

备案号：3225724DA0009

查询码：F673A82E



## 土地估价报告

项目名称：张家港保税港区港务有限公司拟转让涉及的金港镇张家港保税区北区一宗 85559.10 平方米的港口码头用地国有建设用地使用权市场价格评估（江苏省张家港市）

受托估价单位：张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号：张鸿土估（2024）（估）字第 B0829 号

提交估价报告日期：2024 年 10 月 14 日

估价报告备案日期：2024 年 10 月 14 日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

张家港保税港区港务有限公司拟转让涉及的金港镇张家港保税区北区一宗 85559.10 平方米的港口码头用地国有建设用地使用权市场价格评估（江苏省张家港市）

### 二、委托估价方

委托单位：张家港保税港区港务有限公司

单位地址：张家港保税区（西区）南京路 55 号

### 三、受托估价方

房地产估价机构：张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：张闻豪

住所：张家港市杨舍镇东方新天地 10 幢 B805 室

统一社会信用代码：91320582782725312W

备案等级：贰级

备案证书编号：苏建房估备（贰）苏州 00485

土地评估备案编号：苏土估备字（2020）0123 号

资产评估备案编号：苏财工贸（2019）171 号

### 四、估价目的

委托方张家港保税港区港务有限公司拟转让估价对象国有建设用地使用权市场价值，委托我公司对位于金港镇张家港保税区北区国有建设用地使用权市场价格进行评估，依据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4 号）等法律法规政策的规定，我公司受托本着公平、公正、合法的原则对上述估价对象的国有建设用地使用权价格进行评估，为委托方张家港保税港区港务有限公司确定转让标的土地价值，为转让定价提供参考，不作他用。

### 五、估价期日

根据《城镇土地估价规程》，本次估价以估价人员完成现场勘察之日期，即“二〇二四年八月二十六日”为本次估价期日。

确定理由：以客观、公正、合理为原则，结合本次估价目的，以估价人员完成现场勘察之日期为本次估价期日。

## 六、估价日期

二〇二四年八月二十六日至二〇二四年十月十四日。

## 七、地价定义

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4号）等法律法规政策并结合评估目的，根据评估人员结合当前市场及委托方提供的资料、土地规划设计要点、评估设定用途及实际土地开发程度及评估设定土地开发程度等情况，确定本次评估地价定义如下：

### 1、估价期日设定

以客观、公正、合理为原则，结合本次估价目的，以估价人员完成现场勘察之日期二〇二四年八月二十六日为本次估价期日。

### 2、土地用途

根据委托方提供的《国有土地使用证》证号为张国用（2016）第0081314号，估价对象用地性质为港口码头用地，考虑本次估价目的并结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定估价对象用途为港口码头用地。

### 3、开发程度

估价对象现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内场地平整。结合本次估价目的，此次评估界定估价对象土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内场地平整。

### 4、土地使用权价格类型

根据委托方提供的《国有土地使用证》证号为张国用（2016）第0081314号，估价对象地块为港口码头用地，本次评估目的为委托方张家港保税港区港务有限公司确定转让标的土地价值，为转让定价提供参考，本次评估时设定建设用地使用权类型为出让。

### 5、使用年期

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》规定港口码头用地法定最高出让年限50年，在使用年限内依法享有对该宗土地的转让、抵押、担保、出租等权利。估价对象土地使用权终止日期为二〇五二年七月二十五日，在估价期日二〇二四年八月二十六日，剩余土地使用权年限为27.93年。结合评估目的，考虑合法性原则及最有效使用原则，设定估价对象土地使用年限为剩余土

地使用权年限为 27.93 年。

#### 6、土地利用状况

在估价期日二〇二四年八月二十六日，经土地估价师现场查勘，估价对象宗地红线内已建成多栋建筑，达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内场地平整的开发水平。

详见表 1

表 1 估价对象土地用途和开发程度设定表

宗地名称	宗地位置	估价期日规划用途	估价设定用途	法定最高出让年限	剩余使用年限	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度
金港镇张家港保税区北区地块	金港镇张家港保税区北区	港口码头用地	港口码头用地	50 年	27.93 年	宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内场地平整	宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内场地平整

综上，本次土地评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用权类型、使用年期、开发程度、规划指标等各项评估设定条件，于估价期日二〇二四年八月二十六日的正常市场条件下港口码头用地剩余土地使用权年限 27.93 年国有建设用地使用权市场价格。

### 八、估价结果

#### 1、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地各种有关信息进行了收集、整理、分析，依据土地估价的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，综合考虑当地土地市场、社会经济发展等因素对地价的影响，依据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4 号）等法律法规政策，评估得到待估宗地在满足城市规划利用条件下，在估价设定用途、现状开发程度和规划条件下于估价期日二〇二四年八月二十六日土地使用权年限为剩余土地使用权年限 27.93 年国有建设用地使用权市场价格：

土地总面积：85559.10 平方米

土地地面单价：776 元/平方米

土地总价：6639.39 万元

大写：陆仟陆佰叁拾玖万叁仟玖佰元整

（货币种类：人民币）

宗地单位面积地价等详见土地评估结果一览表（表 2）。

表 2 估价结果一览表

估价机构：张家港鸿盛房地产土地评估咨询有限公司  
 估价日期：二〇二四年八月二十六日

估价报告编号：张鸿土估（2024）（估）字第 B0829 号  
 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	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途		容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限（年）	评估面积（m <sup>2</sup> ）	单位面积地价（元/m <sup>2</sup> ）	总地价（万元）
				证载	实际							
张家港保税区港务有限公司	008022C B00066	金港镇张家港保税区北区地块	张国用（2016）第 0081314 号	港口码头用地	港口码头用地	/	宗地红线外“六通”（通水、通电、通气、通讯、排水、道路、通讯、通气），红线内场地平整	宗地红线外“六通”（通水、通电、通气、通讯、排水、道路、通讯、通气），红线内场地平整	27.93	85559.10	776	6639.39
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	85559.10	/	6639.39

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：本次估价设定无他项权利限制；
  - 2、基础设施条件：详见待估宗地基础设施条件附表 2-1；
  - 3、规划限制条件：现状利用条件不变；
  - 4、影响土地价格的其他限定条件：无。
- 二、其他需要说明的事项：

- 1、评估结果有效期为自报告出具之日起半年内有效。
- 2、为委托方张家港保税区港务有限公司确定转让标的的土地价值，为转让定价提供参考，不作他用。

表 2-1 设定待估宗地基础设施条件表

宗地名称	地面状况	通路	供电	供水	排水	通气
金港镇张家港保税区北区地块	场地平整	张家港市长江中路	由张家港市供电局供电	由张家港市供水公司供水	雨水、污水通过地下排水管道集中后，排入市政排水管网	由张家港港华燃气有限公司供气



张家港鸿盛房地产土地评估咨询有限公司  
 二〇二四年十月十四日

## 九、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格 证书号	签 名
张闻豪	2019320065	
陈苗	30520231132000 000038	

## 十、土地估价机构

估价机构负责人签字：



张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司

二〇二四年七月十四日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：张家港保税港区港务有限公司

单位地址：张家港保税区（西区）南京路 55 号

### 二、估价对象

估价对象为国有建设用地，位于金港镇张家港保税区北区一宗 85559.10 平方米的港口码头用地，于估价期日已办理不动产登记手续，根据《国有土地使用证》证号为张国用（2016）第 0081314 号，土地使用权人为张家港保税港区港务有限公司，土地使用权类型为国有出让，土地登记面积为 85559.10 m<sup>2</sup>，评估面积为 85559.10 m<sup>2</sup>，土地登记用途为港口码头用地，实际用途为港口码头用地，设定用途为港口码头用地。

估价对象四至为：东至江苏舜天化工仓储有限公司，西至长江润发国际大厦，南至长江中路，北至南京西路。在估价期日二〇二四年八月二十六日，依据估价目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内场地平整，设定用途为港口码头用地，剩余土地使用权年限为 27.93 年的国有出让土地使用权市场价值。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

##### （1）土地来源及历史沿革

估价对象现为国有建设用地，依据委托方提供资料，现《国有土地使用证》证号为张国用（2016）第 0081314 号。

##### （2）登记状况

土地位置：金港镇张家港保税区北区；

土地用途：现状用途为港口码头用地；

土地面积：85559.10m<sup>2</sup>，本次评估土地面积85559.10m<sup>2</sup>；

四至：东至江苏舜天化工仓储有限公司，西至长江润发国际大厦，南至长江中路，北至南京西路；

土地级别：根据张家港市土地基准地价，估价对象位于工业一级用地范围内；

《国有土地使用证》：证号为张国用（2016）第0081314号；

地号：008022GB00066；

登记时间：二〇一六年五月五日

#### 2、土地权利状况

（1）土地使用权：待估宗地为国有出让土地，估价对象的土地所有权全民所有，张家港保税港区港务有限公司以出让方式取得估价对象的使用权。

(2) 土地使用年限：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》规定港口码头用地法定最高出让年限 50 年，在土地使用年限内依法享有对该宗土地的转让、抵押、担保、出租等权利。估价对象土地使用权终止日期为二〇五二年七月二十五日，在估价期日二〇二四年八月二十六日，剩余土地使用权年限为 27.93 年。结合评估目的，考虑合法性原则及最有效使用原则，设定估价对象土地使用年限为剩余土地使用权年限为 27.93 年。

(3) 土地他项权利：据向委托方确认及估价人员调查了解，于估价期日，待估宗地无抵押、租赁、担保、地役等他项权利的设定；待估宗地界址清楚，权属无纠纷。

### 3、土地利用状况

在估价期日二〇二四年八月二十六日，经土地估价师现场查勘，该地块宗地红线内已建成多栋建筑，达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内场地平整。

## 四、地价影响因素分析

### （一）一般因素

港口码头用地主要价格影响一般因素有：自然因素、城市规划与发展目标、产业发展状况、对外交通状况、税收政策、金融政策、城市基础设施状况、区域经济发展状况、劳动力状况等。本报告仅对估价对象土地价格产生影响的一般因素进行分析，对估价对象土地价格影响较小或因素条件无差异的一般因素不作分析。

### 1、城市资源状况

#### （1）地理位置

张家港市位于长江下游南岸，江苏省东南部。东、东南连常熟市，西南、西接江阴市，西北、北、东北临长江，是沿海和长江两大经济开发带交汇处的新兴港口工业城市。地理坐标北纬  $31^{\circ} 43' 12'' \sim 32^{\circ} 02'$ ，东经  $120^{\circ} 21' 57'' \sim 120^{\circ} 52'$ 。大中城市环绕四周，东南距上海市 95 公里；南近太湖，分别距无锡市、苏州市 58 公里；西距常州市 55 公里、南京市 200 公里；北隔江距南通市 62 公里，属长江三角洲的重要组成部分。张家港是沿海和长江两大经济开发带交汇处的新兴港口工业城市。

#### （2）自然环境

张家港市境内古长江岸线依稀起伏，横亘东西，将市境内陆地分为南北两个部分：南部属古长江三角洲的沙嘴区，北部属新长江三角洲。境内河流纵横交错，贯穿成网，是典型的水网平原地区。张家港市属北亚热带季风湿润气候，气候温和，雨量充沛，四季分明，日照充足，自然条件优越。张家港市比较优越的气候条件有利于工业生产和人民生活居住。

#### （3）行政区划

张家港市位于长江经济带和 21 世纪海上丝绸之路交汇处，以境内天



然良港——张家港港而命名。市域总面积 999 平方公里，其中陆域面积 777 平方公里，下辖 10 个区镇，3 个街道，拥有 2 个国家级开发区，1 个省级高新区，1 个省级冶金产业工业园，总人口 167 万，其中户籍人口 93 万。

#### （4）交通条件

张家港境内有天然良港张家港港，不冻不淤，深、水贴岸，安全避风。现有万吨级泊位 34 个，年吞吐量超 4000 万吨，已开通 19 条国际航线，每月 40 多个国际航班，与世界 150 个港口有货运往来。张家港保税区是全国 15 个保税区中唯一的内河港型保税区。面积 4.1 平方公里，主要功能为国际贸易、出口加工和保税仓储。

#### （5）人口概况

全市年末常住人口 144.02 万人，比上年末减少 0.74 万人，下降 0.5%。城镇常住人口 108.13 万人，全市常住人口城镇化率为 75.1%，比年初提升 0.7 个百分点。年末户籍总人口 92.43 万人，出生人口 3495 人，死亡人口 9557 人，户籍人口自然增长率-6.55%。

### 2、城市性质与发展目标

坚持规划先行、建管并重，以工匠精神、绣花功夫统筹抓好城市形态优化与内涵提升，不断提升城市承载力和吸引力。

坚持高水平规划。立足 II 型大城市定位，按照“一城、一港、四片区”市域空间格局，完成市级国土空间总体规划报批，开展镇级总规编制，提升中心城区首位度。高效统筹产城融合、职住平衡、公共配套等空间要素，推进城镇开发边界内详细规划全覆盖。实施镇村布局规划更新，推动“多规合一”村庄规划全覆盖，促进城乡资源优势互补、双向流动。强化规划管控和用途管制，“一张蓝图”编好城市地下空间、林保、湿地等专项规划。

坚持高品质建设。稳步推进通苏嘉甬铁路、张靖皋长江大桥建设，启动张家港站东站房、沪武高速改扩建工程建设，做好苏通第二过江通道、苏张高速等前期工作。提速推进城区快速路建设，确保 346 国道张家港绕城段建成通车，东二环、南二环有序推进，西二环开工建设。建成投运十一圩江边枢纽、走马塘江边泵站。制定城市更新政策清单，丰富城市更新试点类型，强化城市更新基金运营管理。

坚持精细化管理。优化城市道路、健身步道等市政配套设施管养机制，提升老旧小区精细化规范化管理水平，推动基本建设项目、民生实事项目向“建管并重”转变。用好垃圾分类智慧监测系统，巩固提升生活垃圾分类成效，确保居民小区厨余垃圾精准分出率超 35%。推动“港城夜泊”停车共享服务向区镇延伸，新增停车位 2000 个。稳妥推进城市生命线工程，提升城市安全管理水平。争创全省首批城市管理示范市（县）。

### 3、城市社会经济发展状况

经济运行稳定向好。初步核算全市全年实现地区生产总值 3365.80 亿元，按可比价计算，增长 3.7%。其中第一产业增加值 31.09 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 1681.35 亿元，增长 3.6%；第三产业增加值 1653.36 亿元，增长 3.6%，三次产业比重为 0.9：50.0：49.1。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 23.31 万元，增长 3.7%。

财政收入保持增长。全年实现一般公共预算收入 237.07 亿元，增长 8.2%，其中税收收入 190.84 亿元，税收占比 80.5%。一般公共预算支出 234.44 亿元，其中用于民生的城乡公共服务支出 192.10 亿元，占比 81.9%。

#### 4、产业政策

以 2026 年“工业超万亿”为牵引，坚持实体经济为本、科技创新引领，加快推进新型工业化，努力让港城产业体量更大、筋骨更壮、韧性更强。

推动产业提质增效。一视同仁推动存量优化与增量培育，兑现落实新一轮产业扶持政策。筑强传统产业“顶梁柱”，支持冶金、化工、纺织等传统产业企业深化“智改数转网联”，生产更多适销对路、高附加值产品。推动扬子江化工园壮大体量、提升质量。培育新兴产业“增长点”，围绕汽车及零部件、新能源、特色半导体、生物医药及高端医疗器械等领域，加大核心环节项目引育力度，推动产业加速集聚成势。服务保障光束汽车、协鑫储能等新增长点项目产能爬坡、加速放量，形成更多产值增量。做强现代服务业“新引擎”，聚焦软件和信息技术服务、科学研究和技术服务、交通运输等领域，大力发展数字物流、科技服务、检验检测认证等服务业态，培育发展现代商贸、数字产业等特色楼宇，扶持龙头企业稳规模、中小企业快成长，全年营利性服务业营收增长 4%。争创全国“两业融合”全域试点标杆示范城市。

建强科创载体平台。以“初创在孵化器、跃升在加速器、壮大在产业基地”为导向，构建全链条创新孵化体系，建成投用“东渡国际人才创业街区”一期，开工建设集成电路先进材料创新中心，建强用好省氢能技术创新中心、中科纳米张家港化合物半导体研究所、集成电路产业促进中心、思萃熔接技术研究所等载体平台，积极推动与南京工业大学共建材料化学工程全国重点实验室。深化与中科院等大院大所合作，新增产学研合作项目 240 项以上、国际科技合作项目 30 项以上，研发支出占地区生产总值比重达 3.8%。加快苏州市知识产权保护中心张家港分中心建设。推动高新技术企业、上市企业拥有发明专利全覆盖。挂牌成立省科协院士服务中心工作站。

壮大优质创新主体。健全完善“科技招商—科技型中小—高新技术—瞪羚—独角兽—上市”科技企业梯次培育链条，高效运作人才企业母基金、沙洲科创 C 计划基金、“4+4”产业链基金，加大投早投小投科创力度，新增科技招商项目 2000 个、实现“3 年招引 5000 个”的既定目标，有效高企达 1200 家。动态完善上市企业后备资源库，深入实施“攀峰计划 2.0”，

新增上市企业2~3家。制定出台青年人才专项政策，试点打造特色产业人才集聚区2~3个，新增苏州市级以上人才计划80名，力争姑苏重大创新团队实现“零的突破”。

#### 5、房地产市场状况

工业经济平稳运行。全市完成规模以上工业总产值5638.32亿元。其中装备制造业实现产值840.98亿元，同比增长5.8%，增加值同比增长7.8%；装备制造业中汽车制造业实现产值269.38亿元，同比增长16.2%。全年实现高新技术产业产值2220.42亿元，占全市规上工业总产值的比重为39.4%，高于同期0.5个百分点。

房地产市场趋于平稳。全市完成房地产开发投资205.59亿元，增长2.8%。房屋施工面积1284.00万平方米，下降3.4%，其中本年新开工面积142.22万平方米；本年房屋竣工面积288.40万平方米。全年商品房销售面积209.13万平方米，与去年持平。

张家港未来几年房地产需求仍将持续上升，但供不应求的局面可能已经过去。如果进一步考虑张家港人口的老龄化趋势、土地财政对房价合理回调的阻滞从而导致的刚需减少，房地产需求可能会持续减弱。受全国房地产市场活跃度降低的大环境以及房地产行业自身的发展特点影响，张家港房地产开发投资增速有所下降。

#### 6、人民生活、卫生事业和社会保障

居民收入稳定增长。全体居民人均可支配收入71883元，增长4.7%。其中城镇居民人均可支配收入83812元，增长4.1%；农村居民人均可支配收入47032元，增长6.3%。全体居民人均生活消费支出42824元，增长8.0%。其中城镇居民人均生活消费支出48116元，增长7.1%；农村居民人均生活消费支出31799元，增长10.5%。

医疗卫生供给优化。全市拥有卫生机构537个，其中医院37所；医疗卫生机构人员总数14877人，卫生技术人员12234人，其中执业（助理）医师5004人，核定床位数9753张。全市村（居）民医疗互助已覆盖203个村（社区），61.85万人，募集资金超3.2亿元，补助总额2.61亿元。八大类慢性病患者配药不出镇（区）比例达80%，不出社区比例达50%。

社会保障提档升级。全年新增社保参保人员5.1万人。全年发放城乡居民基本生活救助金3495.09万元，其中低保生活救助金2281.62万元，低保边缘重病困难对象生活救助金331.22万元，特困人员供养资金882.25万元。发放残疾人两项补贴6679.42万元，困难家庭学生慈善助学金154.8万元。新增医保参保人员3.2万人。享受医疗救助的特定困难人员12.88万人次，发放救助金2978.55万元；享受大病保险2.2万人，发放大病保险补偿款1.63亿元。享受长期护理保险5383人，待遇支出0.44亿元。新增住房公积金单位缴存职工3.46万人，净增灵活就业人员8290人。

民生项目精准优化。年度 20 个民生实事项目、663 个民生微实项目高效推进。安置房竣工面积 225.6 万平方米，安置过渡户 9092 户。新增城镇天然气配套用户 2.8 万户，完成老旧小区综合改造 5 个，完成开放式老旧小区架空通信线路整治 677 幢，完成老住宅区天然气改造 5132 户。更换 LED 路灯灯具 893 套。新增改造公共停车位 3000 余个。完成农贸市场改造提升 5 家。全面实施生活垃圾分类处置，完成“三定一督”四分类小区升级改造 528 个。城镇新（改）建市政环卫公厕 40 座。

养老事业保障有力。全市接受上门服务的居家老年人 50783 人，占全市 60 周岁以上户籍人口的 17.8%。年内建成 3 家综合养老服务中心，10 家老年人助餐点，社区居家养老服务中心（点）实现村（社区）全覆盖，社会化运营率 100%。全市共有养老机构 41 个，总床位 9502 张，护理型床位数占比 100%。

### 7、科技、人才和教育

创新活力不断注入。年内净增高新技术企业 123 家，有效高新技术企业达 1078 家。新开工科创孵化载体面积 66.06 万平方米，新增省工程技术研究中心 7 家，新增省企业研究生工作站 5 家，新增产学研合作项目 245 项。引进科技招商项目 1880 项。苏州市瞪羚计划入库数同比增长 70.2%，增速列苏州第一；3 家科技企业孵化器获评省级绩效评价“优秀”等次，优秀数量列苏南县（市）第一。

人才队伍持续壮大。全市新增张家港市领军型创新创业人才 112 名。新增国家重大人才工程 A 类人才 20 人、省“双创计划”人才 17 人、“姑苏计划”人才 39 人，长期引进外国专家 82 人。在全国首创“县域创新格次赋分机制”、首发“产业专家创新资源平台”；获评苏州市唯一的外国专家江苏省“友谊奖”。

教育事业优质发展。全市各类学校 183 所，在校学生 23.12 万人，专任教师 15805 人。其中高校 2 所，在校学生 17139 人，专任教师 558 人；普通中学 45 所，在校学生 61189 人，专任教师 4850 人；小学 41 所，在校学生 102654 人，专任教师 6138 人；幼儿园 89 所，在园幼儿 36601 人，专任教师 3153 人。通过全国义务教育优质均衡发展县（市、区）实地核查评估验收；通过全国学前教育普及普惠县（市、区）的评估认定（苏州唯一）。

### 8、土地价格影响

通过估价人员综合以上对估价对象土地价格产生影响的一般因素分析，张家港市的发展面临着国家政策、区域背景和区域基础设施建设所带来的机遇，其区域格局将会走向更开放，故其用地需求亦会趋向稳定，张家港地价水平将呈现稳定的态势。

#### （二）区域因素

港口码头用地主要价格影响区域因素有：区域概况、交通状况（公交

便捷度)、基础设施与公用服务设施状况(几通及医院、学校等配套设施的完善程度)、环境状况(人文环境和自然环境,与景观、噪音空气污染及危险设施或污染源的临近程度等)、区域经济发展水平(规模及水平、居民收入水平)、区域经济政策、土地规划及城镇规划限制等。本报告仅对估价对象土地价格产生影响的区域因素进行分析,对估价对象土地价格影响较小或因条件无差异的区域因素不作分析。

### 1、区域概况

估价对象所在区域位于金港镇张家港保税区北区。江苏省张家港保税区于1992年10月经国务院批准设立,规划面积4.1平方公里,是全国首家内河港型保税区,唯一的区港合一的保税区。经过多年的开发建设,已形成了由保税区管委会统一开发、建设和管理的保税区、保税物流园、扬子江化工园和扬子江高新技术产业园一区多园的发展格局,主要有物流、化工、机电、粮油和纺织五大支柱产业。2008年11月张家港保税区经国务院批准,升格转型为保税港区,成为中国政策最优、功能最齐全的特殊经济区域。

估价对象地块地处工业一级用地,东至江苏舜天化工仓储有限公司,西至长江润发国际大厦,南至长江中路,北至南京西路。

### 2、交通条件

#### (1) 对外交通

待估宗地位于金港镇张家港保税区北区,距疏港高速6公里,交通条件较优越。距张家港火车站34公里。

#### (2) 区内交通

区域内有2条公交线路经过附近,区域内公交便捷度较便捷。

### 3、基础设施条件

#### (1) 基础设施条件

待估宗地所在区域开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通水、排水、通讯、通气),红线内场地平整。

通路:长江中路;

通电:由张家港市供电局供电;

供水:由张家港市供水公司供水;

排水:雨水、污水通过地下排污管集中后,排入市政排水管网;

通讯:通过市政通讯线路接入宗地内;

通气:由张家港港华燃气有限公司供气;

一平:场地平整。

#### (2) 公用、商业服务设施条件

待估宗地不远处有张家港保税区物流园区,江苏扬子江国际化学工业园区,长江沿岸各类码头等。

### 4、环境条件

社会环境：区内分布有企业、机关事业单位，污染物排放基本达标，污染治理状况较好。

#### 5、规划利用条件

根据《张家港市城市总体规划（2011年-2030年）》，估价对象所在区域为工业一级用地内。估价对象所在区域对于港口码头用地规划无限制，估价对象作为港口码头用地符合当地区域规划。

#### 6、产业集聚度

估价对象位于张家港市张家港保税区。目前该区域产业聚集度一般，不过随着港口码头用地区基础设施的不断完善，进驻单位的不断增加，良好的环境、完善的基础设施以及优质、高效、便捷的服务，该区域将成为越来越多的投资者理想选择，产业集聚规模将不断提高。

#### 7、微观区位说明

待估宗地位于张家港市工业一级用地内，周边2千米范围内商业服务性质企业数量一般，区域有2条公交线路经过，公用等设施一般，主要有张家港保税区物流园区，江苏扬子江国际化学工业园区，长江沿岸各类码头等，随着港口码头用地区不断发展、区内企业不断增加，这些都将对估价对象土地价值产生较好的增值影响。

#### （三）个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件、宗地在区域中的位置、土地使用限制等。

港口码头用地主要价格影响个别因素有：地形、地势、地质、日照、通风、干湿、宽度、深度、面积、形状、邻接道路等级、通达性、规划限制（容积率、绿化率等）、宗地利用状态、地上建筑物状况、土地权利状况及使用、与交通设施的距离、与危险设施及污染源的接近程度、相邻土地利用等。

本报告仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析，对估价对象土地价格影响较小或因素条件无差异的个别因素不作分析。

#### 1、宗地位置

待估地块位于张家港市工业一级用地，东至江苏舜天化工仓储有限公司，西至长江润发国际大厦，南至长江中路，北至南京西路，估价对象作为港口码头用地，其地理位置良好。

#### 2、临路条件

待估地块毗邻长江中路，对外交通较便捷，作为港口码头用地，其临路条件较优。

#### 3、宗地面积、形状

估价对象形产权登记面积85559.10平方米，本次评估土地面积85559.10平方米。宗地面积对土地利用无影响，宗地近似矩形，面积较适中，对土地利用较有利。

#### 4、地形地质条件

地势平坦，建设规划设计可以利用，场地平整，区域内无不良地质构造，对宗地利用无影响。

#### 5、水文条件

估价对象距十字港 230 米。汛期时间短，常年降水量适中，不影响地下水。

#### 6、临接道路等级与通达性

估价对象毗邻长江中路，道路通达性良好。

#### 7、相邻土地利用状况

估价对象用途为港口码头用地，估价对象的相邻土地以港口码头用地为主。

#### 8、宗地开发程度

至估价期日，估价对象土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内场地平整。

#### 9、土地权利状况

（1）土地所有权：估价对象的土地所有权属于全民所有，其于估价期日为国有建设用地。

（2）土地使用权：根据委托方提供的《国有土地使用证》证号为张国用（2016）第 0081314 号，土地使用权人为张家港保税港区港务有限公司，土地使用权类型为国有出让，土地登记面积为 85559.10 m<sup>2</sup>，本次评估土地面积 85559.10 m<sup>2</sup>，规划用途为港口码头用地，故评估时设定土地使用权类型为出让。

（3）土地使用年限：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》规定港口码头用地法定最高出让年限 50 年，在使用年限内依法享有对该宗土地的转让、抵押、担保、出租等权利。估价对象土地使用权终止日期为二〇五二年七月二十五日，在估价期日二〇二四年八月二十六日，剩余土地使用权年限为 27.93 年。结合评估目的，考虑合法性原则及最有效使用原则，设定估价对象土地使用年限为剩余土地使用权年限为 27.93 年。

（4）土地他项权利：根据向委托方确认及估价人员调查了解，于估价期日，待估宗地无抵押、租赁、担保、地役等他项权利的设定；待估宗地界址清楚，权属无纠纷。

#### 10、土地利用状况

在估价期日二〇二四年八月二十六日，经土地估价师现场查勘，估价对象宗地红线内已建成多栋建筑，达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内场地平整。

#### 11、最佳最有效分析

根据委托方提供的《国有土地使用证》证号为张国用（2016）第

0081314 号，结合合法原则及宗地周围土地利用类型确认，待估宗地作为港口码头用地，符合规划，在规划设计条件下达到最佳最有效利用。



## 第三部分 土地估价结果

### 一、估价依据

#### (一) 法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，现予公布，自2021年9月1日起施行）；

7、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号）；

8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

9、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007年11月1日起施行）（国土资源部部令 第39号）

10、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

11、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；

12、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）；

13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】第36号）

14、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4号）。

15、江苏省人民政府和江苏省自然资源厅、原江苏省国土管理局颁发的有关文件

16、苏州市人民政府和苏州市自然资源和规划局颁发的有关文件

17、其他相关法律、法规、政策等。

#### (二) 技术规程

1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

#### (三) 委托方提供的有关资料

- 1、委托方提供的<<国有土地使用证>>复印件；
- 2、委托方提供《评估委托书》及相关资料等；
- 3、委托方提供的基本情况资料。

#### （四）受托估价方掌握的有关资料

- 1、待估宗地所在地自然条件、社会经济条件、行政区划、人口等方面的基本情况资料；
- 2、待估宗地所在地城市规划资料；
- 3、待估宗地所在地城市基础设施基本情况资料；
- 4、估价人员实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、区域条件、宗地条件方面的资料（主要为《土地估价现场勘察表》及摄影照片）；
- 5、张家港市 2021 年至 2024 年土地出让资料；
- 6、张家港市 2023 年主要经济指标；
- 7、有关房地产市场情况资料；
- 8、估价人员调查收集的待估宗地所在区域土地征用、开发方面的资料。

## 二、土地估价

### （一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的，而这些因素又经常处于变动中，土地估价必须对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，在估价过程中，我们遵循土地的替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则等公认的土地估价原则，客观、公正、科学地进行估价工作。

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

#### 1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地使用权价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地使用权价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

#### 2、最有效利用原则

是指土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来的收益不同，而且土地权利人都期望从其所占用的土地上能获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

#### 3、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，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来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

#### 4、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供给均衡法则。其成立条件是：①供给者与需求者各为同质的商品而进行竞争；②同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是有需求与供给的互相关系而定的。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡之外，也遵循其特有的供求规律。

#### 5、贡献原则

某一资产或资产的某一构成部分的价值，取决于它对其他相关的资产或资产整体价值的贡献，或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量确定。

#### 6、协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

估价对象位处张家港保税区内，估价对象与周边环境整体协调，建筑满足周边建筑协调性要求，与周边环境适应一致，估价时需要认真考量对其价值产生的重要影响。

#### 7、多种方法相结合原则

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

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地使用权价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

## （二）估价方法

港口码头用地估价的技术思路：国有港口码头用地宜采用成本逼近法、市场比较法、基准地价系数修正法。在特殊情况下，也可采用收益还原法。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通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、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，结合《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4号）相关要求，出让地价评估，应至少采用两种方法。估价对象为已开发的港口码头用地用途国有建设用地，一种方法应从收益还原法、市场比较法、剩余法中三选一，另一种方法在成本逼近法、基准地价系数修正法中二选一。

本次评估根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点，评估人员通过实地勘查，认真调查收集资料，具体从以下几个方面对估价方法进行分析选择：

### A. 不适用的估价方法

①待估宗地为港口码头用地，已建成，而且港口码头用地房地产交易数据不易于收集，故不宜采用剩余法进行估价。

②待估宗地所在区域同类用地租赁较少，且估价对象土地收益在实际估价中很难从企业收益中剥离，其收益难以估算，因此收益还原法可操作性差，故此次不采用收益还原法。

③根据张家港市自然资源和规划局 2021 年 11 月 18 日公开的《张家港市 2020 年度公示地价成果》，估价对象不属于张家港市城区基准地价覆盖范围内，故本次评估不采用基准地价系数修正法。

### B. 适用的估价方法

在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况及本报告评估目的，决定对估价对象采用市场比较法、成本逼近法两种方法评估估价对象的价格。

①宗地位于张家港保税区，规划为港口码头用地，评估设定为港口码头用地。本次估价对象所在区域土地取得费、土地开发费资料齐全，适宜采用成本逼近法评估待估宗地地价。

②待估宗地所在区域土地供应量较多，且近年类似交易实例也较多，能够比较客观地测算待估宗地的价值，故宜选用市场比较法进行估价。

综上所述，本次评估结合当地的土地市场状况和待估宗地的特点以及资料的收集情况，本次评估采用成本逼近法和市场比较法。

## （三）地价结果的确定

### 1、地价的确定方法

本次评估依据地价评估技术规程及待估宗地具体实际，分别采用了成本逼近法和市场比较法从不同角度对估价对象的价值形成过程进行了演绎测算。

本次评估过程中运用上述两种方法推算严谨，逻辑性合理，所选技术指标有据可依、资料来源真实可靠，且所得结果符合现实。

国有出让土地单位面积地价=776 元/m<sup>2</sup>

土地总价=土地单价×土地面积 =776×85559.10÷10000=6639.39  
(万元) (取整至百位)

### 2、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地各种有关信息进行了收集、整理、分析，依据土地估价的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，综合考虑当地土地市场、社会经济发展等因素对地价的影响，根据《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)等法律法规政策，评估得到待估宗地在满足城市规划利用条件下，在估价设定用途、现状开发程度和规划条件下于估价期日二〇二四年八月二十六日土地使用年限为剩余土地使用权年限 27.93 年的国有建设用地使用权市场价格：

土地总面积：85559.10 平方米

土地地面单价：776 元/平方米

土地总价：6639.39 万元

大写：陆仟陆佰叁拾玖仟叁仟玖佰元整

(货币种类：人民币)

宗地单位面积地价等详见土地评估结果一览表(表2)。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### (一) 估价的前提条件和假设条件

##### 1、估价的前提条件

(1) 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

(2) 本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

##### 2、估价的假设条件

本报告评估结果是估价对象在估价期日的国有建设用地使用权出让价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，它依据如下假设：

(1) 估价对象作为港口码头用地，符合城市规划，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

(2) 在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价未考虑特殊买家的附加出价。

(5) 本估价结果是在估价期日以待估宗地所在地的土地及对应用途房地产市场状况和当时国家宏观政策环境为依据，如估价报告出具后相关土地或房地产市场发生重大变化，国家宏观政策出现重大改变，则应重新进行评估。

(6) 本次估价中待估宗地的具体位置是根据委托估价方提供的相关证件资料确定，并由估价师现场查勘，如因证件资料原因导致查勘位置与待估宗地实际位置不一致，则应重新估价。

(7) 委托方提供的资料属实。

(8) 本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用权类型、使用年期、开发程度、规划指标等各项评估设定条件，在估价期日二〇二四年八月二十六日的剩余使用年期为港口码头用地 27.93 年国有建设用地使用权拟转让价格。

(9) 本次评估对象规划用途为港口码头用地。

(二) 估价结果与估价报告的使用方向与限制条件

1、使用本报告及其估价结果须依照本报告所列明的“估价依据”。任何有关待估宗地的处置、运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

2、土地估价结果为委托方张家港保税港区港务有限公司确定转让标的土地价值，为转让定价提供参考，不作他用。

3、本次评估土地估价结果的有效期自提交报告之日起半年内有效，超出有效期，随着时间、转让行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

4、本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，受托估价方对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；受托估价方承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律法规政策有规定的除外。

5、违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价报告和土地估价结果，土地估价机构不承担任何法律责任。

6、此次评估待估宗地的土地面积及权利状况以委托方提供的相关资料所注面积为准，如有异议，我公司不承担相应责任。

7、本次评估估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门确认或备案时使用。

8、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、公开、肢解本报告。

9、本报告由张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司负责解释。

10、任何单位和个人违反法律法规的规定使用土地估价报告，由此造成的一切损失我单位概不负责，我单位并保留进一步诉讼的权利。

### （三）需要特殊说明的事项

1、本报告中所依据的有关证件资料系源于委托估价方和待估宗地所在地国土资源部门公布的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的资料。具体如下：

（1）土地现状利用状况、土地规划设计等资料由委托方提供。

（2）土地区位条件、地产资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

（3）估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（4）委托方需对资料的真实性和完整性负责。如因委托方提供的资料失真造成估价结果有误，评估机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价结果是在满足报告中地价定义所设定条件下的土地价值，若估价期日、地价指数、土地用途、开发程度和规划条件等影响土地价值的因素发生变化或不能满足地价定义所设定的条件，估价结果应作相应调整，甚至重新评估。

3、本次评估中建筑面积以委托方提供的产权证登记面积为准，容积率以建筑面积与土地分摊面积的比值为准，如有调整应重新估价。

4、本估价报告仅限于有效期内使用，随着时间及市场情况的变化，该土地价值应作相应的调整。超出有效期我对应用此结果而造成有关方面的损失不负任何责任。

5、本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字翻译制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价机构认可。

6、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。

7、本报告并未考虑资产所存在可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质等因素的限制，亦未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力对土地价格的影响。

8、我公司估价人员于二〇二四年八月二十六日完成现场勘查，根据《城镇土地估价规程》，按照有关规定，本次估价以二〇二四年八月二十

六日为本次估价期日。



## 第四部分 附件

- 附件 1 土地评估委托书复印件
- 附件 2 权利证明文件复印件
- 附件 3 待估宗地位置图
- 附件 4 待估宗地及周边现状照片
- 附件 5 评估机构营业执照复印件
- 附件 6 评估机构资质证书复印件
- 附件 7 估价人员资格证书复印件

# 土地评估委托书


委托方	张家港保税港区港务有限公司			
被委托方	张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司			
土地基本情况 及估价目的	估价对象坐落	金港镇张家港保税区北区		
	土地使用权人	张家港保税港区港务有限公司		
	估价目的	确定转让标的土地价值，为转让定价提供参考		
	估价期日	现场查勘日		
	土地面积	85559.10 m <sup>2</sup>	用途	港口码头用地
提供参考资料	1、产权证 2、宗地图 3、其他相关资料			
委托人承诺	评估对象法律上的权属关系清楚；评估对象的资料真实、合法，复印件与原件一致。			
被委托人承诺	现场自行踏勘；客观公正执业，并对提供的成果报告负责；按时提供成果报告。			
被委托方 (评估机构)				
委托方				
签约时间	二〇二四年八月二十六日			

《国有土地使用证》复印件

张 国用 ( 2016 ) 第0081314 号 320582A20160081314		土地使用权人 张家港保税港区港务有限公司	
座 落	金港镇张家港保税区北区		
地 号	0080223000666	图 号	538.00-484.00
地类 (用途)	港口码头用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2053年07月25日
使用权面积	85559.10 M <sup>2</sup>	其中	M <sup>2</sup>
		独用面积	M <sup>2</sup>
		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。




张家港市人民政府 (章)

附 图 粘 贴 线


记 事

登 记 机 关



2016年05月06日  
(章)

证书监制机关



# 宗地图

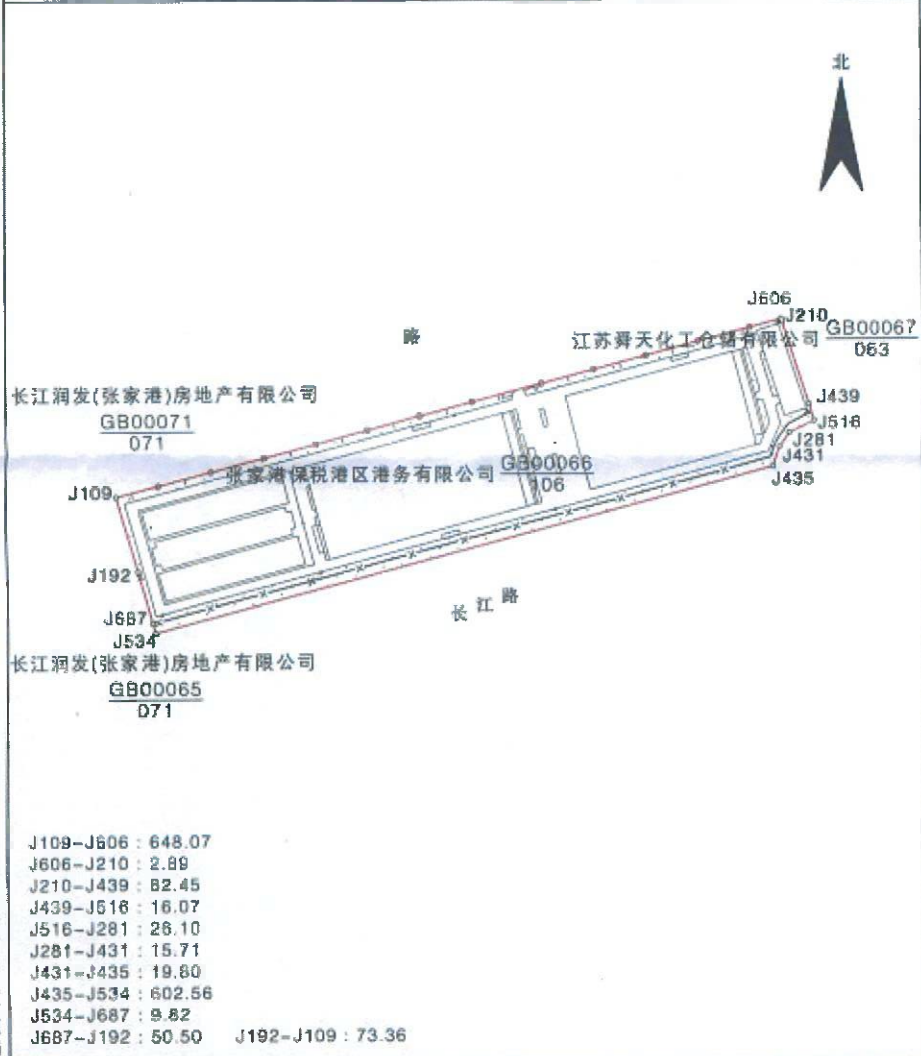
单位: m

宗地代码: 3205820080226B00066

土地权利人: 张家港保税区港务有限公司

所在图幅号: 538.00-484.00

宗地面积: 85559.10m<sup>2</sup>



张家港市国土资源局

2016年04月15日解析法测绘界址点  
制图日期: 2016年04月15日  
审核日期: 2016年04月15日

1: 5100

制图者: 徐晨  
审核者: 钱刚



待估宗地照片



估价机构营业执照复印件



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320582782725312W (1/1)

编号 320582666202206280213

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 张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张闻豪

注册资本 100万元整

成立日期 2006年01月05日

住所 张家港市杨舍镇东方新天地10幢B805室

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、房地产经纪、工程造价咨询、招投标代理、土地登记代理、工程测量、地籍测绘、房产测绘、编制项目建议书、可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询服务。(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)



登记机关

2022

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

## 估价机构资格证书

# 江苏省自然资源厅

苏土估备字〔2020〕0123号

### 关于张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司备案情况的函

张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年6月23日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司

备案编号：2020320123

法定代表人（执行事务合伙人）：张闻豪

评估师：章玲智（房地产估价师 证书尾号：0018），陈延涛（房地产估价师 证书尾号：0167），张闻豪（土地估价师 证书尾号：0065），胥洁（房地产估价师 证书尾号：0007），陈晓焯（土地估价师 证书尾号：0031），严椿露（房地产估价师 证书尾号：0029），黄大庆（土地估价师 证书尾号：0061），马明敏（资产评估师 证书尾号：0549），汪中兰（资产评估师 证书尾号：0187）。

原函（苏土估备字〔2019〕0182号）作废。

（本页无正文）





# 土地估价师资格证书

