

证券代码：600057 证券简称：象屿股份 公告编号：临 2012-029 号

厦门象屿股份有限公司
关于象屿保税区一期 29DHJ 地块土地收储的进展情况公告

特别提示：本公司董事会保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、2012 年 11 月 2 日，公司下属全资子公司厦门象屿物流集团有限责任公司与厦门市土地发展中心签订了《土地收储意向书》，协议的主要内容如下：

1、协议主体

甲方：厦门市土地发展中心

乙方：厦门象屿物流集团有限责任公司

2、地块坐落及面积

29DHJ 地块位于象屿保税区，土地面积 15,472.2 平方米。根据土地出让要求，本次收储土地面积（按扣除市政配套面积后计算）为 14,756.355 平方米，具体以实际交地面积为准。

3、收储价格

乙方委托中联资产评估集团有限公司对 29DHJ 地块进行评估，评估土地面积为 15,472.2 平方米，评估总价为 23,842.35 万元，评估土地单价 15,410 元/平方米。（土地评估情况详见中联评报【2012】（估）字第 741 号《土地评估报告》）

经厦门市财政审核中心审核、备案，29DHJ 地块评估价值为 23,842.35 万元。

甲方按土地单价 15,410 元/平方米收储该地块，收储面积为 14,756.355 平方米，收储总价为人民币 22,739.54 万元，最终以市财政局和市国土房产局的批复为准。

4、支付方式

甲方在收到市财政拨付的收储资金后，应于 2012 年 12 月 31 日前向乙方一次性付清土地收储款。

5、其他事项

本《土地收储意向书》经甲、乙双方签字盖章后，甲方向市国土房产局和市财政上报土地收储方案，经两局批准后，双方另行签订《土地收储协议》。若相关批复与本意向书不符，以相关批复为准，并在收储协议中明确。

二、29DHJ地块收储对公司的影响

若29DHJ地块收储按前述《土地收储意向书》执行，即2012年12月31日前收到一次性付清土地收储款（人民币22,739.54万元），则预计增加公司税前利润约18,480万元。该预计收益需在2012年度审计报告中予以最终确认。

三、后续进展

目前厦门市土地发展中心正向有关主管部门报送29DHJ地块收储方案，待方案获批后将与厦门象屿物流集团有限责任公司签订《土地收储协议》。公司将及时披露相关进展情况。

四、备查文件

- 1、中联评报【2012】（估）字第741号《土地评估报告》；
- 2、《土地收储意向书》。

特此公告。

厦门象屿股份有限公司

董 事 会

2012年11月7日

土地估价报告

项目名称：厦门市土地发展中心拟收储厦门象屿物流集团
团有限责任公司位于象屿保税区 29DHJ 地块
土地使用权价值评估

受托估价单位：中联资产评估集团有限公司

土地估价报告编号：中联评报【2012】（估）字第741号

提交估价报告日期：二〇一二年十月十二日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

厦门市土地发展中心拟收储厦门象屿物流集团有限责任公司位于象屿保税区 29DHJ 地块项目涉及的土地使用权价值评估

二、委托估价方

委托单位： 厦门象屿物流集团有限责任公司

单位地址： 厦门市湖里区象屿路 89 号

法人代表： 王龙雏

注册资本（实收资本）： 柒亿玖仟捌佰贰拾壹万陆仟捌佰零肆元捌角贰分。

公司类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围： 1、物流园区相关项目的开发经营，房地产租赁服务； 2、经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外； 3、批发： 纺织品、棉花、饲料、服装、建筑材料、五金交电、化工材料（须前置审批许可的项目除外）、金属材料、包装材料、室内装饰材料、日用百货、机械电子设备、汽车零配件、矿产品（国家专控产品除外）、化肥； 销售： 汽车（不含乘用车）、燃油（不含危险化学品、监控化学品、不含成品油），收购农副产品（不含粮食、种子）； 4、国际货物运输代理及咨询服务，国内货物运输代理、货物仓储及相关服务的物流代理服务，物流供应链管理咨询服务，物流信息系统开发； 5、钢材仓储加工； 6、批发： 预包装食品、散装食品（有效期至 2013 年 3 月 17 日）； 7、批发： 甲苯-2, 4-二异氰酸酯、甲苯、二甲苯、苯、苯乙烯、氢氧化钠、甲醇（有

效期至 2012 年 12 月 31 日)。(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营。)

成立日期: 2002 年 09 月 10 日

营业期限: 自 2002 年 09 月 10 日至 2052 年 09 月 09 日

三、估价目的

根据 2012 年 9 月 5 日《厦门市土地发展中心关于开展象屿保税区 29DHJ 地块土地收储工作的函》(厦土发函【2012】1 号),厦门市土地发展中心拟收储厦门象屿物流集团有限责任公司位于象屿保税区 29DHJ 地块。

为此,厦门象屿物流集团有限责任公司特委托中联资产评估集团有限公司对此次经济行为所涉及的土地使用权价格进行评估,为土地收储提供价格参考依据。

四、估价基准日

二〇一二年九月五日

五、估价日期

二〇一二年九月五日至二〇一二年十月十二日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘,待估宗地土地登记用途、设定用途、宗地内外实际及设定开发程度、土地登记使用年限、设定年限,土地利用条件和使用权类型等状况如下:

1. 土地用途设定

根据《厦门市土地房屋权证》(厦国土房证第地 00011205 号),估价对象土地登记用途为办公(商贸)用地,目前暂时作为临时堆场使用,此次估价设定为办公(商贸)用地。

2. 开发程度

估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、排水、

通讯)和宗地红线内场地平整。此次评估设定开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、排水、通讯)和宗地红线内“场地平整”。

3. 土地使用年限设定

根据《厦门市土地房屋权证》(厦国土房证第地 00011205 号),估价对象土地使用权年限为 50 年,与法定用途最高出让年期一致,土地使用权到期日为 2050 年 10 月 26 日,距估价基准日剩余使用年期为 38.17 年,故本次估价设定土地使用年限为 38.17 年。

4. 土地利用条件说明

根据《厦门市土地房屋权证》(厦国土房证第地 00011205 号),估价对象土地的总面积为 15,472.20 平方米,目前暂时作为临时堆场使用,地上无建筑物。依据《厦门市国有土地使用权有偿出让合同书》(【2000】厦地合字(协)047 号)规定的建筑面积 77,360.00 平方米,容积率:小于 5.0;故本次估价设定容积率为 5.0。

5. 使用权价格类型

估价对象与估价基准日为出让国有土地使用权。

待估宗地土地使用权地价定义:估价基准日为 2012 年 9 月 5 日,土地用途为办公(商贸),土地面积 15,472.20 m²,规划建筑面积 77,360.00m²,土地开发程度宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、排水、通讯)和宗地红线内“场地平整”,土地使用年期为 38.17 年,容积率为 5.0,正常市场状况条件下的国有出让土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地市场分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下,于估价基准日的出让土地使用权价格为:

评估楼面地价: 3,082 元/平方米

评估地面单价：15,410 元/平方米

评估土地总面积：15,472.20 平方米

评估土地总地价：23,842.35 万元

大写（人民币元）：贰亿叁仟捌佰肆拾贰万叁仟伍佰元整

估价结果详见本报告表 1-1 《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓 名	资格证书号	签 名
吴晓光	2009110051	
杨 智	2009110068	

九、土地估价机构

受托估价机构负责人签章：

中联资产评估集团有限公司
(机构盖章)

二〇一二年十月十二日

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：中联资产评估集团有限公司 估价报告编号：中联评报【2012】（估）字第 741 号 估价基准日：2012 年 9 月 5 日 估价基准日的土地使用权性质：国有出让土地

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	土地使用权出让合同编号	宗地位置	估价基准日的登记用途	估价设定的用途	实际容积率	估价设定容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	面积(平方米)	楼面熟地地价(元/平方米)	地面熟地地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
厦门象屿物流集团有限责任公司	湖里区象屿保税区一期用地 29 号 DHJ 地块	厦国土房证第地 00011205 号	(2000)厦地合字(协)047 号	湖里区象屿保税区一期用地 29 号 DHJ 地块	办公(商贸)	办公(商贸)	待建	5.0	宗地红线外五通,宗地红线内场地平整	宗地红线外五通,宗地红线内场地平整	38.17	15472.20	3082	15410	23,842.35	
合计												15472.20			23,842.35	

一、上述土地估价结果的限定条件

附表 1-1 设定待估宗地基础设施及其他条件表

宗地名称	土地平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
湖里区象屿保税区一期用地 29 号 DHJ 地块	红线内场地平整	水泥路面宽约 10 米	供电保证率 97—99%	市政供水,保障度 97—99%	排水设施较完善,排水较通畅	无	无	通讯	无	无	无

二、其他需要说明的事项:

1. 待估宗地土地面积及权利状况以《厦门市土地房屋权证》(厦国土房证第地 00011205 号)为依据。
2. 本报告结果确定象屿保税区 29DHJ 地块土地使用权价值为厦门市土地发展中心土地收储提供参考依据。

估价机构: 中联资产评估集团有限公司

二〇一二年十月十二日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位： 厦门象屿物流集团有限责任公司

单位地址： 厦门市湖里区象屿路 89 号

法人代表： 王龙维

注册资本（实收资本）： 柒亿玖仟捌佰贰拾壹万陆仟捌佰零肆元捌角贰分。

公司类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围： 1、物流园区相关项目的开发经营，房地产租赁服务； 2、经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外； 3、批发： 纺织品、棉花、饲料、服装、建筑材料、五金交电、化工材料（须前置审批许可的项目除外）、金属材料、包装材料、室内装饰材料、日用百货、机械电子设备、汽车零配件、矿产品（国家专控产品除外）、化肥； 销售： 汽车（不含乘用车）、燃油（不含危险化学品、监控化学品、不含成品油），收购农副产品（不含粮食、种子）； 4、国际货物运输代理及咨询服务，国内货物运输代理、货物仓储及相关服务的物流代理服务，物流供应链管理咨询服务，物流信息系统开发； 5、钢材仓储加工； 6、批发： 预包装食品、散装食品（有效期至 2013 年 3 月 17 日）； 7、批发： 甲苯-2, 4-二异氰酸酯、甲苯、二甲苯、苯、苯乙烯、氢氧化钠、甲醇（有效期至 2012 年 12 月 31 日）。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。）

成立日期： 2002 年 09 月 10 日

营业期限：自 2002 年 09 月 10 日至 2052 年 09 月 09 日

二、估价对象

此次估价对象为 1 宗土地，待估宗地位于厦门市湖里区象屿保税区 29DHJ 地块，土地使用权面积共 15472.20 平方米，登记用途为办公（商贸），土地使用权取得方式为出让，土地剩余使用年期及估价对象详细情况详见表 1-1《土地估价结果一览表》。

三、估价对象概况

待估宗地位于厦门市湖里区象屿保税区 29DHJ 地块，土地使用权面积 15472.20 平方米，登记用途为办公（商贸）用地，土地使用权类型为出让。

1. 土地登记状况

厦门象屿物流集团有限责任公司于 2011 年 09 月 06 日取得厦门市土地房屋权证，编号为厦国土房证第地 00011205 号，证载面积 15472.20 平方米，批准土地用途为办公（商贸）用地，批准使用期限为自 2000 年 10 月 26 日起至 2050 年 10 月 26 日止；依据该土地房屋权证备注事项记录，2011 年办理权属人更名，设定他项权利摘要为空白。

待估宗地名称、宗地位置、用途、面积、地籍号、图幅号、土地级别、四至等相关信息，土地登记状况详见表 2-1《土地登记状况一览表》。

表 2-1 土地登记状况一览表

宗地名称	土地证编号	土地使用权出让合同编号	土地使用者	位置	用途	土地面积(平方米)	使用权类型	土地级别	地籍号	图幅号	四至
湖里区象屿保税区一期用地 29 号 DHJ 地块	厦国土房证第地 00011205 号	(2000)厦地合字(协)047 号	厦门象屿物流集团有限责任公司	湖里区象屿保税区一期用地 29 号 DHJ 地块	办公(商贸)	15472.20	出让	E4	6000 0350 038	4-11-2	东至空地，西至码头用地，南至厦门特区贸易有限公司，北至银盛大厦

2. 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，土地使用权为厦门象屿物流集团有限责任公司合法取得。待估宗地来源合法，产权清楚。待估宗地的土地使用者，国有土地使用证、国有土地出让合同编号、他项权利等土地权利状况详见表 2-2《土地权利状况一览表》。

表 2-2 土地权利状况一览表

宗地名称	土地使用者	出让用途	国有土地使用证编号	国有土地出让合同编号	土地使用权终止日期	他项权利状况	备注
湖里区象屿保税区一期用地 29 号 DHJ 地块	厦门象屿物流集团有限责任公司	办公（商贸）	厦国土房证第地 00011205 号	(2000)厦地合字(协) 047 号	2050-10-26	无	

3. 土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，至估价时点，估价对象作为临时堆场使用，地上无任何建筑物，实际开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)，红线内“一平”(即场地平整)。

据《厦门市人民政府关于象屿保税区已批用地作为临时堆场的批复》(厦府地[2010]29号)，在宗地土地使用期限保持不变的前提下，暂时作为临时堆场使用，临时堆场使用期限：至2011年12月18日止。本报告中设定待估宗地能够取得建设工程规划许可证等相关建设审批手续，并在国家规定的期限内开工建设，未考虑临时堆场使用期限已到期因素对估价的影响。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1. 地理位置与自然状况

(1) 地理位置

厦门市位于东经 118°04'04"、北纬 24°26'46"，地处我国东南沿海——福建省东南部、九龙江入海处，背靠漳州、泉州平原，濒临台湾海峡，面对金门诸岛，与台湾宝岛和澎湖列岛隔海相望。远古时为白鹭栖息之地而称“鹭岛”。宋太平兴国年间，因岛上产稻“一茎数穗”又名“嘉禾屿”。厦门由厦门岛、鼓浪屿、内陆九龙江北岸的沿海部分地区以及同安等组成，陆地面积 1565.09 多平方公里，海域面积 300 多平方公里。是一个国际性海港风景城市。

(2) 自然环境

厦门市距北回归线约 1.5 度，为南亚热带海洋性季风气候。年平均气温 20.9℃，极端最低气温 1.5℃（发生在 1991 年 12 月 29 日），极端最高气温 38.5℃（发生在 1979 年 8 月 25 日）。厦门四季划分不明显，一般以 2 月上旬至 4 月底为春季，5 月初至 10 月下旬为夏季，10 月底至 2 月初为秋季，属于无冬季地区。厦门市年平均降水量由西北向东南递减，同安区年平均降水量 1464 毫米，厦门岛 1143 毫米。厦门岛降雨主要集中在 4 月至 8 月，其中 6 月是一年中降雨最多的月份。厦门市沿海地区多风且风速较大。厦门岛全年平均风速为 3.4 米/秒，全年大于或等于 8 级大风的天数为 22.4 天。夏秋两季沿海地区受台风影响比较明显，影响厦门的台风最早发生于 5 月 17 日（1974 年），最晚发生于 11 月 18 日（1967 年）。8 月为台风登陆厦门次数最多、等级最高的月份，其次为 7 月和 9 月。历史上级数最高的台风发生于 1959 年 8 月 23 日，风力大于 12 级，瞬间最大风速达 60 米/秒。1956 年以来，在厦门附近 100 公里以内登陆的台风每年平均近 1 次。

(3) 行政区划

厦门市是我国东南沿海城市，东部与我国经济最发达地区之一的台湾

省隔海相望，南与漳州市为临，北与泉州市接壤，总面积 1565.09k m²，其中厦门岛土地面积 132.5k m²。2010 年，全市户籍人口 180.21 万人。

2003 年 5 月经国务院批准，同意厦门市调整部分行政区划。调整的主要内容包括：一、思明区、鼓浪屿区和开元区合并为思明区，原三区的行政区域划归思明区管辖。二、将杏林区的杏林街道办事处和杏林镇划归集美区管辖。杏林区更名为海沧区。三、设立翔安区，将同安区所辖新店、新圩、马巷、内厝、大嶝 5 个镇划归翔安区管辖。行政区划调整后，厦门市辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安 6 个区。

2010 年 6 月，国务院批准厦门经济特区扩大到全市，加大岛内外一体化，城市价值由本岛向全厦门扩张，从原来中山路（思明区）老城区一带——北拓至湖里区——拓展至岛外集美、海沧、同安、翔安。其中集美将成为厦门岛外重要的城市副中心。

（4）城市交通条件及基础设施状况

铁路是厦门运输的大动脉，由鹰（潭）厦（门）铁路与全国铁路网联结，沟通全国各地。厦门站每天接发数百对客车和货运列车，年旅客运送量超过 200 万人次，年货运量超过 500 万吨。扩建后的厦门火车站设备齐全，厦门北站担负了东渡码头进出口货物的集散和闽南、广东汕头部分县、市整车货物运输的任务。鹰厦铁路电气化后，适应了厦门特区进出口货物激增的需要。目前，厦门火车站每日发送直达上海、南京、合肥、南昌、鹰潭、福州、龙岩等地的快慢客车。公路运输近年来迅速发展，厦门岛内已改造或新建十几条公路干线，厦门跨海大桥的建成，扩大了通往内地的运输能力，交通更为快捷、方便。厦门市拥有国营、中外合资、合作企业以及集体、个体客货运输企业数十家，可进行集装箱、大型机构设备的装卸运输、安装等作业。数千部客车其中有豪华、舒适的大型客车和乘坐方便、招手即停的小型客车，还有众多的计程车，并有轿车出租供

客户驾驶使用。厦门市每天有二百多部长途客车发往省内外，还开办了抵达深圳和香港的客运业务。泉厦高速公路和海沧大桥，将使厦门的陆路运输更为发达。

厦门市的海运事业蒸蒸日上。厦门港码头主要分布于东渡港、厦门旧港和高崎港，大小泊位 60 个，其中货运泊位 54 个。东渡港区拥有四个万吨级深水泊位及 200 米长的小轮泊位，配备有港区闭路电视系统和集装箱码头电脑控制等现代化管理设备，可装卸集装箱以及粮食、化肥、水泥、钢铁、木材、矿物、煤炭、燃油和其他杂物等各类货物的直达、换装及水陆中转联运、货物的仓储、集运，散粮及散装化肥的灌包等。位于厦门岛西南端的旧港区和平码头，可停泊五千吨级货轮或万吨级以下的客轮，妈祖宫码头供国内小轮船和木帆船靠泊。而地处厦门岛西北的高崎港区，主人装卸盐和煤炭。此外还有马銮涤纶厂码头，还将新建嵩屿深水码头。改革开放以来，厦门的港口建设发展速度空前。

1984 年 3 月，厦门航空有限公司——我国第一家地方航空企业，由中国民航上海管理局、福建省投资企业公司和厦门建设发展公司联合创办。厦门航空有限公司直接经营客货运输业务，并代理中国民航及其他航空公司飞厦航班的全部客货运输业务。目前厦门高崎国际机场有飞往北京、天津、广州、上海、南京、武汉、长沙、成都、重庆、桂林、昆明、青岛、烟台、南昌、杭州、太原、西安、宁波、常州、合肥、温州、福州、贵阳、赣州、大连、沈阳、黄山、衢州、南宁、武夷山、哈尔滨、长春、郑州、洛阳、乌鲁木齐、济南、深圳、兰州、海口、三亚、梅县、南通、连云港等国内大中城市和飞往新加坡、马尼拉、吉隆坡、檳城、雅加达、香港等国际城市的国内外航线六十多条。每周出港三百多个航班

2. 房地产市场状况、土地管理及地价政策

(1) 2012 年 1 季度现状

2012 年 4 月初，立丹行机构 厦门公司发布了 2012 年一季度厦门楼市的分析数据。立丹行认为：因为限购持续深化，全市住宅市场交易量自 2011 年第四季度开始节节败退，2012 年 1 月份遁入冰点——月销量 9 万 m²，达到 2010 年以来最低点。因为 2011 年住宅均价持续攀升，限购政策持续使购房者对市场降价预期形成，一等再等，止足不前。因为调控政策进入常态化，土地供应计划推迟出炉，一级市场首季交出白卷。

2012 年第一季度全市住宅月销售量呈逐月攀升态势，2 月销量 18 万 m²，环比增长 100%，3 月份更是达 38 万 m²，环比大幅增长 111%。第一季度全市住宅总销量为 65 万 m²，高于历年同期平均水平，市场回暖明显。

从第一季度全市住宅销售面积排行榜可以看出，在售共 130 个项目，位列前十名项目占总销量 51%（相当于 8% 项目占 51% 销量），位列前二十名项目占总销量 70%（17% 项目占 70% 销量）。70% 销量集中在不足 20% 项目上，这是在限购、限贷下销量连续四个月住宅销量下跌后开发商“以价换量”的得到的“回报”。

2012 年政府有关部门及各大金融机构释放出对首购房实现差别化信贷的利好消息是撬动刚需爆发的另一大诱因。央行三个月内连续两次下调存款准备金率，两会期间表态落实差别化住房信贷政策，鼓励对首套房贷优惠利率；发改委也表示今年将完善首套房贷款优惠政策；七部门联合提议保持首套房贷政策稳定，满足居民合理购房要求；四大行首套房贷已下调至基准，部分城市首套房贷利率优惠已出现九折甚至更低。

在开发商降价促销及首套房贷优惠“双动力”下，第一季度厦门楼市俨然成为“刚需购房季”。从供应方面看，第一季度全市共新增商品住宅 3553 套，其中 ≤90 m² 产品占比 25%，90-144 m² 产品占 57%，第一季度供应以首改产品为主，其次为首置产品。销售方面，首改产品为去化主力，去化占比保持在 50% 以上。

在限购高压的政策环境下，部分地方政府蠢蠢欲动，松绑限购，政策一出立马被叫停，而厦门采取的是合理预调微调，首先从调整普通住宅标准入手，差别化制定岛内外普通住宅标准，进一步扩大厦门市普通住房的范围；此后又调高公积金贷款额度且可“商转公”，使更多刚需购房者受益。

另一方面，在 2012 年全市土地供应计划上适当控制商住用地总量，调整土地出让结构，保持市场健康有序发展。2011 年全年成功出让 56 幅地块，总土地面积 257 万 m²，总建筑面积 603 万 m²。其中 13 幅商住用地，总土地面积 98 万 m²，总建筑面积 225 万 m²。3 月 28 日厦门市国土资源与房产管理局公布《2012 年厦门市经营性用地出让计划》。公告显示，2012 年经营性用地出让计划安排供应土地面积 286 万平方米，建筑面积 820 万平方米，其中商品住宅用地供应土地面积 87 万平方米，建筑面积 175 万平方米，低于去年成交量。

（2）写字楼市场发展趋势

虽然写字楼市场的表现一直不抢眼，但其蕴涵的潜力尤在，特别对于厦门此类商贸发达的城市。近年来厦门中小企业的快速增长和大量外资企业、大型企业分支机构的不进入，提供给写字楼市场丰富的潜在需求。而随着 2005 年厦门市实行“住宅禁商”的条令以来，使更多新下海人士不得不将置业目光投向写字楼市场，这也间接导致了厦门写字楼租赁市场的繁荣。目前厦门无论高、中、低档写字楼，出租率普遍都在 80% 以上，而几个知名的写字楼如银行中心、国贸大厦、帝豪大厦等的出租率几乎达到 100%。由此可见，对于写字楼市场的广泛需求仍然长期存在。

在当前住宅市场所面临的信贷新政的前提下，投资住宅所要支付的成本有大幅度的增长，而住宅的租金却始终原地踏步或略有小幅提升。而从写字楼的投资收益来看，近一年全市写字楼租金水平提升了 20%，一些项

目甚至高达 50%。相对住宅而言，写字楼的空置率又一直较低，高回报，风险低等等因素都促成越来越多的投资客群逐步看好写字楼市场。

厦门写字楼的投资潜力将逐渐成为投资者关注的焦点。目前厦门写字楼租赁供不应求，市场需求量大，已呈现供不应求的态势；国家的宏观政策如央行提高首付，以及一系列房地产市场调控政策的出台，使得写字楼投资相对住宅而言，投资回报率更大；目前厦门写字楼的租金节节攀升，在住宅租售比相对失衡的情况下，写字楼已经成为房地产市场更为稳健的投资品。

3. 经济发展状况

厦门市 2011 年全市实现地区生产总值(GDP)2535.8 亿元，比上年增长 15.1%；规模以上工业总产值 4464.83 亿元，增长 18.3%；全社会固定资产投资 1126.28 亿元，比上年增长 30.2%；财政总收入 651.61 亿元，比上年增长 26.2%，其中地方级财政收入 370.68 亿元，增长 32.6%；社会消费品零售总额 810.69 亿元，增长 16.4%；城镇居民人均可支配收入 33565 元，比上年增长 14.7%，农民人均纯收入 11928 元，增长 18.9%；城镇登记失业率 3.19%。

厦门市经济长期平均增长率居全国大中城市前列，并在五个方面形成了较为明显的发展优势。一是海空港口优势。2011 年海港货物吞吐量 1.39 亿吨，集装箱吞吐量 582.4 万标箱，居全国第 7、世界第 19 位。空港旅客吞吐量 1321 万人次，是全国第 5 大口岸机场。二是产业发展优势。已形成电子、机械等支柱产业，光电、生物医药等新兴产业发展迅速。全市高新技术企业产值占规上工业产值近 40%。第三产业比重近 50%，港口物流、金融商贸、旅游会展等现代服务业发展基础和势头良好。三是对外开放优势。已成为境外资本投资的重要聚集地，全市累计实际利用外资超过 230 亿美元；是对外贸易的重要口岸，外贸进出口总额占全省一半以上。四是

对台区位优势。是对台交流合作的重要基地，截至 2012 年上半年，全市累计批准合资项目 3767 个（含经第三地），合同合资约 104 亿美元，实际利用合资约 77.8 亿美元。厦金直航“小三通”往来人次累计达 645.3 万，成为两岸往来的“黄金通道”。五是生态环境优势。先后获得国家卫生城市、园林城市、环保模范城市、优秀旅游城市和联合国人居奖等，2005 和 2008 年连续两次获评“全国文明城市”。

（二）区域因素

1. 区域概况

象屿保税区 1992 年 10 月 15 日国务院批准设立，面积 0.63 平方公里。累计设立企业 1100 家，引进外资 8 亿美元，实现进出口贸易总额超 200 亿美元，地方财政收入 15 亿元。区内企业主要从事保税仓储、分拨、配送和国际贸易、转口贸易业务，保税物流的业务量始终占保税区业务总量的 90% 以上，其比重居全国 15 个保税区之首。

2. 交通条件

象屿保税区位于厦门市湖里区，估价对象位于湖里区象屿保税区一期，北靠象屿保税区二期及杏林大桥，南邻东渡港区，西接象屿码头和堆场，东临疏港路；分别距离福厦高速公路入口 10 公里，厦门市高崎铁路货运站 5 公里，厦门高崎国际机场 6 公里，厦门东渡码头 3 公里，交通运输便捷。

3. 基础设施条件

该区的基础设施条件基本已经达到“五通”（道路、通电、供水、排水、通讯）：

（1）通路

该区域道路分三级设置，由主干道、次干道及支路形成的方格网状结构，交通条件较优。

（2）供水

该区域主要由市政供水，供水保证率 97% - 99%。

(3) 排水

该区域排水为雨污分流方式，排水设施较完善，排水较通畅。

(4) 供电

区域内电源由市政供电，供电保证率 97% - 99%。

(5) 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率 97% - 99%，通讯线路基本畅通。

4. 产业集聚度

区内码头、堆场、保税仓库、报关行、物流公司相对集中，宗地邻厦门国际航运中心，周边环境条件较优。

根据厦门市土地利用总体规划，估价对象所在区域定位为港口、码头、仓储、物流中心，与待估宗地办公（商贸）用地的设计规划条件相吻合，有利于待估宗地发挥最佳使用效能。

5. 区域土地利用状况

待估宗地所在区域位于城市规划区内，周边土地利用主要为办公、仓储、堆场、码头等用地。



图 2-1 待估宗地位置图

(三) 个别因素

1. 企业简介

委托单位： 厦门象屿物流集团有限责任公司

单位地址： 厦门市湖里区象屿路 89 号

法人代表： 王龙维

注册资本（实收资本）： 柒亿玖仟捌佰贰拾壹万陆仟捌佰零肆元捌角贰分。

公司类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围： 1、物流园区相关项目的开发经营，房地产租赁服务；2、经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；3、批发： 纺织品、棉花、饲料、服装、建筑材料、五金交电、化工材料（须前置审批许可的项目除外）、金属材料、包装材料、室内装饰材料、日用百货、机械电子设备、汽车零配件、矿产品（国家专控产品除外）、化肥；销售： 汽车（不含乘用车）、燃油（不含危险化学品、监控化学品、不含成品油），收购农副产品（不含粮食、种子）；4、国际货物运输

代理及咨询服务，国内货物运输代理、货物仓储及相关服务的物流代理服务，物流供应链管理咨询服务，物流信息系统开发；5、钢材仓储加工；6、批发：预包装食品、散装食品（有效期至 2013 年 3 月 17 日）；7、批发：甲苯-2, 4-二异氰酸酯、甲苯、二甲苯、苯、苯乙烯、氢氧化钠、甲醇（有效期至 2012 年 12 月 31 日）。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。）

成立日期：2002 年 09 月 10 日

营业期限：自 2002 年 09 月 10 日至 2052 年 09 月 09 日

2. 宗地状况

待估宗地位于湖里区象屿保税区一期用地 29 号 DHJ 地块，土地面积 15,472.20 平方米，登记用途为办公（商贸）用地，目前作为临时堆场使用；估价对象规划容积率小于 5.0，建筑密度 40% 以下，地上无建筑。

待估宗地位于湖里区象屿保税区一期属一般建成区，地理置较优；小区临长岸路（交通型主干道）道路类型为优；距区级道路（长岸路）< 300 米，距象屿码头 < 1000 米；象屿保税区内，办公用地基本连片，办公聚集度较优；供电保证率达 97 - 99%（较优），供水保证率达 97 - 99%（较优），排水设施较完善，排水较通畅（较优）；银行、超市、医院、学校、幼儿园等公共配套设施完善程度齐全（优），区域规划限制条件为：基本无限制（较优）；小区内绿化较好，环境较优。宗地邻小区内厦门国际航运中心（标志性建筑），临小区内支路、临街状况较差（劣），宗地面积较适中（较优），土地形状为矩形；地势平坦，完全满足工程要求；地质条件较好。



图 2-2 估价对象现状图



图 2-3 估价对象东临道路图

待估宗地评估设定的基础设施状况可见附表 1-1。其它有关待估宗地的个别条件见下表。

表 2-4 估价对象个别因素说明表

宗地名称	位置	土地面积 (平方米)	用途	临街 状况	形状	地质、地形、 地势条件	规划容 积率	宗地基础设 施条件	其他条 件
湖里区象 屿保税区 一期用地 29 号 DHJ 地块	湖里区象 屿保税区 一期用地 29 号 DHJ 地块	15,472.20	办公	临支 路	矩形	地质条件较 好, 地势平坦	5.0	红线外“五 通”, 红线内 “场地平整”	无

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律法规

1. 《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);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);
3. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号);
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号);
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》(国务院令 第55号);
6. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发【2004】28号);
7. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发【2006】31号);
8. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发【2008】3号);
9. 《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》(国土资发【2001】44号);
10. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590号令);
11. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发【2008】308号);
12. 《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》(建房【2011】77号);
13. 《国土资源部关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》(国土资发【2002】195号);

14. 国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》(国土资发【2003】383号);

15. 《厦门市人民政府办公厅关于印发厦门市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》(厦府办【2011】75号);

16. 《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价的通知》(厦府【2007】314号);

17. 《厦门市地价征收管理若干规定》(厦府【2007】315号);

18. 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知等。

(二) 有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001);

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2001);

3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)。

(三) 其他资料

1. 委托方提供的有关资料

(1)《厦门市土地房屋权证》(厦国土房证第地 00011205 号);

(2)《土地使用权转让合同》(合同编号: NWX Y - CA - 2007 - 10)

(3)《厦门市国有土地使用权有偿出让合同书》(【2000】厦地合字(协) 047 号);

(3)《建设用地规划许可证》(【2000】厦规用地第 0145 号);

(4)《厦门市土地发展中心关于开展象屿保税区 29DHJ 地块土地收储工作的函》(厦土发函【2012】1号);

2. 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价在本着客观、公正、科学、合法的工作原则基础上，还主要遵循了合法原则、替代原则、需求与供给原则、变动原则、协调原则、多种方法相结合的经济原则等。

（二）估价方法

根据估价人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，在本次评估中，我们根据估价对象宗地的特点及该项目实际情况，选取了市场比较法、剩余法进行测算。

1. 市场比较法

根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。

2. 剩余法

剩余法（又称假设开发法）是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

（三）估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价基准日的出让土地使用权价格为：

评估楼面地价：3,082 元/平方米

评估地面单价：15,410 元/平方米

评估土地总面积：15,472.20 平方米

评估土地总地价：23,842.35 万元

大写（人民币元）：贰亿叁仟捌佰肆拾贰万叁仟伍佰元整

估价结果详见本报告表 1-1《土地估价结果一览表》。

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. 前提条件

（1）估价对象的土地权属取得符合国家法律规定，土地利用方向符合规划要求；

（2）估价对象在设定用途下，符合规划且能得或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益；

（3）估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生活、经营的正常进行，保证企业的持续发展；

（4）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；

（5）在估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场，即：

- 存在自愿的卖方和买方
- 足够长的交易时间
- 市场情况与估价期日的市场情况相同
- 交易双方都拥有足够的交易知识和信息
- 买方并非出于特别兴趣而急于购买
- 卖方并非出于特别目的而急于出售

（6）委托方提供的资料属实；

(7) 估价人员基于客观态度对土地市场情况进行分析、描述, 所引用的参数、依据基本能够正确反映土地价格。

2. 假设条件

(1) 估价对象用途以证载用途为依据进行设定;

(2) 估价基准日设定为 2012 年 9 月 5 日;

(3) 评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1. 估价报告和估价结果的作用依照以下法律、法规的有关规定发生法律效力:

1. 估价报告和估价结果的作用依照以下法律、法规的有关规定发生法律效力:

(1) 《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);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号);

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号);

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号);

(5) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第 590 号令);

(6) 《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》(建房【2011】77 号);

(7) 《厦门市人民政府办公厅关于印发厦门市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》(厦府办【2011】75 号);

2. 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本报告及估价结果仅为本报告所述的评估目的服务, 当用于其它

目的，本报告评估结果无效；

(2) 本报告应完整使用，引用估价结果时应符合估价目的、地价定义等规定；

(3) 估价报告和估价结果在本报告中规定的估价目的下使用；土地估价技术报告为提供相关监管机构审查之用，不提交给委托方；

(4) 本报告未经估价方同意，不得提供、转借给其他单位和个人，不得以任何形式公开发表。

3. 土地估价结果的有效期

自估价期日 2012 年 9 月 5 日起，有效期为一年；

4. 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由土地估价机构负责解释。

5. 违规或不当使用本土地估价报告和估价结果的，其责任由使用人全部自行承担。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 有关资料来源及无法实地确认的资料和估价事项

(1) 土地登记信息由证载土地使用者厦门象屿物流集团有限责任公司提供，土地利用状况等资料由土地实际使用者厦门象屿物流集团有限责任公司提供，本报告的结论是以其提供的相关资料作为依据而求取的，如因提供的资料不实而使估价结果失真，责任由土地使用者承担。

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(3) 估价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) 本项目不存在未经实地确认或无法确认的资料和估价事项。

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

(1) 据“厦府地[2010]29号”《厦门市人民政府关于象屿保税区已批用地作为临时堆场的批复》，在宗地土地使用期限保持不变的前提下，暂时作为临时堆场使用，临时堆场使用期限：至2011年12月18日止。本报告中设定待估宗地能够取得建设工程规划许可证等相关建设审批手续，并在国家规定的期限内开工建设，未考虑临时堆场使用期限已到期因素对估价的影响。

(2) 根据委托方提供的相关文件：2000年9月21日（2000）厦规用地第0145号《建设用地规划许可证》规定该地块有地面积15434.451平方米、建筑面积77170平方米、容积率5.0以下；2000年12月5日（2000）厦地合字（协）047号《厦门市国有土地使用权有偿出让合同书》规定土地面积15472.211平方米、建筑面积77360平方米、容积率不超过5.0；2011年9月6日厦国土房证第地00011205号《厦门市土地房屋权证》规定总用地面积15472.2平方米。由于土地使用者尚未取得建设工程规划相关资料，依据文件时间等相关原则，本次估价设定：用地面积15,472.2平方米、规划建筑面积77,360平方米、容积率为5.0。

委托方提供的规划经济技术指标如下表：

表 2-5 估价对象主要规划技术指标

序号	项目	数量	单位
1	规划用地面积	15,472.20	m ²
2	总建筑面积	101,610.00	m ²
2.1	地上建筑面积	77,360.00	m ²
2.1.1	可售面积	77,360.00	m ²
2.1.1.1	其中：高层办公楼面积	77,360.00	m ²
2.2	地下建筑面积	24,250.00	m ²
2.2.1	独立地下车库	/	m ²
2.2.2	地下室	24,250.00	m ²

3	容积率	5	m ²
4	建筑密度	25%	
5	绿化率	35%	
7	机动车位	774	个
	地上停车位	100	不可售
	地下停车位	674	可售
8	预计竣工日期	2014 年 12 月	
9	预计交房日期	2014 年 12 月	

3. 估价中的特殊处理

待估宗地尚未取得建设工程规划许可证，但委托方提供了土地开发方案，且该方案相关参数符合《建设用地规划许可证》（【2000】厦规用地第 0145 号）和《厦门市国有土地使用权有偿出让合同书》（【2000】厦地合字（协）047 号）规定的规划要求；加之厦门市房地产市场相对比较成熟，可以通过假设开发完成后的房地产市场价格来推算土地价值，因此选用了剩余法作为评估方法之一。

4. 其他需要说明的问题

（1）本估价报告的估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，并由此导致本报告估价结果发生变化，本评估结果应作相应调整。

（2）本报告剩余法评估结果系根据委托方提供的土地开发方案相关参数测算，相关参数符合《建设用地规划许可证》（【2000】厦规用地第 0145 号）和《厦门市国有土地使用权有偿出让合同书》（【2000】厦地合字（协）047 号）规定，本估价报告的估价结果成立的前提是土地开发方案相关参数与政府批准的详细规划指标一致。鉴于截止报告出具日本项目未取得相关详细规划指标，因此，**特提请交易方注意：如规划部门最终批准的规划条件与本报告采用的相关参数存在差异，则交易价格应根据规划部门最终批准的规划条件进行相应调整，甚至重新评估。**

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

(4) 受托估价方与委托估价方没有利害关系。

第四部分 附件

- 附件1 待估宗地区域位置示意图
- 附件2 待估宗地现状照片
- 附件3 待估宗地《厦门市土地房屋权证》(厦国土房证第地00011205号)
- 附件4 厦门市土地发展中心 - 厦土发函《关于开展象屿保税区29DHJ
地块土地收储工作的函》
- 附件5 委托方及产权持有者营业执照复印件
- 附件6 估价机构资质证书复印件
- 附件7 估价机构年检合格证明复印件
- 附件8 估价机构营业执照复印件
- 附件9 土地估价师资质证书复印件

待估宗地区域位置示意图



待估宗地现状照片

