

土地估价报告

项目名称:

寿光港有限公司涉及寿光市羊口镇原羊口港下游
10.3KM 处, 小清河南岸一宗出让国有建设用地使用权
价格评估

受托估价单位:

山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司

土地估价报告编号:

鲁上和评估(青)(估)字 2021 第 11015 号

提交估价报告日期:

二〇二一年十一月二日

目 录

土地估价报告..... 2

 第一部分 摘 要..... 2

 第二部分 估价对象界定.....5

 第三部分 土地估价结果及其使用.....14

 第四部分 附 件.....23

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

寿光港有限公司涉及寿光市羊口镇原羊口港下游 10.3KM 处，小清河南岸一宗出让国有建设用地使用权价格评估

二、委托估价方

委托方：青岛海事法院

三、估价目的

为委托方执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考依据。

四、估价期日

二〇二一年十月二十日

五、估价日期

二〇二一年十月二十日至二〇二一年十一月二日

六、地价定义

根据委托方提供的寿光市不动产登记信息查询表等相关资料和评估人员对现场所进行的查勘，待估宗地土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 447380.00 平方米，本次评估的土地面积为 447380.00 平方米，土地性质为出让，剩余使用年期为 41.40 年，登记用途为港口码头用地，实际用途为港口码头用地，实际开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通水、通电、通讯），宗地红线内场地平整。

本次评估结果是在规划利用条件下，登记用途为港口码头用地，评估设定用途为港口码头用地，土地剩余使用年期为 41.40 年，设定的土地开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通水、通电、通讯），红线内场地平整等条件下，于估价期日 2021 年 10 月 20 日的出让国有建设用地使用权市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场分析，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价格内涵、用途、开发程度及规划利用条件下，于估价期为2021年10月20日、土地剩余使用年期为41.40年的国有建设用地使用权市场价格为：

土地面积：447380.00 平方米

土地单价：311 元/平方米（合 20.73 万元/亩）

土地总价：13913.52 万元

大写：人民币壹亿叁仟玖佰壹拾叁万伍仟贰佰元整

八、土地估价师签字

姓 名 土地估价师资格证书号 签 名

田 耕 土地估价师证书号：2004370010 签字：田耕

张 芹 土地估价师证书号：2007370123 签字：张芹

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：高世林

山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年十一月二日



土地估价结果一览表

估价机构: 山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司 估价报告编号: 鲁上和评估(青) (估) 字 2021 第 11015 号 估价期日: 2021 年 10 月 20 日 估价期日的土地使用权性质: 出让

估价期日 的土地使 用者	宗地位置	权属证号	估价期日的 用途		容积率		估价期日 实际土地 开发程度	估价设定 的土地开 发程度	剩余土地 使用权年 限 (年)	面积 (m ²)	单位面积 地价 (元/ m ²)	总地价 (万元)
			证 载	实 际	规 划	实 际						
寿光港有 限公司	寿光市羊口镇原 羊口港下游 10.3KM 处, 小清 河南岸	寿国用 (2014) 第 00173 号	港 口 码 头 用 地				四通一平	四通一平	41.40	447380.00	311	13913.52

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制: 本次评估土地为剩余 41.40 年的国有建设用地使用权价格, 无土地权利限制。
2. 基础设施条件: 土地开发程度为四通一平 (即通路、通水、通电、宗地红线内场地平整)。
3. 规划限制条件: 本估价土地价格为港口码头用地的使用权价格, 不适用于改变为其它土地登记用途的土地价格。
4. 影响土地价格的其他限定条件: 没有影响土地价格的其他条件。

二、其它需要说明的事项

1. 本报告为为委托方执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据, 如果改变评估条件和目的, 本土地资产应进行重估, 未经估价方同意将此结果另做他用, 产生的后果及责任, 由委托方承担, 我公司不负任何责任。
2. 估价结果的有效基于委托方提供的资料的真实可靠。
3. 本报告的估价价格是以待估宗地红线外的开发程度为“四通一平”, 待估宗地使用年限为剩余 41.40 年的国有建设用地使用权价格, 如果一项发生变化, 其价值应做相应调整。
4. 本报告的估价结果自提交估价报告之日一年内在有效期内, 超过有效期后使用, 应由本公司进行重估或调整。
5. 未经评估机构同意, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年十一月二日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

青岛海事法院

二、估价对象

估价对象权利人为寿光港有限公司，位于寿光市羊口镇原羊口港下游 10.3KM 处，小清河南岸，土地登记用途为港口码头用地，土地剩余使用年期为 41.40 年，土地面积为 447380.00 平方米。本次评估仅为土地，不包括地上附着物等其他内容。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

（1）待估宗地的来源和历史沿革：

寿光港有限公司通过出让方式取得，用途为港口码头用地，用地面积 447380.00 平方米，本次评估的土地面积为 447380.00 平方米，根据寿光市不动产登记信息查询表等相关资料，待估宗地已办理产权登记；

（2）土地位置：寿光市羊口镇原羊口港下游 10.3KM 处，小清河南岸；

（3）土地用途：港口码头用地；

（4）土地使用年期：至 2063 年 3 月 10 日止、剩余 41.40 年；

（5）土地面积：447380.00 平方米，本次评估的土地面积为 447380.00 平方米，土地用途为港口码头用地；

（6）四至：东至国有滩涂，南至羊口镇圣海东路，西至国有滩涂，北至国有滩涂；

（7）土地级别：建制镇片区三级工矿仓储用地。

（二）土地权利状况：

（1）土地所有权性质：估价对象土地所有权属国家所有；

（2）土地使用权性质：出让国有建设用地使用权；

（3）土地他项权利：根据委托方提供资料，估价对象在估价期日无抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利存在；

(4) 相邻关系权利状况：无。

(三) 土地利用状况：

根据实地调查，土地基本平整，土地利用状况较好。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

影响地价的一般因素主要是土地所处的社会、经济和制度的背景条件，主要包括城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况。

1、城市资源状况

(1) 地理位置

寿光市位于山东半岛中部，渤海莱州湾南畔。东邻潍坊市寒亭区，西界广饶县，南接青州市和昌乐县，北濒渤海。介于北纬 $36^{\circ} 41' - 37^{\circ} 19'$ ，东经 $118^{\circ} 32' - 119^{\circ} 10'$ 之间，纵长 60 千米，横宽 48 千米，海岸线长 56 千米，总面积 2072 平方千米，占山东省总面积的 1.43%。

(2) 土地面积和行政区划

寿光市现辖圣城街道、文家街道、洛城街道、古城街道、孙家集街道 5 个街道，稻田镇、侯镇、纪台镇、化龙镇、上口镇、田柳镇、营里镇、台头镇、羊口镇 9 个镇，975 个行政村（居委会），

(3) 人口状况

截至 2018 年末，寿光市户籍总人口 110.311 万人，其中男 55.5745 万人，女 54.7365 万人，人口性别比为 101.53:100。18 周岁以下 21.6084 万人，18（含）—35 周岁 24.9533 万人，35（含）—60 周岁 39.0683 万人，60 周岁（含）以上 24.681 万人。全年出生人口 16181 人，同比减少 8660 人，户籍人口出生率 14.72‰；死亡人口 8181 人，户籍人口死亡率 7.44‰，户籍人口自然增长率 7.28‰。出生人口男女性别比为 113.53:100。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，寿光市常住人口为 1163364 人。

（4）环境条件

寿光市地处中纬度带，北濒渤海，属暖温带季风区大陆性气候。受冷暖气流的交替影响，形成了“春季干旱少雨，夏季炎热多雨，秋季凉爽有旱，冬季干冷少雪”的气候特点。

（5）地形与工程地质条件：

寿光市处于自南向北缓慢降低的平原区。海拔最高点在孙家集镇三元朱村东南角埠顶处，高程 49.5 米；最低点在大家洼镇的老河口附近，高程 1 米。南北相对高差 48.5 米，水平距离 70 千米，平均坡降万分之一。河流和地表径流自西南向东北流动，形成大平小平的微地貌差异。

寿光市地形总体分为 3 部分，划分成 7 个微地貌单元。

寿南缓岗区西起孙家集镇大李家庄，经东埠乡张家庙子附近至王望乡管村以南，为泰沂山区北部洪积扇尾。成土母质多为冲积物，土质较好。全区地形部位高，地面起伏大，地表径流强，潜水埋深大于 5 米。土壤类型多为褐土和潮褐土。

中部微斜平原区地势平缓，坡降很小。布有河滩高地、缓平坡地、河间洼地等微地貌单元。因受河流影响，各个地貌单元呈南北走向间隔条带状分布。土壤母质为河流冲积物。河滩高地主要分布在丹河以东，南起田马北，北至五台乡南端；弥河沿岸南起胡营、纪台乡以北，北至道口、南河乡南部，以及寿光城以北，地形部位较高，海拔多在 9 米以上，潜水较深，水热条件好，主要发育着褐土化潮土和潮土。河间洼地与河滩高地呈间隔平行分布。缓平坡地主要分布在丰城、南柴乡中南部的马店乡大部，地形部位低，潜水较浅，多发育湿潮土，部分低洼地区发育着砂姜黑土。滨海浅平洼地主要包括侯镇、大家洼镇和道口、杨庄、卧铺乡的全部或大部，南河乡、台头的北部。地形部位低，海拔在 4—7 米之间。成土母质为海相沉积物与河流冲积物迭次相间。地下水埋深 1—3 米，矿化度较高。土壤为滨海盐土和滨海潮盐土。

2、土地制度

(1) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令第39号), 寿光市为规范国有建设用地使用权出让行为, 优化土地资源配置, 建立公开、公平、公正的土地使用制度, 对于符合规定的供地项目, 严格按照规定执行。

(2) 贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策, 坚持“在保护中开发, 在开发中保护”的原则, 妥善处理经济发展与资源环境保护, 当前与长远, 局部与全局的关系, 转变土地利用方式, 促进土地集约利用和优化配置, 提高土地资源对全市经济社会可持续发展的保障能力。

(3) 城镇用地增加与乡村用地减少相挂钩。按照《山东省建设用地集约利用控制标准》, 重点整理农村居民点用地, 减少的村庄建设用地用于补充城镇建设用地指标。

(4) 在合理布局, 优化用地结构的基础上, 提高土地的集约利用水平。调整优化城市土地资源配置, 合理确定城市不同地区的开发强度; 通过对建设用地规模、布局、开发次序的控制, 遏制低水平、重复建设以及盲目圈占土地; 依法保障重点建设项目、基础设施用地和其他合理建设项目用地。

结合城市化水平的提高, 按照“布局集中、用地集约、产业集聚”和“村镇规模化、港口码头用地园区化、就业城市化”的原则, 调整现有村镇的数量和布局, 适当合并, 促进土地资源集约利用, 提高土地使用效率。

通过制定和完善建设用地定额指标和土地集约利用评价指标体系, 推行单位土地面积的投资强度、土地利用强度、投入产出率等指标控制制度, 提高产业用地的集约利用水平。

(5) 《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(鲁政字〔2015〕286号)于2019年1月1日起执行。避免了“同地不同价”的现象, 通过编绘不同区域的征地价格标准, 统一划片定价实现“同地同价”, 使被征地农民的合法权益得到更好保护。

3、寿光市港口码头用地产业状况及发展方向

寿光港地处寿光滨海新区内，北、小清河南岸。寿光港动工，预计 10 月份首批码头简易投产。一期工程建成后。届时，寿光的货物由海上北运到辽宁营口港等地，仅需 13 个小时。

寿光港项目选址位于现有羊口港的下游 9 公里处，小清河南岸，距小清河入海口 10 公里。项目一期工程占地 4600 亩，岸线 2200 余米，建设 5000 吨级泊位 9 个，其中多用途泊位 6 个，液化品泊位 3 个，中间预留 4 个 5000 吨级液化品泊位，配套建设港口物流园区，总投资约 10 亿元；项目远期预留码头岸线 6000 余米，占地 10000 余亩。

潍坊港西港区寿光作业区处于“黄河三角洲高效生态经济区”和“山东半岛蓝色经济区”及胶东半岛高端产业聚集区“的交汇地带，腹地处于京津冀都市圈与山东半岛的结合部，是环渤海地区的重要组成部分，该区域具有土地资源优势突出，自然资源较为丰富，产业发展基础较好等优势条件，发展前景广阔。小清河复航的前期工作自 2008 年 4 月开始，按照《潍坊港总体发展规划》确定的“一主两辅，功能互补。扬长避短，错位发展”的原则，寿光港作为潍坊港西港区的重要组成部分，可兼顾海河联运。

4、城市规划与发展目标

发展总目标。促进寿光市工业化、城镇化、农业产业化互动发展模式的优化升级，争当山东省工业化、信息化、城镇化、农业现代化综合示范城市，建设“城乡一体、均衡寿光”。区域联动、寿北突破；服务升级、新城提升；海陆联动、城乡一体；绿色带动、品质支撑。（1）区域联动、寿北突破。主动参与环渤海大通道建设，形成东连青岛、烟台、威海，西接天津滨海新区、沧州黄骅、德州、滨州、东营的区域复合通道。利用益羊铁路、寿平铁路、小清河内河航道等项目，建设服务于鲁中、鲁西南地区的出海走廊。打造连通环黄渤海沿海地区和山东中西部内陆地区的重要交通节点。寿光北部沿海地区重点发展海洋经济、生态经济等新型产业，

以寿光滨海经开区、侯镇项目区作为工业发展的主要载体，打造先进制造和海洋产业基地，提高新型工业化发展质量。以双王城生态经济区、小清河入海口生态湿地为载体，大力培育商务休闲旅游、文化创意等产业，打造盐碱湿地生态恢复示范区和生态经济实验区，推进产业转型升级、多元化发展。（2）服务升级、新城提升。大力发展生产性服务业、现代消费性服务业，积极培育会议会展、总部经济、旅游、农业科技、信息中介、金融保险等服务业。强化弥河新城的现代服务职能和高尚居住职能，全面提升寿光市投资、生活环境，打造区域性综合服务新城。（3）海陆联动、城乡一体。构建中心城区和滨海经开区之间的快速通道，中心城区作为全市的组织中枢带动滨海经开区建设，按照产城融合的开发理念增强滨海经开区的基本服务配套功能，推进滨海经开区与潍坊滨海新区的经济一体化发展。统筹城乡发展，以城带乡注重以城市的区域性经济职能，统筹城乡各类发展要素，节约、集约、集中建设。促进城乡基本公共服务和生活环境缩小差距，实现城乡一体、均衡发展。（4）绿色带动、品质支撑。以双王城生态经济区、绿色农业为抓手，巩固农业基础优势，探索绿色经济发展路径。构筑集合平原水体、湿地公园、城市绿化、景观廊道、都市农业于一体的田园生态型城市景观体系，构筑覆盖全域的生态安全与服务体系。

5、城市社会经济发展状况

2019 年，寿光市实现地区生产总值（GDP）768.1 亿元。

2020 年，寿光市实现生产总值（GDP）786.6 亿元，按可比价格计算，同比增长 3.1%。其中，第一产业 106.3 亿元，同比增长 2.9%；第二产业 326.9 亿元，同比增长 2.7%；第三产业 353.3 亿元，同比增长 3.5%。

固定资产投资

2018 年，寿光市固定资产投资同比增长 7.9%，其中计划投资过亿元项目 219 个，完成投资同比增长 18.1%。按产业划分，一产投资同比增长 5.8%；二产投资同比增长 16.7%；三产投资同比增长 0.8%。三次产业投资

结构比由上年的 2.0: 44.0: 54.0 调整为 2.0: 47.6: 50.4。

财税收支

2018 年, 寿光市财政总收入 166.5 亿元, 同比增长 24.5%, 其中一般公共预算收入 93.5 亿元, 同比增长 3.5%。一般公共预算收入中增值税完成 43.6 亿元, 同比增长 112.3%; 企业所得税完成 7.1 亿元, 同比增长 40.1%; 个人所得税完成 1.9 亿元, 同比增长 3.1%。

2018 年, 寿光市一般公共预算支出 99.3 亿元, 同比增长 4.0%。民生支出保障有力。教育支出 24.6 亿元, 同比下降 2.5.5%; 社会保障和就业支出 15.1 亿元, 同比增长 15.3%; 医疗卫生与计划生育支出 6.1 亿元, 同比增长 10.8%; 农林水支出 10.9 亿元, 同比增长 7.2%; 住房保障支出 1.2 亿元, 同比下降 55.4%。

人民生活

2018 年, 寿光市城乡居民人均可支配收入 32156 元, 同比增加 2376 元, 同比增长 8.0%。其中: 城镇居民人均可支配收入 40464 元, 同比增加 2858 元, 同比增长 7.5.5%; 农村居民人均可支配收入 20627 元, 同比增加 1378 元, 同比增长 7.2%。

(二) 区域因素

寿光市处于自南向北缓慢降低的平原区。海拔最高点在孙家集镇三元朱村东南角埠顶处, 高程 49.5 米; 最低点在大家洼镇的老河口附近, 高程 1 米。南北相对高差 48.5 米, 水平距离 70 千米, 平均坡降万分之一。河流和地表径流自西南向东北流动, 形成大平小平的微地貌差异。

寿光市地形总体分为 3 部分, 划分成 7 个微地貌单元。

寿南缓岗区西起孙家集镇大李家庄, 经东埠乡张家庙子附近至王望乡管村以南, 为泰沂山区北部洪积扇尾。成土母质多为冲积物, 土质较好。全区地形部位高, 地面起伏大, 地表径流强, 潜水埋深大于 5 米。土壤类型多为褐土和潮褐土。

寿光市矿产主要有石油、卤水等液态矿床和河沙。物探发现寿光有磁

异常地带，异常面积 70—80 平方千米，其中 1000 伽。异常中心位于县城西北 1.5 千米处。埋深上限 800 米，下限 1900 米，一般在 1000 米左右。据地球物理常识推断，引起磁异常的磁性体有三，即第三系玄武岩、基性或超基性侵入岩、接触交代式铁矿和鞍山式沉积变质铁矿。

卤水主要分布于寿北侯镇重盐碱地区，地下波美 7 度以上的卤水静储量达 39.6 亿立方米，富含盐、溴、镁、钾、碘等几十种物质，含盐总量约 4 亿吨。埋深一般在 2—3 米，年开采量约 1620 万吨。

由于影响地价的区域因素有很多，土地用途不同，影响因素也不一样，并且影响程度也有主次之分，本次估价对象是港口码头用地，影响港口码头用地的区域因素主要是对港口码头用地开发有影响的因素。这些主要因素有地理位置及自然环境、港口码头用地繁华度、公服设施配套情况、交通条件、基础设施状况、交通状况、环境状况。

（1）区域位置

待估宗地位于寿光市羊口镇原羊口港下游 10.3KM 处，小清河南岸，所在区域内港口码头用地较为聚集。

（2）交通状况

估价对象位于寿光市羊口镇原羊口港下游 10.3KM 处，小清河南岸，对外交通较便利，交通状况较好。

（3）基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施开发程度达到“四通”（通路、通水、通电、通讯）。

通水：待估宗地周围区域为供水一般区，能满足区域内供水的需要。

通电：待估宗地所在区域供电状况一般，能满足区域内供电的需要。

通路：待估宗地所在区域路网较好，交通方便。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路畅通。

（三）个别因素

1、宗地位置：寿光市羊口镇原羊口港下游 10.3KM 处，小清河南岸，

交通通达度较好，对港口码头用地地价没有不利影响。

2、土地面积：根据寿光市不动产登记信息查询表等相关资料，土地使用权面积 447380.00 平方米，面积适中，便于土地开发利用，对土地利用无不良影响。

3、宗地形状：待估宗地形状为多边形，对土地利用较为有利。

4、规划状况：根据寿光市不动产登记信息查询表等相关资料，待估宗地登记用途为港口码头用地，容积率 ≥ 0.8 ，本次评估设定容积率为 0.8。

5、土地使用年限：至估价时点剩余为 41.40 年。

6、宗地临街：两面临路，道路状况良好，通达程度较好。

7、地形地貌条件：待估宗地地形平坦，地基承载力较好。

8、土地级别：建制镇片区三级工矿仓储用地。

9、宗地开发程度：实际土地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通水、通电、通讯）和宗地红线内“场地平整”。完善的基础设施建设水平对土地开发利用较为有利。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家及有关部门颁发的法律、法规及规章

1、《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令[2004]第28号，1986年6月25日通过，2004年8月28日修订并施行】；

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[2007]第72号，1994年7月5日通过，2007年8月30日修正并施行】；

3、《中华人民共和国城乡规划法》【中华人民共和国主席令第七十四号，2016年7月2日通过，2016年12月1日起施行】；

4、《中华人民共和国资产评估法》【中华人民共和国主席令第四十六号，2007年3月9日通过，2007年10月1日起施行】；

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)国务院令 第55号，1990年5月19日起施行】；

6、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知【国土资厅发〔2015〕12号，2014年12月1日起施行】；

7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》【国发[2001]15号，2004年4月30日】；

8、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用规定》【国土资源部令第39号，2007年11月1日起施行】；

9、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”（国土资发〔2001〕44号）；

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；

11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；

12、国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知（国土资厅发[2012]35号）；

13、《国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知》（本《规范》自 2018 年 4 月 9 日起施行）。

（二）地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

1、《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》【2004 年 11 月 25 日修正】；

2、《山东省财政厅山东省地方税务局关于调整济南等市契税适用税率的通知》（鲁财税[2013]19 号）；

3、《关于规范土地资产处置促进省属国有企业改革的意见》（鲁国土资发【2004】16 号，2004 年 2 月 4 日）；

4、《关于进一步加强企业改革中土地资产管理工作的通知》（鲁国土资发[2001]31 号，2001 年 1 月 31 日）；

5、《国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》（鲁价发[2001]301 号，2001 年 9 月 20 日）；

6、《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》（鲁政字〔2015〕286 号，2019 年 1 月 1 日起执行）；

7、山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知（鲁政字〔2008〕137 号，2008 年 6 月 13 日）；

9、其他相关资料。

（三）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/T18508-2014）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017，中华人民共和国国家质量监督；

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；

5、国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（自 2018 年 4 月 9 日起施行）；

6、寿光市城区及建制镇驻地国有土地基准地价应用技术手册。

（四）其他资料

1、委托方提供的资料

（1）寿光市不动产登记信息查询表等相关资料；

2、评估人员搜集及现场勘察的资料

（1）土地市场出让、转让、市场的有关资料；

（2）待估宗地地质及周围环境资料；

（3）估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

本次评估在本着客观、公正、科学、合法的总原则的基础上，遵循的主要原则有：合法原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、预期收益原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则、贡献原则、多种方法相结合的原则。

1、合法原则：在估价过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，根据《土地估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行估价，对估价资料的合理、合法性进行甄别；在设定地价定义时，应按合法原则界定土地的用途、使用年期、容积率等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

2、替代原则：土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

3、最有效利用原则：土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否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为依据。

4、供需原则：土地估价应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。

5、预期收益原则：土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

6、价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

7、审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

8、公开市场原则：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

9、贡献原则：不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

10、多种方法相结合的原则：随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发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，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

总之，在评估过程中，要按照国家及我市有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的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，保守评估秘密。

（二）估价方法

1、估价方法选择的原则

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有：市场比较法、收益还原法、成本逼近法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术原则，根据当地房地产市场的发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法，一般选用两种或两种以上的不同评估方法，同时予以测算，然后进行

结果分析，综合确定最终地价。

根据国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、成本逼近法之一以及成本逼近法或公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告估价目的，本次评估选用基准地价修正法、市场比较法进行评估。

2、估价方法适用性分析

1）成本逼近法：以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。估价对象作为港口码头用地，其地价是由区位及市场决定的，不能采用成本累加方式计算出的价格来代替港口码头用地的价格水平，故本次评估不采用成本逼近法进行评估。

2）收益还原法是将评估土地在未来每年预期的纯收益，以一定的土地还原率统一还原为评估时日总收益的一种方法。在现实经济中，纯收益很难准确预测，评估难度大，不易把握，故本次评估不采用收益还原法。

3）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。适用于土地市场活跃地区的土地估价，故本次估价适合采用市场比较法。

4）基准地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取得待估宗地在估价期日价格的方法。适用于完成基准评估城镇中的土地估价，即具备基准地价和相应修正体系成果的城镇中的土地估价，寿光市政府 2020 年 7 月 18 日公布了估价基准日为 2019 年 1 月 1 日的基准地价，确定了商

业、住宅、公共管理与公共服务、工矿仓储四大行业用地各级地的基准地价和相应修正体系，故本次采用基准地价系数修正法。

3、估价方法的确定

基于估价对象的特点、用途、估价目的、区域市场状况分析，本次估价采用基准地价修正法和市场比较法。

4、基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法，适应于完成基准评估城镇中的土地估价，即具备基准地价和相应修正体系成果的城镇中的土地估价。其基本公式为：

$$V = V_{1b} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K) + K_5$$

式中：

V—土地价格；

V_{1b} —某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

K_1 ——使用年期修正系数

K_2 ——交易期日修正系数

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——用途修正系数

K_5 ——开发程度修正

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

5、市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了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地价。

公式： $V = V_i \times A \times B \times C \times D \times E$ 其中：

V ----估价宗地价格； V_i ----比较实例价格；A ----交易情况修正；

B ----期日修正；C ----容积率修正；D ----区域情况修正；

E ----个别情况修正。

（三）估价结果

1、基准地价系数修正法估价结果适用性分析：

寿光市基准地价公布实施于2020年7月18日，其镇区工矿仓储用地三级基准地价取值283元/平方米，基准地价实施一年多，基准地价具有很好的适用性。

2、成本逼近法估价结果适用性分析：

市场比较法估价选取的三个实例与估价对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属近邻区域、交易方式相同，且均为近期成交价格。因此市场比较法估价结果能直观地反映区域地价水平。

通过估价结果适用性分析，基准地价系数修正法及市场比较法的估价结果都较为客观的反映了正常市场价格水平，且两者价格相差不大。因此最终的估价结果取基准地价系数修正法与市场比较法估价结果的加权平均值（权重分别为0.6、0.4）：

土地单价= $327.07 \times 0.6 + 287.25 \times 0.4 = 311$ 元/平方米（取整）

土地总价：13913.52 万元

2、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场分析，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价格内涵、用途、开发程度及规划利用条件下，于估价期日为2021年10月20日、土地剩余使用年期为41.40年的国有建设用地使用权市场价格为：

土地面积：447380.00 平方米

土地单价：311 元/平方米（合20.73万元/亩）

土地总价：13913.52 万元

大写人民币：壹亿叁仟玖佰壹拾叁万伍仟贰佰元整

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、评估价格是在满足全部前提条件和假设条件下，自估价期日土地使用年限剩余 41.40 年条件下的出让国有建设用地使用权价格；

2、受让方合法取得土地使用权，并支付有关税费；

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；

4、估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

5、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；

6、估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任；

7、评估设定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；

8、对于其他可能影响土地估价结果的瑕疵事项，在委托方进行估价委托时未作特殊说明，而估价人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，估价机构不承担责任。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告及评估结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其他目的，本报告估价结果无效。估价结果不包含法定优先受偿款、市场物市场、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费及其他支付费用等；

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若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，该评估价格需作相应的调整；

3、本报告必须完整使用，估价报告和估价结果需经山东上和土地房

地产资产评估测绘有限公司盖章及该公司注册的两名土地估价师签字后
方能生效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，或者违规使用
估价报告及估价结果所造成的经济损失及法律责任，受托估价机构不承担
责任；

4、任何单位和个人未经山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司
书面同意，不得以任何形式发表、复制本报告；

5、土地估价技术报告仅用于土地管理机构备案和估价机构存档，不
提供给委托估价方；

6、本报告的估价结果自提交估价报告之日一年内有效；

7、本公司保留对违规使用本报告相关追究法律责任的权利；

8、本次评估根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象的具体
状况，确定估价原则、方法及参数的选取，形成意见和结论，撰写本估价
报告；

9、本报告由山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

（三）其他需要特殊说明的事项

1、土地利用状况等资料由委托方提供；

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由评估人员实
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、有关待估宗地的土地权属状况以委托方提供的寿光市不动产登记
信息查询表等相关资料为准；

5、委托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；

6、估价对象的特殊性 & 估价中未考虑的因素

（1）本次估价未考虑特殊交易对估价结果的影响。

第四部分 附 件

- 1、宗地位置示意图；
- 2、估价对象照片；
- 3、《鉴定委托函》复印件；
- 4、寿光市不动产登记信息查询表等相关资料复印件；
- 5、估价师资格证书复印件；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构资质证书复印件。

化工大道

港通大道

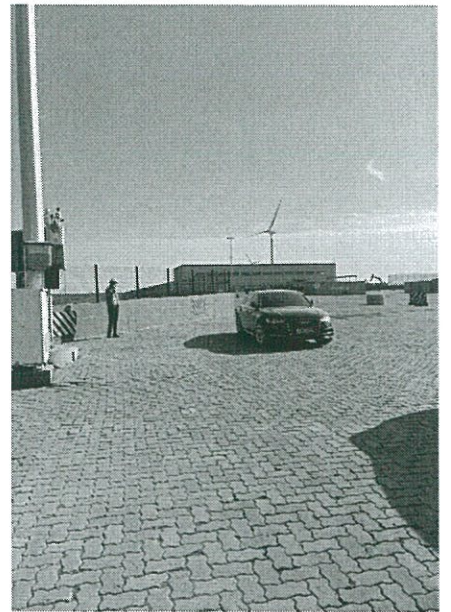
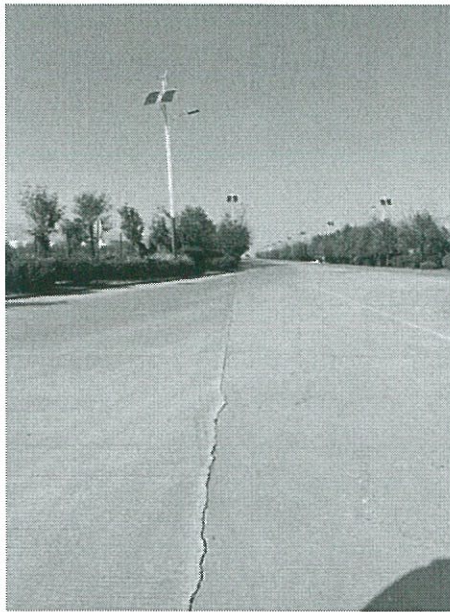
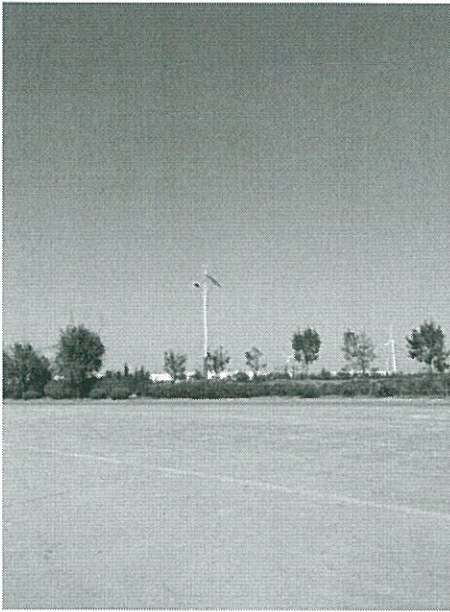
烟港路

寿光港有限公司

寿光港有限公司

圣海东路

100



青岛海事法院

鉴 定 委 托 函

(民事、行政案件用)

(2021)鲁72执前调235号

山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司:

我院受理的(2021)鲁72执前调235号申请人中交烟台环保疏浚有限公司与被申请人寿光港有限公司、寿光龙港液体化工码头有限公司执行一案,申请人中交烟台环保疏浚有限公司申请1、对被申请人寿光港有限公司名下【产权证号:鲁(2020)寿光市不动产权第0026439号、鲁(2020)寿光市不动产权第0026337号、2013B37078301209号、2013B37078305615号】四块海域使用权,2、对被申请人寿光港有限公司名下【鲁(2018)寿光市不动产权第004196号、寿国用(2015)第00388号、鲁(2018)寿光市不动产权第004195号、寿国用(2014)第00173号】四处房产、土地,3对被申请人寿光龙港液体化工码头有限公司名下(产权证号:2015B37078308968号)海域使用权进行评估、拍卖。请于20个工作日内完成鉴定工作,鉴定人进行鉴定后,应当写出鉴定结论,并在鉴定书上签名并加盖公章。

请将鉴定书寄送我院。

我院移交的有关材料,请一并退还我院。

附:(鉴定委托书)

二〇二一年九月三十日



联系电话:0532-58589982

联系人:闫熠

鉴定委托书

(2021)鲁72执前调235号

受委托机构	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司		
案由	执行		
案情摘要	申请人申请对案涉海域、房地产予以评估。		
鉴定目的要求	目的：对案涉海域、房地产进行评估、拍卖。 要求：客观公正。		
送检材料			
当事人	申请人：中交烟台环保疏浚有限公司 代理人：李圣周 13853234856 被申请人1：寿光港有限公司 联系人：辛翠平 18553612120 被申请人2：寿光龙港液体化工码头有限公司 联系人：辛翠平 18553612120		
委托人	青岛海事法院司法鉴定中心	电话	0532-58589982

注：此页交受委托机构，委托印章加盖在题目上。

寿光市不动产登记信息查询表



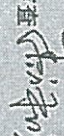
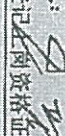


依据申请人提供的证件，经查询，截止到 2020 年 12 月 28 日 13 时 33 分 02 秒在寿光市不动产登记信息管理平台中的登记情况如下：

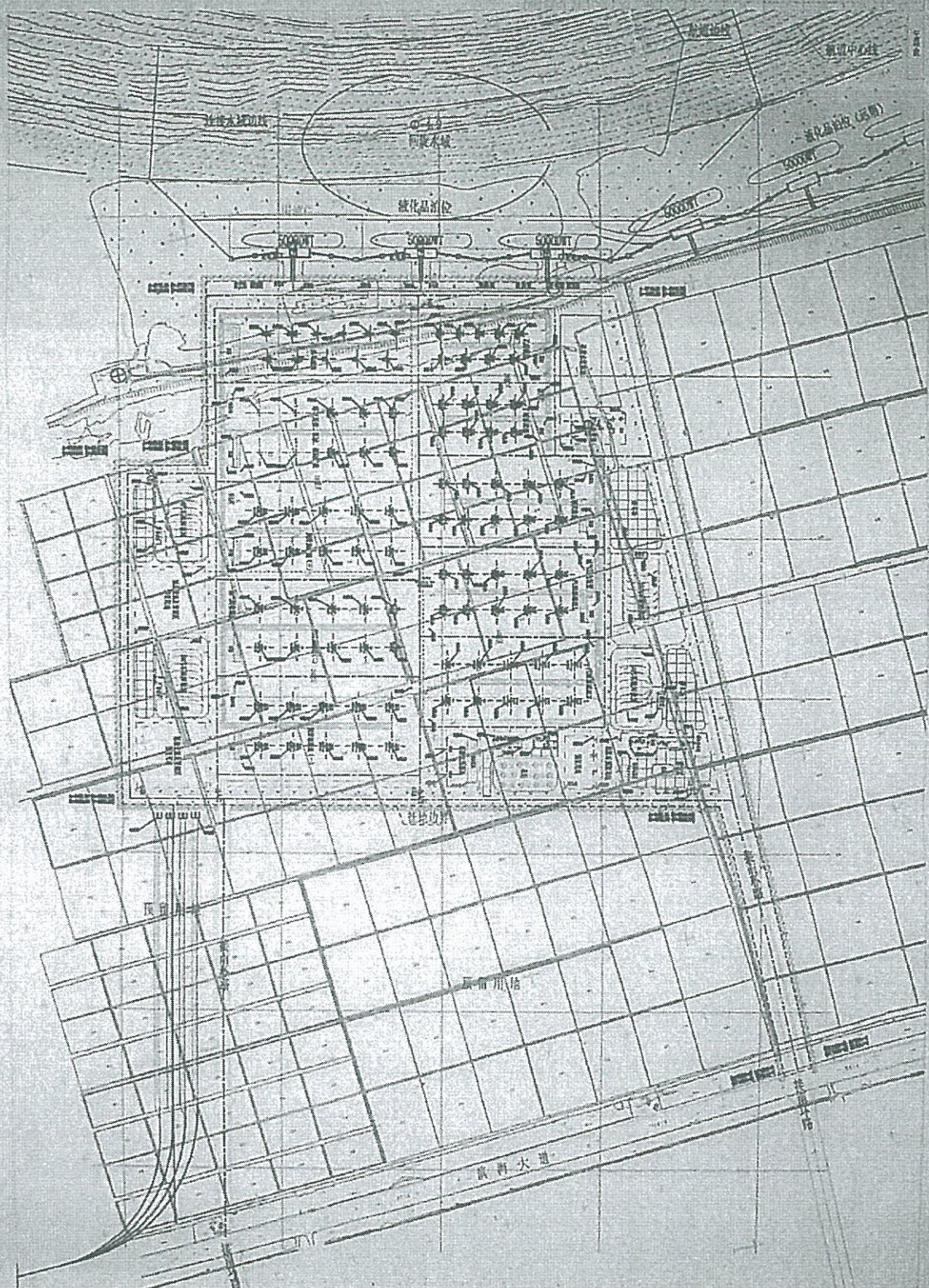
坐落		寿光市羊口镇原羊口港下游 10.3KM 处, 小清河南岸			
不动产证号		寿国用(2014)第 00173 号		面积	447380
权利人					
姓名(名称)		身份证件		共有情况说明	
寿光港有限公司		58042942-7		单独所有	
抵押情况					
序号	抵押权人		抵押起止期限		
查封情况					
序号	查封机关	查封文号	解封文号	查封起止期限	原告

- 备注：1、此证明范围仅限于本套不动产信息，并不包括权利人所有不动产信息。
 2、如提供的证件与登记系统中记录的证件名称、号码不一致或当事人有不动产未进行登记导致无法查询的不在 此 次查询范围内。
 3、查询范围仅限于不动产已登簿登记信息。（未含商品房预售合同网签信息。）
 4、未含该房产所相应的土地的情况。
 5、该序号排列非查封顺序排列，以查封时间为准。

单位: 平方米、万元

登记类型		出让国有建设用地使用权初始登记	
使用权利人		/	
名称(姓名)	寿光港有限公司	名称(姓名)	/
证件种类	组织机构代码证	证件种类	/
证件编号	58042942-7	证件编号	/
单位性质	国有	单位性质	/
通讯地址	寿光市羊口镇太平路94号	通讯地址	/
邮编	262714	邮编	/
法定代表人或负责人	张海军	法定代表人或负责人	/
地号	370783115002GB21663	图号	00-40408.04127.00-404
坐落	寿光市羊口镇原羊口港下游10.3KM处、小清河南岸	用途	港口码头
宗地面积	447380.00	使用权类型	出让
权属性质	国有建设用地使用权	终止日期	2063年3月10日
使用期限	49	取得价格	12665.3278
权利设立情况	地表	独用面积	/
使用权面积	447380.00	分摊面积	/
调查表号	TD01-2014-0000198	提交的土地权利证书号	/
土地分类面积			
耕地	园地	林地	草地
/	/	/	/
住宅用地	公共管理与公共服务用地	特殊用地	交通運輸用地
/	/	/	/
其中基本农田面积			
/			
附着物情况	建筑容积率	不低于0.80	建筑密度
建筑限高	/	建筑占地面积	不低于40%
建筑物类型	钢、钢筋混凝土结构	申报建筑物权属	所有权
坐落	/		
地籍	提交的土地权利证书号	/	
土地	土地价格	/	
抵押	土地抵押面积	土地抵押金额	/
情况	土地抵押期限	/	
土地权属来源证明文件类型、编号、日期			
1.批文号: 寿国土信协[2014]2号 2.其他: 国海证2013B310/78301192号			

国土资源行政主管部门初审意见	科长审查  土地登记上岗资格证书号: 37980064 审查人:  (盖章) 2014年5月6日 土地登记上岗资格证书号: 372012000793
国土资源行政主管部门审核意见	根据申请人提交的申请材料, 对初审结果进行审查, 经审查, 初审过程符合要求, 初审结果正确。同意报请人民政府批准土地登记。 负责人:  (2) 土地登记上岗资格证书号: 37072041
人民政府批准意见	负责人:  年 月 日
备注	/



1. 说明
2. 说明
3. 说明
4. 说明
5. 说明
6. 说明
7. 说明
8. 说明
9. 说明
10. 说明
11. 说明
12. 说明
13. 说明
14. 说明
15. 说明
16. 说明
17. 说明
18. 说明
19. 说明
20. 说明
21. 说明
22. 说明
23. 说明
24. 说明
25. 说明
26. 说明
27. 说明
28. 说明
29. 说明
30. 说明
31. 说明
32. 说明
33. 说明
34. 说明
35. 说明
36. 说明
37. 说明
38. 说明
39. 说明
40. 说明
41. 说明
42. 说明
43. 说明
44. 说明
45. 说明
46. 说明
47. 说明
48. 说明
49. 说明
50. 说明
51. 说明
52. 说明
53. 说明
54. 说明
55. 说明
56. 说明
57. 说明
58. 说明
59. 说明
60. 说明
61. 说明
62. 说明
63. 说明
64. 说明
65. 说明
66. 说明
67. 说明
68. 说明
69. 说明
70. 说明
71. 说明
72. 说明
73. 说明
74. 说明
75. 说明
76. 说明
77. 说明
78. 说明
79. 说明
80. 说明
81. 说明
82. 说明
83. 说明
84. 说明
85. 说明
86. 说明
87. 说明
88. 说明
89. 说明
90. 说明
91. 说明
92. 说明
93. 说明
94. 说明
95. 说明
96. 说明
97. 说明
98. 说明
99. 说明
100. 说明

说明	
1	说明
2	说明
3	说明
4	说明
5	说明
6	说明
7	说明
8	说明
9	说明
10	说明
11	说明
12	说明
13	说明
14	说明
15	说明
16	说明
17	说明
18	说明
19	说明
20	说明
21	说明
22	说明
23	说明
24	说明
25	说明
26	说明
27	说明
28	说明
29	说明
30	说明
31	说明
32	说明
33	说明
34	说明
35	说明
36	说明
37	说明
38	说明
39	说明
40	说明
41	说明
42	说明
43	说明
44	说明
45	说明
46	说明
47	说明
48	说明
49	说明
50	说明
51	说明
52	说明
53	说明
54	说明
55	说明
56	说明
57	说明
58	说明
59	说明
60	说明
61	说明
62	说明
63	说明
64	说明
65	说明
66	说明
67	说明
68	说明
69	说明
70	说明
71	说明
72	说明
73	说明
74	说明
75	说明
76	说明
77	说明
78	说明
79	说明
80	说明
81	说明
82	说明
83	说明
84	说明
85	说明
86	说明
87	说明
88	说明
89	说明
90	说明
91	说明
92	说明
93	说明
94	说明
95	说明
96	说明
97	说明
98	说明
99	说明
100	说明





电子监管号：3707832014B07281

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号: 寿光

-01-2014-0024

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 寿光市国土资源局;

通讯地址: 寿光市圣城东街789号;

邮政编码: 262700 (2);

电话: 0536-5225061;

传真: 0536-5221837;

开户银行: /;

账号: /。

受 让 人 : 寿光港有限公司

通讯地址: 寿光市羊口镇太平东路94号;

邮政编码: /;

电话: 18553612175;

传真: /;

开户银行: /;

账号: /。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 X-2014-14，宗地总面积大写 肆拾肆万柒仟叁佰捌拾 平方米（小写 447380 平方米），其中出让宗地面积

为 大写 肆拾肆万柒仟叁佰捌拾 平方米(小写 447380 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 寿光市羊口镇原羊口港下游 10.3km 处, 小清河南岸。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /;
出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 (2) 为
上界限, 以 / 为下界限, 高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 港口码头用地

第六条 出让方同意在 2014 年 4 月 9 日前
将出让宗地交付给受让人, 出让方同意在交付土地时该宗地应
达到本条第 (一) 项规定的土地条件:

(一) 场地平整达到 /;
周围基础设施达到 /

 (二) 现状土地条件 _____ / _____

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为
 49 年, 按本合同第六条约定的交付土地之日起算;
 原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的, 出让年
 期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价
 款为人民币大写 壹亿贰仟陆佰陆拾伍万叁仟贰佰柒拾捌
 元 (小写 126653278 元), 每平方米人民币大写
 贰佰捌拾叁点壹零 元 (小写 283.10 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____
 / 元 (小写 _____ / 元), 定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定
 向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 10 日内, 一次性付清国
 有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设
 用地使用权出让价款。

/

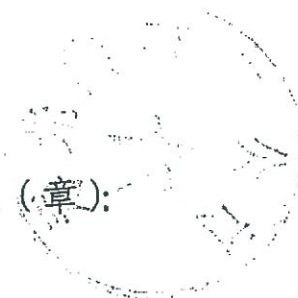
分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付

根据寿光市人民政府《海域使用权证书换发国有土地使用权证试行办法》(寿政发【2013】54号)文件规定,海域使用权证换发土地使用证的土地出让价款按土地出让会审价格扣除海域使用金及填海造地成本等有关费用后收取。该宗地土地出让金为 12665.3278 万元,填海造地成本为 11111.9743 万元,实际应缴纳土地出让金为 1553.3535 万元。

根据山东省海洋与渔业厅《关于潍坊港西港区寿光作业区 1#、2#、3#液化品泊位工程(堆场)竣工验收和注销的批复》(鲁海渔函【2013】432号)文件规定,土地出让终止日期至 2063 年 3 月 10 日。



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字):

王书海

法定代表人(委托代理人):

(签字):

刘建刚

二〇一四年四月十日

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2004370010

姓名: 田耕
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码:
I.D. No. 370822197104190417

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2007370123

姓名: 张芹
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码:
I.D. No. 370702196607300344

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2008 年 4 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 3 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

山东省自然资源厅

鲁土估备字〔2020〕0109号

关于山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司 备案情况的函

山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年5月18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：山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司

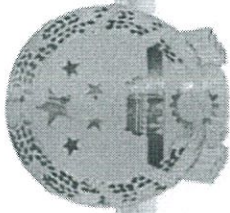
备案编号：2020370109

法定代表人（执行事务合伙人）：高世林

评估师：田耕（土地估价师 证书尾号：0010），张芹（土地估价师 证书尾号：0123），刘琨（土地估价师 证书尾号：0115），张秀华（房地产估价师 证书尾号：0427），尚付民（房地产估价师 证书尾号：5966），高凤晴（房地产估价师 证书尾号：0026），张召兰（房地产估价师 证书尾号：4850），项海霞（房地产估价师 证书尾号：4850），杨路（房地产估价师 证书尾号：5138），代佳（房地产估价师 证书尾号：5138），高闯（房地产估价师 证书尾号：0371），卢先会（房地产估价师 证书尾号：0402），王金艳（房地产估价师 证书尾号：0124），刘伟（房地产估价师 证书尾号：8705），刘洪林（房地产估价师 证书尾号：4927），高世林（房地产估价师 证书尾号：6449），王宪珍（资产评估师 证书尾号：0278）。

原函（鲁土估备字〔2020〕0051号）作废。





营业执照

统一社会信用代码
91370811792462042U



名称 山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 高世林
经营范围 房地产评估、土地评估(以上均凭资质证书经营); 房地产中介服务; 测绘服务; 不动产经纪代理服务; 资产评估(凭备案经营); 政府采购代理; 招标投标代理服务; 工程监理; 房地产咨询; 土地规划设计与咨询; 工程技术研究与咨询; 环境影响评价; 土地估价; 工程造价咨询; 项目可行性研究; 房地产市场调查服务(不含房地产经纪); 企业管理咨询服务(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)

注册资本 伍佰万元整
成立日期 2006 年 08 月 09 日
营业期限 2006 年 08 月 09 日至 年 月 日
住所 山东省青岛市市北区瑞昌路168号汇通大厦17楼1705室



登记机关
2020 年 03 月 30 日

国家市场监督管理总局监制

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址: