

备案号：37083241A0037

查询码：ECFADAC8



土地估价报告

项目名称：青岛市即墨区文化路31号甲青岛明巽铝塑门窗厂所使用的面积为38262平方米（含地上建构筑物）
涉执土地处置司法评估

受托估价单位：青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

土地估价报告编号：鲁青青岛（土评）字（2024）第28号

提交估价报告日期：2024年12月10日

估价报告备案日期：2024年12月10日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：青岛市即墨区文化路 31 号甲青岛明巽铝塑门窗厂所使用的面积为 38262 平方米（含地上建构筑物）涉执土地处置司法评估

二、委托估价方：青岛市即墨区人民法院

地址：青岛市即墨区振华街 150 号

联系人：孙法官

联系电话：0532-87562637

三、估价目的：根据委托方提供的土地评估资料，待估宗地为位于青岛市即墨区文化路 31 号甲土地面积为 38262 平方米的出让国有建设用地。现因青岛市即墨区人民法院在执行蓝仁成没收财产一案中，需确定待估宗地（含地上建构筑物）的处置参考价，故受该院委托，青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司对所涉及的位于青岛市即墨区文化路 31 号甲青岛明巽铝塑门窗厂所使用的面积为 38262 平方米出让国有建设用地使用权的市场价格（含地上建构筑物价值）进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日：本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《涉执土地处置司法评估技术指引（试行）》（中估协发〔2024〕23 号）中的相关要求，因评估委托书中未明确估价期日，故将现场勘查日期 2024 年 10 月 21 日设定为估价期日。

五、估价日期：2024 年 10 月 21 日至 2024 年 12 月 9 日。

六、地价定义：

1、待估宗地现状利用及规划利用条件

待估宗地土地使用权性质为出让国有建设用地，土地总面积 38262 平方米，由青岛明巽铝塑门窗厂以出让方式取得其土地使用权。根据现场勘查情况，待估宗地现状大部分为空地，有土堆，地势起伏较大；局部建有 2 幢房屋及挡土墙等建构筑物；2 幢房屋中，1 幢房屋为钢结构（实测建筑面积为 1851.57 平方米，实际用途为厂房，配套有门垛、铁门、硬化地面等附属设施），另 1 幢房屋为砖木结构（实测建筑面积为

95.61 平方米，现空置，维护状况较差）；实际开发程度为宗地红线外“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热），宗地红线内“有土堆，地势起伏较大”。

根据 2009 年 9 月 24 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（即墨 01-2009-0165），待估宗地合同约定用途为工业用地，规划批准的主体建筑物性质为车间及配套设施，建筑总面积 38000 平方米，建筑容积率不高于 1、不低于 0.6，建筑限高 35 米，建筑密度不高于 35%，绿地率不高于 15%；宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7%，受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

2、评估设定条件

（1）估价期日：2024 年 10 月 21 日。

（2）用途设定：根据《土地登记审批表》，待估宗地登记用途为工业用地；根据待估宗地的登记用途，本次评估设定土地用途为工业用地。

（3）土地面积：根据《土地登记审批表》，待估宗地证载土地使用权面积为 38262 平方米；根据待估宗地的证载面积，本次评估设定土地面积为 38262 平方米。

（4）容积率设定：根据《国有建设用地使用权出让合同》（即墨 01-2009-0165），待估宗地规划建筑容积率不高于 1、不低于 0.6，建筑总面积 38000 平方米；根据规划建筑总面积与证载土地面积的比值，推算待估宗地规划容积率为 0.99；根据待估宗地依法批准的规划条件，本次评估设定容积率为 0.99。

（5）土地使用年期：根据《土地登记审批表》，待估宗地土地使用年期终止日期至 2059 年 9 月 23 日，于估价期日剩余土地使用年期为 34.92 年；根据待估宗地于估价期日的剩余使用年期，本次评估设定土地使用年期为 34.92 年。

（6）土地开发程度：根据估价期日待估宗地的实际开发程度及其周围基础设施配套情况，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“七通”（包括通路、供水、排水、供电、供气、供热、通讯），宗地红线内“有土堆，地势起伏较大”。

（7）土地使用权价格类型：根据《涉执土地处置司法评估技术指

引（试行）》（中估协发〔2024〕23号），涉执土地处置司法评估的价格类型宜为公开市场价格，不考虑案涉抵押权以及查封对估价结果的影响。待估宗地为出让国有建设用地，根据评估委托，本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据评估目的，本次评估的价格类型设定为在公开市场及无他项权利限制条件下的出让国有建设用地使用权正常市场价格。

（8）地上建筑物价格类型

根据估价人员获取的相关资料及核实情况，待估宗地地上建构筑物未办理权属登记，也未办理建设工程规划许可证和施工许可证。根据评估目的及建构筑物的实际状况，本次评估地上建构筑物的价格类型设定为采用成本法测算的市场价值，即为建构筑物重置成本减去建构筑物折旧后的价值。建构筑物重置成本为在估价期日重新建造全新建构筑物的必要支出及应得利润，建构筑物的必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

综上所述，本次评估的地价内涵是指估价对象于2024年10月21日，土地用途设定为工业用地，土地面积设定为38262平方米，容积率设定为0.99，土地使用年期设定为自估价期日始34.92年，土地开发程度设定为宗地红线外“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气），宗地红线内“有土堆，地势起伏较大”，在公开市场及无他项权利限制条件下并包含地上建构筑物价值情况下的出让国有建设用地使用权市场价格。

七、估价结果：

1、土地使用权估价结果

土地用途	土地单价 (元/㎡)	楼面地价 (元/㎡)	土地总价 (元)	大写金额 (货币种类：人民币)
工业用地	770	----	29461740	贰仟玖佰肆拾陆万壹仟柒佰肆拾元整

2、建构筑物估价结果

序号	名称	工程量	单价	总价(元)
1	房屋1	1851.57平方米	951元/平方米	1760843
2	房屋2	95.61平方米	276元/平方米	26388
3	挡土墙	215.9立方米	240元/立方米	51816
合计				1839047
合计大写金额(货币种类：人民币)				壹佰捌拾叁万玖仟零肆拾柒元整
备注：为房屋1配套的门垛、铁门、硬化地面等附属设施的价值已纳入房屋评估价格中整体计算，故不再单独列示评估结果。				

3、估价对象评估总价

估价对象评估总价（元）	大写金额（货币种类：人民币）
31300787	叁仟壹佰叁拾万零柒佰捌拾柒元整

附：土地估价结果一览表

八、土地估价师签字：

姓名 土地估价师资格证书号
宋义武 NO. 2019370132

签名
宋义武

陈晓波 NO. 2012370057

陈晓波

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

张西村



二〇二四年十二月九日

土地估价结果一览表

估价机构：青岛青土地房地产评估有限公司
 估价报告编号：鲁青青（土评）字（2024）第28号
 估价日期：2024年10月21日
 估价目的：司法处置
 土地使用权性质：国有

估价期日的土地使用者	地号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途		容积率		估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限	面积 m ²	单价 元/m ²	楼面地价 元/m ²	总价 /元
				规划	登记	设定	规划						
青岛明巽铝塑门窗厂	J1-25 -734	青岛市即墨区文化路31号甲青明巽铝塑门窗厂使用的38262平方米出让国有建设用地	青房地权市字第20139147号	工业用地	工业用地	工业用地	不低于1，不高于0.6	0.99	34.92年	土地 38262	770	--	29461740
				工业用地	工业用地	工业用地	不低于1，不高于0.6	0.99		建筑构筑物	--	--	1839047
估价对象总价										叁仟壹佰叁拾万零柒佰捌拾柒元整			

一、上述土地估价结果的限定条件（见下表）

用地单位名称	地面平整状况	周边道路状况	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
青岛明巽铝塑门窗厂	未平整	文峰路、天井山二路、G204国道、蓝整路	市政供电	市政供水	市政排水	市政供暖	市政供气	通讯	--	满足规划要求	无

二、其他需要说明的事项：

- 1、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。
- 2、本估价结果仅为地表土地使用权价格（含建筑物价值），不包括地下空间使用权的价格及建筑物内家具、家电、机器设备等可移动的动产的价格。
- 3、本报告的估价结果是满足估价条件下的土地使用权价格（含建筑物价值），交易税费由法律规定的当事人承担。
- 4、根据估价人员获取的相关资料及核实情况，待估宗地地上建筑物未办理建设工程规划许可证和施工许可证，合法性存在不确定性。本次评估已考虑该不确定性所产生的不利因素对估价结果的影响。
- 5、因根据现有的资料，估价人员无法确定待估宗地受让人是否会因未按约定日期开工建设而需支付违约金，也无法确定待估宗地受让人是否会因造成土地闲置而需支付土地闲置费或被出让人无偿收回，故本次评估未考虑需要支付违约金、土地闲置费以及被出让人无偿收回等情况对估价结果的影响。若需考虑以上因素，则本报告估价结果需作相应调整。提请报告使用者注意。
- 6、其他需要说明的事项详见土地报告正文。
- 7、货币种类：人民币。



估价机构：青岛青土地房地产评估有限公司

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方：青岛市即墨区人民法院

地址：青岛市即墨区振华街150号

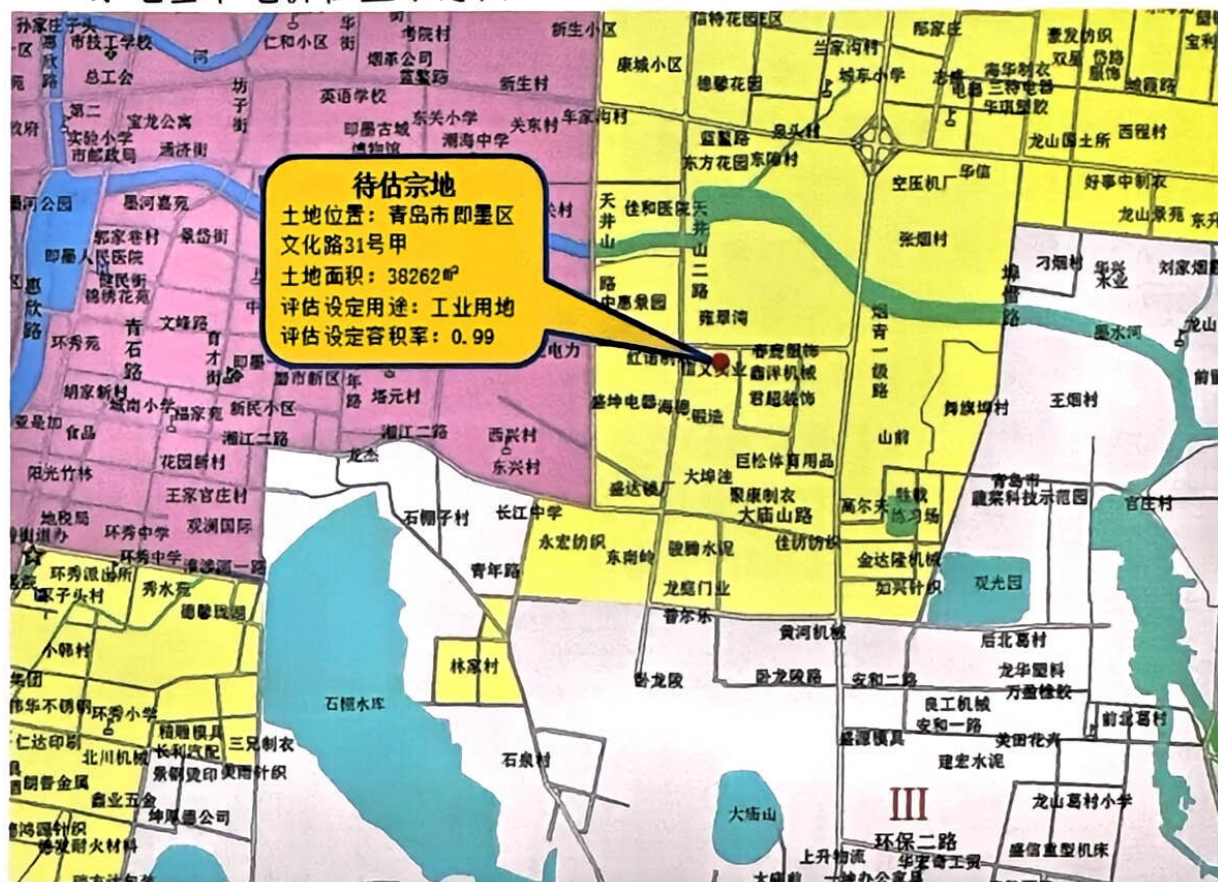
联系人：孙法官

联系电话：0532-87562637

二、估价对象

本次估价对象为拟进行司法处置的出让国有建设用地一宗及其地上建构筑物，土地使用权受让人为青岛明巽铝塑门窗厂。估价对象中土地使用权出让面积为38262平方米，合同约定用途及登记用途均为工业用地，建筑容积率不高于1、不低于0.6，出让年期50年；估价对象地上建构筑物未办理权属登记，也未办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

宗地基准地价位置示意图



三、估价对象概况

1、土地登记状况

待估宗地为出让国有建设用地，已办理权属登记。根据委托方提供

的《土地登记审批表》等资料，待估宗地土地登记及相关信息如下：

土地使用权人：青岛明巽铝塑门窗厂。

坐落及四至：证载坐落为即墨市文化路 31 号甲，其东临通路，西临国有建设用地及西障村和中障村土地，南临规划路（未建）及西障村和中障村土地，北临文峰路（原文化路）。

地号：J1-25-734。

土地用途：工业用地。

权属性质：国有建设用地使用权。

使用权类型：国有出让。

使用权面积：38262 平方米。

土地使用权年限：出让年期 50 年，终止日期至 2059 年 9 月 23 日止，于估价期日剩余 34.92 年。

土地级别：位于即墨区城区工矿仓储用地二级基准地价级别范围内。

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，为国有建设用地，使用权来源为出让，于估价期日已办理权属登记。2009 年 9 月 24 日，出让人原即墨市国土资源局与受让人蓝仁成签订《国有建设用地使用权出让合同》（即墨 01-2009-0165，以下简称主合同），合同签订当日，根据上述出让人、受让人及青岛明巽铝塑门窗厂三方签订的变更土地使用权受让人《协议书》，青岛明巽铝塑门窗厂又与原即墨市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（即墨 01-2009-0165），约定主合同受让人由蓝仁成变更为青岛明巽铝塑门窗厂；根据主合同，出让人同意在 2009 年 10 月 10 日前将待估宗地交付给受让人，出让土地面积 38262 平方米，合同约定出让价款为 9180000 元，合每平方米 239.92 元。

根据获取的相关资料及估价人员的核实情况，于估价期日，待估宗地权利明晰，来源合法，不存在欠缴地价款及登记税费的相关情况。本次评估是涉执处置司法评估，根据《涉执土地处置司法评估技术指引（试行）》（中估协发〔2024〕23 号）及委托方的评估要求，不考虑抵押权、租赁权以及查封等他项权利对估价结果的影响。

3、土地利用状况

现场照片：



(1) 估价对象的利用现状：根据现场勘查情况，待估宗地现状大部分为空地，有土堆，地势起伏较大；局部建有 2 幢房屋及挡土墙等构筑物；2 幢房屋中，1 幢房屋为钢结构（实测建筑面积为 1851.57 平方米，实际用途为厂房，配套有门垛、铁门、硬化地面等附属设施），另 1 幢房屋为砖木结构（实测建筑面积为 95.61 平方米，现空置，维护状况较差）；实际开发程度为宗地红线外“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热），宗地红线内“有土堆，地势起伏较大”。

(2) 土地利用条件：根据 2009 年 9 月 24 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（即墨 01-2009-0165），待估宗地合同约定用途为工业用地，规划批准的主体建筑物性质为车间及配套设施，建筑总面积 38000 平方米，建筑容积率不高于 1、不低于 0.6，建筑限高 35 米，建筑密度不高于 35%，绿地率不高于 15%；宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7%，受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、自然因素

(1) 城镇地理位置及与经济的关系

青岛市地处山东半岛南部，位于东经 $119^{\circ} 30' \sim 121^{\circ} 00'$ 、北纬 $35^{\circ} 35' \sim 37^{\circ} 09'$ ，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤，与韩国、日本隔海相望，是中国五大外贸口岸之一，享有省一级经济管理权限。青岛拥有国家批准的经济技术开发区、高新技术产业开发区、旅游度假区，被批准可以设立外资银行、合资开办大型商业零售企业。全市总面积 11282 平方公里，其中市区 5234

平方公里（市南区 30 平方公里、市北区 66 平方公里、李沧区 98 平方公里、崂山区 396 平方公里、城阳区 553 平方公里、黄岛区 2096 平方公里、即墨区 1780 平方公里），所辖三市 6048 平方公里（胶州市 1313 平方公里、平度市 3167 平方公里、莱西市 1568 平方公里）。

青岛，是中国东部沿海重要的经济中心和港口城市，是国家历史文化名城和风景旅游胜地，沿黄河流域最大的出海口和信息、金融、货物集散中心之一，以其所具有的港口贸易、海洋科研、现代工业、发达农业、金融服务、旅游度假等优势与开发潜力，成为中国最具有经济活力的城市之一。2018 年上合峰会的成功举行，让青岛走上了世界舞台，城市形象焕然一新，且城市基础设施建设日趋现代化、智慧化、便捷化，这对于本就拥有得天独厚自然条件的青岛而言，带来了更多的发展机遇。

（2）地质条件

青岛市地处山东半岛的咽喉部位，濒临黄海，环绕胶州湾，山海形胜，腹地广阔。市中心位于东经 $120^{\circ} 19'$ ，北纬 $36^{\circ} 04'$ 。全市地形中，平原占 37.7%，盆地占 21.7%，丘陵占 25.1%，山地占 15.5%。东有崂山山脉（巨峰 1133 米），西有珠山山脉（小珠山 725 米），北有大泽山脉（北峰顶 737 米），中为胶莱平原和盆地。青岛市区坐落于花岗岩地质之上，建筑地基条件优异。

（3）水文气候条件

青岛地处北温带季风区域，属温带季风气候。市区由于海洋环境的直接调节，受来自洋面上的东南季风及海流、水团的影响，故又具有显著的海洋性气候特点。空气湿润，雨量充沛，温度适中，四季分明。春季气温回升缓慢，较内陆迟 1 个月；夏季湿热多雨，但无酷暑；秋季天高气爽，降水少，蒸发强；冬季风大温低，持续时间较长。据 1898 年以来百余年气象资料查考，市区年平均气温 12.7°C ，极端最高气温 38.9°C （2002 年 7 月 15 日），极端最低气温 -16.9°C （1931 年 1 月 10 日）。全年 8 月份最热，平均气温 25.3°C ；1 月份最冷，平均气温 -0.5°C 。日最高气温高于 30°C 的日数，年平均为 11.4 天；日最低气温低于 -5°C 的日数，年平均为 22 天。降水量年平均为 662.1 毫米，春、夏、秋、冬四季雨量分别占全年降水量的 17%、57%、21%、5%。年降水量最多为 1272.7 毫米（1911 年），最少仅 308.2 毫米（1981 年），降水的年变率为 62%。年平均降雪日数只有 10 天。年平均气压为 1008.6 毫巴。年平均风速为

5.2 米/秒，以南东风为主导风向。年平均相对湿度为 73%，7 月份最高，为 89%；12 月份最低，为 68%。青岛海雾多、频，年平均浓雾 51.3 天、轻雾 108.2 天。

青岛市共有河流 224 条，分为大沽河、北胶莱河以及沿海诸河流三大水系。大沽河是胶东半岛最大的河流，干流 179.9 公里，流域面积 6131.3 平方公里。年平均径流量 22.51 亿立方米（1956~1985）。即墨段河道宽 280~320 米，最大泄水量 5474 立方米每秒，建有地下水库。莱西产芝水库为胶东最大水库，库容 4 亿立方米。原胶南藏南陡崖子水库是西海岸新区的重要饮用水源地。

（4）自然灾害

根据青岛市气象局发布的近 30 年来青岛市的气象观测资料，全市平均气温连续 14 年超过前 30 年的平均值，在所有自然灾害中，气象灾害占到了九成以上。

干旱：青岛市地处黄淮海干旱区，受海陆分布、地形等因素影响，降水量时空分布很不均衡，经常出现秋冬连旱，甚至秋冬春连旱，是全国受干旱影响较严重的区域之一。

台风：青岛市常年平均受 1.5 个热带气旋（台风）影响。1985 年 8 月 19 日第 9 号台风在胶南登陆，是青岛有记载的直接登陆的第二次台风，平均风力达到 10 级，阵风强达 12 级，瞬间最大风速为 30.4 米/秒，并伴有暴雨，当天降雨达 150 毫米。

大风：市区常年平均 39.5 日，全市平均 12.4 日。市区 4 月份平均风速 5.2m/s，是全年风速最大的月份，是由于春季季节转换，南北风交换频繁所致。

雷电：市区常年平均 20.2 天，全市平均 21.1 天。主要发生在 4-10 月，7 月份最多（平均 6 天），市区 4 月份平均风速 5.2m/s，是全年风速最大的月份，是由于春季季节转换，南北风交换频繁所致。

暴雨：市区常年平均 2.1 天，全市平均 2.3 天。

冰雹：青岛市每年平均 0.4 天。

雪：市区常年平均 13.5 天，全市平均 14.1 天。

霾：市区常年平均 4.5 天，全市平均 6 天。

2、社会因素

（1）人口数量与家庭规模

根据第七次人口普查结果，截止 2020 年 11 月 1 日零时，全市常住人口 1007.17 万人，其中，人口分布为市南区 48.66 万人、市北区 109.69 万人、李沧区 73.73 万人、崂山区 50.24 万人、西海岸新区（原黄岛区）190.36 万人、城阳区 110.96 万人、即墨区 133.61 万人、胶州市 98.78 万人、平度市 119.13 万人、莱西市 72.01 万人。

截止 2023 年末青岛市常住人口 1037.15 万人，比上年末增长 0.28%，其中城镇常住人口 812.1 万人，常住人口城镇化率为 78.3%，比上年末提高 0.98 个百分点。

（2）城市发展与公共设施建设

青岛是中国东部沿海重要的经济中心城市和港口城市，是沿黄流域和环太平洋西岸重要的国际贸易口岸和海上运输枢纽，与世界 130 多个国家和地区的 450 多个港口有贸易往来，港口吞吐量跻身全球前十位。青岛港是国际枢纽海港，青岛以港兴市，构建“一湾两翼”港口布局，老港区向国际邮轮母港转型，前湾港区成为国内最大集装箱码头群之一，建成投产亚洲首个全自动化无人码头，董家口港区跻身“亿吨大港”。青岛邮轮母港位于青岛港老港区 6 号码头，由青岛港集团投资建设，总投资约 10 亿元人民币，共建有 3 个邮轮泊位，岸线总长度 1000 多米。其中，新建超大型邮轮泊位长 490 米，纵深 95 米，吃水-13.5 米，可全天候停靠世界最大的 22.7 万吨级的邮轮。

青岛拥有青岛胶东国际机场（于 2021 年 8 月 12 日正式启用）民用机场。有胶济铁路横贯山东，是连接青岛、济南的运输大动脉，是中国第一条正式通车运行的铁路客运专线，全长 362.5 千米。青荣城际铁路即墨至荣成段 2014 年 10 月 28 日开通。济青高铁、青盐铁路于 2018 年 12 月 26 日开通。2020 年 11 月 26 日，潍莱高铁开通仪式在山东省平度市举行，至此，作为山东省面积最大的县级市，平度市正式加入国家高铁网络，步入“高铁新时代”。

青岛境内主要高速公路有青兰高速公路(G22)、青银高速公路(G20)、青新高速公路(G2011)、荣乌高速公路(G18)、沈海高速公路(G15)、龙青高速(S19)、青岛新机场高速公路等。2020 年 10 月 29 日，胶州湾第二隧道开工仪式在西海岸新区举行，隧道建成后，将有效畅通胶州湾东西两岸人流物流，推动环胶州湾一体化发展，服务青岛高质量发展，助力提升胶东半岛城市群整体竞争力。2023 年，青岛有 4 条公路建成通

车，区域交通问题得以缓解。包括：青兰高速（双埠至河套段）完成双向八车道拓宽改造，10月底主线通车；纵贯青岛市南北的明村至董家口高速公路完工通车；中北快速通道的关键性节点工程、国内最宽的普通国道桥梁——双向十车道的国道204大沽河桥完工通车；胶州湾大桥李村河互通立交G匝道提前4个月完成双车道拓宽改造。

2023年末，青岛市地铁运营线路7条，长度达到318公里，运营车站150个，开行列车84.4万列次，总运营里程2949万列公里，年客运量4.7亿人次。截至2024年4月，青岛地铁全年客运量4.70亿人次，运营里程达到348千米，运营车站169座。根据《青岛市城市轨道交通线网规划调整（2019年）》，青岛市轨道交通远景年线网方案由19条线路（含2条支线）组成，总规模872公里。其中，轨道交通普线9条，包括地铁1-7号线、9、10号线，总长395.2公里；轨道交通快线10条，包括8号线、8号线支线、11-17号线、16号线支线，总长476.8公里。

截至2021年，青岛市有地面公交运营车辆达10595辆，其中新能源和清洁能源占比93%，数量和规模居全国同等城市前列；有公交运营线路925条，线网长度9377千米，年客运量82765万人次，日均客运量227万人次。2023年，青岛全市城市公共交通总客运量达到12亿人次，同比增长26%。

（3）居民生活方式

目前岛城居民出门乘车，不需要随身带乘车卡或现金，手机扫一扫即可支付交通费；暴雨来临，隧道和路面的积水情况，可以通过检测系统提前预警；停车倒车麻烦，全自动停车场帮你安全操作。这些智慧城市的应用场景，正悄然潜入青岛人的普通生活，并成为一种日常和习惯。

新能源、新材料、生物产业、新能源汽车等新兴产业，这些无一不融入了青岛人的生活方式。并且在发展的同时，也随之产生了新的投资机会和新的就业岗位，吸引更多的人才在青岛扎根，又用属于青岛的生活方式留住他们。

3、经济因素

2023年全年青岛市生产总值15760.34亿元，按不变价格计算，比上年增长5.9%。分产业看，第一产业增加值492.75亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值5268.39亿元，增长5.6%；第三产业增加值9999.20亿元，增长6.1%。

（1）农业生产稳步向好，粮食生产实现“三增”

2023年农林牧渔业总产值955.9亿元，比上年增长5.0%。粮食播种面积、单产、总产实现“三增”，全年粮食播种总面积723.2万亩，增长0.1%；粮食平均亩产440.6公斤，增长2.2%；粮食总产量318.6万吨，增长2.4%。全年猪牛羊禽肉、牛奶、禽蛋、水产品产量分别为53.0万吨、29.6万吨、28.6万吨和103.2万吨。全年生猪出栏244.5万头，年末生猪存栏136.1万头。

（2）工业生产继续改善，装备制造业增长较快

2023年规模以上工业增加值比上年增长5.8%。分行业看，35个大类行业中，21个行业实现增长，增长面为60.0%。装备制造业增势良好，规模以上装备制造业增加值增长10.1%，对规模以上工业增加值增长的贡献率达到80.6%。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业，通用设备制造业，仪器仪表制造业分别增长31.6%、13.2%和10.5%。充电桩、虚拟现实设备产品产量分别增长34.1倍和98.1%。1-11月份，全市规模以上工业企业实现利润总额541.8亿元，增长8.8%。

（3）现代服务业增势良好，聚集性服务业恢复较快

2023年服务业增加值比上年增长6.1%。其中，批发和零售业增长9.7%，金融业增长6.5%。现代服务业增势良好，1-11月份，规模以上信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，科学研究和技术服务业营业收入分别增长16.3%、10.4%和7.9%。聚集性服务业恢复较快，住宿和餐饮业增加值增长17.5%，航空、铁路、水路和公路客运量分别增长120.4%、161.7%、307.0%和28.3%。1-11月份，规模以上文化、体育和娱乐业营业收入增长26.0%，其中电影放映增长65.3%，艺术表演场馆增长191.2%。

（4）消费市场加快回暖，网络消费规模不断扩大

2023年社会消费品零售总额6318.9亿元，比上年增长7.3%。基本生活类商品消费稳定增长，限额以上单位服装、鞋帽、针纺织品类，粮油、食品类商品零售额分别增长10.0%和7.3%。升级类商品消费较快增长，限额以上单位新能源汽车，家用电器和音像器材类商品零售额分别增长30.1%和11.4%。网络消费规模不断扩大，限额以上实物商品网上零售额716.1亿元，增长12.0%，拉动全市限额以上单位零售额增长3.6个百分点。全年快递业务量增长26.3%。

(5) 固定资产投资稳中有升，重点领域投资成效明显

2023年固定资产投资比上年增长5.0%。分产业看，第一产业投资下降2.5%，第二产业投资增长11.1%，第三产业投资增长2.8%。重点领域投资增势良好，基础设施、高技术产业、战略性新兴产业、制造业投资分别增长38.0%、27.6%、24.5%和10.8%。民间投资增长4.5%。全市在建项目7209个，比上年增加151个。其中，产业类项目5895个，增加217个。

(6) 进出口增速保持平稳，贸易结构继续优化

2023年外贸进出口总值8759.7亿元，比上年增长4.6%。其中，出口4713.6亿元，增长0.3%；进口4046.1亿元，增长10.1%。进出口相抵，贸易顺差667.5亿元。一般贸易进出口增长5.7%，占全市进出口总值比重64.9%。民营企业进出口增长10.4%，占进出口总值比重70.9%。对共建“一带一路”国家进出口增长4.4%，占进出口总值比重51.7%。机电产品出口增长4.5%，占出口总值比重48.5%。

(7) 财政金融运行稳健，民生支出保障有力

2023年一般公共预算收入1337.8亿元，比上年增长5.1%。其中，税收收入1006.0亿元，增长14.2%，占一般公共预算收入比重75.2%，比上年提高1.5个百分点。一般公共预算支出1718.9亿元。其中，民生支出1286.3亿元，占一般公共预算支出比重74.8%，比上年提高1.1个百分点。12月末，全市本外币各项存款余额2.71万亿元，同比增长8.3%，比年初增加2076亿元，同比少增557亿元；本外币各项贷款余额3.01万亿元，同比增长11.7%，比年初增加3157亿元，同比多增403亿元。

(8) 就业形势总体稳定，居民消费价格低位运行

2023年城镇新增就业36.8万人，比上年增长0.9%，完成全年目标的105.1%。其中，民营经济吸纳就业31.7万人，占就业总量的86.1%。全年居民消费价格同比上涨0.5%。其中，服务价格上涨1.5%，消费品价格下降0.2%。分类别看，食品烟酒价格上涨0.5%，衣着价格上涨0.7%，居住价格上涨0.6%，生活用品及服务价格持平，交通通信价格下降2.1%，教育文化娱乐价格上涨3.0%，医疗保健价格上涨0.3%，其他用品及服务价格上涨4.4%。扣除食品和能源价格后的核心CPI上涨0.9%。12月份，居民消费价格同比下降0.1%，环比上涨0.4%。

(9) 居民收入稳定增长，农村居民收入增速快于城镇

2023年居民人均可支配收入56961元，比上年增长6.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入65751元，增长5.1%；农村居民人均可支配收入29736元，增长7.3%，快于城镇居民2.2个百分点。城乡居民收入倍差为2.21，比上年缩小0.05。从收入来源看，全市居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别增长5.9%、4.4%、5.8%和8.9%。

（10）产业政策、产业结构及未来发展

①产业政策

根据《青岛市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，青岛市未来将着力构建具有国际竞争力的现代产业体系，坚持把发展经济着力点放在实体经济上，持续实施新旧动能转换，坚定不移建设制造强市、质量强市，加快推进产业基础高级化和产业链现代化，构建战略性新兴产业引领、先进制造业和现代服务业支撑的现代产业体系，提高经济质量效益和核心竞争力。

i. 推进产业经济地理重塑和组织方式变革

集约发展三大产业组团，在全域东、中、西部集约有序建设龙泉—姜山、上合一高新区—南村、董家口三大产业组团，重点培育新一代信息技术、高端装备制造、汽车及新能源汽车、生物医药、新能源、新材料等具有国际竞争力的产业集群。集中打造三大总部片区。坚持稳存量、扩增量、提质量，聚焦发展浮山湾、金家岭、唐岛湾总部经济集聚区，建设引领山东、辐射沿黄、服务全国的北方总部经济高地。全力打造世界工业互联网之都。支持卡奥斯建设国际领先的工业互联网平台，支持龙头企业建设一批国内知名的垂直行业细分领域工业互联网平台，引进和培育一批具有行业影响力的解决方案供应商。

ii. 打造具有国际竞争力的先进制造业集群

聚焦高端智能家电、轨道交通装备、新能源汽车、高技术船舶与海工装备、高端化工等产业，加强供应链战略设计和精准施策，布局实施重大项目，培育引进重点企业，全力打造代表国家参与全球竞争的标志性产业链和产业集群。到2025年，力争优势产业产值达到1000—3000亿元。实施关键配套强链工程，推进智能家电转向智慧家居和大规模个性化定制，发展轨道交通装备研发设计—装备制造—智能运维等全产业链，加快汽车电动化、智能化、网联化发展和氢燃料电池汽车产业化。

iii. 建设战略性新兴产业基地

培育发展新一代信息技术、生物医药、智能制造装备、新能源、新材料、现代海洋、航空航天等产业，推动科技创新、现代金融、人力资源、数据信息等要素协同发力，打造国家重要的战略性新兴产业基地。重点围绕 5G、集成电路、人工智能、传感器、机器人、高效储能、高端化工新材料、先进碳硅材料、海洋信息、航空发动机、卫星导航应用等领域，系统布局技术研发、标准制定、应用示范和产业化等环节重大工程，推进新基建支撑、要素资源保障、融合创新协同、企业主体培育、应用场景拓展、发展环境优化六大专项行动。

② 产业结构及未来发展

作为山东省乃至全国重要的沿海城市，青岛不仅有雄厚的经济基础，完善的基础设施建设，宜人的气候条件。而且有经济规模庞大的山东省作为经济腹地。出色的硬件和软件环境为青岛的全面发展起到重要的促进作用。

i. 产业结构

青岛市的产业结构主要分为三个部分：第一产业、第二产业和第三产业。近年来，青岛市的经济结构不断优化，第三产业占比逐渐提升，但仍保持“三二一”的产业结构特征，即第三产业占据主导地位，其次是第二产业，最后是第一产业。其中：

第一产业主要包括农业和渔业。农业以小麦、玉米、大豆等粮食作物为主，同时也有一些蔬菜和水果的种植。渔业是青岛市的重要支柱之一，拥有丰富的海洋资源，渔业产值约占全国的十分之一，是全国重要的渔业生产基地之一。

第二产业以工业为主，工业体系完整且门类齐全。主要制造业包括船舶制造、机械制造、轻工制造等行业，其中船舶制造业是青岛市的支柱产业之一，产值占全国的 20% 以上，是全国最大的船舶制造基地之一。此外，智能家电、轨道交通装备、新能源汽车、高端化工、海洋装备、食品饮料、纺织服装等产业也是青岛市的优势产业。

第三产业包括金融、房地产、旅游、物流等行业。其中，金融业是青岛市的重点发展方向之一，已经成为全国重要的金融中心之一。此外，青岛市还大力发展现代商贸、软件和信息服务业、科技服务、文化旅游、会展等现代服务业。

ii. 未来发展

我国沿海地区是中国经济较为发达的地区，但在国际经济持续低迷的冲击下，面临着市场需求紧缩，要素价格上升的巨大压力，迫切需要加快产业转型和升级。青岛作为沿海城市，选择把产业转型升级和结构调整作为主攻方向。制定合理的产业规划，形成合理的产业布局，实现产业可持续发展。同时与腹地经济优势互补、互为依托实现共同发展。将海洋资源的有效利用和开发与陆地科技创新支撑、产业结构布局和生态环境建设有机结合。依靠科技创新，改变粗放的以牺牲环境资源为代价的增长模式，进行海陆产业升级和结构调整升级。重点发展先进制造业和服务业，形成具有自主知识产权、可持续发展的经济转型模式。

(11) 同类房地产市场状况

① 土地市场状况

2023年，青岛市各类用途土地中工业用地成交最多，占比62.6%，较去年提高29.8个百分点。共推出土地规划建面1557.95万平方米，成交1388.19万平方米，成交土地出让金达358.59亿元，平均溢价率为1.4%，较去年下降0.4个百分点。

② 房地产市场状况

工业房地产是除住宅、商服和综合类之外的第四类房地产。作为一个行业，工业房地产有其独特的产业模式，包括工业房地产开发商筹集资金、建设基础设施、开发和运营项目以及提供工业房地产行业和服务的一系列活动。工业房地产的盈余体现在快速启动、以收入抵消费用以及在费用抵消后有盈余的能力。

青岛市工业房地产市场的产业模式具有“投资大、起步快、提供增值服务、追求长期稳定回报”四大特点。对于房地产开发企业来说，投资工业房地产，由于投资额巨大，这是一项重大的商业措施，也是投资开发商至关重要的战略行为。一旦投资发生，通常需要考虑10年或更长的时间范围。通过市场调查，青岛市目前的工业类房地产主要持有形式是业主自持，目标客户主要是生产型企业和科技型公司，取得方式主要是通过一级土地市场购置土地后自行进行开发建设，通过交易市场买卖已建成房地产的企业相对较少，买卖市场和租赁市场均不活跃。

通过调查，由于青岛市对工业项目的投资总额、投资强度、亩均产值、亩均税收4大指标控制审批较严格，拿地门槛不断提高，导致目前

二级市场中工业类房地产与大型商住类房地产相比，虽鲜有交易但成交率更高，特别是港口、机场等重要交通枢纽周边以及大型工业园区内的工业类房地产，甚至出现了供不应求的市场状况。

目前青岛各级政府在土地供应中已采取了科研用地、新型产业用地等新的土地形态。这些土地虽然仍保持着工业用地的部分外在特点，但承载的产业内涵已出现根本变化。从现实意义讲，工业用地需要升级为符合新经济和新型工业化发展的产业升级需要，符合产业布局和城市规划要求的产业用地。其中，产业地产的主要形态包括：城市新区、城市副中心、都市型产业园、大学产业园区、创意产业园、媒体产业园等具备产业聚集特点，并在此基础上为之服务的综合性产业地产。此外，开发区单纯做工业房地产开发越来越不适应经济和社会发展的需要，当前青岛崂山区的株洲路片区、西海岸新区的中德产业园、即墨区的经济开发区和蓝色硅谷片区、胶州的临空示范区和上合示范区等多个开发区正在升级为产业型新城，将会为青岛的工业房地产探索出一条新路。

③工业房地产投资分析

青岛市工业房地产经历了从冷到热，从无序到逐渐规范的过程，随着国家及地方政策的频频颁布，及打造制造业强市进程的推进，市场对工业房地产的需求正逐年增加。再加上相对于其他物业，工业房地产自身具有较高的投资回报，进而使工业房地产的发展充满了机遇。伴随着中国经济，尤其是制造业的飞速发展，青岛市工业房地产市场前景广阔。结合市场和政策双重条件来看，青岛市工业房地产发展主要呈现四大态势：

i. 价格优势明显未来有上升的空间

从全国视野来看，工业房地产租金低于写字楼与商业零售。与国际标准比较，国内工业房地产的租金低于国际上成熟市场租金。因此，未来青岛市工业房地产的租金拥有很大的上升空间。

ii. 青岛工业房地产供给需求已然上升

青岛市工业类用地供应短缺，尤其近几年物流行业的飞速发展，造成物流存储仓库严重供应短缺，青岛市目前仓库面积数量仍然无法满足需求。加之产业政策环境利好，悄然推高了工业房地产的投资热度。

iii. 城市化进程提供了有利的条件

由于土地价格与劳动力成本上升很快，造成了青岛城市郊区厂房热

的出现。反观城市中心区域土地价值一路飞涨，不少城市中心原有厂房面临重新规划和拆迁等问题，这些被排挤出来的生产加工企业集中瞄准了租金价格低的城郊区域，同时近几年青岛市交通的飞速发展，给城郊工业房地产的发展提供了有利的条件。

iv. 具有更广阔的升值潜力和投资价值

工业房地产具有其他物业所不具备的天然优势。尤其在投资回报率方面，工业厂房的租金回报率高过住宅和写字楼。另外随着青岛城镇化步伐的加快，带动工业进一步发展，工业房地产将出现“井喷”，投资回报率将进一步提高。”因为从投资角度来看，工业房地产具有超越地理空间的聚集与辐射功能，是城市形象突出的代表之一，是具有冲击力的整体城市地标，能促进区域价值呈几何式增值，从而带动城市增值。

④市场状况总结与分析

曾经，土地资源需要让位 GDP 增长，然而经济增长带来了本地土地低效利用的困境。如今，工业用地在招商中的角色，已完全不同于之前，不少地区都已将工业用地作为产业升级、高效招商的抓手。二十大后，实体经济再次成为发展的着力点，承载实体经济发展的载体——工业房地产，未来将备受关注。

目前来看，青岛在劳动力、工业配套能力、市场规模以及自身发展的速度等方面存在一定优势，使青岛成为承接国际及国内产业转移最重要的区位之一。伴随着实体经济的发展，青岛的工业房地产市场也将快速成长。目前国内部分行业面临转型升级的战略机遇，国家和地方也出台了相关政策促进产业结构调整和完善，青岛市的工业房地产市场将迎来全新发展的新浪潮，成为未来几年房地产投资的黑马。

4、行政因素

(1) 城市规划与发展目标

①城市规划

2019年7月1日，《青岛2050远景发展战略（征求意见稿）》进行展示和意见征集，科学谋划城市“成长坐标”，构建全域空间规划体系，绘制空间管控“一张蓝图”。

构建青岛都市区：以环胶州湾地区为内核，优化环湾50-100公里市域范围内的城镇空间与功能布局，构建要素集聚、创新活力的青岛都市区。加强城际邻界地区统筹协调：加强丁字湾等城际邻界地区的统筹协

调。丁字湾区域坚持以生态保护为底线，共治海洋生态环境，合理开发利用滨海岸线资源。培育青岛都市圈：以城际轨道 1 小时通勤距离为基准，培育构建以青岛为核心，覆盖 5 城的都市圈，形成青岛“智”+半岛“造”的区域格局，推动区域一体化发展。

空间布局：“一轴一带六廊道、一湾两翼两支点”的多中心、网络化市域空间布局结构。一轴指大沽河城乡统筹中轴，一带指滨海海陆统筹发展带，六廊道指青岛-潍坊、青岛-东营、青岛-烟台、青岛-威海、青岛-日照、青岛-临沂等六大区域发展廊道，在六廊道中已统筹考虑高密、诸城、海阳、莱阳等周边区域协调发展。一湾指环胶州湾主城区，包括市南、市北、李沧、崂山、城阳、即墨、黄岛、胶州等，推动环胶州湾地区集约发展，完善各类用地布局，建设集约高效的环胶州湾主城区。两翼指东翼、西翼滨海特色战略承载区，东翼包括蓝谷、田横度假区、丁字湾等区域，发展海洋科技研发、高端旅游、健康养生等产业；西翼包括古镇口、董家口等区域，发展港口、军民融合等产业。同时也对交通进行了统筹考虑。

②发展目标

根据青岛市 2021 年 3 月 1 日印发实施的《青岛市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，到 2035 年，青岛市要高水平基本实现社会主义现代化，建成具有较强影响力的开放、现代、活力、时尚的国际大都市，以全球海洋中心城市昂首挺进世界城市体系前列。城市竞争力显著提升，经济高质量发展迈上新的大台阶，人均生产总值超过 4 万美元，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，按照国家中心城市标准，建成高水平国际化创新型城市，建成制造强市、人才强市和数字青岛，建成现代化经济体系。“一带一路”国际合作新平台功能显著提升，市场化法治化国际化营商环境全面塑成，建成山东更高水平开放发展的桥头堡，成为国家纵深开放重要战略支点和新发展格局关键枢纽。基本实现城市治理现代化，基本建成法治青岛、法治政府、法治社会，平安青岛建设达到更高水平。率先建成文化强市、教育强市、体育强市、健康青岛，城市文化软实力全面增强，市民素质和社会文明程度达到新高度。基本建成美丽青岛，率先实现碳排放达峰后稳中有降，生态环境质量、绿色发展水平处于国内领先、国际先进。共同富裕率先取得实质性重大进展，城乡区域发展和居民生活水平均衡

度不断提高，基本公共服务实现均等化，人民生活更加美好，充分共享现代化建设丰硕成果。

（2）工业地产调控政策

①2014年1月29日，青岛市国土资源房管局和青岛市科技局下发《关于依法规范科技企业孵化器房屋分割转让有关问题的通知》，通知规定：为鼓励和支持多元化主体投资建设科技企业孵化器，明确工业用地上建设的孵化器房屋分割转让登记流程，经各级科技行政主管部门认定的科技企业孵化器，在不改变孵化器服务用途的前提下，其孵化器载体房屋符合条件的可以分割转让。

②2015年3月5日，青岛市国土资源和房屋管理局下发《关于实施严格工业用地控制指标全面提升投入产出效率的通知》，提高工业用地门槛，并探索工业用地供地新模式。按照规定，国家级开发区内投资额低于7000万元、省级开发区内投资额低于5000万元、其他工业集中区新增工业用地投资总额低于3000万元的项目，原则上不再单独供地，而是引导企业通过园区统一建设孵化器，租赁、购买多层标准厂房和入驻“园中园”等方式解决生产经营场所。建立工业项目投资总额、投资强度、亩均产值、亩均税收4大指标控制体系，提高工业用地门槛。按照全市工业产业集聚区的布局规划引导产业发展，原则上只在市政府确定的工业产业集聚区、功能区、园区范围内供应工业用地（不含仓储用地）。各工业园区可以选定集中连片、存量建设用地较多的区域，按照布局集中、用地集约、产业集聚的要求和中小微企业的特点，围绕产业定位、行业要求建设多层标准厂房，支持各类投资开发主体参与建设和运营管理。多层标准厂房一般不得低于3层，容积率应达到1.2以上，且符合安全生产和环境保护要求。引导企业通过租赁、购买标准厂房解决生产经营场所。除生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目外，工业企业不得建造单层厂房。多层标准厂房第一层全额征收城市基础设施配套费，第二层减半征收，第三层及以上免征。标准厂房集中区域内道路、电力、通讯、给排水及污水处理等基础设施应满足入驻企业生产需要，并可根据需要建设企业入驻所需的各类公共服务平台。经所在地区、市政府同意，可对房产、国有建设用地使用权分割转让，但不得改变功能和土地用途。鼓励对现有工业用地追加投资、转型改造，提高土地利用强度。在符合城乡规划、产业发展布局规划和不改变用途的前提下，经批准在

原用地范围内进行技术改造、通过建多层厂房或实施厂房改造加层增资扩产而增加建筑容积率的，不再收取土地出让价款。

③2019年3月18日，青岛市人民政府下发《关于印发青岛市支持实体经济高质量发展若干政策的通知》，为切实解决当前实体经济发展中存在的突出矛盾和问题，加快新旧动能转换，用地供应时要做到以下四点：

第一：2019年起，纳入市新旧动能转换重大项目库的重点制造业项目，列入市级重点项目的，优先安排新增建设用地计划。第二：对2009年以来经省政府依法批准使用年度新增建设用地计划指标的城市分批次建设用地，因相关规划调整、生态红线控制、地质条件等原因，满2年未完成供地、现状地类未发生变化的土地，经区（市）政府组织核实，在妥善处理有关征地补偿事宜、报原批准机关批准、自然资源部备案后，可以进行调整利用。第三：灵活确定工业用地的供应方式和使用年限，工业用地的使用者可在规定期限内按合同约定分期缴纳土地出让价款，并支付同期银行贷款利息。对属于优先发展产业且用地集约的战略性新兴产业项目（工业项目），在确定土地出让底价时，可按不低于所在地土地等别相对应工业用地出让最低价标准的70%执行，拟定的出让底价低于该项目实际土地取得费、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的，按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价。工业用地出让法定最高年限为50年，对土地出让年期有需求的可实行弹性年期出让供地，按照出让年期与工业用地出让法定最高年期的修正系数比值确定地价修正指标。采取先租后让、租让结合方式供应的工业用地，租赁期满达到合同约定土地利用条件的，可采用协议出让方式续期，在同等条件下原租赁企业优先受让。第四：允许重点中小企业在自有产权的待建土地上按一定比例配建产业配套公寓（单位租赁住房），解决员工安居问题；对于企业利用自有产权待建土地建设研发中心、人才和职工公寓等，建筑面积占总建筑面积的比例可提高到15%。

④2022年5月20日，青岛市自然资源和规划局印发《关于进一步推进低效工业（产业）区升级改造的实施意见》：

i. 鼓励综合运用厂房加层、增资技改、整治提升改造等多种方式提高工业用地土地利用水平。对符合相关规划、不改变用途的，提高土地利用率和增加容积率，不再增收土地价款。

ii. 鼓励低效用地企业在符合规划及房屋安全要求的前提下，利用既有建筑改变使用功能，涉及土地用途变更的（不含商品住宅），经批准后可按照新用途重新计算出让年期，并补缴相应的土地出让价款。

iii. 对需要异地搬迁且符合国家产业政策的工业项目，经依法批准收回原国有土地使用权的，可以协议出让方式为原土地使用权人异地安排工业用地，出让地价执行新址所在地相关优惠标准。

iv. 对企业自身原因无法开发建设或运营的，不属于闲置土地的，土地权利人可申请终止履行土地出让合同，经原批准出让合同的政府批准同意后，按照约定终止土地出让合同，收回建设用地使用权，退还除合同约定定金以外的全部或部分出让价款（不计利息）。

v. 发挥市场作用，以出让方式取得建设用地使用权转让的项目，对未完成开发投资总额 25%的，可以申请办理不动产转移预告登记，待开发投资总额达到法定转让要求时再依法办理不动产转移登记，促进低效土地二级市场的要素流通。

vi. 鼓励工业用地集中连片进行升级改造，相邻企业可跨宗地实施整合，宗地出让年限终止时间可按剩余最长年限宗地计算，并按相应的规定补缴土地出让金。允许打破原有权属界线，适度集中建设生产服务、行政办公、生活服务设施。

（3）税收及金融调控政策

① 契税政策

2021 年 5 月 27 日，山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》，自 2021 年 9 月 1 日起山东省契税税率为 3%。

② 增值税政策

根据《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，工业、建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

③ 金融政策

i. 2019 年 3 月 18 日，青岛市人民政府下发《关于印发青岛市支持实体经济高质量发展若干政策的通知》，为推动我市实体经济高质量发展，要加大金融支持力度：

第一：对于符合法律法规和政策规定，权属明晰、取得产权证书或证明权证的各类不动产、动产、知识产权及其他财产权利，用于向银行、保险、融资担保、小额贷款、民间融资等机构进行抵（质）押担保或抵（质）押反担保时，各登记部门应给予办理抵押权、质押权登记。

第二：建立健全尽职免责机制，提高不良贷款考核容忍度。新发放公司类贷款中，民营企业贷款比重应进一步提高。贷款审批中不得对民营企业设置歧视性要求，同等条件下民营企业与国有企业贷款利率和贷款条件保持一致。

第三：对我市科技型中小微企业以专利权质押贷款额度不超过 500 万元的，企业最多可获得 3 年分别为 80%、60%、40%的保险费资助，年度内享受保险费资助最高不超过 8 万元。对贷款企业按贷款年利息的 50% 给予贴息资助，年度内贴息资助最高额度由 20 万元提高到 50 万元。

第四：市税务局、人民银行青岛市中心支行、青岛银保监局等部门建立征信互认、信息共享机制，对已有纳税记录、无不良信用记录、纳税信用级别不低于 B 级的小微企业可发放“银税互动”贷款。需要融资担保的，政府支持的融资担保公司可以企业近 2 年年平均纳税额的 1-5 倍核定担保额度，提供低费率担保增信服务，对符合条件的企业，鼓励经办银行发放信用贷款，并给予利率优惠。从企业提出申请到最终放款，在材料齐全情况下原则上 5 个工作日内完成。

第五：对企业融资到期需要续贷且符合无还本续贷条件的，按无还本续贷政策办理，无还本续贷情形不单独作为下调贷款风险分类的因素。规范发展小微企业转贷基金，推动商业银行配合转贷基金开展相关业务，简化操作流程，缩短“过桥”时间，降低企业“过桥”成本。

第六：对两院院士、国家“千人计划”“万人计划”专家、长江学者、泰山学者和泰山产业领军人才、青岛市创新创业领军人才及其他相应层次人才，个人或其长期所在企业为主体申请贷款，试点银行在风险可控、商业可持续的前提下，可给予最高 1000 万元无抵押、无担保贷款，用于科技成果转化和创新创业。建立“人才贷”风险补偿资金，可按不少于 50% 的贷款本金实际损失额予以补偿。

ii. 2019 年 8 月 10 日银保监会下发《关于开展 2019 年银行机构房地产业务专项检查的通知》，决定在包括青岛在内的 32 个城市开展银行房地产业务专项检查工作，将严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方

式流入房地产行业的违法违规行为。

iii. 2020 年央行分别于 2 月、4 月两次降 LPR，青岛自 2020 年 5 月 1 日起执行 LPR 新利率标准。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 10 月 21 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.10%，5 年期以上 LPR 为 3.60%。

iv. 2023 年 6 月 1 日青岛市市场利率定价自律机制秘书处发布《青岛市市场利率定价自律机制会议决议》，经研究表决：商业银行在非限购区域发放的首套房、二套房商业性个人住房贷款的最低首付比例相应调整至 20%和 30%。

v. 2023 年 11 月 6 日，青岛市住房公积金管理中心发布关于开展“商转组合”贷款业务的通知，调整后申请办理“商转公”业务的职工家庭，可选择将原商业贷款的一部分转为公积金贷款，形成“商转组合”贷款，无需自筹资金偿还原商业贷款余额与公积金贷款额度的差额部分。

vi. 2024 年 3 月 29 日，青岛市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金贷款政策的通知》，在青岛市行政区域内购买家庭第二套自住住房的，借款申请人及配偶均符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为 80 万元；借款申请人仅本人符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为 50 万元。在青岛市缴存住房公积金的多子女家庭购买青岛市首套或第二套自住住房申请住房公积金贷款的，可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮 20%确定。对居民购买青岛市新建高品质住宅或达到现行绿色建筑评价标准一星级及以上等级的新建商品住宅，申请住房公积金贷款时，按可贷额度上浮 20%确定。

vii. 2024 年 5 月 17 日，中国人民银行发布《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》：“中国人民银行决定，自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35%和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775%和 3.325%。” 中国人民银行宣布取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，这意味着首付比例可以下调。具体来说，首套房首付比例降至 15%，二套房首付比例降至 25%。

viii. 2024 年 9 月 24 日，国新办举行新闻发布会，中国人民银行主

要负责人宣布，将引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近，预计平均降幅大约在 0.5 个百分点左右。同时，将全国层面的二套房贷最低首付比例由 25% 下调到 15%，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例。

（4）房地产相关政策

①土地制度

青岛市土地总面积 11282 平方公里。主要用地类型包括农用地（耕地、园地、林地、草地等）、建设用地（包括城市建设用地和集体建设用地）及未利用地等。

近年来，青岛市通过不断地深化土地使用制度改革，已形成了有效的土地资源市场配置机制，土地资产收益有力地支持了城乡建设和企业发展。主要体现在实行土地管理的统一、巩固和完善了土地储备制度、以市场机制配置土地资源、加强规划控制用地管理、放开搞活土地二级市场等多个方面。

2019 年 9 月 3 日青岛市市政府下发青政发[2019]16 号《关于进一步加大节约集约用地力度促进高质量发展的意见》，意见提出：规划引领，加强新增建设用地管控；优化配置，促进产业节约集约用地；挖掘潜力，提高存量土地利用效率；加强考核，强化建设项目综合监管。

②限购政策

2023 年 9 月 11 日青岛市住房和城乡建设局发布消息：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，因城施策用好政策工具箱，促进全市房地产市场平稳健康发展，更好满足居民刚性和改善性住房需求。调整住房限购区域。将市南区、市北区（原四方区域除外）移出限购区域，全域取消限购政策。优化住房上市交易年限。在本市范围内，商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。

③商业房地产相关政策

2015 年山东省政府办公厅日前印发了《山东省房地产业转型升级实施方案》，按照方案，对长期滞销且符合条件的商业营业用房和写字楼，可由政府收购或长期租用，改造为中小学、幼儿园用房，缓解上学难、入托难问题。2020 年 9 月 28 日，青岛市住建局发布《关于支持和规范存量非居住房屋改建租赁型住房工作的意见》，本市范围内国有建设用地上已建成并具有一定规模商业、办公、酒店（宾馆）、厂房、仓储

等非居住用途的闲置房屋，经改建后安全、环保、自然通风、采光、人防、消防和配套设施等方面均符合居住要求的，可申请改建为租赁型住房。

2022年6月13日，青岛市自然资源和规划局发布《促发展稳增长若干土地规划政策措施》，商业商务用房去化周期超过36个月的区（市），可暂缓商业、办公用房项目土地供应；去化周期在36-18个月的区（市），减少商业、办公项目土地的供应规模，严格控制新增商住混合用地中商业用地比例，原则上控制在10%以内；去化周期在18-12个月的区（市），可保持商业、办公项目土地的供应规模；去化周期在12个月以下的区（市），可根据情况适度增加商业、办公项目土地的供应规模。

④ 地价政策

青岛市除严格控制划拨供地外，其余建设用地地价均采用评估备案制度。商品房用地均以招拍挂出让形式供地，以评估备案的土地价格为基础，按招标、拍卖、挂牌方式竞价有偿出让；对增加出让合同约定建筑面积及改变合同约定用途等的土地使用权，以土地的市场价值标准进行评估，经行政主管部门会审备案后，报市人民政府批准后补缴土地价款；协议出让国有土地使用权的出让金，不低于出让底价和国家规定的最低价；建立健全基准地价、标定地价的更新及公告制度。

2018年3月9日，青岛市宣布土拍新规，当竞买报价达到或超过最高限价后，网上土地竞价中止，转入网下竞公共基础设施建设资金，由公共基础设施建设资金出资最高者竞得国有建设用地使用权。这是竞房价，竞自持面积以及竞人才公寓配建公寓比例之后，青岛土拍再出新规。

2023年10月20日，青岛市土拍市场取消最高限价，价高者得，供地规则优化放松。2023年青岛市不再强制要求配建产权型人才公寓，不捆绑商住地；要求购地资金为自有资金，同一企业及其控股的各个公司，不得参与同一宗地的竞买。

⑤ 户籍新政

2021年3月15日青岛市发布了《关于进一步深化户籍制度改革的意见》。将全国其他市（地）级及以上人才全部纳入人才落户范围，与持山东惠才卡、青岛市人才服务绿卡（青岛菁英卡）人员同样不受年龄限制。学历人才方面，取消博士学位人员落户年龄限制；对其他学历人才的学历要求，由现行政策的全日制扩大至国家承认学历的大专以上学

历人员（含技工院校、职业院校毕业生）；放开国内高校、国（境）外留学在校生落户限制，在国内和国（境）外高等院校就读的专科及以上学历人员都可在我市落户。技能人才方面，将初级工纳入人才落户范围，取得中级工、初级工职业资格的，取消必须有接收单位限制，在中心城区落户降低缴纳社保年限条件，在城区落户取消社保年限限制。取消原有单套商品住宅城区（市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区）90平方米以上、新区（青岛西海岸新区、红岛经济区、即墨区）60平方米以上的面积限制，实现在我市取得居住性质的合法产权型房屋人员（含已办理房屋转让合同网签备案）及其近亲属即可办理落户。

⑥保障住房政策

2023年6月21日，青岛市住房和城乡建设局印发《关于进一步加强人才住房保障工作的意见》（青建发【2023】14号），为完善住房保障体系、加快发展保障性租赁住房的要求，将人才住房纳入我市住房保障体系，采取“可租可售”的方式分类实施人才住房保障。重点发展面向新市民、青年人以及各类人才供应的租赁型人才住房。

2024年5月31日，青岛市住房和城乡建设局、青岛市发展和改革委员会、青岛市财政局、青岛市自然资源和规划局、青岛市人力资源和社会保障局、青岛市行政审批服务局联合印发了《关于印发青岛市2024年进一步稳定房地产市场政策措施的通知》，文件对我市产权型人才住房上市交易政策进行了优化调整。按照销售时点定价的产权型人才住房，取消5年内不得上市交易的限制。自销售合同网签备案之日起5年内上市交易的，购房人才应按照成交价格与购买时限定价格差价的50%缴纳土地收益；超过5年上市交易的，不需缴纳土地收益。

9月14日，青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市住房和城乡建设局关于收购已建成存量商品房用作保障性住房项目的征集通告》，支持国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房进行配售或配租，现面向全市征集符合条件的项目。

2024年9月25日，青岛市政府新闻办召开新闻发布会，保障性住房实行轮候配售制度，按照日常申请、街道初审、区级复审并计分排序的程序建立保障性住房轮候库。保障性住房实行现房配售，优先面向轮候库内项目所在辖区符合条件的申请人配售，剩余房源面向全市符合条件的申请人配售。项目取得《建筑工程施工许可证》后，由市住房城乡

建设局发布预登记公告。

5、一般因素对土地市场的影响

通过以上因素的描述，可以看出青岛市地理位置具有得天独厚的优越性，其经济总体水平在山东省各城市中也一直稳居第一，房地产制度与政策严格响应国家号召。青岛市优越的地理位置以及良好的经济环境和自然环境，对区域内各类用地的地价水平带来了很多正面性的影响，使其土地市场一直处于健康稳定的发展态势。

(二) 区域因素

1、区域概况

待估宗地坐落于即墨区文化路 31 号甲，其东临通路，西临国有建设用地及西障村和中障村土地，南临规划路（未建）及西障村和中障村土地，北临文峰路（原文化路）。



即墨区属青岛市辖区，2017年7月18日，国务院发文批准即墨撤市设区，2017年10月30日即墨区正式挂牌。位于山东省东部，山东半岛西南部，青岛市东北部，地处北纬 $36^{\circ} 18' \sim 36^{\circ} 37'$ ，东经 $120^{\circ} 07' \sim 121^{\circ} 23'$ 。东濒黄海，南与城阳区、崂山区毗邻，西与胶州市、平度市接界，北与莱西市、烟台莱阳市接壤，东北与海阳市跨桥相接。东西最长 76 公里，南北最宽 36 公里，陆地面积 1793 平方公里。即墨

区属温带季风气候，四季分明，因海洋环境的直接调节又具有典型的海洋性气候特点。截止 2023 年末，即墨区辖 4 个镇、11 个街道，1033 个村庄，常住人口 139.5 万；拥有 1 个省级经济开发区、1 个省级高新技术产业开发区、1 个省级旅游度假区。即墨区经济基础雄厚，2023 年全区生产总值达到 1594.73 亿元，扣除留抵退税因素后一般公共预算收入 105.6 亿元，城乡居民人均可支配收入 4.69 万元、增长 6%左右。依托坐落在鳌山湾畔的青岛蓝谷，落户海洋试点国家实验室、国家深海基地、国家海洋设备质检中心等“国字号”科研机构 27 家，山东大学、北京航空航天大学等高校院所 24 个，市级以上创新平台 71 个，引进各类人才 7600 余人，成为国家首个海洋经济发展示范区、国家科技兴海产业示范基地、全国海洋科普教育基地和国家双创示范基地。

2、交通条件

(1) 对外交通状况

港口：即墨区陆海开阔、向海而兴，海岸线长 196 公里，有海岛 32 个、港口码头 11 座。女岛港始建于 1978 年，位于即墨田横岛省级旅游度假区东端，2023 年完成升级改造后，成为拥有两个 5000 吨级多用途泊位的贸易港口。

空港：即墨区主城区距青岛胶东国际机场车程约 40 公里，汽车行程约 60 分钟。青岛胶东国际机场位于山东省青岛市胶州市胶东街道，西南距胶州市中心约 11 千米，东南距青岛市中心约 39 千米，为山东首座 4F 级国际机场，于 2021 年 8 月 12 日正式通航。2023 年末，胶东国际机场累计拥有空中客运航线 243 条，其中国内 223 条，国际及地区 20 条；累计拥有空中货运航线 18 条，其中国内 7 条，国际及地区 11 条。全年航空旅客吞吐量 2142 万人次，比上年增长 120.4%；航空货邮吞吐量 26 万吨，增长 18.5%。

铁路：即墨北站位于即墨区境内，隶属于中国铁路济南局集团有限公司，是青荣城际铁路上的一个中间站，2010 年 11 月，即墨北站随青荣城际铁路的开建而正式开工。青荣城际铁路的开通使即墨区融入全国高铁网，实现与青岛、济南、威海、烟台等城市间的动车组“公交化”运行，这也意味着即墨区迈入“城际铁路”时代。从即墨到青岛仅 15 分钟，到济南只需 2 小时，至烟台、威海的行程 1.5 小时左右，到北京也仅有 4 小时。

地铁：2018年4月23日，青岛地铁蓝谷快线正式开通运营，这条“最美地铁线”为沿线各重点发展区、综合交通枢纽及旅游区之间提供方便快捷的交通服务，也为即墨区更好地实施乡村振兴战略、拉动旅游产业发展等带来新动能。地铁7号线、地铁15号线正在施工建设中，建成后可加强即墨区与青岛主城区联系，实现城区的南北快速贯通。

公路：截止2022年底，即墨区境内公路总里程3434.8公里，其中高速公路140公里，公路网密度178.8公里/百平方公里。济青高速公路、青银高速公路、青威高速公路、龙青高速公路、烟青一级公路、青岛滨海公路在境内纵横交贯。

（2）区域内交通状况

即墨区城区道路建设相对完善，根据《即墨区综合立体交通规划》，2023年启动实施城南路、古城北街、中山街等34项市政道路建设，建设后中心城区东部片区将形成两纵两横的内部道路格局，打通与周边主干道的连接，方便周边居民出行。即墨区坚持将农村公路纳入综合立体交通网范畴，累计投资11.14亿元新改建212公里农村公路，推进项目建设和乡村振兴融合发展，基本形成了“连通城乡、覆盖全域、干支相连、乡村通达”的农村公路网络。针对城区停车难问题，对城区市政道路、公园及街角周边两侧边角地块进行梳理，建设即墨二中边角地块停车场、一中游园停车场、云中栈道停车场等5处边角地块停车场，共增加停车位470个。

待估宗地500米直线范围内分布有永祥锚链站、中惠景园站、墨悦湾站3个公交站点，有2016路、4226路两条公交线路在附近站点停靠，距即墨汽车总站直线距离约4.5公里，距即墨北站直线距离约9公里，距青岛胶东国际机场直线距离约35公里。区域内道路通畅，邻近204国道，对外交通较为便利。

3、基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施条件完善，土地开发程度达到“七通”（通路、供水、排水、供电、供暖、供气、供热、通讯）。

供水：即墨区的居民饮水主要依靠石棚水库、王圈水库、挪城水库和宋化泉水库，这些水库在即墨的供水系统中起着重要作用。近年来，即墨区通过实施多项调水工程，进一步丰富了供水来源，构建起了“蓄引结合、主客联调、东西贯通、兼顾青岛”的水源配置工程网络体系。

为全力做好供水保障工作，即墨自来水公司充分使用引黄引江等客水水源，提高综合保障能力，利用好供水调度系统，合理地调配和使用好现有水源。待估宗地所在区域已接入市政供水管网，除管网、设备抢修升级等特殊情况下，不会出现供水中断的情况。

排水：即墨区主城区已建成污水处理厂 3 座，分别是即发污水处理厂、即墨区西部污水厂、即墨区北部污水处理厂，总处理能力为 34 万吨/日，年污水处理量约 1 亿立方米，排水管网总长约 1203.09 公里。待估宗地所在区域已连入市政排水管网，排水状况较好。

供电：即墨电网拥有公用变电站 53 座、输电线路 124 条、配电线路 419 条、风力发电场、集中式光伏电站各 2 座，年售电量超 72 亿千瓦时，最大负荷 169.3 万千瓦。待估宗地所在区域现已接入国家电网，除遇特殊情况，24 小时不间断供电。

邮政电信：2023 年全区邮政业务总收入 2.8 亿元，增长 14.7%；发送函件 10.2 万件，快递 728.9 万件，报刊 1650.1 万份。全区电信业务总收入 10.6 亿元，固定电话用户 18.0 万户；移动电话 173.7 万户；宽带用户 70.3 万户。待估宗地所在区域各大快递和电信运营商均设有营业网点和服务接入设备，区域内邮政电信需求能够得到充分的满足，邮政电信条件优。

供气：即墨区燃气供应主要有管道天然气、液化石油气、车用燃气 3 大类，全区运营管道燃气企业 4 家，天然气门站 1 座。全区燃气总管网长度约 1647.3 公里，其中，高压管网长度为 29.3 公里，次高压管网长度为 123.6 公里，中压管网长度为 552.3 公里，低压管网长度为 942 公里，城区燃气普及率达 100%。待估宗地所在区域于估价期日已接入市政供气管网。

供热：2023 年即墨区已实施供热面积约 1580 万平方米，其中供热小区 330 余个，居民供热户数约 14.1 万户。本采暖季新增集中用热小区 24 个（含 19 个新建小区、5 个既往小区），新增用热面积约 140 万平方米。待估宗地所在区域于估价期日已接入市政供热管网。

学校：2023 年全区共有各类学校 560 处，在校学生 21.47 万人，其中幼儿园 351 处，在园幼儿 4.29 万人；小学 132 所，在校学生 9.96 万人；初中 35 所，在校学生 4.16 万人；高中 13 所，在校学生 2.34 万人；职业学校 3 所，在校学生 6842 人；特教中心 2 处，在校学生 441 人。教

职工总数 1.97 万人，学龄儿童入学率 100%，九年制义务教育完成率 100%。待估宗地北距即墨区潮海第二小学直线距离约 400 米，西距即墨区第一职业中等专业学校直线距离约 1.1 公里，西距即墨区实验学校直线距离约 1.4 公里。

医院：截至 2023 年末，全区有各类卫生机构 1176 处，其中医院 35 处，镇卫生院 21 处，社区卫生服务中心、服务站 28 处，诊所、医务室、卫生所、护理站 436 处，村卫生室 601 处。共拥有床位 5594 张，卫生技术人员 8379 人，其中：执业医师和执业助理医师 3543 人，注册护士 3622 人。待估宗地北距青岛佳和医院直线距离约 700 米，西距即墨区人民医院直线距离约 2.9 公里，西距即墨区中医医院直线距离约 4.4 公里。

4、环境条件

(1) 地势、地貌

即墨区地势由东南向西北倾斜，形成低山丘陵与平原注地的组合东部低山丘陵区，面积 626 平方公里，占总面积的 35.2%，地面高程海拔 20~100 米。中部为平原区，面积 631 平方公里，占总面积的 35.4%，地面高程海拔 50 米以下，是东部低山丘陵区 and 西部低注区的过度地带。西部低洼区，面积 523 平方公里，占总面积的 29.4%，地面高程多在海拔 20 米以下，地势平坦。

(2) 气候、水文

即墨区属温带季风气候，四季分明，因海洋环境的直接调节又具有典型的海洋性气候特点。春季气温回升缓慢，风大，降水少，易干；夏季温热多雨，常有台风影响；秋季天高气爽，降水少蒸发强；冬季风大温低，持续时间较长。年均气温 14℃，1 月平均气温-2.3℃，7 月平均气温 25.6℃。2019 年平均气温为 13.6℃；全年降水量为 862.3 毫米；年降水分布不均匀、全年降水主要集中在 7-8 月，降水量为 383.1 毫米。

即墨区内有 14 条较大河流，多为宽浅季节性河流，总长 331 公里，流域面积 1588 平方公里。其中内河 11 条、界河和过境河 3 条。流域面积 100 平方公里的河流有桃源河、莲阴河，200 平方公里以上的有大沽河、五洁河、流浩河、墨水河。

(3) 旅游资源

即墨区拥有丰富的旅游资源，包括历史悠久的即墨古城、壮观的马山石林、宁静的鹤山风景区、浪漫的玫瑰小镇、海滨度假的天堂田横岛

旅游度假区等。山、海、岛、泉、滩、林、港等自然资源丰富，有国内唯一、世界罕见的海水溴盐温泉。

5、产业集聚状况

改革开放以来，经过 40 年的不断培育和发展，即墨区形成了以服装市场为龙头的“江北最大市场群”。依托市场这个平台，先后孵化出小商品、布匹、农副产品等多个专业批发市场，形成了独具特色的商贸产业集群。在产业发展方面，即墨区持续优化区域产业布局，着力围绕汽车全产业链培育产业集群，构筑起制造业发展的新优势。

（1）衣被四方的纺织服装城。

即墨区拥有中国针织、中国童装“双名城”称号，各类纺织服装企业发展到 2700 余家，“即墨童装”成为首个服装服饰类中国地理标志，是全国唯一的出口纺织服装质量安全示范区；国际商贸城作为国际纺织服装产品的集散地，年交易额近千亿元，获批国家市场采购贸易方式试点；引进搭建了腾讯数字直播基地等各类平台，打造北方体量最大、功能最全、品质最高的纺织服装产业集群。

（2）快速崛起的科技产业城。

即墨区瞄准新一代信息技术、生物医药等产业领域，大力实施市场化、专业化招商。新一代信息技术产业，聚能晶源建成全省首条氮化镓生产线，惠科 6 英寸晶圆半导体正式量产、将打造国内最大的功率器件生产基地，李开复的创新奇智全国总部签约落地，影创科技通过高通公司在全球首发“JIMO”字样智能眼镜，进化者、数字鹰等一批机器人项目加快集聚。生物医药产业，引进蓝谷药业、科伦药业、华赛伯曼、瑞利生物等一批重点产业项目，着力打造完善的海洋生物医药及现代中药产业链。

（3）集群突破的装备制造城。

汽车领域，汽车产业新城累计引进一汽大众、一汽解放、解放新能源等整车项目在内的重点项目 200 余个，涵盖商用车、乘用车、改装车、底盘系统、汽车电子等领域，带动全区汽车产业产值突破千亿。通用航空领域，德国空客 H135 直升机生产线是欧洲以外唯一的生产线，依托蓝谷高新区打造区域性通航运营中心、应急救援中心和通航文化交流中心。轨道交通领域，与青岛地铁集团建立合作，地铁维保中心将成为全省最大的城轨车辆维修保养基地。

(4) 陆海联动的开放引领城。

始终坚持以开放创新引领区域发展，规划建设了 91.3 平方公里的国际陆港，建成启用青岛港即墨港区（陆港）、全国 42 个物流节点之一的济铁物流园，形成了“海陆空铁”四港联动格局。即墨综合保税区顺利通过验收，着力发展融资租赁、保税维修等业态；同步批复建设通用机场，构建“区场一体、互联互通”全国特有的通航产业发展模式。女岛港一类口岸加紧推进，未来将建成“百万吨级”开放口岸。

(5) 领军半岛的蓝色新兴城。

依托坐落在鳌山湾畔的青岛蓝谷，落户海洋试点国家实验室、国家深海基地、国家海洋设备质检中心等“国字号”科研机构 27 家，山东大学、北京航空航天大学等高校院所 24 个，市级以上创新平台 71 个，引进各类人才 7600 余人，成为国家首个海洋经济发展示范区、国家科技兴海产业示范基地、全国海洋科普教育基地和国家双创示范基地。

6、固定资产投资

2023 年即墨区规模以上固定资产投资增长 2.9%，从产业看，第一产业增长 21.7%，第二产业增长 39.3%，第三产业下降 13.1%。三次产业投资构成为 2.6:39.4:58.0，第二产业投资比重比上年提高 10.3 个百分点。从重点领域看，民间投资增长 6.1%，占全区投资比重 69.8%。

完成房地产开发投资 132 亿元，下降 42.2%，其中：住宅 117.7 亿元，下降 40.2%。房屋施工面积 1106.3 万平方米，下降 16.5%，竣工面积 249 万平方米，增长 63.4%。商品房销售面积 161.2 万平方米，下降 6.7%，商品房销售额 166.8 亿元，下降 9.7%。年末商品房待售面积 63.4 万平方米，比上年末增长 23.5%。

7、金融业

2023 年全区各类金融机构达到 139 家，涵盖银行、保险、证券、地方金融组织等多业态，其中：30 家银行机构，42 家保险机构，8 家证券机构，地方金融组织 20 家，基金 36 家。年末全区本外币各项存款余额为 1723.9 亿元，比年初增加 114.4 亿元，增长 7.1%，其中，住户存款余额 1156.1 亿元，比年初增加 135.8 亿元，增长 13.3%。各项贷款余额 1605.0 亿元，比年初增加 168.8 亿元，增长 11.8%。存贷比达到 93.1%。

8、居民生活和社会保障

2023 年全区城乡居民人均可支配收入 46965 元，增长 5.6%；城镇居

民人均可支配收入 59006 元，增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 30111 元，增长 7.0%。全区居民人均消费支出 32955 元，增长 6.9%，按常住地分，城镇居民人均消费支出 36060 元，增长 5.6%；农村居民人均消费支出 18010 元，增长 9.5%。

2023 年末全区参加养老保险人数 84.46 万人，其中：城镇职工养老保险的职工数 27.72 万人，机关事业单位养老保险 2.62 万人，参加城乡居民社会养老保险 54.12 万人。参加失业保险的人数 24.55 万人，其中：城镇职工 22.25 万人，机关事业单位 2.30 万人。参加基本医疗保险人数 115.46 人，其中：参加职工基本医疗保险人数 34.30 人，居民基本医疗保险人数 81.16 人。

9、宗地区位影响与分析

综上所述，待估宗地位于即墨城区范围内，所在区域自然环境较好，基础设施完善，公共服务设施较齐全，对外交通较便捷，职工生活较便利，适合开发建设无污染的工业类项目。

（三）个别因素

1、宗地位置：待估宗地位于即墨区文化路 31 号甲。

2、宗地面积：38262 平方米。

3、土地用途：登记用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。

4、宗地相邻不动产的使用状况、土地权利状况及土地使用年限：待估宗地相邻不动产以已建成的住宅和工业项目为主；待估宗地为国有建设用地，青岛明巽铝塑门窗厂以出让方式取得其土地使用权，已办理权属登记；根据获取的相关资料及估价人员的核实情况，于估价期日，待估宗地已被司法查封，不存在欠缴地价款及登记税费的相关情况；剩余土地使用年期为 34.92 年。

5、土地利用条件：根据 2009 年 9 月 24 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（即墨 01-2009-0165），待估宗地合同约定用途为工业用地，规划批准的主体建筑物性质为车间及配套设施，建筑总面积 38000 平方米，建筑容积率不高于 1、不低于 0.6，建筑限高 35 米，建筑密度不高于 35%，绿地率不高于 15%；宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7%，受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

6、临街情况、邻接道路等级、通达性：待估宗地两面临路，北临混合型主干道（文峰路）、东临生活型主干道（规划路），道路通达性较好。

7、宗地形状及地势、地质、日照、通风、干湿条件：宗地形状不规则，呈缺角的梯形，东西宽度约 250 米，南北深度约 160 米；宗地内有土堆，地势起伏较大；地质水文条件良好，地基承载力较优，日照充足，通风良好，自然环境较好，空气湿润。

8、宗地现状、相邻土地利用及开发程度：待估宗地现状大部分为空地，有土堆，地势起伏较大；局部建有 2 幢房屋及挡土墙等建构物；2 幢房屋中，1 幢房屋为钢结构（实测建筑面积为 1851.57 平方米，实际用途为厂房，配套有门垛、铁门、硬化地面等附属设施），另 1 幢房屋为砖木结构（实测建筑面积为 95.61 平方米，现空置，维护状况较差）。周边土地多为住宅、工业用地；实际开发程度为宗地红线外“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热），宗地红线内“有土堆，地势起伏较大”。

9、宗地周边工业聚集情况、与交通设施的距离、与公共设施的接近程度、与危险设施及污染源的接近程度：待估宗地周边聚集有青岛顺信包装制品有限公司、青岛佳宏包装有限公司、青岛鑫洋机械有限公司、青岛福美来木业装饰有限公司等多家工业企业，产业聚集规模较优；待估宗地距永祥锚链公交站直线距离约 150 米，距 G204 国道出入口直线距离约 700 米，距即墨汽车总站直线距离约 4.5 公里，距即墨北站直线距离约 9 公里，距青岛胶东国际机场直线距离约 35 公里，距青岛佳和医院直线距离约 700 米，距即墨区人民医院直线距离约 2.9 公里，距利群集团即墨商厦直线距离约 4 公里，距环秀湖休闲体育公园直线距离 3.1 公里，距即墨古城直线距离约 1.6 公里；待估宗地周边无大型污染源，远离危险设施。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据

（一）国家有关法律、法规、行政规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大

三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起实施)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起实施)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

5、《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日第十届全国人大常委会第三十次会议通过，2008 年 1 月 1 日施行，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人大常委会第十次会议修正)；

6、《中华人民共和国建筑法》(全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于 1997 年 11 月 1 日通过，1998 年 3 月 1 日实施。根据 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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正。)

7、《中华人民共和国民事诉讼法》(2023 年 9 月 1 日，第十四届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国民事诉讼法》的决定，自 2024 年 1 月 1 日起施行)；

8、《中华人民共和国刑法》(1997 年 3 月 14 日中华人民共和国主席令第 83 号公布，自 1997 年 10 月 1 日起施行。后经十二次修正，最近一次修正为《中华人民共和国刑法修正案(十二)》，2023 年 12 月 29 日，中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，自 2024 年 3 月 1 日起施行)；

9、《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，1990 年 5 月 19 日起施行，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)；

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号，2004年10月21日发布施行）；

11、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（2016年5月30日最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行）；

12、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

13、原国土资源部办公厅《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日起实施）；

14、原国土资源部办公厅《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》（国土资厅发〔2018〕4号，自2018年4月9日起施行）；

15、原国土资源部办公厅《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，2012年6月14日发布）；

16、《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号，2023年11月22日发布）。

（二）地方政府的法律、法规、通知文件

1、原山东省国土资源厅转发原国土资源部办公厅《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》（鲁国土资字[2018]107号，2018年3月27日发布）；

2、山东省自然资源厅等部门《关于印发山东省建设用地使用权转让、出租、抵押交易实施细则（试行）的通知》（鲁自然资规〔2021〕9号，2021年12月17日发布）；

3、山东省自然资源厅《关于规范土地估价机构执业行为的通知》（2024年05月17日发布）；

4、青岛市即墨区人民政府《关于公布2019年度城镇土地级别与基准地价的通知》（即政发〔2020〕27号，2020年12月1日公布）；

5、青岛市即墨区人民政府办公室《关于实行耕地开垦费差别化收取标准的通知》（即政办发〔2022〕27号，2022年10月13日印发）；

6、土地评估的其他相关规定。

(三) 评估依据的其他国家标准及技术规范

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》(2014年12月1日实施)；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》(2015年12月1日起实施)；

3、中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》(2014年12月1日起实施)；

4、中华人民共和国国家标准 GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》(2017年11月1日起实施)；

5、TD/T 1052-2017《标定地价规程》(2018年3月1日实施)；

6、TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》(2007年9月1日实施)；

7、TD/T 1060-2021《自然资源分等定级通则》(2021年6月1日实施)；

8、TD/T 1061-2021《自然资源价格评估通则》(2021年6月1日实施)；

9、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资源部办公厅2018年3月发布,自2018年4月9日起施行)；

10、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资源部办公厅2023年11月22日发布)；

11、中国土地估价师与土地登记代理人协会《关于印发〈土地估价报告三级审核制度指导意见〉的通知》(中估协发[2023]31号,2023年12月28日印发)；

12、中国土地估价师与土地登记代理人协会《关于在线打印现场查勘证的通知》(中估协发[2023]28号,2023年12月18日印发)；

13、中国土地估价师与土地登记代理人协会《关于印发〈涉执土地处置司法评估技术指引(试行)〉的通知》(中估协发[2024]23号,2024年8月28日印发)；

14、《即墨区基准地价更新成果(2019)使用手册》。

(四) 委托方提供资料

1、(2024)鲁0215执7260号《青岛市即墨区人民法院委托书》；

- 2、《国有建设用地使用权出让合同》及《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（即墨 01-2009-0165）复印件；
- 3、变更土地使用权受让人《协议书》复印件；
- 4、《颁发土地证书呈批表》复印件；
- 5、《项目交费情况明细表》复印件；
- 6、门牌《证明》复印件；
- 7、地籍调查资料（图、表）复印件；
- 8、《土地登记审批表》复印件。

（五）评估人员搜集及现场勘估的资料

- 1、待估宗地地理位置信息及周围环境状况；
- 2、待估宗地现状照片；
- 3、影响地价的一般因素、区域因素及个别因素；
- 4、评估过程中采用的相关土地的信息资料；
- 5、估价人员现场调查收集的其它相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

根据 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》、TD/T1061-2021《自然资源价格评估通则》及国土资源部制定的《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（2018年4月9日起施行），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：替代原则、合理有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、变动原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则等。

1、合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规等容许的处分方式为依据。

根据委托方提供的相关资料及估价人员的调查，待估宗地已办理权属登记，属具有合法产权；待估宗地依法批准的规划用地性质为工业用地，符合城市规划和土地用途管制的要求，属合法使用；现因蓝仁成（待估宗地使用权人原法定代表人）涉刑事案件没收财产一案，青岛市即墨

区人民法院拟将待估宗地的土地使用权及地上建构筑物进行司法处置，符合《中华人民共和国刑法》等相关法律容许的处分方式，属合法处分。

2、替代原则：土地估价应以相邻地区或类似区域的功能相同或相近、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。

评估中采用市场比较法，即根据替代原理，将待估宗地与具有可比性的且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较分析，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的价格，符合替代原则。

3、最有效利用原则：土地估价应以估价对象在一定社会经济条件下，最为合理有效的利用方式为前提。判断土地最为合理有效的利用方式通常以是否符合其自身利用条件、法律法规政策规定、规划限制、市场需求等为依据。

待估宗地登记用途为工业用地，经批准用于建设工业项目，规划容积率不高于1，不低于0.6。本次评估设定用途为工业用地，符合所在区域城市规划及土地用途管制的要求；待估宗地位于城区范围内，本次评估设定容积率为0.99，以建设无污染的工业项目为最合理有效利用方式，符合待估宗地自身最有效利用条件、规划限制和市场需求。

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。

待估宗地位于青岛市即墨区，在估价中充分考虑了该区域土地供需情况，同时结合土地的稀缺性、有限性及土地供应的垄断性特征，合理判断对地价的影响，符合供需原则。

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。土地价格受预期收益形成因素变动的影晌，因此，估价者必须了解土地收益情况，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，准确预测土地的收益价格。

估价人员对待估宗地所在区域市场现状、发展趋势及政策规定进行细致分析与预测，客观合理预测该土地未来能给权利人带来的收益，符合预期收益原则。

6、贡献原则：土地的总收益是由土地客体及其他投入要素共同作用的结果，价格评估时应充分考虑各要素对总收益的实际贡献水平，客观

确定资源价格。

本次评估已综合考虑待估宗地自身开发整理状况，以及周边配套设
施齐全程度、环境景观建设情况等其他投入要素对土地价格的影响，符
合贡献原则。

7、变动原则：土地的价格是由各种处于不断变化之中的价格影响因
素相互作用形成的，评估中应把握价格影响因素及价格变动规律。

本次评估充分考虑了影响土地价格的一般因素、区域因素及个别因
素，并充分了解待估宗地所在区域地价的变动情况，符合变动原则。

8、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。

评估不同用途的土地价格，应根据不同土地的利用特点及其对各类
影响因素的敏感程度有所选择和侧重。待估宗地评估设定用途为工业用
地，本次评估针对影响工业用地土地价格的一般因素、区域因素、个别
因素进行分析，对主导因素予以重点关注，符合价值主导原则。

9、审慎原则：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。

本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评
估应遵循审慎原则。在本次评估中，估价人员在确定各项参数时结合市
场特点并充分考虑房地产存在的风险，既不高估评估对象价格，亦不低
估评估对象价格，符合审慎原则。

10、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。

本次评估是在公开市场条件下，评估估价对象在设定条件下的出让
国有建设用地使用权正常市场价格（含建构物价值），以公开市场原
则为前提。评估结果与市场价格相符合，符合公开市场原则。

总之，在评估过程中，要按照国家及青岛市有关规定，恪守客观、
公正、科学、合法的原则进行土地及地上建构物价格评估，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）土地使用权估价方法

1、估价方法的选择

根据中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》
（以下简称《规程》），宗地地价评估的主要估价方法包括市场比较法、

收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法，一般情况下，每项估价所选估价方法应不少于两种；根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（2018年4月9日施行），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、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。根据待估宗地的用地性质、评估设定条件及所搜集到的相关资料，本次估价选择公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）及市场比较法，对各种评估方法的选择及舍弃理由如下：

（1）已选择的估价方法确定理由

①公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）：公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法，目前即墨区仅对基准地价体系予以公布实施，故本次评估只具备采用基准地价系数修正法的前提条件。根据《规程》，基准地价系数修正法适用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时，所采用的基准地价应具有现势性。待估宗地位于即墨区基准地价覆盖范围之内，本次评估所适用的基准地价体系于2020年12月1日起实施，具有完备的修正体系，评估期日为2019年1月1日，虽基准日距本次估价期日已超过三年，但在此期间同一供需圈内工矿仓储用地的地价水平变动不大，且可结合已公布的地价指数进行期日修正，故本次评估可选用基准地价系数修正法。

②市场比较法：根据《规程》，评估工业用地价格宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法，且市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。调查与待估宗地处于同一供求圈内的土地交易市场，估价期日近期内工矿仓储类用地交易活跃、市场公开、交易价格客观实际，能够获取三例以上同类具有可替代性的土地成交案例，故可以采用市场比较法评估。

（2）未选择的估价方法排除说明

①收益还原法：根据《规程》，收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价，对租赁性工矿仓储用地，宜选用此种方法。由于待估宗地周边同类房地产多为自用性工业项目，市场租赁不活跃，尚未形成浓厚的市场交易氛围，未能获取到足够多的具有可比性的市场租赁案例，故本次评估未选用收益还原法。

②成本逼近法：根据《规程》，成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。由于待估宗地所在区域土地市场发育程度较高，交易案例充足，且即墨区未公布当地的土地增值收益率等运用成本逼近法所需的相关数据，故根据《规程》及相关规定，本次评估未选用成本逼近法。

③剩余法：根据《规程》，本方法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价以及现有不动产中地价的单独评估。经调查，待估宗地所在区域对外出售或出租的工业地产项目较少，市场交易不活跃，不具备测算房地产市场销售价格的条件，故也无法采用剩余法进行评估。

2、估价方法

(1) 基准地价系数修正法

①定义：利用城镇基准地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。

②公式：

根据中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法的基本公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_j) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地价格；

P_{1b} —某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_j$ —宗地地价修正系数；

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

③估价结果

土地单价：792 元/平方米

土地总价：30303504 元

(2) 市场比较法

①定义：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。

②公式：根据 GB/T18508-2014 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》，市场比较法的基本公式为：

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

式中:

P—待估宗地价格;

P_b —比较实例价格;

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数;

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数;

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数;

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数;

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

③ 估价结果:

土地单价: 748 元/平方米

土地总价: 28619976 元

3、估价结果

(1) 评估结果可信度分析

① 基准地价系数修正法: 即墨区目前所适用的基准地价具有完备的修正体系, 虽基准日距本次估价期日已超过三年, 但在此期间同一供需圈内工矿仓储用地的地价水平变动不大, 且经调查, 在进行包括期日修正等各项地价影响因素修正以及地价内涵调整后, 其估价结果与周边类似工业用地的正常市场价格相吻合, 能够准确地反映出待估宗地公允的市场价格水平。

② 市场比较法: 市场比较法根据替代原理, 调查选取其同一供求区域内可比性较强的土地市场交易实例, 所选实例价格客观、真实, 通过影响地价的各项因素比较修正得出待估宗地的土地价格, 该价格符合估价期日的土地市场行情, 故采用市场比较法评估能够客观地反映出待估宗地的正常市场价格水平。

(2) 地价确定的方法

基准地价系数修正法与市场比较法的估价结果比较接近, 符合土地评估的一般规律。通过调查待估宗地同一供需区域同类用地的地价水平, 经估价人员综合分析后确定, 本次评估以基准地价系数修正法和市场比较法测算结果的简单算术平均值为最终估价结果。

(3) 估价结果确定

土地单价: 770 元/平方米

土地总价：29461740 元

大写金额：贰仟玖佰肆拾陆万壹仟柒佰肆拾元整

货币种类：人民币

（三）建构物估价方法

1、估价方法选择

根据估价人员获取的相关资料及核实情况，待估宗地地上建构物未办理权属登记，也未办理建设工程规划许可证和施工许可证，无法办理权属登记。根据评估目的及建构物的实际状况，本次评估地上建构物的价格类型设定为采用成本法测算的市场价值。本次评估采用成本法计算地上建构物的价值。

2、估价方法

（1）定义：成本法是测算估价对象在估价期日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。建构物重置成本为在价值时点重新建造全新建构物的必要支出及应得利润，建构物的必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

（2）公式：

建构物成本价值=建构物重置成本-建构物折旧

（3）估价结果

①房屋 1

房屋 1 单价：951 元/平方米

房屋 1 总价：1760843 元

②房屋 2

房屋 2 单价：276 元/平方米

房屋 2 总价：26388 元

③挡土墙

挡土墙单价：240 元/立方米

挡土墙总价：51816 元

④建构物估价结果

建构物评估总价：1839047 元

大写金额：壹佰捌拾叁万玖仟零肆拾柒元整

货币种类：人民币

（四）估价对象评估总价

估价对象评估总价：31300787 元

大写金额：叁仟壹佰叁拾万零柒佰捌拾柒元整

货币种类：人民币

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、本报告的估价依据（全国人大及人大常委、国务院及各部委、最高人民法院、地方人大及地方政府颁布的相关法律、法规、规章以及土地评估的行业标准及技术规范）以各标准的最新版本为前提条件。

2、土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。

3、待估宗地作为工业用地，能够得到持续的、最有效的利用，并产生相应的土地收益。

4、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足生产、经营的正常进行。

5、估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

6、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。

7、委托方提供的资料合法、真实、准确和完整。

8、本次评估是涉执处置司法评估，根据《涉执土地处置司法评估技术指引（试行）》（中估协发〔2024〕23号）及委托方的评估要求，不考虑抵押权、租赁权以及查封等他项权利对估价结果的影响。本次评估假设待估宗地未被查封，无抵押权、租赁权等他项权利限制。

9、根据估价人员获取的相关资料及核实情况，待估宗地地上建构筑物未办理权属登记，也未办理建设工程规划许可证和施工许可证，合法性存在不确定性。本次评估假设待估宗地地上建构筑物于估价期日未被政府相关部门认定为违章建筑，也未被要求限期拆除。

10、本报告的 land 评估范围及宗地面积根据委托方提供的（2024）鲁 0215 执 7260 号《青岛市即墨区人民法院委托书》和《土地登记审批表》中明确的范围及登记面积确定。根据现场勘查及核实情况，待估宗地地上建有 2 幢房屋及挡土墙等建构筑物，房屋 1 配套有门垛、铁门、硬化地面等附属设施【经我公司专业测绘人员实地测量，房屋 1 存在小部分面积超出待估宗地用地红线的情况（详见附件《即墨区文化路 31 号甲宗地及地上建构筑物平面位置图》】。经征询委托方意见，本报告将

上述建构筑物全部纳入评估范围。

11、本报告的估价结果是指估价对象于2024年10月21日，土地用途设定为工业用地，土地面积设定为38262平方米，容积率设定为0.99，土地使用年期设定为自估价期日始34.92年，土地开发程度设定为宗地红线外“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气），宗地红线内“有土堆，地势起伏较大”，在公开市场及无他项权利限制条件下并包含地上建构筑物价值情况下的出让国有建设用地使用权市场价格。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、报告使用者应当按照法律规定和土地估价报告载明的估价目的、使用期限等限制条件使用土地估价报告。否则，土地估价机构和土地估价专业人员依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产处置之日与估价期日不同，可能导致估价结果对应的地价定义中的限制条件发生变化，提请报告使用者注意。

4、本报告及估价结果必须满足估价的前提条件和假设条件；本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告及评估结果无效。

5、本报告地上建构筑物的面积、长度、高度等相关数据由我公司专业测绘人员实地测量确定，该数据仅为本次确定财产处置参考价提供依据，不作其它任何用途使用。

6、本报告及估价结果自提交估价报告之日起一年内有效。

7、本报告的使用权归委托方所有，估价机构对本报告有解释权。

8、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。

9、本报告的有关文字和内容，未经估价机构许可，不得引用或转载；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，否则引起的法律后果由上述行为人负责。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料

(1) 《土地登记审批表》、《国有建设用地使用权出让合同》、变更土地使用权受让人《协议书》、门牌《证明》等相关资料由委托方提供，估价人员已对其进行了检查和核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定上述资料合法、真实、准确和完整。

(2) 土地区位条件、土地市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查而得。

(3) 估价人员根据国家、地方有关法律、法规、估价规程、估价规范及有关地价评估技术标准，结合待估宗地及其地上建构物具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1) 本报告的估价结果是满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格（含建构物价值），交易税费由法律规定的相关义务人承担。若待估宗地的土地利用条件、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地用途、地上建构物状况等影响估价对象价格的因素发生变化，则本报告估价结果需作相应调整。

(2) 根据《国有建设用地使用权出让合同》（即墨 01-2009-0165）中的第三十二条“受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权”；第三十三条“受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建

设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约”。经现场勘查，待估宗地存在未按约定日期开工建设和造成土地闲置的情形，存在支付违约金、土地闲置费以及被出让人无偿收回的风险。提请报告使用方注意。

3、估价对象的特殊性及其估价中未考虑的因素

(1) 本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

(2) 本估价结果仅为地表土地使用权价格（含建构物价值），包括红线内已投入的为房屋提供服务的围墙、大门、硬化地面、绿化及地下管线等配套设施的开发费用，但不包括地下空间使用权的价格及建筑物内家具、家电、机器设备等可移动的动产的价格。

(3) 根据《中华人民共和国城乡规划法》及《中华人民共和国建筑

法》，建设单位从事各类建筑及其附属设施的建造或建设的，应到规划和建设行政主管部门申请办理建设工程规划许可证和施工许可证。根据估价人员获取的相关资料及核实情况，待估宗地上建构筑物未办理建设工程规划许可证和施工许可证，合法性存在不确定性。本次评估已考虑该不确定性所产生的不利因素对估价结果的影响。

(4) 因根据现有的资料，估价人员无法确定待估宗地受让人是否会因未按约定日期开工建设而需支付违约金，也无法确定待估宗地受让人是否会因造成土地闲置而需支付土地闲置费或被出让人无偿收回，故本次评估未考虑需要支付违约金、土地闲置费以及被出让人无偿收回等情况对估价结果的影响。若需考虑以上因素，则本报告估价结果需作相应调整。提请报告使用方注意。

(5) 根据《土地登记审批表》等相关资料，待估宗地的证载坐落为即墨市文化路 31 号甲。经估价人员核实，因区划调整原因，2017 年经国务院及山东省政府批复，原即墨市已撤销，设立为新的青岛市即墨区，原即墨市文化路现已变更为即墨区文峰路。提请报告使用方注意。

第四部分 附件

- 1、(2024)鲁 0215 执 7260 号《青岛市即墨区人民法院委托书》复印件；
- 2、《国有建设用地使用权出让合同》及《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（即墨 01-2009-0165）复印件；
- 3、变更土地使用权受让人《协议书》复印件；
- 4、《颁发土地证书呈批表》复印件；
- 5、《项目交费情况明细表》复印件；
- 6、门牌《证明》复印件；
- 7、地籍调查资料（图、表）复印件；
- 8、《土地登记审批表》复印件；
- 9、《即墨区文化路 31 号甲宗地及地上建构筑物平面位置图》；
- 10、《延期申请》复印件；
- 11、现场勘查照片；
- 12、现场查勘记录表；

- 13、宗地位置示意图;
- 14、可比实例位置示意图;
- 15、土地评估机构《企业法人营业执照》复印件;
- 16、土地评估机构注册证书复印件;
- 17、《关于青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司备案情况的函》
复印件;
- 18、评估人员执业资格证书复印件。



青岛市即墨区人民法院

委托书

(2024)鲁 0215 执 7260 号

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行与蓝仁成 没收财产一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

登记在青岛明巽铝塑门窗厂名下位于青岛市即墨区文化路31号甲、乙两宗土地使用权。



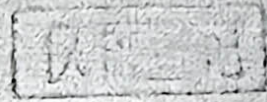
承办人：王晓林

联系电话：

联系人：孙法官

联系电话：87562637

本院地址：



电子监管号：3702822009B01893

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：即墨

01-2009-0165

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：山东省即墨市国土资源局；

通讯地址：振中街7号；

邮政编码：266200；

电话：0532-88515230；

传真：0532-88515230；

开户银行：青岛即墨农村合作银行环秀支行新府分理处；

账号：90206068020100003483。

受让人：蓝仁成；

通讯地址：蓝鳌路1098；

邮政编码：266200；

电话：0532-87559955；

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 J1-25-734，宗地总面积大写 叁万捌仟贰佰陆拾贰 平方米（小写 38262 平方米），其中出让宗地面积为大写 叁万捌仟贰佰陆拾贰 平方米（小写 38262 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 经济开发区文化路以南、



泰山二路以东、规划路以西。

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 /

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 工业用地。

第六条 出让人同意在 2009 年 10 月 10 日 1 时 0 分 0 秒 将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地达到本条第 (二) 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

50 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玖佰壹拾捌万元（小写9180000元），每平方米人民币大写贰佰叁拾玖点玖贰元（小写239.92元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写壹佰捌拾贰万元（小写1820000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150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，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。



第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写壹万壹仟伍佰万元（小写11500万元），投资强度不低于每平方米人民币大写叁仟零伍点伍玖元（小写3005.59元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元（小写 / 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质车间及配套设施；

附属建筑物性质 ；

建筑总面积38000平方米；

建筑容积率不高于1不低于0.60；

建筑限高 35 米 ;

建筑密度不高于 35% 不低于 / ;

绿地率不高于 15% 不低于 / ;

其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (一) 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7 % , 即不超过 2678 平方米, 建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套, 住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / % 。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行:



1. 移交给政府;

2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2009 年 11 月 27 日之前开工，在 2010 年 11 月 27 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 (一) 项规定办理：

- (一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续, 签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同, 由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款, 办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内, 政府保留对本合同项下宗地的规划调整权, 原规划如有修改, 该宗地已有的建筑物不受影响, 但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建, 或者期限届满申请续期时, 必须按届时有有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权, 在本合同约定的使用年限届满前, 出让人不得收回; 在特殊情况下, 根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的, 出让人应当依照法定程序报批, 并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。



第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用

地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（二）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；



（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理

国有建设用地使用权注销登记,国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施,由出让人无偿收回,土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能,不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的,出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行,可以免除责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力,不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方,应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方,并在不可抗力发生后15日内,向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定,按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金,延期付款超过60日,经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿,出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿:

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还原受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未



出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金,出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例,要求受让人支付相当于同

比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求受让人继续履行本合同;建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的,出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分,有权按照实际差额部分占约定标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的,受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款1%的违约金,并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1%向受让人给付违约金,土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日,经受让人催交后仍不能交付土地的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分,受让人并可请求出让人赔偿损失。



第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,按本条第(二)项约定的方式解决:

(一) 提交 仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经即墨市人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的

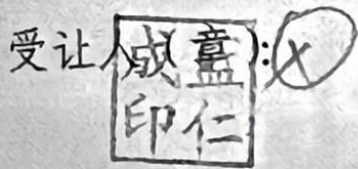
真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

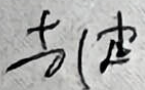
第四十三条 本合同和附件共 二十 页整，以中文书写为准。

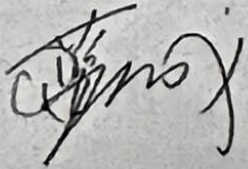
第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 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。

第四十六条 本合同一式 伍 份，出让人 肆 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。



法定代表人 (委托代理人)
(签字): 

法定代表人 (委托代理人):
(签字): 

二〇〇九年九月二十四日



电子监管号：3702822009B01893-1

国有建设用地使用权出让合同

(合同补充条款)

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

根据双方协议对原编号为即墨 01-2009-0165 (合同编号)

土地出让合同变更如下:

受让人由蓝仁成改为青岛明巽铝塑门窗厂.



法定代表人(委托代理人)

法定代表人(委托代理人):

(签字):



(签字):

二〇〇九年九月二十四日

协 议 书

甲方：即墨市国土资源局

乙方：蓝仁成

丙方：青岛明巽铝塑门窗厂

根据《竞买申请书》和《挂牌文件须知》约定的事项，经甲、乙、丙三方协商，达成协议如下：

一、将《国有建设用地使用权出让合同》（编号为即墨-01-2009-0165号，以下简称主合同）中的受让人由乙方变更为丙方。乙方在主合同中载明的权利、义务随之转移给丙方。

二、本协议与主合同具有同等法律效力，本协议一式六份，甲、乙、丙三方各执二份。

三、本协议经甲、乙、丙三方签字盖章生效。



甲方：

法定代表人：



法定代表人：





丙方：

法定代表人：

蓝仁成
蓝仁成

年 月 日


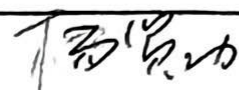

颁发土地证书呈批表

土地使用者	青岛明巽铝塑门窗厂		
土地座落	即墨市文化路31号甲		
批准文号	即政地字[2009]133号	批准时间	2009年7月8日
出让合同	即墨-01-2009-0165	签订时间	2009年9月24日
供地方式	挂牌	使用期限	50年(至2059年9月23日止)
使用权类型	出让	用途	工业
批准使用面积	38262	登记面积	38262
各种税费缴纳情况			
出让金	已缴清	管理费	已缴清
造地费	无	滞纳金	已缴清
登记费	已缴清	水土保持费	已缴清
耕地占用税	已缴清	契税	已缴清
地籍科意见	<p>经审查, 该宗地权属合法、四至清楚、面积准确, 符合登记要求, 同意办理土地登记手续。</p> <p style="text-align: right;"> 负责人:  2013年1月15日 </p> <p> 经办人:  </p>		
分管领导意见	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;">2013年1月15日</p>		
局长意见	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;">2013年 月 日</p>		

面积单位: 平方米

货币单位: 元

项目交费情况明细表

项目名称	青岛明巽铝塑门窗厂		
位置	经济开发区文化路以南、泰山二路以东		
出让面积 (平方米)	38262	用途	工业
费用明细	应交款 (万元)	实交款 (万元)	
出让价款 (划拨收入)	918	918	
耕地开垦费	无	无	
征地管理费	7.7136	7.7136	
登记费	0.31	0.31	
违约金	369.246	369.246	
经办人	 2013年1月5日	科室负责人	 2013年1月5日
分管领导	 2013年1月6日		

说明

1. 中华人民共和国组织机构代码是组织机构在中华人民共和国境内唯一的，始终不变的法定代码标识，(中华人民共和国组织机构代码证)是组织机构法定代码标识的凭证，分正本和副本。
2. 《中华人民共和国组织机构代码证》不得出租、出借、冒用、转让、伪造、变造、非法买卖。
3. 《中华人民共和国组织机构代码证》登记项目发生变化时，应向发证机关申请变更登记。
4. 各组织机构应当按照有关规定，接受发证机关的年度检查。
5. 组织撤销依法注销、撤消时，应向原发证机关办理注销登记，并交回全部代码证。



中华人民共和国

国家质量监督检验检疫总局

请于每年01月01日至06月30日

年检记录

年	月	日	年	月	日	年	月	日

NO.2012 1512269

证明

兹证明经济开发区文化路以南、泰山二路以东、规划路以西（宗地编号 J1-25-734）门牌号位于即墨市文化路 31 号甲。

特此证明



2012年12月12日

地 籍 证

宗地号	J1-25-734		
土地使用单位名称或个人姓名	青岛明巽铝塑门窗厂		
单位所有制性质	个体企业	主管部门	
土地座落	即墨市文化路31号甲 街道办事处		
	街坊编号		街名及门牌号
四至	北至：界址点连线邻文化路 东至：J2-J5界址点连线邻规划路 南至：J5-J6界址点连线邻中障村土地、J6-J7界址点连线邻西障村土地 西至：J7-J8界址点连线邻西障村土地、J8-J9界址点连线邻中障村土地、J9-J10界址点连线邻万国玉用地、J10-J11界址点连线邻中障村土地。		
权 源	证件名称（发证单位、时间编号）		
	1、即墨市人民政府即政地字[2009]133号《即墨市人民政府关于市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权出让方案的批复》2009年7月8日。 2、即墨01-2009-0165号《国有建设用地使用权出让合同》2009年9月24日。		
	批准面积	38262.00	批准用途 工业
无 证 件 土 地 源	土地来源说明		

土地调查人员姓名: 孙永 2017年1月6日
 土地调查日期: 2017年1月6日
 土地调查地点: 即墨市田横镇田横村
 土地调查用途: 农业用地
 土地调查面积: 10.00亩
 土地调查比例尺: 1:500

孙永 2017

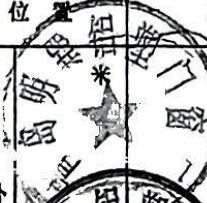


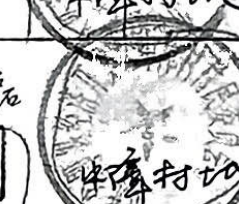
界址调查表

宗地编号	宗地编号	所在图幅号	单位名称	土地用途	
	J1-25-734		即墨市田横镇田横村	农业用地	
界址类别	界址位置			双方单位和指界人签字	边长(米)
J1	内	中	外	孙永 孙永 孙永	168.60
J2	内	中	外	孙永 孙永 孙永	28.59
J3	内	中	外	孙永 孙永 孙永	146.59
J4	内	中	外	孙永 孙永 孙永	20.25
J5	内	中	外	孙永 孙永 孙永	61.70
J6	内	中	外	孙永 孙永 孙永	26.96
J7	内	中	外	孙永 孙永 孙永	52.00
J8	内	中	外	孙永 孙永 孙永	26.96
J9	内	中	外	孙永 孙永 孙永	52.00
J10	内	中	外	孙永 孙永 孙永	52.00


说明:
 内——表示界址位置在界标物内。
 中——表示界址位置在界标物中心
 外——表示界址位置在界标物外。
 边长——两个相邻界址点之间的距离

地籍调查员签字: 孙永 2017年1月6日
 于永

界址调查表

宗地子编号		宗地编号		所在图幅号	单位名称	土地座落		
		J ₁ -25-234			青島市翠湖鎮	即墨市文化路21号		
界址点号	界标物类别			界址位置		双方单位和指界人签章	边长(米)	
J ₁₀	围	墙	南北各至	内	中	 	1.30	
J ₁₁	墙	壁		内	中		80.12	
J ₁	围	墙		内	中	 		
	墙	壁		内	中		米	
	围	墙		内	中		米	
	墙	壁		内	中		米	
	围	墙		内	中		米	
	墙	壁		内	中		米	
	围	墙		内	中		米	
	墙	壁		内	中		米	
	围	墙		内	中		米	
	墙	壁		内	中		米	
	围	墙		内	中		米	
	墙	壁		内	中		米	

说明：
 内——表示界址位置在界标物内。
 中——表示界址位置在界标物中心
 外——表示界址位置在界标物外。
 边长——两个相邻界址点之间的距离

地籍调查员签字  2013年1月6日
 于吉吉

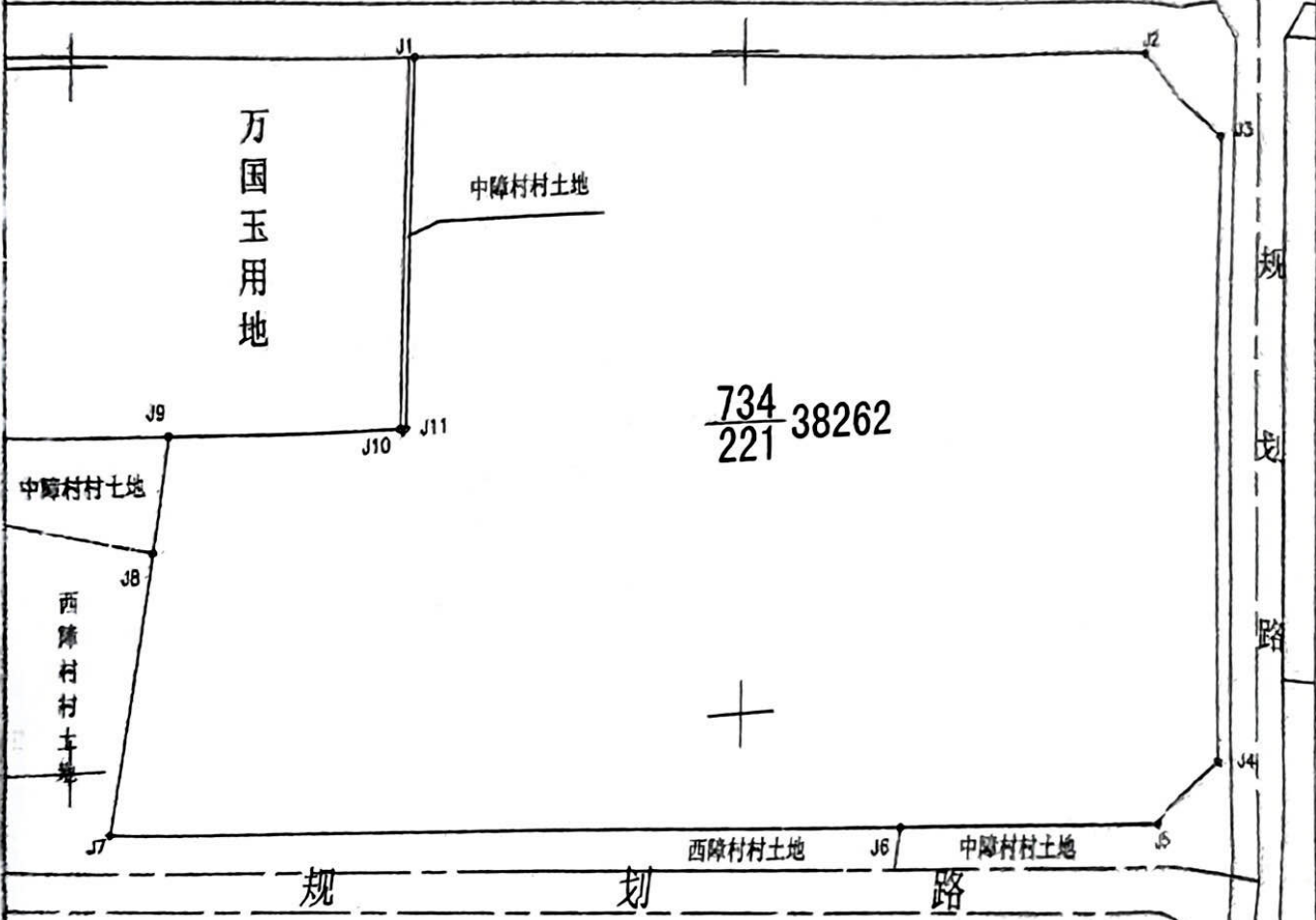
40543.186
4027.869

40543.486
4027.869

宗 地 图

(J1-25-734)

文 化 路



$\frac{734}{221} 38262$

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4027800.646	40543274.873	168.68
J2	4027797.103	40543443.520	28.59
J3	4027776.676	40543463.525	146.59
J4	4027630.087	40543463.590	20.35
J5	4027616.273	40543448.644	61.70
J6	4027621.188	40543387.139	178.58
J7	4027635.396	40543209.130	62.18
J8	4027696.956	40543217.750	24.96
J9	4027721.674	40543221.211	50.74
J10	4027720.573	40543271.941	1.30
J11	4027720.545	40543273.241	80.12
J1	4027800.646	40543274.873	

注：1980西安坐标系



用地单位	青岛明巽铝塑门窗厂		
坐落	即墨市文化路31号甲		
测绘	韩吉茂	单位	米、平方米
审核	侯理	面积	38262M ²
比例	1:1500	日期	2012.12.12

4027.49

4027.49

40543.186

40543.486

编号:

土地登记

审批表

年 月 日

单位：□平方米/□公顷、万元

出让国有土地使用权初始登记

登记类型				
申 请 人 情 况	登记申请人			
	<input type="checkbox"/> 所有权人 <input checked="" type="checkbox"/> 使用权人 <input type="checkbox"/> 抵押权人 <input type="checkbox"/> 需役地权利人 <input type="checkbox"/> 权利受让人 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 预告登记申请人 <input type="checkbox"/> 其他			
	名称(姓名)	青岛明巽铝塑门窗厂		
	证件种类	组织机构代码证		
	证件编号	59903232-3		
	单位性质	个体企业		
	通讯地址	青岛市即墨市兰岙路54号	邮编: 266200	
	法定代表人或负责人	孙永磊		
	登记申请人			
	<input type="checkbox"/> 抵押人 <input type="checkbox"/> 供役地权利人 <input type="checkbox"/> 权利转让人 <input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input type="checkbox"/> 其他			
	名称(姓名)			
	证件种类			
	证件编号			
	单位性质			
通讯地址	邮编:			
法定代表人或负责人				
土 地 情 况	地号	J1-25-734	图号	
	坐落	即墨市文化路31号甲		
	宗地面积	38262.00	用途	
	权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	
	使用期限	50年	终止日期	
	权利设立情况	<input checked="" type="checkbox"/> 地表 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地下	取得价格	
	使用权面积	38262.00	其中	独用面积
				分摊面积
调查表号	J1-25-734	提交的土地权利证书号		

附卷材料目录
 需行情况
 土地抵押情况
 土地权属来源证明及档案资料
 编号: 日期

土地分类面积					
耕地	园地	林地	草地	商服用地	工矿仓储用地
					38262
住宅用地	公共管理与公共服务用地	特殊用地	交通运输用地	水域及水利设施用地	其他土地
其中基本农田面积					
建筑容积率		建筑密度			
建筑限高		建筑物占地面积			
建筑物类型		申报建筑物权属		本单位	
坐落					
提交的土地权利证书号					
土地价格					
土地抵押面积		土地抵押金额			
土地抵押期限		自 年 月 日至 年 月 日			
土地权属来源证明文件名称、编号、日期	<p>1、即墨市人民政府即政地字[2009]133号《即墨市人民政府关于市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权出让方案的批复》2009年7月8日。</p> <p>2、即墨01-2009-0165号《国有建设用地使用权出让合同》2009年9月24日。</p>				

国土资源行政主管部门初审意见

经审查，该宗地属于国有建设用地使用权，权属清楚，面积准确，地籍调查结果清楚无争议；申请人申请材料齐全，符合法定形式，申请登记的理由充分，拟同意办理土地登记手续。

审查人：张海滨 (盖章) 年 月 日



张海滨

土地登记上岗资格证号：37071236

国土资源行政主管部门审核意见

初审符合要求，初审意见的事实理由和法律依据充分、结果正确，同意报请即墨市人民政府批准。

负责人：礼祥印 (公章) 2013年 月 15日



土地登记上岗资格证号：

人民政府批准意见

准予注册登记，颁发土地权利证书。

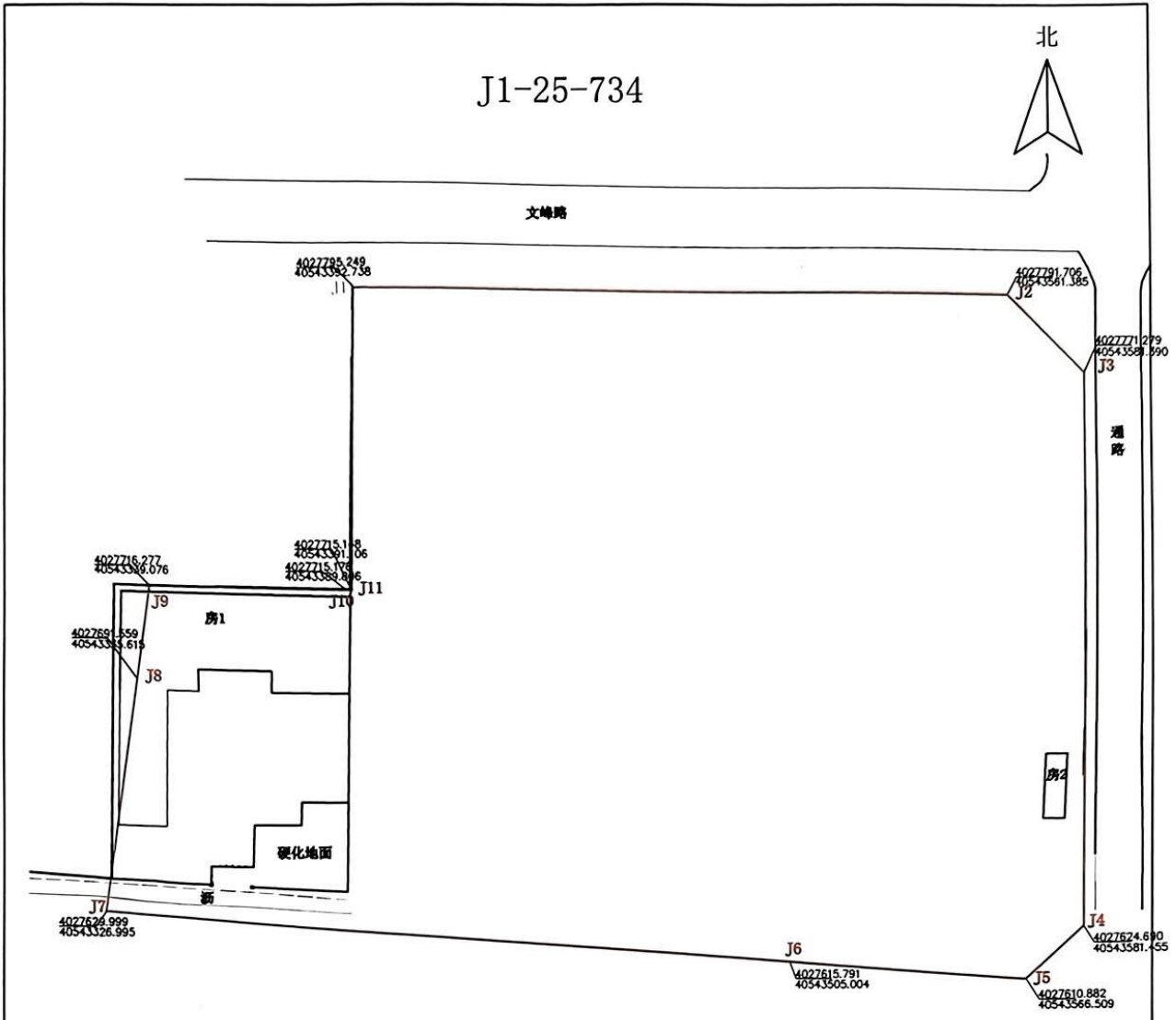
负责人：徐开福 (公章) 2013年 月 29日



备注

青房地权市字甲20139147号

即墨区文化路31号甲宗地及地上建构物平面位置图



界址点坐标

点号	X	Y	边长(米)
J1	4027795.249	40543392.738	
J2	4027791.706	40543561.385	168.68
J3	4027771.279	40543581.390	28.59
J4	4027624.690	40543581.455	146.59
J5	4027610.882	40543566.509	20.35
J6	4027615.791	40543505.004	61.70
J7	4027629.999	40543326.995	178.58
J8	4027691.559	40543335.615	62.16
J9	4027716.277	40543339.076	24.96
J10	4027715.176	40543389.806	50.74
J11	4027715.148	40543391.106	1.30
J1	4027795.249	40543392.738	80.12
S=38262平方米 合57.39亩			

序号	名称	面积(m ²)	备注
1	房1	1851.57	
2	房2	95.61	
3	硬化地面	785.64	
4	挡土墙	长115.27m*h:1m	厚:50cm
5	挡土墙	长197.83m*h:1.60m	厚:50cm
6	门坎	0.58m*0.58m*2个	h:2.34m
7	铁门	长10.02m	h:2.30m

备注：因西安80坐标系不再使用，本次坐标系为国家2000坐标系

青岛青島土地房地產評估測繪有限公司
 2024年11月18日
 37504968
 有效期至2026年12月30日

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

评估期限延期申请

青岛市即墨区人民法院：

我公司于 2024 年 10 月 21 日收到贵院出具的 (2024) 鲁 0215 执 7260 号《青岛市即墨区人民法院委托书》，在蓝仁成没收财产一案中，贵院委托我公司对青岛明翼铝塑门窗厂名下位于青岛市即墨区文化路 31 甲、乙两宗土地使用权的处置参考价进行评估。

因评估所需的相关资料我公司尚未调取齐全，导致无法在规定的期限内完成委托评估工作，根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第十九条之规定，我公司向贵院申请延长评估期限十五日。

特此申请，请批准。

联系人及联系方式：

姓名：梁毓乔

电话：18053240079

地址：山东省青岛市市南区银川西路 67 号，69 号 E 座 113B



青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

评估期限延期申请

青岛市即墨区人民法院：

我公司于 2024 年 10 月 21 日收到贵院出具的 (2024) 鲁 0215 执 7260 号《青岛市即墨区人民法院委托书》，在蓝仁成没收财产一案中，贵院委托我公司对青岛明巽铝塑门窗厂名下位于青岛市即墨区文化路 31 甲、乙两宗土地使用权的处置参考价进行评估。

因需进一步明确委托评估范围，我公司无法在规定的期限内完成委托评估工作，根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第十九条之规定，我公司再次向贵院申请延长评估期限十五日。

特此申请，请批准。

联系人及联系方式：

姓名：梁毓乔

电话：18053240079

地址：山东省青岛市市南区银川西路 67 号，69 号 E 座 113B



青岛市即墨区文化路 31 号甲青岛明巽铝塑门窗厂所使用的面积为 38262 平方米
(含地上建构筑物) 涉执土地



现场查勘记录表

现场勘查人	陈晓波 土地估价师证号：2012370057 宋义武 土地估价师证号：2019370132		
勘查日期	2024年10月21日		
项目类型	出让国有建设用地使用权		
项目名称	青岛市即墨区文化路31号甲青岛明巽铝塑门窗厂所使用的面积为38262平方米（含地上建构筑物）涉执土地处置司法评估		
宗地位置	青岛市即墨区文化路31号甲		
评估（交易）目的	抵押（）、司法鉴定、处置（ <input checked="" type="checkbox"/> ）、出让（）、土地资产处置（）收购补偿（）、其他（应注明具体内容）：		
四至	东至：通路		
	南至：规划路（未建）及西障村和中障村土地		
	西至：国有建设用地及西障村和中障村土地		
	北至：文峰路（原文化路）		
用途	工业用地		
现使用情况	大部分为待建空地，有土堆，地势起伏较大； 局部建有2幢房屋及挡土墙等建构筑物。		
项目基础设施情况	宗地红线外：	通路（ <input checked="" type="checkbox"/> ）、通电（ <input checked="" type="checkbox"/> ）、通讯（ <input checked="" type="checkbox"/> ）、通上水（ <input checked="" type="checkbox"/> ）、通下水（ <input checked="" type="checkbox"/> ）、通热力（ <input checked="" type="checkbox"/> ）、通燃气（ <input checked="" type="checkbox"/> ）	
	宗地红线内：	通路（）、通电（）、通讯（）、通上水（）、通下水（）、通热力（）、通燃气（）、场地平整（）	
房产情况			
序号及用途	总楼层	建筑结构	备注
1.	1	钢结构	无证房屋，未办理建设工程规划许可证和施工许可证
2.	1	砖木	
3.			
4			
周边道路	文峰路、天井山二路、G204国道、蓝鳌路等		
公交线路	2016路、4226路等		
繁华程度	一般		
环境状况	周边无大型污染源和危险设施、空气质量较优		
景观状况	一般		
公共设施配套	配套有学校、医院、酒店、大型商场等公共设施		
备注：			



待估宗地

土地位置：青岛市即墨区

文化路31号甲

土地面积：38262^m²

评估设定用途：工业用地

评估设定容积率：0.99

雍翠湾

中惠景园

国信蓝湾

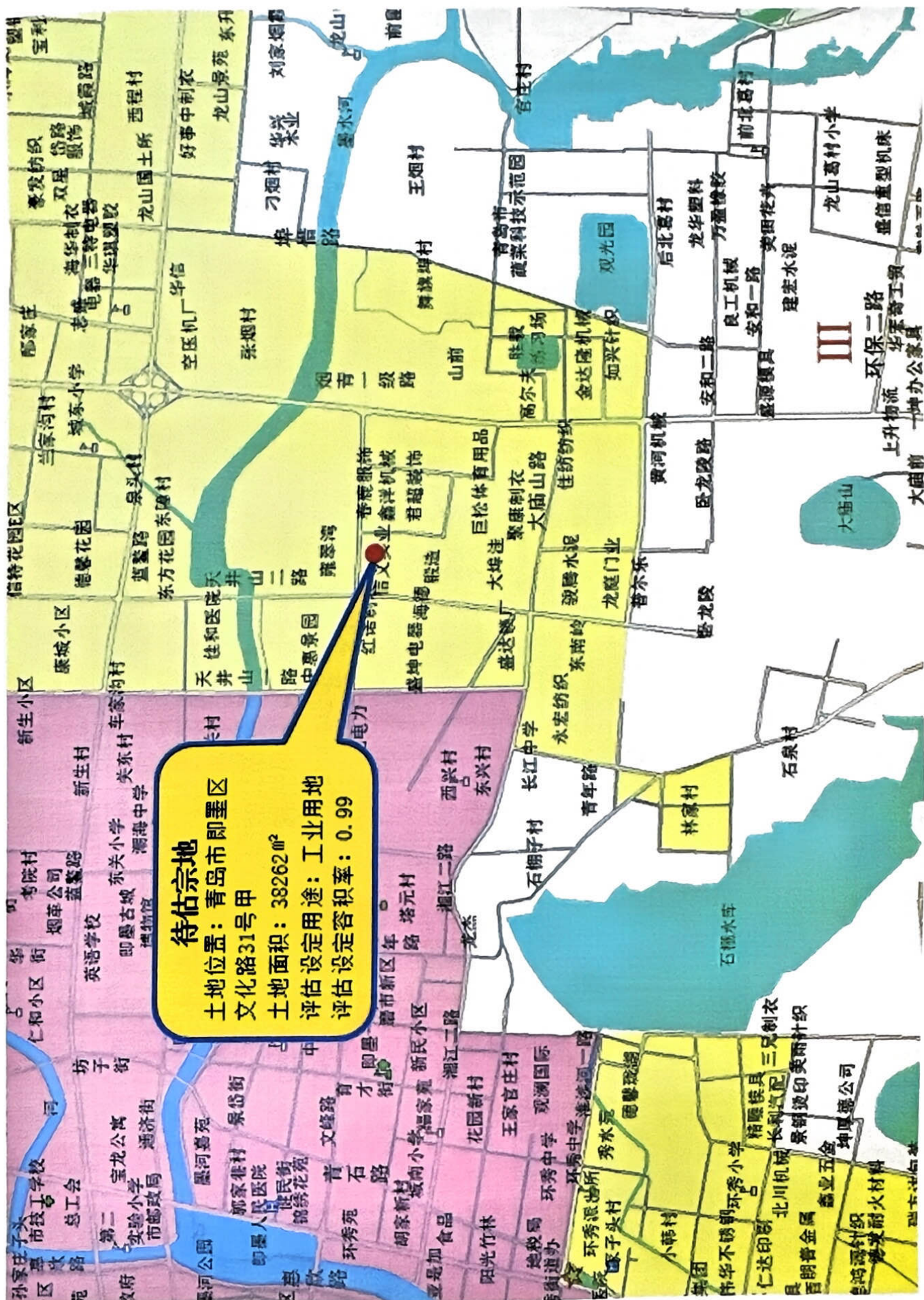
文峰路

文峰路

东兴小区

烟泊

G204



待估宗地
 土地位置：青州市即墨区
 文化路31号甲
 土地面积：38262^m²
 评估设定用途：工业用地
 评估设定容积率：0.99

III

环保二路
 上升物流
 大前

大前山

龙山高村小学
 盛信重型机床

前北高村

后北高村
 龙华塑料
 万通橡胶

良工机械
 安和一路
 安和二路

盛源模具
 建安水泥

黄河机械
 安和二路

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

巨龙路
 普尔东

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

观光园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

蔬菜科技示范园

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

王烟村

东城名郡

待估宗地

位置：文化路31号甲
土地用途：工业用地
土地面积：38262m²

文化路

可比实例1

位置：大庙山路以东、安和五路以北
土地用途：工业用地
土地面积：18319m²

安和五路

可比实例3

位置：天井山二路以东、安和五路以南、大庙山路以西、安和四路以北
土地用途：工业用地
土地面积：22436m²

天井山二路

可比实例2

位置：天井山二路以东、安和三路以北、大庙山路以西、安和四路以南
土地用途：工业用地
土地面积：42761m²

锦凤路

青岛市农业生态观光园

烟

海景苑

江学校



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370202718072169B



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 青岛青岛土地房地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 张亚林

经营范围 【房产测绘；基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询；房地产品价格评估】（凭资质经营）；房产咨询、房地产经纪。（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 贰佰万元整

成立日期 2000年05月26日

住所 山东省青岛市市南区银川西路67号，69号E座113B



登记机关

2023年12月21日

山东省自然资源厅

鲁土估备字（2021）0012号

关于青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司备案情况的函

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2021年4月20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：青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

备案编号：2021370012

统一社会信用代码：91370202718072169B

法定代表人（执行事务合伙人）：张亚林

估价师信息见附记页

原函（鲁土估备字（2020）0128号）作废。



附记

估价师信息				备案日期：2024年2月26日	
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
张亚林	土地估价专业人员	0103	刘曰刚	土地估价专业人员	0035
尚容辉	土地估价专业人员	0415	李德杰	土地估价专业人员	0436
匡婧婧	土地估价专业人员	0034	陈晓波	土地估价专业人员	0057
巩传农	土地估价专业人员	0019	王奎鹏	房地产估价专业人员	1618
孙壮志	房地产估价专业人员	1620	宋义武	土地估价专业人员	0132
于瑞雪	土地估价专业人员	0079	李岩	土地估价专业人员	0070
刘海波	土地估价专业人员	0443	武金光	土地估价专业人员	0023

变更前信息				备案日期：2024年1月23日	
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
张亚林	土地估价专业人员	0103	刘曰刚	土地估价专业人员	0035
尚容辉	土地估价专业人员	0415	李德杰	土地估价专业人员	0436
匡婧婧	土地估价专业人员	0034	陈晓波	土地估价专业人员	0057
巩传农	土地估价专业人员	0019	王奎鹏	房地产估价专业人员	1618
孙壮志	房地产估价专业人员	1620	宋义武	土地估价专业人员	0132
于瑞雪	土地估价专业人员	0079	李岩	土地估价专业人员	0070
刘海波	土地估价专业人员	0443			

全国土地估价
监管系统
备案号2021370012-006
2024.2.26

中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经全国统一考试认
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. 2019370132

姓名：宋义武
Full Name

性别：男
Sex

身份证号码：370923198704223418
I.D.No.

持证人姓名：
Signature of the bearer

发证日期：2019 年 12 月 8 日
Date of Issue

有效期至：2029 年 12 月 7 日
Date of Expiry



中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

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. 2012370057

姓名: 陈晓波
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 370281198107190051
I.D. No.

持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2013 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2033 年 2 月 28 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, P.R.C.