

土地估价技术报告

项目名称:

包头草原糖业集团有限责任公司位于包头市东河区东兴街道办事处1号工业用地出让国有土地使用权价格评估（包头市东河区）

受托估价单位:

内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司

土地估价报告编号:

（呼和浩特市）内科瑞(2015)（估）字第0812-05-026号

土地估价技术报告编号（评估工作底稿）:

（呼和浩特市）内科瑞(2015)（技）字第0812-05-026号

电子备案号:

提交估价报告日期:

二〇一五年八月十日

关键词: 包头市（东河区）

出让价格

内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司

二〇一五年

土地估价技术报告

第一部分 总述

一、估价项目名称

包头草原糖业集团有限责任公司位于包头市东河区东兴街道办事处 1 号工业用地出让国有土地使用权价格评估（包头市东河区）

二、委托估价方

- 1、委托估价方：包头市华资实业股份有限公司；
- 2、联系地址：包头市东河区东兴二街；
- 3、法定代表人：宋卫东；
- 4、联系人：杨荣正；
- 5、联系电话：13604725170；
- 6、土地使用者与委托方关系：不一致。

三、受托估价方

- 1、受托估价机构：内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司
- 2、机构地址：呼和浩特市新城区丁香路 10 号
- 3、资质等级：中国土地估价师协会注册，具有评估全国范围土地的资格
- 4、资格证书获得时间：2010 年 7 月 1 日
- 5、资格证书有效期限：2016 年 6 月 30 日
- 6、资质注册号：A201115002
- 7、法人代表：庞颖

8、联系人：孙自远

9、联系电话：0471-4963628

10、邮政编码：010020

11、经营范围：全国范围内从事土地评估业务、编制可行性研究报告

四、估价目的

委托方欲核实待估宗地国有土地使用权出让市场价值，特委托内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司对所涉及的土地使用权进行价格评估，为其提供客观、公正、合理的价格参考依据。

五、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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，2004 年 8 月 28 日）；

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，2007 年 8 月 30 日）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

5、《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，2007 年 10 月 28 日）；

6、中华人民共和国国务院令第 471 号《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》；

7、《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）；

8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

9、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院

令第 511 号)；

10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；

11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；

12、《土地调查条例》（中华人民共和国国务院令 第 518 号）；

13、国土资源部 财政部 中国人民银行关于印发《土地储备管理办法》的通知（国土资发〔2007〕277 号）；

14、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）；

15、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发〔2001〕42 号）；

16、《土地登记办法》（国土资源部令 第 40 号）；

17、《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》（国土资发〔2004〕238 号）；

18、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知（国土资发〔2007〕112 号）；

19、关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307 号）；

20、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号）；

21、内蒙古自治区工业用地出让最低价标准（内国土资发〔2009〕165 号）；

22、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）；

23、国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技

术规范（试行）》的通知（国土资厅发[2013]20号）；

24、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）；

25、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号）；

26、本次评估涉及的国家及地方的其他相关法律、法规、条例、文件、通知。

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2000）（内蒙古第九届人大常委会第49号）；

2、内蒙古自治区人民政府关于印发《城镇国有土地使用权招标拍卖管理办法和土地市场管理暂行办法》的通知（内政发[2001]70号）；

3、内蒙古自治区人民政府办公厅关于《建立国有土地储备制度》的通知（内政办字[2001]167号）；

5、内蒙古自治区国土资源厅转发关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知（内国土资字[2013]260号）；

6、内蒙古发改委、财政厅《关于发布内蒙古自治区国土资源、建设系统行政事业收费项目和标准的通知》（内发改费字[2005]120号）；

7、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布实施自治区征地统一年产值标准和征地区片价综合地价的通知》（内政办法[2011]143号）；

8、《内蒙古自治区耕地占用税实施办法》（内蒙古自治区人民政府令第158号）；

9、《内蒙古自治区人民政府关于修改〈内蒙古自治区耕地占用税实施办法〉的决定》（政府令第204号）；

10、地方政府及有关部门颁布的规章及规范性文件。

（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/T 18508-2014，2014年12月1日）
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年12月1日）
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）
- 4、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发[2005]34号）
- 5、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》（2013年）

（四）其他资料

- 1、委托方提供的有关资料
 - (1)《国有土地使用证》（包国用(2011)字第200055号）复印件；
 - (2)《华资实业房屋、土地对于情况》复印件；
 - (3)《关于包头华资实业股份有限公司间接转让有关问题的批复》（国资产权[2013]359号）复印件；
 - (4)《评估委托书》；
 - (5)委托方企业法人营业执照复印件。
- 2、估价人员实地勘察、调查、获取的相关资料
 - (1)待估宗地照片；
 - (2)待估宗地位置示意图；
 - (3)估价人员现场勘察表；
 - (4)估价人员现场调查收集的其它相关资料。

六、估价基准日

2015年8月3日（估价人员现场勘查之日）

七、估价日期

2015 年 8 月 3 日至 2015 年 8 月 10 日

八、价格定义:

估价对象位于包头市东河区东兴街道办事处 1 号。根据估价现场勘查,本次估价对象实际用途为工业用地,宗地外实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供暖),宗地内达“六通一平”,(即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖及红线内“场地平整”)。

根据委托方提供的《国有土地使用证》(包国用(2011)字第 200055 号),待估宗地登记用途为工业用地,土地使用权类型为出让,土地终止日期为 2048 年 5 月 18 日,土地剩余使用年期为 32.79 年。根据委托方提供的《华资实业房屋、土地对于情况》,待估宗地建筑面积 42815.45 平方米;现状容积率为 0.99。

考虑到宗地红线内基础设施开发费已计入到企业资产中,为避免重复计算,故本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况。

故此次评估待估宗地的土地价格是指在估价基准日 2015 年 8 月 3 日,宗地用途设定为工业用地,土地开发程度设定为“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供暖及红线内场地平整),容积率设定为 0.99,土地使用权性质为国有出让,土地剩余使用年期为 32.79 年,待估宗地在公开、公平、公正的客观国有土地使用权价格。

九、估价结果(货币种类及单位:人民币元)

估价人员对委估宗地进行了现场查勘,并对各种有关信息进行了收集、整理和分析,根据《城镇土地估价规程》,依据土地估价的原则、理论和方法,综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响,综合评定出委估宗地的土地使用权在估价基准日 2015 年 8 月 3 日在估价定义设定条

一捌伍肆年分拾玖二畝

华王 种米 1 月 12 日

土地估价结果一览表

估价机构：内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司
 估价报告编号：（呼和浩特）内科瑞（2015）（技）字第 0812-05-026 号
 估价基准日：2015 年 8 月 3 日
 估价目的：核实价格
 估价基准日的土地使用权性质为：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			估价日期 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	剩余土地 使用权限/年	面积/m ²	单位面积 地价/m ²	总地价 /万元	大写 /人民币	备注
				证载	实际	规划								
包头草原糖业集团有限责任公司	无	无	包国用(2011)字第 200055 号	工业用地	工业用地	工业用地	宗地内“六通”及场地平整	宗地内“六通”及场地平整	32.79	43134.21	577	2488.8439	贰仟肆佰捌拾叁仟肆佰叁拾玖元整	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：未设定抵押权、租赁权、担保权等其他项权利。
- 2、基础设施条件：宗地的基础设施条件为宗地外“六通”（指通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖气）宗地内“场地平整”。
- 3、规划限制条件：“依据现状规划条件不变”
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象土地面积及权利状况最终以包头市人民政府核发的《国有土地使用证》为准。
- 2、本评估报告仅为委托方核实国有土地使用权提供价格参考依据，不得用于其它评估目的。

内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司
 二〇一五年八月十日

十、需要特殊说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、估价的前提条件

- (1) 委托方提供资料属实
- (2) 在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- (3) 待估宗地的开发程度为宗地红线外“六通”、红线内“场地平整”，土地使用权类型为出让，用途为工业用地，土地剩余使用年期为 32.79 年。
- (4) 委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- (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) 待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营的正常进行，保证企业的持续发展。

- 存在自愿的卖方和买方
- 足够长的交易时间
- 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

2、估价的假设条件

- (1) 待估宗地用途的设定：本次评估土地用途设定为工业用地。
- (2) 待估宗地年期的设定：本次评估土地剩余使用年期设定为 32.79 年。
- (3) 待估宗地基准日的设定：本次评估基准日设定为 2015 年 8 月 3 日。
- (4) 本次评估总面积为 43134.21 平方米，依据委托方提供的《国有土地使用证》(包国用(2011)字第 200055 号)复印件。
- (5) 假设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。

(6) 本报告所确定的土地还原利率设定在土地有效使用年期内不变。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 撰写本估价报告, 形成意见和结论。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本报告结果仅为委托方核实待估宗地提供价格参考依据, 不得用于其它目的。

(2) 本报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用。

3、土地估价结果的有效期

本报告的估价结果自提交报告之日起半年内有效。

4、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有, 估价机构对估价结果有解释权。

5、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。

6、任何违规使用本估价报告及估价结果造成的不良后果, 责任自负, 给受托方造成不良影响的, 受托方保留依法追究权利。

(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和估价事项

(1) 《国有土地使用证》、《华资实业房屋、土地对于情况》、《关于包头华资实业股份有限公司间接转让有关问题的批复》、《企业营业执照》等资料由委托方提供, 委托方提供资料属实。估价对象区域位置图、估价对象照片、市场比较案例、土地征用补偿标准文件、基准地价等由现场估价人员现场踏勘取得。

(2) 本次评估的面积由委托方提供的《国有土地使用证》(包国用(2011)字第 200055 号) 中面积为依据。

(3) 待估宗地位于包头市基准地价级别覆盖范围内, 且位于工业三级区域内, 故本次评估参照三级工业基准地价进行评估测算。

(4) 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。

(5) 本报告所确定的土地还原利率设定在土地有效使用年期不变, 土地还原利率依据《包头市城市土地定级与基准地价更新技术报告》中工业用地综合还原利率 5.59%。

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。

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, 若估价基准日、土地用途、土地开发程度、土地面积、土地处置方式等影响地价的因素发生变化, 该评估价格应作相应调整。

3、本次评估待估宗地为包头草原糖业集团有限责任公司整宗地的部分地块, 本次评估待估宗地因素, 个别因素参照整宗地进行评估。

4、其他需要特殊说明的问题

(1) 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。

(2) 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本报告。

十一、土地估价师签字

土地估价师	资格证书号	签字
高成凤	2000150103	
谢云清	2005150009	

十二、土地估价机构

机构法人	报告审核人	项目负责人
	刘元富	张浩

二〇一五年八月十日



第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

(一) 土地登记状况

1. 土地位置：包头市东河区东兴街道办事处 1 号；

2. 土地来源及其变革：待估宗地原土地使用者是包头草原糖业集团有限责任公司，使用权类型为出让、用途为工业用地。潍坊创科实业有限公司于 2013 年 6 月 15 日通过国有资产转让方式取得包头草原糖业集团有限责任公司 100% 股权，现拟将待估宗地转让包头华资实业股份有限公司。

3. 土地使用者：包头草原糖业集团有限责任公司；

4. 土地权属性质：国有；

5. 国有土地使用证编号：包国用(2011)字第 200055 号；

6. 登记时间：2000 年 4 月 10 日；

7. 图号：22-70-1-4, 5, 10；

8. 地号：02-011-01-25(3)；

9. 土地登记用途：工业用地；

10. 土地登记面积：43134.21 平方米；

11. 本次评估总面积（平方米）：43134.21 平方米；

12. 宗地四至：东至中海油加油站、南至支路、西至包头轻工职业技术学院、北至 110 国道。

13. 待估宗地四至：东至包头草原糖业集团有限责任公司用地，南至道路，西至包头草原糖业集团有限责任公司用地，北至包头草原糖业集团有限责任公司用地。

14. 土地等级：工业三级。

(二) 土地权利状况

1. 土地所有者：国有；

2. 土地使用者：包头草原糖业集团有限责任公司；
3. 国有土地使用证编号：包国用(2011)字第 200055 号；
4. 共有土地使用者：无； 共有土地使用权分摊面积：无；
5. 土地使用权取得方式：通过出让方式取得；
6. 土地取得时间：2013 年 6 月 15 日；
7. 剩余使用年期：32.79 年；
8. 宗地使用的特殊规定：无；
9. 他项权利类型：无； 他项权利权利人：无；
他项权利义务人：无； 其他：无。

(三) 土地利用状况

待估宗地地上为机修厂房及库房，详见建筑物明细表。

建筑物明细表

名称	建筑面积 (平方米)	备注
制糖车间	7006.25	
集水站	380.55	
油库	58.2	
制糖车间	1755.86	
制糖车间办公楼	1848	
车间	900.8	
切丝车间	944.7	
切丝车间	144	
瓦斯站	359	
石灰窑	788	
洗涤车间	1098.6	
3 号泵站	65	

名称	建筑面积 (平方米)	备注
精糖车间	3640	
方糖车间	1029	
制糖车间	3607	
动力车间	2124	
动力车间	1766.15	
动力车间主控楼	958.1	
设备用房	81.25	
动力车间	3595	
动力车间	1618	
酒精车间	100	
酒精车间	1509.2	
酒精车间	210	
门房	16.5	
车间	948.36	
办公楼及干燥车间	2437	
干燥主车间	2035	
干粕	324.12	
干粕	560	
动力车间	907.81	
合计	42815.45	

二、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、城市资源状况

(1) 地理位置

包头市地处渤海经济区与黄河上游资源富集区交汇处，北部与蒙古国东戈壁省接壤，南临黄河，东西接土默川平原和河套平原，阴山山脉横贯中部。包头地理坐标东经109度50分至111度25分、北纬41度20分至42度40分，面积为27691平方公里。包头城市建成区面积360平方公里，市中心区面积315平方公里。

(2) 土地与城市人口

包头市土地总面积27768平方公里。截至2010年，全市常住人口为2650364人，同第五次人口普查2000年11月1日零时的2297404人相比，十年共增加352960人，增长15.36%，年平均增长率为1.44%。全市常住人口中，男性人口为1368696人，占51.64%；女性人口为1281668人，占48.36%。常住人口性别比（以女性为100，男性对女性的比例）由2000年第五次人口普查的107.9下降为106.79。

(3) 城市自然条件

① 水资源

黄河流经包头境内214公里，水面宽130米到458米，水深1.6米到9.3米，平均流速为每秒1.4米，最大流量每秒6400立方米，年平均径流量为260亿立方米，是包头地区工农业生产和人民生活的主要水源。此外，艾不盖河、哈德门沟、昆都仑河、五当沟、水涧沟、美岱沟等河流，水流量可观，也是可以利用的重要水资源。

包头可利用地表水总量为0.9亿立方米（不包括黄河过境水）。地下水补给量为8.6亿立方米。从50年代起，包头就开始了大规模的水资源开发，先后修建了黄河水源地多处，以及奥陶窑子、团结渠、民生渠、磴口扬水站（东河区一村庄，不同于巴彦淖尔市磴口县）、画匠营水源地等较大的黄河提水工程，先后构筑了昆都仑、刘宝窑、水涧沟等中小型水库，进行了大规模的

水资源开发。包头地区的生活、工业及农业用水设施已经能够满足本地区经济社会发展的需要。

②矿产资源

包头市是世界最大的稀土矿床——白云鄂博铁矿所在地，该市的矿产资源具有种类多、储量大、品位高、分布集中、易于开采的特点，尤以金属矿产得天独厚，其中稀土矿不仅是包头的优势矿种，也是国家矿产资源的瑰宝。已发现矿物74种，矿产类型14个。主要金属矿有：铁、稀土、铌、钛、锰、金、铜等30个矿种，6个矿产类型。非金属矿有：石灰石、白云岩、脉石英、萤石、蛭石、石棉、云母、石墨、石膏、大理石、花岗石、方解石、珍珠岩、磷灰石、钾长石、珠宝石、紫水晶、芙蓉石、铜兰、膨润土、高岭土、增白粘土、砖瓦粘土等40个矿种。能源矿有：煤、油页岩等。

③生物资源

包头市山地占14.49%，丘陵草原占75.51%，平原占10%。已开发和利用的土地中，耕地面积占土地面积比重14.3%；森林面积149.2千公顷，草原面积2086.5千公顷。

北部丘陵地区大都种植干旱作物，主要有莜麦、荞麦、马铃薯、胡麻、菜籽等。北部草原盛产绵羊、山羊、牛、马、骆驼等牲畜。南部平原区土质肥沃，有引黄（河）灌溉系统和地下水浇灌设施，旱涝保收，盛产小麦、糜黍、甜菜、向日葵、玉米、高粱及蔬菜、瓜果。

中部山岳，据初步考察，野生植物共有88科，302属，601种。列入国家重要保护的稀有物种有黄耆，蒙古扁桃。常用的重要药材有甘草、黄芪、麻黄、赤芍、防风、柴胡、桔梗、远志、知母、党参、枸杞等200多种。

在山岳中的次生林带和草原地区，是野生禽兽栖息、繁衍之地。有兽类21种，其中青羊、雪豹是国家二级保护珍稀动物；狍子、毛皮兽、赤狐、獾、豹、野猫、蒙古兔等是内蒙古自治区级的保护动物。鸟类繁多，有留鸟25

种，夏候鸟18种，旅鸟80种，冬候鸟7种。其中属国家保护的珍稀鸟类有：雀鹰、大鸮、金雕、红隼、松雀鹰等13种。

(4) 城市经济

① 概况

2012年，全市实现生产总值3409.5亿元，按可比价格计算，比上年增长12.6%。其中，第一产业增加值89.7亿元，增长6.1%；第二产业增加值1885.5亿元，增长14.1%；第三产业增加值1434.3亿元，增长11.0%。第一、第二和第三产业增加值占全市生产总值的比重分别为2.6%、55.3%和42.1%，三次产业对经济增长的贡献率分别为1.2%、61.6%和37.2%。全市人均生产总值达到125709元，增长11.0%，按年平均汇率折算为19915美元。全年地方财政总收入为326.8亿元，比上年增长10.6%。其中，公共财政预算收入185.8亿元，增长14.8%。

② 第一产业

2012年农作物播种面积31.2万公顷，比上年下降0.2%。其中，粮食作物播种面积22.8万公顷，增长0.5%。年末全市牲畜存栏达254.2万头（只），下降0.7%，其中大牲畜存栏37.5万头，下降5.5%；羊存栏189.2万只；猪存栏27.1万口。全市农业综合机械化水平达到85.8%，较上年提高5.5个百分点。

③ 第二产业

包头是中国少数民族地区建设最早的一座工业城市，工业特色涵盖稀土、钢铁制造、冶金、机械制造、军工等，以包头钢铁（集团）有限责任公司和中国兵器工业集团-内蒙古北方重工业集团有限公司、内蒙古第一机械集团有限公司为代表。

包头是中国重要的钢铁工业基地。稀土是包头极具发展潜力的一个优势产业，已初步形成产业集群，其中，包钢（集团）公司的稀土系列企业有：包钢稀土高科技股份有限公司、包头稀土研究院有限责任公司、三峰稀土有

限责任公司、天骄清美稀土抛光粉有限责任公司。

包头市是中国最大的稀土出口地区,也是工程机械、武器装备出口城市。包头有色金属产业主要有铝、铜、锌、镁、黄金的开采、冶炼及压延加工。包头铝业(集团)有限责任公司是中国十大铝冶炼企业之一,是中国铝业股份有限公司全资子公司。

包头纺织工业有棉纺、绒纺、麻纺、针织、印染、制毯等门类。食品、饮品工业在包头有粮油加工、制糖、制酒、酿造、豆制品、肉制品、乳制品等20多个门类。

2012年全部工业增加值1691.7亿元,比上年增长14.8%。规模以上工业企业实现增加值1311.8亿元,增长15.9%。规模以上工业企业主营业务收入3029.6亿元,比上年增长9.0%。

④ 第三产业

包头市金融体系较为完善,恢复了农业银行,组建了工商银行、中国银行和建设银行,之后又组建了交通银行,成立了农业发展银行、包头市商业银行,2007年,包头市商业银行更名为包商银行。保险方面设立中国人民财产保险股份有限公司包头分公司和中国人寿保险公司包头分公司。之后又相继成立了中国平安财产保险公司包头分公司、中国平安寿险公司包头分公司和新华人寿保险股份有限公司包头中心支公司等数家保险公司。

2012年社会消费品零售总额966.7亿元,比上年增长14.1%。全年限额以上批发零售贸易及住宿餐饮企业实现消费品零售额369.7亿元,比上年增长9.5%。全年外贸进出口总额为21.0亿美元,较上年下降23.9%。全年实现旅游总收入154.5亿元,比上年增长24.6%。国内旅游人数769.3万人次,增长9.8%;国内旅游收入153.6亿元,增长24.5%。入境旅游人数2.65万人次,增长30.4%;旅游外汇收入1475万美元,比上年增长45.1%。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地使用制度与土地管理政策

进入新世纪,土地有偿使用制度翻开新的一页。2001年,国务院出台《关于加强国有土地资产管理的通知》(15号文),一举确定了市场在配置经营性用地中的基础地位。15号文明确规定,除法律规定可以采用划拨方式提供用地外,其他建设需要使用国有土地的,必须依法实行有偿使用。为体现市场经济原则,确保土地使用权交易的公开、公平和公正,各地要大力推行土地使用权招标、拍卖。

2002年,国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》,明确要求商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地,必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

2004年,国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》提出,“工业用地也要创造条件逐步实行招标、拍卖、挂牌出让”。

2006年,国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》进一步明确,工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让,其出让价格不得低于公布的最低标准。

2009年,《国土资源部监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》明确要求,各地要严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度,凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地,政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地,必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人。招拍挂,成为土地有偿使用制度改革中一面闪亮的旗帜,也为经济社会发展带来丰厚的回报。土地收益为国民经济发展、国有企业改革及城镇基础设施建设提供了有力支撑。

(2) 住房制度与房地产管理政策

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)印发后,全国房地产市场整体上出现了一些积极变化。增加保

障性住房和普通商品住房有效供给,合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求,加强风险防范和市场监管。中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度,适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准,改进和完善中央补助资金的下达方式,调动地方积极性,确保资金使用效果。各地区、各有关部门要加强监督检查,确保保障性安居工程建设用地和资金的落实。同时,鼓励金融机构向符合条件的城市和国有工矿棚户区改造项目提供贷款。保障性安居工程的建设计划、建设进度和资金使用等情况,要及时向社会公示。

2013年2月20日,温家宝主持召开国务院常务会议,研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施(称为“国五条”)。2013年2月20日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策,坚决打击投资投机性购房,还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。自2009年12月份开始楼市调控以来,政策经历了四次升级,分别是2010年1月的“国十一条”、4月的“国十条”、9月的“9.29新政”,2011年1月的“新国八条”,2013年2月20日出台的“国五条”是第五次调控升级。“国五条”的出台宣告房地产调控进一步趋紧,对热点城市投资投机需求的抑制再度升级。受政策影响,多数城市房地产成交量明显回落,但预售监管力度的骤然加大使得部分城市供求更加趋于紧张,房价上涨压力依然巨大。在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时,中央也在加紧完善房地产调控的长效机制,日趋明晰的保障房政策、逐见雏形的住房信息联网及不动产登记条例,以及房产税试点范围可能扩大等都在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。为落实“国五条”,2013年2月底,国务院办公厅下发了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号),提出了六条实施细则。国五条和国办六条细则的出台,在市场上产生巨大反响,被认为是更为严厉的调控措施。

中华人民共和国总理李克强2014年11月12日签署第656《中华人民共和国国务院令》，公布《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行。《条例》共六章三十五条，对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定。

(3) 地价政策

自包头市土地储备制度建立以来，土地收购储备制度不断健全和完善，运作模式和程序逐步规范，公开、公平、公正的土地市场环境正在逐步形成，政府对土地市场的宏观调控逐步加强。

(4) 房地产市场交易情况

2014年上半年，包头市共计供应土地18宗，供应面积1209636平方米；共计成交土地7宗，成交总面积507628平方米（划拨及协议出让地块，共计成交土地9宗，成交总面积546934平方米）

2014年土地供应成交数量来看，土地供应同比增长30%；土地成交同比却下降23%。同比去年年上半年，划拨与协议出让比例大幅升高。通过数据表明，今年上半年流拍率较高并且持观望态度的开发商数量增多，以至于成交数量比同期下降；并且政府干预在逐步增强，导致划与协议出让比例增加。

从成交土地用途上来看，住宅用地占比95%，同比2013年增长23%；商业用地占比5%，较2013年有大幅下降；由于政府干预使经济适用房用地以及中低价位、中小套型普通商品住房用地量大幅增加，导致商业用地占比大幅下降。

市五区土地成交中，高新区的成交数量最高，成交29.2公顷；其次为昆区，成交20.1公顷；东河区排名第三，成交1.22公顷，成交单价；青山为0.22公顷；九原区为0。与2013年对比来看，由于九原区去年同期成交面积较大，需较长时间“消化”，故今年成交数量为0，高新区做为政府重点开发区域，以至成交面积有较大幅度的增加。由于今年总体成交面积较小，故市五区整

体成交面积都有较大幅度的下降。

2014年上半年全市共计取得预售许可证的商品房6920套，供应面积184万平方米。其中住宅5502套，商业及其他1418套。2014年上半年市共计成交商品房39450套，成交面积445万平方米，共计成交金额为265亿元。其中住宅23678套，商业及其他15772套。

从07年至13年供需数据来看，包头房地产市场明确的分化为两个阶段。第一阶段为07年—11年，供过于求，市场处于急速上升期，市场前景看好。12年—13年为第二个阶段，整体市场进入去库存时期，新入市项目少，供小于求，成交量触顶，开始缓慢下降。从每月成交价格来看，2013年2月起，成交价格虽然有小幅波动，但整体高于2012年。包头市场小结：土地市场供大于求现象仍占主导，土地溢价率有所回升，成交量价齐升，供需两旺。商品房市场处于去库存时期，供需比连续两年小于1，供小于求现象凸显，量跌价升；非住宅产品销量上升的原因极可能是供应结构造成的，不表示商业产品热销。目前包头市场商品房库存量为43644套，库存仍可支持包头消化一年以上，仍然处于库存较高的状态，虽然经过两年的去库存化，但去库存速度较慢，难以对庞大的库存产生质变性影响。2013年包头市场整体呈现量价双稳的整体情况，成交量有小幅下降而成交均价缓慢提升。

3、产业政策

一、全面加强经济调控

一是着力稳工业。去年初，煤电油运等先行指标均呈负增长，主要工业产品量价齐跌，规模以上企业亏损面达到31%，94户企业处于停产半停产状态。为此，我们在自治区率先出台促进工业经济平稳健康发展的八条扶持政策，共为企业争取产业扶持资金6.5亿元、电价补贴7.9亿元，协调落实贷款176亿元，市本级投入贷款贴息等扶持资金10亿元，减免企业税收2.4亿元，有力扭转了工业下滑局面。截至年底，71户企业扭亏为盈，70%的停产企业

恢复生产。预计全年规模以上工业增速11%，在自治区排名第2位。

二是着力调结构。围绕破解工业围城，确立“东铝、西钢、南高、北装”发展布局，重点打造四个千亿园区。东西两园区抓产业转型升级和淘汰落后产能，电解铝和稀土钢深加工占比分别提高7.3和5个百分点。南北两园区抓产城一体，北建生态屏障，南留发展空间，高新技术产业和装备制造业占比分别提高3.9和2个百分点。全市单位GDP能耗下降4.5%，提前一年完成“十二五”目标任务，包头获批国家节能减排财政政策综合示范城市。围绕市委“5421”战略定位，制定新型冶金、装备制造等15个发展规划，出台发展非公经济、县域经济的实施意见，推动工业转型升级、服务业提质增量、农牧业集约高效。装备制造、钢铁、铝业增速分别达到14%、12%和19%，新能源、稀土新材料等战略新兴产业增长13%，规模以上非公企业占全市工业比重达到65.2%。服务业投资增长20%，企业注册数量增长61.5%。农牧业“菜薯肉乳”四大主导产业产值占比达70%以上。围绕城乡统筹优化区域布局，推动市五区组团式布局、一体化发展，东河区、石拐新区面貌显著改观。推动山北大型清洁能源基地、原材料基地和土右旗能源重化工基地建设，县域经济加快发展。

三是着力扩投资。组织实施亿元以上重点项目583个，完成投资1577亿元。包钢稀土板材等233个项目竣工投产，神华煤制烯烃二期等281个项目开工建设，华电土右电厂、国储能煤基多联产等项目获得国家、自治区核准。实施招商引资项目855个，引进资金640亿元，增长20%，深圳比亚迪新能源矿用车、广东鸿达兴业稀土助剂等一批高新项目签约。加大政府主导投资力度，基础设施和生态建设投入785亿元，拉动全市投资增长5个百分点。

四是着力促消费。面对大宗商品消费下滑，传统服务业增长低迷的局面，及时出台支持服务业发展的八条措施，刺激消费需求。推动银企对接，为企业争取协议贷款额度2281亿元，辖区内银行业贷款余额达到1834亿元，增长

12.6%。在国内主要媒体加大城市形象宣传力度，旅游业总收入预计达到256亿元，增长23%。成功举办首届国际装备制造博览会和首届中国(国际)牛羊肉产业大会等21场大型会展活动，实现交易额80亿元。房交会成交商品房8056套，交易额达到54亿元。加快发展电子商务，电商交易额达到56亿元。提升传统商贸业，实施了乌兰道商业街改造、东河维多利亚商厦等75个重点项目，完成投资244亿元。

二、加快提升城市综合发展水平

一是推进工业园区建设。9个工业园区共完成道路、管网、污水处理等基础设施投资21亿元，一批企业和项目入园发展，产业集中度提高4.8个百分点。稀土高新区和装备制造园区营业收入分别达到1360亿元和1100亿元，金属深加工园区和铝业园区分别突破600亿元和500亿元，铝业园区获批国家“城市矿产”示范基地。

二是推进新都市区建设。成立新都市区管委会，进一步完善控制性详规，征拆房屋14.4万平方米，收储土地745亩。市民公园、市民广场和道路、综合管廊等基础设施完成投资7亿元，学校、幼儿园等公共服务设施建设有序推进，富力城、包商大厦等开发项目入驻实施，新都市区框架基本形成。

三是推进现代农牧业示范园区建设。出台加快现代农牧业发展的实施意见，启动建设4个现代农牧业示范园区和30个农牧业示范基地，已入驻80余家企业，增加值占全市农牧业的45%。新晋2个国家级龙头企业、9个国家级农牧民专业合作社。土右旗和九原区分别被评为国家和自治区级示范园区，达茂旗被评为全国草原保护建设科技综合示范区。

四是推进现代物流园区建设。确定物流业“六园区、一支点”发展布局，实施铁路现代综合物流园、土右煤炭物流园等36个重点项目，完成投资80亿元。苏宁内蒙古配送中心等15个项目建成运营，土右煤炭物流园数字交易平台上线交易量突破4000万吨。结合110、210国道改造促进物流资源整合，

钢铁建材物流园区新增企业368家，集中度达到85%。

五是推进文化旅游景区建设。加快文化与旅游的深度融合，实施文化旅游项目33个，完成投资18.4亿元。五当召、美岱召5A级景区和希拉穆仁草原等10个4A级景区创建工作全面启动。五当召旅游公路建成通车，九峰山景区获批为敕勒川国家森林公园，成功举办第二届中国游牧文化旅游节。组织实施22个重点文化产业项目，完成投资11.5亿元，美德亨收藏文化博览中心等一批项目建成运行。

六是推进土右新型中等城市和达茂白云边境口岸型城市建设。全面完成撤旗设市、合并设市前期工作，已上报国务院待批。土右旗、达茂旗和白云矿区经济增速预计均在10%以上，完成基础设施投入76亿元，拓展城区面积7.4平方公里，综合实力进一步提升。面对进出口贸易下滑影响，始终抓好满都拉口岸建设，投资2.2亿元完成五进五出通道、边检大楼和仓储物流等配套设施建设。抢抓国家“一带一路”发展战略机遇，加强与蒙古国合作，口岸常年开放和跨境经济合作区项目已上报国家审批。

三、大力实施民心工程

一是推进北梁棚户区改造工程。历经2013年百日攻坚和2014年春秋两季会战，北梁棚改征拆任务全部完成，累计拆迁房屋5.36万户、430万平方米，相当于一年时间拆掉一个中等县城。建设安置房3.1万套、273万平方米，回购安置房1.2万套、85万平方米，安置居民10.9万人，北梁居民在新的家园幸福生活。包头被住建部命名为“全国棚户区改造示范城市”。

二是实施扶贫攻坚和“十个全覆盖”工程。认真开展“三到村三到户”精准扶贫，落实资金8.12亿元，解决了3.1万贫困人口的掉队问题。投入21.4亿元改善农村牧区生活条件，建设高标准示范村71个，达标村159个，受益人口27万。

三是启动大气污染防治工程。强化“治气、减煤、降尘、控车、严管”

五项措施，治理污染企业344家，关停取缔大青山采石和开矿企业158家，整治煤场料场392家、城区燃煤锅炉702台，新增集中供热653万平方米，淘汰黄标车及老旧车辆1.2万辆。全市空气PM2.5浓度下降29.5%，二氧化硫平均浓度下降45%，看得见蓝天白云的好天气明显增多。

四是启动城市供水改造工程。按照人喝地下水、机器用黄河水的原则，封停企业自备井113眼，减少工业用地下水720万立方米，相当于城区居民4年的健康水饮水量。城区健康水新增受益人口22.6万，农村牧区安全饮水新增受益人口5.8万。实行水质监管与供水经营分离，建成检测106项指标的一流水质检测中心，居民用水安全得到保障。

五是启动食品安全监管工程。整合食品安全监管职能，实现生产、流通、消费环节统一监管。推进县乡村三级监管网络建设，开展食品安全专项整治行动。开工建设九原区、土右旗、青山区3个集加工、仓储、配送、检验于一体的食品加工园区。在自治区率先建立政府主导的农畜产品质量安全追溯体系，首批50个试点陆续建成运行，包头获批全国肉菜流通追溯体系试点城市。

六是启动交通设施改善工程。以空前力度打通青山路、哈屯高勒路、兵工路、站前路等33条城区断头路。高标准完成钢铁大街、阿尔丁大街提质改造，开辟公交专用车道，道路通行能力提高20%，公交车速提高30%。新增公交线路11条、新能源公交车144台。全面启动南绕城公路改扩建工程，新建续建5条城乡一级公路，省道211线固阳至百灵庙、省道104线百灵庙至白云鄂博和包石一级公路建成通车。包头火车站广场完成升级改造，机场新航站楼投入使用。

七是启动生态环境整治工程。公路铁路沿线和城市出入口累计拆除违章建筑56万平方米，绿化里程近400公里，新增绿化面积3700多公顷。完成国家林业重点工程37.5万亩，六大重点区域绿化11万亩。新建改造奥林匹克、

鹿园等14个公园广场。治理昆河、四道沙河等河道22公里，完成景观蓄水10.7公里。

4、城市规划与发展目标

一是保障企业正常运行。加强对经济运行的分析研判和监测调度，适时出台经济扶持政策，针对困难企业制定“一企一策”、“一类一策”解决方案，减少亏损、停产企业数量。落实国家、自治区减税降费等政策，做好电力多边交易和大用户直供政策配套工作，减轻企业负担。继续举办银企对接会，创新信贷方式，加强对企业特别是中小企业的融资贷款支持。鼓励钢铁、有色、装备制造企业加强上下游产业协作，推进用电企业与电厂兼并重组，提升产业间的依存度和企业抗风险能力。加强煤电油气运保障，引导企业降低生产成本，调整产品结构，扩大市场份额。

二是实施重大产业项目。围绕建设“五个基地”，加快实施神华煤制烯烃二期、包钢稀土钢冷轧、包铝50万吨高品质铝合金、比亚迪新能源矿用车等重点项目，策划实施明拓140万吨铁素体不锈钢、包钢煤焦油深加工、高铁动车铝合金铸件等重点项目，力争中德装备制造产业园、国储能煤基多联产、鸿达兴业稀土助剂等项目年内开工建设。支持工业园区加快污水处理等基础设施建设，策划引进一批单体规模大、产业带动强的大项目。支持金属深加工和铝业深加工两个园区尽快进入千亿园区行列，力争土右旗、九原区两个工业园区产值分别突破300亿元。今年我们将实施亿元以上重点项目733个，确保年内投资突破2000亿元。

三是抓好六大通道建设。畅通电力、航空、陆路、燃气、口岸和数据六大通道，实施总投资722亿元的一批重大基础工程。电力通道方面，积极开展白彦花煤田总体开发等煤电项目前期工作，争取达茂旗1800万千瓦清洁能源基地和土右旗600万千瓦火电基地列入国家电力外送通道“十三五”规划。航空通道方面，依托机场旧航站楼改造申报国际口岸机场，规划建设包

头空港物流园区，在达茂旗和石拐区建设两个通用机场。陆路通道方面，抓紧实施陶准铁路、金山工业园区铁路专线和呼包银榆客运专线建设，做好包头西安海口、呼市包头银川高铁列入国家“十三五”规划的前期工作。提早谋划省道 224 线固阳明登至土右明沙淖等 7 个公路项目，开工建设固阳至武川、东河至托县、美岱召至将军尧渡口和山北旅游公路，确保南绕城、省道 104 线希拉穆仁至百灵庙、固阳至红泥井公路建成通车。燃气通道方面，新增达旗天然气管道包头出口，为城市发展提供 10 亿立方米清洁能源保障，直接形成 35 亿元销售收入并带动天然气化工产业发展。口岸通道方面，实施包满铁路三期建设工程，推动蒙古国塔奔陶乐盖至满都拉口岸和赛音山达至满都拉口岸公路建设，推动中蒙跨国铁路和跨境经贸合作区早日实施，提早谋划自贸区建设。数据通道方面，扩大光纤宽带和无线网络覆盖范围，加快苏宁大数据西北中心、敕勒川科技数据中心、包头云计算中心等项目建设和推广应用，搭建统一的信息资源共享和管理服务平台，全面推进智慧包头建设。

（二）区域因素

1、区域概况

东河区是内蒙古自治区包头市辖区，属于中心城区的旧城区，因东河（古称博托河）流经区内而得名，东河区西接九原区，北邻石拐区，是包头市最大的物流集散中心和有色金属、糖业、棉纺织制造加工中心，属于温带大陆性气候。面积 423 平方公里。2012 年人口近 51.06 万，有蒙、汉、回、满、朝鲜等 26 个民族，有伊斯兰教、基督教、天主教、汉传佛教、藏传佛教 5 个宗教界别。辖 2 个镇、12 个街道办事处。

2、交通条件

东河区交通发达，具有公路、铁路、航空、水运等多种运输功能，是内地连接西北地区的重要交通枢纽。包头民航机场位于东河区，有定期班机可

通往北京、上海、太原、西安、武汉、广州等地。

3、经济条件

东河区是包头市地方工业的集中地，70%以上的市属于企业驻在东河区。其中有包头铝厂、包头糖厂、鹿王羊绒集团等。东河区区属工业也有一定的规模和基础，有机械加工、锻造、冶炼、化工、塑料、皮革皮毛、机电加工、农牧机械、造纸印刷、日用五金、服装鞋帽、食品加工等 10 多个行业，生产的产品有 250 多种，其中稀土合金暖气片、带式输送机、羊剪绒拖鞋、童皮鞋、汉宫地毯、稀土混合金属、钢锯条等在市场上深受欢迎。

东河区商业贸易比较发达，全市 60% 以上的物资仓库设在东河区，自治区及其他盟、市、旗、县驻东河区的转运站、采购供应站及办事机构等就有 50 多个，包头市与内蒙古西部地区的商品物资交流相当一部分在东河区进行。东河区还被确定为包头市个体、私营经济示范区，优良的投资环境，宽松的优惠政策，吸引着方方面面的经营者。

4、基础设施

东河区基础设施条件较完善，有糖厂农贸市场，糖厂社区医院，邮局、酒店有华资宾馆，信用社，市四十七中小学部、中学部，轻工学院，铝厂少年宫等，待估宗地所在区域基础设施水平已达“六通一平”，区域内供电充足、道路畅通，自来水供给户已达 100%，排水、供暖工程已基本解决，保证率高。

★供电状况：由市政供电网给区域内供电，双回路，现有供电设施能满足区域内生产、生活用电需要，满足程度为 100%。

★供水状况：由市政供水管网给区域内供水，现有供水设施能满足区域内生产、生活用水需要，满足程度为 100%。

★排水状况：区域内雨水、污水均排入市政排水管，采取清水明流、污水暗流的方式，污水排入市政排水管。现有排水设施能满足区域内生产、生

活排水需要，满足程度为 100%。

★供热状况：区域内采取统一的市政供热管网集中供热，现有供热设施能满足区域内生产、生活采暖需要，满足程度为 100%。

★通讯状况：区域内已经基本实现通讯程控化，现有电讯设施能满足区域内生产、生活通讯需要，满足程度为 100%。

4、环境条件

周围用地类型以轻工业、住宅为主，绿化程度较好，污染较轻，总体自然环境较好。

5、产业集聚状况

东河区为包头铝业、包头糖厂为主的工业区，区域内有一定数量的配套功能区，产业集聚规模较好。

6、规划限制

东河区位于包头市城市规划严格控制区。

7、小区域因素

待估宗地位于包头市东河区东兴街道办事处 1 号，区域内建筑物以工业厂房及多层住宅楼为主，土地用途类型以工业为主；附近有商务宾馆、酒店、邮局、银行等商业服务业网点；产业集聚规模较好，商服繁华度一般，宗地临 110 国道，车流量大。

（三）个别因素

1、宗地位置：包头市东河区东兴街道办事处 1 号；

土地使用者：包头草原糖业集团有限责任公司；

2、土地登记用途：工业用地；

估价设定用途：工业用地；

3、宗地形状：较规则

临街状况：一面临街

临街宽度：大于 30 米

深度：大于 30 米

容积率：0.99

土地面积（平方米）：43134.21

4、场地平整状况：平整

土地承载力：良好

地形条件：良好

地质条件：良好

地势条件：良好

5、宗地四至：东至中海油加油站、南至支路、西至包头轻工职业技术学院、北至110国道；

待估宗地四至：东至包头草原糖业集团有限责任公司用地，南至道路，西至包头草原糖业集团有限责任公司用地，北至包头草原糖业集团有限责任公司用地；

6、基础设施条件：较齐全；

7、社会人文环境：工业区。

第三部分 土地估价

一、估价原则

(一) 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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

(二) 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

二、估价方法与估价过程

◆估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的,结合估价师收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,选择评估方法。

1、采用的方法

(1) 由于待估宗地用途为工业用地,在包头市基准地价覆盖范围内,属于工业用途三级地范围内,近三年内且有相应的基准地价、计算宗地地价的修正体系,可选用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 由于待估宗地为工业用地,当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件,比较适宜选择成本逼近法评估。

2、不采用的方法

(1) 由于待估宗地是为华资公司生产经营配套的附属设施用地,根据企业整体收益很难确定待估宗地的土地房屋收益,所以不采用收益还原法评估;

(2) 由于无法选择到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例,不宜采用市场比较法评估;

(3) 由于估价目的为企业重组改制,不属于投资开发的土地,且待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建构筑物相类似的市场交易案例,无法合理确定房地产总价,不适宜采用剩余法评估;

综上所述,本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

◆估价过程:

(一) 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表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地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,进而求取得估宗地在估价基准日价格的方法。

1、基准地价成果介绍及内涵

包头市国土资源局于2013年完成包头市城市土地定级与基准地价更新工作,包头市基准地价的内涵介绍如下:

(1) 基准地价是指不同级别区域的平均地价,是由征地及有关费用、土地开发费、基础设施配套费、公共事业建设配套费、利息、利润、管理费、级差地价等部分构成,即由土地取得费、出让金、开发费等部分构成。

(2) 基准地价评估基准日为2012年1月1日。

(3) 土地使用年期:商业用地40年,住宅70年,工业用地50年。

(4) 土地开发程度:包头市的基准地价设定的开发程度是指现状基础设施状况,商业用地红线外:“七通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气,场平);住宅用地红线外:“七通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气,场平);工业用地红线外:“五通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯,场平)。

(5) 容积率:平均容积率为商业用地:2.5;住宅用地:2.0;工业用地:0.8。

(6) 包头市城区级别基准地价见表1。

表1 包头市城区级别基准地价表

级别 \ 类型	商业用地基准地价		住宅用地基准地价		工业用地基准地价		
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	级别	元/平方米	万元/亩
I	6375	425	3300	220	控 I	840	56
II	5550	370	2520	168	控 II	630	42
III	4750	317	1950	130	I	495	33
IV	3950	263	1540	103	II	420	28
V	3150	210	1140	76	III	345	23
VI	2375	158	790	53	IV	300	20
VII	1625	108	530	35	V	255	17
VIII	900	60	—	—	—	—	—

根据《城镇土地估价规程》与《包头市城市土地定级与基准地价更新技术报告》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = [宗地所在区域的级别基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K) \pm$ 开发程度修正] $\times K_5$

式中： K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年限修正系数

K_3 ——宗地面积状况修正系数

K_4 ——宗地形状状况修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_5 ——容积率修正系数

2、估价过程

(1) 确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于包头市东河区东兴街道办事处1号，根据《包头市城市土

地定级与基准地价更新技术报告》文件和包头市城区土地级别图，宗地属于包头市工业用地三级地，基准地价为 345 元/平方米。

(2) 确定期日修正系数 (K_1)

包头市工业用地地价的评估期日修正，将来主要按照地价指数来进行时间修正。即：

$$P_0 = P \times K_1$$

式中：

P_0 ——期日修正后宗地单位面积土地价格（元/平方米）；

P ——宗地所在级别的商业用地基准地价（元/平方米）；

K_1 ——土地交易期日修正系数。

表 2 包头市工业用地价指数表（环比）

年份	2012	2013	2014	2015
工业	1.0021	1.0125	1.0206	1.0000

本次评估的估价基准日为 2012 年 1 月 1 日，距基准地价公布的基准日较近，根据地价指数表（表 2），期日修正系数 $K_1=1.0334$ 。

(3) 确定土地使用年期修正系数 (K_2)

土地使用年限修正指数公式为：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m] \times 100\%$$

式中：

K ——使用年限修正系数

r ——土地还原率[根据《包头市城市土地顶级与基准地价更新技术报告》，按 5.59%计]

m ——基准地价内涵中的土地使用年期

n ——待估宗地可使用年期

待估宗地剩余使用年期为 32.79 年，基准地价设定使用年期为 50 年，

故需修正, 即 $K_2=0.8907$ 。

根据《包头市城市土地定级与基准地价更新技术报告》，工业用地地价影响因素说明表及修正系数表（见表 3 和表 4），按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

表 3 三级工业用地地价因素修正系数说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	800m 内有主干道	1500m 内有主干道	1500m 内有次干道	1500m 外有次干道	2500m 外有次干道
	距火车站距离(米)	< 800	800-1500	1500-3000	3000-5000	> 5000
基础设施状况	供电保证率	100%	95%-100%	90%-95%	85%-90%	≤ 85%
	供水保证率	≥ 95%	90%-95%	80%-90%	65%-80%	≤ 65%
	排水	通畅	较通畅	一般	较差	差
	供热	集中供热		区域性供热		无供热
环境条件	自然条件优劣度(工程地质)	好	较好	一般	较差	差
产业政策	政策因素	控制区 1	控制区 2	高新、青昆工业园区	东河工业园区	九原工业园区
	行政区划因素	青昆区、高新区	—	东河区	—	九原区
规划前景	用途规划	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其他用地
	道路规划	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	设施规划	具备 4 项以上	具备 3 项以上	—	—	—

表 4 三级工业用地地价影响因素修正系数表

因素	权重	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)	权重
交通条件	0.241	道路通达度	3.30	1.65	0	-1.52	-3.03	0.164
		距火车站距离(米)	1.55	0.77	0	-0.71	-1.42	0.077
基础设施状况	0.252	供电保证率	1.33	0.66	0	-0.61	-1.22	0.066
		供水保证率	1.37	0.68	0	-0.63	-1.26	0.068
		排水	1.39	0.69	0	-0.64	-1.28	0.069
		供热	0.99	0.49	0	-0.45	-0.91	0.049
环境条件	0.016	自然条件优劣度(工程地质)	0.32	0.16	0	-0.15	-0.30	0.016
产业政策	0.251	政策因素	2.53	1.27	0	-1.17	-2.33	0.126
		行政区划因素	2.51	1.26	0	-1.16	-2.31	0.125
规划前景	0.24	用途规划	1.75	0.87	0	-0.80	-1.61	0.087
		道路规划	1.75	0.87	0	-0.80	-1.61	0.087
		设施规划	1.33	0.66	0	-0.61	-1.22	0.066

(5) 编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表, 详见表 5。

表 5 待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因素	条件说明	优劣度	修正系数 (%)
道路通达度	800m 内有主干道	优	3.30
距火车站距离 (米)	< 800	优	1.55
供电保证率	100%	优	1.33
供水保证率	≥ 95%	优	1.37
排水	通畅	优	1.39
供热	集中供热	优	0.99
自然条件优劣度 (工程地质)	好	优	0.32
政策因素	东河工业园区	较劣	-2.33
行政区划因素	东河区	一般	0
用途规划	一般工业区	一般	0
道路规划	交通型主干道	较优	0.87
设施规划	——	一般	0
合计			8.79

(6) 开发程度的修正

待估宗地设定开发程度为“六通一平”，基准地价设定开发程度也为“五通一平”，需进行通暖修正，见表 6，即开发程度修正为 60 元/平方米。

表 6 包头市工业用地基础设施修正表

基础设施 状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	通燃气	平整土地
开发费用	65	35	10	30	20	60	40	20

3、基准地价估价结果确定

$$\begin{aligned} \text{设定开发程度条件下的宗地地价} &= \text{宗地所在区域的级别基准地价} \times K_1 \\ &\times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K) \pm \text{开发程度修正} \\ &= 345 \times 1.0334 \times 0.8907 \times (1 + 8.79\%) + 60 \\ &= 405.47 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(二) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本计算公式如下:

土地价格 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

1、测算土地取得费及相关税费

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用(即征用同类用地所支付的平均费用)。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析,该项费用主要包括:

待估宗地周边土地利用类型主要是建设用地,土地取得费及相关税费是指为取得待估宗地所在区域土地使用权而支付的各项客观费用(即取得同类用地所支付的市场费用)。根据对待估宗地所在区域近年来征地拆迁费用标准进行分析,该项费用主要包括拆迁费(含土地补偿费、人员安置补助费及地上物补偿费)、征地管理费等税费。

(1) 土地取得费

待估宗地位于包头市东河区东兴街道办事处1号,根据《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布实施自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》(内政办发[2011]143号)文件,该区片的平均征地价为10万元/亩,合150元/平方米,其中征地费包括安置补助费等。

(2) 税费

a、耕地占用税

根据《内蒙古自治区耕地占用税实施办法（2008）》（内蒙古自治区人民政府令第158号）规定，包头平均税额为每平方米36元。其中，人均耕地不超过1亩的旗县（市、区），每平方米适用税额为50元；人均耕地超过1亩但不超过2亩的旗县（市、区），每平方米适用税额为40元；人均耕地超过2亩但不超过3亩的旗县（市、区），每平方米适用税额为30元；人均耕地超过3亩的旗县（市、区），每平方米适用税额为25元；根据待估宗地所在地的实际情况，即本次评估耕地占用税税额为每平方米50元。

b、造地费

根据《土地管理法》第三十一条规定：国家实行占用耕地补偿制度，即非农业建设经批准占有耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则由占用耕地的单位负责开垦与所占耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳开垦费，专项用于开垦新的耕地。

根据现行造地费征收最高标准不得高于6000元/亩，本次评估采用最高标准6000元/亩，合9.0元/平方米。

土地取得费及相关税费合计=150+50+9=209元/平方米。

2. 土地开发费

根据对待估宗地类似土地的调查，待估宗地周边多为建设用地，待估宗地外基础设施开发程度已达六通一平，故本次确定土地开发费约为240元/平方米，详见表6。

3、投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为1年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的短期贷款（一年以内含一年）利息率4.85%计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开

发期内均匀投入，故：

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= (\text{土地取得费及相关税费}) \times 4.85\% + \text{土地开发费} \times \\ & (1+4.85\%)^{1/2} - 1 \\ &= 209 \times 0.0485 + 240 \times 0.024 \\ &= 15.90 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

4、投资利润

土地开发总投资应计算合理的利润。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。按照开发性质和实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润。调查包头市的投资回报情况，考虑到包头市社会经济增长率等因素，本次评估取土地开发的年投资回报率为 15%，则投资利润为：

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{开发周期} \times 15\% \\ &= (209+240) \times 1 \times 15\% = 67.35 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

5、土地增值收益

土地增值收益源于土地经济理论中“增值地租”，形式主要有两种：一是“生地”中的“增值地租”，这种增值是农用地转为建设用地的，新用途远高于原用途所产生的收益，这部分收益是土地所有权人的。二是：“熟地”中的增值收益，这部分由于土地的投资开发改变了土地的性质产生的地租增值，因为这部分收益为土地本身性质的改变产生的，故也归土地所有权人获得。根据待估宗地的实际情况，土地增值收益按成本价格（土地取得费、相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润五项之和）的 40% 计。

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益} &= (209+240+15.90+67.35) \times 40\% \\ &= 212.9 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

6、无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项相加得出让土地使用权单价为：

$$209+240+15.90+67.35+212.9=745.15 \text{元/平方米}$$

7、有限年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： V_n ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

V_N ——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r ——土地还原率[根据《包头市城市土地顶级与基准地价更新技术报告》，按5.59%计]

n ——待估宗地设定年期（年）

据此得出有限年期土地单价为：

$$V_{32.79} = V_N \times [1 - 1 / (1 + 5.59\%)^{32.79}]$$

$$= 745.15 \times 0.8320$$

$$= 619.96 \text{元/平方米}$$

8、区位修正

待估宗地北临110国道，交通较为便利，有利于工业企业的发展，综合各方面的因素确定本次评估区位修正系数为1.05，则成本逼近法结果为：

$$619.96 \times 1.05 = 650.96 \text{元/平方米}$$

三、估价结果（货币种类及单位：人民币元）

（一）地价确定方法

本次评估采用了基准地价系数修正法、成本逼近法测算了待估宗地的土地使用权价格，在确定最终地价结果时，我们有以下考虑：

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表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地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，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法；成本逼近法是以开发土

地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法；根据估价师对待估宗地所在区域的调查，本次评估以两种评估方法所得结果采用加权算术平均法确定，基准地价系数修正法权重确定为0.3，成本逼近法确定为0.7，则：

待估宗地单价=405.47×0.3+650.96×0.7=577.31 元/平方米，根据待估宗地实际情况结合估价师经验最后确定待估宗地单价为 577 元/平方米。

（二）估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

单位面积土地价格：577 元/平方米

土地总面积：43134.21 平方米

总地价：2488.8439 万元

大 写：贰仟肆佰捌拾捌万捌仟肆佰叁拾玖元整

货币 种类：人民币元

第四部分 附件

附件1 评估委托书;

附件2 待估宗地现状利用照片复印件;

附件3 待估宗地《国有土地使用证》复印件;

附件4 《华资实业房屋、土地对于情况》复印件;

附件5 《关于包头华资实业股份有限公司间接转让有关问题的批复》(国资产权[2013]359号);

附件6 委托方营业执照复印件;

附件7 估价机构营业执照及资质证书复印件;

附件8 土地估价师资质证书复印件。



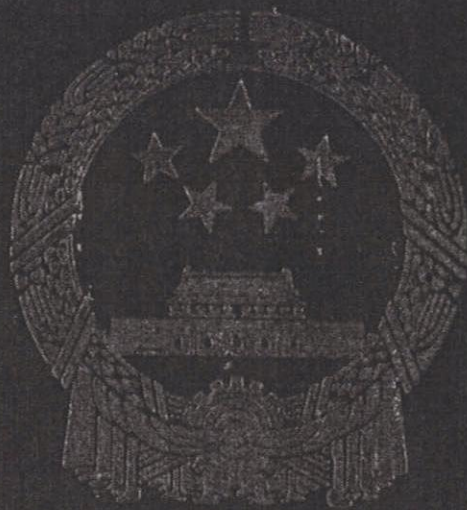
待估宗地现状利用照片



评 估 委 托 书

委托估价方	包头华资实业股份有限公司		
法定代表人	宋卫东	地址	包头市东河区东兴二街
联系人	杨荣正	电话	13604725170
受托估价方	内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司		
地址	呼和浩特市新城区丁香路 10 号	邮编	010010
联系人	庞颖	电话	0471-4963628(08)
估价目的	核实价格		
估价对象情况	评估对象共 4 宗土地；位于包头市东河区东兴街道办事处 1 号，110 国道南；用途为工业、工业仓储用地；土地评估面积 16243.5、43134.21、3482.5、10977.66 平方米；评估对象四至：东至中海油加油站、南至支路、西至包头轻工职业技术学院、北至 110 国道。		
估价基准日	2015 年 8 月 3 日		
收费标准	按原国家计委、原国家土地管理局《关于土地价格评估收费的通知》的有关规定执行。		
其他说明事项	委托方如果中途中断委托估价请求，受理方工作已经过半，委托方应付给受理方全部估价服务费；受理方工作尚未过半，委托方则应付给受理方全部估价服务费的 70%，或已预付的估价服务费不予退还，上述两者之中取其高者。		
委托估价方（盖章）  2015 年 8 月 3 日		受托估价方（盖章）  2015 年 8 月 3 日	

生年与同



建 事 事 事 事 事

中 华 人 民 共 和 国

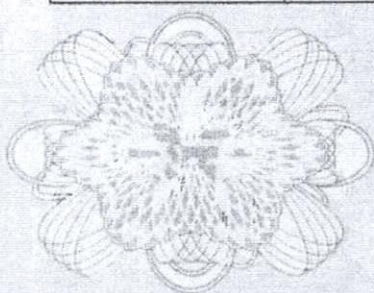
事 事 事 事 事 事 事

国 有 土 地 使 用 证

1. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。
 2. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。
 3. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。
 4. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。
 5. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。
 6. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。
 7. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。
 8. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。
 9. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。
 10. 土地使用者应当严格按照土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行开发建设，不得擅自改变土地用途、规划条件、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。

包 国用(2011) 第 20005 号

土地使用者 土地使用权人	包头草原糖业(集团)有限责任公司		
座 落	包头市东河区东兴街道办事处1号		
宗 地 号	02-011-01-25 (3)	宗 地 图 号	22-70-1-4, 5, 10
宗 地 类 别 (用途)	工业	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2048年5月18日
使用权面积	43134.21 M ²	其中 独用面积	43134.21 M ²
		其中 分摊面积	空白 M ²



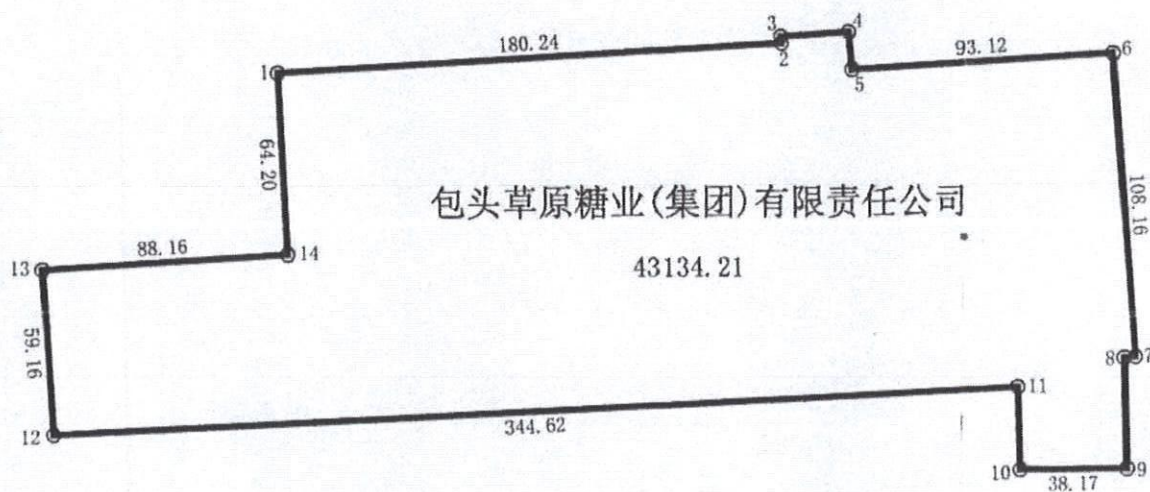
包头草原糖业(集团)有限责任公司 单位: m.²

宗地编号:

权利人:

地籍图号:

北



包头草原糖业(集团)有限责任公司

43134.21



比例尺 1:2580

绘图日期:2011年10月31日

采用包头53坐标系

档案编号:11-10-03-85

工程编号:1C-2375

绘图员:赵常桃

测量员:付宇

审核员:李文汉

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

记 事

原证号：包国用（2000）字第200080号

换证

权利人：中国工商银行股份有限公司包头东河支行
他项证号：包他项（2011）字第200145号
存续至：2012年8月28日

包他项（2011）字第200145号证书已注销2013年5月28日

登记机关



Nº 150163570 s

[illegible]

- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经监制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

[illegible]

中华人民共和国国土资源部监制

华资实业房屋、土地对应情况

1、4 宗出让土地 73837.87 m²计 111 亩，其中包国用 2000 字第 200077 号土地上无房产，华资实业座落于其它 3 宗出让土地上的房产占总房产面积的 65%，具体见下表：

栋号	产权证号	建筑物名称	建筑面积	所属宗地
54	包东字第 254409 号	办公室及机修车间	1523	包国用 2000 字第 200078 号
55	包东字第 254409 号	机修车间	506.59	包国用 2000 字第 200078 号
56	包东字第 254409 号	机修车间	204	包国用 2000 字第 200078 号
57	包东字第 254409 号	机修车间	540	包国用 2000 字第 200078 号
58	包东字第 254409 号	库房	1302	包国用 2000 字第 200078 号
67	包东字第 254606 号	库房	188	包国用 2000 字第 200079 号
68	包东字第 254606 号	库房	150	包国用 2000 字第 200079 号
69	包东字第 254606 号	办公楼	2000	包国用 2000 字第 200079 号
1	包东字第 254440 号	制糖车间	7006.25	包国用 2000 字第 200080 号
1—2	包东字第 254430 号	集水站	380.55	包国用 2000 字第 200080 号
2	包东字第 254440 号	油库	58.2	包国用 2000 字第 200080 号
3	包东字第 254440 号	制糖车间	1755.86	包国用 2000 字第 200080 号
4	包东字第 254440 号	制糖车间办公楼	1848	包国用 2000 字第 200080 号
5	包东字第 254440 号	车间	900.8	包国用 2000 字第 200080 号
6	包东字第 254422 号	切丝车间	944.7	包国用 2000 字第 200080 号
7	包东字第 254422 号	切丝车间	144	包国用 2000 字第 200080 号
8	包东字第 254430 号	瓦斯站	359	包国用 2000 字第 200080 号
9	包东字第 254430 号	石灰窑	788	包国用 2000 字第 200080 号
10	包东字第 254430 号	洗涤车间	1098.6	包国用 2000 字第 200080 号
11	包东字第 254430 号	3 号泵站	65	包国用 2000 字第 200080 号
13	包东字第 254419 号	精糖车间	3640	包国用 2000 字第 200080 号
14	包东字第 254419 号	方糖车间	1029	包国用 2000 字第 200080 号
15	包东字第 254419 号	制糖车间	3607	包国用 2000 字第 200080 号
16	包东字第 254428 号	动力车间	2124	包国用 2000 字第 200080 号
17	包东字第 254428 号	动力车间	1766.15	包国用 2000 字第 200080 号
18	包东字第 254428 号	动力车间主控楼	958.1	包国用 2000 字第 200080 号
19	包东字第 254428 号	设备用房	81.25	包国用 2000 字第 200080 号
20	包东字第 254428 号	动力车间	3595	包国用 2000 字第 200080 号
21	包东字第 254425 号	动力车间	1618	包国用 2000 字第 200080 号
30	包东字第 254415 号	酒精车间	100	包国用 2000 字第 200080 号
31	包东字第 254415 号	酒精车间	1509.2	包国用 2000 字第 200080 号
32	包东字第 254415 号	酒精车间	210	包国用 2000 字第 200080 号
47	包东字第 254441 号	门房	16.5	包国用 2000 字第 200080 号
48	包东字第 254436 号	车间	948.36	包国用 2000 字第 200080 号

49	包东字第 254436 号	办公楼及干燥车间	2437	包国用 2000 字第 200080 号
51	包东字第 254436 号	干燥主车间	2035	包国用 2000 字第 200080 号
53—1	包东字第 254407 号	干粕	324.12	包国用 2000 字第 200080 号
53—2	包东字第 254407 号	干粕	560	包国用 2000 字第 200080 号
72	包东字第 254424 号	动力车间	907.81	包国用 2000 字第 200080 号
	无房产	仓储	0	包国用 2000 字第 200077 号



国务院国有资产监督管理委员会

国资产权〔2013〕359号

关于包头华资实业股份有限公司 间接转让有关问题的批复

内蒙古自治区国资委：

你委《关于上市公司华资实业股份有限公司国有股权间接转让的请示》（内国资产权字〔2013〕1号）和《关于补报包头草原糖业（集团）有限责任公司国有股权转让有关事宜相关材料的报告》（内国资产权字〔2013〕57号）收悉。鉴于内蒙古自治区人民政府以《关于同意包头华资实业股份有限公司国有股权间接转让有关事宜的批复》（内政字〔2012〕371号）批准包头市国有资产监督管理委员会（以下简称包头市国资委）将所持包头草原糖业（集团）有限责任公司（以下简称草原糖业）100%国有产权转让给潍坊创科实业有限公司，经研究，现就此次产权转让涉及的包头华资实业股份有限公司间接转让有关问题批复如下：

一、本次产权转让完成后，草原糖业不再符合国有股东界定条件，同意取消其证券账户的“SS”标识。

二、请你委指导包头市国资委及时、足额收取转让价款，并严

格按计划使用,依法维护职工、债权人和各类投资者的合法权益。

三、草原糖业应持此批复及产权转让全部价款的支付凭证,依照规定程序到工商管理部门、证券登记结算公司办理有关手续。

四、此批复自印发之日起 12 个月内有效。



抄送:证监会,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司,包头市
国资委,包头草原糖业(集团)有限责任公司、包头华资实业股
份有限公司。



No 1100552

营业执照

注册号 1500000000004982

名称 包头华资实业股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 内蒙古自治区包头市国家稀土高新技术开
发区南路
法定代表人 宋卫东
注册资本 人民币肆亿捌仟肆佰玖拾叁万贰仟元
成立日期 1998年11月30日
营业期限 1998年11月30日至 长期
经营范围

生产、销售：糖、食用酒精、颗粒粕；饲料生
产、销售（凭资质）；销售：电子元器件；经
营本企业生产的产品和相关技术的出口业务；
经营本企业生产所需原辅材料、机械设备、仪
器仪表及零配件的进口业务；开展本企业对外
合作生产和补偿贸易业务；杀虫剂、杀菌剂、
除草剂、昆虫、植物生长调节剂（凭资质），
主要农作物杂交种子及亲本常规种原种种子（
凭资质）。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方
可开展经营活动）



登记机关

2015 年 4 月 3 日



营业执照

(副本) (副本号: 1-1)

注册号 150114000027136

名 称	内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司		
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)		
住 所	内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号国土资源局南侧		
法 定 代 表 人	庞颖		
注 册 资 本	人民币贰佰万元		
成 立 日 期	2003年09月03日		
营 业 期 限	2003年09月03日	2022年09月02日	
经 营 范 围	建筑专业(乙级): 编制项目建议书、编制项目可行性研究报告(有效期至2017年8月14日); 建筑、水文地质专业(丙级): 项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告(有效期至2017年8月14日); 全国范围内从事土地评估业务(有效期至2016年6月30日); 自治区范围内土地登记代理业务(有效期至2019年3月31日); 内蒙古自治区行政区域内从事国土规划、土地利用总体规划、土地利用专项规划及其他土地利用规划编制、评估修改、论证、咨询等业务(2017年12月31日)		



2014 5 月 4 日



土地评估中介机构 注册证书

机构名称: 内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司

法定代表人: 庞颖

工商注册号: 1501002700939

机构地址: 呼和浩特市新城区丁香路10号国土资源局南侧

执业范围: 全国范围内从事土地评估业务

有效期限: 2016年6月30日

注册号: A201115002

注册单位:

二零一一年七月一日



本证书需与土地评估中介机构年度年检合格证明同时使用



中国土地估价师协会

China Real Estate Valuers Association

土地评估中介机构

2014年度年检合格证明

机构名称: 内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司

注册号: A201115002

工商注册号: 1501002700939

执业土地估价师姓名(资格证书号):

高成凤(2000150103), 张惜伟(2000150036), 毕明梅(2002150033), 历福友(2002150015), 陈秀芝(2000150018), 庞颖(2004150027), 谢云清(2004150075), 郑洪伟(2004150031), 孙自远(2009150003), 赵闻科(98050006)



本证明由机构登陆中国土地估价师协会网站自行打印, 需与土地评估中介机构注册证书同时使用, 机构详细信息请登录www.creva.org.cn查询