

土地估价报告

项目名称：华能沁北发电有限责任公司土地资产核定项目国有建设用地划拨使用权权益价格评估

受托估价单位：河南淮源土地估价测绘有限公司

土地估价报告编号：（河南）淮源（2015）（估）字第1102号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二〇一五年十一月十三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

华能沁北发电有限责任公司土地资产核定项目国有建设用地划拨使用权权益价格评估

二、委托估价方

1、名称：河南豫能控股股份有限公司

2、住所：郑州市金水区农业路东 41 号 B 座 8-12 层

3、法定代表人姓名：郑晓彬

4、经营范围：投资管理以电力生产为主的能源项目；高新科技开发、推广及服务；电力物资、粉煤灰销售；电力环保、节能技术改造。（依法须经批准的项目，经相关部分批准后方可开展经营活动）

5、联系人：刘群

6、联系电话：69515111

三、估价目的

河南豫能控股股份有限公司拟进行发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目，现就本次资产重组涉及的华能沁北发电有限责任公司拥有的贰宗国有建设用地使用权进行土地资产核定，特委托我单位对上述宗地进行土地使用权价格评估，评估上述宗地在公开市场条件下的国有划拨土地使用权权益价格，为其提供客观、公正的价格参考。

四、估价期日

二〇一五年九月三十日

五、估价日期

二〇一五年九月三十日至二〇一五年十一月十三日

六、地价定义

沁北发电公司二期 1-2 号地：

估价对象位于市污水处理厂东侧、赵李庄村地南，证载用途为工业用地，现状用途为工业用地，参照《土地利用现状分类》规定，设定用途为工业用地；估价对象使用权类型为划拨，根据本次评估目的，设定土地使用权类型为划拨土地使用权，设定土地使用年期为无限年期；估价对象实际开发程度为宗地外部“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）、内部“五通一平”（通路、通电、通讯、通水、排水及场地平整），根据本次评估目的，本次评估设定开发程度为宗地外部“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）、内部“场地平整”。评估价格是指在上述设定用途、开发程度、使用权类型、年期和现状利用条件下，于估价期日 2015 年 9 月 30 日的公开市场条件下国有建设用地划拨使用权权益价格。

七、估价结果

土地面积：14445 平方米

评估总价：391.29 万元

总价大写：人民币叁佰玖拾壹万贰仟玖佰元整

（详见土地估价结果一览表）

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资质证书号	签字
-----	------------	----

马新伟	2002410008	
-----	------------	--

何 峰	98160036	
-----	----------	--

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

河南淮源土地估价测绘有限公司

二〇一五年十一月十三日

土地估价结果一览表

估价机构：河南淮源土地估价测绘有限公司 估价报告编号：（河南）淮源（2015）（估）字第 1102 号 估价期日：2015 年 9 月 30 日 估价目的：核定土地资产估价期日土地使用权性质：划拨

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	宗地位置	估价期日的用途			容积率	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积/m ²	单价 面积 地价/ 元/m ²	总地价 / 万元	备注
					证载	实际	设定								
华能沁北发电有限责任公司	沁北发电公司二期 1 号地	沁北发电公司工业用地	济国用（2010）字第 141 号	市污水处理厂东侧、赵李庄村地南	工业用地	工业用地	工业用地	-	宗地外部“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）、内部“五通一平”（通路、通电、通讯、通水、排水及场地平整）	宗地外部“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）、内部“场地平整”	无限年期	13600	271	368.56	划拨权益价格
华能沁北发电有限责任公司	沁北发电公司二期 2 号地	沁北发电公司工业用地	济国用（2010）字第 142 号	市污水处理厂东侧、赵李庄村地南	工业用地	工业用地	工业用地	-	宗地外部“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）、内部“五通一平”（通路、通电、通讯、通水、排水及场地平整）	宗地外部“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）、内部“场地平整”	无限年期	845	269	22.73	划拨权益价格
合 计												14445		391.29	

- 一、上述土地估价结果的限定条件
- 1、土地权利限制：设定条件下国有建设用地使用权价格，不考虑他项权利限制。
- 2、基础设施条件：本次评估设定为宗地外部“五通”、内部“场地平整”，见估价对象基础设施条件表。

估价对象设定基础设施条件表

周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	平整状况
周边有济水大街、东环路等，交通一般	市政供电，供电保证率高	市政供水	市政排水	---	---	通讯条件畅通	宗地内场地平整

- 3、规划限制条件：评估设定符合规划条件。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。
- 二、需要说明的事项
- 1、估价报告和估价结果仅为河南豫能控股股份有限公司核定土地资产提供参考，使用人若用于与本次评估目的不相符的出让、课税、转让、收购、企业改制、合资合作、司法仲裁等其他目的，本报告无效，估价机构不承担任何法律责任。
- 2、本次评估面积以委托方提供的《国有土地使用证》中的证载面积为准。
- 3、本评估结果有效期自报告提交日起壹年内有效。
- 4、若改变估价目的、估价期日、土地用途、土地使用年限以及国家政策调整、客观经济发生变化等，本评估结果需要调整或重估。
- 5、在使用报告中其他需要注意的事项详见本报告第一部分“十、特别需要说明的事项”。

河南淮源土地估价测绘有限公司
二〇一五年十一月十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

1、名称：河南豫能控股股份有限公司

2、住所：郑州市金水区农业路东 41 号 B 座 8-12 层

3、法定代表人姓名：郑晓彬

4、经营范围：投资管理以电力生产为主的能源项目；高新科技开发、推广及服务；电力物资、粉煤灰销售；电力环保、节能技术改造。（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）

5、联系人：刘群

6、联系电话：69515111

二、估价对象

估价对象位于市污水处理厂东侧、赵李庄村地南，证载用途为工业用地，土地使用权面积为 14445 平方米，宗地形状规则。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

沁北发电公司二期 1 号地：

历史沿革：华能沁北发电有限责任公司通过划拨方式取得该地块，并于 2010 年 7 月 16 日取得了《国有土地使用证》。

土地使用者：华能沁北发电有限责任公司

位置：市污水处理厂东侧、赵李庄村地南

用途：工业

四至：东临赵李庄村地，南临赵李庄村地，西临市污水处理厂，北临赵李庄村地

使用权面积：13600 平方米

使用权类型：划拨

终止日期：——

地号：——

图号：——

证号：济国用（2010）字第 141 号

记事：无

沁北发电公司二期 2 号地：

历史沿革：华能沁北发电有限责任公司通过划拨方式取得该地块，并于 2010 年 7 月 16 日取得了《国有土地使用证》。

土地使用者：华能沁北发电有限责任公司

位置：市污水处理厂东侧、赵李庄村地南

用途：工业

四至：东临赵李庄村地，南临赵李庄村地，西临市污水处理厂，北临赵李庄村地

使用权面积：845 平方米

使用权类型：划拨

终止日期：——

地号：——

图号：——

证号：济国用（2010）字第 142 号

记事：无

2、土地权利状况

土地所有权：国家所有。

土地使用权：划拨土地使用权。

他项权利：至估价期日，未设定他项权利。

相邻关系：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。

3、土地利用状况

估价对象证载用途为工业用地，现状用途为工业用地。现宗地范围内为有中水升压泵房 1 栋、中水配电室 1 栋，共计建筑面积 715.84 平方米，

建筑明细详见下表。

建筑物明细表					
对应土地证编号	房产证编号	建筑物名称	建筑结构	总层数	建筑面积(M2)
济国用(2010)第141号	无	中水增压泵房	框架	1	260
济国用(2010)第142号	无	中水配电室	框架	1	455.84
合计					715.84

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

(1) 城市资源状况

①地理位置

济源市位于河南省西北部，北依太行、王屋二山，与山西省阳城县、晋城市搭界；南临黄河，与洛阳市吉利区和孟津、新安两县相望；西与山西省垣曲县接壤；东与沁阳、孟州两市毗邻。市域面积 1931 平方公里，其中主城区面积 28 平方公里，山区丘陵区面积约占全市面积的 88%，是一座新兴的工业旅游城市。

②交通区位

济源具有良好的区位优势 and 交通优势。已经国务院批复的郑州—焦作—济源和郑州新郑国际机场—洛阳—济源的城际轻轨建设将济源置于中原城市群以省会郑州为中心的半小时紧密层城市圈内。焦枝铁路横贯南北，电气化复线已建成营运，侯月铁路在济源境内与焦枝铁路接轨，使济源成为南北、东西两大铁路干线的“丁”字通道。公路运输四通八达。207 国道北抵山西晋城，南接郑洛高速公路及 310 国道。新济公路东起新乡连结 107 国道，西达山西垣曲。形成了以市区为中心，以干线公路为骨架，以乡村道路为基础，以工业区、旅游区、沁北电厂、小浪底水利枢纽工程道路为重点的四面辐射、纵横交错的公路网。目前，济源高速公路完成与省会郑州，洛阳及周边地市联通，济洛高速公路、济焦高速公路、晋济高速公路、济邵高速公路全面贯通，实现镇镇通高速，向北可到北京，二连浩特，南可至广州港澳，东达连云港西至新疆。按照铁路运输专业化

分工的要求，加快铁路发展，实现客货分流，优化路网结构。

③矿产资源

矿产资源丰富，已形成能源、化工、冶金等工业生产体系。已探明的矿藏有 40 余种，煤、铁、铜、铝、磷、铝钒土、石英石、大理石、石灰石等储量可观。动植物资源 3200 多种，药材 1180 多种，其中属国家保护的珍稀动植物逾百种。水资源充沛，地下水年可开采利用量达 10 亿立方米。全市林地面积为 81.36 万亩，其中天然林 44.03 万亩，人工林 37.33 万亩。截至 2014 年末济源市共有国家重点公益林补偿面积 59.07 万亩；国家级自然保护区 2 个，面积 57.4 万亩；森林公园 1 个，森林覆盖率为 44.39%。

④自然环境

济源市地处河南西北部太行山南麓，与山西省毗邻，属暖热带季风气候。四季分明，气候温和，光、热、水资源丰富，非常有利于发展工农业生产。但受季风影响显著，冷热分明，干旱或半干旱季节明显，春季气温回升快，多风少雨、干旱频发；夏季炎热，热量充足，降雨集中，局部易涝易旱；秋季秋高气爽，气温降幅较大，雨量减少；冬季寒冷，雨雪稀少。2011 年全年平均气温 14.6 °C，全年日照 1727.6 小时，全年降水量 860 毫米。

济源市地形北高南低，北部为群峰峥嵘，绝壁林立的太行山脉，主峰天坛山号称豫北群山之冠，海拔高度为 1711 米，鳌背山、斗顶峰海拔高度分别为 1930 米、1955 米，由西向东延绵起伏，蟒河上游的白贼岭海拔高度为 1359 米，花园岭 1212 米。岩层组成底部为片麻岩、片岩与石英岩，中部多为石灰岩、夹页岩及部分砂岩，上部为厚层石灰岩。有喀斯特发育，故可见到裂隙水、溶洞水出现。东南部为黄土丘陵，地形起伏，海拔高度为 150~400 米，成土母质为泥页岩、砂岩和风积黄土，土层深厚，疏松，易遭冲刷，故切割强烈，水土流失严重，形成残垣阶地，沟壑密布，地形

破碎。

（2）房地产制度和市场状况

——土地相关制度：《中华人民共和国土地管理法》（2004 年修正）明确提出国有土地有偿使用制度，国家实行土地用途管制制度。为了推动经营性土地出让招拍挂制度的建设，规范国有土地使用权出让行为，国土资源部相继颁布了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部 2002 年第 11 号令）、《国土资源部监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》（国土资发[2007] 78 号）。2007 年 9 月 28 日，国土资源部对 2002 年 11 号令进行了修改，在新的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，进一步明确规定了工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。土地出让招拍挂制度的核心是建立公开、公平、公正的土地使用权出让制，该制度全面实施，大大地显化了土地的资产价值。而对于工业用地，2013 年 1 月，河南省人民政府出台了新的《关于调整河南省征地区片综合地价的通知》（豫政〔2013〕11 号），进一步推动了全省工业用地的价格上涨。2014 年 2 月 20 日国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》，要求加强用地管控，严守耕地红线，确保耕地实有面积基本稳定，质量不下降。5 月 22 日国土资源部颁布《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）自 9 月 1 日起实施，《规定》明确指出各类土地建设用地的优化建议方法，旨在土地市场良好运行，从政策上规避了部分恶意浪费土地资源的情况，各类有偿使用的土地供应应充分贯彻市场配置原则，运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用。

——房价调控相关政策。为了有效解决国内低收入群体住房难的问题，2007 年 8 月 7 日国务院下发了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，旨在建立和健全廉租房和经济适用房制度，2008 年 3 月 21 日中华人民共和国住房和城乡建设部下发了《关于加强廉租住房质

量管理的通知》，进一步完善了廉租房供应保障体系。为进一步落实各地区、各有关部门的责任，坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，2010年4月17日，国务院下发了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国办发【2010】4号）。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“9.30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。2014年10月9日中央出台《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，随后多个省市陆续跟进，多地调整公积金政策，续取消限购、“9.30新政”放松信贷后，通过公积金支持自住型需求成为各地进一步调整的主要手段。2015年8月25日，央行发布通知，自26日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，这是央行2015年3月以来第四次降息，货币环境趋向宽松化，促进房地产业的持续、健康、良性发展。

根据国家有关文件精神，《郑州住房公积金个人住房组合贷款管理暂行办法》自6月15日起实施，有望缓解购房压力，由原来的抑制需求变成增加需求、鼓励需求，促进郑州楼市需求更加合理。9月30日《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（豫建[2014]119号），加大保障性住房建设力度、支持住房合理消费需求、充分发挥住房公积金作用、完善住房和土地供应机制、优化市场发展环境等措施，促进房地产平稳健康发展。

（3）产业政策

加快工业结构优化升级。坚定不移实施“工业强市”战略，推进工业结构战略性调整，抢占产业集群培育制高点，抓好产业集聚（开发）区发展关键点，转化困难企业拖累点，着力提升工业竞争力。

强力推进五大产业集群发展。围绕优势主导产业，推动产业集群化规模化发展，加快培育竞争新优势。有色金属循环经济要围绕“减量化、再利用、资源化”，突出废渣、废气、废液和余热资源化利用以及有色金属深加工，进一步优化产品结构，力争产值突破 560 亿元；装备制造要依托重庆力帆、富士康、中国煤科等龙头企业，通过深化合作、兼并重组、协作配套等措施，推动产业向高端发展，力争产值突破 650 亿元；现代化工要抢抓全省建设四大盐化工基地、三大石油化工基地的机遇，加强与洛阳石化合作对接，谋划实施一批配套及深加工项目，打造立体循环化工产业链，力争产值突破 120 亿元；能源及新能源要突出高效、集约、节约利用，大力调整能源产业结构，加快实现提质增效发展，力争产值突破 110 亿元；农副产品深加工要以伊利乳业、双汇食品、柳江禽业、中沃饮料等农业龙头企业为重点，突出绿色食品精深加工，培育一批抗风险、竞争力强的优质企业，力争产值突破 70 亿元。围绕五大产业集群，今年重点实施项目 128 个，力争完成投资 180 亿元。

加快载体平台建设。突出承接转移、集群发展、完善配套、创新机制，推动产业集聚（开发）区上档晋级，提高承载力和带动力。持续加强水电路气等基础设施建设，完善检验检测、仓储物流等生产性服务配套和公寓、商场等生活性服务设施，完成投资 20 亿元以上。强化主导产业集群培育，加快引进入住一批龙头项目，壮大虎岭装备制造、精细化工，玉川有色循环、新能源，高新装备制造、新材料等主导产业，3 个产业集聚（开发）区要积极争创全省十强十快十先进。研究出台支持市级专业园区发展意见，加快玉泉、梨林、邵原、思礼等镇（街道）特色产业园发展。

强化企业运行服务。继续坚持市级领导分包企业工作机制，重点帮扶 100 家企业解决生产经营突出问题，为企业转型赢得时间和空间。加强重点产业、重大项目对接发布，建立健全信息沟通交流机制，着力破解融资难、融资贵问题。结合省转型升级引领企业培育工程和中小企业健康发展

行动，培育壮大 100 家中小微企业；采取企业重组、盘活资产、分类处置等措施，重点帮扶中小微困难企业渡过难关。实施企业经营管理人才素质提升工程，重点培育 100 名企业家和经营管理人才。

（4）城市规划与发展目标

济源市提出了“1133”城镇发展战略，提出了推进“三融合”、打造复合型城市的理念。结合中原城市群和河南省城镇体系规划对济源提出的要求，到 2020 年，城市用地规模 47.8 平方公里，人口 45 万。实施“1133”城镇发展战略，推进济源城镇发展新格局。

到 2020 年，城市要在五个方面重点发展。①创建城乡一体化，按照全区域城乡统筹的理念来规划建设，建成 1931 平方公里“大济源”的理念；②着重发展环城公路以内 50 平方公里以内的区域，建设中心城区，完善城市功能、提升城市品位；③通过“三融合”，打造现代化复合型城市组团，打造多层次复合型城市；④重点把握邵原、坡头、五龙口 3 个发展重点镇，加大城镇框架，加大建设力度，提升管理水平，增强辐射带动能力；⑤同时注重 3 个层面，即抓好组团创建和重点镇以外的其余小城镇建设、规划建设一批农村新型社区、加快推进生态文明村建设。创新观念、统一思想、形成合力、全面展开，把济源市建设成为全省最富最美的现代化新型复合城市。

（5）城市社会经济发展状况

2014 年，济源市生产总值完成 480.5 亿元，增长 10%，居全省第 2 位；规模以上工业增加值 307 亿元，增长 12.5%，居全省第 3 位；财政总收入 60.7 亿元，增长 7.6%，其中，一般公共预算收入 38.4 亿元，增长 11%；固定资产投资完成 412.5 亿元，增长 19.3%；社会消费品零售总额完成 120 亿元，增长 12.8%；城镇居民人均可支配收入 25272 元，增长 9%；农民人均纯收入 13273 元，增长 11%。

2015 年经济社会发展主要预期目标：生产总值增长 9%左右，规模以上工业增加值增长 11.5%左右，地方一般公共预算收入增长 9%左右，全社

会固定资产投资增长 17%左右，社会消费品零售总额增长 12%左右，城镇居民人均可支配收入增长 9%左右，农民人均纯收入增长 10%左右，居民消费价格涨幅控制在 3%左右，节能减排和环境质量改善完成省定目标任务。

2、区域因素

待估宗地位于济源市沁园街道办事处，影响地价的区域因素如下：

（1）区位概况

沁园街道办事处始建于 1993 年 1 月，是济源市的政治文化中心。北依淇河，西临焦枝线，南望轵城镇，东接济东新区，总占地面积 15.6 方公里，下辖 7 个社区、12 个居委会、1 个移民村、1 个居民组，人口 8.5 万。

（2）对外交通便捷度

沁园地处济源中心城区，地理位置优越，交通条件便利。滨河南路、济源大道、玉川路、黄河路、南环路、开南路、东环路、愚公路、沁园路、文化路、文昌路、汤帝路、天坛路等构成六纵七横城市主干道网络，四通八达。

待估宗地周边有济水大街、东环路主要道路，交通状况一般。

（3）基础设施状况，

宗地外基础设施状况达到“五通”，即通路、通电、通讯、通水、排水。

通电：由市政供电公司供电，供电保证率较高。

通讯：区域内通讯设施好，通讯条件畅通。

通路：区域内路网密度较大，交通便捷度较好。

通水：由市政供水公司供水，供水保证率较高。

排水：市政排水，排水较畅通。

（4）产业集聚状况

2014 年，公共财政收入完成 19583 万元，招商引资到位资金 439000 万元，全社会固定资产投资完成 290000 万元，居民人均纯收入完成 16056

元，主要经济指标位列全市第一。全年先后荣获国家级荣誉 1 项、省部级荣誉 9 项，获全市目标绩效考核一等奖。

沁园新兴产业蓬勃发展。除大商、丹尼斯等传统商业外，一大批城市综合体和楼宇经济正在强势占领沁园。金融服务、数码科技、电子动漫、现代物流、文化教育、健康养生、高端酒店、连锁百货、互联网+等新兴产业逐渐成为沁园商业的主力军。沁园是济源市新的商贸服务中心，目前已经形成“一带六圈八街”商贸发展格局，服务业正在快速繁荣。

（5）环境条件

紧紧围绕创建国家卫生城市、创建全国文明城市、中心城市综合提升、道路干线整治等城市创建主题活动，五年累计投入资金 8000 余万元，全面实施了“五化达标”、清洁家园、综合提升等工作，同时不断进行城市管理、游园绿化、环卫制度、工资标准、人员管理等多项改革，激发了城市管理积极性，辖区环境及城市面貌整体跃上新的台阶，自然环境较好。

沁园有全市最优越的文化教育产业资源，是全市的科技普及基地。除图书馆、科技馆、城市展览馆、文化城外，全市硬件条件最好的幼儿园、小学、中学和大学，全部汇集在沁园辖区。同时，沁园在群众性文体活动方面引领全市，JBA 篮球联赛、社区文化展演等已经成为济源市的群众文化活动品牌，以沁园春艺术团为代表的 26 家民间艺术团体经常活跃在社区，成为一道亮丽的风景线。今年全市广场舞比赛，前 10 名中有 7 支队伍来自沁园，人文环境较好。

待估宗地位于市污水处理厂东侧、赵李庄村地南，从区域总体看，空气质量相对较优，环境整体质量属济源市较好区域。自然及人文环境较好。

（6）规划限制

本次评估设定用途符合规划。

3、个别因素

（1）位置

估价对象位于市污水处理厂东侧、赵李庄村地南。

（2）面积、形状

估价对象本次评估面积为 14445 平方米，形状规则。

（3）用途

待估宗地证载用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地。

（4）临街状况

待估宗地不临路，有小路与主路相连。

（5）地质、地势

估价对象地质条件好，土地承载力高。地势基本平坦，对土地利用无不利影响。

（6）基础设施条件

宗地内已达到“五通一平”（通路、通电、通讯、通水、排水及场地平整）。

（7）土地利用状况

估价对象证载用途为工业用地，现状用途为工业用地。现宗地范围内为有中水增压泵房 1 栋、中水配电室 1 栋，共计建筑面积 715.84 平方米，建筑明细详见下表。

建筑物明细表					
对应土地证编号	房产证编号	建筑物名称	建筑结构	总层数	建筑面积(M2)
济国用(2010)第 141 号	无	中水增压泵房	框架	1	260
济国用(2010)第 142 号	无	中水配电室	框架	1	455.84
合计					715.84

综上述，宗地整体个别因素条件较好，其各项指标总体上对地价的增值影响作用很大。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、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》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

3、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号, 2007年10月28日);

4、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号, 1990年5月19日);

6、《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);

7、《中华人民共和国营业税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第540号, 2008年11月5日);

8、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号);

9、《划拨土地使用权管理暂行办法》(1992年国家土地管理局令第1号);

10、《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);

11、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);

12、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号);

13、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号);

- 14、《国务院关于促进节约集约用地的通知》 国发〔2008〕3号；
 - 15、国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》（国土资发〔2003〕383号）；
 - 16、《国土资源部关于规范土地登记的意见》（国土资发〔2012〕134号）；
 - 17、《土地登记办法》（国土资源部令第40号）；
 - 18、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》 国土资发〔2008〕308号；
 - 19、《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》（2009年5月21日 国土资发〔2009〕56号）；
 - 20、《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》（国土资发〔2009〕101号）；
 - 21、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令〔2005〕448号）；
 - 22、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）。
- （二）地方有关部门颁布的法规及相关文件
- 1、《河南省实施〈土地管理法〉办法》（河南省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2005年1月1日起施行）；
 - 2、《河南省〈耕地占用税暂行条例〉实施办法》（2009年6月1日起实施）；
 - 3、《河南省人民政府贯彻国务院关于加强土地调控有关问题通知的意见》（豫政〔2006〕70号）；
 - 4、《河南省人民政府关于严格保护耕地保障科学发展实现土地高效利用的若干意见》（豫政〔2008〕44号）；
 - 5、《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价的通知》（豫政〔2013〕11号）；
 - 6、河南省人民政府办公厅文件《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（2007年4月29日 豫政办〔2007〕33号）；

7、河南省人民政府办公厅文件《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》（豫政[2008]52号）；

8、《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（2008年12月17日 豫劳社办[2008]72号）；

9、《河南省人民政府关于进一步加强国有土地资产管理的通知》（豫政[2001]74号）；

10、《河南省国土资源厅贯彻国土资源部关于调整工业用地出让最低标准实施政策通知的意见》（2009年8月19日 豫国土资发[2009]100号）；

11、《河南省人民政府办公厅关于加强我省国家建设征地地上附着物补偿管理的通知》（2009年10月27日 豫政办〔2009〕152号）；

12、《河南省人民政府关于推进城乡建设加快城镇化进程的指导意见》（豫政〔2010〕80号）；

13、《济源市人民政府关于公布城区集聚区及镇区土地基准地价的通知》（济政〔2014〕44号）；

14、《关于印发济源市建设征收（用）土地附着物补偿标准的通知》（济政[2013]14号）。

（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）；

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）；

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

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

（1）《国有土地使用证》；

（2）企业营业执照复印件；

（3）《评估委托书》。

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

（1）评估对象利用状况及所在区域交通状况、环境条件调查资料；

- (2) 济源市土地利用总体规划；
- (3) 济源市城市总体规划
- (4) 济源市国民经济和社会发展十二五规划；
- (5) 济源市统计资料。

二、土地估价

1、估价原则

本次评估遵循如下原则：

(1) 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。

(2) 最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

(3) 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。

(4) 供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(5) 贡献原则

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

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，现行的土地估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照土地估价规程，根据当地地产市场发育状况，并结合项目的具体

特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

由于划拨交易限制，目前土地交易市场中划拨土地成交案例不足、收益还原法中划拨用地的租金等相关参数难以直接从市场调查取得、划拨用地商品房不能进入市场交易，故难以采用市场比较法、收益还原法和假设开发法评估划拨土地使用权价格；同时现行的基准地价未公布划拨土地使用权价格，故难以采用基准地价系数修正法评估划拨土地使用权价格。待估宗地位于市污水处理厂东侧、赵李庄村地南，其周边用地的土地取得费、相关税费等费用有文件依据，其地价易于采用成本累加方式得出的价格来替代划拨土地使用权的价格，故可以选用成本逼近法进行划拨土地权益价格的测算。

同时，根据《土地估价规程》对划拨土地使用权评估的技术要求，可以通过评估出让土地使用权价格扣减土地增值的方法测算划拨土地价格。经查证，待估宗地作为工业用地，属于济源市现行的基准地价覆盖范围内，且其基准地价体系较完整，故可以选用基准地价系数修正法评估待估宗地出让土地使用权价格；待估宗地位于市污水处理厂东侧、赵李庄村地南，其周边用地的土地取得费、相关税费等费用有文件依据，其地价易于采用成本累加方式得出的价格来替代出让土地使用权的价格，故可以选用成本逼近法进行出让土地价格的测算。土地增值的确定可以通过调查区域内成交的工业用地案例出让价格扣减其成本价格进行确定。

综上所述，根据估价对象所在区域的实际情况，按照《土地估价规程》“8.6……评估土地价格，除特殊情况，应在主要估价方法中至少选用两种适宜的估价方法进行”的要求，本次评估采用成本逼近法、基准地价系数修正法对地价进行试算。

（1）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，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金及土地增值来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资

利润+土地增值+其他修正

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法估价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，就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，进而求取委估宗地在评估基准日时土地价格的一种方法。其计算公式为：

地价=基准地价×(1±综合修正系数)×期日修正系数×年期修正系数±开发程度修正

3、估价结果

(1) 地价确定的方法

通过不同的估价方法对待估宗地进行价格测算，成本逼近法测算的划拨权益价格，通过基准地价系数修正法和成本逼近法测算待估宗地出让价格再扣除其土地增值收益测得的划拨权益价格。通过对两种估价方法的测算过程、参数确定进行分析，我们认为测算过程符合《规程》要求，各种方法的参数选择和确定依据充分，成本逼近法是从政府的角度通过成本累加来模拟价格的形成过程，在费用的选取上，政策依据充分、计算合理；基准地价系数修正法是按照替代原理以政府公布的指导价格为标准测算宗地价格，测算结果反映了土地所有者和土地市场的管理者对土地价格的导向。以上测算的两个划拨权益估价结果的差距比较接近，最终以两个估价结果的简单算术平均值作为最终划拨权益价格，即：

宗地名称	成本逼近法		出让价格后扣除增值收益		综合单价	面积	总价
	单价	权重	单价	权重			
沁北发电公司二期1号地	287.09	0.5	254.67	0.5	271	13600	368.56
沁北发电公司二期2号地	284.33	0.5	254.53	0.5	269	845	22.73
合计						14445	391.29

(2) 估价结果

土地面积：14445 平方米

评估总价：391.29 万元

总价大写：人民币叁佰玖拾壹万贰仟玖佰元整

（详见土地估价结果一览表）

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本次估价的依据是委托方提供的有关资料，同时，根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）、河南省人民政府、济源市人民政府和济源市国土资源局等有关部门颁布的有关文件进行估价。

2、估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

3、估价对象地价内涵是在估价期日 2015 年 9 月 30 日、设定土地用途、设定土地开发程度、设定土地使用年限等使用条件下的划拨土地使用权权益价格。

4、待估宗地与其它生产要素相结合，得到有效持续利用。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。

5、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的依据。

①估价报告和估价结果依照本次估价依据中所列法律法规中有关规定发生法律效力，如果前述依据发生变化，估价结果需重新评估。

②估价报告和估价结果需经两名以上（含两名）注册土地估价师签名、土地估价机构负责人签名、土地估价机构盖章后方能生效。

2、估价报告仅为河南豫能控股股份有限公司核定土地资产提供参考，使用人若用于与本次评估目的不相符的出让、课税、转让、收购、企业改制、合资合作、司法仲裁等其他目的，本报告无效，估价机构不承担任何法律责任。

3、本报告分为《土地估价报告》和《土地估价技术报告》两部分，《土地估价报告》和估价结果的使用权归委托方所有，《土地估价报告》的最

终解释权归河南淮源土地估价测绘有限公司所有。《土地估价技术报告》不提供给委托方。

4、估价报告和估价结果有效期自报告提交日起壹年内有效。

5、未经估价机构的书面同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位或个人提供报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。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。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、估价对象的土地证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、照片等由现场估价人员现场踏勘取得。

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、肢解本报告。

3、关于土地使用年期的设定：本次评估年期设定为无限年期。

4、关于土地用途的设定：估价对象证载用途为公共设施用地，现状用途为空地，参照《土地利用现状分类》规定，本次评估设定用途为公共设施用地。

5、土地开发程度设定：按宗地外部的基础设施实际开发程度及宗地内部场地平整设定。

6、土地面积的确定：以委托方提供的《国有土地使用证》中的证载面积为准。

7、本次评估确定土地还原利率工业用地为 7.5%。确定方法采用安全利率加风险调整值法。安全利率根据中国人民银行公布的估价期日一年期银行定期存款利率确定。风险调整值根据济源市社会经济发展情况及土地市场行情况确定。社会经济发展情况主要考虑了国民生产总值增长率、固定资产投资增长率、城镇居民人均纯收入增长率、物价指数等指标；土地市场情况主要考虑了各用途用地供应量和增长率、地价总体水平和增长率及房地产的投资风险等因素

8、估价结果是待估宗地于估价期日公开市场条件下的土地使用权价

格，未考虑国家宏观经济环境发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对土地价格的影响。

9、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在计算过程中的数据均取两位小数，估价结果取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

第四部分 附件

(复印件)

- 一、待估宗地照片
- 二、待估宗地区域位置图
- 三、《评估委托书》
- 四、企业营业执照复印件
- 五、《国有土地使用证》
- 六、土地评估机构营业执照
- 七、土地评估机构注册证书
- 八、土地估价师资质证书