



土地估价报告

项目名称：西安市国土资源局曲江新区分局收购储备涉及
西安曲江新区芙蓉东路北侧 QJ1-4-1-1 号宗地中
1658.81 平方米国有建设用地使用权市场价格评
估（西安市）

受托估价单位：陕西华地房地产估价咨询有限公司

土地估价报告编号：陕华地[2019]估字第 274 号

电子备案编号：6102819GA0351

提交估价报告日期：2019 年 6 月 24 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

西安市国土资源局曲江新区分局收购储备涉及西安曲江新区芙蓉东路北侧 QJ1-4-1-1 号宗地中 1658.81 平方米国有建设用地使用权市场价格评估（西安市）

二、委托估价方

委托方一：西安市国土资源局曲江新区分局

委托方二：西安曲江文化旅游股份有限公司

三、估价目的

估价对象位于曲江新区芙蓉东路北侧，为西安曲江文化旅游股份有限公司使用的 QJ1-4-1-1 号国有出让娱乐康体用地中的一部分。现状局部为空地，局部被曲江一小海洋分校教学楼、院墙占用，现西安市国土资源局曲江新区分局拟对估价对象进行收购储备。根据《土地估价委托函》，西安市国土资源局曲江新区分局和西安曲江文化旅游股份有限公司双方共同委托我公司对估价对象进行评估，本次评估目的即为收购储备提供估价对象国有建设用地使用权市场价格参考。

四、估价期日

根据《土地估价委托函》，估价期日确定为二〇一九年二月二十七日，亦为估价师现场踏勘日。

五、估价日期

二〇一九年二月二十七日至二〇一九年六月二十四日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及估价师现场查勘状况，本次估价对象位于西安曲江新区芙蓉东路北侧，为西安曲江文化旅游股份有限公司使用的

QJ1-4-1-1 号宗地中的一部分。QJ1-4-1-1 号宗地土地总面积 46394.2 平方米，其中估价对象土地面积 1658.81 平方米，土地用途为娱乐康体用地，土地使用权类型为出让。至估价期日二〇一九年二月二十七日，估价对象宗地内局部被曲江一小海洋分校教学楼、院墙占用，局部为空地，实际土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通讯、通电、供水、排水、供气、供暖）宗地内局部场地平整条件。

本次评估目的是为收购储备提供估价对象国有出让建设用地使用权市场价格参考，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），对有关事项作以下设定：

1、土地用途的设定：根据《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（合同编号：(2013)12 号）及其附件，估价对象所在宗地规划土地用途为娱乐康体用地，本次评估结合《土地估价委托函》，设定估价对象土地用途为娱乐康体用地。

2、建设用地使用权类型的设定：根据《国有土地使用证》（市曲江国用（2012 出）第 087 号）、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（合同编号：(2013)12 号）及其附件，估价对象所在宗地使用权类型为出让。结合《土地估价委托函》，本次评估设定估价对象建设用地使用权类型为出让。

3、土地使用年期的设定：根据《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（合同编号：(2013)12 号）及其附件，估价对象土地使用条件发生变更，年期未变更。根据《国有土地使用证》（市曲江国用（2012 出）第 087 号），估价对象所在宗地土地使用权终止日期为 2044 年 03 月 22 日，截止估价期日 2019 年 2 月 27 日，剩余土地使用年期 25.1 年。故本次估价对象土地使用年期按剩余土地使用年期设定为 25.1 年。

4、土地容积率的设定：根据《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（合同编号：(2013)12 号），估价对象所在宗地约定容积率不小于 0.8、不大于 1.23。根据本次估价目的，同时考虑到估价对象所在宗地现状已建成并交付使用，估价对象宗地内局部被曲江一小海洋分校教学楼、院墙占用，局部场地平整，估价对象收购储备后对其所在宗地内建筑物使用未造成直接

影响，故本次评估对估价对象容积率不做设定。

5、土地开发程度的设定：至估价期日，估价对象宗地内局部被曲江一小海洋分校教学楼、院墙占用，剩余部分为空地，实际土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通讯、通电、供水、排水、供气、供暖）宗地内局部场地平整条件。考虑本次评估目的是收购储备，宗地内基础设施配套费应计入地上房产价值中，曲江一小海洋分校教学楼及院墙不在此次评估范围，结合《土地估价委托函》，设定估价对象土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通讯、通电、供水、排水、供气、供暖）宗地内“场地平整”。

综上所述，本次评估估价对象地价定义为：在公开市场条件下，估价对象在设定利用条件下于估价期日二〇一九年二月二十七日土地开发程度达到宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气、通暖）宗地内“场地平整”条件，25.1 年期娱乐康体用地国有出让建设用地使用权正常市场价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，在对已掌握的土地市场交易资料和充分分析估价对象所在区域的地价影响因素的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出的估价对象在本次地价定义条件下的国有建设用地使用权价格结果如下：

土地座落：曲江新区芙蓉东路北侧

土地面积：1658.81 平方米（折合 2.488 亩）

单位面积地价：3077 元/平方米（折合 205.13 万元/亩）

总地价：510.4158 万元

人民币大写：伍佰壹拾万零肆仟壹佰伍拾捌元整

估价结果详见《土地估价结果一览表》



八、土地估价师签字

姓名

土地估价师注册证书号

签名

张唯巍

2017610038

张唯巍

白玉

2012610039

白玉

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

王敏

陕西华地房地产估价咨询有限公司

二〇一九年六月二十四日



土地估价结果一览表

估价机构：陕西华地房地产估价咨询有限公司 估价报告编号：陕华地[2019]估字第 274 号 估价日期：2019 年 2 月 27 日 估价目的：收购储备 估价日期设定土地使用权性质：出让									
估价期日的土地使用者	宗地号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率		备注
				规划	实际	设定	实际	设定	
西安曲江文化旅游股份有限公司	QJ1-4-1-1	/	市曲江国用(2012 出)第 087 号	娱乐康体	局部被曲江一小海洋分校教学楼、院墙占用,局部为空地	娱乐康体	所在宗地规划容积率小于 0.8, 大于 1.23	/	宗地外“七通”宗地内“场”地平整
合计									

人民币大写：伍佰壹拾万零肆仟壹佰伍拾捌元整

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象为娱乐康体用地，土地使用年期为 25.1 年，土地使用权类型为出让。在估价期日无抵押权、担保权、地役权、租赁权等其他权利限制；
- 2、基础设施条件：估价对象实际土地开发程度为宗地外“七通”（供水、排水、供电、供气、供暖、通讯、通路）宗地内局部场地平整条件，设定土地开发程度为宗地外“七通”（供水、排水、供电、供气、供暖、通讯、通路）宗地内“场地平整”条件；
- 3、规划限制条件：根据曲江新区的总体规划资料，估价对象所处区域规划为居住、商业、旅游区，处西安市城区文物保护单位规划区外，建筑高度不受限制，规划对土地利用基本无限制；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：规划条件不变，土地用途为娱乐康体。

二、其他需要说明的事项

- 1、本报告仅为收购储备提供估价对象国有出让建设用地使用权市场价格参考，当用于其它目的时，本报告评估结果无效；
- 2、估价对象土地权属、面积、土地用途、规划状况等资料以委托方提供的《土地估价委托函》、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（合同编号：(2013)12 号）、《国有土地使用权证》（市曲江国用(2012 出)第 087 号）、西安大地测绘股份有限公司《宗地面积量算成果表》及《宗地图》（2018 年 12 月）、西安曲江文化旅游股份有限公司《营业执照（副本）》等资料为准。土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；
- 3、本报告评估结果是估价对象在公开市场条件下满足地价定义的地价现值。对国家宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市规划改变以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地土地用途的改变，评估中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询估价机构后重新估价；
- 4、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；
- 5、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、本估价报告的有效期限自报告提交之日起为一年；
- 7、本报告出具结果所涉及币种均为人民币；
- 8、其它需要说明事项请详细阅读本报告第三部分第三项。



陕西华地房地产估价咨询有限公司
二〇一九年六月二十四日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方一: 西安市国土资源局曲江新区分局

单位地址: 西安市雁翔路以西、南三环路以南曲江新区政务中心

法定代表人: 刘创鸿

联系人: 徐晓凌

联系电话: (029) 81201120

邮政编码: 710061

委托方二: 西安曲江文化旅游股份有限公司

统一社会信用代码: 91610133220537563C

类型: 股份有限公司(上市)

住所: 西安曲江新区(雁塔南路)曲江文化大厦7-8层

法定代表人: 杨进

注册资本: 壹亿柒仟玖佰伍拾万玖仟陆佰柒拾伍元人民币

成立日期: 1992年10月30日

营业期限: 长期

经营范围: 许可经营项目: 广告的设计、制作、代理、发布(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); 一般经营项目: 旅游项目的建设开发; 景区的运营管理服务; 房地产开发、销售; 五通、灯光音响设备租赁等。旅游纪念品的开发与销售; 商务信息咨询; 计算机及相关电子产品的软硬件开发与销售; 计算机网络工程; 机械设备的销售; 日用百货、珠宝首饰、旅游纪念品、儿童玩具的零售等。

联系人: 付江华

联系电话: 18092929542

二、估价对象

本次估价对象位于西安曲江新区芙蓉东路北侧, 为西安曲江文化旅游

股份有限公司使用的 QJ1-4-1-1 号国有出让娱乐康体用地中的一部分，土地总面积 1658.81 平方米（折合 2.488 亩），现状宗地内局部被曲江一小海洋分校教学楼、院墙占用，局部为空地。至估价期日，剩余土地使用年期为 25.1 年。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

1、土地来源

经估价师调查，估价对象所在宗地原为西安曲江旅游度假区管理委员会使用的国有建设用地。依据西安曲江旅游度假区管理委员会和西安曲江海洋世界有限公司签订的《国有土地使用权出让合同》（宗地出让合同），1998 年 11 月 14 日，西安曲江海洋世界有限公司以有偿出让方式取得了包含估价对象在内的 B-III-10 号宗地使用权，用地面积 233.566 亩，规划建设海洋科普世界项目。2006 年 11 月 4 日，依据《关于〈土地使用回购协议〉的变更协议》，西安曲江海洋世界有限公司使用的 B-III-10 号宗地中 163.975 亩被西安曲江新区土地储备中心回购后，将剩余的 69.591 亩土地办理了市曲江国用（2009 出）第 067 号《国有土地使用证》。由于企业重组上市，剩余的 69.591 亩土地使用权人又由西安曲江海洋世界有限公司变更为长安信息产业（集团）股份有限公司，后长安信息产业（集团）股份有限公司获工商行政管理局批准，更名为西安曲江文化旅游股份有限公司。经多次地籍变更、权利人变更手续，最终由西安曲江文化旅游股份有限公司取得了估价对象所在 QJ1-4-1-1 号宗地的国有建设用地使用权，该公司于 2012 年 12 月 19 日办领了市曲江国用（2012 出）第 087 号《国有土地使用证》，继续履行建设“曲江海洋馆”项目的义务。

2013 年 3 月 27 日，西安市规划局曲江新区分局出具《规划设计条件书（2013[025]）》，将估价对象所在 QJ1-4-1-1 号宗地容积率从 1.2 调整为不大于 1.23、不小于 0.8，土地用途调整为娱乐康体。2013 年 8 月 1 日，西安曲江文化旅游股份有限公司与西安市国土资源局曲江新区分局签订了《国有

建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号: (2013)12 号), 至估价期日, 估价对象所在 QJ1-4-1-1 号宗地尚未进行产权变更登记。

2、估价对象基本状况

估价对象所在 QJ1-4-1-1 号宗地登记状况如下:

《国有土地使用证》编号: 022139043

土地登记证书号: 市曲江国用(2012 出)第 087 号

土地使用权人: 西安曲江文化旅游股份有限公司

座落: 西安曲江新区芙蓉东路北侧

地号: QJ1-4-1-1

图号: 150-40-1

地类(用途): 综合

取得价格: 土地级别四级

使用权类型: 出让

终止日期: 2044 年 3 月 22 日

使用权面积: 46394.2 平方米

登记机关: 西安市国土资源局曲江新区分局

登记日期: 2012 年 12 月 19 日

估价对象所在市曲江国用(2012 出)第 087 号《国有土地使用证》记事栏页被宗地图遮盖, 记录事项不详。

估价对象所在宗地四至范围: 东邻中海兴业(西安)有限公司、南临芙蓉东路、曲江第一小学、西临北池头一路、北邻中海兴业(西安)有限公司。

根据《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号: (2013)12 号), 估价对象所在 QJ1-4-1-1 号宗地土地用途为娱乐康体用地。

根据西安大地测绘股份有限公司《宗地面积量算成果表》及《宗地图》(2018 年 12 月), 估价对象位于 QJ1-4-1-1 号宗地南部, 土地面积 1658.81 平方米(折合 2.488 亩)。

土地级别: 根据估价期日正在执行的《西安市中心市区商服用地基准

地价图》(2012年),估价对象处西安市中心市区商服用地土地级别四级地范围。

(二) 土地权利状况

1、估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象为国有建设用地，其土地所有权属国家所有。

2、估价对象的土地使用权状况：在估价期日，估价对象为国有储备建设用地。根据1998年11月14日西安曲江旅游度假区管理委员会和西安曲江海洋世界有限公司签订的《国有土地使用权出让合同》(宗地出让合同)，包含估价对象在内的B-III-10号宗地使用权缴纳出让金700.7015万元(折合单价45元/平方米)，合同约定容积率为1.2。根据2013年8月1日西安曲江文化旅游股份有限公司与西安市国土资源局曲江新区分局签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号：(2013)12号)，估价对象所在QJ1-4-1-1号宗地容积率由1.2调整至1.23时补缴的土地出让金为64.9519万元，土地用途为娱乐康体。

根据《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号：(2013)12号)及其附件，估价对象土地使用年期未变更。根据《国有土地使用证》(市曲江国用(2012出)第087号)，估价对象所在宗地终止日期为2044年03月22日，截止估价期日剩余土地使用年期25.1年。故本次估价对象土地使用年期按剩余土地使用年期设定为25.1年。

3、土地他项权利状况：在估价期日，估价对象上无抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利的设定。

(三) 土地利用状况

1、利用现状

经土地估价师现场查勘，至估价期日，估价对象所在宗地现状地上已建成曲江海洋馆，估价对象位于QJ1-4-1-1号宗地南部，临芙蓉东路，宗地内局部被曲江一小教学楼、院墙占用，局部为空地，实际土地开发程度达到宗地外“七通”(通路、通讯、通电、供水、排水、供气、供暖)宗地内局部场地平整条件。土地利用现状见下图：



图 2.1 估价对象现状照片

2、土地利用条件

根据西安曲江文化旅游股份有限公司与西安市国土资源局曲江新区分局签订的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号: (2013)12 号) 及其附件, 估价对象所在 QJ1-4-1-1 号土地用途为娱乐康体用地, 容积率不小于 0.8 不大于 1.23, 建筑密度不小于 50% 不大于 55%, 绿地率不小于 25% 不大于 30%。建筑总面积 78065 平方米 (地上建筑面积 57065 平方米, 地下建筑面积约 21000 平方米)。

本次评估根据《土地估价委托函》, 设定估价对象土地用途为娱乐康体用地, 对容积率不做设定。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

估价对象位于西安市, 作为娱乐康体用地, 属商服用地范畴, 其土地价格形成的一般影响因素主要有:

1、城市资源状况

(1) 地理位置

西安市位于中国内陆西北地区的陕西省关中平原的中部, 南依秦岭, 北临渭河; 是陕西省省会、国家明确建设的 3 个国际化大都市之一、全国第 9 个国家中心城市, 被联合国城市发展报告评为“2018 年全球最具发展潜力新兴城市”, 成为改革开放 40 年经济发展最成功 40 个城市之一。

(2) 人口及土地面积

根据《西安市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》,截止 2018 年底,全市户籍总人口 986.87 万人,比上年增长 9.0%;全市常住人口 1000.37 万人,城镇人口 740.37 万人,常住人口城镇化率达 74.01%。西安市总土地面积 10096.81 平方公里,城市建成区面积 595.26 平方公里。

(3)行政区划

西安现辖新城、碑林、莲湖、雁塔、灞桥、未央、阎良、临潼、长安、高陵、鄠邑 11 个区,蓝田、周至 2 个县,西安高新技术产业开发区、经济技术开发区、曲江新区、浐灞生态区、阎良国家航空产业基地、国家民用航天产业基地、国际港务区 7 个国家级开发区并代管一个国家级新区,即西咸新区。

(4)自然条件

西安市地貌北部为冲积平原,南部为剥蚀山地,平原占总面积的 43.7%。西安城区位于渭河平原的二级阶地上,地层岩性主要以粉质粘土为主,地基承载力标准值为 $f_k=130-180\text{kpa}$,地质结构较为稳定,地质灾害主要为地面沉陷和地裂缝。西安市平原地区属暖温带半湿润大陆性季风气候区,四季分明,雨量适中,气候宜人,年平均气温 15.2°C ,年降水量 551.6 毫米,年均相对湿度 70%;全年二级标准以上的天数 180 天。西安自古有“八水绕长安”之美称,市区东有灞河、浐河,南有泾河、涝河,西有皂河、沣河,北有渭河、泾河,此外还有黑河、石川河、涝河、零河等较大河流,境内河流绝大多数属黄河流域的渭河水系,其中渭河横贯市境内约 150 公里,年径流量为 25 亿立方米,加之黑河水利枢纽工程的建成营运,基本能满足城市生产生活用水。

(5)人文环境

西安古称“长安”、“京兆”,是举世闻名的世界四大古都之一、古丝绸之路起点,也曾是中国历史上的十三朝古都,历史悠久,文化积淀深厚;名胜古迹遍布全市,博物馆总数达 134 座,旅游资源丰富,世界文化旅游大会永久会址落户西安,并当选“东亚文化之都”。同时,西安也是中国科教高地,拥有普通高校 63 所、研究生培养单位 43 家、两院院士 62 位,科研院

所 95 家、博物馆 134 座, 高校密集、教育资源丰富, 受高等教育人数多、人文素质整体较高。

西安作为人文历史底蕴丰厚的现代化城市, 自然环境和人文环境优越, 是一座兼具现代感和历史感的宜居城市。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地制度

近年来, 中央政府加强对土地市场的宏观调控, 通过严格控制建设用地供应总量, 深入推进土地有偿使用制度改革, 严格落实经营性用地招标拍卖挂牌出让制度, 促使土地市场规范发展。

国家层面, 2014 年国土资源部颁布《节约集约利用土地规定》及《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》, 2015 年国土资源部、住建和城乡建设部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》, 分别从节地利用、用地供应等方面提出大力推进节约集约用地, 促进土地利用方式和经济发展方式的快速转变; 合理安排住房及其用地供应规模、优化住房及用地供应结构、统筹保障性安居工程建设、加大市场秩序和供应实施监督力度等要求, 进一步完善土地利用制度、规范土地市场发展。2018 年, 自然资源部发布《关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知》(自然资规[2018]1 号), 提出推进土地利用计划“增存挂钩”, 逐年减少批而未供、闲置土地多和处置不力地区的新增建设用地计划安排, 以期减少土地闲置和低效利用情况, 提高土地节约集约利用。

地方层面, 陕西省及西安市陆续发布实施关于土地出让、用地供应管理、土地集约节约利用等一系列政策措施, 进一步落实国家各项建设用地管理政策。2018 年 3 月 5 日西安市委市政府下发《西安市深化土地供给侧结构性改革实施方案》, 对深化西安市土地改革提出纲领性指导意见。2018 年 5 月 11 日, 西安市国土资源局发布《西安市土地储备条例(征求意见稿)》, 明确全市土地在供应前均须纳入政府储备; 用于商品住宅、商服、旅游、娱乐、工业等经营性项目的土地, 必须采取招标、拍卖或者挂牌方式出让。

西安市自 2017 年被列入土地二级市场试点城市, 2018 年已建立了统一

的土地二级市场交易平台，形成线上交易和线下交易相结合的“双线交易”管理新模式。西安市土地二级市场的建设完善有利于实现政府作用与市场作用的共振协同，打通土地资源、资产、资本转换通道，规范土地交易行为，保障土地交易安全，提升土地资源整合效率。

(2) 房地产相关政策

我国房地产市场在 2016 年年底走出前期低迷状态后，受土地购置回暖带动下持续升温，以“四限”（限购、限贷、限价、限售）为代表的调控政策不断出台。为稳定市场预期、防范市场风险，促进房地产市场平稳健康发展，2018 年 3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展；支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。国家各部委积极部署房地产调控工作会议，加快促进房地产市场平稳运行的长效机制构建。住房和城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49 号，2018 年 5 月 19 日）强调，2018 年要深化住房制度改革，3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住宅用地供应 50% 以上，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。银监会在 2018 年全国银行业监督管理工作会议中提出要努力抑制居民杠杆率，重点控制居民杠杆率的过快增长，严控个人贷款违规流入股市和房市；继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。央行要求切实防范化解金融风险，加强金融风险研判及重点领域风险防控，加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理，为增加中小企业资金来源、改善民营企业融资，目前已于 2018 年年内四次降准，继续实施稳健中性的货币政策。国家发改委强调引导规范房地产企业境外发债资金投向，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。

为缓解住宅供应矛盾，提高已建成商业用房、办公楼、写字楼等的利

用率，2016 年《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(国办发[2016]39 号)，提出允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地。

随着住宅居住属性明确，商业地产投资属性将得到重视，加之城镇化持续发展，商业地产发展将有巨大潜力。

(3)土地市场状况

受新一线城市、国家级中心城市、西咸一体化等政策红利影响，西安城市综合实力、吸引力与资源凝聚力不断增强，城市价值不断兑现，2018 年西安市土地供应量价齐涨，市场预期持续向好。

①土地供应情况

2018 年西安市累计供应建设用地 722 宗、89095 亩，同比增量 25924 亩、增幅 41%，处近十年土地供应总量高位。西安辖区内供应占比总量 71%，其中主城区供应 43623 亩、占比总量 49%；临潼、阎良、高陵等远郊区县 19584 亩、占比总量 22%；西咸新区供应 25888 亩，占比总量 29%。土地供应热点地区为浐灞生态区、临潼区、高新区及西咸新区沣东新城区域，供应总量合计占比 52.5%。

2018 年度受城建配套等其他用地供应影响，西安市土地供应总体呈上涨趋势，但房地产开发用地供应量较往年有所下滑，其中住宅用地 15042 亩、占比总量 16.9%，同比减幅 13.1%；商服用地 6212 亩、占比总量 7.0%，同比减幅 17.0%。产业布局持续优化，工业用地供应量平稳上升，实现供应 15328 亩、占比总量 17.2%，同比增幅 21.0%。城建配套等其他用地占比 52513 亩，占比总量 59%，同比增幅 104.6%

2018 年西安市各用途建设用地供应占比示意图如下：

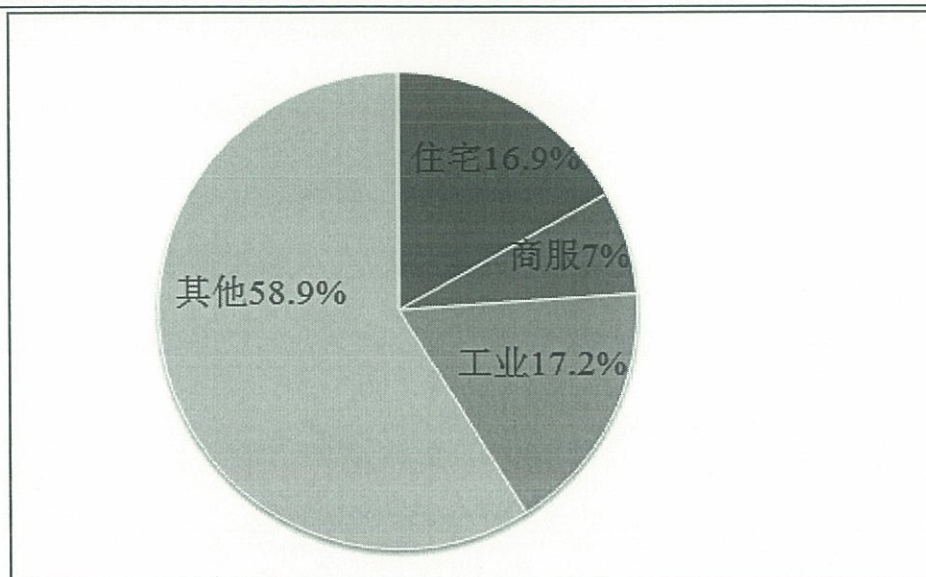


图 2.2 2018 年西安市各用途建设用地供应占比示意图

②土地价格变动情况

根据西安市地价动态监测成果显示，2018 年西安市综合、商业、住宅地价指数（定比）持续上涨，分别为 330、275、424，较 2017 年分别增加 60、38、85 个点；工业地价指数稳步上升，为 188，较去年同期增加 11 个指数点。2015 年以来西安市地价指数变化情况如下图。

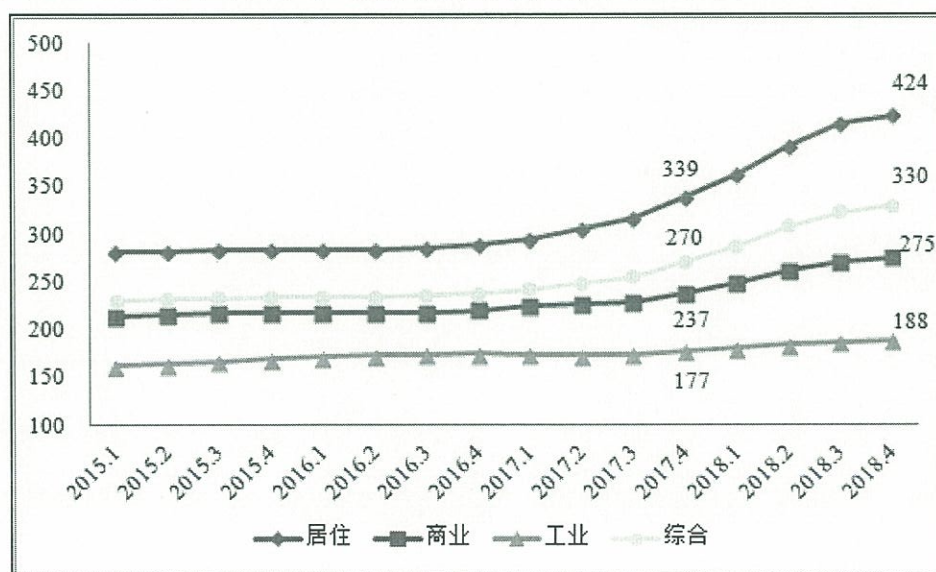


图 2.3 2015 年以来西安市地价指数走势图

2018 年西安市土地市场用地结构、区域布局不断调整优化，总体量价齐涨，但房地产开发用地供应有所回落，市场热度从中心城区向开发区、远郊区县外溢，土地市场溢价与流拍现象共存，长安区、浐灞生态区、西

咸新区乃至临潼区、高陵区、鄠邑区等远郊区域市场区域溢价频出, 多宗优质开发用地因竞拍达最高限价而终止交易, 而航空基地、阎良区等外围配套较不完善区域也出现流拍现象。总体来说, 土地市场逐渐回归理性、呈健康发展态势。

(4) 房地产市场状况

① 商品房市场状况

2018年, 西安市商品房新增供应面积2273.68万平, 较2017年同期上涨3.08%, 销售面积2265万平, 与上年度基本持平, 销售均价达到11673元/平, 环比增长21.6%。商品住宅(包含普通住宅、洋房及别墅)销售面积最大, 占比总量73.7%, 其次为商业、公寓、办公、其他(主要为车位)。浐灞、经开、曲江、高新及长安仍为购房热点区域, 量大价高。

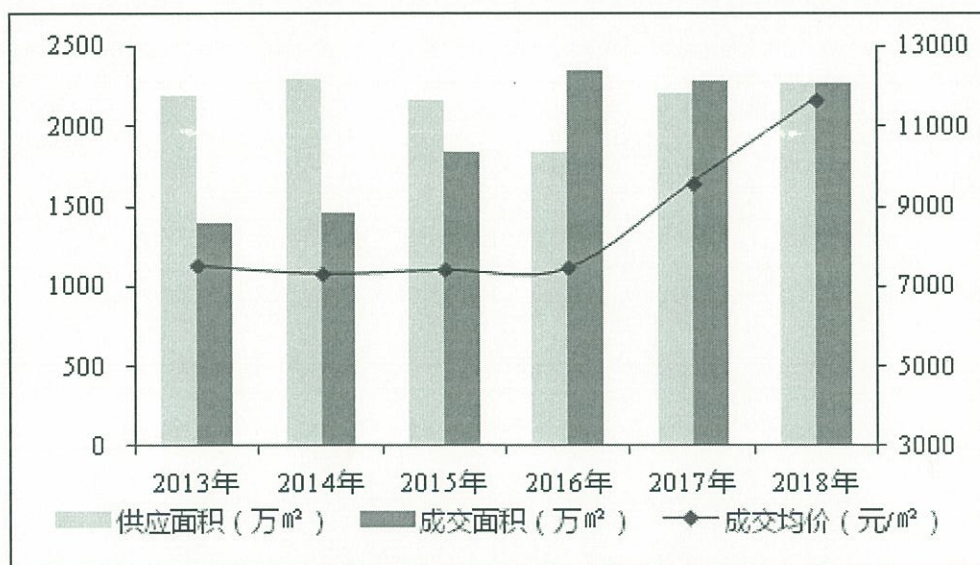


图 2.4 西安市中心城区商品房量价走势图

② 商业市场状况

2018年, 西安市中心城区商业新增供应面积149万平, 环比下降18.5%, 供应节奏连续三年持续放缓; 自2014年来成交面积连年上涨, 2018年度销售面积167.31万平, 销售均价16564元/平, 环比增长14.35%。曲江、高新、浐灞及城西供应量超20万平, 销售面积曲江居首, 其次为浐灞、城西, 销售均价城内最高, 其次为城南、曲江。2018年商业物业整体表现为量价齐

涨。随着大西安产业发展及人口的不断聚集, 商业市场有望持续好转。

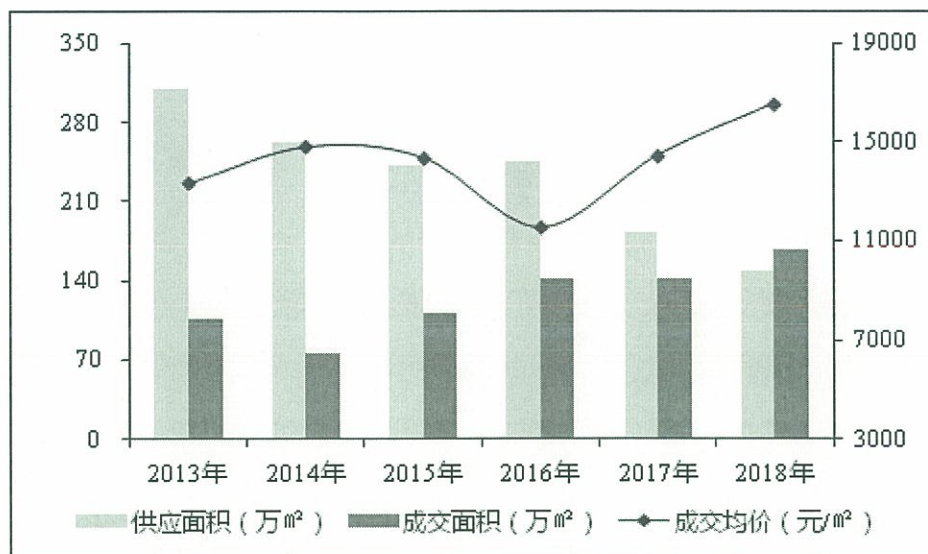


图 2.5 西安市中心城区商业量价变化图

③公寓市场状况

2018年, 西安市中心城区公寓新增供应面积124万平, 环比上涨9.56%, 由于住宅市场供不应求, 公寓替代拉动, 销售面积达到118.12万平; 销售均价11824元/平, 环比增长39.17%, 略高于商品住宅均价。公寓供应主要以浐灞、高新区为主, 供应面积均超30万平; 销售以城西最高, 其次为高新、浐灞。

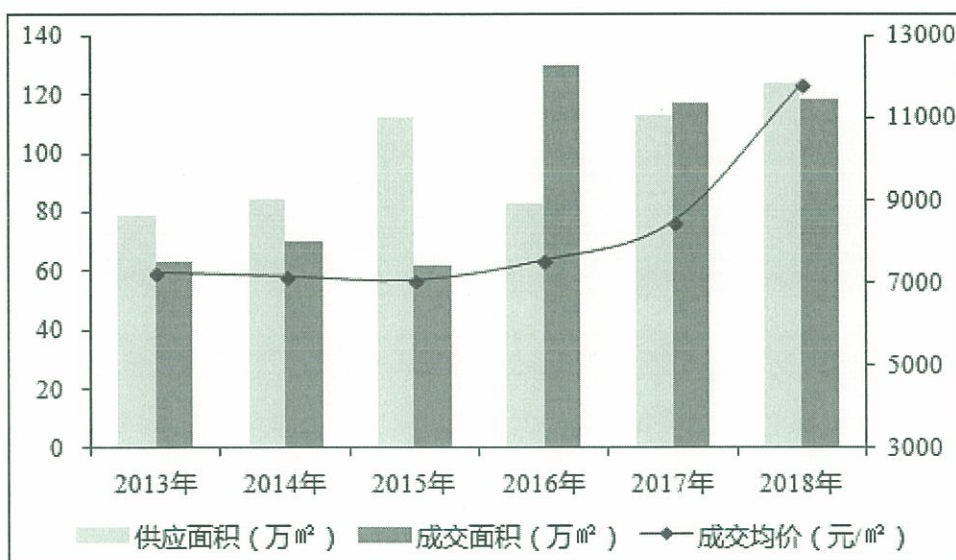


图 2.6 西安市中心城区公寓量价变化图

④办公市场状况

2018年,西安市中心城区办公新增供应面积109万平,销售面积152.85万平,供销量与去年基本持平;办公销售均价13223元/平,环比增长19.18%,涨幅较大。整体表现为量稳价涨,库存压力进一步减小。各区域的供销量、销售均价分化较严重,办公供应主要以曲江、高新为主,占比总量近六成;销售主要以曲江为主,其次为经开、曲江;销售均价以曲江最高,销售均价超2万,其他区域均在1.5万以下。

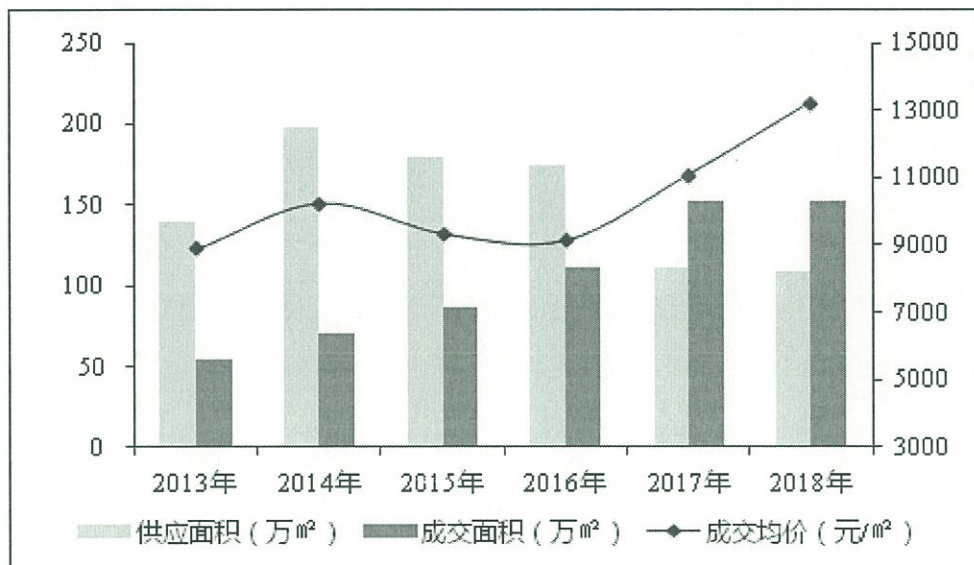


图 2.7 西安市中心城区办公量价变化图

在国家“房住不炒”“坚决遏制房价上涨的持续调控基调下,”西安市先后推出一系列调控政策,2018年西安市商品房市场交易量价脉冲式波动加剧,供销总量基本与去年持平,价格涨幅明显,市场出现结构性分化,市场逐步趋于理性。

3、规划与发展目标

(1)规划情况

①国民经济与社会发展第十三个五年规划纲要

根据《西安市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》,西安市坚持创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,着力建设丝绸之路经济带新起点,打造“一带一路”创新高地和内陆型改革开放新高地,实现经济实力、城乡居民收入、经济外向度的三大跃升,促进城市创新驱动、产业竞争力、综合承载力、辐射带动力及绿色发展力五方面能力大幅增强,全力打

造“品质西安”，确保率先全面建成小康社会，初步形成具有历史文化特色的西安国际化大都市。

②土地利用总体规划

根据《西安市土地利用总体规划（2006-2020 年）》（2014 年调整完善方案），到规划期末，全市新增建设用地规模目标为 44049 公顷，新增建设占用耕地目标为 36249 公顷，全力促进做强西部经济中心、丝路科创中心、对外交往中心、丝路文化高地、内陆开放高地、国家综合交通枢纽目标的实现，建设具有历史文化特色的国际化大都市。

③城市规划

西安市城市规划立足国家战略和全国大局，站在“秦岭之巅”，跳出“城墙思维”，坚持“以人为本、以山为屏、以水为脉、以塬为靠、以绿为基、以文为魂”，实施“北跨、南控、西进、东拓、中优”战略，大力构建并优化大西安“三轴三带三廊一通道多中心多组团”的超大城市发展空间格局，把大西安与整个关中城市群规划有机衔接起来，迎来“建设大西安，带动大关中，推动大西北，走向大亚欧”的新局面。

④关中平原城市群发展规划

加快西安中心城市建设步伐，加强西咸新区、西安高新区国家自主创新示范区、西安国家级经济技术开发区等建设，强化面向西北地区的综合服务和对外交往门户功能，提升维护西北繁荣稳定的战略功能，打造西部地区重要的经济中心、对外交往中心、丝路科创中心、丝路文化高地、内陆开放高地、国家综合交通枢纽。保护好古都风貌，统筹老城、新区发展，加快大西安都市圈立体交通体系建设，形成多轴线、多组团、多中心格局，建成具有历史文化特色的国际化大都市。

(2)产业规划与发展

《西安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：“在大力发展高新技术产业、装备制造业、旅游业、文化产业和现代服务业‘五大主导产业’的基础上，进一步培育壮大现代和新兴产业，促进信息技术广泛渗透，加快三次产业融合发展，推动西安产业迈向中高端，构建具有较强竞

争力的新型产业体系”。2017 年国家发展改革委、外交部、商务部《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》及《国务院关于印发中国（陕西）自由贸易试验区总体方案的通知》（国发[2017]21 号）提出，陕西省建立自由贸易试验区，发挥陕西综合经济文化，支持西安等内陆城市建设航空港、国际陆港，加强内陆口岸与沿海、沿边口岸通关合作，开展跨境贸易电子商务服务试点；打造西安内陆型改革开放新高地，形成面向中亚、南亚、西亚国家的通道、商贸物流枢纽、重要产业和人文交流基地。2017 年西安市发布“一带一路”建设 2017 年行动计划，利用构建国际开放门户、推进自贸区建设、深化对外经贸合作加快国际合作产业园建设、深化金融平台建设打造金融“金三角”，使西安市坐实丝绸之路经济带新起点，加快建设内陆型改革开放新高地。

西安市现已形成十大商圈，覆盖东西南北城区，包括钟楼商圈、解放路商圈、小寨商圈、大雁塔商圈、高新路商圈、土门商圈、龙首原商圈、三桥商圈及经开区商圈，商服业发展显现出规模大、业态丰富、气象万千的特点。为进一步加快商圈建设、助力大西安建设国家中心城市和推进国际化进程，构建布局合理、层级分明、功能互补、特色鲜明的城市商圈体系，西安市政府办公厅印发《西安市商圈建设三年行动方案(2018—2020 年)》，从 2018 年起，力争用 3 年时间，建成以钟楼国际消费中心为引领，小寨、高新、曲江、经开、西咸、浐灞 6 个城市商业中心为骨干，三桥商圈、高新路商圈、长乐路商圈、土门商圈、张家堡商圈、西部大道商圈、大明宫商圈等 28 个区域商圈为支撑，堡子村商圈、鹿苑商圈、千禧商圈等社区便民商圈为辅的商圈发展布局结构。到 2020 年，全市建成社会消费品零售总额 300 亿级的商圈 3 个以上，500 亿级的商圈 1 个以上。

4、城市社会经济发展状况

(1)城市经济发展水平

根据《西安市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》及西安市统计局数据，2018 年，西安市实现生产总值（GDP）8349.86 亿元，较上年同期增长 8.2%；社会消费品零售总额 4658.72 亿元，增长 9.6%；全市居民人均可

支配收入 31407 元，增长 8.7%；进出口总值 3303.87 亿元，增长 17.8%；居民消费价格总指数（累计比）101.9，增长 1.9%；商品零售价格指数（累计比）102.2，增长 2.2%；新建商品住宅销售价格指数（累计比）114.6，增长 14.6%；地方财政一般公共预算收入 684.71 亿元，增长 10.8%；地方财政一般公共预算支出 1151.61 亿元，增长 10.2%。

综合来看，西安市生产总值及进出口总值增速均位居全国副省级城市第一，经济运行呈现“稳中向好，结构趋优，质效提升”的良好态势。

(2)城市建设水平

近年来，西安通过“人口新政”及优化营商环境等政策，吸引了三星、吉利、开沃、华润、阿里巴巴、腾讯、亚马逊等一大批重大项目落户以此带动大西安经济，城市建设处于快速发展期。交通方面，西安市经国务院“十三五”现代综合交通运输体系发展规划正式定位为国际性综合交通枢纽。根据修编后的《西安铁路枢纽规划》未来西安将建成五个铁路客运站和三级物流网络，五个铁路客运站为西安北站、西安站、西安东站（纺织城）、新西安南站和阿房官站。根据《西安统计年鉴（2018）》，西安市年旅客运输总量 2.43 亿人次，旅客运输周转量 326.72 亿人公里，西安咸阳国际机场国际航线条数 57 条，境外航班通航架次 16231 架。铁路北客站与地铁站实现零换乘，以西安为中心的“米”字型高速公路网联通全国；西安外环高速公路南段开建，“大西安”迎来外环时代；地铁 1、2、3、4 号线已经通车运营，地铁 5 号线一期、6 号线、9 号线计划于 2019 年年内试运营，地铁 5 号线二期、8 号线、14 号线将于 2019 年内开工。

城市建设方面，市区人均公园绿地面积 12.31 平方米，建成区绿化覆盖率 43.44%，2018 年末城市污水处理厂日处理能力 277.6 万吨，新建绿地广场 62 个，新增生态水面 2300 亩，湿地面积 5000 亩，自然及人文环境不断改善。总体来看，西安城市市政服务能力较高，城市环境条件整体较好，适宜居住。

综上所述，受“一带一路”倡议、自贸区、国家中心城市建设、国际化大都市建设、国家全面改革创新改革试验区、国家创新城市发展方式试验区、

国家自主创新示范区等国家战略性提升,西安市采取优化营商环境、“人口新政”等政策推进城市发展,城市价值得到进一步凸显。针对中央“房住不炒”、住建部“稳地价、稳房价、稳预期”的目标,西安市深入土地和住房供给侧结构性改革,土地供应结构和布局逐渐调整优化,地价水平随着城市价值的兑现持续平稳上行,地产市场继续保持良好发展态势。

(二) 区域因素

估价对象所处区域为西安曲江新区。

1、区域概况

西安曲江新区位于西安城区东南部,以闻名中外的大雁塔和曲江皇家园林遗址为中心,规划面积 40.97 平方公里,其中一期 15.88 平方公里,二期 25.09 平方公里。曲江新区是西安市委、市政府确立的“四区二基地”的重要组成部分,是以文化、旅游为主导产业的城市发展新区。区内拥有 4 个国家级文物保护单位(大雁塔、青龙寺、汉宣帝陵、唐长安城遗址),3 个省级文物保护单位(秦上林苑宜春宫遗址、曲江池遗址、唐城墙遗址),4 个国家 4A 级景区(大慈恩寺、大雁塔景区、大唐芙蓉园、曲江海洋世界),发展文化、旅游产业的优势得天独厚。2007 年 8 月,西安曲江新区被国家文化部首批授予“国家级文化产业示范园区”称号。凭借固有的历史人文资源,加之曲江管委会的整体规划,大力推进,曲江新区已发展成为西安市区的高尚居住区。同时曲江新区拥有优美的生态环境,是西安没有任何工业污染的城市新区。西安曲江新区在规划格局上形成了“一心、两带、三轴、四大板块”的结构形态。曲江新区拥有优美的生态环境,是西安没有任何工业污染的城市新区,1200 亩的曲江池水面,紧邻杜陵 700 亩的生态森林,自然起伏的地貌,超过 40% 的绿化控制率,一系列的主题公园和城市景观设施,营造出一个各项生态指标最为优秀的区域之一,使得曲江新区成为西安新崛起的以生态、旅游、居住为主的全新区域,成为居住的理想场所。

曲江新区总规修改规划用地图

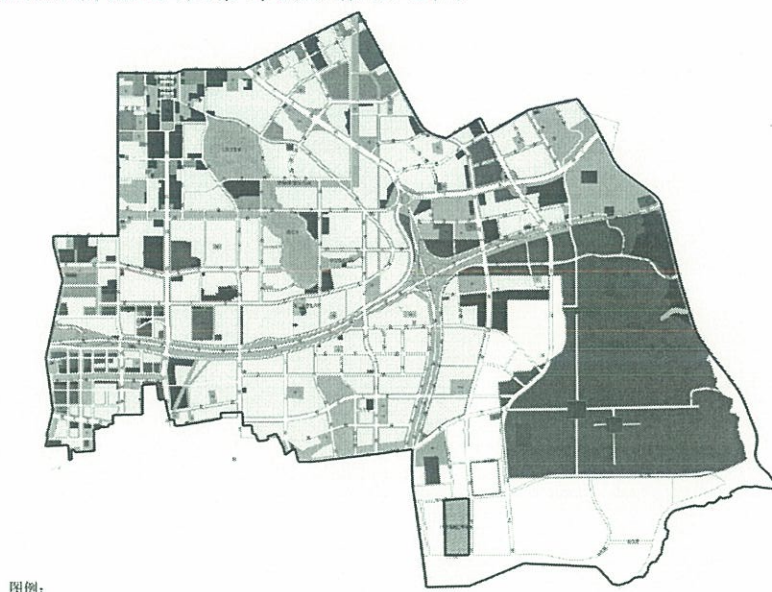


图 2.8 曲江新区总体规划图

曲江新区成为住宅开发最为密集的区域之一，除了本土的开发商以外，万科、金地、大华、中海、龙湖、深鸿基、华侨城、金辉等全国性地产商纷纷进入曲江。随着知名地产商的入驻，房地产市场发展较为迅猛，区域的土地市场活跃，房地产开发项目在全市占有较大比重。结合区域的发展优势，目前区域的商业项目布设较多，沿雁塔南路两侧布设有华润万家、民生百货、海港城、元来商贸、曲江银泰城、曲江银泰城 B 馆等大型商业物业，种类齐全，商服繁华度高。区域的住宅项目皆以“自然优势、旅游地产”为卖点，项目多以小高层、高层、花园洋房、别墅等综合形态构成，楼盘项目可以用高绿化率、高均价、高品质来形容。区域近年来房地产市场发展火热，形成了曲江公馆、曲江·枫林溪园、金地·芙蓉世家、龙湖·曲江盛景、鸿基紫韵、曲江芙蓉坊、金地·曲江尚林苑、龙湖·紫都城、中海国际社区、曲江南苑、曲江 6 号、曲江华府、曲江兰亭、曲江春晓苑、曲江城市花园、大华曲江公园世家等一大批品质楼盘。物业主要是提供给为提高居住水平的中产阶级以上购房者，别墅多、大户型多是曲江的住宅物业的特点。近年来随着区域众多休闲场所的建成开放，区域房地产开发势头火热。住宅小区的建设和入住，带动了曲江教育用地的建设，目前曲江除各个住宅小区配建的幼儿园及中小学外，还有曲江一小、曲江一中、曲江二

小及曲江二中的规划建设、运营。在曲江科学规划, 良好人文环境和巨大发展潜力的吸引下, 区域房地产价格不断攀升, 同时随着近年来曲江开发项目的实施, 区域房地产开发的土地资源日益稀缺, 伴随着政府规划的逐步展开, 各项配套将会更加完善, 曲江新区建设进程有条不紊的进行, 区域地产具有较高的投资以及升值潜力。

估价对象位于曲江新区芙蓉东路北侧, 与大唐芙蓉园一路之隔, 西距大雁塔南广场约 1 公里, 南距曲江池约 1 公里。区域环境优美, 旅游业发达, 商服繁华度较高, 流量大, 属于新型商服、住宅、旅游区, 区域土地利用以住宅、商服、旅游等为主。伴随着西安市城市经济的快速发展, 曲江新区的进一步发展, 估价对象所处区域位置优势日益明显, 土地资产具有较大的增值潜力。

2、交通条件

西安曲江新区已建成以城市快速路和主干路系统为骨架, 功能级配较为合理的现代化城市道路交通体系, 路网密度达 5 公里/平方公里左右。区内主干道路宽 40-60 米, 次干道路宽可达 30 米, 支路路宽一般为 20 米, 修建开通了雁塔南路、大唐不夜城东路、雁南一至五路、芙蓉西路、曲江大道、曲江二路、曲江四路、春林路、上林苑路、曲江池北路、曲江池东路、曲江池中路、商通大道、雁翔路、植物园东路、植物园西路等城市道路, 与西安城南市政主干道南三环、长安路等一并形成了高速便捷的交通网。

估价对象北距西安火车站约 8.5 公里, 南距城南长途客运站约 3.6 公里, 沿曲江大道向南 2.5 公里可达绕城高速公路曲江立交入口, 距城市出口便捷, 对外交通便捷度好。区域内有曲江大道、北池头一路、芙蓉东路、芙蓉南路、曲江池北路、曲江池东路等主、次干道, 道路通达度较高。所在区域内有混合型主干道芙蓉东路, 与主干道通达好; 估价对象周边 150 米处有“北池头二路芙蓉东路口”公交站, 分布有 21 路、24 路、157 路、517 路、528 路、601 路、曲江公交旅游环线、游 8、610 路约 9 条公交线路, 距地铁 4 号线“大唐芙蓉园”站约 900 米, 公共交通条件较便捷。未来区域公共交通体系将日趋完善, 估价对象处二环外, 区域内基本无交通管制。总

体而言，估价对象区域交通条件总体较好。

3、基础设施条件

曲江新区内基础设施配套已基本完善，目前估价对象所处的南三环外区域达到“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖）条件，对估价对象发展有利。具体如下：

供水：市政供水，区域内自来水管网铺设到位，现有供水保障能力 95%；

排水：市政排水，区域内由市政统一铺设排水管网，雨水、污水分流，现有排水保障能力 95%；

供电：市政供电，区域内设有市政变电站向附近单位提供供电电源，供电充足、完全能够满足各类用户用电量、用电可靠性的需求；

供气：市政供气，由国家重点工程—陕西天然气工程的高压管道输入该区域。区域内有天然气中压管线用户供气，现有供气保障能力 95%；

供暖：宗地外市政集中供热，区域内供暖管道铺设到位，供暖保证率 95%以上；

通讯：西安市电信局预留通信线路、可提供包括 DDD、IDD、移动电话、数据传输、图文传真等各种特种业务服务。另有中国移动、联通等通讯网络覆盖该区域，可满足需要，现有通讯保障能力 95%；

通路：曲江大道、北池头一路、芙蓉东路、芙蓉南路、曲江池北路、曲江池东路等城市道路，形成了高速便捷的交通网。

综合以上，估价对象所处区域基础设施综合保证率>95%，完善的基础设施状况对估价对象有积极影响。

4、商服繁华度

曲江新区的商业主要集中在曲江新区的西北部及西安电视塔周边。曲江新区西北部商业主要集中在依托大雁塔——大慈恩寺历史风貌区及大雁塔南北广场，由大唐不夜城、曲江新乐汇、大唐通易坊、慈恩镇、芙蓉坊等以唐风为主题，涵盖历史文化、民俗文化的大型综合性商业板块。电视塔周边商业主要集中在西安市区级商服中心小寨商圈延伸段、电视塔周边八里村、长延堡等长安南路传统商业地区。

估价对象处西安曲江新区芙蓉东路以北区域，为西安曲江新区一期核心建成区地段，距市级商服中心钟楼约 7 公里，距区级商服中心小寨约 3.5 公里，距小区级商服中心大唐不夜城约 1.5 公里。区域内商业设施主要为住宅小区配套底商、以及大唐芙蓉园、曲江池等旅游景区配套商业设施，数量较多，种类较齐全，人流量大，商服聚集度较高。随着区域内旅游业的进一步发展，商服配套设施条件会更好。

5、公用服务设施

曲江新区的生活服务设施主要集中在大雁塔北广场、长安路电视塔周边。目前估价对象所处区域 2 公里范围内的生活服务设施主要有中国银行西安中海国际社区支行、中国民生银行西安中海东郡社区支行、中国建设银行北池头一路支行、交通银行曲江新区支行；曲江第一小学、曲江第一中学、文都中小学、翠华路小学曲江分校；曲江安仁医院；大唐芙蓉园、曲江池等。综合分析区域生活服务设施配套较齐全。

6、环境条件

曲江新区拥有良好的自然环境，被誉为中国古典园林的先河之一，是西安历史和文化的集大成之地，区域大气环境质量较优良，拥有大雁塔北广场及大唐芙蓉园、唐长城遗址公园等城市广场绿地、千亩湖面，区域整体环境堪属一流，是西安生态环境绝佳的优秀地区。估价对象与大唐芙蓉园一路之隔，西距大雁塔南广场约 1 公里，南距曲江池约 1 公里，区域内自然环境优，人文环境优，人口密度适宜，周边噪音污染基本无，总体环境条件优。

7、规划限制

根据西安曲江新区资料，估价对象所处区域规划用地性质为商业、住宅、旅游用地区，建筑高度基本无限制。估价对象作为娱乐康体用地，与区域规划协调，土地利用前景好。

综上所述，估价对象所处区域条件较好，交通条件较好，商服繁华条件较高，公用服务设施配套较齐全，公共交通较便捷，周围环境条件优，估价对象作为娱乐康体用地与区域土地利用规划协调，综合评价影响估价

对象地价的区域因素条件较优。

(三) 个别因素

1、宗地位置

估价对象位于西安曲江新区芙蓉东路北侧，处曲江一期核心建成区地段，与大唐芙蓉园一路之隔，西距大雁塔南广场约 1 公里，南距曲江池约 1 公里，区域环境优美，旅游业发达，区位条件较优。估价对象的具体位置示意如下图所示：



图 2.9 估价对象位置宗地图

2、土地面积

根据《国有土地使用证》(市曲江国用(2012 出)第 087 号), 估价对象所在 QJ1-4-1-1 号宗地证载土地面积 46394.2 平方米。根据西安大地测绘股份有限公司《宗地面积量算成果表》及《宗地图》(2018 年 12 月), 估价

对象位于 QJ1-4-1-1 号宗地南部，土地面积为 1658.81 平方米（折合 2.488 亩）。作为娱乐康体用地，面积一般。

3、土地用途

根据《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（合同编号：(2013)12 号），估价对象所在宗地规划土地用途为娱乐康体用地。现状地上已建成曲江海洋馆，本次评估结合《土地估价委托函》，设定估价对象土地用途为娱乐康体用地。

4、土地使用年期

根据《国有土地使用证》（市曲江国用（2012 出）第 087 号），估价对象所在宗地土地使用权终止日期为 2044 年 03 月 22 日，截止估价期日 2019 年 2 月 27 日，剩余土地使用年期 25.1 年。故本次估价对象土地使用年期按剩余土地使用年期设定为 25.1 年。

5、现状及规划利用

经土地估价师现场查勘，至估价期日，估价对象宗地内局部被曲江一小教学楼、院墙占用，局部为空地，实际土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通讯、通电、供水、排水、供气、供暖）宗地内局部场地平整条件。

根据西安曲江文化旅游股份有限公司与西安市国土资源局曲江新区分局签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（合同编号：(2013)12 号）及其附件，估价对象所在 QJ1-4-1-1 号土地用途为娱乐康体用地，容积率不小于 0.8 不大于 1.23，建筑密度不小于 50% 不大于 55%，绿地率不小于 25% 不大于 30%。建筑总面积 78065 平方米（地上建筑面积 57065 平方米，地下建筑面积约 21000 平方米）。

本次评估根据《土地估价委托函》，设定估价对象土地用途为娱乐康体用地，对容积率不做设定。

6、宗地形状及临路状况

根据《国有土地使用证》（市曲江国用（2012 出）第 087 号）及估价师现场勘查，估价对象所在 QJ1-4-1-1 号宗地呈多边形，形状较规则，宗地南

侧局部临芙蓉东路、西临北池头一路，两面临街，临路条件较好，出入通行便捷。本次估价对象呈条带形，形状一般，宗地位于 QJ1-4-1-1 号宗地南部，出入通行主要依托 QJ1-4-1-1 号宗地，临路条件较差，出入通行较不便捷。

7、地质地形地势

查《西安市工程地质图集》，估价对象所处区域地质属西安市非自重 II 级湿陷性黄土场地，地基土三米深度切面承载力为 130 - 150kpa，地质条件一般，地势平坦，宗地受自然危害的程度较小，处西安市娱乐康体用地一般场地。

8、宗地基础设施条件

至估价期日，估价对象宗地内局部被曲江一小教学楼、院墙占用，剩余部分为空地，实际土地开发程度达到宗地内局部场地平整条件。本次评估根据《土地估价委托函》，设定其宗地内土地开发程度为“场地平整”条件。

综上所述，估价对象宗地位置条件较优，土地规模一般，形状一般，临街条件较差，宗地用途与区域规划协调，地质条件一般，综合分析，影响估价对象地价的个别因素条件总体评价一般。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家法律、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十届第 28 号);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令十届第 72 号);
- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令十届第 62 号);
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令十届第 74 号);
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令十二届第 46 号);
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第 256 号);
- 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);
- 8、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号);
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 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、《节约集约利用土地规定》(国土资源部令 第 61 号);
- 13、《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》(国土资发〔2014〕119 号);
- 14、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》(国土资规〔2017〕17 号);
- 15、《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);

16、《中国土地估价师协会关于做好土地估价报告备案工作的通知》(中估协发〔2012〕50号);

17、《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)。

(二) 地方颁布的相关法规及文件

1、《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告第17号);

2、《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》(陕西省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议修正);

3、《陕西省人民政府关于认真贯彻落实〈国务院关于深化改革严格土地管理的决定〉的通知》(陕政发〔2004〕53号);

4、《陕西省国土资源厅、陕西省发展和改革委员会、陕西省住房和城乡建设厅关于印发〈陕西省节约集约用地实施细则(试行)〉的通知》(陕国土资发〔2014〕56号);

5、《西安市土地储备条例》(2003年8月28日西安市第十三届人民代表大会常务委员会第九次会议通过,2018年6月7日第二次修改);

6、《西安市国土资源局关于贯彻〈西安市人民政府关于进一步加强城市土地集中统一管理的通知〉的实施意见》(市国土发〔2008〕100号);

7、《西安市国土资源局、西安市规划局、西安市城乡建设委员会、西安市房屋管理局关于强化建设用地管理的意见》(市国土发〔2008〕316号);

8、《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》(市政告字〔2012〕11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 21010-2017)。

(四) 委托方提供、估价人员实地勘察调查和受托方掌握的资料

1、委托方提供的资料

- (1)《土地估价委托函》;
- (2)《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号: (2013)12 号);
- (3)《国有土地使用证》(市曲江国用(2012 出)第 087 号);
- (4)西安大地测绘股份有限公司《宗地面积量算成果表》及《宗地图》(2018 年 12 月);

- (5)西安曲江文化旅游股份有限公司《营业执照(副本)》。

2、估价人员实地勘察调查获取的资料

- (1)估价对象区域位置图;
- (2)估价对象现状照片;
- (3)现场勘查记录表,包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表;
- (4)估价对象所处区域土地利用现状、商服繁华度、生活服务设施、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料;
- (5)估价对象自身条件资料,包括四至、形状、地形、宽度、深度等;
- (6)估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片。

3、受托方掌握的资料

- (1)西安市社会经济统计资料;
- (2)西安市城市总体规划资料;
- (3)西安市城市工程地质资料;
- (4)西安市土地出让、转让和房地产开发、交易等资料;
- (5)西安市中心市区基准地价更新成果资料;
- (6)西安市地价指数成果资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

本次估价遵循的主要土地估价原则有：

1、替代原则

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。土地价格也同样遵循替代规律，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。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2、供需原则

供需原则是指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。在完全的市场竞争条件下，商品的价格取决于商品的供求关系，供大于求，价格就会降低，反之，价格就会提高。土地与一般商品相比，具有稀缺性和有限性等特性，供给弹性较小，故其价格主要随市场需求的影响而波动，在地价评估时，应充分考虑市场土地需求量变化对地价的影响，从而合理、准确地评估土地价格。因此在土地估价中应充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性，既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地出让供应的垄断性特征。

3、最有效利用原则

土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

4、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。商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的，

因此土地的价格是由其未来总收益所决定的，也受预期收益形成因素的变动所影响。

5、贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格由土地对总收益的贡献大小来决定，在评估时应考虑到其他生产要素对总收益的贡献，并进行剥离。

(二) 估价方法

1、选用估价方法的理由

估价对象土地用途设定为娱乐康体用地，估价目的是收购储备。至估价期日，估价对象所在宗地为“曲江海洋馆”用地，项目正常运营，估价对象位于宗地南部，呈条带状，宗地内局部被曲江一小教学楼、院墙占用，剩余部分为空地。本次评估目的为收购储备提供估价对象市场价格参考。根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，一般情况下，该类用地评估宜采用市场比较法或收益还原法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。

根据估价对象以上特点及各评估方法的适用性，本次评估估价方法选择过程如下：

剩余法：估价对象所在宗地为“曲江海洋馆”用地，项目正常运营，估价对象位于宗地南部，呈条带状，宗地内局部被曲江一小教学楼、院墙占用，剩余部分为空地。估价对象毗邻大唐芙蓉园、曲江池等旅游景区，区域内人流量大，停车位逐年紧缺，部分用地单位将宗地内空地作为停车场使用，在不违反城市规划的前提下，估价对象亦可经过重新修整，作为地面停车场使用，并产生相应收益。故从转换用途角度考虑，估价对象可重新开发，作为地面停车场使用并产生收益，考虑到区域地面停车收费标准明确，其开发成本及各项费用可准确估算，故可采用剩余法测算其作为地面停车场使用的客观市场价格，故本次评估可选用剩余法进行测算。

成本逼近法：估价对象所处区域新增国有建设用地的取得以国有土地收购储备为主，据调查估价对象类似区域内近三年有土地收储案例，费用明确，且各收储案例的交易时间、交易情况及区域个别因素明确，可以合

理确定土地取得费用，故本次评估采用成本逼近法进行估价。

市场比较法：估价对象位于西安曲江新区芙蓉东路北侧，规划用途为娱乐康体用地，土地使用权类型为出让。近几年来估价对象所处区域及类似区域内该类用地成交案例极少，不宜采用市场比较法。

基准地价系数修正法：西安市基准地价于 2012 年 11 月 6 日由西安市人民政府以《关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》（市政告字〔2012〕11 号文件）对外公布实施，该基准地价基准日距估价期日已超过六年。根据估价师在西安市国土资源局调查，西安市新一轮基准地价更新成果尚未公布。本次评估中不再采用基准地价系数修正法。

收益还原法：估价对象设定为娱乐康体用地，宗地内局部被曲江一小教学楼、院墙占用，剩余部分为空地，土地潜在收益难以合理估算，故本次估价不宜采用收益还原法。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际情况，采用剩余法、成本逼近法两种估价方法进行测算，力求合理科学地评估出估价对象的建设用地使用权市场价格。

2、估价方法简介

（1）剩余法

剩余法是在估价对象最有效利用条件下，在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、管理费用、利息、利润及房地产交易税费等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。其公式：

地价=开发完成后房地产总价值-开发成本-开发商合理利润

（2）成本逼近法

成本逼近法是以取得和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、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的一种估价方法。其基本原理是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获得等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，

同时根据国家对土地的所有权在经济上实现的需要, 加上土地所有权应得收益 (其实质来源于土地增值), 从而求得土地价格。具体公式如下:

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中: P ——土地价格;

E_a ——土地取得费用;

E_d ——土地开发费;

T ——税费;

R_1 ——利息;

R_2 ——利润;

R_3 ——土地增值;

V_E ——土地成本价格。

(三) 估价结果

1、估价结果可信度分析

本次估价根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014), 结合本次评估目的和估价对象实际特征, 我们收集了可靠的估价资料, 选用了剩余法、成本逼近法两种适宜的估价方法。剩余法是模拟估价对象最有效利用方式, 参照周边类似地上停车收益计算估价对象在设定条件下评估价格, 其可信度较高。成本逼近法从调查土地成本构成入手, 以估价对象所处区域国有用地征收储备客观费用为测算基础, 采用成本累加并进行修正后得出的评估价格, 其可信度亦较高。

2、地价确定的方法

运用剩余法、成本逼近法测算估价对象土地使用权价格分别为3082元/平方米、3071元/平方米。两种方法从不同的侧面反映了估价对象的地价水平, 测算的结果差异较小, 结合上文可信度分析, 本次采用算数平均法确定估价对象土地使用权单价。则估价对象建设用地使用权单价 $= (3082 + 3071) / 2 = 3077$ 元/平方米, 总价为 $3077 \times 1658.81 = 510.4158$ (万元)。

3、估价结果

估价师在现场勘查和市场分析的基础上, 按照地价评估的基本原则和

估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和规划利用条件下，于估价期日 2019 年 2 月 27 日公开市场条件下 25.1 年期娱乐康体用地土地使用权价格结果如下：

土地座落：曲江新区芙蓉东路北侧

土地面积：1658.81 平方米（折合 2.488 亩）

单位面积地价：3077 元/平方米（折合 205.13 万元/亩）

总地价：510.4158 万元

人民币大写：伍佰壹拾万零肆仟壹佰伍拾捌元整

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本次估价中估价对象的土地权属、土地用途、使用权类型、土地面积、土地利用条件等以委托方提供的《土地估价委托函》、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（合同编号：(2013)12 号）、《国有土地使用证》（市曲江国用（2012 出）第 087 号）、西安大地测绘股份有限公司《宗地面积量算成果表》及《宗地图》（2018 年 12 月）、西安曲江文化旅游股份有限公司《营业执照（副本）》等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

2、估价期日 2019 年 2 月 27 日时，西安市地产市场为公正、公开、公平、均衡的市场。

3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年期内经营管理的正常进行，产生相应的土地收益，保证企业的持续发展。

4、估价对象能满足地价定义的设定条件，即：在公开市场条件下，估价期日为 2019 年 2 月 27 日、土地用途为娱乐康体用地、土地使用年期为 25.1 年、土地开发程度达到宗地外“七通”宗地内“场地平整”条件。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、陕西省、西安市的有关法律、法规的规定。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价主要依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人

民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）以及国家、陕西省、西安市国土资源管理部门有关收购储备土地使用权的政策规定进行，委托方及报告相关使用人使用本估价结果时，应遵照上述法律法规及政策规定。

2、本报告及估价结果仅为确定土地收购价格提供国有建设用地使用权市场价格参考依据，当用于其它目的时，本报告无效。《土地估价报告》提供委托方使用和送交国土资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交国土资源管理部门审查和备案使用。

3、本次估价对象为国有建设用地使用权，本报告估价结果为国有建设用地使用权价值，不含地上附着物价值。

本估价报告的有效期限自报告提交之日起为一年。

4、本估价报告出具结果所涉及币种均为人民币。

5、任何单位和个人未经陕西华地房地产估价咨询有限公司书面同意，不得以任何形式发表本估价报告。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，陕西华地房地产估价咨询有限公司不承担责任。

6、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价结果由陕西华地房地产估价咨询有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1、资料来源说明

（1）本估价报告所依据的土地权属资料、规划设计条件、面积测量成果等资料由委托方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由估价师实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料、估价中的相关参数资料等由土地估价师通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

（4）土地估价师结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法

性、有效性、适用性进行了尽职核实和专业判断。

(5) 委托方对所提供资料的真实性负责, 估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、估价中特殊事项的处理说明

(1) 地价指数的确定

本次估价中所采用的地价指数根据《中国城市地价报告(2018)》(地质出版社 2019 年 4 月北京第 1 版, 自然资源部自然资源开发利用司、中国国土勘测规划院编著) 及西安市各年地价监测数据成果, 并结合估价对象所处区域房地产市场的发展状况综合确定。

(2) 关于估价对象容积率设定的说明

根据《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号: (2013)12 号), 估价对象所在宗地约定容积率不小于 0.8、不大于 1.23。根据《国有土地使用证》(市曲江国用(2012 出)第 087 号), 估价对象所在宗地证载土地面积 46394.2 平方米。考虑到本次评估目的是为估价对象收购储备提供国有建设用地使用权市场价格参考依据, 同时考虑到估价对象所在宗地现状已建成并交付使用, 估价对象宗地内局部被曲江一小海洋分校教学楼、院墙占用, 局部场地平整, 估价对象收购储备后对其所在宗地内建筑物使用未造成直接影响, 故本次评估对估价对象容积率不做设定, 特此说明。

(3) 宗地内土地开发程度的说明

至估价期日, 估价对象宗地内局部被曲江一小教学楼、院墙占用, 剩余部分为空地, 实际土地开发程度达到宗地外“七通”(通路、通讯、通电、供水、排水、供气、供暖) 宗地内局部场地平整条件。考虑本次评估目的是收购储备, 宗地内基础设施配套费应计入地上房产价值中, 曲江一小海洋分校教学楼及院墙不在此次评估范围, 结合《土地估价委托函》, 设定估价对象土地开发程度为宗地外“七通”(通路、通讯、通电、供水、排水、供气、供暖) 宗地内“场地平整”。

(4) 关于估价对象土地权属、用途等设定的说明

估价对象所在 QJ1-4-1-1 号宗地于 2012 年 12 月 19 日办领了市曲江国

用(2012出)第087号《国有土地使用证》。2013年3月27日,西安市规划局曲江新区分局出具《规划设计条件书(2013[025])》,将估价对象所在QJ1-4-1-1号宗地容积率从1.2调整为不大于1.23、不小于0.8,土地用途调整为娱乐康体。2013年8月1日,西安曲江文化旅游股份有限公司与西安市国土资源局曲江新区分局签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号:(2013)12号),至估价期日,估价对象所在QJ1-4-1-1号宗地尚未进行产权变更登记。产权人已缴纳土地出让金并提供了《西安市政府非税收入一般缴款书》(No XA0013456200)。

本次评估中,土地权属、用途、规划情况等の設定均依据《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号:(2013)12号),考虑土地使用年期未进行变更,因此土地使用权终止日期的确定参照市曲江国用(2012出)第087号《国有土地使用证》,特此说明。

(5) 关于委托方所提供资料的说明

估价中所依据的相关权属资料均为委托方提供的复印件资料,估价对象他项权利状况不明,我公司估价人员在现场查看时未见到市曲江国用(2012出)第087号《国有土地使用证》原件,未能对权属资料原件进行核查验证。本次评估以委托方提供的复印件资料与其原件一致为假设前提,且根据本次估价目的,评估中不考虑他项权利限制对宗地地价的影响。特此说明。

4、其他说明

(1) 本报告评估结果是估价对象在公开市场条件下满足地价定义的地产现值。对国家宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市规划改变以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地土地用途的改变,评估中未作考虑。如发生上述变动,建议咨询估价机构后重新估价。

(2) 若估价对象的土地用途、规划条件、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,本报告估价结果应作相应调整或重新评估。

第四部分 附件

附件一、《土地估价委托函》(复印件);

附件二、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(合同编号: (2013)12 号)(复印件);

附件三、《国有土地使用证》(市曲江国用(2012 出)第 087 号)(复印件);

附件四、西安大地测绘股份有限公司《宗地面积量算成果表》及《宗地图》(2018 年 12 月)(复印件);

附件五、西安曲江文化旅游股份有限公司《营业执照(副本)》(复印件);

附件六、估价对象区位示意图;

附件七、估价对象及可比案例土地利用现状照片;

附件八、现场查勘记录表,包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表;

附件九、评估机构营业执照(复印件);

附件十、《陕西省自然资源厅关于陕西华地房地产估价咨询有限公司备案情况的函》(陕土估备字[2018]114 号)(复印件);

附件十一、土地估价师资格证书(复印件)。

土地估价委托函

评估单位：陕西华地房地产估价咨询有限公司

根据国家法律、法规的要求，现委托你公司对下列拟估价宗地进行地价评估。

拟评估土地的基本情况为：

- 1、宗地位置：曲江新区芙蓉东路北侧
- 2、估价目的：征收补偿
- 3、使用权类型：出让
- 4、土地用途：娱乐康体
- 5、面积：1658.81 平方米
- 6、估价期日：2019.2.27
- 7、宗地号：QJ1-4-1-1
- 8、出让年期：25.1 年
- 9、容积率：/
- 10、基础设施：宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖）

宗地内“场地平整”条件。

我们同意按照国家计委、原国家土地管理局下发的〔1994〕2017 号文件规定的标准向你公司支付宗地地价评估费。

委托方一：（盖章）

法定代表人：（签章）

联系人：杨进

委托日期：2019年 2 月 27 日

委托方二：（盖章）

法定代表人：（签章）

联系人：付江华

委托日期：2019年 2 月 27 日



合同编号: (2013)12 号

国有建设用地使用权出让合同 变更协议

国有建设用地使用权出让合同变更协议

本协议当事人双方：

甲方（出让人）：西安市国土资源局曲江新区分局

乙方（受让人）：西安曲江文化旅游股份有限公司

协议签订背景：

1、1998年11月14日，西安曲江海洋世界有限公司与西安曲江旅游度假区管理委员会签订了《国有土地使用权出让合同》（以下简称原合同）。宗地位于北池头村东南侧、精神卫生中心以北，土地面积155711.4452平方米（折合233.567亩）。上述宗地进行三次变更登记，乙方于2012年12月19日取得了QJ1-4-1-1号国有建设用地的市曲江国用（2012出）第087号《国有土地使用证》，土地用途为综合，净用地面积为46394.2平方米（折合69.591亩）。

2、2013年3月27日，西安市规划局曲江新区分局向乙方下发了《通知》，同时出具了2013[025]号《规划设计条件书》。

现QJ1-4-1-1号宗地土地使用条件发生了变化，根据《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》、《中华人民共和国合同法》、《西安市人民政府关于印发西安市开发土地后续管理和规范国有划拨土地使用权出让管理实施细则的通知》和其他法律、行政法规、地方性法规的规定，双方本着平等、自愿、诚实、信用的原则，经双方充分协商，签订本变更协议。

第一条 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。

第二条 原合同土地使用条件中约定“主体建筑的性质规定为综合楼，附属建筑物为冷暖房，建筑容积率为 1.2，建筑密度 50%，建筑限高 5 层，绿化率 50%。

第三条 根据 2013 年 3 月 27 日西安市规划局曲江新区分局向乙方下发的《通知》及 2013[025]号《规划设计条件书》，上述宗地土地利用条件发生了变化，规划条件如下：

明确 QJ1-4-1-1 号国有建设用地容积率不小于 0.8 不大于 1.23，建筑密度不小于 50%不大于 55%，绿地率不小于 25%不大于 30%。建筑总面积 78065 平方米(地上建筑面积 57065 平方米，地下建筑面积约 21000 平方米)。

第四条 根据《国有土地使用权出让规范》和原合同的有关规定，宗地的土地使用条件改变，受让人须向出让人补交土地使用权出让金。

调整国有土地使用权出让金额应当根据批准改变用途等土地使用条件时的土地市场价格水平，应当补缴的土地出让金额=批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格-批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格。

第五条 根据陕西华地房地产评估公司出具的评估报告，双方确认，批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格为 10503.6469 万元，批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格为 10438.6950 万元。则，乙方应补缴的土地出让金金额=10503.6469 万元-10438.6950 万元=64.9519 万元。

第七条 乙方应在本协议生效后 30 日内，向甲方支付人民币大写陆拾肆万玖仟伍佰壹拾玖元整（小写 649,519 元）的

土地使用权出让金。

第八条 乙方向甲方支付上述 64.9519 万元后,甲方按照西安市人民政府办公厅文件(市政办发〔2012〕130号)相关要求向乙方开具相应土地出让金的发票。

第九条 本协议自双方签字盖章之日起生效。

第十条 本宗地原合同约定与本协议约定不符的,以本协议为准。本协议未作约定的,仍按照原合同约定执行。

第十一条 本协议一式陆份,具有同等法律效力,出让人、受让人各执叁份。

第十二条 本协议于 2013 年 8 月 1 日在中华人民共和国陕西省西安市曲江新区签订。

第十三条 本协议未尽事宜,可由双方约定后另行签订补充协议,与本协议具有同等法律效力。

附: 1、2013[025]号《规划设计条件书》

2、《通知》

出让人(章):



受让人(章):

法定代表人(或委托代理人) 法定代表人(或委托代理人)

(签字):



1. 项目名称：...
2. 建设单位：...
3. 项目地址：...
4. 项目性质：...
5. 项目规模：...
6. 项目总投资：...
7. 项目用地面积：...
8. 项目建筑总面积：...
9. 项目容积率：...
10. 项目绿化率：...
11. 项目停车位：...
12. 项目其他要求：...

13. 项目其他要求：...

14. 项目其他要求：...

15. 项目其他要求：...

16. 项目其他要求：...

17. 项目其他要求：...

18. 项目其他要求：...

19. 项目其他要求：...

20. 项目其他要求：...

21. 项目其他要求：...

22. 项目其他要求：...

23. 项目其他要求：...

24. 项目其他要求：...

25. 项目其他要求：...

26. 项目其他要求：...

27. 项目其他要求：...

28. 项目其他要求：...

29. 项目其他要求：...

30. 项目其他要求：...

31. 项目其他要求：...

32. 项目其他要求：...

33. 项目其他要求：...

34. 项目其他要求：...

35. 项目其他要求：...

36. 项目其他要求：...

37. 项目其他要求：...

38. 项目其他要求：...

39. 项目其他要求：...

40. 项目其他要求：...

41. 项目其他要求：...

42. 项目其他要求：...

43. 项目其他要求：...

44. 项目其他要求：...

45. 项目其他要求：...

46. 项目其他要求：...

47. 项目其他要求：...

48. 项目其他要求：...

49. 项目其他要求：...

50. 项目其他要求：...



51. 项目其他要求：...

52. 项目其他要求：...

53. 项目其他要求：...

54. 项目其他要求：...

55. 项目其他要求：...

56. 项目其他要求：...

57. 项目其他要求：...

58. 项目其他要求：...

59. 项目其他要求：...

60. 项目其他要求：...

61. 项目其他要求：...

62. 项目其他要求：...

63. 项目其他要求：...

64. 项目其他要求：...

65. 项目其他要求：...

66. 项目其他要求：...

67. 项目其他要求：...

68. 项目其他要求：...

69. 项目其他要求：...

70. 项目其他要求：...

71. 项目其他要求：...

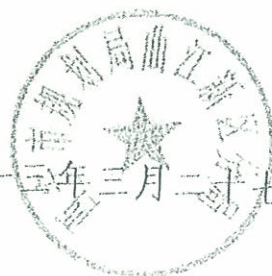
72. 项目其他要求：...

73. 项目其他要求：...

通 知

西安曲江文化旅游股份有限公司:

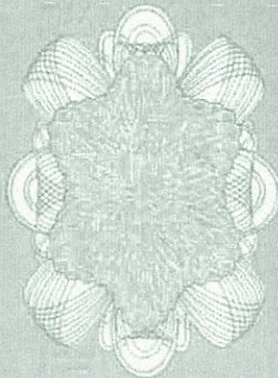
你单位申请调整的 QJ1-4-1-1 地块规划设计条件, 经审定, 调整后该地块用地性质为用地性质为 B3 (娱乐康体用地); 容积率不高于 1.23, 不低于 0.8; 建筑密度不高于 55%, 不低于 50%; 绿地率不低于 25%, 不低于 30%; 高度不高于 24 米; 总建筑面积 78065 m²; 地上建筑面积 57065 m²; 地下建筑面积 21000 m²。根据《中华人民共和国城乡规划法》、《西安市城乡规划条例》及西安市人民政府关于印发《西安市建设用地规划条件变更》程序的补充规定的通知 (市政发 [2011] 96 号), 请你单位到曲江新区土地管理部门办理相关变更手续。持变更后的协议方可继续办理规划审批手续。



二〇一三年三月二十七日

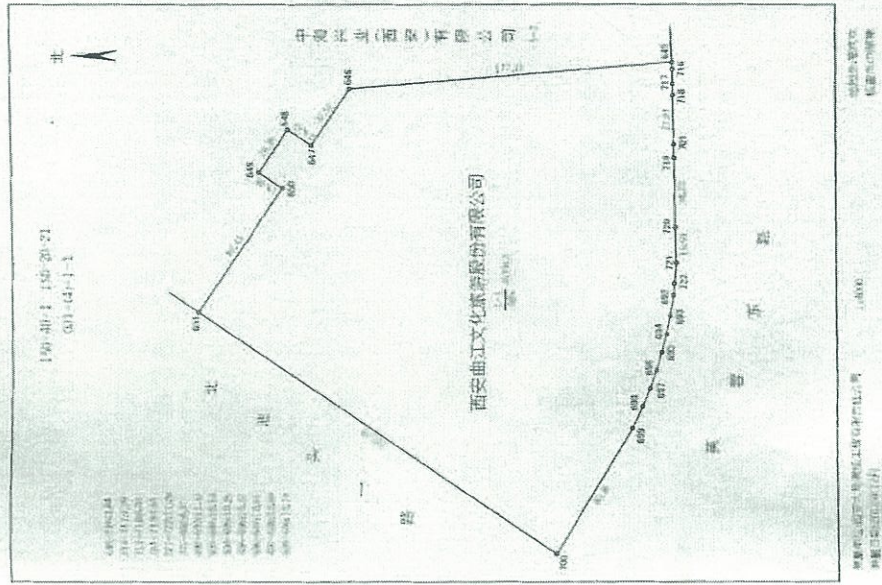
土地使用权人	西安曲江文化旅游股份有限公司			
座落	西安曲江新区芙蓉东路北侧			
地号	QJ1-4-1-1	图号	150-40-1	
地类(用途)	综合	取得价格	土地级别四级	
使用权类型	出让	终止日期	2044年3月22日	
使用权面积	46394.2 M ²	其中	独用面积	46394.2 M ²
			分摊面积	M ²

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。



西安市人民政府(章)
2012年12月19日

宗地图



登记机关

证书监制机关



宗地位置示意图

单位:m

北



西安曲江文化旅游股份有限公司
面积:46394.2平方米
合:69.591亩

西安曲江文化旅游股份
有限公司(剩余)
面积:44735.41平方米
合:67.103亩

曲江一小(海洋分校)
面积:1658.81平方米
合:2.488亩



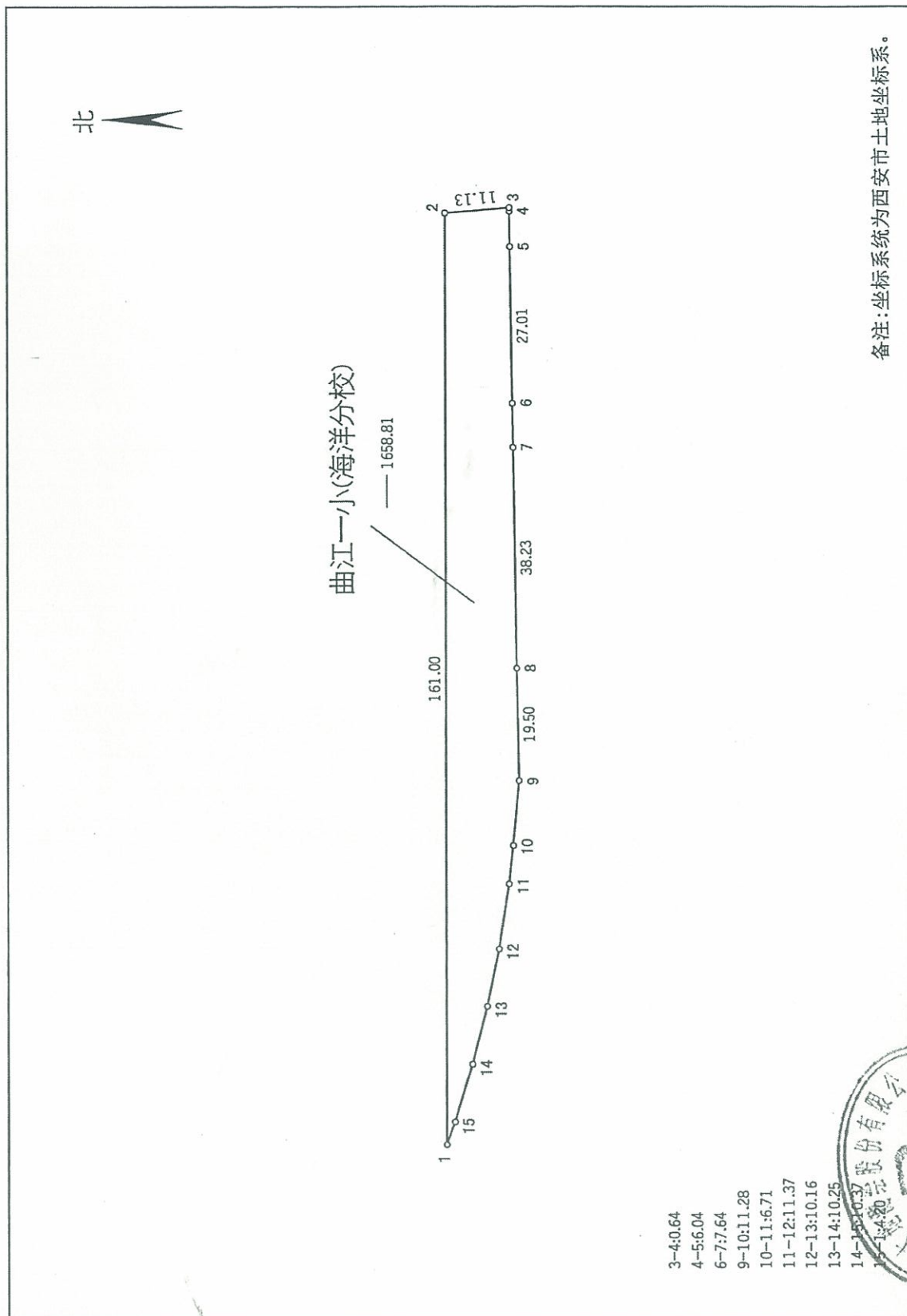
备注:曲江一小范围线由甲方提供

测量单位:西安大地测绘股份有限公司
测量日期:2018年12月

1:1500

绘图员:高味味
检查员:孟宪光

地块测量成果图



绘图员:高咪咪
检查员:孟宪光

作业单位:西安大地测绘股份有限公司

作业日期:2018年12月

证书号:6100333



营业执照

(副本) 2-2

统一社会信用代码

91610133220537563C

名称 西安曲江文化旅游股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市)
 住所 西安曲江新区(雁塔南路)曲江文化大厦7-8层
 法定代表人 杨进
 注册资本 壹亿柒仟玖佰伍拾万玖仟陆佰柒拾伍元人民币
 成立日期 1992年10月30日

营业期限 长期

经营范围

许可经营项目: 广告的设计、制作、代理、发布(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); 一般经营项目: 旅游项目的建设开发; 景区的运营管理服务; 房地产开发、销售; 舞台、灯光音响设备租赁; 旅游纪念品的开发与销售; 商务信息咨询; 计算机及相关电子产品的软硬件开发与销售; 计算机网络工程; 机械设备的销售; 日用百货、珠宝首饰、旅游纪念品、儿童玩具的零售; 酒店的筹建; 对高新技术、旅游行业的投资; 设备、资金的投资。以下限分支机构经营: 旅游项目、景区的经营; 海外文化演出的开发、经营; 停车场的经营; 剧院演出、餐饮、茶社及酒店的开发、经营; 海洋馆经营; 经营娱乐设施; 食品、烟草的零售; 酒店管理、物业管理; 场地租赁; 潜水服务; 图书的批发、零售; 服饰销售; 游乐设施租赁; 会议会展活动; 电影放映; 野生动物驯养; 低空载人氢气球; 洗浴。(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)



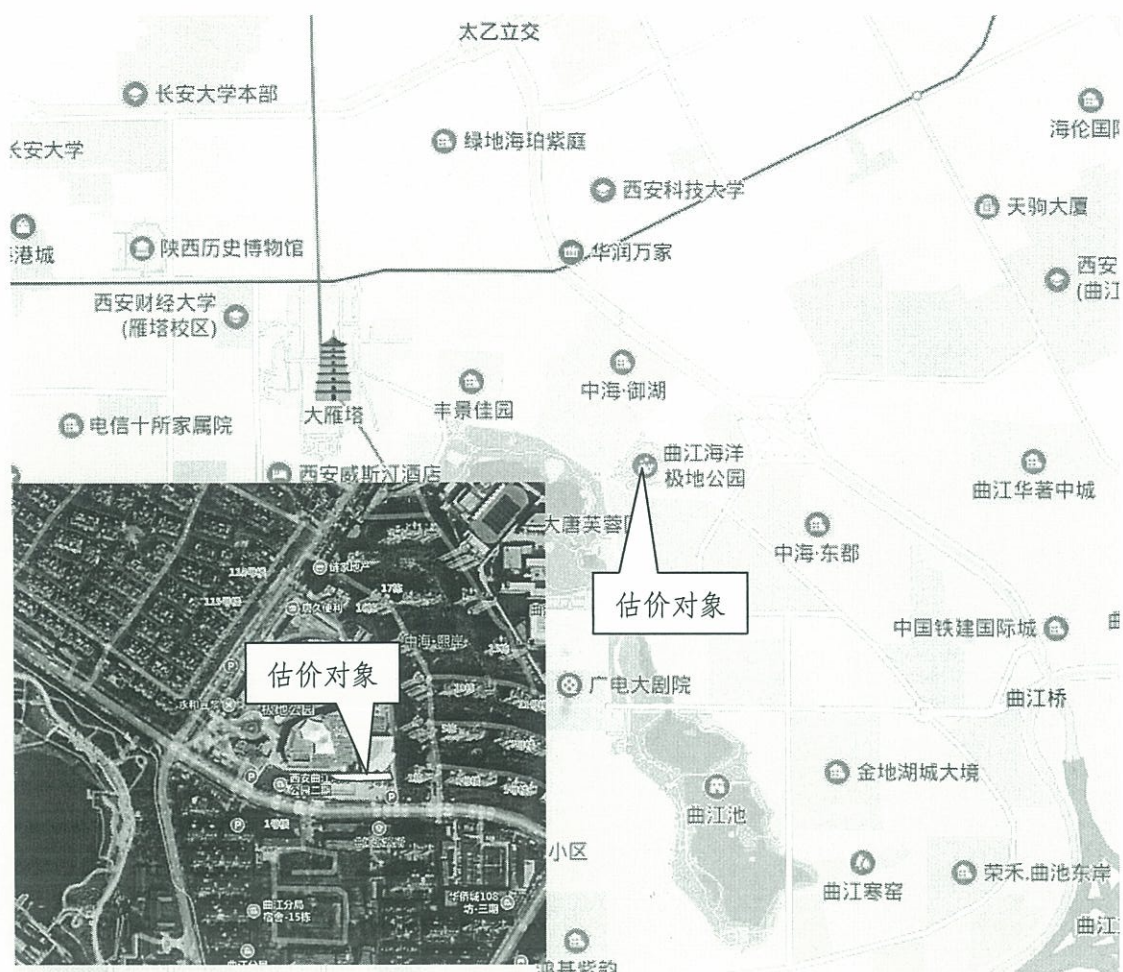
登记机关

请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。自公司

成立之日以及企业相关信息形成之日起20个工作日内, 在企业

信用信息公示系统进行公示。

2018年 1月 1日



估价对象位置示意图



估价对象现状照片

表1 基本情况调查表

2019年2月27日

现场勘查人: 张明强 土地估价师证号: 2017610038

项目类型	土地(√)、在建工程()、已建成房产()					
项目名称	西安市国土资源局曲江新区分局收购储备涉及西安曲江新区芙蓉东路北侧QJ1-4-1-1号宗地中1658.81平方米国有建设用地使用权市场价格评估					
宗地位置	西安曲江新区芙蓉东路北侧					
评估(交易)目的	抵押()、司法鉴定、处置()、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: 西安曲江二期配套建设有限公司建设用地 南至: 春临二路 西至: 西安西恩置业有限公司建设用地 北至: 南三环路					
用途:	商服(√)[是否底商()]、办公()、工业()、地下车库()、住宅[别墅()、公寓()、普通商品住宅()、保障性住房()、其他()]、设备用房()、人防()、其他(应注明具体用途) 娱乐康体					
现使用情况:	自用()、出租()、空闲() 现状在建					
项目基础设施情况	宗地红线外:	通路(√)、通电(√)、通讯(√)、通上水(√)、通下水(√)、通热力(√)、通燃气(√)、场地平整()				
	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	建成年份	装修情况	设施设备	备注
周边道路:	曲江大道、北池头一路、芙蓉东路、芙蓉南路、曲江池北路、曲江池东路等主、次干道					
公交线路:	有21路、24路、157路、517路、528路、601路、曲江公交旅游环线、游8、610路约9条公交线路					
银行:	中国银行西安中海国际社区支行、中国民生银行西安中海东郡社区支行、中国建设银行北池头一路支行、交通银行曲江新区支行等					
学校:	曲江第一小学、曲江第一中学、文都中小学、翠华路小学曲江分校					
餐饮休闲娱乐:	/					
医院:	曲江安仁医院					
同类型物业:	/					
备注:						

表2 区域及个别条件调查表

宗地名称: QJ1-4-1-1		现场勘察人: 张作强	土地估价师证号: 2017610038
宗地	QJ1-4-1-1		备注
形状	宗地形状: 规则 ☐ 较规则 ☒ 不规则 ☐		
周围土地利用状况	1. 宗地位于 开发区 (选填郊区、市区、开发区等);		
	2. 周围如有农地, 主要耕种类型为 _____;		
	3. 周围区域的工业企业主要有 _____;		
宗地所在区域交通路网状况	周围区域的主要交通路有:		
	1. 道路名称 曲江大道, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____];		
	2. 道路名称 芙蓉东路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____];		
	3. 道路名称 北池头一路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____];		
宗地距城市商服中心距离	距西安市市级商服中心 钟楼约7公里		工业用地评估时, 此栏可不填
	距西安市区级商服中心 小寨约3.5公里		
	距小区级商服中心 大唐不夜城约1.5公里		
	处街区级商服中心辐射范围内		
宗地临路状况	东临 路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]		
	南临 芙蓉东路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]		
	西临 北池头一路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]		
	北临 , [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]		
宗地附近公共交通情况	1. 附件有21路、24路、157路、517路、528路、601路、曲江公交旅游环线、游8、610路等9条公共线路通过, 宗地距站点最近距离约 500米;		
	2. 宗地距地铁4号线“大唐芙蓉园”站约900米		
	3. 宗地距 _____		
公用设施	附近有邮局 ☐ 银行 ☒ 学校 ☒ 医院 ☒ 生活服务设施配套较齐全		
环境质量状况	附近污染性企业有 ☐ (列出企业名称: _____) 无 ☒		
	主要污染源为 (大气、粉尘、噪声、水、其他__噪音__)		
宗地内部地质状况	宗地范围内土质结果 良好 ☐ 一般 ☒ 较差 ☐		
	地基承载力为 _____ t/m ² ;		
灾害情况	影响企业生产、施工的自然灾害:		
	有 ☐ (地震 ☐ 洪水 ☐ 其他: _____) 无 ☒		
规划条件	规划限制: 有 ☒ (规划容积率为: 1.23) 无 ☐		

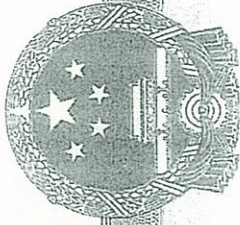
表3 基础设施情况调查表

宗地名称: QJ1-4-1-1

现场勘查人: 张明

土地估价师证号: 2017610038

	条件描述	备注
道路	1.通路情况 好● 一般○ 较差○ 不通○ 出入通行便捷	
	2.周边主要道路	
	路名 芙蓉东路 道路类型与等级 主干道	
	路名 北池头一路 道路类型与等级 次干道	
	路名 道路类型与等级	
	路名 道路类型与等级	
供电	1.供电来源: 市政供电, 所有电网名称: ;	
	2.供电保证率为100 %;	
	3.用户自备发电设备总功率: kW	
供水	1.供水来源: 由 市政供水管网 供应, 供水保证率为 大于95%;	
	2.企业自备深水井, 允许取水指标为 万t/年, 占企业用水量的 %;	
排水	1.宗地污水排入Φ mm总污水管网后进入市政污水管网;	
	2.雨水: (如有管网) 排入Φ mm总雨水管进入市政网;	
	3.如为明渠或暗渠, 则排水渠规格(H) m×(W) m;	
	4.其他: 雨水、污水分流	
供暖(热)	1.自建供暖锅炉 台, 锅炉型号为 , 吨数为 t;	
	2.连接市政供暖管网系统●	
供气	企业自建○	
	市政供给天然气●或煤气○	
通讯	总通讯能力为: , 交换机型号 ; 市政通讯网络全面覆盖	
	安装电话门, 其中分机 门、直拨 门	
其他		
宗地内平整状况	平坦/基本平坦/有一定坡度/有较大坡度。	
	其坡度约为 %	



营业执照

(副本)
(2-2)

统一社会信用代码
916100007197534843

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 陕西华地房地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)
法定代表人 巩荣生
经营范围 不动产估价；房地产开发项目评估咨询；房屋租赁；单项资产评估；资产评估；企业价值评估及咨询业务；网络信息系统研发；不动产征收工程管理咨询；城市更新顾问咨询；不动产开发；不动产项目社会稳定性风险评估；不动产改造策略管理咨询；房地产全程顾问咨询。(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 壹仟万元人民币
成立日期 2000年06月29日
营业期限 长期
住所 陕西省西安市未央区未央路68号时代明丰苑7幢11608室



登记机关

2019 年 04 月 30 日



土地评估中介机构 注册证书

机构名称：陕西华地房地产估价咨询有限公司
法定代表人：巩荣生
工商注册号：(统一社会信用代码) 916100007197534843
机构地址：西安市未央路68号时代明丰苑7幢1608室
执业范围：全国范围内从事土地评估业务
有效期限：2021年6月30日
注册号：A201161001



注册单位：

2016 年 月 日

本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考核合格证明同时使用。

陕西省自然资源厅文件

陕土估备字〔2018〕114号

陕西省自然资源厅关于陕西华地房地产估价 咨询有限公司备案情况的函

陕西华地房地产估价咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年12月17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：陕西华地房地产估价咨询有限公司

备案编号：2018610114

法定代表人（执行事务合伙人）：巩荣生

评估师：鲁百顺（土地估价师 证书尾号：0013），巩荣生（土地估价师 证书尾号：0001），全志远（土地估价师 证书尾号：0001），武泽江（土地估价师 证书尾号：0005），石桂琴（土地估价师 证书尾号：0010），吴纯劳（土地估价师 证书尾号：0090），董利华（土地估价师 证书尾号：0035），冯铁军（土地估价师 证书尾号：0012），丁海清（土地估价师 证书尾号：

0050), 解红吉(土地估价师 证书尾号: 0003), 孟祥君(土地估价师 证书尾号: 0025), 靳娟(土地估价师 证书尾号: 0004), 白玉(土地估价师 证书尾号: 0011), 周琳(土地估价师 证书尾号: 0003), 阮妙芳(土地估价师 证书尾号: 0011), 张治华(土地估价师 证书尾号: 0027), 屈雯(土地估价师 证书尾号: 0003), 付建平(土地估价师 证书尾号: 0067), 马芳芹(土地估价师 证书尾号: 0005), 钱文君(土地估价师 证书尾号: 0004), 曹佳(土地估价师 证书尾号: 0020), 刘立芳(土地估价师 证书尾号: 0025), 张唯巍(土地估价师 证书尾号: 0013), 吕淑珍(土地估价师 证书尾号: 0063), 吴蒙(土地估价师 证书尾号: 0026), 孟晓静(土地估价师 证书尾号: 0021), 杨莉娟(土地估价师 证书尾号: 0079), 童恋(土地估价师 证书尾号: 0009), 柯为民(土地估价师 证书尾号: 0048), 徐阳(土地估价师 证书尾号: 0023), 汪苗(土地估价师 证书尾号: 0007), 赵宁(土地估价师 证书尾号: 0029), 张梁(土地估价师 证书尾号: 0002), 陈俊华(土地估价师 证书尾号: 0022), 杜艳琴(土地估价师 证书尾号: 0016), 田柏栋(土地估价师 证书尾号: 0058), 房鹏飞(土地估价师 证书尾号: 0002), 雒爱萍(土地估价师 证书尾号: 0012)。

原函(陕土估备字〔2018〕0092号)作废。

陕西省自然资源厅

2019年1月8日

陕西省自然资源厅办公室

2019年1月8日印发

持证人经国家统一考试认定，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. 2014610013



姓名：
Full Name 张唯巍

性别：
Sex 女

身份证号码：
I.D. No. 61252219860126056X

持证人签名：
Signature of the bearer 张唯巍

发证日期：
Date of Issue 2014 年 12 月 25 日

有效期至：
Date of Expiry 2034 年 12 月 24 日

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

持证人经国家统一考试认定，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. 2009610011

姓名：
Full Name 白玉

性别：
Sex 女



身份证号码：
ID No. 610103198411282028

持证人签名：
Signature of the bearer

白玉

发证日期：
Date of Issue 2010 年 3 月 1 日

有效期至：
Date of Expiry 2030 年 2 月 28 日

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