

土地估价报告

项目名称：新疆天富集团有限责任公司位于 143 团 12 连的一宗批发
零售用地国有土地使用权转让价格评估报告

受托估价单位：新疆天盛土地房地产评估测绘有限公司



土地估价报告编号：新天盛土地估字(2021)第 001 号

提交估价报告日期：二〇二一年一月十一日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

新疆天富集团有限责任公司位于 143 团 12 连的一宗批发零售用地国有土地使用权转让价格评估报告

二、委托估价方：

单位名称：新疆天富天源燃气有限公司

联系人：夏晓华

联系电话：13677557007

三、估价目的

新疆天富天源燃气有限公司委托新疆天盛土地房地产评估测绘有限公司对新疆天富集团有限责任公司位于 143 团 12 连一宗批发零售用地国有土地使用权转让进行地价评估，为委托方转让提供客观、合理的价值参考依据而评估土地使用权市场价值。

四、估价期日

二〇二一年一月八日

五、估价日期

二〇二一年一月八日至二〇二一年一月十一日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及评估人员现场查勘状况，本次估价对象位于石河子 143 团 12 连，为国有建设用地。实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和场地平整），宗地内“场地平整”。

依据委估宗地《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号，本次评估设定地价定义为：

1、关于土地用途的设定：根据《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号，估价对象证载用地性质为批发零售用地，结合《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007），本次评估设定估价对象土地用途为批发零售用地。

2、关于土地使用权类型的设定：在估价期日，估价对象为国有建设用地，根据《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号，证载使用权类型出让，本次估价设定估价对象建设用地使用权类型为出让。

3、关于土地使用年期的设定：根据《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号，证载终止日期 2060 年 05 月 31 日，委估对象土地使用权剩余年限为 39.5 年，本次评估设定土地年限为 39.5 年。

4、关于容积率的设定：依据《2019-143-02 号地块地块规划设计条件》(2019) 5 号，规划容积率 ≥ 0.6 ，依据最有效利用原则：“在规划限定条件下，通过分析，设定以其上限规划指标作为其最佳利用方式，并按照最有效利用方式进行评估”，由于规划容积率为 ≥ 0.6 ，未设定上限，但该宗地位于八师 143 团 12 连，该区域已形成一定规模，配套设施正在逐步完善，该区域工业用地平均容积率为 1.0；另外委估宗地位于估价基准范围外，参考末级，依据《第八师一四三团（花园镇）区域平均地价评估报告》(2019 年 8 月公布)：估价内涵中工业用地平均容积率为 1.0，故本次评估设定估价宗地容积率为 1.0。

5、关于土地开发程度的设定：至估价期日，估价对象现状土地开发程度为宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然气），红线内“场地平整”，本次评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气），红线内“场地平整”条件。

综上所述，本次评估价格地价定义为：在公开市场条件下，估价对象在估价期日二〇二一年一月八日，土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气），宗地内“场地平整”条件下，土地剩余使用年期为 39.5 年，批发零售用地，容积率 1.0 的转让国有建设用地使用权价格。

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，选取合适的估价方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和证载利用条件下，于估价期日 2021 年 01 月 08 日正常市场条件下转让国有建设用地使用权地址：石河子开发区 59 小区天富巨城 56-C 号 联系电话：0993-7536088 13999330838 第 3 页

价格结果如下:

土地面积: 10284.07 平方米

单位地价: 298 元/平方米

总地价: 306.4653 万元

人民币大写: 叁佰零陆万肆仟陆佰伍拾叁元整

(具体估价结果详见《土地估价结果一览表》)

八、土地估价专业评估师签字

姓 名	资格证书号	签 字
缪 瑛	94300027	
马佩玲	2009650001	

九、土地估价机构

法定代表人:



新疆天盛土地房地产评估测绘有限公司

二〇二一年一月十一日



土地估价结果一览表

估价机构：新疆天盛土地房地产评估测绘有限公司 估价报告编号：新天盛土地估字(2021)第001号 估价日期：二〇二一年一月八日 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	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			实际开发程度	估价设定的开发程度	出让年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
					证载(或批准)	实际	设定	证载	实际	设定							
新疆天富集团有限责任公司	/	批发零售用地转让价格评估报告	新2020石河子市不动产权第0048044号	石河子143团12连	批发零售用地	批发零售用地	批发零售用地	/	/	1.0	宗地外“七通”宗地内“场地平整”	宗地外“七通”宗地内“场地平整”	39.5年	10284.07	298	306.4653	

一、上述土地估价结果的限定条件

(一) 土地权利限制：估价对象设定为批发零售用地，土地剩余使用年限为39.5年，土地使用权类型为出让。在估价期日，设定估价对象无抵押权、租赁权、地役权、担保权等其他权利设定。

(二) 基础设施条件：估计对象土地开发程度达到宗地外“七通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然气)，宗地红线内“场地平整”条件，本次评估设定为现状土地开发程度。

(三) 证载限制条件：批发零售用地；容积率1.0。

(四) 影响地价的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件：

- 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、法规的规定。
- 本次评估的是委估对象按照现状用途得到最有效利用，土地开发程度设定为宗地红线外达到“七通”即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然气，宗地红线内“场地平整”，在估价期日2021年01月08日的公开市场价值。
- 假设委托方提供的资料是真实合法的，评估结论是评估机构依据特定评估目的和上述假设条件下，根据持续经营原则和公开市场原则确定委估资产的公开市场价值，没有考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，当前述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 估价结果和估价报告的使用：

- 本报告及估价结果仅为新疆天富集团有限责任公司转让提供价值参考依据，当用于其他目的时，本报告无效。
- 估价对象土地权属、面积、证载状况等资料由委托方提供，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所得。
- 本报告估价结果是正常经济环境下、正常市场交易情况下，在满足地价定义所设定条件下的建设用地使用权价格。对国际宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市证载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自身利用条件的改变，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评估。
- 本报告自估价报告提交日起有效期为壹年(即二〇二一年一月十一日至二〇二二年一月十日)，期满后地价应作相应调整或重估。

估价机构：新疆天盛土地房地产评估测绘有限公司
二〇二一年一月十一日

第二部分 估价对象的界定

一、委托估价方

单位名称：新疆天富天源燃气有限公司

联系人：夏晓华

联系电话：13677557007

二、估价对象

估价对象为位于石河子 143 团 12 连的一宗批发零售用地，土地使用权人为新疆天富集团有限责任公司，土地剩余使用年限为 39.5 年，证载用途为批发零售用地，容积率 1.0。估价对象土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气）宗地红线内“场地平整”。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

基本状况

宗地位置：石河子 143 团 12 连

土地面积：10284.07 平方米

证载土地用途：批发零售用地。

使用权类型：评估设定估价对象土地使用权类型为出让。

土地使用权年期：依据《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号，委估对象土地剩余使用权年限为 39.5 年，本次评估设定土地使用权年限为 39.5 年。

四至：东临空港五路、南临花园南环路、西临空港十路、北临现状建筑。

2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

估价对象的土地使用权状况：在估价日期，估价对象为国有建设用地。根据《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号，估价对象建设用地使用权类型为出让，委估对象土地剩余使用权年限为 39.5 年，本次评估设定土地使用权年限为 39.5 年。

土地他项权利状况：在估价期日，设定估价对象不存在抵押权、担保权、

地役权、租赁权等其他权利。

3. 土地利用状况

利用现状

经估价人员现场查勘，至估价期日，估价对象现状地上有建筑物。

土地利用条件

根据《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号，估价对象证载用地性质为批发零售用地，容积率 1.0，宗地红线外的实际开发程度为“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气），宗地内场地平整。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

石河子市地处新疆北部、天山北麓中段，准噶尔盆地南缘，玛纳斯河畔，北纬 $44^{\circ} 10' 59'' - 44^{\circ} 19' 10''$ ，东经 $85^{\circ} 55' 45'' - 86^{\circ} 07' 35''$ 之间，平均海拔高度 450.8 米，东距乌鲁木齐 150 公里，是中国军垦名城，是新疆生产建设兵团的经济、科技、教育、文化、卫生、医疗的重要基地，是天山北坡经济带中部的中心城市，被联合国授予“人居环境改善良好城市”。

石河子行政区划包括兵团农八师垦区和石河子市两个层面。垦区下辖 14 个农牧团场、两个水利管理处，总面积 5929 平方公里，总人口 63.52 万人。

石河子市位于垦区中部，下辖 1 镇（北泉镇）、1 乡（石河子乡）、1 团（152 团）和 5 个街道办事处，是农八师师部所在地，是石河子垦区的政治、经济、文化中心，行政区划 460 平方公里，城市建成区面积 33.5 平方公里，市区常住人口 34 万人。石河子市成为展示兵团风貌的重要窗口，是全国双拥模范城、卫生城市、文明城市、园林城市。

2、不动产制度与不动产市场状况

目前，我国房地产市场进入调整期，而且国际和国内经济环境发生了较大的变化，随着土地制度、住房制度、地价政策等的规范健全，石河子市房地产市场受到一定程度的影响，房地产市场风险逐渐加大。相关人士通过对房地产市场预测内容和方法的分析，结合石河子市房地产统计数据对石河子市房地产市场

进行了预测,根据预测结果认为国家宏观调控政策对石河子市房地产市场的影响有褒有抑,建议在以西部大开发和扶持西部城市建设有关政策的前提下区别对待,以保证石河子市房地产市场长期健康发展。

3、产业政策

石河子市产业发展的方向是重点发展生化、机电、食品、纺织、建材、医药等行业,积极发展高新技术产业。近年来,石河子市产业发展以科技创新和制度创新为动力,形成高新技术产业、现代制造业、商贸流通、农产品深加工、生态高效农业为支柱的现代化产业体系,各行业均得到长足发展。

石河子市税费征管向科学化、精细化转变。建立了“以纳税申报和优化服务为基础,以计算机网络为依托,集中征收,重点稽查,强化管理”的新征管模式,征管制度不断完善,征管质量明显提高。建立健全税源控管体系,税源管理和收入预测的准确性有了明显提高。改进税收计划管理,实现收入计划从指令性向指导性的转变。细化行业税收和税种的管理,取得明显成效。税收管理员制度和纳税评估制度全面启动。实现了社会保险费“五费统征”和“一票多费”征收。依法治税向制度化、规范化转变。切实加强税收执法能力建设,全面贯彻《税收征管法》、《行政许可法》等法律法规,严格执行各项税收政策。

4、城市规划与发展目标

根据《石河子市城市总体规划(2013-2030)》规划成果,石河子市城市规划的要点为:

4.1、总则

(1)规划期限

近期为 2016-2020 年;

远期为 2021-2030 年;

远景为 2030 年以后。

(2)规划的空间层次

a. 师域协调范围:

新疆生产建设兵团八师垦区范围,总面积约 6007 平方公里。

b. 市域规划范围(城市规划区):

石河子行政辖区范围,总面积约 460 平方公里。

c. 中心城区规划范围:

中心城区范围北至 S115 线和北十路,南至南外环路,东至东外环路,西至西外环路,总面积约 126 平方公里。

4.2、区域协调发展

(1) 乌昌石吐城市群协调发展

构建乌昌石吐城市群各城镇的协调发展机制,理顺管理体制,促进空间、交通、产业、基础设施、生态环境等的一体化发展,共同构成具有鲜明地域特色、最终实现高度一体化的社会经济生活空间网络。

打通新的对外联系走廊,将着力构建国内、国际“两向六通道”的城市群对外交通格局和“一主轴、两枢纽、六节点”的城市群内交通格局。

着眼全局,立足长远,加强与周边、区域城市的协调,有序利用和保护山水生态环境。搭建石河子与乌鲁木齐市、昌吉市、吐鲁番市、阜康市、五家渠市及呼图壁县、玛纳斯县和沙湾县的空间协作发展平台,共同开发,实现资源、基础设施等的共建共享。

(2) 石玛沙城镇群协调发展

促进石玛沙城镇群在产业政策、空间和基础设施建设等方面的统筹协调,共建共享,实现一体化建设、同城化管理。以石河子为核心,以沙湾、玛纳斯为支撑,加快人口和产业的聚集,形成都市化程度高、城乡一体化程度高的绿洲城镇组群。

推进石河子-玛纳斯-沙湾产业分工与协作,实现石玛同城化发展;推动八师下野地垦区、莫索湾垦区城镇与石河子连片集中发展,促进设施共建共享。

构建石河子-玛纳斯-沙湾产业集聚区,建成国家重要的纺织产业基地、粮油生产基地、商品棉基地,新材料、光伏产业基地,绿色食品加工基地,农牧机械装备制造基地,军垦文化旅游基地。

4.3 师域协调规划

(1). 师域协调发展战略

强化石河子区域中心城市的地位,带动八师垦区整体发展。构建以师域中心城市、垦区中心镇、一般镇和中心连队组成的特色城镇体系,形成功能结构互补、空间布局融合、生态环境协调、基础设施共享、社会服务统筹管理的发展格局。

坚持可持续发展道路,建设低碳、节能、环保型兵团城镇。

(2). 师域城镇空间布局规划

八师垦区形成“一体两翼、一带三轴”的空间结构:

“一体”:指依托石河子中心城区和北泉镇形成引领八师发展的“中心发展组团”。

“两翼”:指依托下野地和安集海两大垦区,通过下野地镇带动形成“西翼发展组团”;依托莫索湾垦区,通过西营镇带动形成“东翼发展组团”。

“一带”:依托乌奎高速公路形成的城镇发展带。

“三轴”:指依托安下公路、老六线、石莫公路形成三条城镇发展轴。

4.4、市域城镇体系规划

(1) 城市性质

中国军垦名城、新疆新型工业基地、科教文化新城、生态园林城市和天山北坡现代化中心城市。

(2) 规划规模

2030年,市域城乡建设用地规模为197.08平方公里,市域人口达到91万人;中心城区规划城市建设用地规模达到102.8平方公里,中心城区人口70万人。

(3) 空间布局结构

石河子市域形成“一轴、一带、五区”的空间结构。

一轴:指子午路城市发展轴,串联南山组团、老城组团和北泉镇区。

一带:玛纳斯河生态带,结合玛纳斯河沿线绿化景观建设,打造一条城市生态景观带。

五区:包括三个城市建设发展区和两个生态控制区,城市建设发展区包括中心城区、北泉镇区和石河子开发区,生态控制区包括农业生态区和将军山生态开敞区。

中心城区:是八师经济、人口、服务汇集之地,新疆重要的区域中心城市,依托共和国军垦第一城和生态园林绿城,空间包括石河子老城组团和南山组团两大组团。

(4) 石河子中心城区发展方向

城市南拓,贯通东西、提升中区。

4.5、中心城区综合交通规划

规划形成以“一环五纵六横”为骨架的干路网布局结构。

一环:即为绕城快速环线;

五纵:西四路、西三路、西一路、东三路、东七路;

六横:北四路、天山路、南三路、北外环路、南八路、南九路。

规划形成“BRT+常规公交”的综合公交系统。

4.6、中心城区绿地系统规划

中心城区规划绿地与广场用地 1319.12 公顷,占城市建设用地的 12.83%,人均绿地面积为 18.84 平方米,其中公园绿地 898.32 公顷,人均公园绿地面积为 12.83 平方米。规划中心城区绿化覆盖率达到 40%,绿地率达到 36%。

4.7、中心城区发展时序指引

(1)老城组团

严格控制 3 平方公里军垦城市历史风貌保护区核心区的拆旧建新。重点开发天山路以南地区。加快推进子午路轴线城市公共服务带建设。有序推进西工业园区进行“退二进三”改造,有序推进旧城更新和棚户区改造工程。

(2)南山组团

南山组团重点培育提升区域性中心城市功能、市级功能、高新技术产业功能三方面职能,建设区域性大型公建服务(体育、文化、会展、娱乐等)、区域性基础设施以及完善城市配套的民生设施。全面落实国家级石河子高新区建设,加快跨高速公路和铁路的南北通道建设,完善基础设施和公共服务设施配套建设;疏浚石河水系建设滨水绿地形成石河风光带,提升南山组团整体品质。重点完善南山综合服务中心建设,有序推进以石河子大学新校区为依托的石河子科创人才实训基地建设,配套石河子花园机场建设石河子通用航空配套区。加快教育、医疗、养生康体及休闲服务设施建设,形成石玛沙城镇群的综合服务中心。

(3)远景发展设想

继续强化石河子交通区位优势,通过交通、市政基础设施一体化建设,和玛纳斯城区、沙湾城区、143 团花园镇区、147 团十户滩镇区、石河子花园机场等实现区域一体化,构筑石玛沙城镇组群,成为乌昌石吐城市群经济发展和新型城镇化的重要载体。同时,石河子中心城区继续完善城市功能,加强南山组团建

设,加强老城组团的旧城改造更新工作。

5、城市社会经济发展状况

石河子市综合实力不断增强,石河子垦区实现生产总值 195.52 亿元,比上年增长 17.6%。师市实现生产总值 188.51 亿元,增长 17.5%。第一产业增加值 55.27 亿元,增长 15.9%;第二产业增加值 72.65 亿元,增长 25.7%;第三产业增加值 60.59 亿元,增长 9.6%。第一产业增加值占生产总值的比重为 29.3%,比上年上升了 3 个百分点,第二产业增加值比重为 38.5%,上升 0.5 个百分点;第三产业增加值比重为 32.2%,下降了 3.5 个百分点。

人均生产总值 33400 元,增长 18.7%,以当年平均汇率折算,人均 GDP 达 4934 美元。

师市生产总值中,14 个农牧团场实现生产总值 82.16 亿元,占师市生产总值的比重为 43.6%。其中,第一产业增加值 52.76 亿元,第二产业增加值 14.78 亿元,第三产业增加值 14.62 亿元,三次产业占生产总值的比重为 64.2:18.0:17.8。

居民消费价格(CPI)一季度比上年上涨 5.5%,二季度上涨 3.3%,三季度上涨 \leq 2.0%,全年平均上涨 3.7%,其中食品类价格上涨 7.0%。工业品出厂价格上涨 7.6%,农产品生产者价格上涨 27.1%。

全口径财政收入 28.18 亿元,比上年增长 42.4%。地方财政收入 18.43 亿元,增长 53.9%。一般预算收入 13.76 亿元,增长 34.2%,其中,各项税收收入 12.26 亿元,增长 32.7%。

石河子市价格系统在市委、市政府的正确领导下,坚持以科学发展观为指导,紧紧围绕市委、市政府工作重点,以保持价格总水平基本稳定为主线,以优化价格环境为目标,解放思想,开拓创新,多措并举,努力保持价格总水平基本稳定;清费减负,服务区域经济发展,建立收费监管长效机制;加强民生价格监管,全面实施基本药物零差率政策,不断规范教育收费行为,进一步做好价格举报工作;统筹兼顾,推进资源价格改革,运用联动机制化解矛盾;加强价格监督检查,在全省率先建立价格诚信信息监管系统,广泛开展价格公共服务活动;加大价格政策宣传,努力提升服务水平。围绕“促生产、畅流通、增储备、建机制、保民生”,增强调控手段,强化监管措施,整顿规范价格秩序,

稳妥推进价格改革，促进经济结构调整和全面转型，为全市经济更好更快发展营造有利的价格环境。发展改革和价格重点工作，一是加强市场价格监测；二是严格价格执法，严厉打击哄抬物价等价格违法行为；三是加强价格调控，物价部门牵头协调一些生活必需品的储备和投放；四是对困难群体进行补贴要适时提出建议，包括运用价调基金进行补贴；五是要重点加强对粮油、蔬菜等生活必需品价格的监测分析；六是要积极发挥价格调节基金作用，适时启动价格调节基金平抑市场蔬菜价格应急预案，落实好运用价格调节基金对低收入群体实施价格补贴制度，妥善安排好困难群体生活；七是要加强物价、工商、质检、商务等部门要协作配合，重点围绕节日期间价格波动大与百姓生活密切相关的“食、住、行、游、购、娱”等消费热点行业开展专项检查。

综上所述，随着石河子市经济的持续发展和城市人口的增加，将会对城市建设用地产生更多需求。同时，伴随着国家和地方土地管理制度的不断完善，石河子市的地产市场发育日趋成熟，城市土地潜能将会得到进一步的发挥。

（二）区域因素

1. 区域概况

第八师一四三团地处天山北麓准噶尔盆地南缘，东临石河子市，西与沙湾县金沟河乡接壤，北与沙湾县乌兰乌苏乡相接，南与沙湾县天山牧场西戈壁乡、石河子南山水泥厂、南山煤矿交错相邻。全团地理坐标在东经 85 10' -85 54'，北纬 43* 29' 44*25' 之间。团部所在地花园镇位于东经 85 51'，北纬 44 17'，东距石河子市 15 公里，距乌鲁木齐 167 公里，西距沙湾县 21 公里。

一四三团的前身是中国人民解放军二十二兵团九军二十六师七十七团。1954 年 12 月 5 日集体转业编为新疆军区生产建设兵团农八师二十三团；1969 年 9 月 1 日改为新疆军区生产建设兵团农八师一四三团；1975 年 6 月 15 日撤销新疆军区生产建设兵团，一四三团隶属石河子地区；1982 年 4 月 6 日兵团恢复，一四三团复归新疆生产建设兵团农八师；1984 年 9 月 5 日，更名为“新疆华侨农场”，但仍列为新疆生产建设兵团农八师序列，保持-四三团农场番号；2006 年初，农八师一五一团和工一师二〇二团并入。

一四三团地处天山北麓准噶尔盆地南缘，东临石河子市，西与沙湾县金沟河乡接壤，北与沙湾县乌兰乌苏乡相接，南与沙湾县天山牧乡接壤，北与沙湾县乌兰乌苏乡相接，南与沙湾县天山牧场西戈壁乡。石河子南山水泥厂、南山煤

矿交错相邻。东距石河子市 15 公里，距乌鲁木齐 167 公里，西距沙湾县 21 公里。2014 年末常住人口为 31556 人。

2、交通条件

八师 143 团交通、通讯便利，社会秩序良好，治安防控网络建设走在垦区前列。团部所在地西古城镇为古新公路和石莫公路终端，距石河子 97 公里。广播、程控电话、有线电视网络遍级全团所有单位，传输节目 40 余套。镇区道路主要由主干路、干路、支路和巷路构成，功能完善、等级结构合理、运行有序、衔接高效的的城市道路系统。

3. 基础设施条件

(1) 供水

花园镇现有水源为地下水。2008 年启动水厂及供水管网改扩建工程，现有水厂 1 座，近期设计供水量 3374 立方米/日，2020 年设计供水量 6000 立方米/日。主干供水管管材采用 PE 管材，管径 DN400-100 毫米。花园镇区水厂主要供应生活用水，企业由自备水井供应生产用水。

(2) 排水

花园镇现状无污水处理厂，污水经收集送至石河子市污水处理厂统一处理。排水管网不甚健全，旧区改造及新区建设亟需配套建设排水管网。

(3) 燃气

第八师 143 团天然气工程主要由石河子市天源燃气公司气源门站市内输配管网、小区庭院管网组成：天然气管道由中压 A 级和中低压两级管道组成，其中对于住宅较为分散的居民小区，中压 A 级管道网直接接至用户楼调压箱，其余采用中低压柜式调压箱集中供气。

城区天然气供气管道长度 642.71 公里，管道天然气用户 14.08 万户，供气总量 2.01 亿立方米，燃气普及率 98.2%。

(4) 供暖

镇区现建有锅炉房 2 座，分别是位于工业园区的工业园区供热站，安装蒸汽锅炉 4 台，总容量 80 吨时，主要供应工业用气，兼顾采暖供热，供热面积 10 万平方米；建于五小区的花园镇锅炉房，安装热水锅炉 4 台，锅炉总容量为 75 兆瓦，供热面积约 40 万平方米；其它居民大都采用火炕、小火炉等分散采暖形式。

(5) 通电：待估宗地接第八师 143 团供电管网，供电保证率高；

(6) 公共服务设施配套

石河子开发区公共服务设施配套坚持高起点、高标准、高效率的“三高”原则，重点建设体育中心、文化活动中心、科技馆、图书馆等为市民可广泛参与的公共建筑。

4. 气候

一四三团地处亚欧大陆腹地，受西风带控制，远离海洋，多盐碱地和荒漠。除天气变化多端，冷暖交替明显，年差大，日变化大的特点外，还具有夏季干燥、短促，冬季冷而漫长，冬夏温度趋于极端，春季急剧升温，秋季急剧降温的特点。全年干旱少雨，湿度小，蒸发量大，日照充足，为典型温带大陆性气候。年中有9个月东风出现频率最高，3个月西风出现频率最高，出现大风天气的风向以西风和西北风为多。

5. 地质

地质属山前冲积洪积扇平原，南部洪沟、坡渠发育强烈。低洼处沙石沉积，砾石为带花分布，北部逐渐平坦，盐渍沼泽点片出现。

6. 水资源

地表水一四三团的地表水主要来自玛纳新河、清水河、金沟河三条的限河，河湖丽河水通过北丰产夏引入童区，清水河水经卡于湾拦洪机、米子湾水库引入省区金沟河水通过南丰产集、离干集引入二分场灌区。年引水量7500万方。地下水：地下水储量十分丰富，大约在1.52亿立方米地下水建向由西南向东北，大部分属地下暗流或港流海区内有两层地下水可利用，目前仅取第一层水。一四三团地下水水质好，含盐量在0.3-1%。矿化度低，适宜人、畜饮用及灌溉，开发价值较大。

7. 生物资源

植物种类较多，主要有：白标、胡杨、榆树、柳树、天山柳、沙枣、红柳、梭梭柴、铃铛刺、骆驼刺、盐梭梭等。

动物种类有：狼、狐狸、海獭、野兔、蝙蝠、黄羊、草鹿、獾：猫头鹰、秃鹫、西眉、布谷鸟、啄木鸟、斑鸠、野鸡、野鸽、野鸭：蟾蜍、青蛙、蛇、蜥蜴：青鱼、草鱼、鲢鱼、鲫鱼、虾、泥鳅：野蚕、蜂、蜘蛛、螳螂、蚂蚁、地老虎、金龟子、七星瓢虫、牛虻、象鼻虫、蝎子、盲蝽象、叶螨、象岬虫等。

主要粮食作物有小麦、玉米、高粱、水稻、黄豆等。主要经济作物有棉花、甜菜、花生、打瓜子、啤酒花、葵花、烟叶等。园艺作物有蟠桃、线辣椒等瓜

果蔬菜及名贵花卉。

8. 主要灾害

近年来主要的灾害来自洪水、冰雹、低温、霜冻、虫害、干热风等。干热风，主要发生在4-8月，风速可达8级以上；雹灾，主要发生在5-8月，自然灾害是制约经济发展的主要因素。

9. 社会经济概况

一四三团行政区隶属沙湾县，东临石河子市，西与沙湾县金沟河乡接壤，北与沙湾县乌兰乌苏乡相接，南与沙湾县天山牧场西戈壁乡、石河子南山水泥厂、南山煤矿交错相邻。东距石河子市15公里，距乌鲁木齐167公里，西距沙湾县21公里。2014年末常住人口为31556人。

据《2015石河子领导干部手册》，2014年一四三团国内生产总值16.09亿元，其中：第一产业增加值5.18亿元，第二产业增加值7.4亿元，第三产业增加值3.51亿元。

一四三团产业结构以第一产业为主，食品加工业规模不断壮大。近年来，第一产业发展稳定，粮棉等农作物仍为主要种植作物，蟠桃、线辣椒等特色农作物逐步兴起。第二产业增长迅速，所占比例逐年升高，形成了以食品加工为主的产业集群。

10. 土地利用现状

一四三团土地资源丰富，由于境内包含花果山和牧场，使得全团未开发利用土地和草场用地面积较大。全团土地总面积258万亩，其中：农用地110万亩，农用地中有耕地22万亩，占农用地面积的20%；天然草场80.5万亩，占农用地面积的73.2%；林地3.7万亩，占3.4%；园地1万亩，占0.9%；水域0.3万亩，占0.2%，建设用地4万亩，未利用土地144万亩。

依据《2014年农村数据汇总表》，一四三团行政区城总面积为93627.10公顷，其中耕地面积17085.31公顷，占18.25%，园地面积为778.74公顷，占0.83%，林地占地面积798.24公顷，占0.85%，草地面积49983.97公顷，占53.39%，城镇村及工矿用地占地面积为2387.17公顷，占2.55%，交通运输用地占地面积912.75公顷，占0.97%，水域及水利设施用地占地面积1169.69公顷，占1.25%，其他土地面积为20511.23公顷。占21.91%。

11. 城镇现状概况

一四三团下辖华侨农场(花园镇)、紫泥泉种羊场(紫泥泉)和花园新区(石南新

区)三个农场,共有88个行政单位,107个生产、事业单位。全团总户数14388户,总人口41323人,职工8072人,离退休人员8930人,专业技术人员1579人。华侨农场城镇体系现状为团部(花园销)和基层连队。紫泥泉种羊场城镇体系现状为团部(紫泥泉)和牧场,花园新区为待开发地区。

12. 环境条件

城区的各类绿地主要包括公共绿地、生产绿地、防护绿地、居住绿地和道路绿地。

13. 商业设施配套情况

估价对象位于143团。估价对象距市级商服中心约4公里。

14. 规划限制

根据第八师143团规划资料,估价对象所处区域规划为工业批发零售用地,处文物保护规划及城市保护规划环境协调区范围之外,规划对土地利用基本无影响。

综上所述,估价对象所处区域区位条件一般、交通条件一般、特别是随着城市建设的不断发展,估价对象所处区域未来发展前景一般,未来区域土地资产增值空间一般,总体评价影响估价对象的区域因素一般。

(三) 个别影响因素

- (1) 宗地位置: 该宗地位于石河子143团12连;
- (2) 宗地面积: 10284.07平方米;
- (3) 宗地形状: 宗地深度、宽度适中,形状较规则;
- (4) 宗地地质条件: 水灾五十年一遇,地质条件较好;
- (5) 地基承载力: 地基承载力较高;
- (6) 土地使用权限制: 略有限制;
- (7) 临路情况: 临花园南环路、空港五路、空港十路;
- (8) 宗地开发程度: 待估宗地的开发程度达到宗地红线内外“七通(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气),红线内外“场地平整”;
- (9) 土地使用年期: 土地剩余使用年限为批发零售用地39.5年;
- (10) 土地利用状况: 本次评估设定批发零售用地容积率为1.0;
- (11) 基础设施状况:
通电: 待估宗地接石河子市供电管网,供电保证率高;

供水：待估宗地区域由以河床内地表水为主要水源，地下水为辅助水源，供水保证率较高；

道路：待估宗地东临空港五路、南临花园南环路、西临空港十路对外交通条件较优；

排水：待估宗地污水经排干进入石河子污水处理厂，排水保证率较高；

供暖：待估宗地由新疆天富热电有限公司供热，年供热时间 6 个月，供热保证率较高；

通天然气：待估宗地天富供气公司供给，供热保证率高；

通讯：待估宗地接新疆电信 143 团分公司或新疆移动 143 团分公司，信号稳定。

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

I. 国家相关法律法规

1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 47 号, 经 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正; 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 60.7 号, 第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 24 日国务院令 第 256 号, 2011 年修订);

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, 自 1990 年 5 月 19 日起施行);

6. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号)

7. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发【2006】31 号, 2006 年 8 月 31 日);

8. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发【2008】3 号, 2008 年 1 月 3 日)

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

10. 《土地调查条例》(中华人民共和国国务院令 第 518 号)。

II. 国土资源部相关规范性文件

1. 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);

2、《土地登记办法》(国土资源部令 第 40 号, 2007 年 11 月 28 日国土资源

部第 5 次部务会议审议通过，自 2008 年 2 月 1 日起施行)；

3. 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)；

4. 《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发〔2008〕51 号)；

5. 《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》(国土资厅函〔2009〕311 号)；

6. 《国土资源部关于规范土地登记的意见》(国土资发〔2012〕134 号)；

7. 《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)；

8. 《节约集约利用土地规定》(2016 年中华人民共和国国土资源部令第 61 号)；

9. 《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) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 新疆维吾尔自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法(1999 年 7 月 30 日新疆维吾尔自治区第九届人民代表大会常务委员会第十次会议修订通过)；

2. 新疆维吾尔自治区实施《中华人民共和国城市房地产管理法》办法(1996 年 12 月 14 日新疆维吾尔自治区第八届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过)；

3. 《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》新计价房〔2001〕500 号；

4. 《关于公布实施自治区征地统一年产值标准的通知》新国土资发〔2001〕19 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/T18508-2014)；

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/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)；

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》（国土资厅发〔2018〕4号）

6. 《标定地价规程》TD/T1052-2017

7. 《城市地价动态监测技术规范》TD/T1009-2007

（四）委托方提供的有关资料

1. 《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号

（五）其他相关资料

1. 第八师石河子市自然资源局、新疆国土资源规划研究院、石河子国土资源规划勘察设计院——《一四三团（花园镇）城区土地定级与基准地价更新报告》成果（2019年8月公布）。

2. 估价人员实地勘察、市场调查、收集所获得的有关资料；

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。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价格的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价格、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。估价师在市场比较法中比较案例的选择遵循替代原则，选择了与估价对象具有替代性的可比案例。

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。

3. 最有效利用原则

由于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，所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的。在评估中充分考虑到估价对象的特性，在证载限定条件下，通过分析，设定以其上限证载指标作为其最佳利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

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. 报酬递增递减原则

报酬递增递减原则是指随着土地开发投资的增加，用地条件改善，其土地产出收益也随之增加，但达到一定程度后，如继续追加投入，土地产出收益不再与追加的投入成正比增加。所以在地价评估时，应寻找土地收益上升或下降的转折点，合理确定边际效益最大点，从而正确界定最有效使用方式，以期合理核定开发成本，评估土地价格。

6. 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。

7. 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，在评估时应对土地的综合质量进行判定，对其区域因素、个别因素进行充分分析，合理确定土地价格，客观反映土地价格。

8. 审慎原则

在地价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。土地估价师在估价过程中对此进行了充分考虑，且在报告使用说明中进行了必要的提示。

9. 公开市场原则

地价评估的评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。近年来，石河子市经营性用地均通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让，交易量大，土地市场为公开的市场，本次评估结果在公开市场上有可实现性。

(二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，常用的土地估价方法有：收益还原法、市场比较法、剩余法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。估价方法的选用应当按照土地估价技术《规程》，根据当地土地市场的情况及委托评估宗地的具体特点、估价目的及评估人员所掌握的资料等，选择适当的估价方法。

根据此次评估目的及估价对象宗地的特点，遵循上述土地估价原则，对委托方提供的资料及评估人员实地查勘、调查收集的有关资料进行综合分析比较后，本次评估选用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

1. 选择估价方法的理由

(1) 市场比较法：市场比较法是指在求取待估对象土地价格时，根据替代原则，将待估对象与最近发生的土地交易实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素与待估对象之间的差异，修正得出待估对象土地价格的一种方法；估价对象周边转让交易实例较多，可以满足市场比较法的评估要求，因此本次评估选用市场比较法进行评估

市场比较法的公式

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

式中：

P - 待估宗地价格；

P_b - 比较实例宗地价格；

A = 待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B = 待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C = 待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D = 待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E = 待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

(2) 选择基准地价系数修正法的依据是：依《一四三团（花园镇）土地定级与基准地价更新报告》（2019年8月公布），待估宗地平均地价范围内，可按土地用途不同直接应用报告中住宅、商业、工业用地基准地价修正体系进行修正，同时进行土地使用年限修正、期日修正和容积率修正，并在该地价基础上加（减）土地开发程度修正值，据此估算待估宗地的客观价格。

基准地价报告评出的等级是土地使用价值和价值稳定的本质表现，是土地价格的合理内涵，土地具有的使用价值优劣及价值的高低，决定了土地使用者为取得土地使用权而愿意支付的基本地价数额，故选用该方法进行评估是合适的。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价影响因素修正系数说明表和相应修正系数表等评估结果，按照替代原理，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处的平均条件比较，并对照修正系数说明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一种方法。

基准地价系数修正法测算地价基本公式：

计算公式： $P_{is} = P_{ib} \times (1 \pm k) \times k_1 \times k_2 \times k_3 \pm K_4$

$$k = \sum_{i=1}^n K_i$$

k——影响宗地地价区域因素及个别因素修正系数

K_i ——分别为宗地在第1.2.3.....n个因素条件下的修正系数

P_{is} ——评估的宗地地价

P_{ib} ——宗地所在区域的基准地价

K_1 ——待估宗地的土地使用年期修正系数

K_2 ——待估宗地的期日修正系数

K_3 ——待估宗地的容积率修正系数

K_4 ——待估宗地的开发程度修正值

2. 未选择估价方法的理由

(1) 收益还原法

收益还原法是将委估对象未来若干年的纯收益通过一定的还原率将其还原成估价期日的现值的一种方法。由于待估宗地周边类似土地租金交易实例较少，正常土地年纯收益不易确定，无法满足收益还原法的评估要求，故本次评估未选择收益还原法。

(2) 剩余法（假设开发法）

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额估算待估土地价格的方法。由于当地工业厂房交易量较少，不动产交易价格较难确定，故本次评估未选择剩余法。

(3) 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推算土地价格的估价方法。委估宗地设定为工业用途，成本逼近法一般适用于批发零售用地评估，根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》地价评估应至少采用两种评估方法包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一以及成本逼近法、公示地价系数修正法之一，由于本次评估已经选用基准地价系数修正法进行评估，因此不再选用成本逼近法基准地价系数修正进行评估。

综上所述，本次评估选用市场比较法和基准地价系数修正法对估价对象土地使用权价格进行评估。

(三) 估价结果

遵循估价原则，在认真分析资料的基础上，根据上述评估方法测算结果，同时考虑到待估对象所处地区的地价水平，分析认为基准地价系数修正法和市场比较法所得结果虽因方法不同有所差异，但都从不同侧面较为客观地反映了待估对象的价格，由于市场比较法测算结果与基准地价系数修正法测算结果相差不大，本次评估参照待估宗地周边的平均地价水平以及根据本次评估的估价目的，选取两种测算结果的加权平均数作为此次评估的最终估价结果；市场比较法测算结果取 0.5 权重，基准地价系数修正法测算结果取 0.5 权重。

待估批发零售用地单位地价=298 元/平方米

待估批发零售用地宗地总地价=298 元/m²×10284.07 m²
=3064653 元（个位数取整）

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《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号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 2021 年 01 月 08 日时，石河子市的房地产市场为公开、公正、公平的市场，且能够保持持续、稳定、健康地发展。

3. 估价对象按照委托方提供的《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号等有关资料为重要依据。待估宗地按照证载用途进行建设，并且能够得到最有效利用，产生相应的收益。

4. 估价对象能够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 2021 年 01 月 08 日，土地用途为批发零售用地，土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地红线内场地平整。

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、法规的规定。

6. 假设委托方提供的资料是真实合法的，估价结论是评估机构依据特定评估目的和上述假设条件下，根据持续经营原则和公开市场原则确定委估宗地的公开市场价值，没有考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对宗地价格的影响，当前述条件及估价中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，估价结果一般会失效。

（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》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》以及国家、地方等有关政策规定进行，委托方及报告相关使用人使用本估价结果时，应严格遵照上述法律法规及政策规定。

2. 本报告及估价结果仅为估价对象转让提供国有建设用地使用权市场价值参考，当用于其他目的时，本报告评估结果无效。

3. 本报告估价结果中不包含转让过程中产生的交易税费。

4. 本报告自估价报告提交日起有效期为壹年(即二〇二一年一月十一日至二〇二二年一月十日)，期满后地价应作相应调整或重估。

5. 本评估报告及评估结果归委托方所有，未经受托方许可报告的全部或部分内容均不得提供给第三者使用。本估价机构对评估结果有最终解释权。

6. 对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本估价机构未作研究，故对此而造成的后果我估价机构不负责任。

7. 本报告所采用资料数据由委托方提供，以及估价人员实地勘察和向有关部门调查取得。若资料发生变化，则应修正估价结果或重新评估。

(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、土地开发、土地利用、土地经营、项目证载等资料由委托方提供，根据评估《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号通知书约定，委托方应当向受托估价方如实提供地产估价所必需的情况和资料，并对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

(2) 土地区位条件、土地的市场交易资料、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、城市证载资料、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. 地价指数的确定

估价中所采用的地价指数按照《中国城市地价报告蓝皮书（2015）》（地

质出版社 2016 年 4 月北京第 1 版，国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测证载院联合编著）及石河子市近年来地价监测数据成果，并结合估价对象所处区域地产市场的发展状况综合确定。

3. 估价中的特殊技术处理

①土地用途：依据《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号待估宗地证载用途为批发零售用地，故此次评估设定用途为批发零售用地。

②土地使用年限：根据《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号，委估对象剩余年限为 39.5 年，本次评估设定土地使用年限为 39.5 年。

③土地面积：依据《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号待估宗地总面积为 10284.07 m²。

④确定最终估价结果：我们根据估价方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次估价目的、估价对象所在区域地价水平与市场交易价格的接近程度，并结合估价师经验等综合决定估价结果。最终取市场比较法和基准地价系数法估价结果算术平均数作为本次估价对象批发零售用地的最终评估结果。

4. 其他需要特殊说明的问题

(1) 本报告估价对象权属性质为国有土地，本报告评估的土地使用权价格为完整的土地使用权价格。

(2) 因地下资源及埋藏物属国家所有，此次仅评估土地使用权，故本次评估中未考虑地下资源及埋藏物。

(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、城市证载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) 若估价对象的土地用途、证载条件、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。

(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或肢解本

报告。

(6)本估价报告由新疆天盛土地房地产评估测绘有限公司负责解释。

第四部分 附 件

- 1、《不动产权证书》——新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号
- 2、估价机构营业执照；
- 3、估价机构资质；
- 4、评估人员资格证书；（以上资料均为复印件）

土地估价业务委托书

新疆天盛土地房地产评估测绘有限公司：

因新疆天富集团有限责任公司将位于 143 团 12 连的一宗批发零售用地国有土地使用权转让给新疆天富天源燃气有限公司，特委托你公司对其国有土地使用权转让价格进行评估。相关信息如下：

面 积：10284.07 平方米

证载用途：批发零售用地

具体详见《不动产权证书》一新 2020 石河子市不动产权第 0048044 号。

新疆天富天源燃气有限公司

2021 年 01 月 08 日



نومۇرلۇق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () _____
 新 (2020) 石河子市 不动产权第 0048044 号

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆天富集团有限责任公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有
جايلىنىش 坐 落	143团12连
كۆرسەتكۈچ بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	654223 647012 6801930 W00000000
ھوقۇق ئىسمى 权利类型	国有建设用地使用权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让
ئىشلىتىلىش 用 途	批发零售用地
كۆلىمى 面 积	10284.07m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	2020年06月01日起2060年05月31日止
ھوقۇق باشقا ئەھۋالار 权利其他状况	

业务编号: 2020022131
 该宗地系国有建设用地, 原为新疆天富集团有限责任公司于2019年9月16日以出让方式取得国有建设用地使用权, 宗地面积为840355.98平方米, 土地用途为仓储用地, 土地使用期限50年, 终止日期为2069年9月15日止, 2020年6月1日, 依据师市自然资函(2020)103号文件, 将该宗国有建设用地使用权中的41726.78平方米的用途调整为商服用地, 新疆天富集团有限责任公司申请本宗地分割, 经地籍调查, 分割后该宗地代码为: 654223647012GB01930, 土地用途为批发零售用地, 土地使用权面积10284.07平方米, 宗地起止日期为: 2020年6月1日至2060年5月31日。现依据其提供的师市自然资函(2020)103号、国有建设用地使用权出让合同、建设用地规划许可证、地籍调查表等资料, 为新疆天富集团有限责任公司颁发变更后的不动产权属证书。

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. 94300027



姓名：
Full Name 缪瑛

性别：
Sex 女

身份证号码：
ID No. 650300680226032



持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：
Date of Issue 2007 年 1 月 1 日

有效期至：
Date of Expiry 2026 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

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



编号
No. 2009650001

姓名: 马佩玲
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 652401680828196
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2010 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2030 年 2 月 28 日
Date of Expiry

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



土地评估中介机构 注册证书

机构名称: 新疆天盛土地房地产评估测绘有限公司
法定代表人: 李刚
工商注册号: (统一社会信用代码) 91659001231095078B
机构地址: 新疆石河子开发区东五路59小区天富巨城56-C号
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: A201165003

注册单位:

2016 年 1 月 1 日



本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考评合格证明同时使用。

中国土地估价师与土地登记代理人协会制



تجارت كىشىسى 营业执照

(توشۇمچە نۇسخا)
(副本) 2-1

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىسپات ۋەكىلىتىش نومۇرى

统一社会信用代码 91659001231095078B



نامى
نومۇرى
ئورنى
ئورنى
قانونىي ۋەكىلى
تەزىماتقان كاپىتالى
قۇرۇلغان ۋاقتى
تىجارەت مۇددىتى
تىجارەت دائىرىسى

新疆天盛土地房地产评估测绘有限公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆石河子开发区东五路 59 小区天富巨城 56-C 号

李刚

壹佰万元人民币

2001 年 08 月 17 日

2001 年 08 月 17 日 至 2028 年 08 月 25 日

全国范围内土地评估业务；测绘乙级；房地产价格；土地勘测；
土地登记代理；房地产经纪业务。（依法须经批准的项目，经
相关部门批准后方可开展经营活动）



تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关 石河子工商行政管理局



بىلى - ئاينىك - كۈنى
2018 年 11 月 13 日