土 地 估 价 报 告

项 目 名 称：山西焦化股份有限公司抵押贷款涉及的位于山西省洪洞县明姜镇的一宗国有建设用地使用权抵押价值评估

受托估价单位：山西瑞友房地产评估测绘有限公司

土地估价报告编号：（山西）瑞友（估）TY(2021)土 0008 号

提交估价报告日期：二〇二一年三月十五日

以上为防伪标志
请微信扫描查证

土 地 估 价 报 告

第一部分　　摘要

一、估价项目名称

山西焦化股份有限公司抵押贷款涉及的位于临汾市洪洞县明姜镇的一宗国有建设用地使用权抵押价值评估。

二、委托估价方

中国建设银行股份有限公司洪洞支行。

三、估价目的

中国建设银行股份有限公司洪洞支行（**委托估价方**）拟办理土地使用权抵押贷款审批业务，特委托山西瑞友房地产评估测绘有限公司对山西焦化股份有限公司（**土地权利人**）所属的位于山西省洪洞县明姜镇的一宗国有出让建设用地进行价格评估，拟抵押土地使用权面积为516420.4864平方米（折合774.592亩），土地用途为工业用地。

根据国家有关土地管理法规及《国有土地使用权出让合同》的约定，该出让国有建设用地使用权可以设定抵押权。

我公司接受中国建设银行股份有限公司洪洞支行委托，对上述国有建设用地使用权进行评估，目的是为委托估价方确定抵押贷款额度提供客观、公正、合理的土地使用权抵押价值参考依据。

四、估价期日

二〇二一年一月二十日。

本次土地评估估价期日根据现场查勘日确定。

五、估价日期

二〇二一年一月二十日至二〇二一年三月十五日。

六、地价定义

本次估价对象为山西焦化股份有限公司所属的一宗国有出让建设用地，位于山西省洪洞县明姜镇。根据估价目的及估价依据，结合委托估价方委托事项及土地权利人提供的资料、估价人员现场查勘，确定在估价期日估价对象的具体设定条件如下:

（一）土地用途设定

据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》，结合估价人员现场查勘: 估价对象规划、登记、实际用途均为工业用地。根据规划用途、登记用途、实际用途结合《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定估价对象用途为工业用地。

（二）土地使用权年限设定

据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》: 估价对象土地使用权类型为出让，批准出让使用年期为50年，终止日期为2052年03月，至估价期日2021年01月20日，已使用年限为18.87年，剩余使用年限为31.13年，此次评估按宗地实际剩余使用年限31.13年来设定估价对象土地使用年限。

（三）土地开发程度设定

在估价期日，估价对象现状开发程度为宗地外围“七通”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热及通气)，宗地内“七通一平”。根据估价目的及委托范畴，为避免资产价值的重复计算，本次估价仅将宗地内“场地平整”

发生的费用计入土地价格，故本次评估设定估价对象的开发程度为宗地外围“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热及通气）和宗地内“场地平整”。

（四）容积率设定

1、宗地现状利用

据土地权利人提供的《地上建筑物情况说明》及估价人员现场查勘：在估价期日，估价对象地上为焦化二厂厂区，地上现共有 10 幢建筑物，用途为厂房、办公楼等，建筑面积合计为 19600 平方米，本次评估宗地总面积为 516420.4864 平方米，现状容积率约为 0.04（详见后附宗地现状照片）。

2、宗地容积率设定

据土地权利人介绍说明及估价人员现场查勘，整宗地已按规划建设完成，无改扩建规划，根据估价目的，结合估价合法性原则，此次评估我们按照现状容积率 0.04 来设定估价对象的容积率水平。

（五）土地权利状况设定

据洪国用（2002）字第 18 号《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》：估价对象为国有出让用地，其所有权属于国家，使用权属于山西焦化股份有限公司，宗地权属清楚、明晰。据《法定优先受偿权利调查表》及估价人员调查了解，在估价期日，估价对象已设定抵押他项权利登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司洪洞支行，但本次评估是为土地权利人在同一银行（抵押权人）办理续贷业务，故本次未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣除；另估价对象不存在租赁权、地役权等他项权利及特殊限制条件。据上所述，此次评估我们设定估价对象的权利状况为：国有出让用地，不考虑已设定的抵押权，无其他他项权利和限定条件限制。

综上所述，本报告估价对象的地价定义如下：

在公开市场条件下，估价期日为 2021 年 01 月 20 日，土地用途为工业用地，不考虑已设定的抵押权，无其他他项权利和限定条件限制，宗地外围“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热及通气），宗地内“场地平整”，现状容积率为 0.04 条件下 31.13 年期的土地使用权价格。

表 1-1：宗地地价定义一览表

宗地名称	国有土地使用证号	土地使用权面积		估价设定用途	估价设定使用年限	估价设定开发程度	设定容积率	土地权利状况设定
		平方米	亩					
山西焦化股份有限公司所属位于山西省洪洞县明姜镇一宗国有建设用地	洪国用（2002）字第 18 号	516420.4864	774.592	工业用地	31.13 年	宗地外围“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热及通气），宗地内“场地平整”	0.04	不考虑已设定的抵押权，无其他他项权利和限定条件限制

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员在现场查勘和市场资料收集分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了市场比较法和成本逼近法进行评估，得出估价对象在本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

（一）未扣除法定优先受偿款下的估价结果

土地面积：516420.4864 平方米　　（折合 774.592 亩）；

单位地价：270.32 元/平方米　　（折合 18.02 万元/亩）；

土地总价：13959.88 万元；

人民币大写：壹亿叁仟玖佰伍拾玖万捌仟捌佰元整；

（二）估价人员知悉的法定优先受偿款

根据《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的

通知》及《房地产抵押估价指导意见》（建住房【2006】8号），房地产抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去估价师所知悉的法定优先受偿款。估价人员所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：

1、估价对象已办理《国有土地使用证》，另据土地权利人介绍说明及估价人员调查了解，不存在拖欠土地出让金及相关税费的情况。

2、据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》、《法定优先受偿权利调查表》及土地权利人介绍说明结合估价人员调查了解：在估价期日，估价对象已设定抵押他项权利登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司洪洞支行，但本次评估是为土地权利人在同一银行（抵押权人）办理续贷业务，故本次未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。

（三）抵押价值

土地面积：516420.4864平方米（折合774.592亩）；

单位地价：270.32元/平方米（折合18.02万元/亩）；

土地总价：13959.88万元；

人民币大写：壹亿叁仟玖佰伍拾玖万捌仟捌佰元整；

详见《土地估价结果一览表》（表1-2）。

备注：最终确定的抵押价值中不包含抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

八、土地估价师签名

参加本次估价的土地估价师：刘秋爽、张俊平

姓　名	土地估价师资格证书号	签　名
刘秋爽	2014140037	刘秋爽
张俊平	2002140032	张俊平

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

二〇二一年三月十五日

表 1-2： 土地估价结果一览表

估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司；
估价期日：2021年01月20日；估价目的：确定抵押价值；

估价报告编号：（山西）瑞友（估）TY(2021)土0008号；
估价期日的土地使用权性质：国有出让；

估价期日土地使用者	国有土地使用证号	估价期日的用途			容积率		估价期日实际土地开发程度	估价期日设定土地开发程度	剩余土地使用年限	面积		单位面积地价		总地价（万元）
		证载	实际	设定	实际	设定				m^2	亩	元/m^2	万元/亩	
山西焦化股份有限公司	洪国用（2002）字第18号	工业用地	工业用地	工业用地	0.04	0.04	宗地外围“七通”宗地内“七通一平”	宗地外围“七通”宗地内“场地平整”	31.13年	516420.4864	774.592	270.32	18.02	13959.88

一、上述土地估价结果的限定条件（见下表）：

宗地名称	地面平整状况	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	土地权利限制	影响土地价格的其他限制条件
山西焦化股份有限公司所属的位于山西省洪洞县明姜镇的一宗国有出让工业用地	场地平整	乡村道路及铁路专线	有	有	有	有	有	有	不考虑已设定的抵押权，无其他他项权利和限定条件限制	无

二、其他需要说明的事项：

1、本次评估中估价对象权利状况及宗地面积以洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》上所载的为准。

2、本次评估结果仅作为中国建设银行股份有限公司洪洞支行贷款审批提供价值参考依据，办理抵押手续使用；不得用于转让、租赁、合资、合营等其它用途。

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

二〇二一年三月十五日

瑞友不动产咨询机构 REAL ESTATE CONSULTING FIRMS

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

名　　称：中国建设银行股份有限公司洪洞支行；

类　　型：股份有限公司分公司(国有控股)；

统一社会信用代码：91141000813270198R；

法定代表人：王洪才；

营业场所：山西省洪洞县古槐北路50号；

联 系 人：冯民民；

联系电话：13700572985；

二、估价对象

本次估价对象为山西焦化股份有限公司所属的一宗国有出让建设用地，位于山西省洪洞县明姜镇，土地用途为工业用地，土地使用权面积为516420.4864平方米（折合774.592亩）。

三、估价对象描述

（一）土地登记状况

1、土地权属性质、来源及历史沿革：

（1）2002年03月10日，山西焦化股份有限公司与洪洞县国土资源局（现洪洞县自然资源局）签订了《国有土地使用权出让合同》，以出让方式取得了明姜镇的一宗国有建设用地使用权（**包含本次估价对象**），出让土地面积为629308.1305平方米（折合943.962亩），土地用途为工业用地、住宅用地。

（2）山西焦化股份有限公司于2002年03月10日办理了估价对象《国有土地使用证》，证号为洪国用（2002）字第18号。

2、土地使用权登记状况：

（1）土地使用权人：山西焦化股份有限公司；

（2）坐落：山西省洪洞县明姜镇；

（3）国有土地使用证号：洪国用（2002）字第18号；

（4）使用权类型：出让；

（5）用途：工业；

（6）面积：516420.4864m^2（折合774.592亩）；

（7）终止日期：2052年03月；

（8）宗地四至：东、南至乡村道路，西至山焦焦化三厂厂区用地，北至乡村道路；

（9）登记机构：洪洞县国土资源局；

（10）登记日期：2002年03月10日；

（11）宗地级别：处于洪洞县工业用地基准地价定级范围外。

（二）土地权利状况

1、土地权利归属

据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》：估价对象为国有出让用地，其所有权属于国家，土地使用权属于山西焦化股份有限公司，宗地权属清楚、明晰。

2、土地使用权取得方式

2002年03月10日，山西焦化股份有限公司与洪洞县国土资源局（现洪

洞县自然资源局）签订了《国有土地使用权出让合同》，以出让方式取得了明姜镇的一宗国有建设用地使用权（**包含本次估价对象**），土地出让金为RMB2347.12万元整。

3、土地使用年限

据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》：估价对象土地使用权类型为出让，批准出让使用年期为50年，终止日期为2052年03月，至估价期日2021年01月20日，已使用年限为18.87年，剩余使用年限为31.13年，此次评估按宗地实际剩余使用年限31.13年来设定估价对象土地使用年限。

4、土地他项权利

据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》、《法定优先受偿权利调查表》及土地权利人介绍说明结合估价人员调查了解，在估价期日，估价对象已设定抵押他项权利登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司洪洞支行，但本次评估是为土地权利人在同一银行（抵押权人）办理续贷业务，故本次未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣除；另估价对象不存在租赁权、地役权等他项权利及特殊限制条件。据上所述，此次评估我们设定估价对象的权利状况为：国有出让用地，不考虑已设定的抵押权，无其他他项权利和限定条件限制。

5、相邻关系权利

估价对象西至山焦焦化三厂厂区用地，宗地与相邻宗地无特殊相邻关系权利及义务。

（三）土地利用状况

1、宗地利用现状

据土地权利人提供的《地上建筑物情况说明》及估价人员现场查勘：在

估价期日，估价对象地上为焦化二厂厂区，地上现共有 10 幢建筑物，用途为厂房、办公楼等，建筑面积合计为 19600 平方米，本次评估宗地总面积为 516420.4864 平方米，现状容积率约为 0.04，该地上建筑物均未办理相关权属手续。具体详见下表:

表 2-1：地上建筑物情况明细表

序号	现状用途	建筑面积（㎡）	结构	建成年份
1	综合楼	7500	钢混	2002 年
2	展览馆	2750	钢混	2002 年
3	职工餐厅	3200	钢混	2002 年
4	配电楼	350	钢混	2002 年
5	消防站	250	钢混	2002 年
6	备煤车间	1500	钢混	2002 年
7	热电主厂房	2500	钢混	2002 年
8	焦炉办公室	1000	钢混	2002 年
9	综合水泵房	300	钢混	2002 年
10	集控室	250	钢混	2002 年
合计	共 10 幢	19600	--	

2、宗地规划条件

根据《国有土地使用权出让合同》(包含估价对象)，估价对象所占宗地主要规划指标如下：用地性质：工业用地、住宅用地；主体建筑物性质：钢混结构；附属建筑物性质：钢混结构。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素。影响地价的一般因素主要有城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、社会经济运行情况等。

1、城市资源状况

（1）地理位置

洪洞县是山西人口第一大县，隶属于山西省临汾市，地处山西省南部，临汾盆地北端，东隔霍山与古县交界，西靠吕梁与蒲县相连，北与霍州、汾西县为邻，南与尧都区接壤，为三晋锁钥，晋南要冲，地处北京——西安旅游一线的中间地带。辖区国土总面积1494平方公里，东西长49.6公里，南北宽48.2公里。

（2）矿产资源

洪洞是山西省“能源重化工基地县”之一，以煤炭为最，据勘探，全县煤炭总储量44.15亿吨，可开采量20.15亿吨，且煤质好，埋藏浅，分布广。境内东西部山区大量蕴藏着煤、铁、铜、石膏等30多种矿产资源，储量大，开采价值高，开发利用前景广阔。

（3）水利资源

汾河自北向南贯穿中端，全长45.8公里；有12条季节性河流，河流全长332公里；多年平均径流量10.87立方米；地下储水量为1.04亿立方米；泉水126处，年径流量为1.5亿立方米，其中霍泉最大，年径流量为1.3亿立方米；中小型水库9座、塘坝工程12座，总库容260余万立方米。

2、房地产制度与房地产市场状况

洪洞县土地管理部门始终以宣传为先导，以土地使用制度为动力，制定出台了一系列加强地产市场管理，深化土地使用制度改革的配套性、规范性文件，逐步扩大拍卖出让土地范围，积极推进土地年租制，参与企业改制、改组、改造、抵押和兼并破产，努力盘活存量国有土地，逐步建立建设用地

供应总量控制制度、城市建设用地集中供应制度、土地使用权公开交易制度、土地收购储备制度等，加强了对城镇国有土地使用权管理，完善了土地有偿使用制度。全县低租金住房逐步减少，住房商品化率明显提高，地价政策、税收政策趋于平稳，地产市场走上了有序、健康发展的轨道。

房产管理部门在政策方面制定了一系列内容涉及开发、公（私）房产管理、拆迁等方面的地方性法规、规章，加大了房地产市场的管理力度，极大的促进了房地产市场的健康发展。预计洪洞县房地产市场将持续健康、稳定发展。

3、社会经济运行情况

2020年全年，洪洞县坚持以新发展理念引领高质量发展,全县主要指标逐季回升，总体呈现持续恢复、稳定向好运行态势。

（1）主要指标完成情况

县域经济增速转正。2020年全县地区生产总值1500712万元，剔除价格因素，同比增长0.5%。GDP一季度、上半年、前三季度、全年增速分别为：-16.1%、-7.8%、-5.0%、0.5%，呈现逐季回升态势。

农业生产总体向好。全年全县农林牧渔业总产值完成205529.5万元，按可比价计算，同比增长5.6%。其中，农业产值108779.8万元，同比增长4.6%；林业产值6666.3万元，同比增长7.7%；牧业产值76554.0万元，同比增长7.1%；渔业产值1429.4万元，同比增长5.3%。

工业增加值降幅逐步收窄。全县规模以上工业企业67家，全年规模以上工业增加值同比下降6.5%。分三大门类看，采矿业增加值同比降低8.4%，占规模以上工业增加值的比重达62.9%，占比同比下降3.5个百分点；制造

业增加值同比增长 0.4%，占规模以上工业增加值的比重 36.1%，占比同比上升 3.2 个百分点；电热燃气水生产和供应业增加值同比增长 19.9%，占工业增加值比重 1.0%，占比同比上升 0.2 个百分点。非煤工业增加值同比增长 0.9%，占比 37.1%，同比上升 3.5 个百分点。规模以上工业实现税金 8.9 亿元，降低 10.7%；实现利润总额 14.1 亿元，增长 38.9%；实现利税总额 20.2 亿元，同比增长 14.3%。规模以上工业企业原煤产量 851.61 万吨，降低 2.5%；洗精煤产量 627.76 万吨，增长 1%；焦炭产量 315.53 万吨，降低 6.3%；发电量 18781.57 万千瓦时，增长 177.8%。

固定资产投资持续增长。全年全县固定资产投资完成 430765 万元，增长 6.2%。其中，基础设施投资 52999 万元，增长 55.2%。从三次产业看，第一产业投资完成 37759 万元，增长 30.7%；第二产业投资完成 205494 万元，增长 52.5%；第三产业投资完成 187512 万元，降低 22.5%。第二产业全部为工业投资，其中，采矿业投资合计 49704 万元，降低 4.7%；电力、热力、燃气投资合计 102889 万元，增长 248.2%；制造业投资合计 52901 万元，降低 0.2%。

消费品市场逐步回温。全年全县社会消费品零售总额 730091.9 万元，同比下降 3.5%。降幅比前三季度（-7.2%）收窄 3.7 个百分点，比上半年（-14.6%）收窄 11.1 个百分点。按经营地统计，城镇消费品零售额 532936.2 万元，下降 6.5%；乡村消费品零售额 197155.7 万元，增长 5.7%。按消费形态统计，商品零售额 660988.1 万元，下降 6.1%；餐饮收入额 69103.8 万元，增长 30.5%。

财税收入降幅收窄，民生支出保障有力。全年全县一般公共财政预算收

入完成 92101 万元，同比下降 5.1%，比 1-11 月降幅收窄 9.0 个百分点。分系统来看，税务系统完成 54421 万元，同比下降 15.7%；财政系统完成 37680 万元，同比增长 15.7%。一般公共预算支出执行 431723 万元，同比增长 11.9%。其中，一般公共服务、公共安全、教育、科学技术、社会保障和就业、医疗卫生与计划生育、节能环保、城乡社区事务等八项支出合计 336530 万元，同比增长 8.6%。

居民增收步伐加快。全年全县居民人均可支配收入达到 20679 元，同比增长 5.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 32237 元，同比增长 4.5%，增幅高于前三季度（4.4%）0.1 个百分点，高于上半年（2.5%）2.0 个百分点，高于一季度（3.3%）1.2 个百分点；农村居民人均可支配收入 13911 元，同比增长 6.8%，增幅高于前三季度（6.2）0.4 个百分点，高于上半年（4.5%）2.3 个百分点，高于一季度（-0.6%）7.4 个百分点。

（2）经济运行主要特点

服务业发展加快，引擎作用更加凸显；2020 年，洪洞县服务业实现增加值 727189 万元，同比增长 0.2%，与第二产业增速持平，增速高于前三季度（-6.8）7.0 个百分点，实现由负转正。服务业占 GDP 比重 48.5%，较上年提 0.9 个百分点。服务业逐步成为县域经济发展的主要动力。服务业内部结构改善。其中，金融、房地产和批发和零售业发展较快，分别增长 4.4%、11.9%和 11.4%。

消费升级动力提升；消费市场逐季回暖，尤其是关乎人民的生活必需品消费增长速度较快，全县粮油食品类同比增长 53%，烟酒类增长 38.1%，家具类增长 21.5%，五金电料类增长 26.1%。

（二）区域因素

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的因素。影响工业用地地价的区域因素主要有区域概况、交通条件、基础设施条件、产业聚集度、环境条件等。

1、区域概况

洪洞经济技术开发区总面积50.8平方公里，总体规划为“一区两园”，以赵城煤焦化工业园区为依托，充分整合秦壁工业园区资源，组建成洪洞经济技术开发区；赵城煤焦化工业园区位于霍候一级公路东，规划范围包括赵城镇、明姜镇部分地段，占地15平方千米，园区以焦化工业为主导，立足于洪洞县乃至临汾市工业发展，是山西省重要的专业化工业园区。

估价对象位于洪洞经济技术开发区赵城煤焦化工业园区，南、北临道路，区域范围内分布有山西焦煤集团飞虹化工股份有限公司、临汾山水水泥有限公司、临汾市中实混凝土有限公司、洪洞县运泽农业有限公司、天之源新能源科技有限公司等工业企业，区域内配套设施完善，工业集聚度高，估价对象所处地理位置较好，区域条件较优。

2、交通条件

影响区域交通条件的因素主要有道路通达度、公交便捷度，具体如下:

（1）道路通达度

估价对象所处区域内分布有乡村道路，路网密度及道路等级一般，但其近邻京昆高速，且区域内配建有铁路专线，可满足工业企业需要。

（2）公交便捷度

区域范围内暂无公交线路，公交便捷度较差。

3、基础设施状况

估价对象所处区域市政基础设施配套已达“七通”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热及通气)，基础设施配套较完善，且保证率较高，有利于宗地的开发利用，具体如下:

①通上水：该区域有市政供水管网，宗地可直接接入;

②通下水：该区域有市政排水管网，雨污合流;

③通电：该区域有市政供电电缆，宗地可直接接入;

④通讯：该区域有市政通讯电缆，宗地可直接接入;

⑤通路：如前交通条件叙述;

⑥通热：该区域有供暖管网，宗地可直接接入;

⑦通气：该区域有城市供气管网，宗地可直接接入。

4、产业聚集度

估价对象位于洪洞经济技术开发区赵城煤焦化工业园区，南、北临道路，周边分布有山西焦煤集团飞虹化工股份有限公司、临汾山水水泥有限公司、临汾市中实混凝土有限公司、洪洞县运泽农业有限公司、天之源新能源科技有限公司等工业企业，产业聚集度高。

5、环境条件

估价对象位于洪洞经济技术开发区赵城煤焦化工业园区，有一定粉尘及噪声污染，总体环境条件一般。

（三）个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素。影响工业用地地价的个别因素主要有宗地位置、用途、面积、形状、地形、地质、宗地基础设施等。

1、宗地位置

估价对象为山西焦化股份有限公司所属的一宗国有出让建设用地，位于山西省洪洞县明姜镇，地理位置较优。

2、宗地用途

据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》，结合估价人员现场查勘：估价对象规划、证载及实际用途均为工业用地。根据规划用途、登记用途、实际用途结合《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），本次评估设定估价对象用途为工业用地。

3、宗地面积

据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》，估价对象土地使用权面积为516420.4864平方米（折合774.592亩），作为工业用地，宗地面积适中，有利于企业布局。

4、宗地形状、地形及地质条件

据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》及估价人员现场查勘：估价对象宗地形状规则，地形较平坦，地质条件好，利用条件较优。

5、宗地基础设施条件

在估价期日，估价对象现状开发程度为宗地外围“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热及通气），宗地内“七通一平”。根据估价目的及委托范畴，为避免资产价值的重复计算，本次估价仅将宗地内“场地平整”发生的费用计入土地价格，故本次评估设定估价对象的开发程度为宗地外围“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热及通气）和宗地内“场地平整”。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

本次估价依据以下资料，进行分析和测算:

（一）国家颁布的相关法律、法规和文件

1、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

3、《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

5、《城市房地产抵押管理办法》(1997年5月9日建设部令第56号发布，2001年8月15日修正);

6、《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》(1990年5月中华人民共和国国务院令第55号);

7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(2004年10月21日国发【2004】28号);

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

9、《调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综【2006】48号);

10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(2008年1月3日国发【2008】3号);

11、《中华人民共和国耕地占用税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);

12、《中华人民共和国耕地占用税法实施办法》(财政部公告2019年第81号);

13、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);

14、《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);

15、《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》(1997年1月);

16、《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房【2006】8号);

17、本次估价涉及的国家的其他相关法律、法规。

(二)地方颁布的相关法律、法规和文件

1、《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(1999年9月山西省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议;2008年5月16日山西省第十一届人民代表大会常务委员会第二次会议通过修正);

2、《山西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》(晋政发【2020】16号);

3、《山西省人民政府办公厅关于调整全省征地统一年产值标准的通知》(晋政办发【2018】60号);

4、《山西省人民政府办公厅关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》（晋政办发【2019】10号）；

5、《山西省人民政府办公厅关于落实被征地农民社会保障费用的通知》（晋政办发【2009】72号）；

6、《山西省人民代表大会常务委员会关于山西省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月31日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

7、《关于公布洪洞县城区基准地价的通知》（中政发〔2019〕25号，2019年12月18日）；

8、本次估价涉及的地方其他相关法律、法规。

（三）土地估价相关技术规程

1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年7月24日）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年7月24日）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）；

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）。

（四）委托估价方及土地权利人提供的相关评估资料

1、《国有土地使用证》{洪国用（2002）字第18号}；

2、《国有土地使用权出让合同》；

3、《地上建筑物情况说明》；

4、《法定优先受偿权利调查表》；

5、土地权利人提供的其他相关资料。

（五）估价机构掌握的相关地价评估资料

1、临汾市洪洞县总体规划;

2、临汾市洪洞县近年来统计资料;

3、估价对象所在区域的区位条件资料。

二、土地估价

（一）估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体状况，在本次评估过程中，我们遵循的主要原则有:

1、合法性原则

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

2、替代原则

根据市场规律，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，使价格相互牵制而趋于一致。

3、供需原则

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。

4、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，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，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，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。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

5、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等因素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

6、价值主导原则

土地综合质量的优劣是对土地价格产生影响的主要因素，所谓土地综合

质量是以土地自然资源禀赋为基础，在人地关系相互作用过程中，由土地表现出来的实现经济效益、生态效益和社会效益的能力，以及其所能达到的生态合理性、经济有效性和社会可接受性的程度。

7、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，在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的审慎。

8、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场可实现。

总之，在评估过程中，应严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（二）估价方法

1、估价方法选择

（1）估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（包括市场比较法、路线价法和标定地价系数修正法）等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规则，根据当地地产市场状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

按照《城镇土地估价规程》的有关要求，结合委托估价方委托事项及土地权利人提供的资料及估价对象的实际状况，确定在本报告中采用市场

比较法和成本逼近法进行评估。

（2）选择估价方法的依据

①估价对象位于山西省洪洞县明姜镇，土地用途为工业用地；近年来洪洞县土地交易市场较为活跃，估价人员对《中国土地市场网》上公布的同一区域工业用地交易案例进行了分析、筛选，根据估价替代性原则，选择了三个较为适宜的市场交易案例，故本次估价适宜采用市场比较法进行评估。

②估价对象位于山西省洪洞县明姜镇，处于洪洞县城镇基准地价定级范围之外，故本次估价不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

③估价对象土地用途为工业用地，周边有较多的征地案例，且山西省人民政府于2020年08月发布了关于公布全省征地区片综合地价的通知，征地补偿标准明确，可采用成本累加方式得出的价格来代替其土地价格水平，故本次估价可采用成本逼近法进行评估。

④估价对象土地用途为工业用地，周边工业企业房地产多为自建自用，宗地不动产开发价值及收益价值均难以量化，故本次估价无法采用剩余法和收益还原法进行评估。

2、估价方法描述

（1）市场比较法

①测算原理

市场比较法的基本含义是：在求取待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在近期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价期日的地价水平。

②计算公式

基本公式：$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P ——待估宗地价格;

P_B ——比较实例价格;

A—待估宗地交易情况指数除以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除以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除以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除以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除以比较实例使用年期修正指数

（2）成本逼近法

①测算原理

成本逼近法是以土地取得费用和开发土地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所有权收益来确定土地价格的估价方法，其基本思路是把对土地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”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。

②计算公式

土地价格 = 土地取得费+土地开发费+税费 + 利息+利润+土地增值收益

（三）估价结果

1、地价的确定

根据地价评估技术规则及估价对象的具体情况，采用了市场比较法和成本逼近法两种方法进行了测算，其中采用市场比较法测算的结果为 266.00 元/平方米，采用成本逼近法测算的结果为 274.63 元/平方米；两种方法测算的结果差距较小，为了客观反映宗地的市场价值，本次估价我们以两种方法测算结果的算术平均值作为最终的估价结果，则，土地评估结果如下:

土地单价=（市场比较法测算结果+成本逼近法测算结果）÷2

=（266.00+274.63）÷2

=270.32（元/平方米）　　（折合 18.02 万元/亩）

土地总价=土地单价×土地面积

=270.32×516420.4864

≈13959.88（万元）

2、估价结果

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，估价人员在现场查勘和市场资料收集分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了市场比较法和成本逼近法进行评估，得出估价对象在本次地价定义条件下的土地评估结果如下:

（1）未扣除法定优先受偿款下的估价结果

土地面积: 516420.4864 平方米　　(折合 774.592 亩);

单位地价: 270.32 元/平方米　　(折合 18.02 万元/亩);

土地总价: 13959.88 万元;

人民币大写: 壹亿叁仟玖佰伍拾玖万捌仟捌佰元整;

（2）估价人员知悉的法定优先受偿款

根据《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》及《房地产抵押估价指导意见》（建住房【2006】8号），房地产抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去估价师所知悉的法定优先受偿款。估价人员所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：

①估价对象已办理《国有土地使用证》，另据土地权利人介绍说明及估价人员调查了解，不存在拖欠土地出让金及相关税费的情况。

②据洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》、《法定优先受偿权利调查表》及土地权利人介绍说明结合估价人员调查了解：在估价期日，估价对象已设定抵押他项权利登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司洪洞支行，但本次评估是为土地权利人在同一银行（抵押权人）办理续贷业务，故本次未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。

（3）抵押价值

土地面积：516420.4864平方米（折合774.592亩）；

单位地价：270.32元/平方米（折合18.02万元/亩）；

土地总价：13959.88万元；

人民币大写：壹亿叁仟玖佰伍拾玖万捌仟捌佰元整；

详见《土地估价结果一览表》（表1-2）。

备注：最终确定的抵押价值中不包含抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

3、变现能力分析

对估价对象的变现能力分析数据仅供报告使用人参考，最终以实际发生数据为准。

（1）估价对象土地用途为工业用地，位于山西省洪洞县明姜镇，区域条件较优，区域条件有利于变现。

（2）估价对象土地使用权面积为516420.4864平方米（折合774.592亩），用途为工业用地。根据宗地面积及规划用途，按照规划设计要求和标准，能否分割使用要视具体情况而定。

（3）假定在估价期日拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格（评估价格）要低。

（4）处置土地时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般来说，以拍卖方式处置土地时，因受价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、付款方式及拍卖市场活跃程度等因素的影响，将会产生一定的价格减损。

（5）抵押权实现时的清偿顺序：

①支付处分抵押物的费用；②扣缴应缴纳的税费；③偿还法定优先于抵押权受偿的法定优先受偿款；④偿还抵押权人或债权人的债权本息及违约金；⑤剩余金额交产权人。

4、土地抵押估价报告使用风险提示

（1）估价对象在正常状况下，土地价格在有效期内不会有太大的波动，但受到大的自然灾害破坏时，土地价格会受到很大的影响，报告使用者应考虑此种因素。

（2）对抵押期间可能产生的土地信贷风险，土地估价报告使用者应给予关注：估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致抵押价值减损，也可能因土地市场的变化、

国家宏观政策和经济形势变化、土地相关税费和利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减损。

（3）土地报告使用者应合理使用评估价值，关注处置土地时快速变现费用变化对抵押价值的影响；关注土地估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现新的法定优先受偿权利。

（4）土地报告使用者应定期或者在土地市场价格变化较快的情况下，对土地抵押价值进行再评估。

（5）由于土地价格形成的特殊性，系不可再生资源，其价值的变化也具有独特性。由于土地可永续利用，随着地块周围环境的变化及经济的增长，除个别情况外，随着时间的流逝，土地一般具有自然增值的属性。

三、估价结果和估价报告使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本次估价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）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），全国人大、国务院和自然资源部颁布的有关法律法规，山西省人民政府、山西省自然资源厅、洪洞县人民政府、洪洞县自然资源局等有关部门颁布的有关规章条例文件进行估价活动。

估价对象资料包括委托估价方及土地权利人提供的洪国用（2002）字第18号《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《地上建筑物情况说明》、《法定优先受偿权利调查表》等。

2、估价对象地价内涵是指：在公开市场条件下，估价期日为2021年01月20日，土地用途为工业用地，不考虑已设定的抵押权，无其他他项权利和限定条件限制，宗地外围“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、

通热及通气），宗地内“场地平整”，现状容积率为 0.04 条件下 31.13 年期的土地使用权价格。详见《宗地地价定义一览表》（本报告表 1-1）。

3、估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，估价对象作为工业用地，能得到合理有效持续利用，并会产生相应的土地收益。估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。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。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、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 21010-2017），全国人大、国务院和自然资源部颁布的有关法律法规，山西省人民政府、山西省自然资源厅、洪洞县人民政府、洪洞县自然资源局颁布的有关规章条例文件为本次估价活动的主要法律法规文件依据。

2、本土地估价报告和估价结果仅为中国建设银行股份有限公司洪洞支行贷款审批提供价值参考依据，办理抵押手续使用，不得用于其他用途；土地估价技术报告仅用于抵押权人审核及土地管理机构价格备案。

3、本土地估价报告及估价结果自报告提交之日起一年（2021 年 03 月 15 日至 2022 年 03 月 14 日）内有效。

4、本土地估价报告和估价结果的使用权属于中国建设银行股份有限公司洪洞支行，本估价机构负责对估价结果进行解释。

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。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，本估价机构不承担责任。

（三）需要特殊说明的其他事项

1、洪国用（2002）字第 18 号《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《地上建筑物情况说明》及《法定优先受偿权利调查表》等估价资料由估价委托方及土地权利人提供；宗地照片、区域条件、地产市场资料等由估价人员收集。土地权利人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、本估价公司及估价人员与委托估价方除委托估价关系外，无其他影响估价结果的关系，也与土地权利人无影响估价结果的关系。

3、若发现本报告文字、数据等错漏，请及时通知本机构更正。

4、本土地估价报告复印件无效。

5、其他需要特殊说明的问题：

关于地上建筑物情况说明

据土地权利人提供的《地上建筑物情况说明》及估价人员现场查勘：在估价期日，估价对象地上为焦化二厂厂区，地上现共有 10 幢建筑物，用途为厂房、办公楼等，建筑面积合计为 19600 平方米，本次评估宗地总面积为 516420.4864 平方米，现状容积率约为 0.04，该地上建筑物均未办理相关权属手续。本次评估范围仅为土地使用权部分，不包括地面建筑物、构筑物等，但根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规，在抵押权实现时，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分，提请委托估价方注意。

第四部分　　附　　件

附件一：估价对象现状查勘照片；

附件二：估价对象位置示意图；

附件三：《国有土地使用证》复印件；

附件四：《国有土地使用权出让合同》复印件；

附件五：《地上建筑物情况说明》复印件；

附件六：《法定优先受偿权利状况调查表》复印件；

附件七：委托估价方及土地权利人提供的其他相关资料；

附件八：估价机构营业执照复印件；

附件九：估价机构登记证书复印件；

附件十：土地估价师资格证书复印



宗地入口



宗地现状



宗地现状



宗地现状



宗地现状



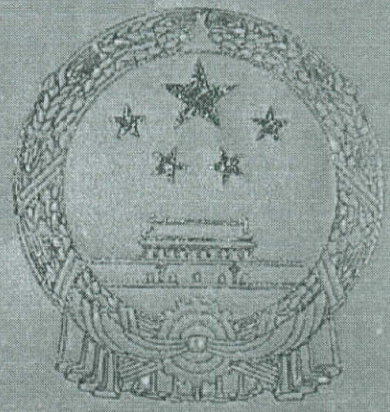
估价人员现场照片

瑞友不动产咨询机构
REAL ESTATE CONSULTING FIRMS



瑞友不动产咨询机构
REAL ESTATE CONSULTING FIRMS

广区
743商
21592商
上闸区



中华人民共和国
国有土地使用证

洪 国用（2002）字第 18 号

中华人民共和国
国有土地使用证

中华人民共和国国土资源部制

№ 011433922简

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

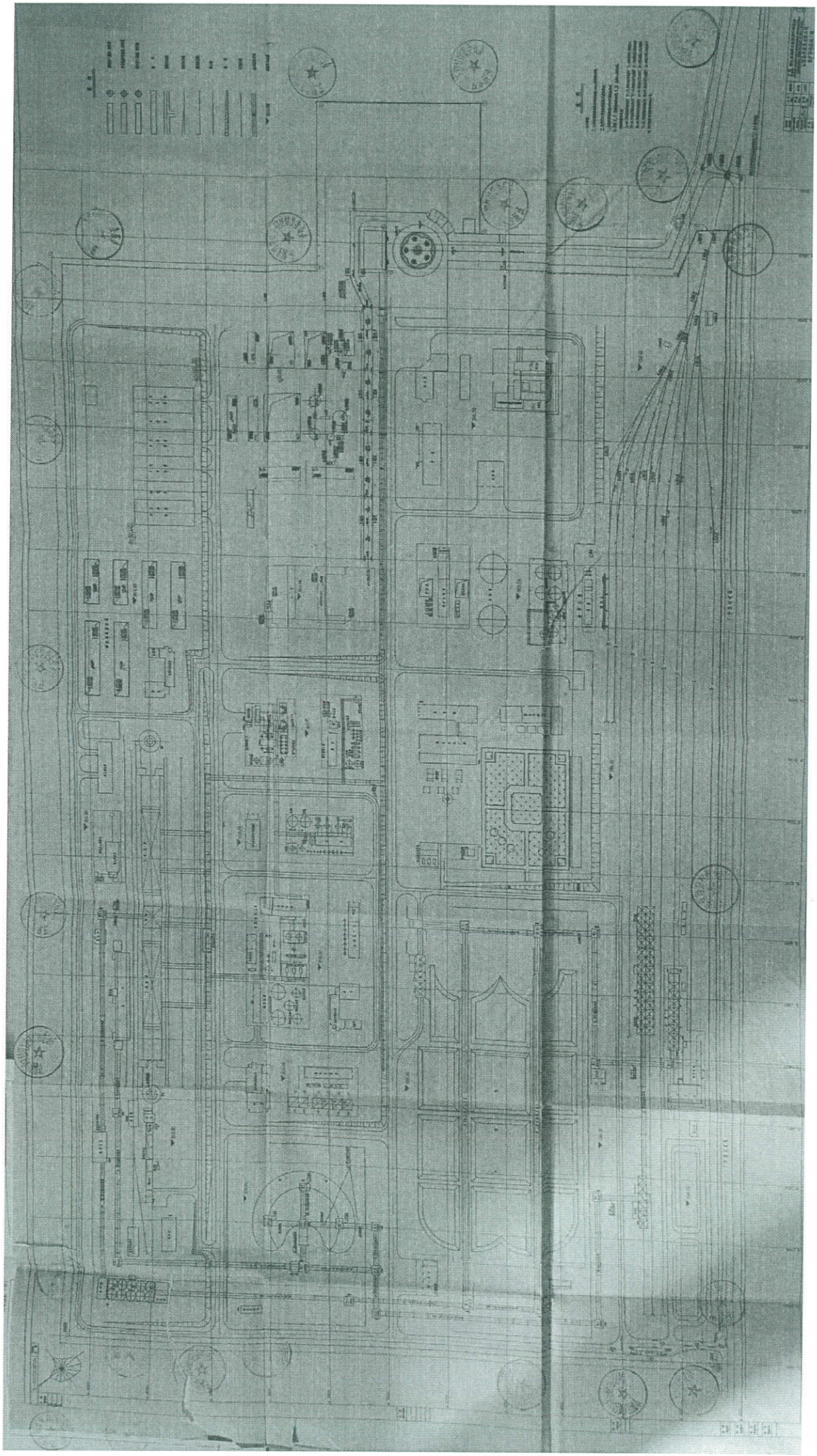
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

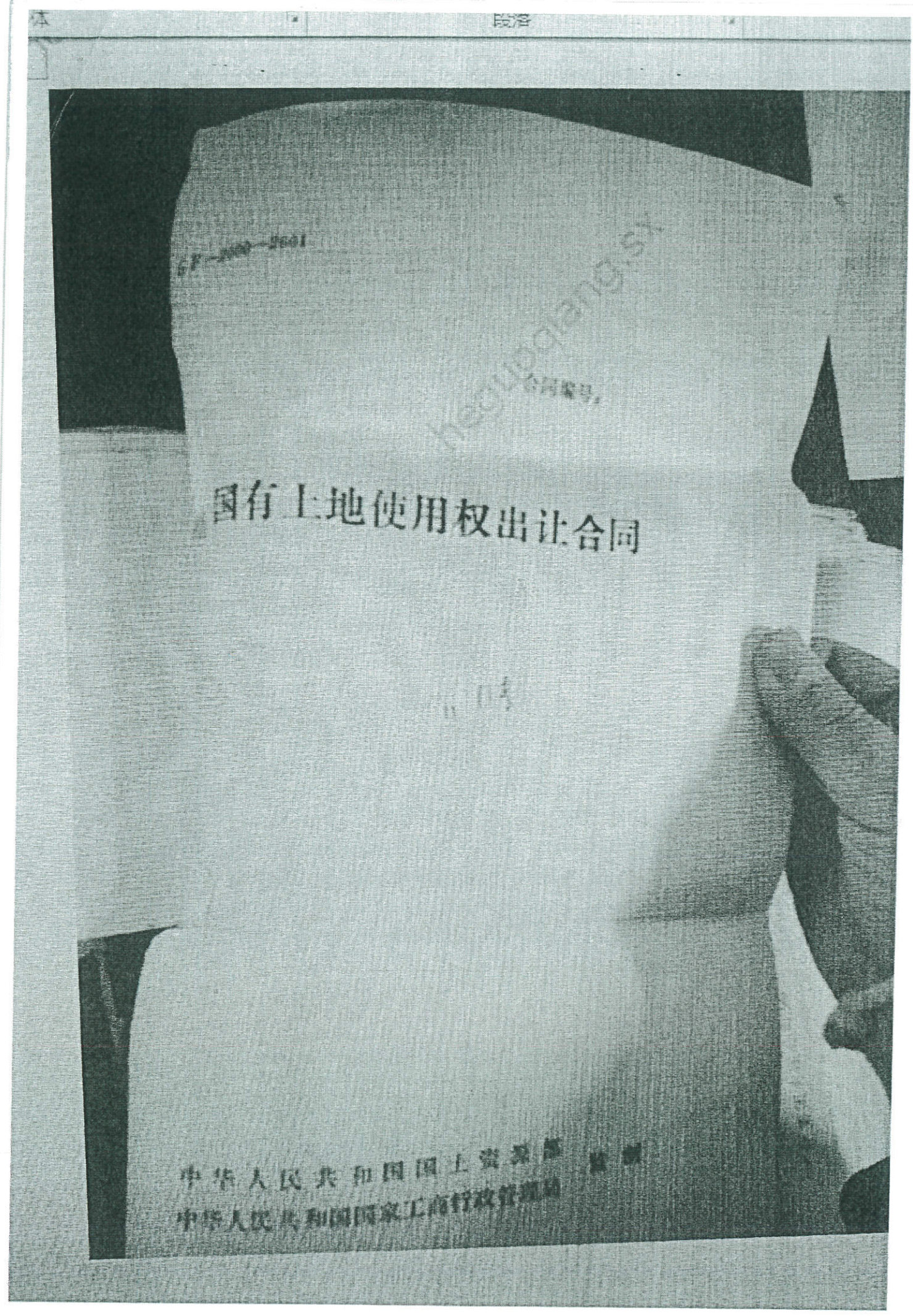
洪洞县人民政府（章）

二〇〇二年十一月

土地使用者	山西焦化股份有限公司		
座　　落	山西省洪洞县明姜镇		
地　　号		图　　号	
用　　途	工业	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2052年3月
使用权面积	其中共用分摊面积	16420.4864平方米合774.592亩	
填证机关	洪洞县国土资源局（章） 2002年3月10日		

记事	
日期	内　　容
2002.3.10	焦化二厂生产区（743亩）、厂前区用地（31.592亩）（国有土地使用权）出让取得并设定抵押权（36182.7㎡）
2016.3.17	办妥地号洪国用（2009）067号土地证上的设定抵押权（36182.7㎡）抵押权人：中国银行股份有限公司临汾市分行 抵押金额：贰亿元（2016.3.16—2017.3.15）一年。证书号：洪他项（2016）006号
2017.3.20	办妥地号洪国用（2009）067号土地设定的抵押本息还清，抵押权终止。





GF-2000-2601

合同编号：

国有土地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部 监制

中华人民共和国国家工商行政管理局

使 用 说 明

一、《国有土地使用权出让合同》包括合同正文和附件《出让宗地界

二、[illegible]的出让人为有权出让国有土地使用权的人民政府土地行政

三、第四条土地用途按《城镇地籍调查规程》规定的土地二级分

[illegible]综合用地的，应注明各类具体用途及其所占的面积比例。

四、第五条中的土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于原

[illegible]权补办出让手续的，选择第三款；属于待开发建设的用地，

[illegible]承诺交地时的土地开发程度选择第一款或第二款，出让人承

[illegible]完成拆迁和场地平整的，选择第一款，未完成拆迁和场地平

[illegible]二款，并注明地上待拆迁的建筑物和其他地上物面积等状况

[illegible]并按双方约定填写“七通”、“二通”等，并具体说明基础

[illegible]“通路、通电、通水”等。

五、第九条土地使用权出让金支付方式的规定中，双方约定土地

[illegible]全一次性付清的，选择第一款，分期支付的，选择第三款。

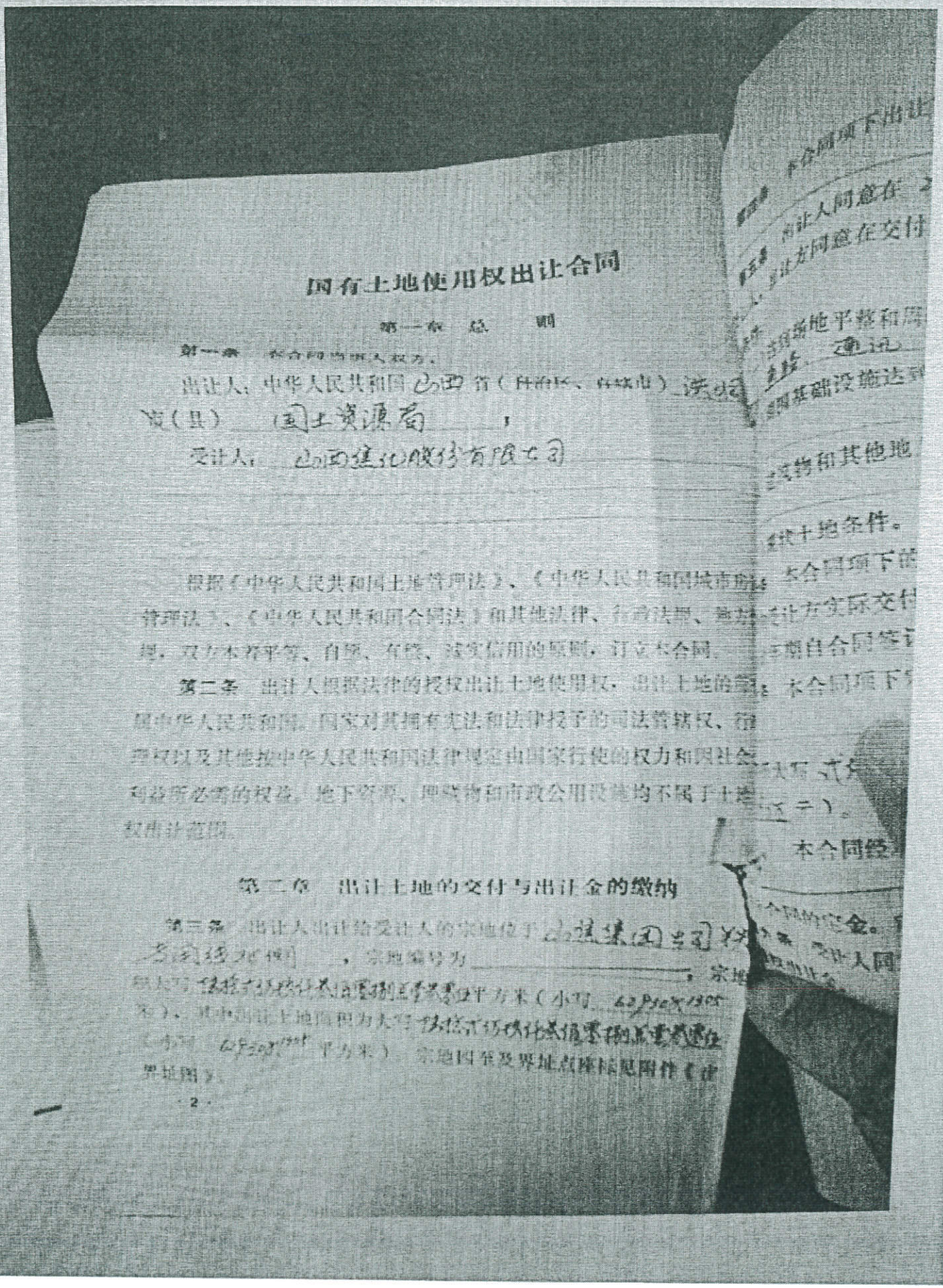
六、合同第二十条中，属于房屋开发的，选择第一款；属于土地成片

[illegible]选择第二款。

七、合同第四十条关于合同生效的规定中，宗地出让方案业经有权人

[illegible]批准的，按照第一款规定生效；宗地出让方案未经有权人民政府批

[illegible]按照第二款规定生效。



国有土地使用权出让合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人双方：

出让人：中华人民共和国 [illegible] 省（自治区、直辖市）[illegible] 市（县） (国土资源局) ，

受让人：[illegible]

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》和其他法律、行政法规，遵循平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让人根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国，国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、征用权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公共利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第三条 出让人出让给受让人的宗地位于 [illegible] ，宗地编号为 _____ ，宗地面积为 [illegible] 平方米（小写 [illegible] 平方米），其中出让土地面积为大写 [illegible] 平方米（小写 [illegible] 平方米）。宗地四至及界址点座标详见附件《出让宗地界址图》。

让合同

让宗地下的用途为 工业、住宅用地。

同意在 2002 年 3 月 10 日前将出让宗地交付

同意在交付土地时该宗地应达到本条第 一 款规定的

地平整和周围基础设施 三 通，即通 电、[illegible]

通讯

础设施达到 通，即通

，但场地尚未拆

和其他地上物状况如下：

土地条件。

人民共和国城市[illegible]合同项下的土地使用权出让年期为工业用地50年，住宅用地70年

行政法规、遵守双方实际交付土地之日起算。原划拨土地使用权补办出让手

订立本合同。

自合同签订之日起算。

出让土地的[illegible]合同项下宗地的土地使用权出让金为每平方米人民币大写

司法管辖权、行 元（小写 元）；总

的权力和因社会 元（小写

均不属于土地

二）

本合同经双方签字后 日内，受让人须向出让人缴付人

元（小写 元）

缴纳

合同的定金。定金抵作土地使用权出让金。

条 受让人同意按照本条第 二 款的规定向出让人支付上述土

，金

权出让金。

一）本合同签订之日起 日内，一次性付清上述土地使用权出

件之日

二）按以下时间和金额分 四 期向出让人支付上述土地使用权出

，共

第一期 人民币大写 [illegible] 元（小写 [illegible] 元），付款时间，[illegible] 年 [illegible] 月 [illegible] 日之前。

第二期 人民币大写 [illegible] 元（小写 [illegible] 元），付款时间，[illegible] 年 [illegible] 月 [illegible] 日之前。

第三期 人民币大写 [illegible] 元（小写 [illegible] 元），付款时间，[illegible] 年 [illegible] 月 [illegible] 日之前。

第四期 人民币大写 [illegible] 元（小写 [illegible] 元），付款时间，[illegible] 年 [illegible] 月 [illegible] 日之前。

分期支付土地出让金的，受让人在支付第二期及以后各期土地出让金时，应按照银行同期贷款利率向出让人支付相应的利息。

第三章 土地开发建设与利用

第十条 本合同签订后 [illegible] 日内，当事人双方应依照附件[illegible]界址图和附标示牌标定地块界址点界桩。受让人应妥善保护土地界桩，不得擅自改动。界桩遭受破坏或移动时，受让人应立即向出让人报告，申请复界测量，恢复界桩。

第十一条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物的，[illegible]列要求：

主体建筑物性质 [illegible]；

附属建筑物性质 [illegible]；

建筑容积率 [illegible]；

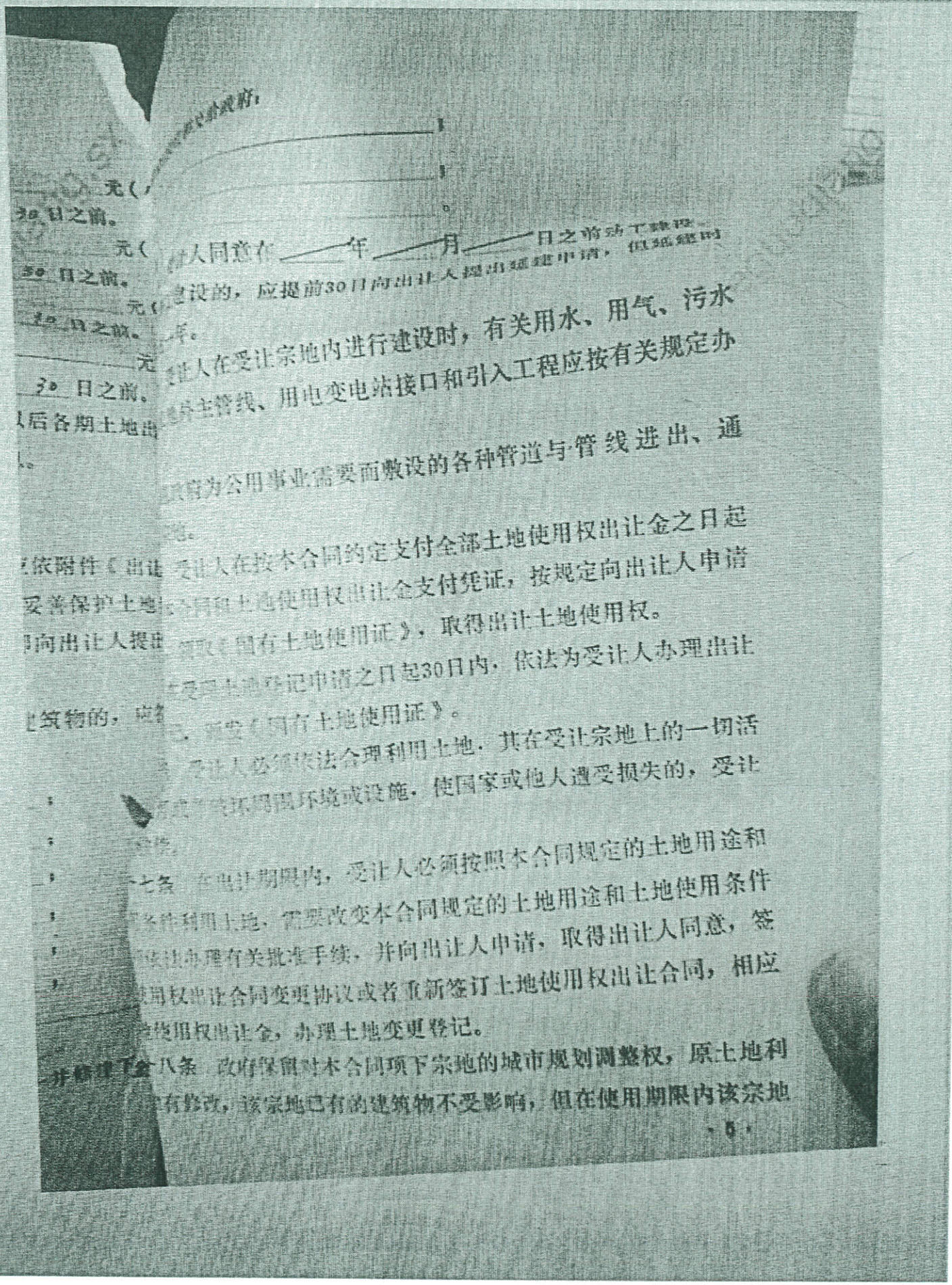
建筑密度 [illegible]；

建筑限高 [illegible]；

绿地比例 [illegible]；

其他土地利用要求 [illegible]。

第十二条 受让人同意在本合同项下宗地范围内一年内[illegible]



_____元（
30日之前。
_____元（
30日之前。
_____元（
30日之前。
_____元
30日之前。
人后各期土地出
人。

依附件《出让
妥善保护土地
向出让人提出

筑物的，应

_____人同意在_____年_____月_____日之前动工建设，
建设的，应提前30日向出让人提出延建申请，但延建时
年。

让人在受让宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水
给主管线、用电变电站接口和引入工程应按有关规定办

政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通
。

受让人在按本合同约定支付全部土地使用权出让金之日起
同和土地使用权出让金支付凭证，按规定向出让人申请
《国有土地使用证》，取得出让土地使用权。

受国土部门登记申请之日起30日内，依法为受让人办理出让
《国有土地使用证》。

受让人必须依法合理利用土地，其在受让宗地上的一切活
环境周围环境或设施，使国家或他人遭受损失的，受让

第十七条 在出让期限内，受让人必须按照本合同规定的土地用途和
条件利用土地，需要改变本合同规定的土地用途和土地使用条件
续并办理有关批准手续，并向出让人申请，取得出让人同意，签
使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应
使用权出让金，办理土地变更登记。

第十八条 政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权，原土地利
有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地

AaBb(AaBbCcDd AaBbCcDd AaBbCcDd AaBbCcDd AaBbCcDd AaBbCcDd AaBbCcDd AaBbCcDd
副标题 不明显强调 强调 明显强调 要点 引用 明显引用 不明显参考 明显参考
样式

…押，地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押，

…转让、出租、抵押。

…土地使用权转让、出租、抵押的，转让、出租、抵押双

…订之日起30日内，持本合同和相应的转让、出租、抵押

…），到土地行政主管部门申请办理土地登记。

第五章 期限届满

…本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用

…，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除

…需要收回本合同项下土地的，出让人应当予以批准。

…的，受让人应当依法办理有偿用地手续，与出让人重

…，支付土地有偿使用费。

…土地出让期限届满，受让人没有提出续期申请或者虽申

…合同第二十五条规定未获批准的，受让人应当交回《国有

…，出让人代表国家收回土地使用权，并依照规定办理土地使

…土地出让期限届满，受让人未申请续期的，本合同项下

…地上建筑物及其他附着物由出让人代表国家无偿收回，受让

…应当保持地上建筑物、其他附着物的正常使用功能，不得人为破坏，地

…出让人要求受让人移动或

…物、其他附着物，恢复场地平整。

…第二十八条 土地出让期限届满，受让人提出续期申请而出让人根据

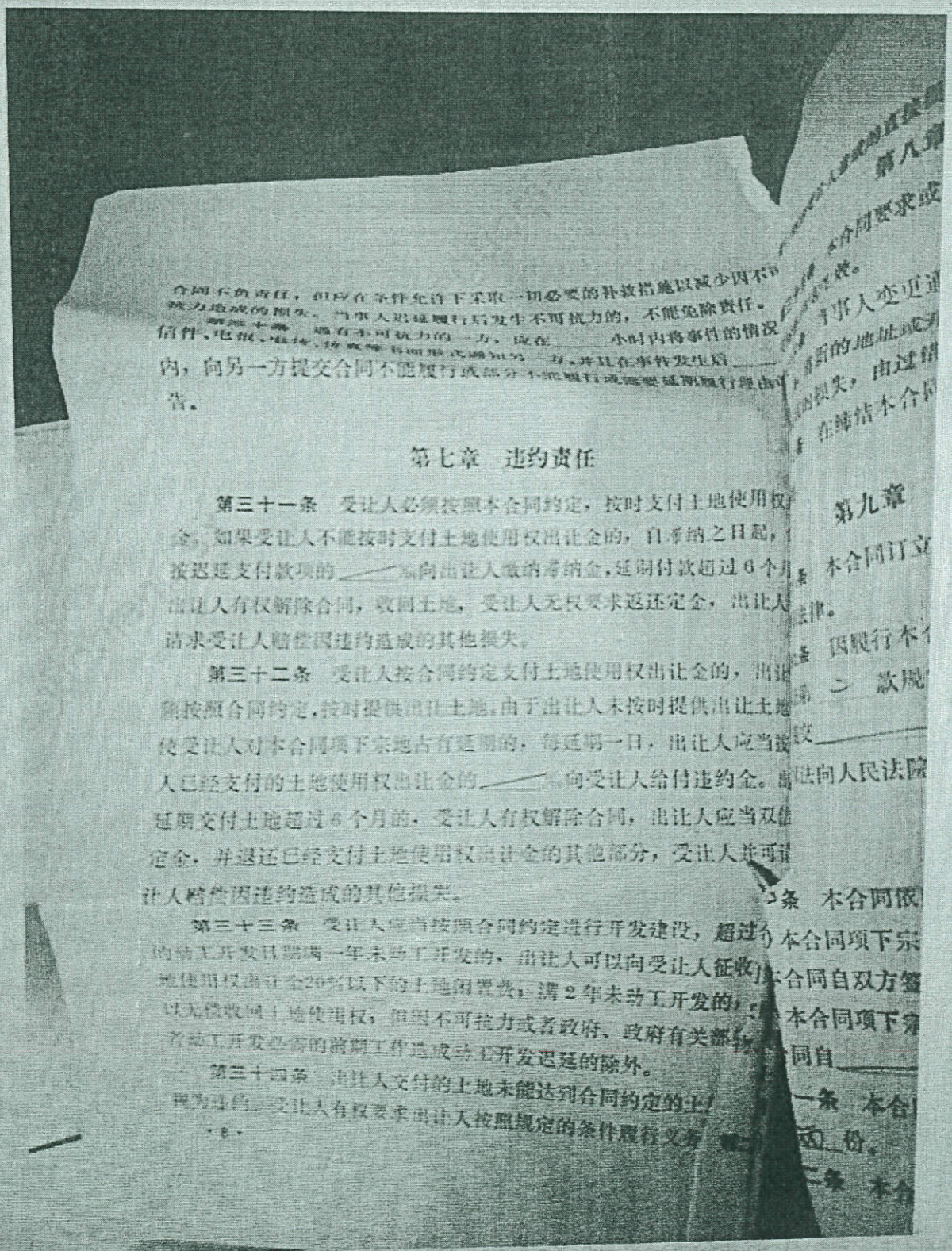
…二十五条之规定没有批准续期的，土地使用权由出让人代表国家

…，但对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上

…其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

第六章 不可抗力

第二十九条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本



合同不负责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不
能力造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。
_____本章 _____ 遇有不可抗力的一方，应在 _____ 小时内将事件的情况
信件、电报、电传、传真等书面形式通知另一方，并且在事件发生后 _____
内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由
告。

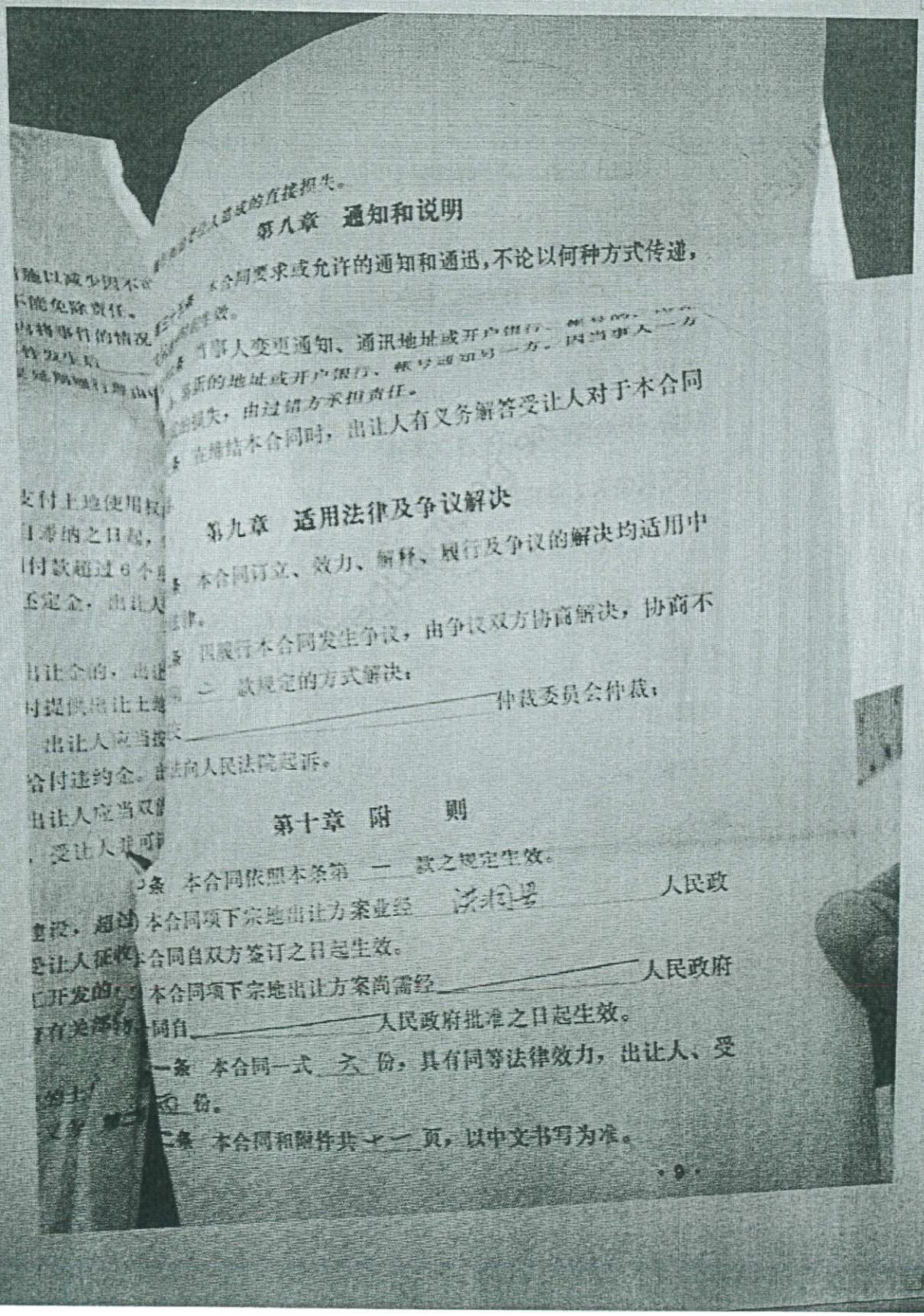
第七章　违约责任

第三十一条　受让人必须按照本合同约定，按时支付土地使用权
金。如果受让人不能按时支付土地使用权出让金的，自滞纳之日起，
按迟延支付款项的 _____ 向出让人缴纳滞纳金，延期付款超过 6 个月
出让人有权解除合同，收回土地，受让人无权要求返还定金，出让人
请求受让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十二条　受让人按合同约定支付土地使用权出让金的，出让
须按照合同约定，按时提供出让土地。由于出让人未按时提供出让土地
使受让人对本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按
人已经支付的土地使用权出让金的 _____ 向受让人给付违约金。
延期交付土地超过 6 个月的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍
定金，并退还已经支付土地使用权出让金的其他部分，受让人并可
让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十三条　受让人应当按照合同约定进行开发建设，超过
的动工开发日期满一年未动工开发的，出让人可以向受让人征收
地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，
以无偿收回土地使用权；但因不可抗力或者政府、政府有关部门
动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第三十四条　出让人交付的土地未能达到合同约定的土
视为违约，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务



第八章 通知和说明

…合同要求或允许的通知和通迅，不论以何种方式传递，

…当事人变更通知、通讯地址或开户银行、帐号的，应当…
…新的地址或开户银行、帐号通知另一方。因当事人一方
…损失，由过错方承担责任。

…在缔结本合同时，出让人有义务解答受让人对于本合同

第九章 适用法律及争议解决

…本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中
…律。

…因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不
…二 款规定的方式解决：

_____仲裁委员会仲裁；

…出让人向人民法院起诉。

第十章 附 则

…条 本合同依照本条第 一 款之规定生效。

…本合同项下宗地出让方案业经 _____ 人民政
…本合同自双方签订之日起生效。

…本合同项下宗地出让方案尚需经 _____ 人民政府
_____人民政府批准之日起生效。

…条 本合同一式 六 份，具有同等法律效力，出让人、受
…份。

…条 本合同和附件共 十二 页，以中文书写为准。

第四十三条 本合同的金额、面积等项应当同时以大、小写表示，小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十四条 本合同于 2002 年 3 月 10 日在中华人民共和国 山西 省（自治区、直辖市） 洪洞 市（县）签订。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件。合同具有同等法律效力。

出让人（章）：

住所：洪洞县河西开发区迎宾街

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

电话：0357-6210126

传真：

电报：

开户银行：

帐号：

邮政编码：041600

受让人（章）：洪洞县[illegible]

住所：山西省洪洞县[illegible]

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

电话：0357-4922282

传真：

电报：

开户银行：洪洞县[illegible]

帐号：3002210470

邮政编码：041606

二〇〇二 年 三 月 [illegible]

地上建筑物情况说明

我公司所属位于 山西省洪洞县明姜镇 的一宗国有工业用地，国有土地使用证号 洪国用（2002）字第18号 ，土地使用权面积为 516420.4864平方米（折合774.592亩），现状地上共有 10 幢建筑物，用途分别为 厂房、办公楼 等，总建筑面积约为19600平方米，具体情况如下：

序号	名称	建筑面积（平方米）	结构	建成年份	是否办理产权
1	综合楼	7500	钢混	2002年	否
2	展览馆	2750	钢混	2002年	否
3	职工餐厅	3200	钢混	2002年	否
4	配电楼	350	钢混	2002年	否
5	消防站	250	钢混	2002年	否
6	备煤车间	1500	钢混	2002年	否
7	热电主厂房	2500	钢混	2002年	否
8	焦炉办公室	1000	钢混	2002年	否
9	综合水泵房	300	钢混	2002年	否
10	集控室	250	钢混	2002年	否
合计	共10幢	19600	--		--

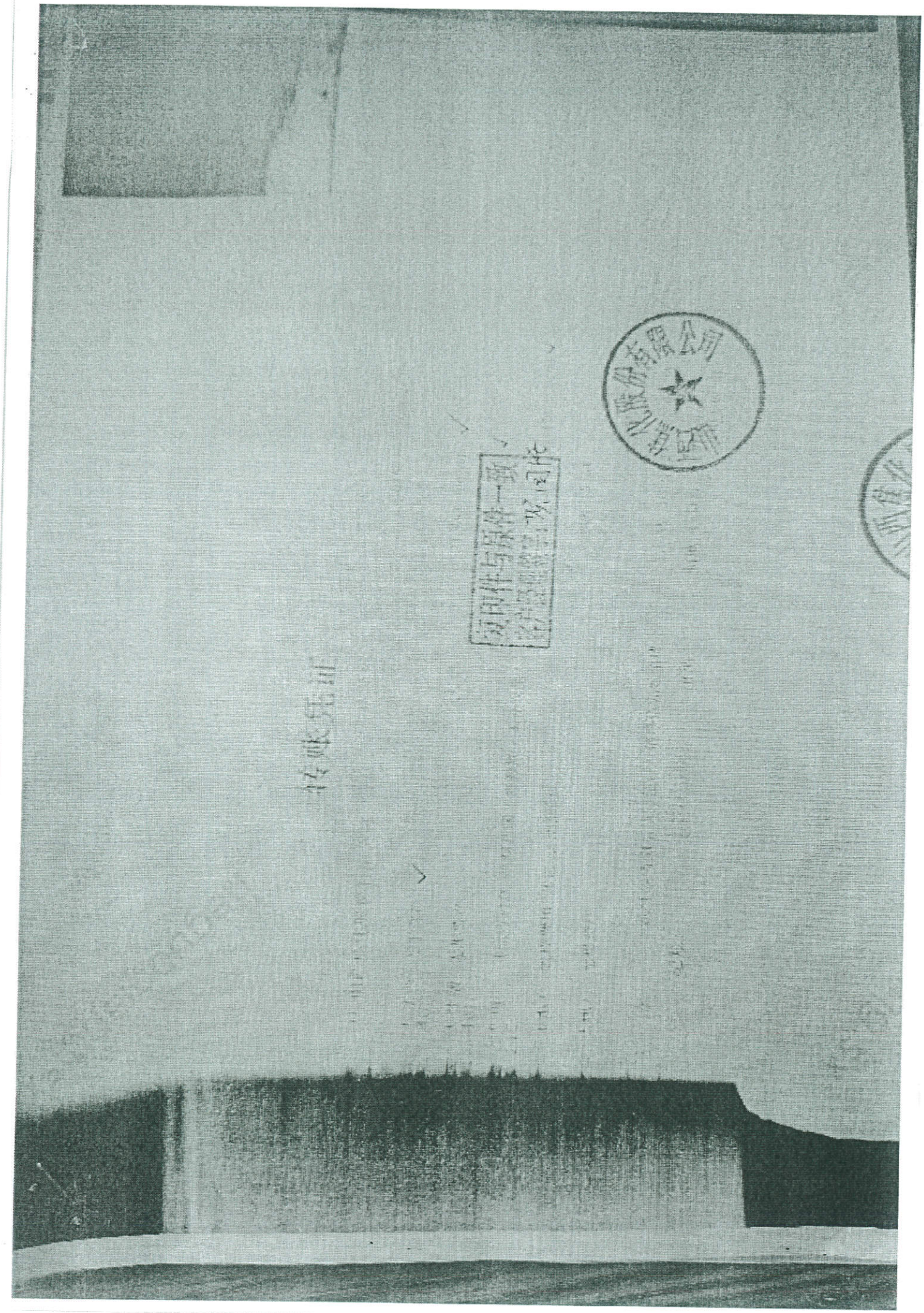
以上情况属实

山西焦化股份有限公司

2021年01月20日

法定优先受偿权利调查表

估价机构	山西瑞友房地产评估测绘有限公司
权利人	山西焦化股份有限公司
坐落	山西省洪洞县明姜镇
证号	洪国用（2002）字第18号
估价目的	为确定抵押贷款额度提供参考依据而评估土地使用权抵押价值
价值时点	2021年 01 月 20 日
法定优先受偿权利	依据《房地产抵押估价指导意见》第四条规定：法定优先受偿款是指假定在估价期日实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款等。
在本次估价中，假定在价值时点2021年 01 月 20 日实现抵押权时，是否存在法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，请如实填写：	
法定优先受偿权利情况	1、是否全部缴纳土地出让金及相关税费？ 答：是
	2、是否存在发包人拖欠承包人的建筑工程款？ 答：否
	3、是否存在已抵押担保债权？ 答：是
	4、是否存在其他优于本次抵押贷款受偿款项？ 答：否
	5、是否存在需安置拆迁补偿？ 答：否
	6、是否存在特殊权利限制情况？ 答：否
拟办理抵押权顺位	第一顺位□　　第二顺位□　　第三顺位□
被调查人 （签名/盖章）	
填表日期	2021年 01 月 20 日



Z 0009598

统一社会信用代码
91140100630195279S

营业执照

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	山西瑞友房地产评估测绘有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	赵海龙
经营范围	测绘服务；房地产价格评估；房地产咨询；土地调查评估服务；土地规划服务；土地整治服务；土地登记代理服务。（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）
注册资本	伍佰万圆整
成立日期	1997年04月15日
营业期限	1997年04月15日至2026年12月31日
住　　所	山西综改示范区太原学府园区南中环街426号第3幢A座1007号

登记机关　太原市市场监督管理局

2019 年 10 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

土地评估机构登记证书

Real Estate Valuation Intermediary Certification

机　构　名　称：山西瑞友房地产评估测绘有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：赵海龙

统一社会信用代码：91140100630195279S

机　构　地　址：山西综改示范区太原学府园区南中环街426号第3幢A座1007号

备　案　编　号：2019140050（原备案编号2018140064作废）

有　效　期　限：2021年1月1日至2021年12月31日

会员登记证书号：晋土估协142018102

登记单位：

2021 年1 月1 日

山西省土地估价师与土地登记代理人协会 印制

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.

中华人民共和国国土资源部

Seal

编号 No. 2014140037



姓　名：刘秋爽
Full Name

性　别：女
Sex

身份证号码：130626198910030826
I.D. No.

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：2014 年 12 月 25 日
Date of Issue

有效期至：2034 年 12 月 24 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

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.

中华人民共和国国土资源部

Seal

编号 No. 2002140032



姓　名：张俊平
Full Name

性　别：男
Sex

身份证号码：142427197611173012
I.D. No.

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：2008 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至：2027 年 12 月 31 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