

土 地 估 价 报 告

项目名称：三峡金沙江云川水电开发有限公司资产证券化项目
涉及位于禄劝彝族苗族自治县乌东德水电站划拨
国有建设用地使用权价格评估（云南省昆明市禄劝
彝族苗族自治县）

受托估价单位：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：（北京）华源龙泰（2022）（估）字第 220151
号-云南省-昆明市-禄劝彝族苗族自治县-三峡金沙江云川水电开发有限公司-
划拨

电子备案编号：11027221C0157

提交估价报告日期：二〇二二年四月二十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

三峡金沙江云川水电开发有限公司资产证券化项目涉及位于禄劝彝族苗族自治县乌东德水电站划拨国有建设用地使用权价格评估（云南省昆明市禄劝彝族苗族自治县）

二、委托估价方

委托单位：中国长江三峡集团有限公司

注册地址：湖北省武汉市江岸区六合路 1 号

法定代表人：雷鸣山

公司简介：1993 年 9 月 27 日，经国务院批准，中国长江三峡工程开发总公司正式成立；2009 年 9 月 27 日更名为中国长江三峡集团公司；2017 年 12 月 28 日完成公司制改制，由全民所有制企业变更为国有独资公司，名称变更为中国长江三峡集团有限公司。三峡集团战略定位为：主动服务长江经济带发展、“一带一路”建设等国家重大战略，在深度融入长江经济带、共抓长江大保护中发挥骨干主力作用，在促进区域可持续发展中承担基础保障功能，在推动清洁能源产业升级和创新发展中承担引领责任，推进企业深化改革，加快建成具有较强创新能力和全球竞争力的世界一流跨国清洁能源集团。中国长江三峡集团有限公司围绕清洁能源主业形成了工程建设与咨询、电力生产与运营、流域梯级调度与综合管理、国际能源投资与承包、生态环保投资与运营、新能源开发与运营管理、资本运营与金融业务、资产管理与基地服务等八大业务板块。业务遍布国内 31 个省、自治区和直辖市，以及全球 40 多个国家和地区，已经实现从三峡走向长江、从湖北走向全国、从内陆走向海洋、从中国走向世界的跨越式发展，努力实现清洁能源和长江生态环保“两翼齐飞”。经过 20 多年的持续高质量快速发展，中国长江三峡集团有限公司已经成为全球最大的水电开发运营企业和我国最大的清洁能源集团。2018 年 12 月，三峡集团被

纳入中央企业创建世界一流示范企业名单。

联系人：雷传杰

联系电话：027-85086224

本次估价对象土地使用者三峡金沙江云川水电开发有限公司为中国长江三峡集团有限公司的控股子公司。

三、估价目的

根据《中国长江三峡集团有限公司关于金沙重组项目预案的意见》（三峡战略函[2021]520号），中国长江三峡集团有限公司拟对下属控股子公司进行资产证券化。

根据国土资源部《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕433号）、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号），需对三峡金沙江云川水电开发有限公司资产证券化过程中所涉及的位于云南省昆明市禄劝彝族苗族自治县乌东德水电站7宗划拨国有建设用地使用权进行价格评估，为其确定土地使用权价格提供参考依据。

四、估价期日

2022年1月31日（依据《委托估价函》确定）

五、估价日期

2021年12月17日至2022年4月28日

六、地价定义

依据《关于三峡金沙江云川水电开发有限公司资产重组项目所涉及的土地资产处置的请示》，本项目（金沙重组项目）需要对三峡金沙江云川水电开发有限公司所使用的7宗国有建设用地进行划拨地价评估。

截至估价期日2022年1月31日估价对象尚未取得不动产权证书，根据现场查勘和与估价委托方的沟通，乌东德水电站云南部分枢纽区于2017年3月21日取得了《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽区及对外交通（云南部分）工程建设用地的批复》（国土资函〔2017〕143号），文件要求批复用地由当地人民政府以划拨方式提供，作为乌东德水电站工

程建设用地。本次评估以国土资函(2017) 143 号文件作为设定估价对象在估价期为划拨性质的依据。

三峡金沙江云川水电开发有限公司根据发改委的立项文件，已经进行投资建设，截至估价期日，土地资产已经作为三峡金沙江云川水电开发有限公司相关投入在账面上进行了体现，并且已经履行了征地相关程序，依法取得了不动产权证书。根据乌东德电站的建设用地批复、企业实际投资情况可设定在估价期日评估宗地的使用权为云川公司所有。

云川公司基于以上土地权属关系的认定，于估价期日之前和之后，一直在积极准备和完善办理土地登记的权属调查表、宗地图等资料，并于估价期日后的 2022 年 3 月 14 日取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，2022 年 3 月 18 日取得了《不动产权证书》。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号），本次评估的划拨国有建设用地使用权价格是指在估价期日 2022 年 1 月 31 日，满足正常市场及设定条件下，划拨性质的无年期限的土地使用权价格，具体地价定义如下：

1. 宗地禄劝彝族苗族自治县-划 1 设定情况：

（1）使用权类型和使用年期

于估价期日估价对象尚未取得《不动产权证书》，截至提交报告日前，2022 年 3 月 18 日估价对象已取得《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000947 号]，土地使用权登记权利性质为划拨，本次评估土地使用权类型按划拨设定。根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号），本次评估划拨土地使用权年期按无年期限设定。

（2）土地用途

估价对象已经取得了《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000947 号]，土地登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指

南（试行）的通知》（自然资办发〔2020〕51号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

（3）土地利用条件

根据《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000947 号]及估价人员现场查勘，估价对象地上有 1 幢建筑物，房屋建筑面积为 8334.90 平方米，土地使用权面积为 139578.22 平方米，实际容积率为 0.060，根据此次评估目的，设定容积率为 0.060。

（4）土地开发程度

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

根据估价人员现场查勘，估价对象红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整）。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“达到开工建设条件”。

2. 宗地禄劝彝族苗族自治县-划 2 设定情况：

（1）使用权类型和使用年期

于估价期日估价对象尚未取得《不动产权证书》，截至提交报告日前，2022 年 3 月 18 日估价对象已取得《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000940 号]，土地使用权登记权利性质为划拨，本次评估土地使用权类型按划拨设定。根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有

建设用地使用权地价评估指导意见（试行）的通知》（自然资办函〔2019〕922号），本次评估划拨土地使用权年期按无年限限制设定。

（2）土地用途

估价对象已经取得了《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第0000940号]，土地登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

（3）土地利用条件

根据《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第0000940号]及估价人员现场查勘，估价对象地上有3幢建筑物，总建筑面积为2828.43平方米，土地使用权面积为30879.74平方米，实际容积率为0.092，根据此次评估目的，设定容积率为0.092。

（4）土地开发程度

根据《城镇土地估价规程》，（GB/T 18508-2014）土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

根据估价人员现场查勘，估价对象红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整）。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“三通”（通

路、通电、通信）、红线内“达到开工建设条件”。

3. 宗地禄劝彝族苗族自治县-划 3 设定情况：

（1）使用权类型和使用年期

于估价期日估价对象尚未取得《不动产权证书》，截至提交报告日前，2022 年 3 月 18 日估价对象已取得《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000957 号]，土地使用权登记权利性质为划拨，本次评估土地使用权类型按划拨设定。根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号），本次评估划拨土地使用权年期按无年期限限制设定。

（2）土地用途

估价对象已经取得了《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000940 号]，土地登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51 号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

（3）土地利用条件

根据《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000957 号]，估价对象地上有 18 幢建筑物，总建筑面积为 50226.19 平方米，土地使用权面积为 2361819.53 平方米，实际容积率为 0.021，根据此次评估目的，设定容积率为 0.021。

（4）土地开发程度

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土

地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

根据估价人员现场查勘，估价对象红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整）。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“达到开工建设条件”。

4. 宗地禄劝彝族苗族自治县-划 4 设定情况：

（1）使用权类型和使用年期

于估价期日估价对象尚未取得《不动产权证书》，截至提交报告日前，2022 年 3 月 18 日估价对象已取得《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000928 号]，土地使用权登记权利性质为划拨，本次评估土地使用权类型按划拨设定。根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号），本次评估划拨土地使用权年期按无年期限限制设定。

（2）土地用途

估价对象已经取得了《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000928 号]，土地登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51 号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

（3）土地利用条件

根据《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000928 号]，估价对象现状为空地，地上无建、构筑物，土地使用权面积为 38122.76 平方米，实际容积率为 0，根据此次评估目的，设定容积率为 0。

（4）土地开发程度

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按

宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

根据估价人员现场查勘，估价对象红线外“三通”（通路、通电、通信）、“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整）。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“达到开工建设条件”。

5 宗地禄劝彝族苗族自治县-划 5 设定情况：

（1）使用权类型和使用年期

于估价期日估价对象尚未取得《不动产权证书》，截至提交报告日前，2022 年 3 月 18 日估价对象已取得《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000944 号]，土地使用权登记权利性质为划拨，本次评估土地使用权类型按划拨设定。根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号），本次评估划拨土地使用权年期按无年限限制设定。

（2）土地用途

估价对象已经取得了《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000944 号]，土地登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51 号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

（3）土地利用条件

根据《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000944 号]，估价对象地上有 1 个右岸 5 千吨水厂，材质为混凝土，规格尺寸为 5000 吨，于 2012 年 1 月建成使用，属于构筑物，土地使用权面积为 295390.25 平方米，实际容积率为 0，根据此次评估目的，设定容积率为 0。

（4）土地开发程度

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

根据估价人员现场查勘，估价对象红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整）。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“达到开工建设条件”。

6. 宗地禄劝彝族苗族自治县-划 6 设定情况：

（1）使用权类型和使用年期

于估价期日估价对象尚未取得《不动产权证书》，截至提交报告日前，2022 年 3 月 18 日估价对象已取得《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000941 号]，土地使用权登记权利性质为划拨，本次评估土地使用权类型按划拨设定。根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号），本次评估划拨土地使用权年期按无年限限制设定。

（2）土地用途

估价对象已经取得了《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000941 号]，土地登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51 号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

（3）土地利用条件

根据《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第 0000941 号]，估价对象地上有 4 幢建筑物，总建筑面积为 1599.28 平方米，实际容积率为 0.004，土地使用权面积为 381925.04 平方米，根据此次评估目的，设定容积率为 0.004。

（4）土地开发程度

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

根据估价人员现场查勘，估价对象红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整）。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“达到开工建设条件”。

7. 宗地禄劝彝族苗族自治县-划 7 设定情况：

（1）使用权类型和使用年期

于估价期日估价对象尚未取得《不动产权证书》，截至提交报告日前，2022年3月18日估价对象已取得《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第0000958号]，土地使用权登记权利性质为划拨，本次评估土地使用权类型按划拨设定。根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号），本次评估划拨土地使用权年期按无年限限制设定。

（2）土地用途

估价对象已经取得了《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第0000958号]，土地登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

（3）土地利用条件

根据《不动产权证书》[云（2022）禄劝县不动产权第0000958号]，估价对象地上有16幢建筑物，总建筑面积为65889.85平方米，实际容积率为0.223，土地使用权面积为295098.13平方米，根据此次评估目的，设定容积率为0.223。

（4）土地开发程度

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发

费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

根据估价人员现场查勘，估价对象红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整）。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“达到开工建设条件”。

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述使用权类型、用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于估价期日 2022 年 1 月 31 日的正常市场条件下的土地使用权价格。本次评估地价定义详见表《估价对象地价定义一览表》

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述使用权类型、用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于估价期日 2022 年 1 月 31 日的正常市场条件下的土地使用权价格。本次评估地价定义详见表 1.1 《估价对象地价定义一览表》

表 1.1 估价对象地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	估价期日 土地使用 权类型	估价设定 土地使用 权类型	估价期日 的土地登 记用途	估价设定 土地用途	估价设定 使用年限 (年)	估价设定 容积率	估价期日实 际开发程度	估价设定开发 程度	备注
禄劝彝族 苗族自治县-划 1	1 号地块	划拨	划拨	水工建 筑用地	水工建 筑用地	无年限限 制	0.060	红线外“三 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“三 通”、红线内 “达到开工建 设条件”	红线外 “三通” 指通路、 通电、通 讯
禄劝彝族 苗族自治县-划 2	2 号地块	划拨	划拨	水工建 筑用地	水工建 筑用地	无年限限 制	0.092	红线外“三 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“三 通”、红线内 “达到开工建 设条件”	红线外 “三通” 指通路、 通电、通 讯
禄劝彝族 苗族自治县-划 3	3 号地块	划拨	划拨	水工建 筑用地	水工建 筑用地	无年限限 制	0.021	红线外“三 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“三 通”、红线内 “达到开工建 设条件”	红线外 “三通” 指通路、 通电、通 讯
禄劝彝族 苗族自治县-划 4	4 号地块	划拨	划拨	水工建 筑用地	水工建 筑用地	无年限限 制	0	红线外“三 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“三 通”、红线内 “达到开工建 设条件”	红线外 “三通” 指通路、 通电、通 讯

宗地编号	宗地名称	估价期日 土地使用 权类型	估价设定 土地使用 权类型	估价期日 的土地登 记用途	估价设定 土地用途	估价设定 使用年限 (年)	估价设 定容积 率	估价期日实 际开发程度	估价设定开发 程度	备注
禄劝彝族 苗族自治 县-划 5	5 号地块	划拨	划拨	水工建 筑用地	水工建 筑用地	无年限 限制	0	红线外“三 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“三 通”、红线内 “达到开工建 设条件”	红线外 “三通” 指通路、 通电、通 讯
禄劝彝族 苗族自治 县-划 6	6 号地块	划拨	划拨	水工建 筑用地	水工建 筑用地	无年限 限制	0.004	红线外“三 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“三 通”、红线内 “达到开工建 设条件”	红线外 “三通” 指通路、 通电、通 讯
禄劝彝族 苗族自治 县-划 7	7 号地块	划拨	划拨	水工建 筑用地	水工建 筑用地	无年限 限制	0.223	红线外“三 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“三 通”、红线内 “达到开工建 设条件”	红线外 “三通” 指通路、 通电、通 讯

七、估价结果

估价人员在现场查勘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设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：

评估宗地数：7 宗

土地总面积：3542813.67 平方米

土地总价：55622.18 万元

大 写：伍亿伍仟陆佰贰拾贰万壹仟捌佰元整

估价对象的具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

估价师姓名	土地估价师资格证书号	签字
-------	------------	----

唐元源	2013110081	
-----	------------	--

李 利	2006130035	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

2022 年 4 月 28 日

土地估价结果一览表

估价机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司 估价报告编号：（北京）华源龙泰(2022)（估）字第 220151 号-云南省-昆明市-禄劝彝族苗族自治县-三峡金沙江云川水电开发有限公司-划拨
估价日期：2022 年 1 月 31 日 估价目的：资产证券化 估价日期的土地使用权性质：划拨

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定用途	容积率	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	估价设定土地使用年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划 1	1 号地块	云（2022）禄劝县不动产权第 0000947 号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	水工建筑用地	0.060	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年期限制	139578.22	157	2191.38	红线外“三通”指通路、通电、通讯
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划 2	2 号地块	云（2022）禄劝县不动产权第 0000940 号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	水工建筑用地	0.092	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年期限制	30879.74	157	484.81	红线外“三通”指通路、通电、通讯
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划 3	3 号地块	云（2022）禄劝县不动产权第 0000957 号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	水工建筑用地	0.021	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年期限制	2361819.53	157	37080.57	红线外“三通”指通路、通电、通讯
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划 4	4 号地块	云（2022）禄劝县不动产权第 0000928 号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	水工建筑用地	0	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年期限制	38122.76	157	598.53	红线外“三通”指通路、通电、通讯
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划 5	5 号地块	云（2022）禄劝县不动产权第 0000944 号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	水工建筑用地	0	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年期限制	295390.25	157	4637.63	红线外“三通”指通路、通电、通讯
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划 6	6 号地块	云（2022）禄劝县不动产权第 0000941 号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	水工建筑用地	0.004	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年期限制	381925.04	157	5996.22	红线外“三通”指通路、通电、通讯
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划 7	7 号地块	云（2022）禄劝县不动产权第 0000958 号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	水工建筑用地	0.223	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年期限制	295098.13	157	4633.04	红线外“三通”指通路、通电、通讯
合计											3542813.67	-	55622.18	-

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无抵押等他项权利限制

2、基础设施条件：估价对象实际开发程度详见《估价对象基础设施条件表》。

3、规划限制条件：依据现状条件不变

4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

1、估价对象土地面积及权利状况以当地自然资源部门核发的《不动产权证书》、《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》、《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽区及对外交通（云南部分）工程建设用地的批复》为依据。

2、根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

3、本评估结果仅作为三峡金沙江云川水电开发有限公司资产证券化项目确定云南省昆明市禄劝彝族苗族自治县乌东德水电站划拨国有建设用地使用权价格的参考依据。

估价对象基础设施条件表

宗地编号	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	通讯条件	供暖状况	供气状况
禄劝彝族苗族自治县-划 1	1 号地块	平整	所在区域有 S245 高速，宗地临支路	宗地外市政供电，宗地内供电，保证率较高	红线外无市政供水、宗地内市政供水	红线外无市政排水系统、宗地内排水	宗地外有市政通讯已覆盖，宗地内通讯，保证率较高	宗地内外无供暖	宗地内外无供气
禄劝彝族苗族自治县-划 2	2 号地块	平整	所在区域有 S245 高速，宗地临支路	宗地外市政供电，宗地内供电，保证率较高	红线外无市政供水、宗地内市政供水	红线外无市政排水系统、宗地内排水	宗地外有市政通讯已覆盖，宗地内通讯，保证率较高	宗地内外无供暖	宗地内外无供气
禄劝彝族苗族自治县-划 3	3 号地块	平整	所在区域有 S245 高速，宗地临支路	宗地外市政供电，宗地内供电，保证率较高	红线外无市政供水、宗地内市政供水	红线外无市政排水系统、宗地内排水	宗地外有市政通讯已覆盖，宗地内通讯，保证率较高	宗地内外无供暖	宗地内外无供气
禄劝彝族苗族自治县-划 4	4 号地块	平整	所在区域有 S245 高速，宗地临支路	宗地外市政供电，宗地内供电，保证率较高	红线外无市政供水、宗地内市政供水	红线外无市政排水系统、宗地内排水	宗地外有市政通讯已覆盖，宗地内通讯，保证率较高	宗地内外无供暖	宗地内外无供气
禄劝彝族苗族自治县-划 5	5 号地块	平整	所在区域有 S245 高速，宗地临支路	宗地外市政供电，宗地内供电，保证率较高	红线外无市政供水、宗地内市政供水	红线外无市政排水系统、宗地内排水	宗地外有市政通讯已覆盖，宗地内通讯，保证率较高	宗地内外无供暖	宗地内外无供气
禄劝彝族苗族自治县-划 6	6 号地块	平整	所在区域有 S245 高速，宗地临支路	宗地外市政供电，宗地内供电，保证率较高	红线外无市政供水、宗地内市政供水	红线外无市政排水系统、宗地内排水	宗地外有市政通讯已覆盖，宗地内通讯，保证率较高	宗地内外无供暖	宗地内外无供气
禄劝彝族苗族自治县-划 7	7 号地块	平整	所在区域有 S245 高速，宗地临支路	宗地外市政供电，宗地内供电，保证率较高	红线外无市政供水、宗地内市政供水	红线外无市政排水系统、宗地内排水	宗地外有市政通讯已覆盖，宗地内通讯，保证率较高	宗地内外无供暖	宗地内外无供气

估价机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年四月二十八日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：中国长江三峡集团有限公司

注册地址：湖北省武汉市江岸区六合路 1 号

法定代表人：雷鸣山

公司简介：1993 年 9 月 27 日，经国务院批准，中国长江三峡工程开发总公司正式成立；2009 年 9 月 27 日更名为中国长江三峡集团公司；2017 年 12 月 28 日完成公司制改制，由全民所有制企业变更为国有独资公司，名称变更为中国长江三峡集团有限公司。三峡集团战略定位为：主动服务长江经济带发展、“一带一路”建设等国家重大战略，在深度融入长江经济带、共抓长江大保护中发挥骨干主力作用，在促进区域可持续发展中承担基础保障功能，在推动清洁能源产业升级和创新发展中承担引领责任，推进企业深化改革，加快建成具有较强创新能力和全球竞争力的世界一流跨国清洁能源集团。中国长江三峡集团有限公司围绕清洁能源主业形成了工程建设与咨询、电力生产与运营、流域梯级调度与综合管理、国际能源投资与承包、生态环保投资与运营、新能源开发与运营管理、资本运营与金融业务、资产管理与基地服务等八大业务板块。业务遍布国内 31 个省、自治区和直辖市，以及全球 40 多个国家和地区，已经实现从三峡走向长江、从湖北走向全国、从内陆走向海洋、从中国走向世界的跨越式发展，努力实现清洁能源和长江生态环保“两翼齐飞”。经过 20 多年的持续高质量快速发展，中国长江三峡集团有限公司已经成为全球最大的水电开发运营企业和我国最大的清洁能源集团。2018 年 12 月，三峡集团被纳入中央企业创建世界一流示范企业名单。

联系人：雷传杰

联系电话：027-85086224

本次估价对象土地使用者三峡金沙江云川水电开发有限公司为中国长江三峡集团有限公司的控股子公司。

二、估价对象

此次估价对象为三峡金沙江云川水电开发有限公司所使用的七宗划拨国有建设用地，性质为划拨国有建设用地，7 宗土地总面积为 3542813.67 平

方米，用途均为水工建筑用地。

估价对象情况一览表

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书号	宗地位置	估价期日的登记用途	容积率	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	估价设定土地使用年限(年)	面积(m ²)
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划1	1号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000947号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	0.060	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年限限制	139578.22
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划2	2号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000940号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	0.092	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年限限制	30879.74
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划3	3号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000957号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	0.021	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年限限制	2361819.53
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划4	4号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000928号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	0	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年限限制	38122.76
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划5	5号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000944号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	0	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年限限制	295390.25
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划6	6号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000941号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	0.004	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年限限制	381925.04
三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县-划7	7号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000958号	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	水工建筑用地	0.223	红线外“三通”、红线内“五通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年限限制	295098.13
合计										3542813.67

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

此次估价对象为三峡金沙江云川水电开发有限公司所使用的7宗划拨国有建设用地。

权属来源：

截至估价期日2022年1月31日估价对象尚未取得不动产证书，根据现场查勘和与估价委托方的沟通，估价对象所在乌东德水电站云南部分枢纽区于2017年3月21日取得了《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽区及对外交通（云南部分）工程建设用地的批复》（国土资函(2017)143号），文件要求批复用地由当地人民政府以划拨方式提供，作为乌东德水电站工程建设用地。

三峡金沙江云川水电开发有限公司根据发改委的立项文件，已经进行投

资建设，截至估价期日，土地资产已经作为三峡金沙江云川水电开发有限公司相关投入在账面上进行了体现，并且已经履行了征地相关程序，依法取得了不动产权证书。根据乌东德电站的建设用地批复、企业实际投资情况可设定在估价期日评估宗地的使用权为三峡金沙江云川水电开发有限公司所有。

三峡金沙江云川水电开发有限公司基于以上土地权属关系的认定，于估价期日之前和之后，一直在积极准备和完善办理土地登记的权属调查表、宗地图等资料，并于估价期日后的 2022 年 3 月 14 日取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，2022 年 3 月 18 日取得了《不动产权证书》。各估价对象的土地登记状况具体如下：

（1）估价对象 1（宗地禄劝彝族苗族自治县-划 1）的登记状况

不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000947 号

权利人：三峡金沙江云川水电开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：禄劝彝族苗族自治县乌东德镇

不动产单元号：530128 208208 GB00002 F00010001

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质：划拨/自建房

用途：水工建筑用地/办公

面积：土地使用权面积 139578.22 m²/房屋建筑面积 8334.90 m²

使用期限：/

登记日期：2022 年 3 月 18 日

土地级别：禄劝彝族苗族自治县工业用地基准地价覆盖范围外

四至：东至三峡金沙江云川水电开发有限公司，南至三峡金沙江云川水电开发有限公司，西至禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组，北至三峡金沙江云川水电开发有限公司、禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组

（2）估价对象 2（宗地禄劝彝族苗族自治县-划 2）的登记状况

不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000940 号

权利人：三峡金沙江云川水电开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：禄劝彝族苗族自治县乌东德镇

不动产单元号：530128 208208 GB00005 F99990001

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质：划拨/自建房

用途：水工建筑用地/其他

面积：土地使用权面积 30879.74 m²/房屋建筑面积 2828.43 m²

使用期限：/

登记日期：2022 年 3 月 18 日

土地级别：禄劝彝族苗族自治县工业用地基准地价覆盖范围外

四至：东至三峡金沙江云川水电开发有限公司，南至三峡金沙江云川水电开发有限公司，西至禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组，北至三峡金沙江云川水电开发有限公司

（3）估价对象 3（宗地禄劝彝族苗族自治县-划 3）的登记状况

不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000957 号

权利人：三峡金沙江云川水电开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：禄劝彝族苗族自治县乌东德镇

不动产单元号：530128 208207 GB00001 F99990001

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质：划拨/自建房

用途：水工建筑用地/综合

面积：土地使用权面积 2361819.53 m²/房屋建筑面积 50226.19 m²

使用期限：/

登记日期：2022 年 3 月 18 日

土地级别：禄劝彝族苗族自治县工业用地基准地价覆盖范围外

四至：东至三峡金沙江云川水电开发有限公司，南至三峡金沙江云川水电开发有限公司，西至禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组、三峡金沙江云川水电开发有限公司、乌东德镇阿巧村民委员会乌东德村民小组、

阿巧村民委员会金坪子村民小组，北至三峡金沙江云川水电开发有限公司、禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组。

（4）估价对象 4（宗地禄劝彝族苗族自治县-划 4）的登记状况

不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000928 号

权利人：三峡金沙江云川水电开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：禄劝彝族苗族自治县乌东德镇

不动产单元号：530128208208GB00003W000000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：划拨

用途：水工建筑用地

面积：38122.76 m²

使用期限：/

登记日期：2022 年 3 月 18 日

土地级别：禄劝彝族苗族自治县工业用地基准地价覆盖范围外

四至：东至三峡金沙江云川水电开发有限公司，南至禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组，西至禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组，北至三峡金沙江云川水电开发有限公司

（5）估价对象 5（宗地禄劝彝族苗族自治县-划 5）的登记状况

不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000944 号

权利人：三峡金沙江云川水电开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：禄劝彝族苗族自治县乌东德镇

不动产单元号：530128208208GB00001W000000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：划拨

用途：水工建筑用地

面积：295390.25 m²

使用期限：/

登记日期：2022 年 3 月 18 日

土地级别：禄劝彝族苗族自治县工业用地基准地价覆盖范围外

四至：东至三峡金沙江云川水电开发有限公司，南至三峡金沙江云川水电开发有限公司、禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组，西至三峡金沙江云川水电开发有限公司，北至三峡金沙江云川水电开发有限公司

（6）估价对象 6（宗地禄劝彝族苗族自治县-划 6）的登记状况

不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000941 号

权利人：三峡金沙江云川水电开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：禄劝彝族苗族自治县乌东德镇

不动产单元号：530128 208207 GB00002 F99990001

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质：划拨/自建房

用途：水工建筑用地/其他

面积：土地使用权面积 381925.04 m²/房屋建筑面积 1599.28 m²

使用期限：/

登记日期：2022 年 3 月 18 日

土地级别：禄劝彝族苗族自治县工业用地基准地价覆盖范围外

四至：东至禄劝县乌东德镇阿巧村民委员会施期村民小组，南至三峡金沙江云川水电开发有限公司，西至三峡金沙江云川水电开发有限公司，北至三峡金沙江云川水电开发有限公司

（7）估价对象 7（宗地禄劝彝族苗族自治县-划 7）的登记状况

不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000958 号

权利人：三峡金沙江云川水电开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：禄劝彝族苗族自治县乌东德镇

不动产单元号：530128 208208 GB00004 F99990001

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质：划拨/自建房

用途： 水工建筑用地/综合

面积： 土地使用权面积 295098.13 m²/房屋建筑面积 65889.85 m²

使用期限： /

登记日期： 2022 年 3 月 18 日

土地级别： 禄劝彝族苗族自治县工业用地基准地价覆盖范围外

四至： 东至禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组，南至禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组、三峡金沙江云川水电开发有限公司，西至禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组，北至禄劝县乌东德镇新村村民委员会金江村民小组。

宗地土地登记状况一览表

宗地编号	宗地名称	不动产权证书号	估价期日土地使用者	宗地位置	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	宗地面积(平方米)	使用期限	土地级别
禄劝彝族苗族自治县-划1	1号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000947号	三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	530128208208GB00002F00010001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	划拨/自建房屋	水工建筑用地/办公	139578.22	/	级别外
禄劝彝族苗族自治县-划2	2号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000940号	三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	530128208208GB00005F99990001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	划拨/自建房屋	水工建筑用地/其他	30879.74	/	级别外
禄劝彝族苗族自治县-划3	3号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000957号	三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	530128208207GB00001F99990001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	划拨/自建房屋	水工建筑用地/综合	2361819.53	/	级别外
禄劝彝族苗族自治县-划4	4号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000928号	三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	530128208208GB00003W00000000	国有建设用地使用权	划拨	水工建筑用地	38122.76	/	级别外
禄劝彝族苗族自治县-划5	5号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000944号	三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	530128208208GB00001W00000000	国有建设用地使用权	划拨	水工建筑用地	295390.25	/	级别外
禄劝彝族苗族自治县-划6	6号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000941号	三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	530128208207GB00002F99990001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	划拨/自建房屋	水工建筑用地/其他	381925.04	/	级别外
禄劝彝族苗族自治县-划7	7号地块	云(2022)禄劝县不动产权第0000958号	三峡金沙江云川水电开发有限公司	禄劝彝族苗族自治县乌东德镇	530128208208GB00004F99990001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	划拨/自建房屋	水工建筑用地/综合	295098.13	/	级别外

2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有。

截至估价期日 2022 年 1 月 31 日估价对象尚未取得不动产权证书，根据现场查勘和与估价委托方的沟通，估价对象所在乌东德水电站云南部分枢纽区

于 2017 年 3 月 21 日取得了《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽区及对外交通（云南部分）工程建设用地的批复》（国土资函(2017) 143 号），文件要求批复用地由当地人民政府以划拨方式提供，作为乌东德水电站工程建设用地。

三峡金沙江云川水电开发有限公司根据发改委的立项文件，已经进行投资建设，截至估价期日，土地资产已经作为三峡金沙江云川水电开发有限公司相关投入在账面上进行了体现，并且已经履行了征地相关程序，依法取得了不动产权证书。根据乌东德电站的建设用地批复、企业实际投资情况可设定在估价期日评估宗地的使用权为三峡金沙江云川水电开发有限公司所有。

三峡金沙江云川水电开发有限公司基于以上土地权属关系的认定，于估价期日之前和之后，一直在积极准备和完善办理土地登记的权属调查表、宗地图等资料，并于估价期日后的 2022 年 3 月 14 日取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，2022 年 3 月 18 日取得了《不动产权证书》。

根据《不动产权证书》、《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》、《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽区及对外交通（云南部分）工程建设用地的批复》、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，本次评估土地划拨使用权年期按无年限限制设定。

根据委托方提供的权属资料，估价对象来源合法，产权清晰，在估价期日无抵押等他项权利。

3. 土地利用状况

1、估价对象 1（禄劝彝族苗族自治县-划 1）

估价对象所占用土地的总面积为 139578.22 平方米，地上有 1 幢建筑物，建成年代 2018 年，已使用 3 年，成新率 92%，建筑物用途为办公，混合结构，总层数 6 层，建筑面积为 8334.90 平方米，现状容积率为 0.060。

2、估价对象 2（禄劝彝族苗族自治县-划 2）

估价对象所占用土地的总面积为 30879.74 平方米，地上有 3 幢建筑物，建筑物用途均为其他，均为框架结构，现状容积率为 0.092。

各建筑物具体情况如下：

序号	幢号	建筑面积（平方米）	房屋结构	总层数	建成年代	已使用年限	成新率（%）
1	0001	1353.24	框架结构	1 层	2014	7	85
2	0002	1354.62	框架结构	1 层	2014	7	85
3	0003	120.57	框架结构	1 层	2014	7	85
合计		2828.43					

3、估价对象 3（禄劝彝族苗族自治县-划 3）

估价对象所占用土地的总面积为 2361819.53 平方米，地上有 18 幢建筑物，用途均为综合，总建筑面积为 50226.19 平方米，现状容积率为 0.021。

各建筑物具体情况如下：

序号	幢号	建筑面积（平方米）	房屋结构	总层数	建成年代	已使用年限	成新率（%）
1	0001	3378.24	混合结构	4 层	2014	7	84
2	0002	3375.41	混合结构	4 层	2014	7	84
3	0003	1271.8	混合结构	2 层	2014	7	84
4	0004	1349.06	混合结构	2 层	2014	7	84
5	0005	3373.34	混合结构	4 层	2014	7	84
6	0006	3374.87	混合结构	4 层	2014	7	84
7	0007	3374.09	混合结构	4 层	2014	7	84
8	0008	3374.59	混合结构	4 层	2014	7	84
9	0009	3323.76	混合结构	4 层	2014	7	84
10	0010	2969.72	混合结构	4 层	2014	7	84
11	0011	1292.18	混合结构	1 层	2018	3	93
12	0012	519	混合结构	1 层	2018	3	93
13	0013	8260.85	混合结构	1 层	2018	3	93
14	0014	8278.38	混合结构	1 层	2018	3	93
15	0015	561.62	混合结构	2 层	2018	3	93
16	0016	1473.03	混合结构	3 层	2018	3	93
17	0017	542.77	混合结构	1 层	2018	3	93
18	0018	133.48	混合结构	1 层	2018	3	93
合计	-	50226.19	-	-			

4、估价对象 4（禄劝彝族苗族自治县-划 4）

估价对象所占用土地的总面积为 38122.76 平方米，经复核现场勘查记录并与资产评估机构及估价委托人核实，估价对象现状为空地，地上无建、构筑物，现状容积率为 0。

5、估价对象 5（禄劝彝族苗族自治县-划 5）

估价对象所占用土地的总面积为 295390.25 平方米，地上有 1 个右岸 5 千吨水厂，材质为混凝土，规格尺寸为 5000 吨，于 2012 年 1 月建成使用，属于构筑物，现状容积率为 0。

6、估价对象 6（禄劝彝族苗族自治县-划 6）

估价对象所占用土地的总面积为 381925.04 平方米，地上有 4 幢建筑物，用途均为其他，总建筑面积为 1599.28 平方米，现状容积率为 0.004。

各建筑物具体情况如下：

序号	幢号	建筑面积（平方米）	房屋结构	总层数	建成年代	已使用年限	成新率（%）
1	0001	794.26	混合结构	1 层	2013	8	83
2	0002	325.28	混合结构	1 层	2013	8	83
3	0003	131.95	混合结构	1 层	2013	8	83
4	0004	347.79	混合结构	1 层	2013	8	83
合计	-	1599.28	-	-			

7、估价对象 7（禄劝彝族苗族自治县-划 7）

估价对象所占用土地的总面积为 295098.13 平方米，地上有 16 幢建筑物，用途均为综合，总建筑面积为 65889.85 平方米，现状容积率为 0.223。

各建筑物具体情况如下：

序号	幢号	建筑面积（平方米）	房屋结构	总层数	建成年代	已使用年限	成新率（%）
1	0001	11821.4	混合结构	6 层	2013	8	83
2	0002	7727.6	混合结构	2 层	2014	7	84
3	0003	3321.51	混合结构	4 层	2013	8	83
4	0004	4141	混合结构	5 层	2013	8	83
5	0005	1118.82	混合结构	2 层	2013	8	83
6	0006	4224.28	混合结构	4 层	2013	8	83
7	0007	4241.37	混合结构	4 层	2013	8	83
8	0008	1061.36	混合结构	3 层	2012	9	8
9	0009	4233.2	混合结构	5 层	2012	9	8
10	0010	3883.05	混合结构	4 层	2012	9	8
11	0011	5109.55	混合结构	5 层	2012	9	8
12	0012	4230	混合结构	5 层	2012	9	8
13	0013	2669.44	混合结构	4 层	2012	9	8
14	0014	1042.52	混合结构	2 层	2012	9	8

15	0015	2669.12	混合结构	4 层	2012	9	8
16	0016	996.98	混合结构	2 层	2012	9	8
合计	-	65889.85	-	-			

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1. 地理环境

（1）地理位置

禄劝地处滇中北部，国土面积 4233.91 平方公里，占昆明市总面积的 1/5；东北接东川区，东与寻甸回族彝族自治县相连，南与富民县接壤，西南与武定县毗邻，北隔金沙江与四川省会东、会理两县相望，有“固滇省西北之屏蔽”之称，是由滇入川的“北大门”和战略要地。

（2）地质

禄劝彝族苗族自治县地处南北向切割的横断山脉中段及滇池断陷带上，地形较为复杂。绵亘耸立的群山与深邃的江河溪涧相间，地表被纵横交错的溪河切割，南部较完整，中部和北部较破碎。最为明显的是自南向北而流的普渡河与自北向南而流的掌鸠河，把县境切割为三大块，形成很多断裂带。东部和东北部的翠华、中屏、九龙、转龙、乌蒙、雪山、则黑、马鹿塘等地区，地壳运动剧烈，地震和滑坡频繁。

（3）地形地貌

禄劝彝族苗族自治县境内地势东北高、西南低，自东北向西南呈阶梯状缓降。雄峙东北的乌蒙雪山主峰马鬃岭为最高点，海拔 4247 米；普渡河与金沙江汇合处的小河口为最低点，海拔 746 米，相对高差 3501 米。由于地势高低悬殊，气候呈垂直变化，形成“一山分四季，十里不同天”的特点。但全县仍然是雨量适中，气候温和，冬无严寒，夏无酷暑，四季如春。在崇山峻岭之间，依次分布着相对平缓的台地和冲积带，称“坝子”，是粮食和经济作物的主要产区。

（4）气候

禄劝县域属亚热带季风气候区，并呈明显的立体气候特征。无霜期 234 天，多年平均降水量 966.4 毫米。金沙江和普渡河河谷地区气候湿热，分布有 28 个村，是禄劝热带粮食作物和经济作物的主产区；县境东部、北部、西

部分布着 28 个高寒山区村，是发展畜牧业的主要地区。

(5) 水文

禄劝县径流面积 50 平方公里的河流有 18 条，大多水流急、落差大，具备发展水电的优越条件，可供开发利用量达 22 万千瓦。

2. 自然资源

(1) 植物资源

禄劝县有裸子植物 130 多种，被子植物 127 种。用材林有云南松、华山松、云南油杉、冷杉、旱冬青、白杨、桉树、樟树、椿树等；经济林有油桐、油橄榄、山渣、花椒、苹果、桔子、板栗、核桃等；绿化防护林有梧桐、柳树、圣诞树、竹等；薪炭林有栋类及其他杂木树。其中，有属国家二级保护的苏铁、急尖长苞冷杉和三级保护的黄杉、三尖杉、大王杜鹃等珍稀树种。野生动植物药材有 2000 多种，名贵药材 15 种，属国家重点药材品种有 254 个。野生食用菌品种繁多，松茸、牛肝菌是出口创汇的主要菌种。。属国家一至三级保护的野生珍稀名贵植物有黄杉、冷杉、红豆杉、三尖杉、黄花杜鹃、大王杜鹃、美登木等。

2019 年，全县共有林地面积 497.06 万亩。全年共完成营造林 34.62 万亩，其中：人工造林 10.15 万亩，封山育林 2.65 万亩。义务植树 140 万株。森林覆盖率 60.28%。

(2) 矿产资源

矿藏资源主要有铜、铁、锌、铝、钛、芒硝、石棉、石灰石等十多种，储量大、品位高，有较高的开发价值滇中第一高峰轿子雪山海拔 4247 米，一山四季，移步换景，引人入胜，是昆明地区一道独特的旅游风景线。矿藏比较丰富。主要有铁、铜、铅、锌、银、钛、硫铁、磷、芒硝、石棉、石膏、石灰石等。其中，以铁、铜、铅、锌、钛、硫铁、磷和芒硝分布广、储量丰富。根据地质矿产部门初步勘探，钛矿是特大型。

(3) 水利资源

禄劝水能资源丰富，开发利用的潜力较大。除纵贯县境的普渡河、掌鸠河外，径流面积 50 平方公里以上的河流有 21 条，加之降水量充沛，年降水量达 42.24 亿立方米，地下水年径流量为 63472 亿立方米。水能理论蕴藏量为

89.8 万千瓦，可供开发利用的为 22 万千瓦，已开发利用 10829 千瓦，仅占可开发利用的 4.9%。

(4) 动物资源

野生动物有獐子、麂子、岩羊等数十种；野生植物有急尖长苞冷杉、苏铁、香樟、楸木、红椿等数百种。

3. 人口民族

禄劝彝族苗族自治县是云南省昆明市下辖县之一，辖 9 个镇、5 个乡，地处滇中北部，自治县人民政府所在地屏山镇，位于县境西南端、掌鸠河西岸的秀屏山下，海拔 1679 米。区域面积 4233.91 平方公里，根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，禄劝彝族苗族自治县常住人口为 378881 人。

4. 行政区划

禄劝彝族苗族自治县下辖 3 个镇、13 个乡，2 个社区、195 个行政村，具体下辖乡镇为：屏山街道，撒营盘镇，转龙镇，茂山乡，翠华乡，团街乡，云龙乡，中屏乡，皎平渡乡，汤郎乡，马鹿塘乡，乌东德乡，九龙乡，则黑乡，乌蒙乡，雪山乡。

截至 2020 年，禄劝彝族苗族自治县下辖 2 个街道，9 个镇，6 个乡，1 个工业园，有屏山街道，崇德街道，撒营盘镇，转龙镇，茂山镇，团街镇，中屏镇，皎平渡镇，乌东德镇，翠华镇，九龙镇，云龙乡，汤郎乡，马鹿塘乡，则黑乡，乌蒙乡，雪山乡，禄劝工业园区。

5. 城镇性质

滇中连接川南地区的中心城镇之一，以发展钛金工业、建材业、食品加工业等为主，以彝、苗族文化为特色的生态园林城市。

6. 经济状况

禄劝彝族苗族自治县 2021 年全年完成地区生产总值（GDP）1554700 万元，同比增长 5.4%。其中，第一产业增加值 433953 万元，同比增长 8.4%；第二产业增加值 312991 万元，同比增长 29.2%；第三产业增加值 807756 万元，同比下降 2.5%。三次产业结构比为：27.9：20.1：52.0。人均 GDP 达 41179 元，同比增长 5.9%。全年非公有制经济增加值完成 601413 万元，同

比增长 1.3%，非公有制经济增加值占 GDP 比重为 38.7%。

农林牧渔业，全年完成总产值 683551 万元，同比增长 10.4%。其中：农业产值 352396 万元，同比增长 5.4%；林业产值 61070 万元，同比增长 7.2%；牧业产值 262344 万元，同比增长 16.5%；渔业产值 1625 万元，同比下降 11.7%；农林牧渔服务业产值 6116 万元，同比增长 16.2%。

全年粮食作物种植 49963 公顷，增长 0.07%；粮食总产量 229526.6 吨，增长 0.17%；蔬菜种植 7563 公顷，烤烟种植 5120.22 公顷，产量 13024.86 吨。烤烟收购数量 1140 万公斤，金额 3.649 亿元，均价 32.01/公斤。种植核桃 23732.2 公顷，板栗 11820.3 公顷，松子 3132.2 公顷，中药材 3592.15 公顷。

全县共有林地面积 497.02 万亩。全年义务植树 140 万株，完成营造林 12.86 万亩，其中：人工造林 3.36 万亩，封山育林 5.65 万亩。全县共有森林面积 363.328 万亩，森林覆盖率 61.62%。中央专项退耕还林还草工程补助 2381.67 万元。当前退耕还林还草面积 966.67 公顷。

工业，全部工业完成增加值 262852 万元，同比增长 61.4%，占 GDP 比重 16.9%。规模以上工业企业增加值同比增长 91.6%，规模以下工业增加值同比增长 0.8%。

建筑业，全年建筑业总产值 48130.3 万元，同比下降 36.4%。建筑业增加值同比下降 35.6%，占 GDP 比重 3.2%。

固定资产投资，全年完成规模以上固定资产投资同比下降 33.1%。其中：房地产投资同比增长 44.4%；固投建筑、安装工程同比下降 27.2%。全年房地产开发业完成商品房销售面积 153566 平方米，同比下降 22%。

全年地方财政总收入 75744 万元，同比增长 3.6%，其中：一般公共预算收入 52139 万元，同比增长 4.1%。全年财政总支出 513481 万元，同比增长 14.1%，其中一般公共预算支出 444346 万元，同比增长 16.1%。

7. 不动产制度与不动产市场状况

近年来，国家公布实施了一系列土地政策和制度。

2010 年 3 月 8 日，为贯彻落实国务院 4 号文件，国土资源部下发了《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕

34号），文中要求切实落实房地产土地管理的各项规定，增强土地政策参与房地产市场宏观调控的针对性和灵活性，增加保障性为重点的住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率，促进地产市场健康平稳有序运行。

2011年5月13日国土资源部出让台了《关于坚持和完善土地招标投标挂牌出让制度的意见》（国土资发〔2011〕63号），为进一步落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）的要求，进一步完善供地政策，充分发挥土地政策惠民生、稳预期、注重社会效应最大化的管控作用，遏制非理性竞争推动地价上涨，促进房价地价合理调整。增加公共租赁住房 and 中小套型限价商品住房供地，促进房价合理回归。

8. 土地利用规划及计划、

2012年3月16日国土资源部下发了《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》（国土资发〔2012〕47号），是继国发〔2008〕3号文后又一个关于节约集约用地的重要文件。党中央、国务院高度重视节约集约用地工作，明确提出要建立健全严格的节约集约用地制度，并将资源节约确定为基本国策和优先战略，多次对实行严格的节约用地制度提出明确要求。国土资源部根据国务院要求，大力推进节约集约用地制度建设，实现建设用地节约集约和优化配置。

2014年3月27日国土资源部下发了《节约集约利用土地规定》（国土资发〔2014〕61号）针对当前土地管理面临的新形势，充分借鉴和吸收地方成功经验，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升。

2016年12月31日，八部委下发了《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，意见明确适应投融资体制改革要求，对可以使用划拨国有建设用地的相关公共服务项目，除可按划拨方式供应土地外，在自愿前提下，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持以作价出资或者入股的方式提供土地，使项目拥有完整土地产权，增加其资产总量和融资能力。适应国有企事业单位改革要求，事业单位等改制为企业的，其使用的原划拨建设用地，改制后不符合划拨用地法定范围的，应按有偿使用方式进行土地资产处置，符合划拨用地法定范围的，可继续以划拨方式使用，也可依申请按有偿使用方式进行土

地资产处置。意见强调，严格国有土地开发利用和供应管理。对国家相关法律法规和规划明确禁止开发的区域，严禁以任何名义和方式供应国有土地，用于与保护无关的建设项目。作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度。工业用地可采取先租后让、租让结合方式供应。

2018年3月9日公布了《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号），规范了国有建设用地使用权出让地价评估行为。

2019年5月31日公布了《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号），规范了国有建设用地使用权划拨地价评估行为。

2019年《土地管理法》修订主要包含七大要点，一是改革土地征收制度，二是集体经营性建设用地入市，三是宅基地管理制度改革，四是为国土空间规划制度改革创新预留法律空间，五是明确国土空间规划体系作为各类自然资源开发、保护、建设的依据，六是将基本农田提升为“永久”基本农田，七是强化土地督察制度。其中，征地制度改革（成片开发、区片综合地价）、宅基地制度改革（三权分立、利用方式、有偿使用）、经营性建设用地入市（用途、收益分配）即所谓“三块地改革”还存在一定的补充、完善空间。

2019年7月《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号），文件的出台，完善二级市场转让规则，合理引导市场，营造良好的土地市场氛围，提升市场主体和全社会依法规范、节约集约用地的意识，切实提高资源利用效率。

2019年8月29日五部委《关于发布〈中华人民共和国耕地占用税法实施办法〉的公告》（2019年第81号），各地根据公告要求实施调整了的耕地占用税标准。

2020年3月30日中共中央国务院发布了《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，主要涉及土地内容：加快修改完善土地管理法实施条例，完善相关配套制度，制定出台农村集体经营性建设用地入市指导意见；全面推开农村土地征收制度改革，扩大国有土地有偿使用范围。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资（入股）等工业用地市场供

应体系；充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地，研究完善促进盘活存量建设用地的税费制度，以多种方式推进国有企业存量用地盘活利用。

根据上述文件精神，云南省进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部 11 号令）和《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）要求，加强了对土地出让市场的管理，使土地市场日趋规范，严格按照省、市制定的有关土地政策进行土地管理，促使土地市场稳定健康发展，工业用地价格在稳定的土地市场秩序下保持稳定。

9. 禄劝彝族苗族自治县产业政策

坚持“两型三化”产业转型发展方向，对标全省“5+8”重点产业、全市“1+8”重点产业部署，培育壮大高原特色现代农业 1 个百亿级产业，加快推进绿色清洁载能产业、文化旅游与健康产业、绿色食品加工业、生物医药产业、建材和新材料产业等 5 个十亿级产业，积极发展先进制造业、现代物流业、电子商务 3 个新兴产业，打造“153”重点产业体系。

推动旅游融入农业现代化发展，拓展“农文旅”融合发展之路，推动以观光型旅游为主，向以观光、休闲度假、专项旅游等复合型旅游转变，释放文化旅游产业综合带动功能。大力发展旅游特色村，现代旅游休闲农业庄园等载体，积极开发集农事体验、田园风光、果品采摘、农业科普教育等类型多样的创新休闲农业和乡村旅游新业态，推进“科研+种养+加工+流通”全产业链发展，构建“绿色有机种植—生态循环养殖—绿色食品加工—电商营销—特色餐饮—文化旅游”全产业链发展模式。引导农业与休闲度假、文化旅游、养生养老等产业的深度融合，发展观光农业、体验农业、创意农业，打造新型“科技+产业+生活”农村社区，走产出高效、产品安全、资源节约、环境友好的一二三产业融合发展之路。

坚持“农业稳县”战略不动摇，深化农业供给侧改革，按照“大产业+新主体+新平台”发展思路和“抓有机、创品牌、育龙头、拓市场、建平台、解难题”要求，推动绿色食品培优、品质提升、品牌打造、标准化生产，构建“创新高效、生态安全、资源节约、开放合作”现代特色农业体系，持续巩固“云南省农业产品主产区”功能定位，打造“绿色农产品生产基地”，做

强“一县一业”中药材产业示范县，推动由农业大县向现代农业强县迈进。

围绕全省打造世界一流“绿色能源牌”、“绿色食品牌”，以清洁能源产业、生物医药、绿色食品加工、新材料产业、建材产业为重点，大抓招商引资和重大项目建设，以产业链延伸促进产业集群发展，对资源进行综合开发和高效利用，实现工业总量扩张、结构优化、效益提升、活力激发。

围绕全省打造世界一流“健康生活目的地牌”战略部署，积极培育发展生产型服务业，优化提升消费型服务业，加快发展旅游业。构建以旅游业为引领、康体养生、商贸物流为支撑的现代服务业产业体系，建设“特色农旅创新区”，打造“昆明北部生态康养旅游目的地”。

积极培育数字经济、节能环保等新兴产业，形成一批重点突出、各具特色的产业项目，支撑产业由低中端、低附加值向中高端、高附加值升级转化。

把优化营商环境作为推进产业健康有序发展的重要举措，深入推进重点领域和关键环节改革，全面提高政府服务效能。

营造一流营商环境。全面落实《优化营商环境条例》，加快推行政府“权力清单”制度，推进财税、金融、价格、科技管理体制等方面改革，深入推进“放管服”改革，加快建设政务“一张网”，大力开展“减证便民”专项行动，建立健全“最多跑一次”机制，不断扩展并公布“最多跑一次”事项清单，着力营造审批最少、流程最优、效率最高的政务服务。努力构建“亲”“清”新型政商关系，营造市场化、法治化、国际化的一流营商环境。

健全项目服务机制。全方位做好产业项目落地服务保障工作，强化项目建设全过程管理，建立从立项到土地审批、规划、办证、开工、建设“一条龙”服务机制，推动产业项目快落地、早落地，力争每年重点产业项目立项一批、动工一批、投产一批。加强对重点项目全方位跟踪保障服务，坚持重点项目领导挂钩制和项目会办制，确保项目建设进度。

全面落实国家和省市降低企业成本的各项政策措施，切实降低企业各类成本，严格落实取消、降低、减免涉企收费相关文件，加大价格监督检查力度，取消不合理收费项目。全面落实西部大开发税收优惠政策。健全企业融资服务机制，建立政府、银行、担保、企业联席会议制度，帮助中小微企业缓解融资难问题。统筹整合各类财政专项资金，扩大投资规模，将重点产业

发展作为县级财政投入的重点领域，集中扶持重点产业、重大项目和优势企业。用足用准用好国家和省、市出台的土地政策，加大对上争取和统筹力度，盘活存量用地，做好重大产业项目土地资源要素保障工作。

10. 禄劝彝族苗族自治县规划和发展目标

（1）禄劝彝族苗族自治县规划

按照云南省农产品主产区功能定位和打造昆明市生态涵养示范区、特色农旅融合创新区发展定位，围绕“四县”发展战略和“123”发展思路，根据县域资源环境承载能力、未来发展潜力，结合各乡（镇、街道）资源禀赋、产业基础、优势特色，统筹区域协调发展，构建重点突出、优势互补、错位发展、特色鲜明的“一核、两带、三区、四极”的高质量空间发展格局。

一核：即县城建设核心区。包括屏山街道、崇德街道，辐射茂山，是全县经济社会发展集聚的核心区。加大基础设施和公共服务设施建设，有序推进人口转移，优化生产生活空间布局，提升科教研发、交通枢纽、信息服务等核心功能，发展设施农业、新型工业、现代服务业，建设美丽县城。

两带：即禄大路经济带、滇中环线经济带。依托禄大路、滇中环线，充分发挥外接攀昆、成渝经济带，滇中城市群，内联“一核、三区、四极”的交通动脉优势，加快沿线联网公路建设，推动区域联动，形成互联互通、优势互补、开放包容的经济带，带动县域经济跨越发展。

三区：即云龙水库水源保护区、轿子雪山自然保护区、金沙江流域生态屏障建设区。云龙水库水源保护区包括云龙和撒营盘、茂山、团街、皎平渡、马鹿塘等6个乡镇部分行政村，强化生态保障和水源涵养功能建设，大力发展生态经济，生态农业，增强生态系统循环能力，全力保障云龙水库水质稳定达标。轿子雪山自然保护区抓好保护区自然生态和物种保护，在自然承载许可范围内适度发展旅游业。金沙江流域生态屏障建设区全面加强流域污染源综合治理和生态环境修复，重点保护好独特的生态系统和生物多样性，构建金沙江河谷生态屏障。

四极：即崇德增长极、轿子雪山增长极、乌东德增长极、中屏增长极。崇德增长极依托县城拓展区发展定位和现有发展基础，加快省级产业园区

（洗马塘片区）建设，加强公共服务设施 建设，着力提升城镇承载力和吸引力。轿子雪山增长极依托转龙 轿子雪山小镇、轿子雪山景区开发，以转龙为中心，辐射带动转龙、九龙、乌蒙、雪山 4 个乡镇，加快轿子雪山小镇建设，推进 轿子雪山景区设施改造提升，深挖红色文化、民族文化、历史文化旅游资源，打造以旅游为主、现代农业为辅的轿子雪山经济增长极。乌东德增长极依托乌东德电站及电站山水风光、乌东德港、 乌东德特色小镇、马鹿塘杜鹃花海、皎平渡红色旅游开发建设，以乌东德为中心，辐射带动汤郎、皎平渡、马鹿塘 3 个乡镇，提 升传统产业、积极发展现代农业，加快发展现代服务业，打造以 工业、旅游业为主的乌东德经济增长极。中屏增长极依托禄劝一 翠华—中屏—则黑二级公路、禄劝一会东（四川）高速公路，沿 普渡河二级公路及县域“四横”公路网建设，以中屏为中心，辐射 带动翠华、则黑 2 个乡镇，发挥交通通道区位优势，加快特色种 养殖和中屏溶洞群景点建设，推进乡村振兴示范村建设，打造以 商贸物流、特色农业、观光旅游为主的中屏经济增长极。

（2）禄劝彝族苗族自治县发展目标

到 2025 年，禄劝彝族苗族自治县全面建设社会主义现代化禄劝， 区域性国际中心城市绿色经济发展新高地建设取得重大进展，乡村振兴取得明显成效，城乡融合发展水平显著提高，公共服务水 平持续提高，民族地区治理能力全面提升，发展更科学、社会更 和谐、文化更繁荣、生态更文明、人民更幸福的美丽新禄劝建设 成效凸显，乡村振兴示范县、生态涵养示范区、特色农旅创新区基本建成。

综合经济实力迈上新台阶。全县县域经济发展综合排名稳步提升，发展质量、效益、活力稳步提升，发展支撑更加稳固，现代绿色产业体系基本建成，地区生产总值力争迈上 200 亿元台阶，人均 GDP 达到 47190 元，一般公共预算收入年均增长 6%以上。

产业绿色发展实现新突破。产业结构调整取得较大进展，传统优势产业进一步做大做强，新产业新业态不断成长，农林牧渔业产值年均增速 6%以上，争创省级“一县一业”示范县，健康产业增加值占 GDP 比重达 20%，高原特色农业、绿色食品加工、文化旅游康养、绿色清洁载能等绿色产业发展壮大。

基础设施建设取得新改善。基础设施网络建设日趋完善，安全、便捷、高效、绿色、智慧的综合交通运输体系基本建成，水网、能源网等保障支撑能力进一步增强，5G 应用等信息基础设施取得新突破，自然村公路硬化率达 100%，水利化程度达 47%，5G 网络覆盖率达 61%。

乡融合发展得到新提高。新型城镇化稳步推进，城镇空间布局进一步优化，县城品质明显提升，中心集镇面貌发生显著变化。乡村振兴取得实效，城乡融合显著提升，常住人口城镇化率达 34%以上。

生态文明建设取得新成效。重点流域水环境综合整治取得突破，云龙水库水质稳定达到 II 类，金沙江、普渡河流域水环境明显改善。空气质量优良天数比例达 98%以上。全县森林覆盖率达 62.02%，县城建成区绿化覆盖率达 39%。乡镇（街道）污水设施实现全覆盖，垃圾分类收集全面推进。

民生福祉增进达到新水平。覆盖城乡居民的就业、教育、文化、社保、医疗、住房等公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化水平稳步提高，精神文明建设进一步加强，民主法治、平安禄劝达到更高水平，全国民族团结进步示范县创建成果持续巩固，人民群众获得感、幸福感、安全感显著增强。城镇常住居民人均可支配收入增速与经济增长同步，城乡居民收入差距逐步缩小。

通过上述分析：禄劝县城市资源丰富，不动产制度完善，不动产市场有较好发展，产业政策有利于当地经济发展，城市规划完善，经济发展水平良好。随着禄劝县的进一步发展，一般因素有利于地价水平的提升。

（二）区域因素

1. 区域概况

估价对象均位于云南省昆明市禄劝彝族苗族自治县乌东德镇内。

乌东德镇位于禄劝县境北部，南邻马鹿塘乡，西接皎平渡镇，东、北与四川省会东、会理两县隔江相望，镇政府驻地距禄劝县城 135 公里，面积 189.51 平方公里，总耕地面积 23010 亩。全镇辖 8 个村民委员会、67 个村小组、117 个自然村，居住着汉、彝、傣、傈僳、壮、佤等六种民族，总人口 17277 人，其中农业人口 4821 户 16877 人。由于受一江两河（金沙江和太平、安龙小河）切割，境内山梁纵横、沟壑交错，山高、坡陡，最高海拔

风帽岭 3301 米，最低海拔施期渡口 800 米，地势南高北低，由冷凉山区向干热河谷地区转移，立体气候明显，自然环境恶劣。全镇 75%的土地是 25 度以上的坡耕地，干旱缺水，农田水利基础设施严重滞后，农业水利化程度极低。多年平均降雨量为 860 毫米，比全县平均值少 150 多毫米，属于禄劝三大旱地区之一。

截至 2020 年 6 月，乌东德镇辖 3 个社区、8 个行政村：金瑞一社区、金瑞二社区、金瑞三社区、大松树村、达作卧村、中村、太平村、噜基村、汤德村、新村、阿巧村。

2. 产业集聚程度

估价对象所在区域产业集聚程度较差。

3. 交通条件

估价对象所在区域周边公共交通较少，交通条件较差。

4. 区域土地利用方向

估价对象所在区域周边土地以林地为主，与区域土地利用方向不一致，但对土地利用无影响。

5. 基础设施条件

区域开发程度达到“三通”，即通路、通电、通讯。

通路：所在区域内通市政道路。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

6. 环境条件

估价对象自然条件较好，环境条件较好。

7. 公共配套设施状况

周边无金融机构、教育、医疗等公共配套，公共配套设施状况差。

综上所述，估价对象所处区域产业集聚程度较差，交通条件较差，区域土地利用方向对土地利用无影响，基础设施状况三通，自然条件较好，环境条件较好，公共配套设施状况差。区域因素总体一般，对土地合理利用无影响，对地价水平影响一般。

（三）个别因素

1、估价对象禄劝彝族苗族自治县-划 1 位于禄劝彝族苗族自治县乌东德镇，不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000947 号，土地面积为 139578.22 平方米，登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地；现状容积率为 0.060。估价对象临支路，距禄劝彝族苗族自治县商服中心约 90 公里路程，距高速公路入口约 50 公里路程，5 公里内无公交站点；估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响。

宗地外基础设施条件为“三通”（通路、通电、通讯），具体如下：

通路：临支路，临路状况一般。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

综合分析：估价对象土地面积大，估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响，个别因素综合评价一般。

2、估价对象禄劝彝族苗族自治县-划 2 位于禄劝县彝族苗族自治县乌东德镇，不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000940 号，土地面积为 30879.74 平方米，登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地；现状容积率 0.092。估价对象临支路，距禄劝彝族苗族自治县商服中心约 90 公里路程，距高速公路入口约 50 公里路程，5 公里内无公交站点；估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响。

（1）宗地外基础设施条件为“三通”（通路、通电、通讯），具体如下：

通路：临支路，临路状况一般。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

综合分析：估价对象土地面积大，估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响，个别因素综合评价一般。

3、估价对象禄劝彝族苗族自治县-划 3 位于禄劝县彝族苗族自治县乌东德镇，不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000957 号，土地面积为 2361819.53 平方米，登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑

用地；现状容积率为 0.021。估价对象临支路，距禄劝彝族苗族自治县商服中心约 90 公里路程，距高速路入口约 50 公里路程，5 公里内无公交站点；估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响。

（1）宗地外基础设施条件为“三通”（通路、通电、通讯），具体如下：

通路：临支路，临路状况一般。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

综合分析：估价对象土地面积大，估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响，个别因素综合评价一般。

4、估价对象禄劝彝族苗族自治县-划 4 位于禄劝县彝族苗族自治县乌东德镇，不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000928 号，土地面积为 38122.76 平方米，登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地；现状容积率为 0.000。估价对象临支路，距禄劝彝族苗族自治县商服中心约 90 公里路程，距高速路入口约 50 公里路程，5 公里内无公交站点；估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响。

（1）宗地外基础设施条件为“三通”（通路、通电、通讯），具体如下：

通路：临支路，临路状况一般。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

综合分析：估价对象土地面积大，估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响，个别因素综合评价一般。

5、估价对象禄劝彝族苗族自治县-划 5 位于禄劝县彝族苗族自治县乌东德镇，不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第 0000944 号，土地面积为 295390.25 平方米，登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地；现状容积率为 0.000。估价对象临支路，距禄劝彝族苗族自治县商服中心约 90 公里路程，距高速路入口约 50 公里路程，5 公里内无公交站点；估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响。

影响。

（1）宗地外基础设施条件为“三通”（通路、通电、通讯），具体如下：

通路：临支路，临路状况一般。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

综合分析：估价对象土地面积大，估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响，个别因素综合评价一般。

6、估价对象禄劝彝族苗族自治县-划6位于禄劝县彝族苗族自治县乌东德镇，不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第0000941号，土地面积为381925.04平方米，登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地；现状容积率为0.004。估价对象临支路，距禄劝彝族苗族自治县商服中心约90公里路程，距高速路入口约50公里路程，5公里内无公交站点；估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响。

（1）宗地外基础设施条件为“三通”（通路、通电、通讯），具体如下：

通路：临支路，临路状况一般。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

综合分析：估价对象土地面积大，估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响，个别因素综合评价一般。

7、估价对象禄劝彝族苗族自治县-划7位于禄劝县彝族苗族自治县乌东德镇，不动产权证书号：云（2022）禄劝县不动产权第0000958号，土地面积为295098.13平方米，登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地；现状容积率为0.223。估价对象临支路，距禄劝彝族苗族自治县商服中心约90公里路程，距高速路入口约50公里路程，5公里内无公交站点；估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响。

（1）宗地外基础设施条件为“三通”（通路、通电、通讯），具体如下：

通路：临支路，临路状况一般。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

综合分析：估价对象土地面积大，估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响，个别因素综合评价一般。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，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》（根据 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）

5. 《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，2019 年 9 月 1 日起施行）

6. 《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，2021 年 1 月 1 日起施行）

7. 《中华人民共和国森林法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，2020 年 7 月 1 日起施行）

8. 《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》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）

10. 《不动产登记暂行条例》（根据 2019 年 3 月 24 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）

11. 《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》（根据 2017

年 4 月 14 日《国务院关于修改〈大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例〉的决定》第三次修订）

12.《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）

13.《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕433 号，1999 年 11 月 25 日）

14.《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44 号，2001 年 2 月 13 日）

15.《国土资源部关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307 号，2006 年 12 月 23 日）

16.《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号，2008 年 12 月 31 日）

17.《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号，2009 年 5 月 11 日）

18.《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资源厅发〔2012〕35 号，2012 年 6 月 14 日）

19.《节约集约利用土地规定》（根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）

20.《不动产登记暂行条例实施细则》（根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）

21.《财政部 国家发展改革委关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101 号，2014 年 12 月 23 日）

22.《财政部关于取消、停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知》（财税〔2016〕11 号，2016 年 1 月 29 日）

23.《关于发布〈中华人民共和国耕地占用税法实施办法〉的公告》（财政部 税务总局 自然资源部 农业农村部 生态环境部 2019 年第 81 号，2019 年 8 月 29 日）

24. 《国土资源部 国家发展改革委 水利部 国家能源局关于加大用地政策支持力度促进大中型水利水电工程建设的意见》（国土资规〔2016〕1号，2016年1月8日）

25. 《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号，2020年11月17日）

26. 《上市公司国有股权监督管理办法》于2018年5月16日公布，自2018年7月1日起施行

27. 国务院令 第653号《证券公司监督管理条例》自2008年6月1日起施行，2014年7月29日修订

28. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号发布，证监会令第184号修改）

29. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）

30. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第378号，国务院令 第709号修订）；

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《云南省林地管理条例》（2010年7月30日云南省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过，2010年10月1日起施行）

2. 《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月25日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，2019年9月1日起施行）

3. 《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号，2020年11月9日）

4. 《云南省财政厅 云南省林业厅关于调整森林植被恢复费征收政策的通知》（云财非税〔2015〕34号，2015年12月30日）

6. 《昆明市人民政府关于印发昆明市失地农民社会保障金缴纳标准的通知》（昆政发〔2020〕40号，2020年12月29日）

（三）有关技术标准

1. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
3. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）
4. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）
5. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）
6. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）
7. 《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）

（四）其他资料

1. 委托方提供的有关资料
 - （1）《委托估价函》复印件
 - （2）委托方《营业执照》复印件
 - （3）《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽区及对外交通（云南部分）工程建设用地的批复》（国土资函〔2017〕143号）复印件
 - （4）估价对象《不动产权证书》复印件
 - （5）《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》
2. 估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料
 - （1）估价对象宗地位置情况
 - （2）估价对象现状利用情况
 - （3）宗地内主要建筑物调查情况
 - （4）宗地内外基础设施调查情况
 - （5）宗地所在区域情况
 - （6）估价人员现场调查收集的其它相关资料

二、估价原则

（一）合法原则

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、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如

城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

（二）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

估价对象土地价格受同类型具有替代可能的地块价格所牵制，故适用替代原则。

（三）最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。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不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

估价对象为水工建筑用地，符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制等，适用最有效利用原则。

（四）供需原则

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

估价对象为水工建筑用地，土地价格由市场供需来决定，故适用供需原则。

（五）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。所以，土地估价

要遵循价值主导原则，考虑土地综合质量差异对地价的影响。

本次评估充分考虑了对土地价格产生影响的主要因素，所以适用价值主导原则。

（六）公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次评估结果是在公平、公正、公开的土地市场条件下的结果，充分考虑了公开市场的可实现性，所以适用公开市场原则。

（二）估价方法

◆方法选择

估价人员根据现场查勘情况，按照《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

本次评估是确定估价对象于估价期日时土地使用权类型为国有划拨国有建设用地使用权的价格。

1. 采用的评估方法

（1）选择成本逼近法

按照《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）文件要求，划拨国有建设用地使用权地价可以采用成本逼近法、市场比较法、公示地价系数修正法、收益还原法和剩余（增值收益扣减）法，且应至少选用以上评估方法中的两种。

估价对象位于城区远郊，所处区域以集体土地为主，云南省昆明市和禄劝彝族苗族自治县征收集体土地的政策完善，补偿标准明确，可合理确定估价对象所在区域的征收成本，因此适宜采用成本逼近法测算估价对象划拨国有建设用地使用权价格。

（2）选择市场比较法

估价对象土地性质为划拨，按照《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕

922号)的要求,采用市场比较法评估划拨国有建设用地时,应选择与估价对象同类型的比较实例。比较实例可来源于地方政府实际划拨供地案例,选择实例时可不考虑供后实际用途并且原则上应在同一供需圈内或类似地区收集不少于三个实例。估价人员搜集了禄劝彝族苗族自治县近几年划拨国有建设用地交易案例,数量满足三个以上,可根据估价对象特点对具有可替代性的土地交易实例进行用途等相关的修正。因此,可采用市场比较法评估估价对象划拨地价。

2. 未采用方法的理由

(1) 未选择收益还原法

由于估价对象为水工建筑用地,所处区域不存在水工建筑用地或水利建筑的租金交易案例,不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益。同时,估价对象所在区域以为山地,自然植被为灌木林,缺少建设用地出租案例。因此,本次评估无法采用收益还原法。

(2) 未选用基准地价系数修正法

禄劝彝族苗族自治县尚未制定划拨国有建设用地基准地价,不具备采用基准地价系数修正法直接评估划拨地价的条件。

(3) 未选择剩余(增值收益扣减)法

估价对象为单独选址进行建设的水利工程,位于禄劝彝族苗族自治县城区之外,距离城市规划建设区远,不在出让基准地价覆盖范围内,所在区域相同类似土地用途或可替代土地用途的出让供地、出租土地数量稀少,不具备采用基准地价系数修正法、市场比较法和收益还原法中的两种方法同时测算出让地价的条件。另外,已选择成本逼近法对划拨地价进行评估,不适宜同时选择成本逼近法对出让地价进行评估。因此,不适宜选择剩余(增值收益扣减)法评估估价对象划拨地价。

三、估价结果

(一) 地价确定的方法

根据以上评估过程,划拨国有建设用地使用权的价格评估采用了成本逼近法和市场比较法进行测算。

成本逼近法与市场比较法估价结果表

宗地编号	宗地名称	面积(m²)	成本逼近法	市场比较法
------	------	--------	-------	-------

禄劝彝族苗族自治县-划 1	1 号地块	139578.22	135	172
禄劝彝族苗族自治县-划 2	2 号地块	30879.74	135	172
禄劝彝族苗族自治县-划 3	3 号地块	2361819.53	135	172
禄劝彝族苗族自治县-划 4	4 号地块	38122.76	135	172
禄劝彝族苗族自治县-划 5	5 号地块	295390.25	135	172
禄劝彝族苗族自治县-划 6	6 号地块	381925.04	135	172
禄劝彝族苗族自治县-划 7	7 号地块	295098.13	135	172

本次估价结果中市场比较法和成本逼近法存在一定差异。因为市场比较法是将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正得出宗地价格，其估价结果直接反映估价对象客观市场价格，而成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金等确定土地价格的方法，其通过模拟待估宗地取得过程的估价技术路线间接确定其市场价格，其估价结果更多的是反映成本价格。

所以市场比较法估价结果可信度高于成本逼近法估价结果。同时考虑本次两种估价结果存在一定差异，市场比较法结果权重取为 60%，成本逼近法结果权重取为 40%。

土地单价=135×0.4+172×0.6
=157 元/平方米

估价结果确定表

单价单位：元/平方米								
宗地编号	宗地名称	面积 (m2)	成本逼近法		市场比较法		单位面积地价	土地总价 (万元)
			价格	权重	价格	权重		
禄劝彝族苗族自治县-划 1	1 号地块	139578.22	135	0.4	172	0.6	157	2191.38
禄劝彝族苗族自治县-划 2	2 号地块	30879.74	135	0.4	172	0.6	157	484.81
禄劝彝族苗族自治县-划 3	3 号地块	2361819.53	135	0.4	172	0.6	157	37080.57
禄劝彝族苗族自治县-划 4	4 号地块	38122.76	135	0.4	172	0.6	157	598.53
禄劝彝族苗族自治县-划 5	5 号地块	295390.25	135	0.4	172	0.6	157	4637.63
禄劝彝族苗族自治县-划 6	6 号地块	381925.04	135	0.4	172	0.6	157	5996.22

宗地编号	宗地名称	面积(m ²)	成本逼近法		市场比较法		单位面积地价	土地总价(万元)
			价格	权重	价格	权重		
禄劝彝族苗族自治县-划 7	7 号地块	295098.13	135	0.4	172	0.6	157	4633.04
合计		3542813.67	-	-	-	-	-	55622.18

（二）估价结果

估价人员在现场查勘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设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：

评估宗地数：7 宗
土地总面积：3542813.67 平方米
土地总价：55622.18 万元
大 写：伍亿伍仟陆佰贰拾贰万壹仟捌佰元整
（货币种类：人民币）

各估价对象的具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

四、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. 现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2. 估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3. 估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证土地的持续经营及公司的持续发展。
- 4. 本次估价假设估价期日的地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，估价对象在公开市场条件下的价值，即满足下列条件最可能实现的价值：
 - （1）交易双方是自愿地进行交易的；
 - （2）交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
 - （3）交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
 - （4）交易双方掌握必要的市场信息；
 - （5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - （6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

6. 估价对象能够满足地价定义中关于使用类型、使用年期、土地用途、利用条件、开发程度等设定条件。

7. 估价对象的用途设定。

估价对象所在宗地目前已取得《不动产权证书》，估价对象土地使用权登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

8. 估价对象土地使用权年期的设定。

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号），划拨国有建设用地使用权的年期设定为无年限限制。

9. 估价期日的设定。

依据估价委托方出具的《委托估价函》，确定估价期日为2022年1月31日。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 估价人员依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）撰写本估价报告，形成意见和结论。本估价报告根据有关规定在完成了电子化备案，取得电子备案号后才有效。

2. 本报告仅为本次评估目的服务，本次评估结果仅用于本次评估目的时才有效，报告使用人或其他第三方因不当引用本评估结果造成的损失，与本评估机构无关。

3. 土地估价报告提交给委托方使用，土地估价技术报告（评估工作底稿）在报请相关部门审查时提供。

4. 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，

估价机构不承担责任。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。

5. 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司对估价结果有解释权。

6. 本估价报告和估价结果自报告提交之日起一年内有效。

（三）需要特殊说明的事项

1. 估价对象的不动产权证书及土地利用状况等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责。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，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2. 报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以当地相关部门核发的《不动产权证书》、《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》、《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽区及对外交通（云南部分）工程建设用地的批复》为准。

3. 依据《关于三峡金沙江云川水电开发有限公司资产重组项目所涉及的土地资产处置的请示》，本项目（金沙重组项目）需要对三峡金沙江云川水电开发有限公司所使用的 7 宗国有建设用地进行划拨地价评估。

截至估价期日 2022 年 1 月 31 日估价对象尚未取得不动产权证书，根据现场查勘和与估价委托方的沟通，乌东德水电站云南部分枢纽区于 2017 年 3 月 21 日取得了《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽区及对外交通（云南部分）工程建设用地的批复》（国土资函(2017) 143 号），文件要求批复用地由当地人民政府以划拨方式提供，作为乌东德水电站工程建设用地。本次评估以国土资函(2017)143 号文件作为设定估价对象在估价期日为划拨性质的依据。

三峡金沙江云川水电开发有限公司根据发改委的立项文件，已经进行投资建设，截至估价期日，土地资产已经作为三峡金沙江云川水电开发有限公司相关投入在账面上进行了体现，并且已经履行了征地相关程序，依法取得了不动产权证书。根据乌东德电站的建设用地批复、企业实际投资情况可设定在估价期日评估宗地的使用权为云川公司所有。

云川公司基于以上土地权属关系的认定，于估价期日之前和之后，一直在积极准备和完善办理土地登记的权属调查表、宗地图等资料，并于估价期日后的 2022 年 3 月 14 日取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，2022 年 3 月 18 日取得了《不动产权证书》。

4. 本次估价期日为 2022 年 1 月 31 日，现场查勘时间为 2021 年 12 月 17 日，报告附件照片为现场查勘时的照片，2022 年春节后估价师唐元源去现场办理保留划拨批复的同时也对乌东德电站的土地现场进行了复核工作，土地现状利用状况与 2021 年 12 月 17 日现场查勘时未发生变化。

5. 估价对象土地使用权人为三峡金沙江云川水电开发有限公司，本次评估委托人为中国长江三峡集团有限公司，三峡金沙江云川水电开发有限公司为中国长江三峡集团有限公司下属子公司。

第四部分 附件

- 附件1 《委托估价函》
- 附件2 《中国长江三峡集团有限公司关于金沙重组项目预案的意见》（三峡战略函[2021]520号）复印件
- 附件3 估价对象区域位置示意图
- 附件4 估价对象现状利用照片
- 附件5 估价对象《不动产权证书》复印件
- 附件6 现场查勘记录表
- 附件7 委托估价方营业执照复印件
- 附件8 资产占有方营业执照复印件
- 附件9 估价机构营业执照复印件
- 附件10 估价机构A级资信等级证书复印件
- 附件11 估价机构备案证明复印件
- 附件12 土地估价师资格证书复印件
- 附件13 《昆明市人民政府关于印发昆明市失地农民社会保障金缴纳标准的通知》（昆政发〔2020〕40号）复印件
- 附件14 《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》复印件
- 附件15 《禄劝彝族苗族自治县人民政府关于三峡金沙江云川水电开发有限公司资产重组项目所涉及的土地资产处置的批复》复印件
- 附件16 《云南省财政厅 云南省林业厅关于调整森林植被恢复费征收政策的通知》（云财非税〔2015〕34号）
- 附件17 《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》复印件
- 附件18 《三峡金沙江云川水电开发有限公司关于资产重组项目所涉及的土地资产处置的请示》（云川综[2022]17号）复印件