

备案号：62003221A0353

查询码：79A3E1D1



土地估价报告

项 目 名 称：甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权涉及的土地使用权价格评估(酒泉市肃北县)

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：甘新方圆（2022）土估字第 3034 号

提交估价报告日期：2022 年 5 月 31 日

估价报告备案日期：2022 年 8 月 10 日

土地估价报告

项目名称：甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团
团有限公司股权涉及的土地使用权价格评估
(酒泉市肃北县)

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：甘新方圆（2022）土估字第 3034 号

电子备案编号：62003221A0353

提交估价报告日期：二〇二二年五月三十一日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权涉及的
土地使用权价格评估(酒泉市肃北县)

二、委托估价方

委托估价单位：甘肃靖远煤电股份有限公司

委托单位地址：甘肃省白银市平川区大桥路 1 号

法定代表人：杨先春

三、估价目的

甘肃靖远煤电股份有限公司根据《省政府国资委关于印发〈省属企业混合所有制改革工作推进方案的通知〉》（甘国资改组函[2019]75 号）文件精神拟收购窑街煤电集团有限公司股权，甘肃靖远煤电股份有限公司特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对涉及的窑街煤电集团有限公司及子公司使用的位于酒泉市肃北县的 6 宗国有建设用地使用权于估价期日 2022 年 3 月 31 日的价格进行评估，为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考。

四、估价期日

二〇二二年三月三十一日，为评估委托书约定日期。

五、估价日期

二〇二二年四月十八日至二〇二二年五月三十一日。

六、地价定义

根据委托方提供的《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）及估价师现场勘查情况，本次评估对象为窑街煤电集团有限公司使用的位于酒泉市肃北



县的 6 宗工矿仓储用地，截至估价期日二〇二二年三月三十一日，估价对象宗地实际开发程度及宗地红线内开发程度详见区域及个别因素说明。

本次估价目的是为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考。根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，对地价定义中有关事项作以下设定：



表 1 估价对象地价定义一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地证号	土地用途		权利性质		估价期日土地开发程度		土地剩余使用年期(年)	设定土地使用年期(年)	土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定	实际	设定			
1	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第44号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.21	40.21	268401.34
2	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第106号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	155129
3	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第107号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	433925
4	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第108号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	116561
5	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第109号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	629998
6	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第110号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	30325
合计												1634339.34

综上，本次评估价格是指在满足上述土地使用权性质、用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估期日 2022 年 3 月 31 日的正常市场条件下的土地使用权价格。

七、估价结果

（一）估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下的国有建设用地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地总面积：1634339.34 平方米

土地总价：3999.40 万元

大写：叁仟玖佰玖拾玖万肆仟元整（人民币）

详见表 2《土地估价结果一览表》。



表 2 土地估价结果一览表

估价机构：甘肃新方园不动产评估咨询有限公司 报告编号：甘新方圆（2022）土估字第3034号 估价日期：2022年3月31日 估价目的：收购股权 估价期日土地使用权性质：出让

序号	估价期日土地使用者	宗地名称	宗地位置	土地证号	土地用途		估价期日土地开发程度		土地面积 (平方米)	单位面积价格 (元/平方米)	土地总价 (万元)	土地使用权类型
					登记	设定	实际	设定				
1	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第44号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”，红线内“三通一平”	红线外“三通”，红线内“场地平整”	268401.34	24.03	644.97	出让
2	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第106号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”，红线内“三通一平”	红线外“三通”，红线内“场地平整”	155129	24.73	383.63	出让
3	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第107号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”，红线内“三通一平”	红线外“三通”，红线内“场地平整”	433925	24.54	1064.85	出让
4	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第108号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”，红线内“三通一平”	红线外“三通”，红线内“场地平整”	116561	24.8	289.07	出让
5	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第109号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”，红线内“三通一平”	红线外“三通”，红线内“场地平整”	629998	24.47	1541.61	出让
6	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第110号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”，红线内“三通一平”	红线外“三通”，红线内“场地平整”	30325	24.82	75.27	出让
合计									1634339.34		3999.40	

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：由于本次估价目的为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等其他权利对宗地价格的影响；

2、基础设施条件：详见表3《估价对象基础设施一览表》；

3、规划限制条件：无；

4、影响土地价格的其它限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、评估报告自提交估价报告之日起一年内有效；

2、评估价格仅为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，当用于其它目的时，本报告评估结果无效；

3、本报告出具结果所涉及币种均为人民币；

4、其它需要说明事项请详见本报告第十项-十一、需要特殊说明的事项。

甘肃新方园不动产评估咨询有限公司



甘肃新方园不动产评估咨询有限公司
二〇二二年五月三十一日

八、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签 字

张鹏涛

201462L012

张鹏涛

李 丽

2014620005

李 丽

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇二二年五月三十一日





表 3 估价对象基础设施一览表

序号	估价期土地使用者	宗地位置	土地证号	地面状况	项目	基础设施状况	
						通路状况	通电状况
1	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第44号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与G215相连,交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电,供电保证率较高
					红线内	估价对象临路远,交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电,供电保证率较高
2	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第106号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与G215相连,交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电,供电保证率较高
					红线内	估价对象临路远,交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电,供电保证率较高
3	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第107号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与G215相连,交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电,供电保证率较高
					红线内	估价对象临路远,交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电,供电保证率较高
4	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第108号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与G215相连,交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电,供电保证率较高
					红线内	估价对象临路远,交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电,供电保证率较高
5	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第109号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与G215相连,交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电,供电保证率较高
					红线内	估价对象临路远,交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电,供电保证率较高
6	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第110号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与G215相连,交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电,供电保证率较高
					红线内	估价对象临路远,交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电,供电保证率较高

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位：甘肃靖远煤电股份有限公司

委托单位地址：甘肃省白银市平川区大桥路 1 号

法定代表人：杨先春

二、估价对象

本次估价对象为窑街煤电集团有限公司使用的位于酒泉市肃北县的 6 宗国有建设用地使用权，土地总面积为 1634339.34 平方米。

三、估价对象概况

此次估价对象土地共 6 宗，均位于酒泉市肃北县，均为窑街煤电集团有限公司用地，土地总面积为 1634339.34 平方米。

（一）土地登记状况

估价对象登记状况详见下表 4。

表 4 估价对象登记状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地证号	土地用途	地号	权利性质	土地使用年期(年)	土地面积	四至
1	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 44 号	工矿仓储用地	SBM-12-62	出让	40.21	268401.34	详见《宗地图》
2	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 106 号	工矿仓储用地	SBM-12-116	出让	40.68	155129	详见《宗地图》
3	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 107 号	工矿仓储用地	SBM-12-117	出让	40.68	433925	详见《宗地图》
4	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 108 号	工矿仓储用地	SBM-12-118	出让	40.68	116561	详见《宗地图》
5	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 109 号	工矿仓储用地	SBM-12-119	出让	40.68	629998	详见《宗地图》
6	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 110 号	工矿仓储用地	SBM-12-120	出让	40.68	30325	详见《宗地图》

（二）土地权利状况

估价对象权利状况详见下表 5。

表 5 估价对象权利状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地证号	土地所有者	共有使用者	土地取得方式	他项权利
1	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 44 号	国家	无	出让	由于本次估价目的为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。
2	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 106 号	国家	无	出让	
3	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 107 号	国家	无	出让	
4	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 108 号	国家	无	出让	
5	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 109 号	国家	无	出让	
6	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 110 号	国家	无	出让	

（三）土地利用状况

经估价人员现场踏勘，宗地外土地开发程度及宗地内平整状况详见表 3，估价对象地上建筑物一览表详见下表 6。

表 6 地上建筑物一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地证号	登记土地用途	土地面积（平方米）	地上建筑物情况
1	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 44 号	工矿仓储用地	268401.34	无
2	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 106 号	工矿仓储用地	155129	无
3	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 107 号	工矿仓储用地	433925	无
4	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 108 号	工矿仓储用地	116561	无
5	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 109 号	工矿仓储用地	629998	无
6	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 110 号	工矿仓储用地	30325	无

四、影响地价因素说明

（一）一般因素

估价对象位于酒泉市肃北县，其土地价格形成的一般影响因素主要有：

1、城市概况

（1）地理位置

肃北蒙古族自治县位于甘肃省河西走廊西端南北两侧，是边境县，也是甘肃省国土面积最大的少数民族自治县。县辖南北两部分，中间隔着敦煌、瓜州、玉门三县市，两地直线距离 130 多公里。南部在祁连山北麓、河西走廊西端南侧，是县人民政府所在地；北部在河西走廊最西端北侧是

马鬃山区。

（2）土地人口

肃北蒙古族自治县总面积 66748 平方公里，约占甘肃省总面积的六分之一，是甘肃省面积最大的县。2018 年末，县辖 2 镇 2 乡，全县户籍人口 12228 人，有汉族、蒙古族等 9 个民族，其中蒙古族 4660 人，占 38.11%。

（3）地形气候

肃北地理位置奇特，南部地区在祁连山北麓，这里有冰川、雪山、河流、湿地、草原、峡谷等多样的地形地貌，是祁连山国家公园的重要区域，河西走廊重要的生态屏障，敦煌、瓜州、肃北、阿克塞四县（市）水源的主要涵养区。疏勒河、党河、石油河、榆林河 4 条内陆河流均发源于肃北域内，年径流量达 14.25 亿立方米。在盐池湾平草湖到独山子这一带湿地，分布着 8 个明镜般的湖泊。甘肃盐池湾国家级自然保护区在肃北南山地区，总面积 136 万公顷，有湿地 15.03 万公顷，冰川 7.8 万公顷。

2、不动产制度与不动产市场

（1）土地使用制度与土地管理政策

随着国家土地有偿使用制度的不断建设和完善，相继出台了一系列有关土地管理的法规、制度和政策，加强了对地价的调控，建立了严格的土地征收、转用制度和用途管制制度，加强对已供土地的监督管理，提高土地的集约节约利用。

2007 年 4 月 4 日，国土资源部、监察部联合印发了《国土资源部监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，明确政府供应工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开出让或租赁，必须严格执行《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》规定的程序和方法。要求市、县国土资源管理部门根据工业项目用地的特点，注意把握以下关键环节：①做好工业用地招标拍卖挂牌出让与农用地转用、土地征收审批的衔接。工业用地出让涉及农用地转用和土地征收的，应当先行办理农用地转用和土地征收审批手续，再依法采取招标拍卖挂牌方式确定土地使用权人。②建立健全土地储备制度，作好工业用地的前期

开发，为招标拍卖挂牌出让创造条件。③建立用地预审制度，及时了解工业用地的需求情况，科学合理安排工业用地出让的规模、结构、布局、进度和宗地规模、产业类别、土地使用条件等，保证工业用地招标拍卖挂牌制度的有效落实。④依据土地利用总体规划、城市规划、国家产业政策，以及拟出让地块周边产业布局情况等，进一步细化拟出让工业用地的地类和产业类型，科学合理确定拟出让工业用地的地块面积、具体用途、土地使用条件、产业类型、生产技术要求等内容。出让方案中确定的产业类型、用地标准和用地规模等，应当符合《建设项目用地预审管理办法》和《工业项目建设用地控制指标（试行）》的有关要求。⑤根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等，集体决策，综合确定出让底价。出让底价不得低于国家公布的最低价标准。⑥工业用地出让文件中，应当明确拟出让地块的投资强度要求、产业类型、具体地类等内容。⑦采取灵活的方式，合理确定工业项目的用地面积。既可以确定出让地块面积后招标拍卖挂牌出让，也可以先不确定出让地块的具体面积，招标拍卖挂牌中通过竞单位面积地价的方式确定土地使用者，然后再根据工业项目的类别、规模、土地使用标准等合理确定出让地块的具体面积。⑧与竞得人签订《成交确认书》或向中标人发放《中标通知书》后，应当向竞得人、中标人核发建设项目用地预审批准文件。⑨要根据《国有土地使用权出让合同》和《国有土地使用权出让合同补充协议》示范文本，完善工业用地出让合同，明确约定工业项目的投资强度要求、产业要求、具体地类等内容。加强合同管理，督促用地者严格按照合同约定的条件开发利用土地。

2009年5月11日，国土资源部印发了《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》，要求对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的70%执行；以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的70%执行；对中西部地区确需使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围外的国有未利用地，且土地前期开发由土地使用者自行完成的工

业项目用地，在确定土地出让价格时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 15% 执行。使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的国有未利用地，可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 50% 执行。

2016 年 12 月 31 日，国土资源部会同发展改革委、财政部、住房城乡建设部、农业部、人民银行、林业局、银监会联合印发了《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，提出地方政府可依据国家产业政策，对工业用地采取先行以租赁方式提供用地，承租方投资工业项目达到约定条件后再转为出让的先租后让供应方式，或部分用地保持租赁、部分用地转为出让的租让结合供应方式。各地可根据实际情况，实行工业用地弹性年期出让政策。支持各地以土地使用权作价出资或者入股方式供应标准厂房、科技孵化器用地，为小型微型企业提供经营场所，促进大众创业、万众创新。

（2）全国土地市场交易状况

2021 年 1-12 月，全国 300 城成交楼面均价为 2791 元/、平方米。同比上涨 10.91%，较去年同期下降 2.55 个百分点；各类用地出让金达 56522.62 亿元，同比下降 8.03%。

2021 年 1-12 月，全国共推出住宅用地规划建筑面积 123364.55 万平方米，同比下降 9.57%；成交规划建筑面积 87712.92 万平方米，同比下降 25.15%。住宅用地成交楼面均价为 5522 元/平方米，同比上涨 23.85%；平均溢价率为 11.1%，较去年同期下降 4.21 个百分点；住宅用地出让金达 48412.08 亿元，同比下降 7.35%。

2021 年 1-12 月，全国 300 城共推出商业、办公用地规划建筑面积 26725.82 万平方米，同比下降 15.5%；成交规划建筑面积 20771.74 万平方米同比下降 21.32%。成交楼面均价为 2332 元/平方米，同比上涨 3.09%；平均溢价率为 4.64%，较去年同期下降 1.08 个百分点；商业、办公用地出让金达 4852.32 亿元，同比下降 18.86%。

（3）甘肃省土地市场状况

2021 年 12 月甘肃省土地出让面积为 1225.41 万 m²，同比增长 1.22%，环比增长 21.08%；2021 年 12 月甘肃省土地成交面积为 715.22 万 m²，其中

住宅用地成交面积为 166.19 万 m^2 ，工业仓储用地成交面积为 420.53 万 m^2 ，商服办公用地成交面积为 101.56 万 m^2 ，全部用地成交价款 39.75 亿元，成交价款同比下降 61.34%，成交价款环比增长 13.13%；2021 年 1-12 月甘肃省土地累计出让面积 9209.54 万 m^2 ，土地成交面积为 5885.52 万 m^2 ，未成交面积为 2839.49 万 m^2 。

2021 年 12 月甘肃省全部用地出让地面均价为 643 元/ m^2 ，其中住宅用地出让地面均价最高（1814 元/ m^2 ），全部用地成交地面均价为 556 元/ m^2 ，其中住宅用地成交地面均价为 1593 元/ m^2 ，高于商服办公用地成交地面均价；2021 年 1-12 月甘肃省住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多，为 47.77%，溢价率为 6.39%。

3、产业政策

自然资办发[2019]31 号《自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》的通知》规定，地方各级自然资源主管部门应当遵守国家有关法律法规规章和产业用地政策规定，落实国土空间规划的管控要求，在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。

（1）土地供应基本规定

出让方式取得国有建设用地使用权：工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。以协议方式出让国有建设用地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。依法以出让方式取得的国有建设用地使用权，在使用年限内可以转让、出租、抵押等。

（2）产业用地政策实施

可按原地类管理的情形：光伏、风力发电项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的，对不占压土地、不改变地表形态的用地部分，可按原地类认定；旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的，不征收（收回）、不转用，按现用途管理；仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施，自然资源主管部门在相关设施不使用永久基本

农田、不破坏生态与景观环境、不影响地质安全、不影响农业种植、不硬化地面、不建设永久设施的前提下，可不征收（收回）、不转用，按现用途管理：对自驾车旅居车营地的特定功能区，使用未利用地的，在不改变土地用途、不固化地面的前提下，可按原地类管理：对利用现有山川水面建设冰雪场地设施，对不占压土地、不改变地表形态的，可按原地类管理。

土地利用计划安排：省级人民政府在用地指标中可对国家级经济技术开发区予以单列，优先安排创新创业企业用地。对规划建设的小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等，要优先安排用地计划指标。

土地用途的确定：新产业新业态发展中工业用地、科教用地兼容该文件规定的用途设施（不包括商品住宅）建筑面积不超过 15% 的，仍按工业、科教用途管理。其他情形下，同一宗土地上兼容两种以上用途的，应确定主用途并依据主用途确定供应方式；主用途可以依据建筑面积占比确定，也可以依据功能的重要性确定，确定主用途的结论和理由应当写入供地方案，经批准后实施。

支持土地复合利用的情形：鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器，供中小企业进行生产、研发、设计、经营多功能复合利用。标准厂房用地按工业用途管理，国家大学科技园、科技企业孵化器实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制的，其用地可按科教用途管理。

办理协议出让国有建设用地使用权：对非营利性的冰雪运动项目专业比赛和专业训练场（馆）及配套设施，不符合划拨用地目录的，可以协议方式供地。产业用地可以采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应。长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用。先租后让，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。租让结合，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。弹性年期，是指整宗土地以低于对应用途国有建设用地使用权出让法定最高年限的使用年期出让的供

应方式。以长期租赁方式使用土地的，应按照《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发[1999]222号）的规定执行，租赁期限不得超过20年。以租让结合方式使用土地的，租赁部分单次签约时限不得超过20年，可以续签租赁合同。

采取作价出资（入股）（入股）方式供应：政府投资建设不以盈利为目的、具有公益性质的农产品批发市场，可按作价出资（入股）（入股）方式办理用地手续，但禁止改变用途和性质；可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资（入股）或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设；国有企业原使用的生产经营性划拨土地使用权，符合国家有关行业、企业类型和改革需要的，可采用作价出资（入股）（入股）方式进行有偿使用。

企业转型涉及的用地：对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地、工业用地，在收回原国有建设用地使用权后，经批准可以协议出让方式在原土地使用权人安排用地，有土地使用标准要求的，应按标准安排同类用途用地；经营性文化事业单位转制涉及的原划拨土地，转制后符合《划拨用地目录》的，可继续以划拨方式使用；不符合《划拨用地目录》的，应当依法实行有偿使用。

鼓励地下空间开发：通过分层规划，利用地下空间建设公共停车场的，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。对新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。

过渡期政策：对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律、法规、

行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。

使用集体建设用地的情形：养老机构可依法依规使用农村集体建设用地发展养老服务设施；在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下，允许返乡下乡人员和当地农民合作改建自住房；在充分保障农民宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下，探索农村集体经济组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地，按照规划要求和用地标准，改造建设民宿民俗、创意办公、休闲农业、乡村旅游等农业农村体验活动场所；农村集体经济组织可以依法使用自有建设用地自办或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同参与乡村旅游基础设施建设；鼓励通过流转等方式取得属于文物建筑的农民房屋及宅基地使用权，统一保护开发利用。在充分保障农民宅基地用益物权的前提下，探索农村集体经济组织以出租、入股、合作等方式盘活利用闲置宅基地和农房，按照规划要求和用地标准，改造建设乡村旅游接待和活动场所；选址在土地利用总体规划确定的城镇规划区外的自驾车旅居车营地，其公共停车场、各功能区之间的连接道路、商业服务区、车辆设备维修及医疗服务保障区、废弃物收纳与处理区等功能区可与农村公益事业合并实施，依法使用集体建设用地。

（3）产业用地管理要求

土地供应前置条件：对政策允许将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件的，设置供应前置条件时，市、县自然资源主管部门应当商请提出供应前置条件的部门，书面明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等。

限制改变用途与分割转让及探索抵押融资：对于落实产业用地政策供应的宗地，相关规范性文件有限制改变用途、限制转让或分割转让等规定的，原则上应当将限制要求写入划拨决定书或有偿使用合同，在分割转让审批中予以落实。其中，对经批准的用地，相关规范性文件规定该类用地禁止改变用途、容积率等土地使用条件用于其它建设的，自然资源主管部

门要予以严格监管。

4、城市规划与发展目标

（一）以项目带动为抓手，增强经济发展后劲。认真落实市委、市政府关于构建十大生态产业体系推动绿色发展崛起的部署要求，研究产业政策和投资导向，计划建设重点项目 51 项，当年计划投资 50.86 亿元。围绕“签约抓开工、开工抓推进、在建抓竣工”三个核心环节，全力抓好石材加工产业区、北山地下实验室等项目，深入推进鲁能 20 万千瓦、中节能 10 万千瓦风电建设，力争马鬃山镇供水工程、肃沙一级公路试运营，马桥公路完成年度建设任务，启动马鬃山自然村组道路二期项目，争取肃德路、肃石路前期工作取得突破性进展。抢抓 70 周年县庆大好机遇，争取国家、省市项目、资金支持，全力推进党河县城段防洪及水生态治理、民族体育活动中心提升、民族演艺中心建设等 12 项献礼工程。全面落实招商引资各项政策，主攻牛羊肉加工、特色种植、旅游文化、商贸物流等一、三产业项目，延伸二产产业链条，提升县域经济综合发展实力。

（二）以转型升级为主线，实现工业提质增效。强化经济运行监测，提升工业经济质量。落实“一企一策”精准帮扶，2020 年积极培育“小升规”企业 5 家，力争规上企业达到 20 家。围绕五大产业，抓实 13 个重点工业项目。黑色金属产业重点推动中汇广源长流水年产 120 万吨球团、博伦矿业 20 万吨扩能技改工程、西钒科技五氧化二钒项目建成投产，力促德泰铁矿、四道沟铁矿、天亨铁矿、华阳铁矿恢复生产，努力实现铁精粉年产量突破 100 万吨。黄金及有色金属产业重点推动浙商矿业警鑫金矿、钰垠金矿达产增效，金庙沟金矿和镁弘科技年产 10 万吨高活性氧化镁项目建成投产，开工建设镁弘科技 10 万吨大结晶电熔镁砂项目。非金属产业以石墨、石材资源为重点，协助金元泉石墨矿达产 3 万吨以上，推动敖包山 550 万吨晶质石墨挂牌出让、金庙沟茱萸槽石材项目开工建设。煤炭产业重点实施天宝煤业红沙梁煤矿一期 80 万吨原煤开采项目，推动银玄年产 45 万吨、凯富年产 45 万吨原煤开采项目建成投产，争取吐鲁 30 万吨煤矿开工生产。新能源产业重点推进龙源 14 兆瓦光电年内建成并网发电，争取华润

20 万千瓦风电项目核准并开工建设，不断扩大工业经济总量。

（三）以特色产业为主攻，推动牧农业稳步发展。全面落实乡村振兴战略，积极推进戈壁农业、循环农业、生态农业发展。重点做好畜禽废弃物及秸秆综合研发制造、钢架大棚蔬菜等建设项目落实工作，完成祁连山生态保护与建设综合治理规划人饮重点水源地保护、牧农村引水工程（137 公里）建设。戈壁农业科技示范园区坚持改造提升与新建扩容相结合，吸纳更多的大项目、好项目落户园区。推进国家级有机产品认证示范县创建，加快发展设施牧农业和特色牧农业，马鬃山重点发展骆驼产业，盐池湾发展牦牛养殖业，石包城、党城湾发展肉奶制品加工业，农区引导农户种植特色经济作物和发展设施养殖业，持续推广高效节水特色农业、有机蔬菜、饲用玉米和优质牧草，加快构建现代牧农业产业体系。

（四）以打造品牌为重点，促进文旅融合发展。抢抓西四县区域旅游一体化发展机遇，主动融入大敦煌文化旅游经济圈，持续打造“游敦煌莫高窟、住雪山蒙古包”文化旅游品牌。推进博物馆布展、石包城遗址陈列馆、石包城文物本体恢复保护等项目建设。围绕红色文化、民俗文化、自然遗产、人文遗产等文化旅游资源，强化与国内知名旅游网站的合作，主动与西四县及省内外城市建立旅游客运和旅行社合作机制，推进文化旅游深度融合，力争旅游人数和三产总收入增长 30%以上。继续丰富活跃与蒙古国之间民族文化、特色产品、商贸等诸多领域的交流往来，推进马鬃山口岸复通。全面总结自治县成立 70 周年来各项事业取得的巨大成就和成功经验，全力做好自治县成立 70 周年庆典活动，及早开展庆典活动审批报备、组织策划等前期筹备工作，举办好各项展示展演活动，确保把 70 周年县庆举办成弘扬民族文化、展示肃北形象的一次盛会。

（五）以完善功能为目标，持续改善城乡形象。围绕提升城乡服务功能和百姓获得感、幸福感，突出基础设施建设和城市综合管理，不断改善城乡整体面貌。重点抓好党河东岸蒙元文化街区基础设施建设，着力推动老旧小区、人民公园、党城湾镇农贸市场等城区改造提升类工程项目。力促党河外滩文旅综合体、祁连牧场数据中心展示馆、雪域风情商厦、植物

生态园等新一批招商引资项目尽快开工建设。推进城区基础设施和绿化亮化工程，完善紫亭湖及水上公园景观水系，对城区四条大街及各广场花草进行补植。加强公租房管理，对征迁特殊群体，想方设法做好安置工作，确保拆有所居。开展城市执法检查，整顿县城乱停、乱放、违规搭建等市容问题，为迎接 70 周年县庆营造良好人居环境。

（六）以生态理念为导向，着力保护绿水青山。树牢“生态优先，绿色发展”意识，坚定不移走生态立县之路，巩固生态修复成果，全力以赴攻坚中央、省市反馈整改时限在 2020 年的 12 项生态环境问题，加快推进自然保护区内剩余 21 宗矿业权退出，按照中长期规划有序解决矿山遗留问题。坚持矿山动态巡查，确保不发生偷挖盗采和重大生态环境问题，力争生态环境治理走在全市前列。继续打好“三大保卫战”，扩大清洁能源利用规模，持续改善环境质量。严格落实河湖长制，严厉打击河湖“四乱”行为，大力推进饮用水源地规范化建设，抓好重点流域综合整治。加强土壤污染治理，落实最严格的耕地和基本农田保护制度。深入推动祁连山生态保护与建设综合治理规划肃北县建设项目，重点做好生态数据库、农田林网、水土保持、沙化草地治理等 7 项工程。对国家公园核心区内生态移民搬迁等重点难点问题，逐类逐项研究制定解决办法，分类稳步推进，着力打造天蓝地绿水清的美丽家园。

（七）以补齐短板为路径，全面建成小康社会。对标全面建成小康社会监测指标，抓重点、补短板、强弱项，力促已实现或达到均衡进度的指标不反弹、不回落，深入分析未达到评价值的 13 项指标，研究对策措施，强化工作力度，确保如期完成全面建成小康社会目标任务。聚焦特殊贫困群体，紧盯“两不愁、三保障”脱贫标准，扎实整改国家脱贫攻坚成效考核反馈问题，强化建档立卡户精准识别和动态管理，运用“1+X”帮扶机制，进一步巩固脱贫攻坚成果，确保全面完成脱贫攻坚重大政治任务。抓好牧农村厕所、垃圾、风貌“三大革命”，新建改建卫生户厕 250 座，创建清洁村庄 4 个，在前期党城湾镇、马鬃山镇重点整治的基础上，集中开展石包城乡、盐池湾乡人居环境整治，持续推进“三沿一部”牧农房改造，认

真开展垃圾集中清理，逐步完善牧农村污水处理设施，力争牧农村人居环境整治暨全域无垃圾专项治理走在全市前列。

（八）以改善民生为根本，提高群众幸福指数。持续加大投入、强化举措，努力做到学有所教、劳有所得、弱有所扶、病有所医、老有所养，让人民群众在共建共享中有更多的获得感。全面加强学校标准化建设，持续优化教师队伍。加强重大公共卫生服务保障，完成疾控中心业务用房建设，全面防控鼠疫及各类重大传染病。努力实现城镇新增就业 100 人，城镇居民基本养老保险参保率 98%以上。巩固医保扶贫成果，减轻群众用药负担，解决群众看病难、看病贵的问题。严格落实省市城乡低保、特困供养提标工作，努力满足困难群众的基本生活需求。以创建“无欠薪”城市为目标，力争实现农民工工资基本无拖欠。继续做好退役士兵社保接续工作。打好维稳处突、打击犯罪、隐患整治三场攻坚战，深化扫黑除恶专项斗争，推进“雪亮工程”建设应用。在区域共建共享、各民族交往交流上下功夫，倾力打造“河西民族团结进步示范走廊”。着力提高全民法治意识，确保“七五”普法通过验收。扎实开展“双安双创”工作，提升全县市场消费环境 and 质量。加强安全生产、自然灾害预警体系建设，坚决遏制和防范各类安全事故发生。

5、城市社会经济发展状况

2021 年，肃北县全年地区生产总值 19.8 亿元，同比增长 9.1 %。其中，第一产业增加值 1.4 亿元，同比增长 9.7 %；第二产业增加值 9.4 亿元，同比增长 11.7 %；第三产业增加值 9 亿元，同比增长 6.8 %。三次产业结构比为 7:48:45。按常住人口计算，人均地区生产总值 130964 元，比上年增长 16.9%。全县十大生态产业增加值 6.56 亿元，比同比增长 34.4 %，占全县地区生产总值的 33.2 %。年末，肃北县常住人口 1.51 万人，其中，城镇人口 1 万人，占常住人口比重为 66.08%。出生人口 0.01 万人，出生率为 8.8‰；死亡人口 0.01 万人，死亡率为 6.38‰；人口自然增长率为 2.42‰。城镇新增就业 155 人，比上年增加 47 人；安置下岗失业人员再就业 55 人；城镇登记失业率为 1.96%。输转城乡富余劳动力 1012 人，其中，县外输转

38 人，县内输转 974 人。年末，肃北县事业单位专业技术人员 589 人，其中具有中级及中级以上职称人员 320 人。

（二）区域因素分析

影响土地地价的区域因素包括区域位置、基础设施状况、环境条件等。估价对象 6 宗地均位于肃北县马鬃山镇，影响估价对象的主要因素来自于马鬃山镇，所以本报告分别以马鬃山镇为区域来分析影响估价对象地价的

因素。

1、区域概况

马鬃山镇是甘肃省肃北蒙古族自治县管辖的一块“飞地”。地处甘肃省最北端，是甘肃省唯一的一处边防重镇。镇区北与蒙古国的戈壁阿尔泰省接壤。东西分别与内蒙古自治区、新疆维吾尔自治区为邻。镇区总面积为 3.8 万平方公里，辖区一镇五个村委会，以畜牧业为主，是全国土地面积最大的镇之一。1992 年 9 月，经国务院批准，开通了马鬃山边境对外贸易口岸，成为省、市、县对外贸易的窗口。

2、交通状况

（1）区域内公共交通状况：马鬃山镇区域内无公共交通工具，公共交通便利度较低。

（2）对外交通条件：区域内有 G215 等道路通过，有汽车站等对外交通站点，对外交通条件较好。

3、基础设施条件

评估对象所在区域基础设施已达到“三通”，即通路、供电、通讯，具体情况如下：

A、通路：区域内有乡村道路与 G215 相连，对外交通较便捷。

B、供电：区域内供电来源主要来自于西北电网，由肃北县供电公司负责供电，供电保证率较高。

C、通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。

4、环境条件

（1）自然环境

估价对象所在区域大气污染、水污染较小，空气质量总体较好，但由于该区域地处西北内陆，春秋两季沙尘天气多见，期间主要污染物为悬浮颗粒和可吸入粉尘，自然环境较差。

（2）人文环境

估价对象所在区域人员构成单一，人口受教育程度较低，且区域内配套学校等配套不完善，人文环境一般。

5、工业集聚度

估价对象所在区域类似工业企业布局较少，工业集聚度一般。

6、规划限制

规划限制对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域条件一般，公共交通便捷度较低、对外交通条件较好，工业集聚度一般。自然环境较差，人文环境一般，作为工业用地与区域规划相协调，综合评价影响估价对象地价的区域因素条件一般。

（三）个别因素

估价对象个别因素详见下表 7。

表 7 估价对象个别因素一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地名称	宗地位置	土地证号	设定土地用途	土地面积 (平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
1	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第44号	工矿仓储用地	268401.34	平坦,对建设利用有较小影响	对规划利用有较大影响	鉴于估价师的专业范围限制,我们未对估价对象的地质状况进行研究和分析,因此,我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的均质状况。估价对象所在区域属于肃北县地质灾害不易发区,满足开发要求。	临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
2	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第106号	工矿仓储用地	155129	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
3	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第107号	工矿仓储用地	433925	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
4	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第108号	工矿仓储用地	116561	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
5	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第109号	工矿仓储用地	629998	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
6	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第110号	工矿仓储用地	30325	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”

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、法律及行政法规

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年01月01日起施行);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订,2020年1月1日起施行)(中华人民共和国主席令第三十二号);

(3) 《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修订,2020年1月1日起施行)(中华人民共和国主席令第三十二号);

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正根据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);

(5) 《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,自2016年12月1日起施行)(中华人民共和国主席令十二届第46号);

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号发布,自1999年1月1日起施行;根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订;根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订;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,2021年9月1日起施行);

(7) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日

中华人民共和国国务院令第 55 号发布；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）；

(8) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

(9) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行、2013 年 12 月 7 日修订）；

(10) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 588 号，自 1985 年度起施行、2011 年 1 月 8 日修订）；

(11) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；

(12) 《基本农田保护条例》（中华人民共和国国务院令第 257 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）。

2、部门规章及规范性文件

(1) 《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]35 号，自 2012 年 07 月 01 日起施行）；

(2) 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号，2019 年 7 月 16 日修订）；

(3) 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119 号，自 2014 年 09 月 12 日起施行）；

(4) 国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号，自 2016 年 12 月 31 日起施行）；

(5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 05 月 01 日起施行）；

(6) 财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 04 月 01 日起

施行)；

(7)《劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》(劳社部发〔2007〕14号，自2007年04月28日起施行)；

(8)《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，自2008年12月31日起施行)。

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

(1)《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2002年3月30日甘肃省第九届人民代表大会第二十七次会议《关于修改〈甘肃省实施中华人民共和国土地管理法办法〉的决定》修正)；

(2)甘肃省人民政府办公厅转发省财政厅等部门关于甘肃省地方教育附加征收使用管理办法的通知(甘政办发〔2010〕107号，自2010年05月19日起施行)；

(3)《甘肃省人民政府关于调整全省城镇土地使用税适用税额标准的通知》(甘政发〔2011〕20号，自2011年02月14日起施行)；

(4)《甘肃省财政厅 国家税务总局甘肃省税务局关于征求落实耕地占用税法工作意见的通知》(甘财税法〔2019〕19号，自2019年09月01日起施行)；

(5)甘肃省人民政府办公厅《关于印发甘肃省耕地占补平衡管理办法的通知》(甘政办发〔2019〕11号，自2019年01月24日起施行)；

(6)甘肃省人民政府《关于印发甘肃省被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》(甘政发〔2018〕18号，自2018年02月14日起施行)；

(7)《甘肃省人民政府关于甘肃省征收农用地地区片综合地价标准的通知》(甘政发〔2020〕41号，2020年01月01日起施行)。

(三) 有关技术标准

1、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

3、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

- 4、《标定地价规程》（TD/T1052—2017）；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；
- 6、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）。

（四）委托方提供的有关资料

- （1）《营业执照》；
- （2）《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）。

（五）受托估价方掌握的和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

- 1、估价人员实地勘查、调查所获取的资料
 - （1）估价对象位置示意图；
 - （2）估价对象现状照片；
 - （3）现场勘查记录表，包括基本情况调查表；
 - （4）估价对象所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料；
 - （5）估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；
 - （6）估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片；
 - （7）估价人员现场调查收集的其它相关资料。
- 2、受托估价方掌握的资料
 - （1）中国土地市场网土地供应结果公告相关数据；
 - （2）《甘肃省土地交易基础资料库》（受托估价方自建）；
 - （3）《甘肃省房产交易基础资料库》（受托估价方自建）；
 - （4）受托估价方搜集、整理研究的其他相关资料。

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、合法原则

估价对象必须合法取得、合法使用、合法处分。合法，是指符合国家的

法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价中所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

在评估过程中，应严格遵守《土地管理法》、《城市房地产管理法》、中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》以及各种地方性法律法规和政策，严格审查各项指标的合法性，并按现行法规政策，采用合法的程序、参数、方法、客观、合理的确定评估宗地价格。

在合法取得方面，根据委托方提供的《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号），窑街煤电集团有限公司均通过合法的方式取得估价对象的使用权。

在合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据，目前估价对象证载用途均为工矿仓储用地，符合区域的规划。

在合法处分方面，以法律、法规或合同等规定允许的处分方式为依据。

2、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，所以估价是以该宗地的效用达到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有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

根据委托方提供《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号），在评估中充分考虑到估价对象的特性，设定适当的指标为最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估，最终确定出合理的评估价格。

3、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

估价对象设定用途为工业用地，采用成本逼近法和收益还原法测算土地使用权价格。成本逼近法、收益还原法的相关参数取值依据了替代原则，多方面考虑了估价对象所在区域内类似用地的实际情况，故本次评估过程中充分考虑了替代原则。

4、供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。遵循供需原则，是指土地评估要充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

估价对象区域内集体土地尚未全部征收，有大量存量土地，供给充足。由于估价对象所在位置条件较差，故区域内土地需求量较少，地产市场处在供大于求的阶段。本次评估中充分考虑了估价对象所在区域工业用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

5、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最

适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

本次评估采用了成本逼近法、收益还原法两种方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的土地价格。

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，即要求估价师在评估特定地块的过程中必须综合分析多方面的因素综合考虑土地的质量，通过合适的方法评估出能够正确反映土地估价时点的价格。

本次评估过程中，除考虑估价对象自身实际状况外，估价师通过查阅政府网站相关资料对估价对象所在区域房地产市场状况和区域规划限制进行了调查，综合多方面因素，选取适宜的方法（成本逼近法、收益还原法）评估估价对象市场价格，对影响工业用地价格的因素进行调查分析，对地价影响程度较大的因素适当增加修正幅度。

7、估价时点原则

估价时点原则要求土地估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价值。确立该原则的意义在于估价时点是评估土地价格的时间点。影响土地价格的因素是不断变化的，土地市场是不断变化的，土地价格自然也是不断变化的。土地估价通常是求取估价对象在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是估价时点。

根据委托方提供的《评估委托书》，本次评估估价期日为 2022 年 3 月 31 日，估价中市场状况、估价依据、估价相关参数的取值均以估价期日为准。

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。本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了估价对象所在区域土地市场运行及发展状况。

本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了估价对象类似用地土

地市场运行及发展状况。

9、公开市场原则

地价评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次评估假设的土地市场为公平、公正、公开的土地市场，评估过程中选取的各项参数及实例均在公平、公正、公开的土地市场中可实现，因此评估结果亦在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

（二）估价方法

1、估价方法的选取

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（含基准地价系数修正法、标定地价系数修正法、路线价法）等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，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。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法评估估价对象的市场价格。

2、估价方法选取的依据

估价对象用途设定为工矿仓储用地。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），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，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。根据上述各种方法的适用条件，结合估价对象所在区域土地市场交易状况、公示地价实施状况及估价对象实际情况，本次评估估价方法选择过程如下：

（1）收益还原法：估价对象登记用途为工矿仓储用地，通过对估价对象所处区域的工业用地的出租案例进行调查，估价对象所处区域可以找到工业用地的出租案例，可以合理确定估价对象的租金水平，故本次评估采用收益还原法进行评估。

（2）成本逼近法：估价对象位于酒泉市肃北县，该区域内征地补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，采用收益还原法和成本逼近法两种方法，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价格。

（三）估价结果

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用成本逼近法和收益还原法对估价对象价格进行了测算。

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。运用成本逼近法计算价格是一种成本累加而形成的成本价格，测算结果可信度较高。

收益还原法是基于预期收益原理，将委估对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的方法，即未来收益权利的现在价值，测算结果可信度较高。

经测算，成本逼近法和收益还原法的测算结果差距不大。通过我们对该区域的调查，并考虑估价对象在该区域内的具体位置、使用状况等因素，同时对同级别的交易样点的调查比较，分析决定以两种估价方法测算结果的算术平均值作为估价对象的价格。详见表 8《估价对象价格确定表》。

表 8 估价对象价格确定表

土地证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	收益还原法 (元/平方米)	权重	单位面积地价 (元/平方米)	土地面积 (平方米)	土地总价 (万元)
肃国用(2012) 第 44 号	25.34	50%	22.72	50%	24.03	268401.34	644.97
肃国用(2012) 第 106 号	25.54	50%	23.92	50%	24.73	155129	383.63
肃国用(2012) 第 107 号	25.54	50%	23.53	50%	24.54	433925	1064.85
肃国用(2012) 第 108 号	25.29	50%	24.3	50%	24.8	116561	289.07
肃国用(2012) 第 109 号	25.41	50%	23.53	50%	24.47	629998	1541.61
肃国用(2012) 第 110 号	25.29	50%	24.34	50%	24.82	30325	75.27
合计	——	——	——	——	——	1634339.34	3999.40

3、估价结果（币种：人民币）

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下的国有建设用地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地总面积：1634339.34 平方米

总价：3999.40 万元

大写：叁仟玖佰玖拾玖万肆仟元整（人民币）

详见表 2《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、由于本次估价目的是为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。

2、本次估价中估价对象的土地用途、使用权类型、土地面积、土地利用条件等以《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

3、估价对象能够满足地价定义的设定条件，详见下表 9。

表 9 土地使用条件下设定条件

序号	估价期日土地使用者	宗地名称	土地证号	设定土地用途	设定权利性质	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期(年)	估价期日
1	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用(2012)第44号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.21	2022年3月31日
2	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用(2012)第106号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022年3月31日
3	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用(2012)第107号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022年3月31日
4	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用(2012)第108号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022年3月31日
5	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用(2012)第109号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022年3月31日
6	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用(2012)第110号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022年3月31日

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、甘肃省、兰州市的有关法律、法规的规定。

5、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。

6、估价对象现状利用条件不变。

(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》、《中华人民共和国资产评估法》、《城镇土地估价规程》，以及国家、甘肃省自然资源管理部门有关的政策规定进行，使用本评估结果时，必须严格遵照上述法律法规及文件规定。

2、本报告及估价结果仅为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》提供委托方使用和送交国土资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交国土资源管理部门审查备案用。

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

果有效期内由于国家政策、经济环境等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，须重新估价。

4、本估价报告出具结果所涉及币种均为人民币。

5、本估价报告必须完整使用，未经我公司书面同意，任何人不得复印、修改、引用本报告书的部分或全部内容，也不得以任何形式公开发表，不得使用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中，我公司对以上行为产生的后果不承担责任。

6、本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

7、本公司对逾期使用报告书不承担任何责任。

8、未经我公司书面同意，任何人不得擅自修改、引用本报告书的部分或全部，也不得以任何形式公开发表，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

9、未经我公司书面同意，本报告书的复印件一律无效，我公司对其产生的一切后果不承担任何责任。

10、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司拥有对估价报告和估价结果的解释权。

（三）其它需要说明的事项

1、资料来源说明

（1）本估价报告所依据的《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）等资料由委托方提供。

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

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料、估价中的相关参数资料等由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）委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实

性、准确性负责。

2、估价相关参数确定的说明

(1) 还原率

还原利率是土地价格评估的重要参数。根据对象的不同，还原利率可以分为土地还原利率、建筑物还原利率、综合还原利率；根据土地用途的不同可以分为商业用地还原利率、住宅用地还原利率及工业用地还原利率。本次评估采用安全利率加风险调整值法确定，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率选用银行一年期定期存款年利率，风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和不动产市场等状况对其影响程度而确定。评估期日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，风险因素调整值确定为 4.5%，则土地还原利率按 6%计。

(2) 土地增值收益率

土地增值收益是指土地因用途改变或进行开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是因投资而产生的级差地租的资本化。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率，根据估价师对估价对象所在区域类似案例的整理分析，该区域内类似土地的市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率在 10%-15%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定土地增值收益率为 10%。

3、其它说明

(1)本次估价活动所运用的基础资料和数据以及法律文书均由委托方提供，委托方应对所提供的材料的真实性、合法性负责，本公司对此仅作一般辨别，具体鉴定由相关部门负责；我公司仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

(2)报告中有关估价对象登记用途、面积等以委托方提供的《国有土地使用证》为准；评估时以此为依据，若本次设定与实际不符，本报告应做相应调整。

(3)关于土地使用年期的设定：估价对象设定用途为工矿仓储用地，根据《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106

号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号），本次评估设定估价对象土地使用年期见下表 10。

表 10 估价对象土地使用年期设定表

土地证号	估价期日	土地使用终止日期	设定土地使用年期（年）
肃国用（2012）第 44 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 6 月 14 日	40.21
肃国用（2012）第 106 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68
肃国用（2012）第 107 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68
肃国用（2012）第 108 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68
肃国用（2012）第 109 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68
肃国用（2012）第 110 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68

（4）根据委托方提供的《评估委托书》，本次评估委托日期为二〇二二年四月十八日，估价期日为二〇二二年三月三十一日，本公司自接受委托后开始评估，现场勘查时间与估价期日不一致，本次评估时假设估价日期至现场勘查日土地利用现在未发生明显变化。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象的地下资源、埋藏物、水文及地质状况进行研究和分析，若因该部分原因造成估价结果的失实，本公司不对由此引致的损失承担责任。

5、在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权；估价时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响我公司将不承担任何责任，在报告书有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6、由于本报告的测算数据采用的是连续电子化测算，可能会产生等式两边不完全相等的情况，但由于差距微弱，不影响评估报告的正常使用。

7、本报告中的估价报告书均盖有“甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司”及两名注册土地估价师的印章，所有印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，确认报告书的真实性。

第四部分 附 件

- 附件一 委托方提供的《评估委托书》；
- 附件二 委托方提供的《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）；
- 附件三 宗地位置示意图；
- 附件四 宗地照片；
- 附件五 土地估价机构法人营业执照复印件；
- 附件六 甘土估备字[2021]0011 号《关于甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司备案情况的函》；
- 附件七 土地估价师资格证书复印件。

附件一

土地估价技术报告（评估工作底稿）

项目名称：甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权涉及的土地使用权价格评估
(酒泉市肃北县)

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：甘新方圆（2022）土估字第 3034 号

土地估价技术报告编号：甘新方圆（2022）土技字第 3034 号

提交估价报告日期：二〇二二年五月三十一日

关键词：甘肃省酒泉市肃北县

股权收购

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

2022年

土地估价技术报告（评估工作底稿）

第一部分 总 述

一、估价项目名称

甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权涉及的
土地使用权价格评估（酒泉市肃北县）

二、委托估价方

委托估价单位：甘肃靖远煤电股份有限公司

委托单位地址：甘肃省白银市平川区大桥路 1 号

法定代表人：杨先春

三、受托估价方

受托估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

住所：兰州市城关区红星巷 125 号

备案文件：甘土估备字[2021]0011 号《关于甘肃新方圆不动产评估咨
询有限责任公司备案情况的函》

备案编号：2021620011

备案日期：2021 年 10 月 28 日

法人代表：张鹏涛

联 系 人：张鹏涛

联系电话：0931-8912950

办公地址：兰州市城关区红星巷 64 号昶荣大厦 18 楼

四、估价目的

甘肃靖远煤电股份有限公司根据《省政府国资委关于印发〈省属企业混合所有制改革工作推进方案的通知〉》（甘国资改组函[2019]75 号）文件精神拟收购窑街煤电集团有限公司股权，甘肃靖远煤电股份有限公司特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对涉及的窑街煤电集团有限公司及子公司使用的位于酒泉市肃北县的 6 宗国有建设用地使用权于估价期日 2022 年 3

月 31 日的价格进行评估,为确定密街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考。

五、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、法律及行政法规

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日,十三届全国人大三次会议表决通过,自 2021 年 01 月 01 日起施行);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订,2020 年 1 月 1 日起施行)(中华人民共和国主席令第三十二号);

(3) 《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修订,2020 年 1 月 1 日起施行)(中华人民共和国主席令第三十二号);

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正根据 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);

(5) 《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,自 2016 年 12 月 1 日起施行)(中华人民共和国主席令十二届第 46 号);

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号发布,自 1999 年 1 月 1 日起施行;根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订;根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订;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,2021 年 9 月 1 日起施行);

(7) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19

日中华人民共和国国务院令第 55 号发布；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）；

(8) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

(9) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行、2013 年 12 月 7 日修订）；

(10) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 588 号，自 1985 年度起施行、2011 年 1 月 8 日修订）；

(11) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；

(12) 《基本农田保护条例》（中华人民共和国国务院令第 257 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）。

2、部门规章及规范性文件

(1) 《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]35 号，自 2012 年 07 月 01 日起施行）；

(2) 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号，2019 年 7 月 16 日修订）；

(3) 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119 号，自 2014 年 09 月 12 日起施行）；

(4) 国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号，自 2016 年 12 月 31 日起施行）；

(5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 05 月 01 日起施行）；

(6) 财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 04 月

01 日起施行)；

(7) 《劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》(劳社部发〔2007〕14号，自2007年04月28日起施行)；

(8) 《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，自2008年12月31日起施行)。

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

(1) 《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2002年3月30日甘肃省第九届人民代表大会第二十七次会议《关于修改〈甘肃省实施中华人民共和国土地管理法办法〉的决定》修正)；

(2) 甘肃省人民政府办公厅转发省财政厅等部门关于甘肃省地方教育附加征收使用管理办法的通知(甘政办发〔2010〕107号，自2010年05月19日起施行)；

(3) 《甘肃省人民政府关于调整全省城镇土地使用税适用税额标准的通知》(甘政发〔2011〕20号，自2011年02月14日起施行)；

(4) 《甘肃省财政厅 国家税务总局甘肃省税务局关于征求落实耕地占用税法工作意见的通知》(甘财税法〔2019〕19号，自2019年09月01日起施行)；

(5) 甘肃省人民政府办公厅《关于印发甘肃省耕地占补平衡管理办法的通知》(甘政办发〔2019〕11号，自2019年01月24日起施行)；

(6) 甘肃省人民政府《关于印发甘肃省被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》(甘政发〔2018〕18号，自2018年02月14日起施行)；

(7) 《甘肃省人民政府关于甘肃省征收农用地地区片综合地价标准的通知》(甘政发〔2020〕41号，2020年01月01日起施行)。

(三) 有关技术标准

1、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

3、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

- 4、《标定地价规程》（TD/T1052—2017）；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；
- 6、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）。

（四）委托方提供的有关资料

（1）《营业执照》；

（2）《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）。

（五）受托估价方掌握的和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

1、估价人员实地勘查、调查所获取的资料

（1）估价对象位置示意图；

（2）估价对象现状照片；

（3）现场勘查记录表，包括基本情况调查表；

（4）估价对象所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料；

（5）估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

（6）估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片；

（7）估价人员现场调查收集的其它相关资料。

2、受托估价方掌握的资料

（1）中国土地市场网土地供应结果公告相关数据；

（2）《甘肃省土地交易基础资料库》（受托估价方自建）；

（3）《甘肃省房产交易基础资料库》（受托估价方自建）；

（4）受托估价方搜集、整理研究的其他相关资料。

六、估价期日

二〇二二年三月三十一日，为评估委托书约定日期。

七、估价日期

二〇二二年四月十八日至二〇二二年五月三十一日。

八、地价定义



根据委托方提供的《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）及估价师现场勘查情况，本次评估对象为窑街煤电集团有限公司使用的位于酒泉市肃北县的 6 宗工矿仓储用地，截至估价期日二〇二二年三月三十一日，估价对象宗地实际开发程度及宗地红线内开发程度详见区域及个别因素说明。

本次估价目的是为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考。根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，对地价定义中有关事项作以下设定：



表 1 估价对象地价定义一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地证号	土地用途		权利性质		估价期日土地开发程度		土地剩余使用年期(年)	设定土地使用年期(年)	土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定	实际	设定			
1	富街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第44号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.21	40.21	268401.34
2	富街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第106号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	155129
3	富街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第107号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	433925
4	富街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第108号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	116561
5	富街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第109号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	629998
6	富街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第110号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	出让	出让	红线外“三通”,红线内“三通一平”	红线外“三通”,红线内“三通”,场地平整	40.68	40.68	30325
合计												1634339.34

综上，本次评估价格是指在满足上述土地使用权性质、用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估期日 2022 年 3 月 31 日的正常市场条件下的土地使用权价格。

九、估价结果

（一）估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下的国有建设用地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地总面积：1634339.34 平方米

土地总价：3999.40 万元

大写：叁仟玖佰玖拾玖万肆仟元整（人民币）

详见表 2《土地估价结果一览表》。



表 2 土地估价结果一览表

估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司 报告编号：甘新方圆（2022）土估字第3034号 估价日期：2022年3月31日 估价目的：收购股权 估价期日土地使用权性质：出让												
序号	估价期日土地使用者	宗地名称	宗地位置	土地证号	土地用途		估价期日土地开发程度		土地面积 (平方米)	单位面积价格 (元/平方米)	土地总价 (万元)	土地使用 权类型
					登记	设定	实际	设定				
1	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第44号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”， 红线内“三通一平”	红线外“三通”， 红线内“场地平整”	268401.34	24.03	644.97	出让
2	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第106号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”， 红线内“三通一平”	红线外“三通”， 红线内“场地平整”	155129	24.73	383.63	出让
3	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第107号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”， 红线内“三通一平”	红线外“三通”， 红线内“场地平整”	433925	24.54	1064.85	出让
4	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第108号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”， 红线内“三通一平”	红线外“三通”， 红线内“场地平整”	116561	24.8	289.07	出让
5	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第109号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”， 红线内“三通一平”	红线外“三通”， 红线内“场地平整”	629998	24.47	1541.61	出让
6	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第110号	工矿仓储用地	工矿仓储用地	红线外“三通”， 红线内“三通一平”	红线外“三通”， 红线内“场地平整”	30325	24.82	75.27	出让
合计									1634339.34		3999.40	

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：由于本次估价目的为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等项权利对宗地价格的影响；

2、基础设施条件：详见表3《估价对象基础设施一览表》；

3、规划限制条件：无；

4、影响土地价格的其它限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、评估报告自提交估价报告之日起一年内有效；

2、评估价格仅为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，当用于其它用途时，本报告评估结果无效；

3、本报告出具结果所涉及币种均为人民币；

4、其它需要说明事项请详见本报告第十项-十、需要特殊说明的事项。



甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司
二〇二二年五月三十一日



表 3 估价对象基础设施一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地证号	地面状况	项目	基础设施状况		
						通路状况	通电状况	通讯状况
1	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 44 号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与 G215 相连，交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电，供电保证率较高	区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
					红线内	估价对象临路远，交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电，供电保证率较高	估价对象通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
2	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 106 号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与 G215 相连，交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电，供电保证率较高	区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
					红线内	估价对象临路远，交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电，供电保证率较高	估价对象通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
3	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 107 号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与 G215 相连，交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电，供电保证率较高	区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
					红线内	估价对象临路远，交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电，供电保证率较高	估价对象通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
4	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 108 号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与 G215 相连，交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电，供电保证率较高	区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
					红线内	估价对象临路远，交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电，供电保证率较高	估价对象通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
5	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 109 号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与 G215 相连，交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电，供电保证率较高	区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
					红线内	估价对象临路远，交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电，供电保证率较高	估价对象通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
6	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用（2012）第 110 号	场地平整	红线外	区域内有乡村道路与 G215 相连，交通比较便利	区域内由肃北县供电公司负责供电，供电保证率较高	区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。
					红线内	估价对象临路远，交通条件较差	估价对象由企业自建供电系统负责供电，供电保证率较高	估价对象通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、由于本次估价目的是为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。

2、本次估价中估价对象的土地用途、使用权类型、土地面积、土地利用条件等以《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

3、估价对象能够满足地价定义的设定条件，详见下表 4。

表 4 土地使用条件下设定条件

序号	估价期日土地使用者	宗地名称	土地证号	设定土地用途	设定权利性质	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期（年）	估价期日
1	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用（2012）第 44 号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.21	2022 年 3 月 31 日
2	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用（2012）第 106 号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022 年 3 月 31 日
3	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用（2012）第 107 号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022 年 3 月 31 日
4	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用（2012）第 108 号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022 年 3 月 31 日
5	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用（2012）第 109 号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022 年 3 月 31 日
6	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	肃国用（2012）第 110 号	工矿仓储用地	出让	红线外“三通”，红线内“场地平整”	40.68	2022 年 3 月 31 日

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、甘肃省、兰州市的有关法律、法规的规定。

5、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。

6、估价对象现状利用条件不变。

（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》、《中华人民共和国资产评估法》、《城镇土地估价规程》，以及国家、甘肃省自然资源管理部门有关的政策规定进行，使用本评估结果时，必须严格遵照上述法律法规及文件规定。

2、本报告及估价结果仅为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》提供委托方使用和送交国土资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交国土资源管理部门审查备案用。

3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整；若在估价结果有效期内由于国家政策、经济环境等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，须重新估价。

4、本估价报告出具结果所涉及币种均为人民币。

5、本估价报告必须完整使用，未经我公司书面同意，任何人不得复印、修改、引用本报告书的部分或全部内容，也不得以任何形式公开发表，不得使用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中，我公司对以上行为产生的后果不承担责任。

6、本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

7、本公司对逾期使用报告书不承担任何责任。

8、未经我公司书面同意，任何人不得擅自修改、引用本报告书的部分或全部，也不得以任何形式公开发表，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

9、未经我公司书面同意，本报告书的复印件一律无效，我公司对其产生的一切后果不承担任何责任。

10、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司拥有对估价报告和估价结果的解释权。

（三）其它需要说明的事项

1、资料来源说明

（1）本估价报告所依据的《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）等资料由委托方提供。

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

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料、估价中的相关参数资料等由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）委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、估价相关参数确定的说明

（1）还原率

还原利率是土地价格评估的重要参数。根据对象的不同，还原利率可以分为土地还原利率、建筑物还原利率、综合还原利率；根据土地用途的不同可以分为商业用地还原利率、住宅用地还原利率及工业用地还原利率。本次评估采用安全利率加风险调整值法确定，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率选用银行一年期定期存款年利率，风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和不动产市场等状况对其影响程度而确定。评估期日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，风险因素调整值确定为 4.5%，则土地还原利率按 6%计。

（2）土地增值收益率

土地增值收益是指土地因用途改变或进行开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是因投资而产生的级差地租的资本化。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率，根据估价师对估价对象所在区域类似案例的整理分析，该区域内类似土地的市场价格

与成本价格的差值对成本价格的比率在 10%-15%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定土地增值收益率为 10%。

3、其它说明

(1) 本次估价活动所运用的基础资料和数据以及法律文书均由委托方提供，委托方应对所提供的材料的真实性、合法性负责，本公司对此仅作一般辨别，具体鉴定由相关部门负责；我公司仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

(2) 报告中有关估价对象登记用途、面积等以委托方提供的《国有土地使用证》为准；评估时以此为依据，若本次设定与实际不符，本报告应做相应调整。

(3) 关于土地使用年期的设定：估价对象设定用途为工矿仓储用地，根据《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号），本次评估设定估价对象土地使用年期见下表 5。

表 5 估价对象土地使用年期设定表

土地证号	估价期日	土地使用终止日期	设定土地使用年期（年）
肃国用（2012）第 44 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 6 月 14 日	40.21
肃国用（2012）第 106 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68
肃国用（2012）第 107 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68
肃国用（2012）第 108 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68
肃国用（2012）第 109 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68
肃国用（2012）第 110 号	2022 年 3 月 31 日	2062 年 12 月 5 日	40.68

(4) 根据委托方提供的《评估委托书》，本次评估委托日期为二〇二二年四月十八日，估价期日为二〇二二年三月三十一日，本公司自接受委托后开始评估，现场勘查时间与估价期日不一致，本次评估时假设估价日期至现场勘查日土地利用现在未发生明显变化。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象的地下资源、埋藏物、水文及地质状况进行研究和分析，若因该部分原因造成估价结果的失实，本公司不对由此引致的损失承担责任。

5、在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权；估价时点

后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响我公司将不承担任何责任，在报告书有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告书中观点、分析或结论的修正权。

6、由于本报告的测算数据采用的是连续电子化测算，可能会产生等式两边不完全相等的情况，但由于差距微弱，不影响评估报告的正常使用。

7、本报告中的估价报告书均盖有“甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司”及两名注册土地估价师的印章，所有印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，确认报告书的真实性。

十一、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签 字

张鹏涛

201462L012

张鹏涛

李 丽

2014620005

李 丽

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇二二年五月三十一日



第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、 估价对象描述

此次估价对象土地共 6 宗，均位于酒泉市肃北县，均为窑街煤电集团有限公司用地，土地总面积为 1634339.34 平方米。

(一) 土地登记状况

估价对象登记状况详见下表 6。

表 6 估价对象登记状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地证号	土地用途	地号	权利性质	土地使用年期(年)	土地面积	四至
1	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 44 号	工矿仓储用地	SBM-12-62	出让	40.21	268401.34	详见《宗地图》
2	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 106 号	工矿仓储用地	SBM-12-116	出让	40.68	155129	详见《宗地图》
3	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 107 号	工矿仓储用地	SBM-12-117	出让	40.68	433925	详见《宗地图》
4	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 108 号	工矿仓储用地	SBM-12-118	出让	40.68	116561	详见《宗地图》
5	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 109 号	工矿仓储用地	SBM-12-119	出让	40.68	629998	详见《宗地图》
6	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 110 号	工矿仓储用地	SBM-12-120	出让	40.68	30325	详见《宗地图》

(二) 土地权利状况

估价对象权利状况详见下表 7。

表 7 估价对象权利状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地证号	土地所有者	共有使用者	土地取得方式	他项权利
1	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 44 号	国家	无	出让	由于本次估价目的为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。
2	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 106 号	国家	无	出让	
3	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 107 号	国家	无	出让	
4	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 108 号	国家	无	出让	
5	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 109 号	国家	无	出让	
6	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 110 号	国家	无	出让	

(三) 土地利用状况

经估价人员现场踏勘，宗地外土地开发程度及宗地内平整状况详见表

3, 估价对象地上建筑物一览表详见下表 8。

表 8 地上建筑物一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地证号	登记土地用途	土地面积 (平方米)	地上建筑物情况
1	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 44 号	工矿仓储用地	268401.34	无
2	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 106 号	工矿仓储用地	155129	无
3	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 107 号	工矿仓储用地	433925	无
4	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 108 号	工矿仓储用地	116561	无
5	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 109 号	工矿仓储用地	629998	无
6	窑街煤电集团有限公司	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第 110 号	工矿仓储用地	30325	无

二、地价影响因素分析

(一) 一般因素

估价对象位于酒泉市肃北县,其土地价格形成的一般影响因素主要有:

1、城市概况

(1) 地理位置

肃北蒙古族自治县位于甘肃省河西走廊西端南北两侧,是边境县,也是甘肃省国土面积最大的少数民族自治县。县辖南北两部分,中间隔着敦煌、瓜州、玉门三县市,两地直线距离 130 多公里。南部在祁连山北麓、河西走廊西端南侧,是县人民政府所在地;北部在河西走廊最西端北侧是马鬃山区。

(2) 土地人口

肃北蒙古族自治县总面积 66748 平方公里,约占甘肃省总面积的六分之一,是甘肃省面积最大的县。2018 年末,县辖 2 镇 2 乡,全县户籍人口 12228 人,有汉族、蒙古族等 9 个民族,其中蒙古族 4660 人,占 38.11%。

(3) 地形气候

肃北地理位置奇特,南部地区在祁连山北麓,这里有冰川、雪山、河流、湿地、草原、峡谷等多样的地形地貌,是祁连山国家公园的重要区域,河西走廊重要的生态屏障,敦煌、瓜州、肃北、阿克塞四县(市)水源的主要涵养区。疏勒河、党河、石油河、榆林河 4 条内陆河流均发源于肃北域内,

年径流量达 14.25 亿立方米。在盐池湾平草湖到独山子这一带湿地，分布着 8 个明镜般的湖泊。甘肃盐池湾国家级自然保护区在肃北南山地区，总面积 136 万公顷，有湿地 15.03 万公顷，冰川 7.8 万公顷。

2、不动产制度与不动产市场

(1) 土地使用制度与土地管理政策

随着国家土地有偿使用制度的不断建设和完善，相继出台了一系列有关土地管理的法规、制度和政策，加强了对地价的调控，建立了严格的土地征收、转用制度和用途管制制度，加强对已供土地的监督管理，提高土地的集约节约利用。

2007 年 4 月 4 日，国土资源部、监察部联合印发了《国土资源部监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，明确政府供应工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开出让或租赁，必须严格执行《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》规定的程序和方法。要求市、县国土资源管理部门根据工业项目用地的特点，注意把握以下关键环节：①做好工业用地招标拍卖挂牌出让与农用地转用、土地征收审批的衔接。工业用地出让涉及农用地转用和土地征收的，应当先行办理农用地转用和土地征收审批手续，再依法采取招标拍卖挂牌方式确定土地使用权人。②建立健全土地储备制度，作好工业用地的前期开发，为招标拍卖挂牌出让创造条件。③建立用地预申请制度，及时了解工业用地的需求情况，科学合理安排工业用地出让的规模、结构、布局、进度和宗地规模、产业类别、土地使用条件等，保证工业用地招标拍卖挂牌制度的有效落实。④依据土地利用总体规划、城市规划、国家产业政策，以及拟出让地块周边产业布局情况等，进一步细化拟出让工业用地的地类和产业类型，科学合理确定拟出让工业用地的地块面积、具体用途、土地使用条件、产业类型、生产技术要求等内容。出让方案中确定的产业类型、用地标准和用地规模等，应当符合《建设项目用地预审管理办法》和《工业项目建设用地控制指标（试行）》的有关要求。⑤根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等，集体决策，综合确定出让底价。出让底

价不得低于国家公布的最低价标准。⑥工业用地出让文件中，应当明确拟出让地块的投资强度要求、产业类型、具体地类等内容。⑦采取灵活的方式，合理确定工业项目的用地面积。既可以确定出让地块面积后招标拍卖挂牌出让，也可以先不确定出让地块的具体面积，招标拍卖挂牌中通过竞单位面积地价的方式确定土地使用者，然后再根据工业项目的类别、规模、土地使用标准等合理确定出让地块的具体面积。⑧与竞得人签订《成交确认书》或向中标人发放《中标通知书》后，应当向竞得人、中标人核发建设项目用地预审批准文件。⑨要根据《国有土地使用权出让合同》和《国有土地使用权出让合同补充协议》示范文本，完善工业用地出让合同，明确约定工业项目的投资强度要求、产业要求、具体地类等内容。加强合同管理，督促用地者严格按照合同约定的条件开发利用土地。

2009年5月11日，国土资源部印发了《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》，要求对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的70%执行；以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的70%执行；对中西部地区确需使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围外的国有未利用地，且土地前期开发由土地使用者自行完成的工业项目用地，在确定土地出让价格时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的15%执行。使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的国有未利用地，可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的50%执行。

2016年12月31日，国土资源部会同发展改革委、财政部、住房城乡建设部、农业部、人民银行、林业局、银监会联合印发了《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，提出地方政府可依据国家产业政策，对工业用地采取先行以租赁方式提供用地，承租方投资工业项目达到约定条件后再转为出让的先租后让供应方式，或部分用地保持租赁、部分用地转为出让的租让结合供应方式。各地可根据实际情况，实行工业用地弹性年期出让政策。支持各地以土地使用权作价出资或者入股方式供应标准厂房、科

技孵化器用地，为小型微型企业提供经营场所，促进大众创业、万众创新。

（2）全国土地市场交易状况

2021 年 1-12 月，全国 300 城成交楼面均价为 2791 元/平方米。同比上涨 10.91%，较去年同期下降 2.55 个百分点；各类用地出让金达 56522.62 亿元，同比下降 8.03%。

2021 年 1-12 月，全国共推出住宅用地规划建筑面积 123364.55 万平方米，同比下降 9.57%；成交规划建筑面积 87712.92 万平方米，同比下降 25.15%。住宅用地成交楼面均价为 5522 元/平方米，同比上涨 23.85%；平均溢价率为 11.1%，较去年同期下降 4.21 个百分点；住宅用地出让金达 48412.08 亿元，同比下降 7.35%。

2021 年 1-12 月，全国 300 城共推出商业、办公用地规划建筑面积 26725.82 万平方米，同比下降 15.5%；成交规划建筑面积 20771.74 万平方米同比下降 21.32%。成交楼面均价为 2332 元/平方米，同比上涨 3.09%；平均溢价率为 4.64%，较去年同期下降 1.08 个百分点；商业、办公用地出让金达 4852.32 亿元，同比下降 18.86%。

（3）甘肃省土地市场状况

2021 年 12 月甘肃省土地出让面积为 1225.41 万 m²，同比增长 1.22%，环比增长 21.08%；2021 年 12 月甘肃省土地成交面积为 715.22 万 m²，其中住宅用地成交面积为 166.19 万 m²，工业仓储用地成交面积为 420.53 万 m²，商服办公用地成交面积为 101.56 万 m²，全部用地成交价款 39.75 亿元，成交价款同比下降 61.34%，成交价款环比增长 13.13%；2021 年 1-12 月甘肃省土地累计出让面积 9209.54 万 m²，土地成交面积为 5885.52 万 m²，未成交面积为 2839.49 万 m²。

2021 年 12 月甘肃省全部用地出让地面均价为 643 元/m²，其中住宅用地出让地面均价最高（1814 元/m²），全部用地成交地面均价为 556 元/m²，其中住宅用地成交地面均价为 1593 元/m²，高于商服办公用地成交地面均价；2021 年 1-12 月甘肃省住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多，为 47.77%，溢价率为 6.39%。

3、产业政策

自然资办发[2019]31号《自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》的通知》规定，地方各级自然资源主管部门应当遵守国家有关法律法规规章和产业用地政策规定，落实国土空间规划的管控要求，在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。

（1）土地供应基本规定

出让方式取得国有建设用地使用权：工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。以协议方式出让国有建设用地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。依法以出让方式取得的国有建设用地使用权，在使用年限内可以转让、出租、抵押等。

（2）产业用地政策实施

可按原地类管理的情形：光伏、风力发电项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的，对不占压土地、不改变地表形态的用地部分，可按原地类认定；旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的，不征收（收回）、不转用，按现用途管理：仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施，自然资源主管部门在相关设施不使用永久基本农田、不破坏生态与景观环境、不影响地质安全、不影响农业种植、不硬化地面、不建设永久设施的前提下，可不征收（收回）、不转用，按现用途管理：对自驾车旅居车营地的特定功能区，使用未利用地的，在不改变土地用途、不固化地面的前提下，可按原地类管理：对利用现有山川水面建设冰雪场地设施，对不占压土地、不改变地表形态的，可按原地类管理。

土地利用计划安排：省级人民政府在用地指标中可对国家级经济技术开发区予以单列，优先安排创新创业企业用地。对规划建设的小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等，要优先安排用地计划指标。

土地用途的确定：新产业新业态发展中工业用地、科教用地兼容该文件规定的用途设施（不包括商品住宅）建筑面积不超过15%的，仍按工业、

科教用途管理。其他情形下，同一宗土地上兼容两种以上用途的，应确定主用途并依据主用途确定供应方式；主用途可以依据建筑面积占比确定，也可以依据功能的重要性确定，确定主用途的结论和理由应当写入供地方案，经批准后实施。

支持土地复合利用的情形：鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器，供中小企业进行生产、研发、设计、经营多功能复合利用。标准厂房用地按工业用途管理，国家大学科技园、科技企业孵化器实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制的，其用地可按科教用途管理。

办理协议出让国有建设用地使用权：对非营利性的冰雪运动项目专业比赛和专业训练场（馆）及配套设施，不符合划拨用地目录的，可以协议方式供地。产业用地可以采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应。长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用。先租后让，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。租让结合，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。弹性年期，是指整宗土地以低于对应用途国有建设用地使用权出让法定最高年限的使用年期出让的供应方式。以长期租赁方式使用土地的，应按照《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发[1999]222号）的规定执行，租赁期限不得超过20年。以租让结合方式使用土地的，租赁部分单次签约时限不得超过20年，可以续签租赁合同。

采取作价出资（入股）（入股）方式供应：政府投资建设不以盈利为目的、具有公益性质的农产品批发市场，可按作价出资（入股）（入股）方式办理用地手续，但禁止改变用途和性质；可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资（入股）或者入

股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设；国有企业原使用的生产经营性划拨土地使用权，符合国家有关行业、企业类型和改革需要的，可采用作价出资（入股）（入股）方式进行有偿使用。

企业转型涉及的用地：对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地、工业用地，在收回原国有建设用地使用权后，经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排用地，有土地使用标准要求的，应按标准安排同类用途用地；经营性文化事业单位转制涉及的原划拨土地，转制后符合《划拨用地目录》的，可继续以划拨方式使用；不符合《划拨用地目录》的，应当依法实行有偿使用。

鼓励地下空间开发：通过分层规划，利用地下空间建设公共停车场的，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。对新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。

过渡期政策：对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。

使用集体建设用地的情形：养老机构可依法依规使用农村集体建设用地发展养老服务设施；在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下，允许返乡下乡人员和当地农民合作改建自住房；在充分保障农民宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下，探索农村集体经济组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地，按照规划要求和用地标准，改造建设民宿民俗、创意办公、休闲农业、乡村旅游等农业农村体验活动场所；农村集体经济组织可以依法使用自有建设用地自办或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同参与乡村旅游基础设施建设；鼓励通过

流转等方式取得属于文物建筑的农民房屋及宅基地使用权，统一保护开发利用。在充分保障农民宅基地用益物权的前提下，探索农村集体经济组织以出租、入股、合作等方式盘活利用闲置宅基地和农房，按照规划要求和用地标准，改造建设乡村旅游接待和活动场所；选址在土地利用总体规划确定的城镇规划区外的自驾车旅居车营地，其公共停车场、各功能区之间的连接道路、商业服务区、车辆设备维修及医疗服务保障区、废弃物收纳与处理区等功能区可与农村公益事业合并实施，依法使用集体建设用地。

（3）产业用地管理要求

土地供应前置条件：对政策允许将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件的，设置供应前置条件时，市、县自然资源主管部门应当商请提出供应前置条件的部门，书面明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等。

限制改变用途与分割转让及探索抵押融资：对于落实产业用地政策供应的宗地，相关规范性文件有限制改变用途、限制转让或分割转让等规定的，原则上应当将限制要求写入划拨决定书或有偿使用合同，在分割转让审批中予以落实。其中，对经批准的用地，相关规范性文件规定该类用地禁止改变用途、容积率等土地使用条件用于其它建设的，自然资源主管部门要予以严格监管。

4、城市规划与发展目标

（一）以项目带动为抓手，增强经济发展后劲。认真落实市委、市政府关于构建十大生态产业体系推动绿色发展崛起的部署要求，研究产业政策和投资导向，计划建设重点项目 51 项，当年计划投资 50.86 亿元。围绕“签约抓开工、开工抓推进、在建抓竣工”三个核心环节，全力抓好石材加工产业区、北山地下实验室等项目，深入推进鲁能 20 万千瓦、中节能 10 万千瓦风电建设，力争马鬃山镇供水工程、肃沙一级公路试运营，马桥公路完成年度建设任务，启动马鬃山自然村组道路二期项目，争取肃德路、肃石路前期工作取得突破性进展。抢抓 70 周年县庆大好机遇，争取国家、

省市项目、资金支持，全力推进党河县城段防洪及水生态治理、民族体育活动中心提升、民族演艺中心建设等 12 项献礼工程。全面落实招商引资各项政策，主攻牛羊肉加工、特色种植、旅游文化、商贸物流等一、三产业项目，延伸二产产业链条，提升县域经济综合发展实力。

（二）以转型升级为主线，实现工业提质增效。强化经济运行监测，提升工业经济质量。落实“一企一策”精准帮扶，2020 年积极培育“小升规”企业 5 家，力争规上企业达到 20 家。围绕五大产业，抓实 13 个重点工业项目。黑色金属产业重点推动中汇广源长流水年产 120 万吨球团、博伦矿业 20 万吨扩能技改工程、西钒科技五氧化二钒项目建成投产，力促德泰铁矿、四道沟铁矿、天亨铁矿、华阳铁矿恢复生产，努力实现铁精粉年产量突破 100 万吨。黄金及有色金属产业重点推动浙商矿业警鑫金矿、钰垠金矿达产增效，金庙沟金矿和镁弘科技年产 10 万吨高活性氧化镁项目建成投产，开工建设镁弘科技 10 万吨大结晶电熔镁砂项目。非金属产业以石墨、石材资源为重点，协助金元泉石墨矿达产 3 万吨以上，推动敖包山 550 万吨晶质石墨挂牌出让、金庙沟茱茱槽石材项目开工建设。煤炭产业重点实施天宝煤业红沙梁煤矿一期 80 万吨原煤开采项目，推动银玄年产 45 万吨、凯富年产 45 万吨原煤开采项目建成投产，争取吐鲁 30 万吨煤矿开工生产。新能源产业重点推进龙源 14 兆瓦光电年内建成并网发电，争取华润 20 万千瓦风电项目核准并开工建设，不断扩大工业经济总量。

（三）以特色产业为主攻，推动牧农业稳步发展。全面落实乡村振兴战略，积极推进戈壁农业、循环农业、生态农业发展。重点做好畜禽废弃物及秸秆综合研发制造、钢架大棚蔬菜等建设项目落实工作，完成祁连山生态保护与建设综合治理规划人饮重点水源地保护、牧农村引水工程（137 公里）建设。戈壁农业科技示范园区坚持改造提升与新建扩容相结合，吸纳更多的大项目、好项目落户园区。推进国家级有机产品认证示范县创建，加快发展设施牧农业和特色牧农业，马鬃山重点发展骆驼产业，盐池湾发展牦牛养殖业，石包城、党城湾发展肉奶制品加工业，农区引导农户种植特色经济作物和发展设施养殖业，持续推广高效节水特色农业、有机蔬菜、

饲用玉米和优质牧草，加快构建现代牧农业产业体系。

（四）以打造品牌为重点，促进文旅融合发展。抢抓西四县区域旅游一体化发展机遇，主动融入大敦煌文化旅游经济圈，持续打造“游敦煌莫高窟、住雪山蒙古包”文化旅游品牌。推进博物馆布展、石包城遗址陈列馆、石包城文物本体恢复保护等项目建设。围绕红色文化、民俗文化、自然遗产、人文遗产等文化旅游资源，强化与国内知名旅游网站的合作，主动与西四县及省内外城市建立旅游客运和旅行社合作机制，推进文化旅游深度融合，力争旅游人数和三产总收入增长 30% 以上。继续丰富活跃与蒙古国之间民族文化、特色产品、商贸等诸多领域的交流往来，推进马鬃山口岸复通。全面总结自治县成立 70 周年来各项事业取得的巨大成就和成功经验，全力做好自治县成立 70 周年庆典活动，及早开展庆典活动审批报备、组织策划等前期筹备工作，举办好各项展示展演活动，确保把 70 周年县庆举办成弘扬民族文化、展示肃北形象的一次盛会。

（五）以完善功能为目标，持续改善城乡形象。围绕提升城乡服务功能和百姓获得感、幸福感，突出基础设施建设和城市综合管理，不断改善城乡整体面貌。重点抓好党河东岸蒙元文化街区基础设施建设，着力推动老旧小区、人民公园、党城湾镇农贸市场等城区改造提升类工程项目。力促党河外滩文旅综合体、祁连牧场数据中心展示馆、雪域风情商厦、植物生态园等新一批招商引资项目尽快开工建设。推进城区基础设施和绿化亮化工程，完善紫亭湖及水上公园景观水系，对城区四条大街及各广场花草进行补植。加强公租房管理，对征迁特殊群体，想方设法做好安置工作，确保拆有所居。开展城市执法检查，整顿县城乱停、乱放、违规搭建等市容问题，为迎接 70 周年县庆营造良好人居环境。

（六）以生态理念为导向，着力保护绿水青山。树牢“生态优先，绿色发展”意识，坚定不移走生态立县之路，巩固生态修复成果，全力以赴攻坚中央、省市反馈整改时限在 2020 年的 12 项生态环境问题，加快推进自然保护区内剩余 21 宗矿业权退出，按照中长期规划有序解决矿山遗留问题。坚持矿山动态巡查，确保不发生偷挖盗采和重大生态环境问题，力争

生态环境治理走在全市前列。继续打好“三大保卫战”，扩大清洁能源利用规模，持续改善环境质量。严格落实河湖长制，严厉打击河湖“四乱”行为，大力推进饮用水源地规范化建设，抓好重点流域综合整治。加强土壤污染治理，落实最严格的耕地和基本农田保护制度。深入推动祁连山生态保护与建设综合治理规划肃北县建设项目，重点做好生态数据库、农田林网、水土保持、沙化草地治理等7项工程。对国家公园核心区内生态移民搬迁等重点难点问题，逐类逐项研究制定解决办法，分类稳步推进，着力打造天蓝地绿水清的美丽家园。

（七）以补齐短板为路径，全面建成小康社会。对标全面建成小康社会监测指标，抓重点、补短板、强弱项，力促已实现或达到均衡进度的指标不反弹、不回落，深入分析未达到评价值的13项指标，研究对策措施，强化工作力度，确保如期完成全面建成小康社会目标任务。聚焦特殊贫困群体，紧盯“两不愁、三保障”脱贫标准，扎实整改国家脱贫攻坚成效考核反馈问题，强化建档立卡户精准识别和动态管理，运用“1+X”帮扶机制，进一步巩固脱贫攻坚成果，确保全面完成脱贫攻坚重大政治任务。抓好牧农村厕所、垃圾、风貌“三大革命”，新建改建卫生户厕250座，创建清洁村庄4个，在前期党城湾镇、马鬃山镇重点整治的基础上，集中开展石包城乡、盐池湾乡人居环境整治，持续推进“三沿一部”牧农房改造，认真开展垃圾集中清理，逐步完善牧农村污水处理设施，力争牧农村人居环境整治暨全域无垃圾专项治理走在全市前列。

（八）以改善民生为根本，提高群众幸福指数。持续加大投入、强化举措，努力做到学有所教、劳有所得、弱有所扶、病有所医、老有所养，让人民群众在共建共享中有更多的获得感。全面加强学校标准化建设，持续优化教师队伍。加强重大公共卫生服务保障，完成疾控中心业务用房建设，全面防控鼠疫及各类重大传染病。努力实现城镇新增就业100人，城镇居民基本养老保险参保率98%以上。巩固医保扶贫成果，减轻群众用药负担，解决群众看病难、看病贵的问题。严格落实省市城乡低保、特困供养提标工作，努力满足困难群众的基本生活需求。以创建“无欠薪”城市为

目标，力争实现农民工工资基本无拖欠。继续做好退役士兵社保接续工作。打好维稳处突、打击犯罪、隐患整治三场攻坚战，深化扫黑除恶专项斗争，推进“雪亮工程”建设应用。在区域共建共享、各民族交往交流上下功夫，倾力打造“河西民族团结进步示范走廊”。着力提高全民法治意识，确保“七五”普法通过验收。扎实开展“双安双创”工作，提升全县市场消费环境 and 质量。加强安全生产、自然灾害预警体系建设，坚决遏制和防范各类安全事故发生。

5、城市社会经济发展状况

2021 年，肃北县全年地区生产总值 19.8 亿元，同比增长 9.1%。其中，第一产业增加值 1.4 亿元，同比增长 9.7%；第二产业增加值 9.4 亿元，同比增长 11.7%；第三产业增加值 9 亿元，同比增长 6.8%。三次产业结构比为 7:48:45。按常住人口计算，人均地区生产总值 130964 元，比上年增长 16.9%。全县十大生态产业增加值 6.56 亿元，比同比增长 34.4%，占全县地区生产总值的 33.2%。年末，肃北县常住人口 1.51 万人，其中，城镇人口 1 万人，占常住人口比重为 66.08%。出生人口 0.01 万人，出生率为 8.8‰；死亡人口 0.01 万人，死亡率为 6.38‰；人口自然增长率为 2.42‰。城镇新增就业 155 人，比上年增加 47 人；安置下岗失业人员再就业 55 人；城镇登记失业率为 1.96%。输转城乡富余劳动力 1012 人，其中，县外输转 38 人，县内输转 974 人。年末，肃北县事业单位专业技术人员 589 人，其中具有中级及中级以上职称人员 320 人。

（二）区域因素分析

影响土地地价的区域因素包括区域位置、基础设施状况、环境条件等。估价对象 6 宗地均位于肃北县马鬃山镇，影响估价对象的主要因素来自于马鬃山镇，所以本报告分别以马鬃山镇为区域来分析影响估价对象地价的因素。

1、区域概况

马鬃山镇是甘肃省肃北蒙古族自治县管辖的一块“飞地”。地处甘肃省最北端，是甘肃省唯一的一处边防重镇。镇区北与蒙古国的戈壁阿尔泰省

接壤。东西分别与内蒙古自治区、新疆维吾尔自治区为邻。镇区总面积为 3.8 万平方公里，辖区一镇五个村委会，以畜牧业为主，是全国土地面积最大的镇之一。1992 年 9 月，经国务院批准，开通了马鬃山边境对外贸易口岸，成为省、市、县对外贸易的窗口。

2、交通状况

(1) 区域内公共交通状况：马鬃山镇区域内无公共交通工具，公共交通便捷度较低。

(2) 对外交通条件：区域内有 G215 等道路通过，有汽车站等对外交通站点，对外交通条件较好。

3、基础设施条件

评估对象所在区域基础设施已达到“三通”，即通路、供电、通讯，具体情况如下：

A、通路：区域内有乡村道路与 G215 相连，对外交通较便捷。

B、供电：区域内供电来源主要来自于西北电网，由肃北县供电公司负责供电，供电保证率较高。

C、通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达。

4、环境条件

(1) 自然环境

估价对象所在区域大气污染、水污染较小，空气质量总体较好，但由于该区域地处西北内陆，春秋两季沙尘天气多见，期间主要污染物为悬浮颗粒和可吸入粉尘，自然环境较差。

(2) 人文环境

估价对象所在区域人员构成单一，人口受教育程度较低，且区域内配套学校等配套不完善，人文环境一般。

5、工业集聚度

估价对象所在区域类似工业企业布局较少，工业集聚度一般。

6、规划限制

规划限制对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域条件一般，公共交通便利度较低、对外交通条件较好，工业集聚度一般。自然环境较差，人文环境一般，作为工业用地与区域规划相协调，综合评价影响估价对象地价的区域因素条件一般。

（三）个别因素

估价对象个别因素详见下表 9。

表 9 估价对象个别因素一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地名称	宗地位置	土地证号	设定土地用途	土地面积 (平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
1	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第44号	工矿仓储用地	268401.34	平坦,对建设利用有较小影响	对规划利用有较大影响	鉴于估价师的专业范围限制,我们未对估价对象的地质状况进行研究和分析,因此,我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的均质状况。估价对象所在区域属于肃北县地质灾害不易发区,满足开发要求。	临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
2	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第106号	工矿仓储用地	155129	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
3	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第107号	工矿仓储用地	433925	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
4	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第108号	工矿仓储用地	116561	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
5	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第109号	工矿仓储用地	629998	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”
6	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	酒泉市肃北县	肃国用(2012)第110号	工矿仓储用地	30325	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		临路远	红线外“三通”,红线内“场地平整”

第三部分 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、合法原则

估价对象必须合法取得、合法使用、合法处分。合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价中所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

在评估过程中，应严格遵守《土地管理法》、《城市房地产管理法》、中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》以及各种地方性法律法规和政策，严格审查各项指标的合法性，并按现行法规政策，采用合法的程序、参数、方法、客观、合理的确定评估宗地价格。

在合法取得方面，根据委托方提供的《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号），窑街煤电集团有限公司均通过合法的方式取得估价对象的使用权。

在合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据，目前估价对象证载用途均为工矿仓储用地，符合区域的规划。

在合法处分方面，以法律、法规或合同等规定允许的处分方式为依据。

2、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，所以估价是以该宗地的效用达到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有效利用方式，并按照最有效利

用方式进行评估。

根据委托方提供《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号），在评估中充分考虑到估价对象的特性，设定适当的指标为最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估，最终确定出合理的评估价格。

3、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值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

估价对象设定用途为工业用地，采用成本逼近法和收益还原法测算土地使用权价格。成本逼近法、收益还原法的相关参数取值依据了替代原则，多方面考虑了估价对象所在区域内类似用地的实际情况，故本次评估过程中充分考虑了替代原则。

4、供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下落。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。遵循供需原则，是指土地评估要充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

估价对象区域内集体土地尚未全部征收，有大量存量土地，供给充足。由于估价对象所在位置条件较差，故区域内土地需求量较少，地产市场处在

供大于求的阶段。本次评估中充分考虑了估价对象所在区域工业用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

5、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

本次评估采用了成本逼近法、收益还原法两种方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的土地价格。

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，即要求估价师在评估特定地块的过程中必须综合分析多方面的因素综合考虑土地的质量，通过合适的方法评估出能够正确反映土地估价时点的价格。

本次评估过程中，除考虑估价对象自身实际状况外，估价师通过查阅政府网站相关资料对估价对象所在区域房地产市场状况和区域规划限制进行了调查，综合多方面因素，选取适宜的方法（成本逼近法、收益还原法）评估估价对象市场价格，对影响工业用地价格的因素进行调查分析，对地价影响程度较大的因素适当增加修正幅度。

7、估价时点原则

估价时点原则要求土地估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价值。确立该原则的意义在于估价时点是评估土地价格的时间点。影响土地价格的因素是不断变化的，土地市场是不断变化的，土地价格自然也是不断变化的。土地估价通常是求取估价对象在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是估价时点。

根据委托方提供的《评估委托书》，本次评估估价期日为2022年3月

31 日，估价中市场状况、估价依据、估价相关参数的取值均以估价期日为基础。

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。本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了估价对象所在区域土地市场运行及发展状况。

本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了估价对象类似用地土地市场运行及发展状况。

9、公开市场原则

地价评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次评估假设的土地市场为公平、公正、公开的土地市场，评估过程中选取的各项参数及实例均在公平、公正、公开的土地市场中可实现，因此评估结果亦在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

二、估价方法与估价过程

1、估价方法的选取

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（含基准地价系数修正法、标定地价系数修正法、路线价法）等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，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。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法评估估价对象的市场价格。

2、估价方法选取的依据

估价对象用途设定为工矿仓储用地。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），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，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。根据上述各种方法的适用条件，结合估价对象所在区域土地市场交易状况、公示地价实

施状况及估价对象实际情况，本次评估估价方法选择过程如下：

(1) 收益还原法：估价对象登记用途为工矿仓储用地，通过对估价对象所处区域的工业用地的出租案例进行调查，估价对象所处区域可以找到工业用地的出租案例，可以合理确定估价对象的租金水平，故本次评估采用收益还原法进行评估。

(2) 成本逼近法：估价对象位于酒泉市肃北县，该区域内征地补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，采用收益还原法和成本逼近法两种方法，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价格。

3、估价过程

收益还原法

收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和的一种方法。此次评估，假设未来每年的纯收益保持不变、还原利率不变，有限年期的土地使用权价格计算公式为：

$$P=a \div r \times [1-1/(1+r)^n]$$

其中： P-土地价格

a-土地年纯收益

r-土地还原率

n-土地使用年期

1、确定土地年总收益

调查估价对象所处区域、同类用途的土地租金水平、土地出租率等情况，确定估价对象的土地出租的总收益。

土地年总收益=月租金×12×土地面积×出租率×有效出租面积比率

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈内的类似用途土地出租情况，选取了三个具有普遍性的场地出租案例，各案例具体情况如下：

实例 A：肃北德泰矿业开发有限责任公司用地，位于酒泉市肃北县，土

地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,场地租金水平为 165 元/亩·月,属于正常交易,交易期日为 2021 年 5 月,为完全产权,未设立他项权利等情况。

实例 B: 肃北聚能矿业有限责任公司,位于酒泉市肃北县,土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,场地租金水平为 170 元/亩·月,属于正常交易,交易期日为 2021 年 5 月,为完全产权,未设立他项权利等情况。

实例 C: 甘肃亚峰矿业有限公司,位于酒泉市肃北县,土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,场地租金水平为 165 元/亩·月,属于正常交易,交易期日为 2021 年 4 月,为完全产权,未设立他项权利等情况。

本次评估对选取的案例分别与估价对象进行比较,以此来确定估价对象的客观租金。

比较因素修正说明

根据待估物业与比较案例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

①交易情况修正

估价对象与各可比案例均为正常交易,不必进行交易情况修正,则待估物业与各可比实例的交易情况指数均为 100。

②交易日期修正

本次评估期日为 2022 年 3 月 31 日,本次所选取案例交易日期分别为 2021 年 5 月、2021 年 4 月,根据估价师调查,2021 年 4 月至 2022 年 3 月,估价对象所在区域工业用地租金价格平稳,没有变化,故无需进行期日修正,则估价对象与各可比实例的交易日期指数均为 100。

③区位状况及实物状况修正

采用百分比法,以估价对象条件为 100,各可比实例与估价对象的各项影响因素进行比较,优于估价对象的,采用上浮修正,劣于估价对象的,采用下浮修正,相同或相似的不需进行调整。

设定估价对象比较指数为 100,得到以下估价对象与比较案例比较因素说明表(表 10)及租金价格修正表(表 11)。

表 10-1 估价对象与比较案例比较因素说明表（肃国用（2012）第 44 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩·月)		待估	165	170	165
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022 年 3 月 31 日	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较差	较差	较差	较差
个别因素	临路条件	临路远	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较大	较大	较大	较大
	形状	对规划利用无影响	对规划利用有较大影响	对规划利用有较大影响	对规划利用有较大影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 10-2 估价对象与比较案例比较因素说明表（肃国用（2012）第 106 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩·月)		待估	165	170	165
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022 年 3 月 31 日	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较差	较差	较差	较差
个别因素	临路条件	临路远	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较大	较大	较大	较大
	形状	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 10-3 估价对象与比较案例比较因素说明表（肃国用（2012）第 107 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩·月)		待估	165	170	165
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022 年 3 月 31 日	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较差	较差	较差	较差
个别因素	临路条件	临路远	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较大	较大	较大	较大
	形状	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 10-4 估价对象与比较案例比较因素说明表（肃国用（2012）第 108 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩·月)		待估	165	170	165
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022 年 3 月 31 日	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较差	较差	较差	较差
个别因素	临路条件	临路远	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较大	较大	较大	较大
	形状	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 10-5 估价对象与比较案例比较因素说明表（肃国用（2012）第 109 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩·月)		待估	165	170	165
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022 年 3 月 31 日	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较差	较差	较差	较差
个别因素	临路条件	临路远	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较大	较大	较大	较大
	形状	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 10-6 估价对象与比较案例比较因素说明表（肃国用（2012）第 110 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩·月)		待估	165	170	165
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022 年 3 月 31 日	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较差	较差	较差	较差
个别因素	临路条件	临路远	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较大	大	大	大
	形状	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 11-1 估价对象租金价格修正表（肃国用（2012）第 44 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩.月)		165	170	165
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/101	100/101	100/101
	面积	100/102	100/102	100/102
	形状	100/102	100/102	100/102
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9517	0.9517	0.9517
修正后月租金（元/亩.月）		157.02	161.78	157.02
比准月租金（元/亩.月）		158.61		

表 11-2 估价对象租金价格修正表（肃国用（2012）第 106 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩.月)		165	170	165
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/101	100/101	100/101
	面积	100/101	100/101	100/101
	形状	100/100	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9803	0.9803	0.9803
修正后月租金（元/亩.月）		161.75	166.65	161.75
比准月租金（元/亩.月）		163.38		

表 11-3 估价对象租金价格修正表（肃国用（2012）第 107 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩.月)		165	170	165
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/101	100/101	100/101
	面积	100/102	100/102	100/102
	形状	100/100	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9707	0.9707	0.9707
修正后月租金（元/亩.月）		160.16	165.02	160.16
比准月租金（元/亩.月）		161.78		

表 11-4 估价对象租金价格修正表（肃国用（2012）第 108 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩.月)		165	170	165
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/101	100/101	100/101
	面积	100/100	100/100	100/100
	形状	100/100	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9901	0.9901	0.9901
修正后月租金（元/亩.月）		163.37	168.32	163.37
比准月租金（元/亩.月）		165.02		

表 11-5 估价对象租金价格修正表（肃国用（2012）第 109 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩.月)		165	170	165
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/102	100/102	100/102
个别因素	临路条件	100/101	100/101	100/101
	面积	100/100	100/100	100/100
	形状	100/100	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9707	0.9707	0.9707
修正后月租金（元/亩.月）		160.16	165.02	160.16
比准月租金（元/亩.月）		161.78		

表 11-6 估价对象租金价格修正表（肃国用（2012）第 110 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		酒泉市肃北县	酒泉市肃北县	酒泉市肃北县
月租金(元/亩.月)		165	170	165
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/101	100/101	100/101
	面积	100/100	100/100	100/100
	形状	100/100	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9901	0.9901	0.9901
修正后月租金（元/亩.月）		163.37	168.32	163.37
比准月租金（元/亩.月）		165.02		

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象的租金。

经估价师调查，区域内类似土地租赁市场一般供求状况，区域内类似土地的出租率一般为 95%，根据调查区域内类似土地的出租情况，区域内类似土地一般整体出租，有效出租面积比率为 100%，本次评估确定估价对象的有效出租面积比率为 100%，出租率为 95%。

土地年总收益=月租金×12×土地面积×出租率×有效出租面积比率

表 12 土地年总收益一览表

土地证号	租金（元/亩·月）	出租率（%）	出租面积比率（%）	土地年总收益（万元）
肃国用（2012）第 44 号	158.61	95.00%	100.00%	72.80
肃国用（2012）第 106 号	163.38	95.00%	100.00%	43.34
肃国用（2012）第 107 号	161.78	95.00%	100.00%	120.04
肃国用（2012）第 108 号	165.02	95.00%	100.00%	32.89
肃国用（2012）第 109 号	161.78	95.00%	100.00%	174.28
肃国用（2012）第 110 号	165.02	95.00%	100.00%	8.56

2、土地出租年总费用

（1）管理费

指对出租土地进行管理所需的费用。按总收益的一定比例收取。经评估人员对区域内土地出租市场调查，土地出租管理费一般为土地年总收益的 1%—3%，本次评估取 1.5%。

管理费=土地年总收益×1.5%

（2）土地维护费

指对出租土地进行必要的维护所需的费用。按总收益的一定比例收取。经评估人员对区域内土地出租市场调查，土地维护费一般为土地年总收益的 1%—3%，本次评估取 1%。

土地维护费=土地年总收益×1%

（3）税金+增值税及附加

土地使用税：

根据《土地使用税暂行条例》，荒地免征土地使用税，本次评估估价对象为荒地，免征土地使用税，土地使用税为 0。

综上所述，土地出租年总费用为税金、管理费、土地维护费之和，即：

土地出租年总费用=管理费+土地维护费+税金

表 13 土地年总收益一览表

土地证号	增值税及附加 (万元)	城镇土地使用税 (万元)	土地管理费 (万元)	土地维护费 (万元)	土地年总费用 (万元)
肃国用(2012)第44号	3.67	1.00	1.09	0.73	32.33
肃国用(2012)第106号	2.19	1.00	0.65	0.43	18.78
肃国用(2012)第107号	6.06	1.00	1.80	1.20	52.45
肃国用(2012)第108号	1.66	1.00	0.49	0.33	14.14
肃国用(2012)第109号	8.80	1.00	2.61	1.74	76.16
肃国用(2012)第110号	0.43	1.00	0.13	0.09	3.67

3、土地年纯收益

土地年纯收益=土地出租年总收益-土地出租年总费用

详见下表 13。

4、估价对象土地总地价

$$P=a \div r \times [1-1/(1+r)^n]$$

其中：r-土地还原率（详见本报告第十项-十、需要特殊说明的事项）

n-土地使用年期

土地单位面积地价=总地价÷土地面积

详见下表 14。

表 14 估价对象价格测算一览表

土地证号	土地年 总收益 (万元)	土地年 总费用 (万元)	土地纯 收益 (万元)	土地还 原利率	土地使 用年期 (年)	土地总价 (万元)	土地面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)
肃国用(2012) 第44号	72.80	32.33	40.47	6.00%	40.21	609.72	268401.34	22.72
肃国用(2012) 第106号	43.34	18.78	24.56	6.00%	40.68	371.03	155129	23.92
肃国用(2012) 第107号	120.04	52.45	67.59	6.00%	40.68	1021.22	433925	23.53
肃国用(2012) 第108号	32.89	14.14	18.75	6.00%	40.68	283.26	116561	24.30
肃国用(2012) 第109号	174.28	76.16	98.12	6.00%	40.68	1482.56	629998	23.53
肃国用(2012) 第110号	8.56	3.67	4.89	6.00%	40.68	73.82	30325	24.34

II、成本逼近法

成本逼近法是以取得未利用土地或中低产田时客观发生的费用为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税金，并进行各种修正来确定农用地价格的方法。其基本计算公式为：

无限年期土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润

+土地增值收益

估价对象价格=无限年期土地使用权价格×年期修正系数×(1+个别因素修正系数)

(1) 土地取得费

根据估价师现场勘查，估价对象所在区域多为国有未利用地，且估价对象是征收此类土地获得；根据甘肃省人民政府文件《甘肃省人民政府关于公布甘肃省征收农用地片区综合地价标准的通知》（甘政发〔2020〕41号），征收未利用地按片区综合地价的0.1倍进行补偿，则估价对象取得费为1.65元/平方米。

(2) 土地开发费

土地开发费是指对土地开发所进行的土地投入中属于土地资本的部分，一般是指土地开发部门完成基本的土地开发工程所投入的资金。

根据估价师对估价对象所在区域土地市场的调查，并结合估价对象的实际情况以及调查估价对象所在区域类似项目“三通”的开发费用，确定该区域“三通”的土地开发费用为15元/平方米。

宗地内“场地平整”费用：评估人员根据待估对象的实际情况，并参考类似项目的费用，确定为每平方米6元。

土地开发费=15+6=21元/平方米

(3) 投资利息

根据估价对象开发程度和开发规模，确定土地开发周期为1年。投资利息率按评估期日中国人民银行公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%，并综合考虑行业风险调整值等，经综合分析确定利息率按4.35%计，计复利。假设土地取得费、相关税费在征地时一次投入，按整个开发周期计算，按复利计算；土地开发费在开发期内均匀投入，按开发周期的1/2计算，按复利计算，故：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费及相关税费} \times [(1+4.35\%)^{\text{开发周期}} - 1] + \text{开发费} \times \\ & \quad [(1+4.35\%)^{\text{开发周期}/2} - 1] \\ &= 1.65 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + 21 \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] \end{aligned}$$

=0.52 元/平方米

(4) 投资利润

土地作为一种生产要素是以无形资产投入的形式进入企业的总资产，根据等量资金应获得相应收益的原理，土地资产同其它生产要素相结合，共同对企业的利润作出贡献。所以土地的投资利润率应与当地类似企业正常的投资利润率相一致。据调查，该地区最近几年类似企业平均利润率为 8%，则：

投资利润=(土地取得费及相关税费+土地开发费)×投资利润率

= (1.65+21) ×8%

=1.81 元/平方米

(5) 土地增值收益

土地增值收益是指土地因用途改变或进行开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是因投资而产生的级差地租的资本化。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率，根据估价师对估价对象所在区域类似案例的整理分析，该区域内类似土地的市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率在 10%-15%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定土地增值收益率为 10%。则：

土地增值收益=(土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润)×土地增值收益率

=土地成本价格×土地增值收益率

= (1.65+21+0.52+1.81) ×10%

=2.5 元/平方米。

(6) 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述各项求和即得无限年期土地使用权价格。

无限年期土地使用权价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

=1.65+21+0.52+1.81+2.5=27.48 元/平方米



表 15 无限年期土地使用权价格一览表

土地证号	土地取得费 及相关税费 (元/m ²)	土地开发费 (元/m ²)	利息率	利息 (元/m ²)	利润率	利润 (元/m ²)	土地开发成本 (元/m ²)	土地增值收益率	土地增值收益 (元/m ²)	无限年期土地价格 (元/m ²)
肃国用(2012) 第 44 号	1.65	21	4.35%	0.52	8%	1.81	24.98	10%	2.5	27.48
肃国用(2012) 第 106 号	1.65	21	4.35%	0.52	8%	1.81	24.98	10%	2.5	27.48
肃国用(2012) 第 107 号	1.65	21	4.35%	0.52	8%	1.81	24.98	10%	2.5	27.48
肃国用(2012) 第 108 号	1.65	21	4.35%	0.52	8%	1.81	24.98	10%	2.5	27.48
肃国用(2012) 第 109 号	1.65	21	4.35%	0.52	8%	1.81	24.98	10%	2.5	27.48
肃国用(2012) 第 110 号	1.65	21	4.35%	0.52	8%	1.81	24.98	10%	2.5	27.48

(7) 确定土地使用年期、个别因素修正系数

A、土地使用年期修正系数

根据国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地使用年期修正系数的公式为：

$$K=1-1/(1+R)^n$$

K：年期修正系数；

R：土地还原利率（详见本报告第十项-十、需要特殊说明的事项）。

n：土地设定使用年限，见下表 16。

表 16 年期修正系数表

土地证号	土地还原率	设定土地使用年期（年）	年期修正系数
肃国用（2012）第 44 号	6%	40.21	0.9040
肃国用（2012）第 106 号	6%	40.68	0.9066
肃国用（2012）第 107 号	6%	40.68	0.9066
肃国用（2012）第 108 号	6%	40.68	0.9066
肃国用（2012）第 109 号	6%	40.68	0.9066
肃国用（2012）第 110 号	6%	40.68	0.9066

B、个别因素修正系数

在成本逼近法计算中，由于土地取得费、相关税费和土地开发费等是以区域平均状况为计算依据，较少考虑估价对象的个别性，故需进行相关个别因素的修正。因此我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表 17《估价对象个别因素修正系数表》。

表 17 估价对象个别因素修正系数表

土地证号	个别因素修正系数（单位：%）						小计
	面积	形状	地形	地质	临路条件	个别开发条件	
肃国用（2012）第 44 号	+3.00	-0.50	0.00	0.00	-0.50	0.00	+2.00
肃国用（2012）第 106 号	+3.00	0.00	0.00	0.00	-0.50	0.00	+2.50
肃国用（2012）第 107 号	+3.00	0.00	0.00	0.00	-0.50	0.00	+2.50
肃国用（2012）第 108 号	+2.00	0.00	0.00	0.00	-0.50	0.00	+1.50
肃国用（2012）第 109 号	+2.50	0.00	0.00	0.00	-0.50	0.00	+2.00
肃国用（2012）第 110 号	+2.00	0.00	0.00	0.00	-0.50	0.00	+1.50

估价对象价格=无限年期价格×年期修正系数×（1+个别因素修正系数）

详见下表 18。

表 18 估价对象价格一览表

土地证号	无限年期土地价格 (元/平方米)	年期修正系数	个别因素修正系 数 (%)	单位面积地价 (元/平方米)
肃国用(2012)第 44 号	27.48	0.9040	0.020	25.34
肃国用(2012)第 106 号	27.48	0.9066	0.025	25.54
肃国用(2012)第 107 号	27.48	0.9066	0.025	25.54
肃国用(2012)第 108 号	27.48	0.9066	0.015	25.29
肃国用(2012)第 109 号	27.48	0.9066	0.020	25.41
肃国用(2012)第 110 号	27.48	0.9066	0.015	25.29

三、地价的确定

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用成本逼近法和收益还原法对估价对象价格进行了测算。

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。运用成本逼近法计算价格是一种成本累加而形成的成本价格，测算结果可信度较高。

收益还原法是基于预期收益原理，将委估对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的方法，即未来收益权利的现在价值，测算结果可信度较高。

经测算，成本逼近法和收益还原法的测算结果差距不大。通过我们对该区域的调查，并考虑估价对象在该区域内的具体位置、使用状况等因素，同时对同级别的交易样点的调查比较，分析决定以两种估价方法测算结果的算术平均值作为估价对象的价格。详见表 19《估价对象价格确定表》。

表 19 估价对象价格确定表

土地证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	收益还原法 (元/平方米)	权重	单位面积地价 (元/平方米)	土地面积 (平方米)	土地总价 (万元)
肃国用(2012) 第 44 号	25.34	50%	22.72	50%	24.03	268401.34	644.97
肃国用(2012) 第 106 号	25.54	50%	23.92	50%	24.73	155129	383.63
肃国用(2012) 第 107 号	25.54	50%	23.53	50%	24.54	433925	1064.85
肃国用(2012) 第 108 号	25.29	50%	24.3	50%	24.8	116561	289.07
肃国用(2012) 第 109 号	25.41	50%	23.53	50%	24.47	629998	1541.61
肃国用(2012) 第 110 号	25.29	50%	24.34	50%	24.82	30325	75.27
合计	——	——	——	——	——	1634339.34	3999.40

3、估价结果（币种：人民币）

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下的国有建设用地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地总面积：1634339.34 平方米

总价：3999.40 万元

大写：叁仟玖佰玖拾玖万肆仟元整（人民币）

详见表 2《土地估价结果一览表》。

第四部分 附 件

- 附件一 委托方提供的《评估委托书》；
- 附件二 委托方提供的《国有土地使用证》（肃国用（2012）第 44 号、肃国用（2012）第 106 号、肃国用（2012）第 107 号、肃国用（2012）第 108 号、肃国用（2012）第 109 号、肃国用（2012）第 110 号）；
- 附件三 宗地位置示意图；
- 附件四 宗地照片；
- 附件五 土地估价机构法人营业执照复印件；
- 附件六 甘土估备字[2021]0011 号《关于甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司备案情况的函》；
- 附件七 土地估价师资格证书复印件。

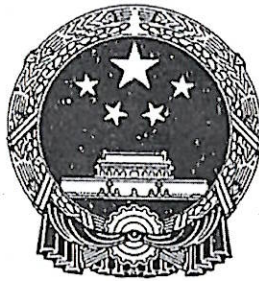
评估委托书

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司：

甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权，特委托你公司对窑街煤电集团有限公司持有的土地使用权价格进行评估，为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权价格参考，估价期日为2022年3月31日，土地评估范围以窑街煤电集团有限公司提供的《土地资产范围表》为准，土地估价报告应符合《城镇土地估价规程》等相关技术规范的要求。

甘肃靖远煤电股份有限公司

2022年4月18日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620000224344785T

名称 甘肃靖远煤电股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 甘肃省白银市平川区大桥路1号
法定代表人 杨先春

注册资本 贰拾贰亿捌仟陆佰玖拾柒万壹仟零伍拾元整

成立日期 1996年12月28日

营业期限 1996年12月28日至2046年12月28日

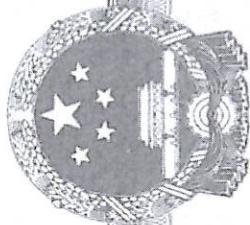
经营范围 煤炭开采、洗选、销售(仅限分支机构王家山煤矿、魏家地煤矿、大水头煤矿、宝积山煤矿、红会第一煤矿、红会第四煤矿凭许可证在有效期内经营);机械产品、矿山机械、矿山机电产品、电力设备的生产、销售、维修(仅限分支机构凭许可证、资质证在有效期内经营);发电、供电、供水(仅限分支机构凭许可证、资质证在有效期内经营);普通货物运输(仅限分支机构凭许可证、资质证在有效期内经营);铁路专用线路运营;煤炭地质勘查与测绘服务;工程测量;建筑材料、化工产品(不含危险化学品)、工矿配件、机电产品(不含小汽车)、五金交电的批发、零售;设备租赁(不含融资租赁);房屋租赁。(凡涉及行政许可或资质经营项目,凭有效许可证、资质证经营)



登记机关

2017年08月31日

提示:每年1月1日至6月30日为年报公示时间



照 执 业 证

(本圖)

统一社会信用代码

91620000224552058P



扫描二维码登录了解“国家企业信用信息公示系统”，备信息更多可连

名称 窑街煤电集团有限公司

伍亿伍仟壹佰叁拾壹万贰仟贰佰柒拾贰元整

类型

成立日期 2001年12月30日

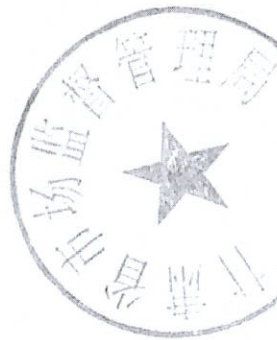
法定代表人

营业期限 2001年12月30日至2051年12月29日

圖
換
扣
空

兰州市红古区海石湾镇

登记机关



2021年11月23日

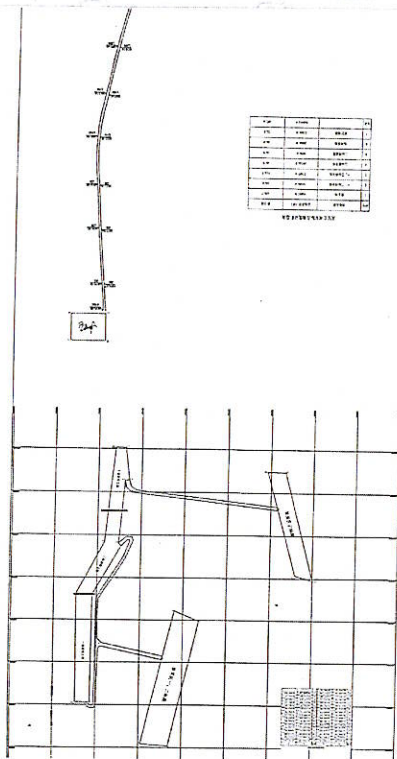
[illegible]

新 国用(2012)第 44 号

土地使用权人	宝德源煤业集团有限公司		
座落	新地县马家河村三沙梁火葬场		
地号	SBAN-12-62	图号	
地类(用途)	工矿仓储用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062年6月14日
使用权面积	26840.31M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用者申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



登记机关

证书监制机关

新地县 人民政府 (章)
2012 年 6 月 15 日

(章)
2012 年 6 月 15 日

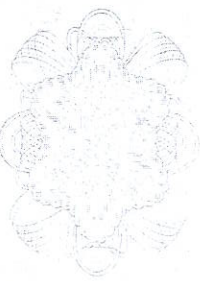


Nº 023268966 S

青 国用 (2012) 第 106 号

土地使用权人	威海市热电集团有限公司				
座落	威海市环翠区威海路30号				
地号	SBM-12-116	图号			
地类(用途)	工业用地	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期	2062年12月5日		
使用权面积	155129 M ²	其中	独用面积	M ²	分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关

证书监制机关

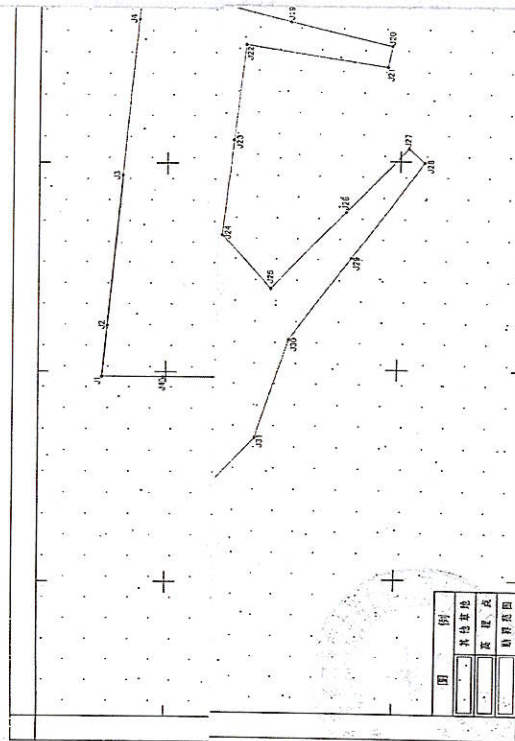


青 国用(2012)第107号

土地使用权人	鲁能煤电集团有限公司				
座落	青北县马寨山镇红沙梁煤矿区一、二标段采坑用地				
地号	SBM-12-117	图号			
地类(用途)	工矿仓储用地	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期	2062年12月5日		
使用权面积	433925 M ²	其中	独用面积	M ²	
			分摊面积	M ²	

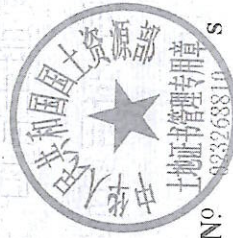
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利进行审查核实，准予登记，颁发此证。

青北县马寨山镇红沙梁煤矿区一、二标段采坑用地



登记机关

证书监制机关



商用 (2012) 第 108 号

土地使用权人	隆街煤业集团有限公司			
座落	北魏马家山南麓红沙河乡隆街村三队新开地			
地号	SBM-12-118	图号		
地类 (用途)	工业仓储用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2062年12月5日	
使用权面积	116561 M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

北魏乡人民政府 (章)
2012 年 12 月 6 日

记事

注：该宗地勘测定界面积单 268401.34 平方米 (合 402.66 亩)，已于 2010 年 6 月 15 日经冀发改投资 (2012) 62 号批复，冀国土 (2012) 44 号登记 (即勘测部分)。

登记机关

证书监制机关



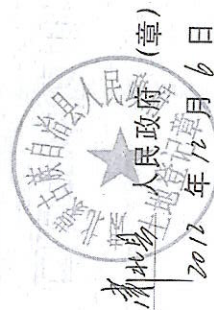
商用 国用(2012)第 109 号

土地使用权人	蒙统行煤电集团有限公司			
座落	肃北县马鬃山红沙梁煤矿区排土场用地勘测界定图			
地号	BM-12-119	图号		
地类(用途)	工矿仓储用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2062年12月5日	
使用权面积	629998 M ²	其中	独用面积	共
			分摊面积	M ²

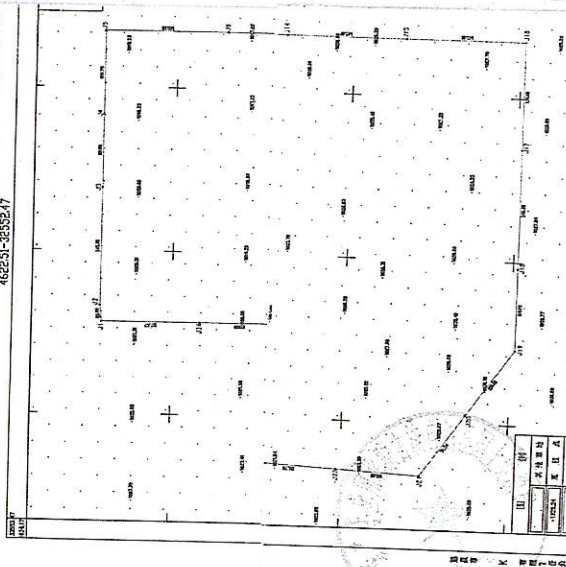
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关

证书监制机关



肃北县马鬃山红沙梁煤矿区排土场用地勘测界定图
462251-233247



青

国用(2012)第110号

土地使用权人	绿能矿业有限公司			
座落	青北马寨山镇红沙梁煤矿矿区运输道路用地			
地号	SBM-12-120	图号		
地类(用途)	工矿仓储用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2062年12月5日	
使用权面积	30325 M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



青北马寨山镇红沙梁煤矿矿区运输道路用地(章)
2012年12月6日

登记机关

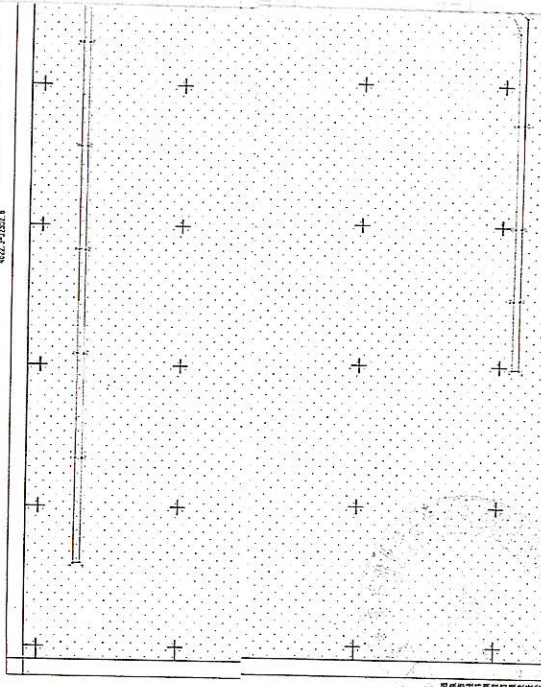


证书监制机关



No. 473268813 S

青北马寨山镇红沙梁煤矿矿区运输道路用地勘测定界图



估价对象位置示意图



肃国用(2012)第109号

肃国用(2012)第107号

肃国用(2012)第108号

肃国用(2012)第44号

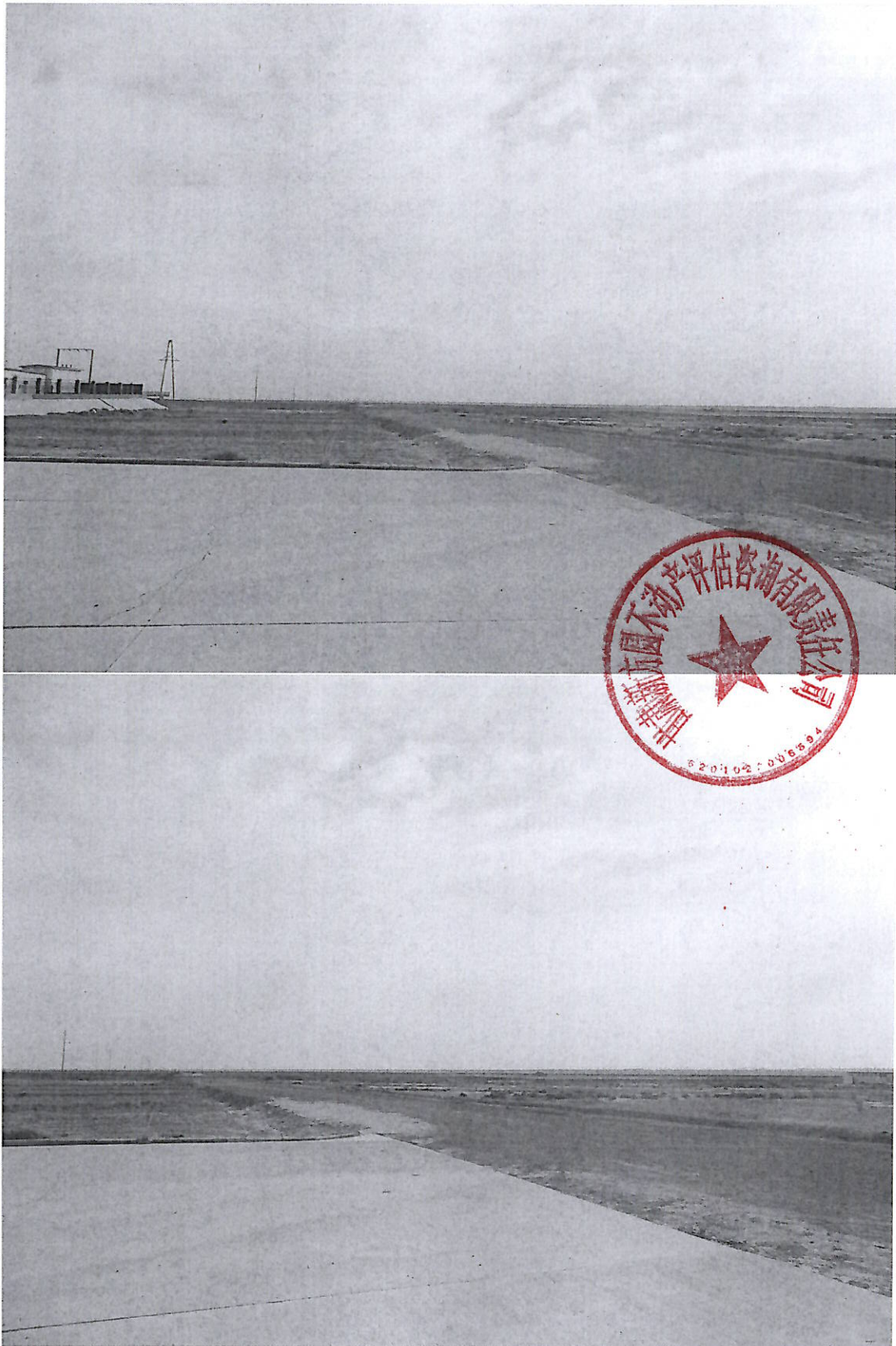
肃国用(2012)第106号

肃国用(2012)第110号



估价对象照片

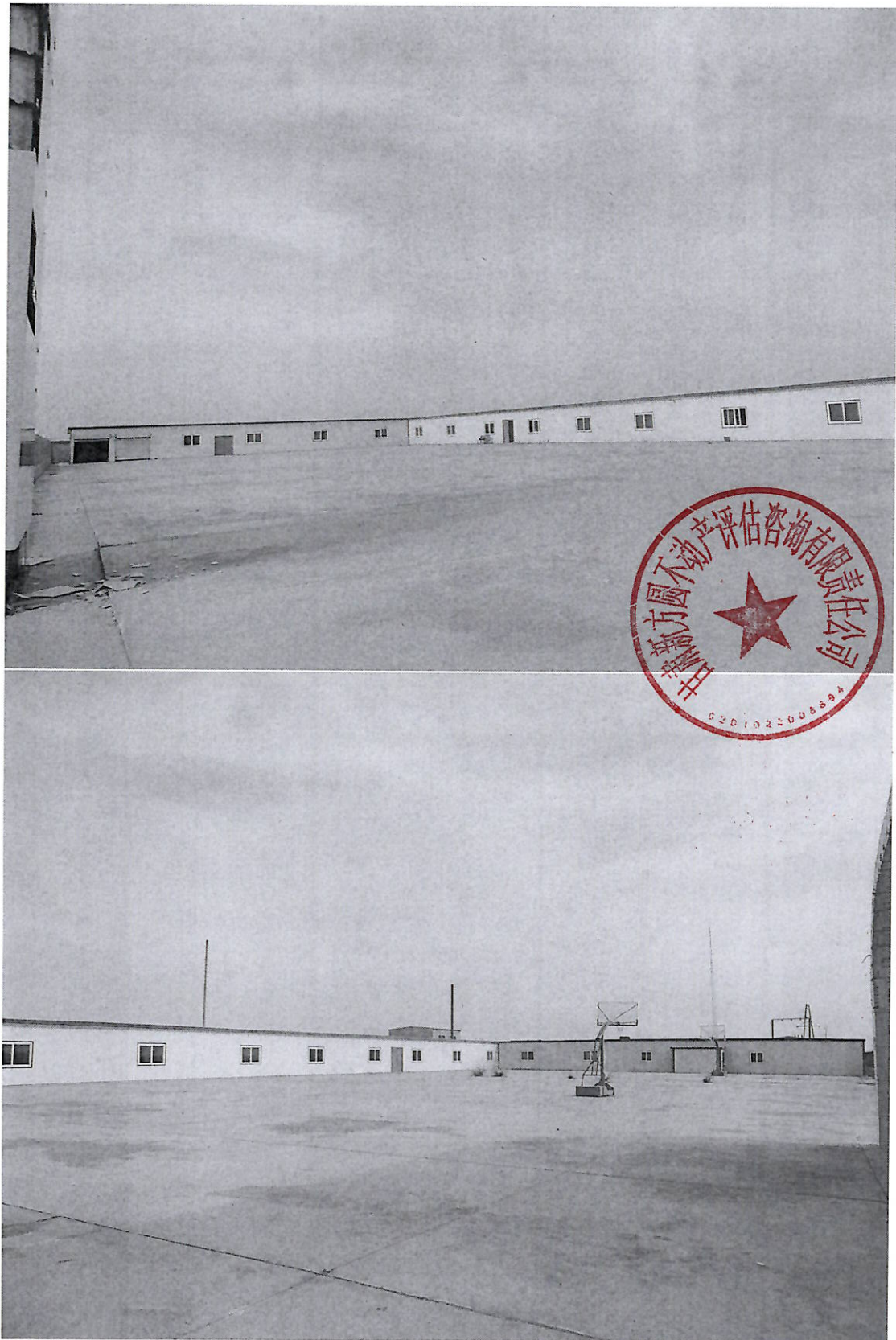
肃国用（2012）第 44 号宗地照片



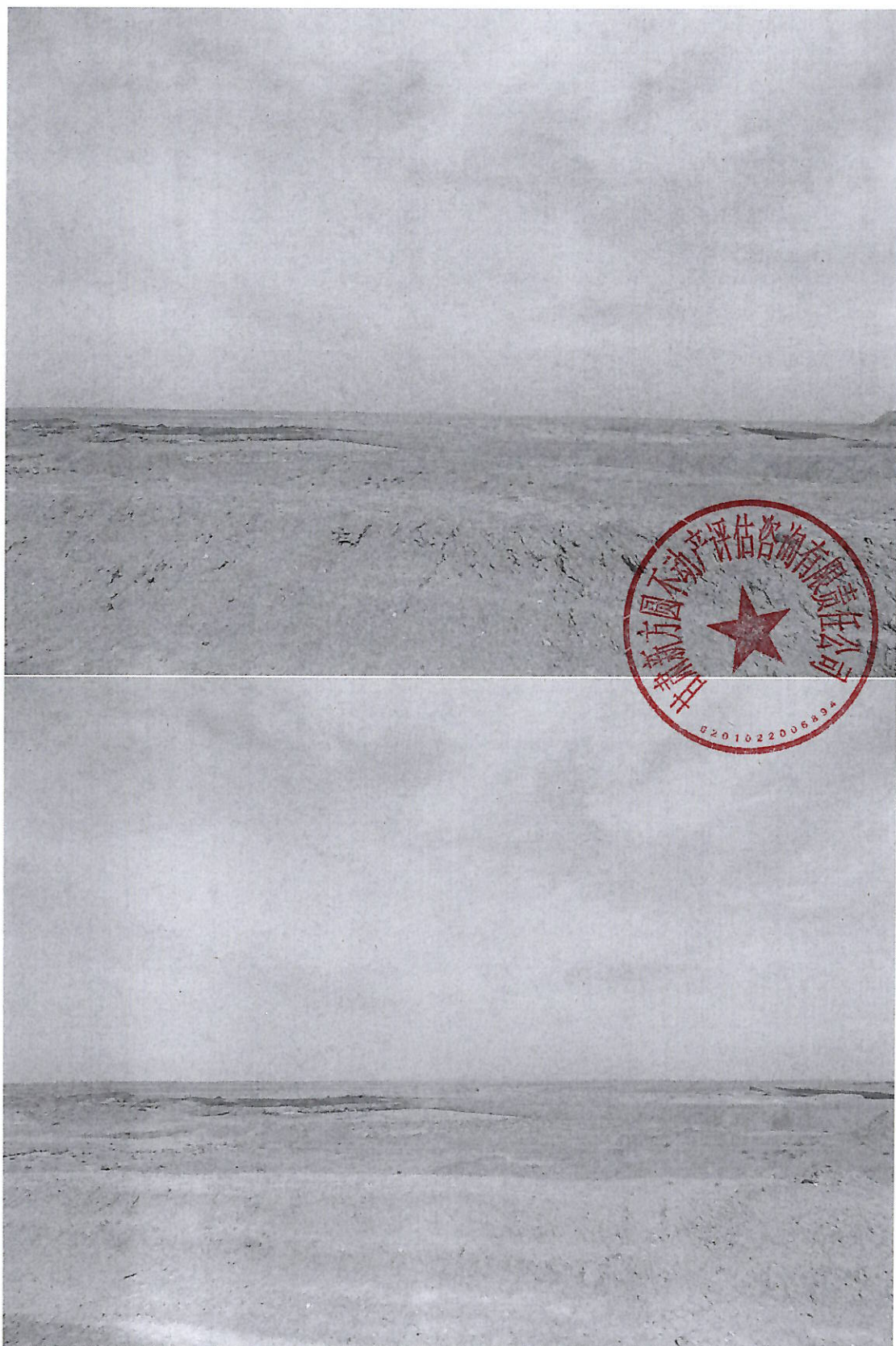
肃国用（2012）第 106 号宗地照片



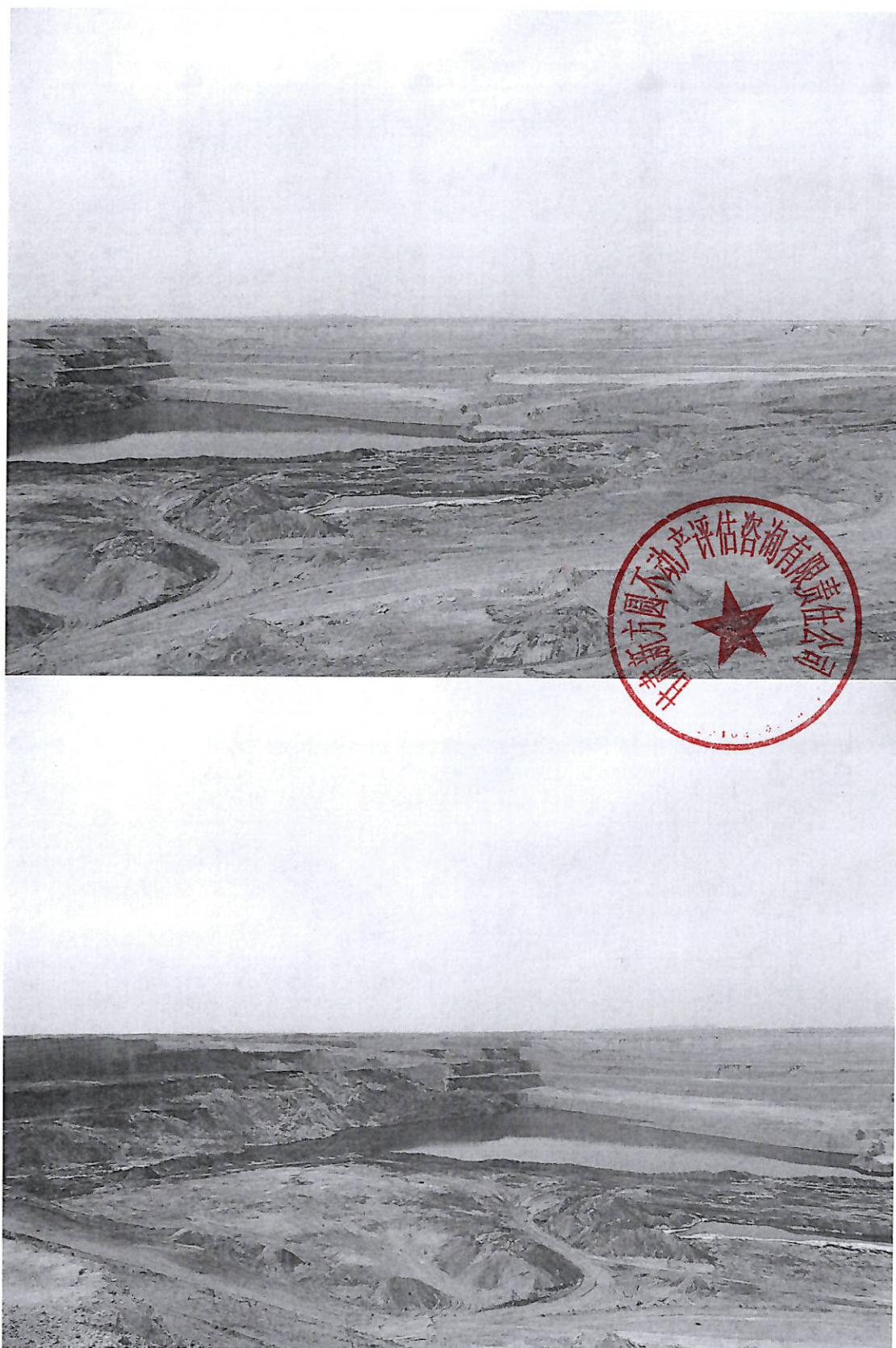
肃国用（2012）第 107 号宗地照片



肃国用（2012）第 108 号宗地照片

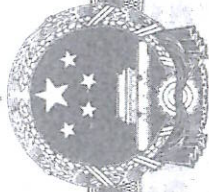


肃国用（2012）第 109 号宗地照片



肃国用（2012）第 110 号宗地照片





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91620102591245615J

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 甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2011年05月25日

法定代表人 张鹏涛

营业期限 长期

经营范围

土地评估、城镇土地定级及基准地价评估、农用地定级估价、不动产处置规划、土地房产的咨询、策划及登记代理、不动产市场调研发等业务。(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) ***

住所 兰州市城关区红星巷125号



登记机关

2021年09月14日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

甘肃省自然资源厅

甘土估备字〔2021〕0011号

关于甘肃新方圆不动产评估 咨询有限责任公司备案情况的函

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2021年10月28日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

备案编号：2021620011

统一社会信用代码：91620102591245615J

法定代表人（执行事务合伙人）：张鹏涛

估价师信息见附记页

原函（甘土估备字〔2020〕0046号）作废。



甘肃省自然资源厅
2021年10月28日



附记

估价师信息

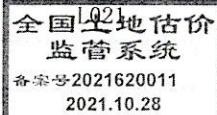
备案日期：2021 年 10 月 28 日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
张鹏涛	土地估价师	L012	李丽	土地估价师	0005
姜丽丽	土地估价师	L026	陈文虎	土地估价师	0080
马吉胜	土地估价师	0005	刘玉权	土地估价师	0018
周萍	土地估价师	L021	寇军武	土地估价师	0066

变更前信息

备案日期：2021 年 7 月 3 日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
曹相汉	土地估价师	0007	张鹏涛	土地估价师	L012
李丽	土地估价师	0005	姜丽丽	土地估价师	L026
陈文虎	土地估价师	0080	马吉胜	土地估价师	0005
刘玉权	土地估价师	0018	周萍	土地估价师	





土地评估中介机构 资信等级证书

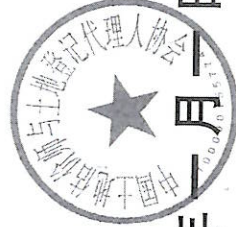
资信等级：A 级

机构名称：甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司

法定代表人：张鹏涛

资信年度：2022 年度

资信编号：2022A-093



发证单位：

二零二二年一月一日

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. 201462L012

张鹏涛

姓名：
Full Name

男

性别：
Sex



身份证号码：
ID No. 622825198607180314

持证人签名：
Signature of the bearer

2014年12月25日
Date of Issue

2014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.

李丽

姓名:
Full Name

女

性别:
Sex



身份证号码:
I.D. No.

622801198207021268

持证人签名:
Signature of the bearer

2014

12 25
年 月 日

Date of Issue



有效期至:
Date of Expiry

12 24
年 月 日

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



编号
No.

2014620005