

备案号：62003221A0352

查询码：A5E75E21



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（兰州市红古区）

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 6035 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有限公司股权涉及的土地使用权价格评估（兰州市红古区）

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 6035 号

电子备案编号：62003221A0352

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（兰州市红古区）

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

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），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，特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对窑街煤电集团有限公司使用的位于兰州市红古区海石湾镇的 4 宗国有建设用地使用权于估价期日 2022 年 03 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

（一）宗地实际情况

根据委托方提供的资料及估价师现场勘查情况，待估宗地实际情况详见下表 1-1《待估宗地实际情况一览表》。

表 1-1 待估宗地实际情况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	土地使用 权类型	登记用 途	现状容 积率	土地使用期 限	估价期日实 际开发程度	备注
宗地 1	甘(2019)红古区不动产权第0008635号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇北环路	2396.11	989.16	出让	公共设施用地	0.41	2006年06月13日起 2076年06月12日止	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 2	甘(2019)红古区不动产权第0006940号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	13248.1	/	出让	城镇住宅用地	/	2077年12月05日止	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 3	甘(2021)红古区不动产权第0010536号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾海石村	118455	/	出让	工业用地	/	2071年10月11日止	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 4	甘(2021)红古区不动产权第0014493号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾北环路	19744.55	/	出让	商务金融用地、批发市场用地	/	2061年10月11日止	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气

(二) 宗地设定情况

本次估价目的是为甘肃靖远煤电股份有限公司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，根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，对地价定义中有关事项作以下设定，详见下表 1-2 《待估宗地设定情况一览表》。

表 1-2 待估宗地设定情况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地使用 权类型	估价设定 土地使用权 类型	登记用 途	设定用 途	剩余使用 年期限	估价设定 土地 使用年 期	现状容 积率	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
宗地 1	甘(2019)红古区不动产权第0008635号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇北环路	出让	出让	公共设施用地	公用设施用地	54.2年	50年	0.41	0.41	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 2	甘(2019)红古区不动产权第0006940号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	出让	出让	城镇住宅用地	城镇住宅用地	55.68年	55.68年	/	2.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 3	甘(2021)红古区不动产权第0010536号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾海石村	出让	出让	工业用地	工业用地	49.53年	49.53年	/	1.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 4	甘(2021)红古区不动产权第0014493号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾北环路	出让	出让	商务金融用地、批发市场用地	商务金融用地、批发市场用地	39.53年	39.53年	/	1.7	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气

综上所述，本次评估价格定义为：在公开市场条件下，估价对象于估价期日二〇二二年三月三十一日在设定用地条件下的土地使用权市场价值。

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市场价值如下：

估价结果（人民币）：

总价：14053.58万元

大写：壹亿肆仟零伍拾叁万伍仟捌佰元整

宗地1：

土地面积：2396.11平方米

单位面积地价：686.63元/平方米

总地价：164.52万元

大写：壹佰陆拾肆万伍仟贰佰元整

宗地2：

土地面积：13248.1平方米

单位面积地价：708.51元/平方米

总地价：938.64万元

大写：玖佰叁拾捌万陆仟肆佰元整

宗地3：

土地面积：118455平方米

单位面积地价：637.68元/平方米

总地价：7553.64万元

大写：柒仟伍佰伍拾叁万陆仟肆佰元整

宗地4:

土地面积: 19744.55平方米

单位面积地价: 2733.3元/平方米

总地价: 5396.78万元

大写: 伍仟叁佰玖拾陆万柒仟捌佰元整

详见表2《土地估价结果一览表》。

表2 土地估价结果一览表

宗地序号	权利人	宗地名称	产权证号	宗地位置	估价期日的用途		容积率		估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用年期(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
					证载	设定	现状	设定							
宗地1	窑街煤电集团公司	窑街煤电集团公司用地	甘(2019)红古区不动产权第0008635号	兰州市红古区海石湾镇北环路	公共设施用地	公用设施用地	0.41	0.41	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	50	2396.11	686.63	164.52	45.78万元/亩
宗地2	窑街煤电集团公司	窑街煤电集团公司用地	甘(2019)红古区不动产权第0006940号	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	城镇住宅用地	城镇住宅用地	/	2.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	55.68	13248.1	708.51	938.64	47.23万元/亩
宗地3	窑街煤电集团公司	窑街煤电集团公司用地	甘(2021)红古区不动产权第0010536号	兰州市红古区海石湾海石村	工业用地	工业用地	/	1.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	49.53	118455	637.68	7553.64	42.51万元/亩
宗地4	窑街煤电集团公司	窑街煤电集团公司用地	甘(2021)红古区不动产权第0014493号	兰州市红古区海石湾北环路	商务金融用地、批发市场用地	商务金融用地、批发市场用地	/	1.7	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	39.53	19744.55	2733.3	5396.78	182.22万元/亩
合计												153843.76		14053.58	

估价机构:甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司
估价目的:股权收购
报告编号:甘新方圆(2022)土估字第6035号
估价日期:2022.03.31
估价期日的土地使用权性质:国有土地

备注:一、上述土地估价结果的限定条件:
1、土地权利限制:至估价期日,估价对象无抵押、担保、租赁等他项权利的设定,亦无司法查封等情况。
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、评估价格仅为甘肃靖远煤电股份有限公司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,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、其它需要说明事项详见本报告第三部分第三项:估价结果和估价报告的使用。
三、评估单位:



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

宗地 序号	估价期日土地 使用者	宗地位置	产权证号	--	区域基础设施状况						
					通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
宗地 1	窑街煤电集团 有限公司	窑街煤电 集团有限 公司	甘（2019） 红古区不 动产权第 0008635 号	红线外	区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高	区域内主要由红古区供电分局负责给企业生产和居民生活用电，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，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通	区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高	区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通	区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高	区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高
					红线内	场地平整					
宗地 2	窑街煤电集团 有限公司	窑街煤电 集团有限 公司	甘（2019） 红古区不 动产权第 0006940 号	红线外	区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高	区域内主要由红古区供电分局负责给企业生产和居民生活用电，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，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通	区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高	区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通	区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高	区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高
					红线内	场地平整					
宗地 3	窑街煤电集团 有限公司	窑街煤电 集团有限 公司	甘（2021） 红古区不 动产权第 0010536 号	红线外	区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高	区域内主要由红古区供电分局负责给企业生产和居民生活用电，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，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通	区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高	区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通	区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高	区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高
					红线内	场地平整					
宗地 4	窑街煤电集团 有限公司	窑街煤电 集团有限 公司	甘（2021） 红古区不 动产权第 0014493 号	红线外	区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高	区域内主要由红古区供电分局负责给企业生产和居民生活用电，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，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通	区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高	区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通	区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高	区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高
					红线内	场地平整					

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



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

窑街煤电集团有限公司使用的位于兰州市红古区海石湾镇的4宗国有建设用地。

三、估价对象概况

宗地1：位于兰州市红古区海石湾镇北环路，土地使用权人为窑街煤电集团有限公司，土地面积为2396.11平方米，证载用途为公共设施用地，土地使用权类型为出让。

宗地2：位于兰州市红古区华龙街道北环路北侧，土地使用权人为窑街煤电集团有限公司，土地面积为13248.1平方米，证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。

宗地3：位于兰州市红古区海石湾海石村，土地使用权人为窑街煤电集团有限公司，土地面积为118455平方米，证载用途为工业用地，土地使用权类型为出让。

宗地4：位于兰州市红古区海石湾北环路，土地使用权人为窑街煤电集团有限公司，土地面积为19744.55平方米，证载用途为商务金融用地、批发市场用地，土地使用权类型为出让。

（一）土地登记状况

1、土地来源

宗地1：窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并办理了甘（2019）红古区不动产权第0008635号《不动产权证书》。

宗地2：窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估宗地土地使用

权，并办理了甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号《不动产权证书》。

宗地 3：窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并办理了甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号《不动产权证书》。

宗地 4：窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并办理了甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》。

2、估价对象基本状况

详见下表 4《估价对象基本状况一览表》。

表 4 估价对象基本状况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	使用权类型	权利性质	登记用途	土地面积(平方米)	土地使用期限	四至
宗地 1	甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号	窑街煤电集团有限公司	单独所有	兰州市红古区海石湾镇北环路	620111101103GB00059F00010001	国有建设用地使用权	出让	公共设施用地	2396.11	2006 年 06 月 13 日起 2076 年 06 月 12 日止	详见《宗地图》
宗地 2	甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号	窑街煤电集团有限公司	单独所有	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	620111101100GB00015W00000000	国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	13248.1	2077 年 12 月 05 日止	详见《宗地图》
宗地 3	甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号	窑街煤电集团有限公司	单独所有	兰州市红古区海石湾海石村	620111101200GB00023W00000000	国有建设用地使用权	出让	工业用地	118455	2071 年 10 月 11 日止	详见《宗地图》
宗地 4	甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号	窑街煤电集团有限公司	单独所有	兰州市红古区海石湾北环路	620111101200GB00024W00000000	国有建设用地使用权	出让	商务金融用地、批发市场用地	19744.55	2061 年 10 月 11 日止	详见《宗地图》

（二）土地权利状况

详见下表 5《土地权利状况一览表》。

表 5 土地权利状况一览表

宗地序号	土地所有者	土地使用者	共有土地使用者	土地使用权取得方式	土地使用权终止日期	土地他项权利
宗地 1	国家	窑街煤电集团有限公司	无	出让	2076 年 6 月 12 日	无
宗地 2	国家	窑街煤电集团有限公司	无	出让	2077 年 12 月 5 日	无
宗地 3	国家	窑街煤电集团有限公司	无	出让	2071 年 10 月 11 日	无
宗地 4	国家	窑街煤电集团有限公司	无	出让	2061 年 10 月 11 日	无

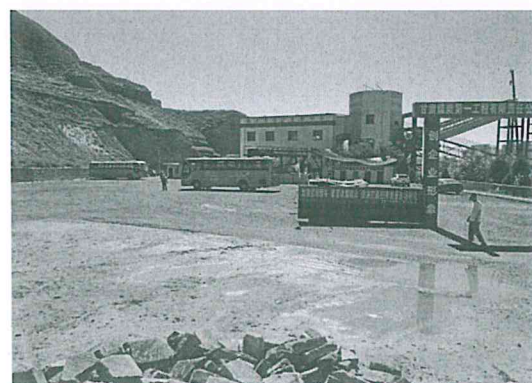
（三）土地现状利用状况

待估宗地土地现状利用状况详见下表 6：

表 6 待估宗地土地现状利用状况表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	现状用途	估价期日实际 开发程度	备注
宗地 1	甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇北环路	2396.11	989.16	公用设施用地	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 2	甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	13248.1	/	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 3	甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾海石村	118455.00	/	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 4	甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾北环路	19744.55	/	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气

待估宗地照片



四、影响地价因素说明

（一）一般因素

估价对象位于兰州市红古区，其土地价格形成的一般影响因素主要有：

1、城市资源状

（1）城市概况

红古区是兰州市的远郊区，1960 年建区，总面积 567.66 平方公里。红古区第七次全国人口普查数据显示，2021 年全区总人口 14.38 万人，有汉、回、满、东乡、藏、蒙古等多个民族。现辖 4 镇 3 街道，34 个行政村，22 个社区。涩-宁-兰天然气管道穿越全区，区内有兰州铝业、窑街煤电集团公司、方大炭素新材料科技股份有限公司、蓝天浮法玻璃、甘肃阿敏生物科技有限公司等大中型企业，以及伊利乳业、新希望等多家国内知名企业，基本形成了以兰州经济技术开发区红古园区、兰州连海开发区红古园区、兰州清真生物科技产业园为支撑，以煤基循环、“城市矿产”、有色冶金、高端炭素、清真生物、新型建材、火力水力发电等为主的工业产业体系，建成全国首个清真明胶生产基地、国家级“城市矿产”示范基地、亚洲最大的炭素生产基地、甘肃省重要的煤炭和电解铝生产基地。

（2）交通状况

109 国道、京藏高速、兰青铁路、兰新高铁贯穿红古区全境，连接兰州中川机场、西宁曹家堡机场，航线覆盖全国各地，东抵兰州西达西宁。

（3）气候状况

红古区深居内陆，属北温带大陆性干旱气候，昼夜温差较大，降水少、气候干燥，年平均气温 7.1~9.1℃，全年 7 月份最热，平均 27℃，1 月份最冷，平均-6.8℃。降水集中偏少，全年降水量在 290 至 360 毫米之间。日照充足，年平均日照时数为 2610~2350 小时，热量比较丰富，蒸发量大，年平均蒸发量在 1500 毫米以上，相对无霜期 160~173 天。在地区分布上，由东南向西北减少。红古四季分明，阳光充足，冬无严寒，夏无酷暑，气候温和，是省会兰州理想的避暑胜地。

（4）河流水文

红古区位于黄河上游，地处大通河、湟水河左岸，大通河、湟水河为常年过境河流。大通河为黄河二级支流，境内河道长 16.7 公里，年平均径流量 29 亿立方米，在海石湾汇入湟水河。湟水河属黄河一级支流，境内河道长 62 公里，年平均径流量 48.3 亿立方米。红古区境内有大小沟道 48 条，

共长 335 千米，均为季节性沟谷，部分沟道山大沟深，汇水面积较大，降雨形成洪水后，经沟道注入大通河和湟水河。

(5) 自然资源

红古区境内已查明的矿藏有煤、石油、黑色金属、有色金属、贵金属、非金属等矿产资源。煤炭地质储量为 5.31 亿吨，工业储量 3.83 亿吨，可采储量 2.37 亿吨。

2、不动产制度与不动产市场状况

(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。

2018 年 1 月 15 日，在全国国土资源工作会议上，国土资源部长、国家土地总督察姜大明强调，要进一步明确国土资源工作在大局中的方位。一是要把牢新时代国土资源工作正确方向，要在推动高质量发展上、在生态文明建设上、在保障和改善民生上有更大作为；二是要明确新时代国土工作总体目标，即：加快建设安全、绿色、高效、法治、和谐的美丽国土。三是要制定新时代国土资源工作战略举措，加快推进质量变革、效率变革、动力变革。改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定在权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地用作住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

2019 年 1 月，为更好实施建设用地“增存挂钩”机制，加快批而未供土地处置，严禁新增以政府储备土地抵押融资行为，加快存量抵押储备土地依法解押并形成合理有效供地，自然资源部发布《自然资源部办公厅关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知》，通知要求严禁以政府储备土地违规融资，严禁将储备土地作为资产注入国

有企业，妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应，妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应。

2020年1月3日，国务院办公厅印发的《关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求。建立“人地挂钩”、“增存挂钩”机制，因城施策调整用地功能分区，适度增加混合用地供给。

2021年2月23日，自然资源局部要求重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行“两集中”同步公开出让，原则上发布出让公告全年不得超过3次，时间间隔和地块数量要相对均衡。

2021年6月6日，财政部要求，我国从2021年7月起开始在河北等地展开试点，把自然资源部分负责征地的土地出让收入划转给税务部门，2022年将全面实施征管划转。

2021年7月30日，公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称条例），自2021年9月1日起施行。该《条例》在《土地管理法》制度框架下，聚焦土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等重点问题，强化对耕地的保护，针对耕地“非农化”、“非粮化”以及“合村并居”中违背农民意愿等突出问题，进一步明确制度边界，强化法律责任。

2021年11月4日，《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号），规范和严格临时用地管理，切实加强耕地保护，促进节约集约用地。从界定临时用地使用范围，明确临时用地选址要求和使用期限，规划临时用地审批、落实临时用地恢复责任、严格临时用地监管的等五个方面，进一步规范和严格临时用地管理。

（2）住房制度与不动产管理政策

2016年2月1日，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，

各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2017 年 1 月 11 日，住建部、财政部联合印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。将遵循因地制宜，因城施策；市场导向，动态调整；分类保障，差别补贴原则，以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。

2017 年 12 月 23 日，在全国住房城乡建设工作会议上，会议要求 2018 年全国住房城乡建设系统要认真贯彻落实中央经济工作会议精神，重点做好以下工作：一是深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。二是抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。三是全面提高城市规划建设管理品质，推动城市绿色发展。四是加大农村人居环境整治力度，推进美丽乡村建设。五是以提升建筑工程质量安全为着力点，加快推动建筑产业转型升级。

2017 年 12 月 26 日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部近日联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（建金[2017]246 号），（以下简称《通知》），《通知》规定，住房公积金管理中心要规范贷款业务流程，压缩审批时限，自受理贷款申请之日起 10 个工作日内完成审批工作。明确要提高住房公积金贷款抵押登记效率。要求住房城乡建设部门要加强房地产市场监管，要加大联合惩戒力度，缴存职工可通过 12345 市民热线、12329 住房公积金服务热线等渠道，投诉举报房地产开发企业和房屋销售中介机构拒绝住房公积金贷款问题。根据投诉举报线索，住房城乡建设部门和住房公积金管理中心要快速响应，及时查处。

2020 年 2 月 21 日，央行召开 2020 年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地

产长效管理机制，促进市场平稳运行。

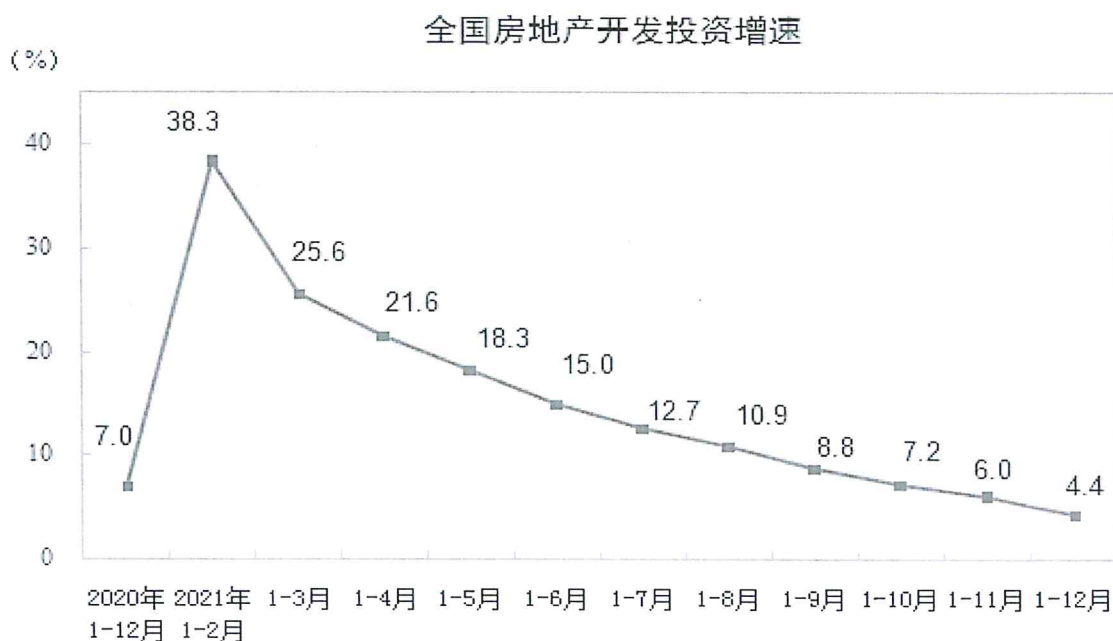
2021年6月2日，国家发展改革委关于印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》的通知（发改投资规〔2021〕696号），以新型城镇化战略为导向，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体条件由城市人民政府确定。

2021年12月8日，中央经济工作会议定调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

（3）全国房地产市场交易状况

A、房地产开发投资情况

2021年，全国房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%；比2019年增长11.7%，两年平均增长5.7%。其中，住宅投资111173亿元，比上年增长6.4%。

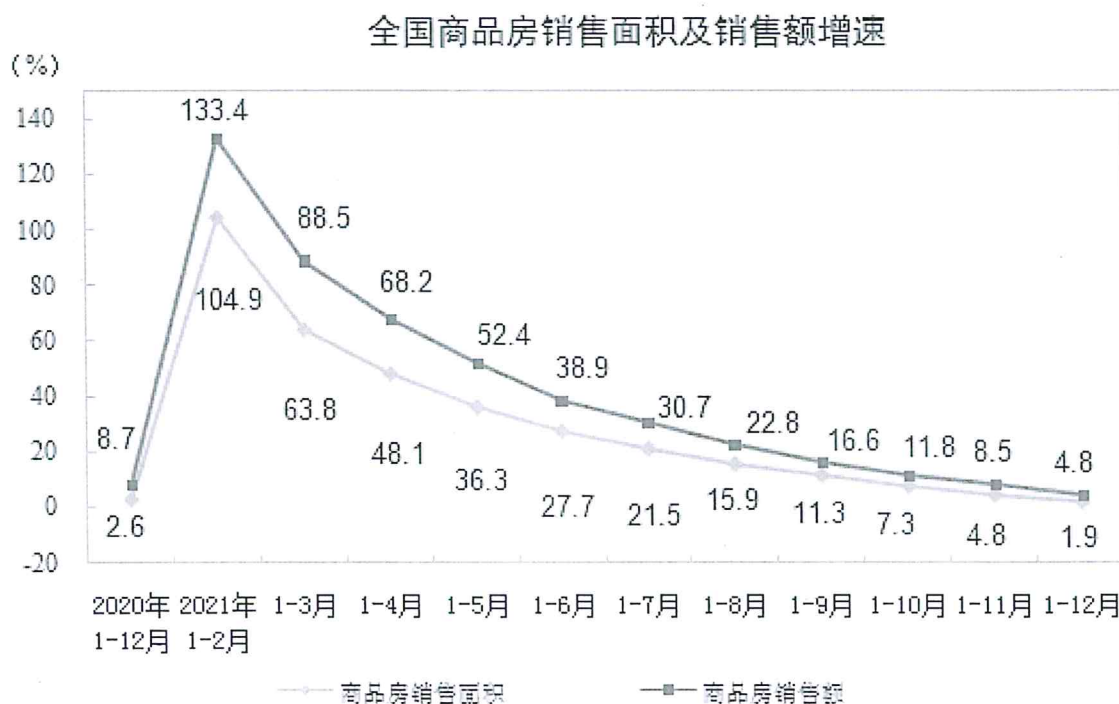


2021 年，东部地区房地产开发投资 77695 亿元，比上年增长 4.2%；中部地区投资 31161 亿元，增长 8.2%；西部地区投资 33368 亿元，增长 2.2%；东北地区投资 5378 亿元，下降 0.8%。

2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73016 万平方米，增长 10.8%。

B、商品房销售和待售情况

2021 年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。



2021 年，东部地区商品房销售面积 73248 万平方米，比上年增长 2.7%；

销售额 103317 亿元,增长 8.0%。中部地区商品房销售面积 51748 万平方米,增长 5.4%;销售额 38157 亿元,增长 6.4%。西部地区商品房销售面积 47819 万平方米,下降 1.7%;销售额 35241 亿元,下降 2.8%。东北地区商品房销售面积 6618 万平方米,下降 6.4%;销售额 5215 亿元,下降 10.3%。

2021 年末,商品房待售面积 51023 万平方米,比 11 月末增加 858 万平方米。其中,住宅待售面积增加 480 万平方米,办公楼待售面积增加 94 万平方米,商业营业用房待售面积增加 46 万平方米

(4) 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%。

(5) 甘肃省房地产市场状况

根据国家统计局及甘肃省统计局公布数据,2021 年 12 月,甘肃省房地产开发投资商品房投资金额为 79.58 亿元(其中商品住宅为 63.42 亿元,办公楼、商业营业用房等其他用房 16.16 亿元);2021 年甘肃省房地产开发投资商品房累计投资金额为 1525.88 亿元,投资金额累计同比增长 12.6%。

2021 年 12 月,甘肃省商品房销售面积为 211.36 万平方米(其中销售现房 45.99 万平方米,期房 165.37 万平方米),销售额为 111.14 亿元,销售

均价约为 0.53 万元/平方米;2021 年甘肃省商品房累计销售面积为 2224.09 万平方米,销售面积累计同比增长 13%,累计销售额为 1344.89 亿元,销售额累计同比增长 4%。

2021 年,甘肃省房地产开发企业在商品住宅中投资金额占比为 76%,商品住宅的新开工面积与竣工面积所占比重差异不大,从销售面积来看,商品住宅占比为 95.2%,办公楼销售面积占比少于商业营业用房销售面积占比。

(6) 甘肃省土地市场状况

2020 年,甘肃省供应国有建设用地 2542 宗,供地宗面积 9604.18 公顷。以出让方式供地 5067.82 公顷(其中招标拍卖挂牌出让方式供地 4135.86 公顷,协议出让方式供地 931.96 公顷);以划拨方式供地 4462.96 公顷;以租赁方式供地 73.4 公顷。按供地用途分,供应工矿仓储用地 1778.74 公顷、商服供地 750.41 公顷、住宅用地 1930.66 公顷、公共管理与公共服务用地 1711.19 公顷、交通运输用地 2717.33 公顷、其他用地(特殊用地、水域及水利设施用地、其他土地) 715.85 公顷。

2020 年甘肃省国有建设用地出让合同价款 587.82 亿元,其中,以招标拍卖挂牌方式出让成交价款 544.57 亿元;以协议出让方式出让成交价款 43.25 亿元。土地租赁收入 627.81 亿元。

2021 年 8 月甘肃省土地出让面积为 913.24 万平方米,同比增长 109.1%,环比增长 16.74%;2021 年 8 月甘肃省土地成交面积为 703.12 万平方米,其中住宅用地成交面积为 121.94 万平方米,工业仓储用地成交面积为 525.42 万平方米,商服办公用地成交面积为 45.94 万平方米,全部用地成交价款 48.83 亿元,成交价款同比增长 78.19%,成交价款环比下降 2.74%;2021 年 1-8 月甘肃省土地累计出让面积 5291.26 万平方米,土地成交面积为 3962.16 万平方米,未成交面积为 1079.19 万平方米;2015-2020 年甘肃省全部用地土地成交面积总体呈现上升趋势。

2021 年 8 月甘肃省全部用地出让地面均价为 941 元/平方米,其中住宅用地出让地面均价最高(2984 元/平方米),全部用地成交地面均价为 694

元/平方米，其中住宅用地成交地面均价为 3130 元/平方米，高于商服办公用地成交地面均价；2021 年 1-8 月甘肃省住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多（为 49.82%），溢价率为 7.84%。

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）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）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）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、税收政策

房地产开发企业中的一般纳税人购入未完工的房地产老项目继续开发后，以自己名义立项销售的不动产，属于房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计算缴纳增值税。

2021 年 6 月 16 日，按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变

更到合并的企业，暂不征收土地增值税。

2016年2月17日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》，关于契税政策方面，一是对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。二是对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税；关于营业税政策方面，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。

2016年3月23日，财政部、国家税务总局向社会公布了《营业税改征增值税试点实施办法》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面开展营改增试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

5、城市社会经济发展状况

根据《2021年红古区政府工作报告》，2021年红古区地区生产总值达119.4亿元；社会消费品零售总额达28.8亿元，年均增长7.5%；一般公共预算收入达5.5亿元；城镇和农村居民人均可支配收入分别达37034元、24958元，均是2016年的1.5倍。

6、社会储蓄与投资

2021年12月15日，央行决定：下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿元。

2021年12月20日，央行公布：1年期LPR降至3.8%，下调5个基点，5年期以上LPR仍保持4.65%不变，此前LPR已连续19个月保持不变。

2022年01月20日，央行再次调整LPR：1年期LPR降至3.7%，5年期以上LPR降至4.6%。

综上所述，随着红古区经济的持续发展和人口的增加，将会对建设用

地产生更多需求。同时，伴随着国家和地方土地管理制度的不断完善，红古区的地产市场发育日趋成熟，土地潜能将会得到进一步的发挥。

（二）区域因素

影响待估宗地地价的区域因素包括区域概况、交通状况、基础设施条件、环境条件、商服繁华度、公用设施条件、规划限制等。待估 4 宗地均位于兰州市红古区海石湾镇，影响地价的因素主要来自于海石湾镇，故在本次评估中以海石湾镇为区域来分析影响地价的因素。

1、区域概况

海石湾镇，隶属于甘肃省兰州市红古区，地处甘肃兰州市和青海西宁市中间，各距 110 千米，东接永登县，东南与红古乡为邻，南和西南隔大通河、湟水河与青海省民和回族土族自治县相望，北与下窑街道隔山相接，是红古区政府所在地。区域面积 80 平方千米。2020 年 6 月，海石湾镇下辖 3 个社区、2 个行政村：火车站社区、大通路社区、西苑社区、海石村、虎头崖村，镇人民政府驻海石村。

2、交通状况

（1）区域内公共交通状况：区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连。

（2）对外交通条件：区域内有京藏高速、109 国道、301 省道等道路通过，海石湾火车站已建成通车，对外交通条件较好。

3、基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施开发程度已达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气、供暖），具体情况如下：

（1）道路状况：区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高；

（2）供电状况：区域内主要由红古区供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

（3）供水状况：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高；

（4）排水状况：区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅

通；

(5) 供暖状况:区域内已经铺设市政供暖网,供暖保证率较高;

(6) 通气状况:区域内由红古区供气公司负责供气,保证率较高;

(7) 通讯状况:区域内通讯与市政通讯网相联,各类通讯设施均已通达,安装程控电话、使用移动电话不受限制,通讯、网络线路畅通。

4、环境条件

(1) 自然环境

待估宗地所在区域大气污染、水污染较小,总体空气质量较好;白天噪音污染轻微,夜间基本无,自然环境较好。

(2) 人文环境

待估宗地所在区域学校、医院、银行等公共基础设施和公共服务设施较完善,人文环境较优。

5、商服繁华度

待估宗地所在区域为兰州市红古区开发成熟的主城区,区域内各类商服配套设施齐全,商服繁华度较高。

6、公用设施条件

待估宗地所在区域为兰州市红古区开发成熟的主城区,区域各类中小学(海石湾第一小学、海石湾第二小学、兰州市第十八中学、兰州市第二十六中学等)、医院(甘肃省人民医院红古分院、窑街煤电集团公司总医院等)、银行(中国农业银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行等)等设施较齐全,公用服务设施配套较完善。

综上所述,估价对象所处区域条件较好,商服繁华度较高,自然环境较好,人文环境较优,估价对象与区域规划相协调,综合评价影响估价对象地价的区域因素条件较好。

(三) 个别因素

1、宗地位置

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查情况,估价对象的位置、面积、用途、地形、形状、工程地质条件、临路状况、基础设施条件等个

别因素如下表 7:

表 7 待估宗地个别因素情况表

宗地序号	宗地位置	土地面积 (平方米)	登记用途	现状用途	地形	形状	工程地质条件	临路 状况	设定基础 设施条件
宗地 1	兰州市红古区海石湾镇北环路	2396.11	公共设施用地	公共设施用地	地形平坦,对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小	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一般状况。待估宗地所在区域工程地质条件一般。	一面临路	场地平整
宗地 2	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	13248.1	城镇住宅用地	/	地形平坦,对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		一面临路	场地平整
宗地 3	兰州市红古区海石湾海石村	118455	工业用地	/	地形平坦,对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		一面临路	场地平整
宗地 4	兰州市红古区海石湾北环路	19744.55	商务金融用地、批发市场用地	/	地形平坦,对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		一面临路	场地平整

综上所述,宗地 1 作为公用设施用地开发利用,宗地位置条件较优,用途与周边土地利用相协调;形状对规划利用影响较小;一面临路,交通便捷度较高;地形平坦,工程地质条件一般;综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 2 作为城镇住宅用地开发利用,宗地位置条件较优,用途与周边土地利用相协调;形状对规划利用影响较小;一面临路,交通便捷度较高;地形平坦,工程地质条件一般;综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 3 作为工业用地开发利用,宗地位置条件较优,用途与周边土地利用相协调;形状对规划利用影响较小;一面临路,交通便捷度较高;地形平坦,工程地质条件一般;综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 4 作为商务金融用地、批发市场用地开发利用,宗地位置条件较优,用途与周边土地利用相协调;形状对规划利用影响较小;一面临路,交通便捷度较高;地形平坦,工程地质条件一般;综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

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、法律及行政法规

(1) 《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);

(2) 《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);

(3) 《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);

(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第十二届第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);

(7) 《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）；

(8) 《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）；

(9) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(10) 《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2、部门规章及规范性文件

(1) 《节约集约利用土地规定》（2014 年 5 月 22 日国土资源部令第 61 号公布，2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议修正）；

(2) 《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）；

(3) 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）；

(4) 《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5 号）；

(5) 《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》（自然资办发〔2019〕31 号）；

(6) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

(7) 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）；

(8) 《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）。

（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》（1999年9月2日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2002年3月30日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修正；2021年11月26日甘肃省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修订）；

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）；

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）；

4、《甘肃省契税征收管理办法》（省政府令第19号，自2001年9月20日起施行）；

5、《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）；

6、《兰州市人民政府办公厅关于兰州市进一步优化土地供应管理促进节约集约用地的实施意见》（兰政办发〔2018〕240号）。

（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、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

5、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

6、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；

7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；

8、《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）。

（四）委托方提供的有关资料

1、《评估委托书》；

- 2、《营业执照》；
- 3、甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号《不动产权证书》；
- 4、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号《不动产权证书》；
- 5、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号《不动产权证书》；
- 6、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》。

（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）待估宗地位置示意图；

（2）待估宗地现状照片；

（3）宗地情况调查表，包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表；

（4）待估宗地所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、地质条件等评估基础资料；

（5）待估宗地自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

（6）待估宗地所处区域市场交易案例调查表；

（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）《2021 年红古区政府工作报告》；

（2）中国土地市场网土地供应结果公告相关数据；

（3）《甘肃省土地交易基础资料库》；

（4）《甘肃省房产交易基础资料库》；

（5）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《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》、中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）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、合理的确定待估宗地价格。

在合法取得方面，根据委托方提供的资料，窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估 4 宗地土地使用权，并办理了甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》。

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，合法使用。

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。根据《评估委托书》，现甘肃靖远煤电股份有限公司拟根据《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，对窑街煤电集团有限公司使用的位于兰州市红古区海石湾镇的 4 宗国有建设用地使用权进行股权收购是合法的。

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，设定最佳利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

本次评估过程充分考虑到估价对象的特性，通过分析，设定待估宗地 1

用途为公用设施用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 50 年，容积率为 0.41 为其最有效利用方式；设定待估宗地 2 用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 55.68 年，容积率为 2.0 为其最有效利用方式；设定待估宗地 3 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 49.53 年，容积率为 1.0 为其最有效利用方式；设定待估宗地 4 用途为商务金融用地、批发市场用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 39.53 年，容积率为 1.7 为其最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

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。

待估宗地位于红古区海石湾镇，待估宗地 1 设定土地用途为公用设施用地、待估宗地 2 设定用途为城镇住宅用地、待估宗地 3 设定用途为工业用地、待估宗地 4 设定用途为商务金融用地、批发市场用地。本次评估采用了收益还原法、剩余法和成本逼近法。收益还原法、剩余法和成本逼近法估价过程中平均租金、平均售价、折现率、管理费、销售费率、不可预见费率、土地取得费、土地开发费、利息率、利润率、土地还原率、土地增值收益率等相关参数的确定均遵循了替代原则。

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。

待估宗地位于红古区海石湾镇，区域内城中村、集体土地尚未全部征收，有大量存量土地，供给充足。宗地所在区域为红古区主城区，区域内类似公用设施用地、城镇住宅用地、工业用地和商务金融用地、批发市场用地有较大的增值潜力，需求量较大。本次评估充分考虑了待估宗地所在区域公用设施用地、城镇住宅用地、工业用地和商务金融用地、批发市场用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

5、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，除考虑待估宗地自身实际状况外，估价师通过查阅政府网站相关资料，对待估宗地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，选取适宜的评估方法，评估过程充分考虑了价值主导原则。

6、估价时点原则

估价时点原则要求土地估价结果应是待估宗地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待估宗地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》，确定本次估价期日为 2022 年 03 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准。

7、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红古区土地市场运行及发展状况。

8、公开市场原则

地价评估的评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次评估剩余法、收益还原法中可比实例均为公开市场成交实例，评估结果在公开市场上有可实现性。

9、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

（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，决定采用收益还原法和成本逼近法两种评估方法评估待估宗地 1 市场价格，采用剩余法和成本逼近法两种评估方法评估待估宗地 2 市场价格，采用收益还原法和成本逼近法两种评估方法评估待估宗地 3 市场价格，采用剩余法和成本逼近法两种评估方法评估待估宗地 4 市场价格。

2、估价方法选取的依据

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及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：

宗地 1 采用方法的理由：

本次评估待估宗地 1 设定用途为公用设施用地，公用设施用地属于公共管理与公共服务用地。根据估价师调查，区域内公共管理与公共服务用地土地交易市场不活跃，交易案例较少，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，公共管理与公共服务用地与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如区位条件、交通便利度，基础设施条件等。故本次评估根据估价师现场勘查，结合待估宗地 1 实际情况，参照工业用地进行评估。

收益还原法：待估宗地 1 设定用途为公用设施用地，本次参照工业用地进行评估，经估价师调查，宗地 3 所在区域内存在与其相类似的土地出租交易案例，相关租金通过调查容易获得，故本次采用收益还原法进行评估。

成本逼近法：待估宗地 1 位于海石湾片区。经估价师调查，待估宗地区域内类似土地主要是通过政府拆迁补偿获得，该区域内拆迁补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次评估采用成本逼近法评估待估宗地市场价格。

宗地 2 采用方法的理由：

剩余法：待估宗地 2 设定用途为城镇住宅用地，根据估价师调查，宗地所在区域新建或在建的类似物业较多，售价和成本费用等资料可以通过调查相关项目获得，故本次采用剩余法进行评估。

成本逼近法：待估宗地 2 位于海石湾片区。经估价师调查，待估宗地区域内类似土地主要是通过政府拆迁补偿获得，该区域内拆迁补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次评估采用成本逼近法评估待估宗地市场价格。

宗地 3 采用方法的理由：

收益还原法：待估宗地 3 设定用途为工业用地，经估价师调查，宗地 3

所在区域内存在与其相类似的土地出租交易案例，相关租金通过调查容易获得，故本次采用收益还原法进行评估。

成本逼近法：待估宗地 3 位于海石湾片区。经估价师调查，待估宗地区域内类似土地主要是通过政府拆迁补偿获得，该区域内拆迁补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次评估采用成本逼近法评估待估宗地市场价格。

宗地 4 采用方法的理由：

剩余法：待估宗地 4 设定用途为商务金融用地、批发市场用地，根据估价师调查，宗地所在区域新建或在建的类似物业较多，售价和成本费用等资料可以通过调查相关项目获得，故本次采用剩余法进行评估。

成本逼近法：待估宗地 4 位于海石湾片区。经估价师调查，待估宗地区域内类似土地主要是通过政府拆迁补偿获得，该区域内拆迁补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次评估采用成本逼近法评估待估宗地市场价格。

综上所述，本次评估根据待估 4 宗地的特点和市场实际状况，采用适宜的评估方法，力求科学合理的评估出待估 4 宗地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

宗地 1

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用收益还原法和成本逼近法对待估宗地 1 市场价格进行了测算。

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。

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。

经试算以上两种估价方法测算结果差距较大，经估价师调查分析，运用成本逼近法计算价格是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格，现势性弱。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，其测算结果更接近市场价格。基于对两种估价方法测算结果准确性的分析，我们决定对两种方法测算结果分别赋予权重，对收益还原法测算结果取 60%、成本逼近法测算结果取 40%作为最终测算结果。最终测算结果详见下表 8《待估宗地 1 最终结果确定表》。

表 8 待估宗地 1 最终结果确定表

宗地序号	收益还原法 (元/平方米)	权重	成本逼近法 (元/平方米)	权重	最终单价		土地面积 (平方米)	总价 (万元)
					单位面积地价 (元/平方米)	亩价 (万元/亩)		
宗地1	766.37	60%	567.03	40%	686.63	45.78	2396.11	164.52

宗地 2

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用剩余法和成本逼近法对待估宗地 2 市场价格进行了测算。

剩余法又称残余法，是求取估价对象未来完成开发后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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。

经测算两种方法的测算结果差距不大，均可作为待估宗地的最终估价结果。通过我们对该区域的调查，并考虑待估宗地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，分析决定以剩余法和成本逼近法测算结果的算术平均值作为本次估价最终结果。最终测算结果详见下表 9《待估宗地 2 最终结果确定表》。

表 9 待估宗地 2 最终结果确定表

宗地序号	剩余法(元/平方米)	权重	成本逼近法(元/平方米)	权重	最终单价		土地面积(平方米)	总价(万元)
					单位面积地价(元/平方米)	亩价(万元/亩)		
宗地2	797.92	50%	619.09	50%	708.51	47.23	13248.10	938.64

宗地 3

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用收益还原法和成本逼近法对待估宗地 3 市场价格进行了测算。

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。

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。

经试算以上两种估价方法测算结果差距较大，经估价师调查分析，运用成本逼近法计算价格是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格，现势性弱。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，其测算结果更接近市场价格。基于对两种估价方法测算结果准确性的分析，我们决定以收益还原法测算结果作为最终测算结果。最终测算结果详见下表 10《待估宗地 3 最终结果确定表》。

表 10 待估宗地 3 最终结果确定表

宗地序号	收益还原法(元/平方米)	权重	成本逼近法(元/平方米)	权重	最终单价		土地面积(平方米)	总价(万元)
					单位面积地价(元/平方米)	亩价(万元/亩)		
宗地3	637.68	100%	258.48	0%	637.68	42.51	118455	7553.64

宗地 4

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用剩余法和成本逼近法对待估宗地 4 市场价格进行了测算。

剩余法又称残余法，是求取估价对象未来完成开发后的价值，减去未

来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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。

经试算以上两种估价方法测算结果差距较大，经估价师调查分析，运用成本逼近法计算价格是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格，现势性弱。剩余法是根据最高最佳使用原则评估的宗地价格，所采用的销售案例和成本均是估价时点的客观资料，测算的地价结果更能准确反映估价时点的市场价格。基于对两种估价方法测算结果准确性的分析，我们决定以剩余法测算结果作为最终测算结果。最终测算结果详见下表 11《待估宗地 4 最终结果确定表》。

表 11 待估宗地 4 最终结果确定表

宗地序号	剩余法(元/平方米)	权重	成本逼近法(元/平方米)	权重	最终单价		土地面积(平方米)	总价(万元)
					单位面积地价(元/平方米)	亩价(万元/亩)		
宗地4	2733.3	100%	817.96	0%	2733.3	182.22	19744.55	5396.78

2、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市场价格如下：

估价结果（人民币）：

总价：14053.58万元

大写：壹亿肆仟零伍拾叁万伍仟捌佰元整

宗地1：

土地面积：2396.11平方米

单位面积地价：686.63元/平方米

总地价：164.52万元

大写：壹佰陆拾肆万伍仟贰佰元整

宗地2：

土地面积：13248.1平方米

单位面积地价：708.51元/平方米

总地价：938.64万元

大写：玖佰叁拾捌万陆仟肆佰元整

宗地3：

土地面积：118455平方米

单位面积地价：637.68元/平方米

总地价：7553.64万元

大写：柒仟伍佰伍拾叁万陆仟肆佰元整

宗地4：

土地面积：19744.55平方米

单位面积地价：2733.3元/平方米

总地价：5396.78万元

大写：伍仟叁佰玖拾陆万柒仟捌佰元整

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、至估价期日，估价对象产权清晰、完整，无争议、纠纷，无抵押、担保、地役、租赁等他项权利的设定，亦无司法查封等情况。

2、本次估价中待估宗地的权属、土地用途、使用权类型、土地面积等以甘（2019）红古区不动产权第0008635号、甘（2019）红古区不动产权第0006940号、甘（2021）红古区不动产权第0010536号、甘（2021）红古区不动产权第0014493号《不动产权证书》等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

3、在报告有效期内，红古区房地产市场为公正、公开、公平的市场，且能够保持持续、稳定、健康地发展。

4、估价对象能够满足地价定义的设定条件：

宗地 1：①土地用途为公用设施用地；②土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、供水、通讯、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 50 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.41；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 2：①土地用途为城镇住宅用地；②土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、供水、通讯、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 55.68 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 2.0；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 3：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、供水、通讯、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 49.53 年；④使用权类型为出让；⑤估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 4：①土地用途为商务金融用地、批发市场用地；②土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、供水、通讯、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 39.53 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 1.7；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

5、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。

6、待估宗地与其它生产要素相结合，能够满足设定使用年限内经营管理的正常进行。

7、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》、《中华人民共和国民法典》、《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甘肃靖远煤电股份有限公司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，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》供委托方使用和送交自然资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交自然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，若待估宗地的土地利用方式、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、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甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》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) 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，根据估价师对待估宗地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%-30%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定工业用地土地增值收益率为 15%，公用设施用地土地增值收益率为 15%，住宅用地土地增值收益率为 20%，商业用地土地增值收益为 25%。

(2) 还原率

还原率是土地价格评估的重要参数。确定土地还原率的方法很多，根据《城镇土地估价规程》，确定方法主要有三种：

第一种：土地纯收益与价格比率法：选择三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与待估土地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原率。

第二种：安全利率加风险调整值法：即：还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债利率或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土地市场等状况对其影响程度而确定。

第三种：投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各类相关类型投资按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的

范围，确定其还原率。

本次评估采用安全利率加风险调整值法确定，即：还原率=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%，经我公司估价师对待估宗地所在区域现行土地市场进行分析论证，综合判定工业用地、公用设施用地风险因素调整值为 4.5%，住宅用地风险因素调整值为 5.0%，商业用地风险因素调整值为 5.5%，则本次工业用地、公用设施用地土地还原率按 6.0%计，住宅用地土地还原率按 6.5%，商业用地土地还原率按 7.0%计。

（3）折现率

折现率是采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数（本次估价采用了现金流量折现法），折现率的细微差异，将会导致评估结果的极大差异。在传统方法中投资利息和开发利润都单独显现出来，在现金流量折现法中这两项都不单独显现出来，而是隐含在折现过程中。因此，现金流量折现法要求折现率既包含安全收益部分（通常的利率），又包含风险收益部分（利润率），与报酬资本化法中报酬率性质和求取方法相同，具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率，它体现了资金的利率和开发利润率两部分。求取折现率的三种基本方法（累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法），本次评估采用累加法。

累加法：无风险报酬率+风险报酬率（细化公式：折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率）

无风险报酬率又称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，如同一时期的一年期国债年利率或一年期的银行定期存款利率。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率。具体是估价对象房地产存在的具有自身投资特征的区域、行业、市场等风险的补偿。

表 12-1 折现率取值测算表（住宅）

折现率	数值	备注
1 无风险报酬率（安全利率）	1.5%	取一年期的银行定期存款利率
2 投资风险补偿率	3%	——
3 管理负担补偿率	4%	——
4 缺乏流动性补偿率	4.5%	——
合 计	13%	——

表 12-2 折现率取值测算表（商业）

折现率	数值	备注
1 无风险报酬率（安全利率）	1.5%	取一年期的银行定期存款利率
2 投资风险补偿率	4%	——
3 管理负担补偿率	4%	——
4 缺乏流动性补偿率	4.5%	——
合 计	14%	——

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）报告中有关待估宗地用途、面积等以委托方提供的甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》为准，评估时以此为依据。

（3）关于土地使用年期设定的说明：

宗地 1：根据委托方提供的甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号《不动产权证书》，待估宗地 1 使用期限自 2006 年 06 月 13 日起 2076 年 06 月 12 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地 1 剩余使用年期为 54.2 年。待估宗地 1 设定用途为公用设施用地，属于公共管理与公共服务用地范畴，公共管理与公共服务用地法定最高使用年期为 50 年。待估宗地 1 剩余使用年期 54.2 年大于公共管理与公共服务用地法定最高使用年期 50 年。结合本次估价目的，本次评估按照公共管理与公共服务用地法定最高使用年期 50 年进行设定，即设定待估宗地 1 使用年期为 50 年。

宗地 2: 根据委托方提供的甘(2019)红古区不动产权第 0006940 号《不动产权证书》，待估宗地 2 使用权终止日期为 2077 年 12 月 05 日，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地 2 剩余使用年期为 55.68 年，本次评估设定待估宗地 2 使用年期为剩余使用年期 55.68 年。

宗地 3: 根据委托方提供的甘(2021)红古区不动产权第 0010536 号《不动产权证书》，待估宗地 3 使用权终止日期为 2071 年 10 月 11 日，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地 3 剩余使用年期为 49.53 年，本次评估设定待估宗地 3 使用年期为剩余使用年期 49.53 年。

宗地 4: 根据委托方提供的甘(2021)红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》，待估宗地 4 使用权终止日期为 2061 年 10 月 11 日，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地 4 剩余使用年期为 39.53 年，本次评估设定待估宗地 4 使用年期为剩余使用年期 39.53 年。

(4) 关于容积率的说明:

宗地 1: 待估宗地 1 设定用途为公用设施用地，设定容积率为 0.41，本次评估待估宗地 1 参照工业用地进行评估。根据《节约集约利用土地规定》(2014 年 05 月 22 日国土资源部令第 61 号公布)、《兰州市人民政府办公厅关于兰州市进一步优化土地供应管理促进节约集约用地的实施意见》(兰政办发【2018】240 号) - “鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂房改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不收取土地增容价款”。现行法律法规提倡节约集约利用土地，鼓励工业用地开发，工业用地增容不收取地价款，故在本次评估过程中不对容积率进行修正，不考虑容积率对地价的影响。

宗地 2: 根据委托方提供的甘(2019)红古区不动产权第 0006940 号《不动产权证书》，待估宗地证载用途为城镇住宅用地，证载面积为 13248.1 平方米。由于没有收集到待估宗地 2 土地利用强度成果资料，估价人员利用所在区域高清影像图，对待估宗地所在区域类似城镇住宅用地土地利用现状进行了调查分析计算，设定待估宗地 2 容积率为区域平均容积率 2.0。

宗地 3: 根据委托方提供的甘(2021)红古区不动产权第 0010536 号《不动产权证书》，待估宗地证载用途为工业用地，证载面积为 118455 平方米。由于没有收集到待估宗地 3 土地利用强度成果资料，估价人员利用所在区域高清影像图，对待估宗地所在区域类似工业用地土地利用现状进行了调查分析，结合红古区海石湾镇基准地价资料，经综合分析计算，设定待估宗地 3 容积率为 1.0。根据《节约集约利用土地规定》（2014 年 05 月 22 日国土资源部令第 61 号公布）、《兰州市人民政府办公厅关于兰州市进一步优化土地供应管理促进节约集约用地的实施意见》（兰政办发【2018】240 号）-“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂房改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不收取土地增容价款”。现行法律规章提倡节约集约利用土地，鼓励工业用地开发，工业用地增容不收取地价款，故在本次评估过程中不对容积率进行修正，不考虑容积率对地价的影响。

宗地 4: 根据委托方提供的甘(2021)红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》，待估宗地证载用途为商务金融用地、批发市场用地，证载面积为 19744.55 平方米。根据估价师向委托方核实，待估宗地 4 出让时规划容积率为 1.7，故本次评估设定待估宗地 4 容积率为 1.7。

(5) 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状未发生明显变化。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对待估宗地的地下资源、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》复印件；
- 附件二 委托方提供的《营业执照》复印件；
- 附件三 委托方提供的甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》复印件；
- 附件四 估价对象照片；
- 附件五 土地估价机构法人营业执照复印件；
- 附件六 甘肃省自然资源厅文件《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》甘土估备字[2021]0011 号；
- 附件七 土地评估中介机构资信等级证书复印件；
- 附件八 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（兰州市红古区）

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 6035 号

土地估价技术报告编号：甘新方圆（2022）土估字第 6035 号

电子备案编号：62003221A0352

提交估价报告日期：二〇二二年五月三十一日

关键词：兰州市红古区

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（兰州市红古区）

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

办公地址：兰州市城关区红星巷 64 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

四、估价目的

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），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，特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对窑街煤电集团有限公司使用的位于兰州市红古区海石湾镇的 4 宗国有建设用地使用权于估价期日 2022 年 03 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）；

（2）《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）；

（3）《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）；

（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）；

（7）《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）；

(8) 《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）；

(9) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(10) 《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2、部门规章及规范性文件

(1) 《节约集约利用土地规定》（2014 年 5 月 22 日国土资源部令第 61 号公布，2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议修正）；

(2) 《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）；

(3) 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）；

(4) 《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5 号）；

(5) 《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》（自然资办发〔2019〕31 号）；

(6) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

(7) 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）；

(8) 《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）。

(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》（1999年9月2日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2002年3月30日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修正；2021年11月26日甘肃省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修订）；
- 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）；
- 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）；
- 4、《甘肃省契税征收管理办法》（省政府令第19号，自2001年9月20日起施行）；
- 5、《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）；
- 6、《兰州市人民政府办公厅关于兰州市进一步优化土地供应管理促进节约集约用地的实施意见》（兰政办发〔2018〕240号）。

（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、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 5、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
- 6、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；
- 7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
- 8、《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）。

（四）委托方提供的有关资料

- 1、《评估委托书》；
- 2、《营业执照》；
- 3、甘（2019）红古区不动产权第0008635号《不动产权证书》；

- 4、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号《不动产权证书》；
- 5、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号《不动产权证书》；
- 6、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》。

（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）待估宗地位置示意图；

（2）待估宗地现状照片；

（3）宗地情况调查表，包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表；

（4）待估宗地所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、地质条件等评估基础资料；

（5）待估宗地自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

（6）待估宗地所处区域市场交易案例调查表；

（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）《2021 年红古区政府工作报告》；

（2）中国土地市场网土地供应结果公告相关数据；

（3）《甘肃省土地交易基础资料库》；

（4）《甘肃省房产交易基础资料库》；

（5）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

（一）宗地实际情况

根据委托方提供的资料及估价师现场勘查情况，待估宗地实际情况详见下表 1-1《待估宗地实际情况一览表》。

表 1-1 待估宗地实际情况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	土地使用 权类型	登记用 途	现状容 积率	土地使用期 限	估价期日实 际开发程度	备注
宗地 1	甘(2019)红古区不动产权第0008635号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇北环路	2396.11	989.16	出让	公共设施用地	0.41	2006年06月13日起 2076年06月12日止	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 2	甘(2019)红古区不动产权第0006940号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	13248.1	/	出让	城镇住宅用地	/	2077年12月05日止	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 3	甘(2021)红古区不动产权第0010536号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾海石村	118455	/	出让	工业用地	/	2071年10月11日止	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 4	甘(2021)红古区不动产权第0014493号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾北环路	19744.55	/	出让	商务金融用地、批发市场用地	/	2061年10月11日止	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气

(二) 宗地设定情况

本次估价目的是为甘肃靖远煤电股份有限公司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，根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，对地价定义中有关事项作以下设定，详见下表 1-2《待估宗地设定情况一览表》。

表 1-2 待估宗地设定情况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地 使用 权类 型	估价设 定土地 使用权 类型	登记用 途	设定用 途	剩余使 用年期	估价设 定土地 使用年 期	现状容 积率	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
宗地 1	甘(2019)红古区不动产权第0008635号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇北环路	出让	出让	公共设施用地	公用设施用地	54.2年	50年	0.41	0.41	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 2	甘(2019)红古区不动产权第0006940号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	出让	出让	城镇住宅用地	城镇住宅用地	55.68年	55.68年	/	2.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 3	甘(2021)红古区不动产权第0010536号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾海石村	出让	出让	工业用地	工业用地	49.53年	49.53年	/	1.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 4	甘(2021)红古区不动产权第0014493号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾北环路	出让	出让	商务金融用地、批发市场用地	商务金融用地、批发市场用地	39.53年	39.53年	/	1.7	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气

综上所述，本次评估价格定义为：在公开市场条件下，估价对象于估价期日二〇二二年三月三十一日在设定用地条件下的土地使用权市场价值。

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市场价值如下：

估价结果（人民币）：

总价：14053.58万元

大写：壹亿肆仟零伍拾叁万伍仟捌佰元整

宗地1：

土地面积：2396.11平方米

单位面积地价：686.63元/平方米

总地价：164.52万元

大写：壹佰陆拾肆万伍仟贰佰元整

宗地2：

土地面积：13248.1平方米

单位面积地价：708.51元/平方米

总地价：938.64万元

大写：玖佰叁拾捌万陆仟肆佰元整

宗地3：

土地面积：118455平方米

单位面积地价：637.68元/平方米

总地价：7553.64万元

大写：柒仟伍佰伍拾叁万陆仟肆佰元整

宗地4:

土地面积: 19744.55平方米

单位面积地价: 2733.3元/平方米

总地价: 5396.78万元

大写: 伍仟叁佰玖拾陆万柒仟捌佰元整

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责任公司
估价目的:股权收购
报告编号:甘新方圆(2022)土技字第6035号
估价日期:2022.03.31
估价期日的土地使用权性质:国有土地

宗地序号	权利人	宗地名称	产权证号	宗地位置	估价期日的用途		容积率		估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
					证载	设定	现状	设定							
宗地1	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	甘(2019)红古区不动产权第0008635号	兰州市红古区海石湾镇北环路	公共设施用地	公用设施用地	0.41	0.41	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	50	2396.11	686.63	164.52	45.78万元/亩
宗地2	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	甘(2019)红古区不动产权第0006940号	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	城镇住宅用地	城镇住宅用地	/	2.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	55.68	13248.1	708.51	938.64	47.23万元/亩
宗地3	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	甘(2021)红古区不动产权第0010536号	兰州市红古区海石湾海石村	工业用地	工业用地	/	1.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	49.53	118455	637.68	7553.64	42.51万元/亩
宗地4	窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	甘(2021)红古区不动产权第0014493号	兰州市红古区海石湾北环路	商务金融用地、批发市场用地	商务金融用地、批发市场用地	/	1.7	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	39.53	19744.55	2733.3	5396.78	182.22万元/亩
合计												153843.76		14053.58	

备注:一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、土地权利限制:至估价期日,估价对象无抵押、担保、租赁等他项权利的设定,亦无司法查封等情况。
- 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、评估价格仅为甘肃靖远煤电股份有限公司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,当用于其它目的时,本报告评估结果无效;

三、评估单位:

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一部分第十项:需要特殊说明的事项。

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



电话/传真:0931-8912950



表3 估价对象基础设施一览表

宗地 序号	估价期日土地 使用者	宗地位置	产权证号	—	区域基础设施状况						
					通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
宗地 1	窑街煤电集团 有限公司	窑街煤电 集团有限 公司	甘（2019） 红古区不 动产权第 0008635 号	红线外	区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高	区域内主要由红古区供电分局负责给企业生产和居民生活用电，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，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通	区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高	区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通	区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高	区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高
宗地 2	窑街煤电集团 有限公司	窑街煤电 集团有限 公司	甘（2019） 红古区不 动产权第 0008940 号	红线外	区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高	区域内主要由红古区供电分局负责给企业生产和居民生活用电，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，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通	区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高	区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通	区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高	区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高
宗地 3	窑街煤电集团 有限公司	窑街煤电 集团有限 公司	甘（2021） 红古区不 动产权第 0010536 号	红线外	区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高	区域内主要由红古区供电分局负责给企业生产和居民生活用电，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，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通	区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高	区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通	区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高	区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高
宗地 4	窑街煤电集团 有限公司	窑街煤电 集团有限 公司	甘（2021） 红古区不 动产权第 0014493 号	红线外	区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高	区域内主要由红古区供电分局负责给企业生产和居民生活用电，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，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通	区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高	区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通	区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高	区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、至估价期日，估价对象产权清晰、完整，无争议、纠纷，无抵押、担保、地役、租赁等他项权利的设定，亦无司法查封等情况。

2、本次估价中待估宗地的权属、土地用途、使用权类型、土地面积等以甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

3、在报告有效期内，红古区房地产市场为公正、公开、公平的市场，且能够保持持续、稳定、健康地发展。

4、估价对象能够满足地价定义的设定条件：

宗地 1：①土地用途为公用设施用地；②土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、供水、通讯、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 50 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.41；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 2：①土地用途为城镇住宅用地；②土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、供水、通讯、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 55.68 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 2.0；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 3：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、供水、通讯、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 49.53 年；④使用权类型为出让；⑤估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 4：①土地用途为商务金融用地、批发市场用地；②土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、供水、通讯、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 39.53 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 1.7；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

5、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。

6、待估宗地与其它生产要素相结合，能够满足设定使用年限内经营管理的正常进行。

7、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》、《中华人民共和国民法典》、《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甘肃靖远煤电股份有限公司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，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》供委托方使用和送交自然资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交自然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，若待估宗地的土地利用方式、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、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甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》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）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，根据估价师对待估宗地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%-30%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定工业用地土地增值收益率为 15%，公用设施用地土地增值收益率为 15%，住宅用地土地增值收益率为 20%，商业用地土地增值收益为 25%。

（2）还原率

还原率是土地价格评估的重要参数。确定土地还原率的方法很多，根据《城镇土地估价规程》，确定方法主要有三种：

第一种:土地纯收益与价格比率法:选择三宗以上近期发生交易的,且在交易类型上与待估土地相似的交易实例,以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原率。

第二种:安全利率加风险调整值法:即:还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债利率或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土地市场等状况对其影响程度而确定。

第三种:投资风险与投资收益率综合排序插入法:将社会上各类相关类型投资按它们的收益率与风险大小排序,然后分析判断估价对象所对应的范围,确定其还原率。

本次评估采用安全利率加风险调整值法确定,即:还原率=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%,经我公司估价师对待估宗地所在区域现行土地市场进行分析论证,综合判定工业用地、公用设施用地风险因素调整值为 4.5%,住宅用地风险因素调整值为 5.0%,商业用地风险因素调整值为 5.5%,则本次工业用地、公用设施用地土地还原率按 6.0%计,住宅用地土地还原率按 6.5%,商业用地土地还原率按 7.0%计。

(3) 折现率

折现率是采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数(本次估价采用了现金流量折现法),折现率的细微差异,将会导致评估结果的极大差异。在传统方法中投资利息和开发利润都单独显现出来,在现金流量折现法中这两项都不单独显现出来,而是隐含在折现过程中。因此,现金流量折现法要求折现率既包含安全收益部分(通常的利率),又包含风险收益部分(利润率),与报酬资本化法中报酬率性质和求取方法相同,具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率,它体现了

资金的利率和开发利润率两部分。求取折现率的三种基本方法（累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法），本次评估采用累加法。

累加法：无风险报酬率+风险报酬率(细化公式：折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率)

无风险报酬率又称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，如同一时期的一年期国债年利率或一年期的银行定期存款利率。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率。具体是估价对象房地产存在的具有自身投资特征的区域、行业、市场等风险的补偿。

表 4-1 折现率取值测算表（住宅）

折现率		数值	备注
1	无风险报酬率（安全利率）	1.5%	取一年期的银行定期存款利率
2	投资风险补偿率	3%	——
3	管理负担补偿率	4%	——
4	缺乏流动性补偿率	4.5%	——
合 计		13%	——

表 4-2 折现率取值测算表（商业）

折现率		数值	备注
1	无风险报酬率（安全利率）	1.5%	取一年期的银行定期存款利率
2	投资风险补偿率	4%	——
3	管理负担补偿率	4%	——
4	缺乏流动性补偿率	4.5%	——
合 计		14%	——

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) 报告中有关待估宗地用途、面积等以委托方提供的甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》为准，评估时以此为依据。

(3) 关于土地使用年期设定的说明：

宗地 1：根据委托方提供的甘(2019)红古区不动产权第 0008635 号《不动产权证书》，待估宗地 1 使用期限自 2006 年 06 月 13 日起 2076 年 06 月 12 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地 1 剩余使用年期为 54.2 年。待估宗地 1 设定用途为公用设施用地，属于公共管理与公共服务用地范畴，公共管理与公共服务用地法定最高使用年期为 50 年。待估宗地 1 剩余使用年期 54.2 年大于公共管理与公共服务用地法定最高使用年期 50 年。结合本次估价目的，本次评估按照公共管理与公共服务用地法定最高使用年期 50 年进行设定，即设定待估宗地 1 使用年期为 50 年。

宗地 2：根据委托方提供的甘(2019)红古区不动产权第 0006940 号《不动产权证书》，待估宗地 2 使用权终止日期为 2077 年 12 月 05 日，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地 2 剩余使用年期为 55.68 年，本次评估设定待估宗地 2 使用年期为剩余使用年期 55.68 年。

宗地 3：根据委托方提供的甘(2021)红古区不动产权第 0010536 号《不动产权证书》，待估宗地 3 使用权终止日期为 2071 年 10 月 11 日，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地 3 剩余使用年期为 49.53 年，本次评估设定待估宗地 3 使用年期为剩余使用年期 49.53 年。

宗地 4：根据委托方提供的甘(2021)红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》，待估宗地 4 使用权终止日期为 2061 年 10 月 11 日，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地 4 剩余使用年期为 39.53 年，本次评估设定待估宗地 4 使用年期为剩余使用年期 39.53 年。

(4) 关于容积率的说明：

宗地 1：待估宗地 1 设定用途为公用设施用地，设定容积率为 0.41，本次评估待估宗地 1 参照工业用地进行评估。根据《节约集约利用土地规定》（2014 年 05 月 22 日国土资源部令第 61 号公布）、《兰州市人民政府办公厅关于兰州市进一步优化土地供应管理促进节约集约用地的实施意见》（兰政办发【2018】240 号）-“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂房改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合

规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不收取土地增容价款”。现行法律规章提倡节约集约利用土地，鼓励工业用地开发，工业用地增容不收取地价款，故在本次评估过程中不对容积率进行修正，不考虑容积率对地价的影响。

宗地 2: 根据委托方提供的甘(2019)红古区不动产权第 0006940 号《不动产权证书》，待估宗地证载用途为城镇住宅用地，证载面积为 13248.1 平方米。由于没有收集到待估宗地 2 土地利用强度成果资料，估价人员利用所在区域高清影像图，对待估宗地所在区域类似城镇住宅用地土地利用现状进行了调查分析计算，设定待估宗地 2 容积率为区域平均容积率 2.0。

宗地 3: 根据委托方提供的甘(2021)红古区不动产权第 0010536 号《不动产权证书》，待估宗地证载用途为工业用地，证载面积为 118455 平方米。由于没有收集到待估宗地 3 土地利用强度成果资料，估价人员利用所在区域高清影像图，对待估宗地所在区域类似工业用地土地利用现状进行了调查分析，结合红古区海石湾镇基准地价资料，经综合分析计算，设定待估宗地 3 容积率为 1.0。根据《节约集约利用土地规定》（2014 年 05 月 22 日国土资源部令第 61 号公布）、《兰州市人民政府办公厅关于兰州市进一步优化土地供应管理促进节约集约用地的实施意见》（兰政办发【2018】240 号）-“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂房改造、内部用地整理等途径提高土地利用效率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不收取土地增容价款”。现行法律规章提倡节约集约利用土地，鼓励工业用地开发，工业用地增容不收取地价款，故在本次评估过程中不对容积率进行修正，不考虑容积率对地价的影响。

宗地 4: 根据委托方提供的甘(2021)红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》，待估宗地证载用途为商务金融用地、批发市场用地，证载面积为 19744.55 平方米。根据估价师向委托方核实，待估宗地 4 出让时规划容积率为 1.7，故本次评估设定待估宗地 4 容积率为 1.7。

(5) 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状未发生明显变化。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对待估宗地的地下资源、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

宗地 1：位于兰州市红古区海石湾镇北环路，土地使用权人为窑街煤电集团有限公司，土地面积为 2396.11 平方米，证载用途为公共设施用地，土地使用权类型为出让。

宗地 2：位于兰州市红古区华龙街道北环路北侧，土地使用权人为窑街煤电集团有限公司，土地面积为 13248.1 平方米，证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。

宗地 3：位于兰州市红古区海石湾海石村，土地使用权人为窑街煤电集团有限公司，土地面积为 118455 平方米，证载用途为工业用地，土地使用权类型为出让。

宗地 4：位于兰州市红古区海石湾北环路，土地使用权人为窑街煤电集团有限公司，土地面积为 19744.55 平方米，证载用途为商务金融用地、批发市场用地，土地使用权类型为出让。

（一）土地登记状况

1、土地来源

宗地 1：窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并办理了甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号《不动产权证书》。

宗地 2：窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并办理了甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号《不动产权证书》。

宗地 3：窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并办理了甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号《不动产权证书》。

宗地 4：窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并办理了甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》。

2、估价对象基本状况

详见下表 5《估价对象基本状况一览表》。

表 5 估价对象基本状况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	使用权类型	权利性质	登记用途	土地面积(平方米)	土地使用期限	四至
宗地 1	甘(2019)红古区不动产权第 0008635 号	窑街煤电集团有限公司	单独所有	兰州市红古区海石湾镇北环路	620111101103GB00059F00010001	国有建设用地使用权	出让	公共设施用地	2396.11	2006 年 06 月 13 日起 2076 年 06 月 12 日止	详见《宗地图》
宗地 2	甘(2019)红古区不动产权第 0006940 号	窑街煤电集团有限公司	单独所有	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	620111101100GB00015W00000000	国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	13248.1	2077 年 12 月 05 日止	详见《宗地图》
宗地 3	甘(2021)红古区不动产权第 0010536 号	窑街煤电集团有限公司	单独所有	兰州市红古区海石湾海石村	620111101200GB00023W00000000	国有建设用地使用权	出让	工业用地	118455	2071 年 10 月 11 日止	详见《宗地图》
宗地 4	甘(2021)红古区不动产权第 0014493 号	窑街煤电集团有限公司	单独所有	兰州市红古区海石湾北环路	620111101200GB00024W00000000	国有建设用地使用权	出让	商务金融用地、批发市场用地	19744.55	2061 年 10 月 11 日止	详见《宗地图》

(二) 土地权利状况

详见下表 6《土地权利状况一览表》。

表 6 土地权利状况一览表

宗地序号	土地所有者	土地使用者	共有土地使用者	土地使用权取得方式	土地使用权终止日期	土地他项权利
宗地 1	国家	窑街煤电集团有限公司	无	出让	2076 年 6 月 12 日	无
宗地 2	国家	窑街煤电集团有限公司	无	出让	2077 年 12 月 5 日	无
宗地 3	国家	窑街煤电集团有限公司	无	出让	2071 年 10 月 11 日	无
宗地 4	国家	窑街煤电集团有限公司	无	出让	2061 年 10 月 11 日	无

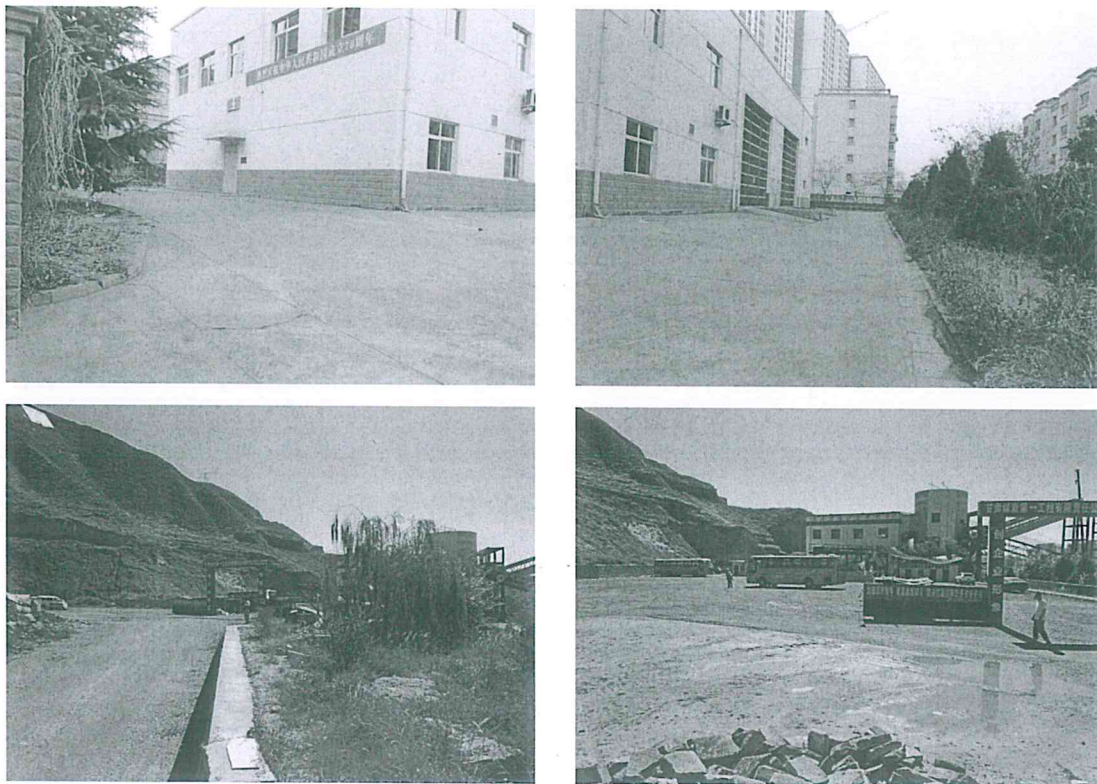
(三) 土地现状利用状况

待估宗地土地现状利用状况详见下表 7:

表 7 待估宗地土地现状利用状况表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	现状用途	估价期日实际开发程度	备注
宗地 1	甘(2019)红古区不动产权第 0008635 号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇北环路	2396.11	989.16	公用设施用地	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 2	甘(2019)红古区不动产权第 0006940 号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	13248.1	/	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 3	甘(2021)红古区不动产权第 0010536 号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾海石村	118455.00	/	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气
宗地 4	甘(2021)红古区不动产权第 0014493 号	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾北环路	19744.55	/	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气

待估宗地照片



二、地价影响因素分析

（一）一般因素

估价对象位于兰州市红古区，其土地价格形成的一般影响因素主要有：

1、城市资源状

（1）城市概况

红古区是兰州市的远郊区，1960年建区，总面积567.66平方公里。红古区第七次全国人口普查数据显示，2021年全区总人口14.38万人，有汉、回、满、东乡、藏、蒙古等多个民族。现辖4镇3街道，34个行政村，22个社区。涩-宁-兰天然气管道穿越全区，区内有兰州铝业、密街煤电集团公司、方大炭素新材料科技股份有限公司、蓝天浮法玻璃、甘肃阿敏生物科技有限公司等大中型企业，以及伊利乳业、新希望等多家国内知名企业，基本形成了以兰州经济技术开发区红古园区、兰州连海开发区红古园区、兰州清真生物科技产业园为支撑，以煤基循环、“城市矿产”、有色冶金、高端炭素、清真生物、新型建材、火力水力发电等为主的工业产业体系，建成全国首个清真明胶生产基地、国家级“城市矿产”示范基地、亚洲最

大的炭素生产基地、甘肃省重要的煤炭和电解铝生产基地。

（2）交通状况

109 国道、京藏高速、兰青铁路、兰新高铁贯穿红古区全境，连接兰州中川机场、西宁曹家堡机场，航线覆盖全国各地，东抵兰州西达西宁。

（3）气候状况

红古区深居内陆，属北温带大陆性干旱气候，昼夜温差较大，降水少、气候干燥，年平均气温 7.1~9.1℃，全年 7 月份最热，平均 27℃，1 月份最冷，平均-6.8℃。降水集中偏少，全年降水量在 290 至 360 毫米之间。日照充足，年平均日照时数为 2610~2350 小时，热量比较丰富，蒸发量大，年平均蒸发量在 1500 毫米以上，相对无霜期 160~173 天。在地区分布上，由东南向西北减少。红古四季分明，阳光充足，冬无严寒，夏无酷暑，气候温和，是省会兰州理想的避暑胜地。

（4）河流水文

红古区位于黄河上游，地处大通河、湟水河左岸，大通河、湟水河为常年过境河流。大通河为黄河二级支流，境内河道长 16.7 公里，年平均径流量 29 亿立方米，在海石湾汇入湟水河。湟水河属黄河一级支流，境内河道长 62 公里，年平均径流量 48.3 亿立方米。红古区境内有大小沟道 48 条，共长 335 千米，均为季节性沟谷，部分沟道山大沟深，汇水面积较大，降雨形成洪水后，经沟道注入大通河和湟水河。

（5）自然资源

红古区境内已查明的矿藏有煤、石油、黑色金属、有色金属、贵金属、非金属等矿产资源。煤炭地质储量为 5.31 亿吨，工业储量 3.83 亿吨，可采储量 2.37 亿吨。

2、不动产制度与不动产市场状况

（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。

2018年1月15日，在全国国土资源工作会议上，国土资源部长、国家土地总督察姜大明强调，要进一步明确国土资源工作在大局中的方位。一是要把牢新时代国土资源工作正确方向，要在推动高质量发展上、在生态文明建设上、在保障和改善民生上有更大作为；二是要明确新时代国土工作总体目标，即：加快建设安全、绿色、高效、法治、和谐的美丽国土。三是要制定新时代国土资源工作战略举措，加快推进质量变革、效率变革、动力变革。改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定在权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地用作住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

2019年1月，为更好实施建设用地“增存挂钩”机制，加快批而未供土地处置，严禁新增以政府储备土地抵押融资行为，加快存量抵押储备土地依法解押并形成合理有效供地，自然资源部发布《自然资源部办公厅关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知》，通知要求严禁以政府储备土地违规融资，严禁将储备土地作为资产注入国有企业，妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应，妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应。

2020年1月3日，国务院办公厅印发的《关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求。建立“人地挂钩”、“增存挂钩”机制，因城施策调整用地功能分区，适度增加混合用地供给。

2021年2月23日，自然资源局要求重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行“两集中”同步公开出让，原则上发布出让公告全年不得超过3次，时间间隔和地块数量要相对均衡。

2021年6月6日，财政部要求，我国从2021年7月起开始在河北等地

展开试点，把自然资源部分负责征地的土地出让收入划转给税务部门，2022年将全面实施征管划转。

2021年7月30日，公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称条例），自2021年9月1日起施行。该《条例》在《土地管理法》制度框架下，聚焦土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等重点问题，强化对耕地的保护，针对耕地“非农化”、“非粮化”以及“合村并居”中违背农民意愿等突出问题，进一步明确制度边界，强化法律责任。

2021年11月4日，《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号），规范和严格临时用地管理，切实加强耕地保护，促进节约集约用地。从界定临时用地使用范围，明确临时用地选址要求和使用寿命，规划临时用地审批、落实临时用地恢复责任、严格临时用地监管的等五个方面，进一步规范和严格临时用地管理。

（2）住房制度与不动产管理政策

2016年2月1日，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

2017年1月11日，住建部、财政部联合印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。将遵循因地制宜，因城施策；市场导向，动态调整；分类保障，差别补贴原则，以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。

2017年12月23日，在全国住房城乡建设工作会议上，会议要求2018年全国住房城乡建设系统要认真贯彻落实中央经济工作会议精神，重点做

好以下工作：一是深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。二是抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。三是全面提高城市规划建设管理品质，推动城市绿色发展。四是加大农村人居环境整治力度，推进美丽乡村建设。五是以提升建筑工程质量安全为着力点，加快推动建筑产业转型升级。

2017 年 12 月 26 日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部近日联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（建金[2017]246 号），（以下简称《通知》），《通知》规定，住房公积金管理中心要规范贷款业务流程，压缩审批时限，自受理贷款申请之日起 10 个工作日内完成审批工作。明确要提高住房公积金贷款抵押登记效率。要求住房城乡建设部门要加强房地产市场监管，要加大联合惩戒力度，缴存职工可通过 12345 市民热线、12329 住房公积金服务热线等渠道，投诉举报房地产开发企业和房屋销售中介机构拒绝住房公积金贷款问题。根据投诉举报线索，住房城乡建设部门和住房公积金管理中心要快速响应，及时查处。

2020 年 2 月 21 日，央行召开 2020 年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

2021 年 6 月 2 日，国家发展改革委关于印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》的通知（发改投资规〔2021〕696 号），以新型城镇化战略为导向，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求。保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体条件由城市人民政府确定。

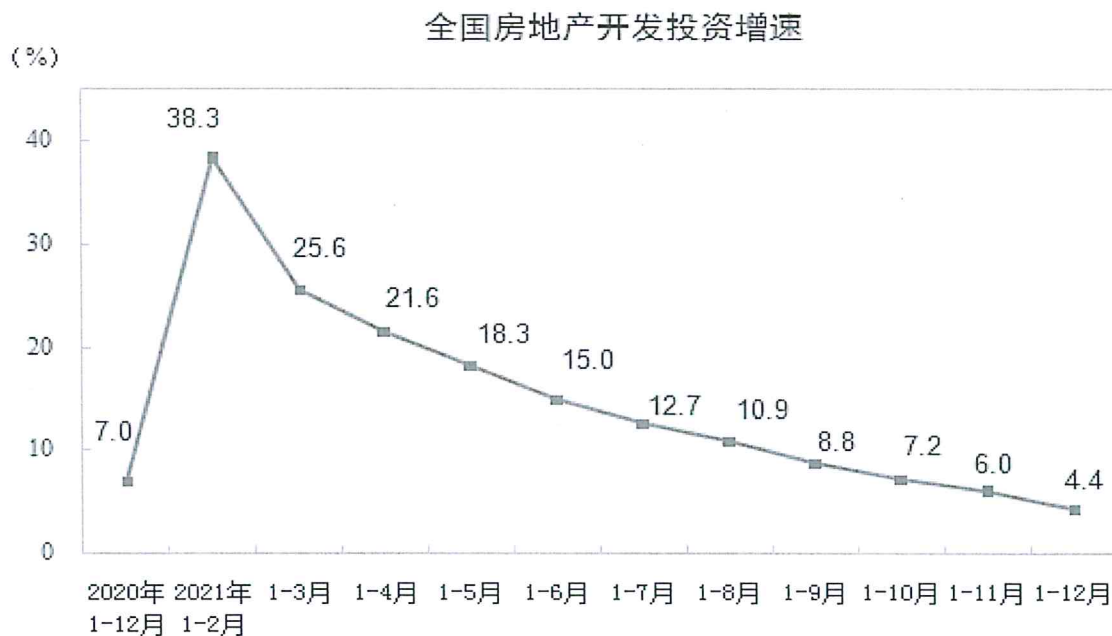
2021 年 12 月 8 日，中央经济工作会议定调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购

房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

(3) 全国房地产市场交易状况

A、房地产开发投资情况

2021 年，全国房地产开发投资 147602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111173 亿元，比上年增长 6.4%。



2021 年，东部地区房地产开发投资 77695 亿元，比上年增长 4.2%；中部地区投资 31161 亿元，增长 8.2%；西部地区投资 33368 亿元，增长 2.2%；东北地区投资 5378 亿元，下降 0.8%。

2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73016 万平方米，增长 10.8%。

B、商品房销售和待售情况

2021 年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，

办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

全国商品房销售面积及销售额增速



2021 年，东部地区商品房销售面积 73248 万平方米，比上年增长 2.7%；销售额 103317 亿元，增长 8.0%。中部地区商品房销售面积 51748 万平方米，增长 5.4%；销售额 38157 亿元，增长 6.4%。西部地区商品房销售面积 47819 万平方米，下降 1.7%；销售额 35241 亿元，下降 2.8%。东北地区商品房销售面积 6618 万平方米，下降 6.4%；销售额 5215 亿元，下降 10.3%。

2021 年末，商品房待售面积 51023 万平方米，比 11 月末增加 858 万平方米。其中，住宅待售面积增加 480 万平方米，办公楼待售面积增加 94 万平方米，商业营业用房待售面积增加 46 万平方米

(4) 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%。

(5) 甘肃省房地产市场状况

根据国家统计局及甘肃省统计局公布数据, 2021 年 12 月, 甘肃省房地产开发投资商品房投资金额为 79.58 亿元(其中商品住宅为 63.42 亿元, 办公楼、商业营业用房等其他用房 16.16 亿元); 2021 年甘肃省房地产开发投资商品房累计投资金额为 1525.88 亿元, 投资金额累计同比增长 12.6%。

2021 年 12 月, 甘肃省商品房销售面积为 211.36 万平方米(其中销售现房 45.99 万平方米, 期房 165.37 万平方米), 销售额为 111.14 亿元, 销售均价约为 0.53 万元/平方米; 2021 年甘肃省商品房累计销售面积为 2224.09 万平方米, 销售面积累计同比增长 13%, 累计销售额为 1344.89 亿元, 销售额累计同比增长 4%。

2021 年, 甘肃省房地产开发企业在商品住宅中投资金额占比为 76%, 商品住宅的新开工面积与竣工面积所占比重差异不大, 从销售面积来看, 商品住宅占比为 95.2%, 办公楼销售面积占比少于商业营业用房销售面积占比。

(6) 甘肃省土地市场状况

2020 年, 甘肃省供应国有建设用地 2542 宗, 供地宗面积 9604.18 公顷。以出让方式供地 5067.82 公顷(其中招标拍卖挂牌出让方式供地 4135.86 公顷, 协议出让方式供地 931.96 公顷); 以划拨方式供地 4462.96 公顷;

以租赁方式供地 73.4 公顷。按供地用途分，供应工矿仓储用地 1778.74 公顷、商服供地 750.41 公顷、住宅用地 1930.66 公顷、公共管理与公共服务用地 1711.19 公顷、交通运输用地 2717.33 公顷、其他用地（特殊用地、水域及水利设施用地、其他土地）715.85 公顷。

2020 年甘肃省国有建设用地出让合同价款 587.82 亿元，其中，以招标拍卖挂牌方式出让成交价款 544.57 亿元；以协议出让方式出让成交价款 43.25 亿元。土地租赁收入 627.81 亿元。

2021 年 8 月甘肃省土地出让面积为 913.24 万平方米，同比增长 109.1%，环比增长 16.74%；2021 年 8 月甘肃省土地成交面积为 703.12 万平方米，其中住宅用地成交面积为 121.94 万平方米，工业仓储用地成交面积为 525.42 万平方米，商服办公用地成交面积为 45.94 万平方米，全部用地成交价款 48.83 亿元，成交价款同比增长 78.19%，成交价款环比下降 2.74%；2021 年 1-8 月甘肃省土地累计出让面积 5291.26 万平方米，土地成交面积为 3962.16 万平方米，未成交面积为 1079.19 万平方米；2015-2020 年甘肃省全部用地土地成交面积总体呈现上升趋势。

2021 年 8 月甘肃省全部用地出让地面均价为 941 元/平方米，其中住宅用地出让地面均价最高（2984 元/平方米），全部用地成交地面均价为 694 元/平方米，其中住宅用地成交地面均价为 3130 元/平方米，高于商服办公用地成交地面均价；2021 年 1-8 月甘肃省住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多（为 49.82%），溢价率为 7.84%。

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）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）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）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、税收政策

房地产开发企业中的一般纳税人购入未完工的房地产老项目继续开发后，以自己名义立项销售的不动产，属于房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计算缴纳增值税。

2021 年 6 月 16 日，按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并的企业，暂不征收土地增值税。

2016 年 2 月 17 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》，关于契税政策方面，一是对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。二是对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税；关于营业税政策方面，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局向社会公布了《营业税改征

增值税试点实施办法》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面开展营改增试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

5、城市社会经济发展状况

根据《2021 年红古区政府工作报告》，2021 年红古区地区生产总值达 119.4 亿元；社会消费品零售总额达 28.8 亿元，年均增长 7.5%；一般公共预算收入达 5.5 亿元；城镇和农村居民人均可支配收入分别达 37034 元、24958 元，均是 2016 年的 1.5 倍。

6、社会储蓄与投资

2021 年 12 月 15 日，央行决定：下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，释放长期资金约 1.2 万亿元。

2021 年 12 月 20 日，央行公布：1 年期 LPR 降至 3.8%，下调 5 个基点，5 年期以上 LPR 仍保持 4.65% 不变，此前 LPR 已连续 19 个月保持不变。

2022 年 01 月 20 日，央行再次调整 LPR：1 年期 LPR 降至 3.7%，5 年期以上 LPR 降至 4.6%。

综上所述，随着红古区经济的持续发展和人口的增加，将会对建设用地产生更多需求。同时，伴随着国家和地方土地管理制度的不断完善，红古区的地产市场发育日趋成熟，土地潜能将会得到进一步的发挥。

（二）区域因素

影响待估宗地地价的区域因素包括区域概况、交通状况、基础设施条件、环境条件、商服繁华度、公用设施条件、规划限制等。待估 4 宗地均位于兰州市红古区海石湾镇，影响地价的因素主要来自于海石湾镇，故在本次评估中以海石湾镇为区域来分析影响地价的因素。

1、区域概况

海石湾镇，隶属于甘肃省兰州市红古区，地处甘肃兰州市和青海西宁市中间，各距 110 千米，东接永登县，东南与红古乡为邻，南和西南隔大通河、湟水河与青海省民和回族土族自治县相望，北与下窑街道隔山相接，

是红古区政府所在地。区域面积 80 平方千米。2020 年 6 月，海石湾镇下辖 3 个社区、2 个行政村：火车站社区、大通路社区、西苑社区、海石村、虎头崖村，镇人民政府驻海石村。

2、交通状况

(1) 区域内公共交通状况：区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连。

(2) 对外交通条件：区域内有京藏高速、109 国道、301 省道等道路通过，海石湾火车站已建成通车，对外交通条件较好。

3、基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施开发程度已达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气、供暖），具体情况如下：

(1) 道路状况：区域内有 109 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷度较高；

(2) 供电状况：区域内主要由红古区供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

(3) 供水状况：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高；

(4) 排水状况：区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通；

(5) 供暖状况：区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高；

(6) 通气状况：区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高；

(7) 通讯状况：区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通。

4、环境条件

(1) 自然环境

待估宗地所在区域大气污染、水污染较小，总体空气质量较好；白天噪音污染轻微，夜间基本无，自然环境较好。

(2) 人文环境

待估宗地所在区域学校、医院、银行等公共基础设施和公共服务设施

较完善，人文环境较优。

5、商服繁华度

待估宗地所在区域为兰州市红古区开发成熟的主城区，区域内各类商服配套设施齐全，商服繁华度较高。

6、公用设施条件

待估宗地所在区域为兰州市红古区开发成熟的主城区，区域各类中小学（海石湾第一小学、海石湾第二小学、兰州市第十八中学、兰州市第二十六中学等）、医院（甘肃省人民医院红古分院、窑街煤电集团公司总医院等）、银行（中国农业银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行等）等设施较齐全，公用服务设施配套较完善。

综上所述，估价对象所处区域条件较好，商服繁华度较高，自然环境较好，人文环境较优，估价对象与区域规划相协调，综合评价影响估价对象地价的区域因素条件较好。

（三）个别因素

1、宗地位置

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象的位置、面积、用途、地形、形状、工程地质条件、临路状况、基础设施条件等个别因素如下表 7：

表 7 待估宗地个别因素情况表

宗地序号	宗地位置	土地面积 (平方米)	登记用途	现状用途	地形	形状	工程地质条件	临路 状况	设定基础 设施条件
宗地 1	兰州市红古区海石湾镇北环路	2396.11	公共设施用地	公共设施用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小	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一般状况。待估宗地所在区域工程地质条件一般。	一面临路	场地平整
宗地 2	兰州市红古区华龙街道北环路北侧	13248.1	城镇住宅用地	/	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		一面临路	场地平整
宗地 3	兰州市红古区海石湾海石村	118455	工业用地	/	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		一面临路	场地平整
宗地 4	兰州市红古区海石湾北环路	19744.55	商务金融用地、批发市场用地	/	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		一面临路	场地平整

综上所述，宗地 1 作为公用设施用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；一面临路，交通便捷度较高；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 2 作为城镇住宅用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；一面临路，交通便捷度较高；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 3 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；一面临路，交通便捷度较高；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 4 作为商务金融用地、批发市场用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；一面临路，交通便捷度较高；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

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《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》、中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）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、合理的确定待估宗地价格。

在合法取得方面，根据委托方提供的资料，窑街煤电集团有限公司通过出让方式取得待估 4 宗地土地使用权，并办理了甘（2019）红古区不动产权第 0008635 号、甘（2019）红古区不动产权第 0006940 号、甘（2021）红古区不动产权第 0010536 号、甘（2021）红古区不动产权第 0014493 号《不动产权证书》。

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，合法使用。

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。根据《评估委托书》，现甘肃靖远煤电股份有限公司拟根据《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，对窑街煤电集团有限公司使用的位于兰州市红古区海石湾镇的 4 宗国有建设用地使用权进行股权收购是合法的。

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，设定最佳利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

本次评估过程充分考虑到估价对象的特性，通过分析，设定待估宗地 1 用途为公用设施用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 50 年，容积率为 0.41 为其最有效利用方式；设定待估宗地 2 用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 55.68 年，容积率为 2.0 为其最有效利用方式；设定待估宗地 3 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 49.53 年，容积率为 1.0 为其最有效利用方式；设定待估宗地 4 用途为商务金融用地、批发市场用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 39.53 年，容积率为 1.7 为其最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

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。

待估宗地位于红古区海石湾镇，待估宗地 1 设定土地用途为公用设施用地、待估宗地 2 设定用途为城镇住宅用地、待估宗地 3 设定用途为工业用地、待估宗地 4 设定用途为商务金融用地、批发市场用地。本次评估采用了收益还原法、剩余法和成本逼近法。收益还原法、剩余法和成本逼近法估价过程中平均租金、平均售价、折现率、管理费、销售费率、不可

预见费率、土地取得费、土地开发费、利息率、利润率、土地还原率、土地增值收益率等相关参数的确定均遵循了替代原则。

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，土地供给方主要由国家控制，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。

待估宗地位于红古区海石湾镇，区域内城中村、集体土地尚未全部征收，有大量存量土地，供给充足。宗地所在区域为红古区主城区，区域内类似公用设施用地、城镇住宅用地、工业用地和商务金融用地、批发市场用地有较大的增值潜力，需求量较大。本次评估充分考虑了待估宗地所在区域公用设施用地、城镇住宅用地、工业用地和商务金融用地、批发市场用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

5、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，除考虑待估宗地自身实际状况外，估价师通过查阅政府网站相关资料，对待估宗地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，选取适宜的评估方法，评估过程充分考虑了价值主导原则。

6、估价时点原则

估价时点原则要求土地估价结果应是待估宗地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待估宗地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》，确定本次估价期日为 2022 年 03 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。

7、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红古区土地市场运行及发展状况。

8、公开市场原则

地价评估的评估结果在公平、公正、公开的市场上可实现。

本次评估剩余法、收益还原法中可比实例均为公开市场成交实例，评估结果在公开市场上有可实现性。

9、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

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，决定采用收益还原法和成本逼近法两种评估方法评估待估宗地 1 市场价格，采用剩余法和成本逼近法两种评估方法评估待估宗地 2 市场价格，采用收益还原法和成本逼近法两种评估方法评估待估宗地 3 市场价格，采用剩余法和成本逼近法两种评估方法评估待估宗地 4 市场价格。

2、估价方法选取的依据

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及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：

宗地 1 采用方法的理由：

本次评估待估宗地 1 设定用途为公用设施用地，公用设施用地属于公共管理与公共服务用地。根据估价师调查，区域内公共管理与公共服务用地土地交易市场不活跃，交易案例较少，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，公共管理与公共服务用地与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如区位条件、交通便利度，基础设施条件等。故本次评估根据估价师现场勘察，结合待估宗地 1 实际情况，参照工业用地进行评估。

收益还原法：待估宗地 1 设定用途为公用设施用地，本次参照工业用地进行评估，经估价师调查，宗地 3 所在区域内存在与其相类似的土地出租交易案例，相关租金通过调查容易获得，故本次采用收益还原法进行评估。

成本逼近法：待估宗地 1 位于海石湾片区。经估价师调查，待估宗地区域内类似土地主要是通过政府拆迁补偿获得，该区域内拆迁补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次评估采用成本逼近法评估待估宗地市场价格。

宗地 2 采用方法的理由：

剩余法：待估宗地 2 设定用途为城镇住宅用地，根据估价师调查，宗

地所在区域新建或在建的类似物业较多，售价和成本费用等资料可以通过调查相关项目获得，故本次采用剩余法进行评估。

成本逼近法：待估宗地 2 位于海石湾片区。经估价师调查，待估宗地区域内类似土地主要是通过政府拆迁补偿获得，该区域内拆迁补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次评估采用成本逼近法评估待估宗地市场价格。

宗地 3 采用方法的理由：

收益还原法：待估宗地 3 设定用途为工业用地，经估价师调查，宗地 3 所在区域内存在与其相类似的土地出租交易案例，相关租金通过调查容易获得，故本次采用收益还原法进行评估。

成本逼近法：待估宗地 3 位于海石湾片区。经估价师调查，待估宗地区域内类似土地主要是通过政府拆迁补偿获得，该区域内拆迁补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次评估采用成本逼近法评估待估宗地市场价格。

宗地 4 采用方法的理由：

剩余法：待估宗地 4 设定用途为商务金融用地、批发市场用地，根据估价师调查，宗地所在区域新建或在建的类似物业较多，售价和成本费用等资料可以通过调查相关项目获得，故本次采用剩余法进行评估。

成本逼近法：待估宗地 4 位于海石湾片区。经估价师调查，待估宗地区域内类似土地主要是通过政府拆迁补偿获得，该区域内拆迁补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次评估采用成本逼近法评估待估宗地市场价格。

综上所述，本次评估根据待估 4 宗地的特点和市场实际状况，采用适宜的评估方法，力求科学合理的评估出待估 4 宗地国有建设用地使用权市场价格。

3、估价过程

宗地 1

I、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、还原率不变，有限年期的土地使用权价格计算公式为：

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

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。

$$\text{土地年总收益} = \text{月租金} \times 12 \times \text{土地面积} \times \text{出租率}$$

待估宗地设定用途为公用设施用地，经估价人员调查类似用地土地出租情况，区域内类似土地平均租金为 6.5 元/平方米·月，本次评估确定待估宗地租金为 6.5 元/平方米·月。

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 75%，出租面积比率为 100%，本次评估确定待估宗地的出租率为 75%，出租面积比率为 100%。

$$\text{土地年总收益} = \text{月租金} \times 12 \times \text{土地面积} \times \text{出租率}$$

$$= 6.5 \times 12 \times 2396.11 \times 75\% / 10000$$

$$= 14.02 \text{ 万元}$$

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 0.1%—3%，本次评估取 0.5%。

$$\text{管理费} = \text{土地年总收益} \times 0.5\%$$

$$=14.02 \times 0.5\%$$

$$=0.07 \text{ 万元}$$

(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 0.1%—3%，本次评估取 0.5%。

$$\text{土地维护费} = \text{土地年总收益} \times 0.5\%$$

$$=14.02 \times 0.5\%$$

$$=0.07 \text{ 万元}$$

(3) 税金

出租土地需要缴纳的税金包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税。

增值税：根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文、（财税[2013]106 号附件一）《营业税改征增值税试点实施办法》、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）等文件，确定增值税测算公式为：销项税额-进项税额；不动产租赁服务的增值税率为 9%，其他费用增值税率均为 6%。

$$\text{销项税额} = \text{土地年总收益} / (1+9\%) \times 9\%$$

$$=14.02 / (1+9\%) \times 9\%$$

$$=1.16 \text{ 万元}$$

$$\text{进项税额} = (\text{管理费} + \text{土地维护费}) / (1+6\%) \times 6\%$$

$$= (0.07 + 0.07) / (1+6\%) \times 6\%$$

$$=0.01 \text{ 万元}$$

$$\text{增值税} = \text{销项税额} - \text{进项税额} = 1.16 - 0.01 = 1.15 \text{ 万元}$$

城市维护建设税：城市维护建设税按增值税税额的 5%计；

教育费附加：教育费附加按增值税税额的 3%计；

地方教育附加：地方教育附加按增值税税额的 2%计；

城镇土地使用税：根据《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）及《甘肃省城镇土地使用税适用税额标准表》，估价对象所在区域适用的税额标准为4元/平方米。

税金=增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加+土地使用税

$$=1.15 \times (1+5\%+3\%+2\%) + 2396.11 \times 4/10000$$

$$=1.27+0.96$$

$$=2.23 \text{ 万元}$$

综上所述，土地出租年总费用为管理费、土地维护费、税金之和，即：

土地出租年总费用=管理费+土地维护费+税金

$$=0.07+0.07+2.23$$

$$=2.37 \text{ 万元}$$

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

$$=14.02-2.37$$

$$=11.65 \text{ 万元}$$

4、待估宗地土地总地价

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

其中：r-土地还原率[本次评估土地还原率按6.0%计，详见本报告第14页-估价相关参数确定的说明]

n-土地使用年期[本次评估设定待估宗地1使用年期为50年]

$$\text{总地价}=11.65/6.0\% \times [1-1/(1+6.0\%)^{50}]=183.63 \text{ 万元}$$

5、土地单位面积地价

土地单位面积地价=总地价/土地面积

$$=183.63/2396.11 \times 10000$$

$$=766.37 \text{ 元/平方米}$$

II、成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息以及应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种评估方法。其计算公式为：

无限年期土地价格=拆迁安置补偿费+相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期价格×年期修正系数×个别区位修正系数…②

1、基本假设及相关说明

(1) 待估宗地土地取得费、税以目前红古区城市拆迁类似土地取得的平均补偿费为参照，经估价师现场调查，综合比较来确定；

(2) 土地开发费以待估宗地所在区域及宗地目前的实际开发程度，依据正常的费率标准，计算出各项开发条件所发生的正常开发费，并参照区域同等开发程度的开发费，经综合比较来确定的。

(3) 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）3.7%，并综合考虑行业风险调整值等因素，经综合分析确定投资利息率按 4.35%计，以复利计息。

(4) 利润率，以红古区类似企业平均利润率确定，本次评估取土地开发的利润率为 8%。

(5) 土地成本中的各项费用，均是以区域平均状况为计算依据，故应作个别条件的修正。

(6) 本次估价期日及计算基准设定在项目开发建设完成后，投入正常使用时，设定正常开发周期为一年。

(7) 本次评估设定土地取得费、税在施工建设前一次性支付，计全额利息。土地开发费在施工建设中均匀投入，计一半开发期利息，按复利计算利息。

2、土地取得费

(1) 拆迁安置补偿费

经估价师调查，待估宗地所在区域目前取得类似土地，大多通过拆迁

住宅及工业厂房补偿获得，本次评估综合考虑估价对象所在区域的土地利用状况、房屋建筑状况、房屋市场状况等因素，确定估价对象所在区域住宅及工业厂房拆迁平均补偿价格为 3030 元/平方米，区域类似土地平均容积率为 0.15。则：

$$\begin{aligned} \text{拆迁安置补偿费} &= \text{区域平均征收补偿费} \times \text{区域平均容积率} \\ &= 3030 \times 0.15 \\ &= 454.5 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(2) 相关税费

相关税费是指在房屋开发过程中所发生的拆迁管理费。拆迁管理费主要用于房屋征收中的调查登记、预评估、论证、听证、鉴定、公告、公证、执行等工作。根据兰政发[2015]第 152 号，拆迁管理费按征收补偿费用的 1-3% 计算，本次评估经综合分析确定为 1%。则：

$$\begin{aligned} \text{拆迁管理费} &= \text{拆迁安置补偿费} \times \text{拆迁管理费费率} \\ &= 454.5 \times 1\% \\ &= 4.55 \text{ 元/平方米} \\ \text{土地取得费} &= \text{拆迁安置补偿费} + \text{拆迁管理费} \\ &= 454.5 + 4.55 \\ &= 459.05 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

3、土地开发费

本次评估中的土地开发费包括宗地外基础设施配套费及宗地内建筑物拆除及清运费等相关费用。

根据估价师调查，估价对象所在区域基础设施配套费为 40 元/平方米，类似建筑物拆除及清运费为 10-20 元/平方米。综合考虑估价对象所在区域实际情况，确定建筑物拆除及清运费为 10 元/平方米，估价对象所在区域平均容积率为 0.15，则土地开发费为：

$$\text{土地开发费} = 40 \times 0.15 + 10 \times 0.15 = 7.5 \text{ 元/平方米}$$

4、投资利息

根据估价对象所在区域类似土地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）3.7%，并综合考虑行业风险调整值等因素，经综合分析确定投资利息率按 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：

$$\text{投资利息} = \text{土地取得费} \times [(1+4.35\%)^{\text{开发周期}} - 1] + \text{土地开发费} \times [(1+4.35\%)^{\text{开发周期}/2} - 1]$$

$$= 459.05 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + 7.5 \times [(1+4.35\%)^{1/2} - 1]$$

$$= 20.13 \text{ 元/平方米}$$

5、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，共同对企业的利润做出贡献。所以土地的投资利润率应与企业正常的投资利润率相一致。本次评估中投资利润率取 8%。据前述假设，则：

$$\text{利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率}$$

$$= (459.05 + 7.5) \times 8\%$$

$$= 37.32 \text{ 元/平方米}$$

6、土地增值收益

土地增值收益主要是指由于土地用途等用地条件发生变更或者在土地上连续的追加投资开发而产生的土地价值增加。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差异对成本价格的比率。根据评估人员调查分析，估价对象的增值主要是因用地单位在后续开发建设中的持续投资产生，本次评估根据估价对象所在区域类似土地平均增值收益率确定土地增值收益率为 15%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值收益率}$$

$$= (459.05 + 7.5 + 20.13 + 37.32) \times 15\%$$

=78.6 元/平方米

7、无限年期土地使用权价格

依据成本法计算公式，将上述几项加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+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

=459.05+7.5+20.13+37.32+78.6

=602.6 元/平方米

8、土地使用年期修正

A、土地使用年期修正系数（K）

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：土地还原率[本次评估待估宗地土地还原率按 6.0%计，详见本报告第 14 页-估价相关参数确定的说明]

n：土地设定使用年限

$$K=1-1/(1+6.0\%)^{50}=0.9457$$

9、个别因素修正系数

由于土地取得费、土地开发费、相关税费等是以区域平均状况为计算依据，需对影响估价对象价格的个别因素（如面积、形状、地形、地质、临路状况、个别开发条件等）进行修正。我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表 8《待估宗地个别因素修正系数表》。

表 8 待估宗地个别因素修正系数表

宗地名称	宗地修正系数（%）						
	面积	形状	地形	地质	临路	个别开发条件	合计
窑街煤电集团有限公司用地	-0.5	0	0	0	-1	+1	-0.5

10、宗地价格

单位面积价格=无限年期价格×年期修正系数×个别因素修正系数

$$=602.6 \times 0.9457 \times (1-0.5\%)$$

$$=567.03 \text{ 元/平方米}$$

宗地 2

I、剩余法

剩余法又称残余法，是在测算开发完成后房地产价值的基础上，扣除预计的正常开发成本及各项费用，以价格余额来估算待估对象价格的方法。

折现率（报酬率 r ）主要表现为资金的利息和开发利润两部分（主要采用一年期以上存款利率、综合房地产开发平均利润和行业风险等综合确定），在本次评估中取 13%（详见报告第 14 页-估价相关参数确定的说明）。

地价公式如下：

地价=开发完成后不动产总价-房屋建设成本-管理费用-购地税费-销售税金-销售费用-不可预见费

1、基本假设

（1）本次估价综合考虑项目规模等因素，假设估价对象于估价期日开始开工建设，设定估价对象项目开发周期为 2 年，开发费用分两期均匀投入，第一期投入 60%，第二期投入 40%。

（2）根据估价师调查，区域内类似物业大多出售，故本次评估我们假设待估物业在开发建设 1.5 后开始销售，销售期为 2 年，在销售期前半期可售出 40%，剩余 60%在销售期后半期全部售出。考虑延期销售等问题，本次评估采用动态方法计算。

（3）假设开发成本和售价在开发周期内保持平稳，则售价和开发成本以估价对象同区域内、同种类型、同等规格的建筑物的平均售价及平均开发成本作为参考标准。

2、选择最佳开发利用方式

待估宗地设定用途为城镇住宅用地，本次根据城镇住宅用地布局特点作出假设分析，考虑合法性原则及本次评估目的，结合估价对象所在区域类似项目情况，确定估价对象的最佳开发利用方式为：

（1）用地面积：13248.1 平方米。

(2) 容积率：本次评估设定容积率为 2.0（不含地下）。

(3) 建筑面积： $13248.1 \times 2.0 = 26496.2$ 平方米。

(4) 建筑结构：钢混。

3、计算不动产总价值

估价对象位于兰州市红古区海石湾镇，设定用途为城镇住宅用地，估价人员通过调查区域内类似项目目前在售住宅用房销售情况，综合分析确定住宅用房平均售价为 4750 元/平方米。则：

$$\text{开发完成后总价值} = 4750 \times 26496.2 \times [40\% / (1+13\%)^2 + 60\% / (1+13\%)^3] / 10000 = 9176.09 \text{ 万元}$$

4、房屋建设成本

房屋建设成本包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施及公共配套设施建设费、开发期间税费及其他工程费，具体见下表 9。

表 9 房屋建设成本费用一览表

房屋建设成本		建设成本是在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的费用等，主要包括下列几项		
项目名称		说 明	平方米造价 (元/㎡)	取值标准
①	建筑安装工程费	是指建造房屋建筑物所发生的土建工程、安装工程、装饰装修工程及附属工程费用。	2300	本次考虑估价对象容积率、建筑密度、建筑类型及室内外装修等费用确定估价对象建筑安装工程费用为 2300 元/平方米。
②	前期费用	如市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标以及施工通水、通电、通路、场地平整以及临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。	115	按建筑安装工程费的 5% 计。前期费用 = 建筑安装工程费 × 5%。
③	基础设施 建设费	是指建筑物 2 米以外的项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。	230	按建筑安装工程费的 10% 计。基础设施建设费 = 建筑安装工程费 × 10%。
④	其他工程 费	包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。	345	按建筑安装工程费的 15% 计。其他工程费、开发期间税费用 = 建筑安装工程费 × 15%。
⑤	开发期间 税费用	包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用。如绿化建设费、人防工程费等。		
合 计			2990	

$$\text{房屋建设成本} = 26496.2 \times 2990 \times [60\% / (1+13\%)^{0.5} + 40\% / (1+13\%)^{1.5}] / 10000 = 7109.78 \text{ 万元}$$

5、管理费用

管理费用包括开发商的人员工资、办公费、差旅费等，确定为土地取得成本和房屋建设成本的 5%，则管理费用为：

$$\begin{aligned}\text{管理费} &= (\text{土地取得成本} + \text{房屋建设成本}) \times 5\% \\ &= (\text{地价} + 7109.78 \text{ 万元}) \times 5\% \\ &= 355.49 \text{ 万元} + 0.05 \text{ 地价}\end{aligned}$$

6、购地税费

包括契税及其他交易手续费，根据相关税法的规定取值为土地价格的 3.0%。

$$\text{购地税费} = \text{地价} \times 3.0\% = 0.03 \text{ 地价}$$

7、销售费用

销售费用指销售开发完成后的不动产所需的费用，包括买卖手续费，广告宣传及代理费，按开发完成后总价值的 1.0-5.0% 计，本次评估确定为 4.0%。则：

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{开发完成后价值} \times 4.0\% \\ &= 9176.09 \times 4.0\% \\ &= 367.04 \text{ 万元}\end{aligned}$$

8、销售税金

销售税金指销售开发完成后的不动产所需缴纳的税金（它包括增值税、城市维护建设税及教育附加、甘肃省教育附加等），其中城市维护建设税及教育附加、甘肃省教育附加以增值税为计税依据。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文、（财税〔2013〕106 号附件一）《营业税改征增值税试点实施办法》、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）等文件，确定增值税测算公式为：销项税额-进项税额；建筑行业建造房地产的增值税率为 9%，其他费用和房地产销售代理公司的销售费用的增值税率均为 6%，城市维护建设税为增值税的 5%，教育附加为增值税的 3%，甘肃省教育附加为增值税的 2%。则：

$$\begin{aligned}\text{销项税额} &= (\text{含税不动产总售价} - \text{地价}) / (1+9\%) \times 9\% \\ &= (9176.09 \text{ 万元} - \text{地价}) / (1+9\%) \times 9\% \\ &= 757.66 \text{ 万元} - 0.0826 \text{ 地价}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{进项税额} &= \text{前期费用} / (1+6\%) \times 6\% + (\text{建筑安装工程费及基础设施及公共配套设施建设费} + \text{开发期间税费及其他工程费}) / (1+9\%) \times 9\% + \text{销售费用} / (1+6\%) \times 6\% \\ &= 667 \text{ 万元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{销售税金} &= (\text{销项税额} - \text{进项税额}) \times (1+5\%+3\%+2\%) \\ &= 99.73 \text{ 万元} - 0.0909 \text{ 地价}\end{aligned}$$

9、不可预见费

不可预见费是指房地产开发过程中不可预见的费用，如政策风险、市场风险、财务风险、营销风险等。取值为地价、房屋建设成本、各项税费的 1%-3%，本次评估综合确定为 2%。

$$\begin{aligned}\text{不可预见费} &= (\text{地价} + \text{房屋建设成本} + \text{管理费} + \text{销售税} + \text{销售费}) \times 2\% \\ &= 158.64 \text{ 万元} + 0.0192 \times \text{地价}\end{aligned}$$

10、计算宗地地价

剩余法基本公式：

地价 = 开发完成后不动产总价 - 房屋建设成本 - 管理费用 - 购地税费 - 销售税金 - 销售费 - 不可预见费

$$= 1076.48 \text{ 万元}$$

单位面积地价 = 总地价 / 用地面积

$$= 1076.48 / 13248.1 \times 10000$$

$$= 812.55 \text{ 元/平方米}$$

11、土地使用年期修正

土地使用年期修正指数公式：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K——土地使用年期修正系数

r——土地还原利率[本次评估土地还原率按 6.5%计，详见本报告第 14 页-估价相关参数确定的说明]

m——估价对象设定土地使用年期

n——比较案例土地使用年期

估价对象设定使用年期为 55.68 年，所选实例均为最高使用年期 70 年。
则估价对象年期修正系数：

$$K=[1-1/(1+6.5\%)^{55.68}]/[1-1/(1+6.5\%)^{70}]=0.9820$$

12、估价对象地价测算

估价对象地价=812.55×0.9820=797.92 元/平方米

II、成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息以及应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种评估方法。其计算公式为：

无限年期土地价格=拆迁安置补偿费+相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期价格×年期修正系数×个别区位修正系数……②

1、基本假设及相关说明

(1) 待估宗地土地取得费、税以目前红古区城市拆迁类似土地取得的平均补偿费为参照，经估价师现场调查，综合比较来确定。

(2) 土地开发费以待估宗地所在区域及宗地目前的实际开发程度，依据正常的费率标准，计算出各项开发条件所发生的正常开发费，并参照区域同等开发程度的开发费，经综合比较来确定的。

(3) 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）3.7%，并综合考虑行业风险调整值等因素，经综合分析确定投资利息率按 4.35%计，以复利计息。

(4) 利润率，以红古区类似企业平均利润率确定，本次评估取土地开

发的利润率为 8%。

(5) 土地成本中的各项费用，均是以区域平均状况为计算依据，故应作个别条件的修正。

(6) 本次估价期日及计算基准设定在项目开发建设完成后，投入正常使用时，设定正常开发周期为一年。

(7) 本次评估设定土地取得费、税在施工建设前一次性支付，计全额利息。土地开发费在施工建设中均匀投入，计一半开发期利息，按复利计算利息。

2、土地取得费

(1) 拆迁安置补偿费

经估价师调查，待估宗地所在区域目前取得类似土地，大多通过拆迁住宅及工业厂房补偿获得，本次评估综合考虑估价对象所在区域的土地利用状况、房屋建筑状况、房屋市场状况等因素，确定估价对象所在区域住宅及工业厂房拆迁平均补偿价格为 3030 元/平方米，区域类似土地平均容积率为 0.15。则：

$$\begin{aligned}\text{拆迁安置补偿费} &= \text{区域平均征收补偿费} \times \text{区域平均容积率} \\ &= 3030 \times 0.15 \\ &= 454.5 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

(2) 相关税费

相关税费是指在房屋开发过程中所发生的拆迁管理费。拆迁管理费主要用于房屋征收中的调查登记、预评估、论证、听证、鉴定、公告、公证、执行等工作。根据兰政发[2015]第 152 号，拆迁管理费按征收补偿费用的 1-3% 计算，本次评估经综合分析确定为 1%。则：

$$\begin{aligned}\text{拆迁管理费} &= \text{拆迁安置补偿费} \times \text{拆迁管理费费率} \\ &= 454.5 \times 1\% \\ &= 4.55 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

$$\text{土地取得费} = \text{拆迁安置补偿费} + \text{拆迁管理费}$$

$$=454.5+4.55$$

$$=459.05 \text{ 元/平方米}$$

3、土地开发费

本次评估中的土地开发费包括宗地外基础设施配套费及宗地内建筑物拆除及清运费等相关费用。

根据估价师调查，估价对象所在区域基础设施配套费为 40 元/平方米，类似建筑物拆除及清运费为 10-20 元/平方米。综合考虑估价对象所在区域实际情况，确定建筑物拆除及清运费为 10 元/平方米，估价对象所在区域平均容积率为 0.15，则土地开发费为：

$$\text{土地开发费}=40\times 0.15+10\times 0.15=7.5 \text{ 元/平方米}$$

4、投资利息

根据估价对象所在区域类似土地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）3.7%，并综合考虑行业风险调整值等因素，经综合分析确定投资利息率按 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：

$$\text{投资利息}=\text{土地取得费}\times[(1+4.35\%)^{\text{开发周期}}-1]+\text{土地开发费}\times[(1+4.35\%)^{\frac{\text{开发周期}}{2}}-1]$$

$$=459.05\times[(1+4.35\%)^1-1]+7.5\times[(1+4.35\%)^{1/2}-1]$$

$$=20.13 \text{ 元/平方米}$$

5、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，共同对企业的利润做出贡献。所以土地的投资利润率应与企业正常的投资利润率相一致。本次评估中投资利润率取 8%。据前述假设，则：

$$\text{利润}=(\text{土地取得费}+\text{土地开发费})\times\text{投资利润率}$$

$$= (459.05 + 7.5) \times 8\%$$

$$= 37.32 \text{ 元/平方米}$$

6、土地增值收益

土地增值收益主要是指由于土地用途等用地条件发生变更或者在土地上连续的追加投资开发而产生的土地价值增加。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差异对成本价格的比率。根据评估人员调查分析，估价对象的增值主要是因用地单位在后续开发建设中的持续投资产生，本次评估根据估价对象所在区域类似土地平均增值收益率确定土地增值收益率为20%。

土地增值收益 = (土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润) × 土地增值收益率

$$= (459.05 + 7.5 + 20.13 + 37.32) \times 20\%$$

$$= 104.8 \text{ 元/平方米}$$

7、无限年期土地使用权价格

依据成本法计算公式，将上述几项加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 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

$$= 459.05 + 7.5 + 20.13 + 37.32 + 104.8$$

$$= 628.8 \text{ 元/平方米}$$

8、土地使用年期修正

A、土地使用年期修正系数 (K)

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：土地还原率[本次评估待估宗地土地还原率按6.5%计，详见本报告第14页-估价相关参数确定的说明]

n：土地设定使用年限

$$K=1-1/(1+6.5\%)^{55.68}=0.9700$$

9、个别因素修正系数

由于土地取得费、土地开发费、相关税费等是以区域平均状况为计算依据，需对影响估价对象价格的个别因素（如面积、形状、地形、地质、临路状况、个别开发条件等）进行修正。我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表 10《待估宗地个别因素修正系数表》。

表 10 待估宗地个别因素修正系数表

宗地名称	宗地修正系数 (%)						
	面积	形状	地形	地质	临路	个别开发条件	合计
窑街煤电集团有限公司用地	0	0	+0.5	0	+0.5	+0.5	+1.5

10、宗地价格

$$\begin{aligned} \text{单位面积价格} &= \text{无限年期价格} \times \text{年期修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \\ &= 628.8 \times 0.9700 \times (1+1.5\%) \\ &= 619.09 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

宗地 3

I、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、还原率不变，有限年期的土地使用权价格计算公式为：

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

其中：P-土地价格

b-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

待估宗地设定用途为工业用地，所在区域类似用地出租案例较多，经估价人员调查类似工业用地土地出租情况，区域内类似土地平均租金为 5.8 元/平方米·月，本次评估确定待估宗地租金为 5.8 元/平方米·月。

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 75%，出租面积比率为 100%，本次评估确定待估宗地的出租率为 75%，出租面积比率为 100%。

土地年总收益=月租金×12×土地面积×出租率

=5.8×12×118455×75%/10000

=618.34 万元

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 0.1%—3%，本次评估取 3%。

管理费=土地年总收益×3%

=618.34×3%

=18.55 万元

(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 0.1%—3%，本次评估取 3%。

土地维护费=土地年总收益×3%

=618.34×3%

=18.55 万元

(3) 税金

出租土地需要缴纳的税金包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税。

增值税：根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号文、（财税[2013]106号附件一）《营业税改征增值税试点实施办法》、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）等文件，确定增值税测算公式为：销项税额-进项税额；不动产租赁服务的增值税率为9%，其他费用增值税率均为6%。

$$\text{销项税额} = \text{土地年总收益} / (1+9\%) \times 9\%$$

$$= 618.34 / (1+9\%) \times 9\%$$

$$= 51.06 \text{ 万元}$$

$$\text{进项税额} = (\text{管理费} + \text{土地维护费}) / (1+6\%) \times 6\%$$

$$= (18.55 + 18.55) / (1+6\%) \times 6\%$$

$$= 2.1 \text{ 万元}$$

$$\text{增值税} = \text{销项税额} - \text{进项税额} = 51.06 - 2.1 = 48.96 \text{ 万元}$$

城市维护建设税：城市维护建设税按增值税税额的5%计；

教育费附加：教育费附加按增值税税额的3%计；

地方教育附加：地方教育附加按增值税税额的2%计；

城镇土地使用税：根据《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）及《甘肃省城镇土地使用税适用税额标准表》，估价对象所在区域适用的税额标准为4元/平方米。

税金=增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加+土地使用税

$$= 48.96 \times (1+5\%+3\%+2\%) + 118455 \times 4 / 10000$$

$$= 53.86 + 47.38$$

$$= 101.24 \text{ 万元}$$

综上所述，土地出租年总费用为管理费、土地维护费、税金之和，即：

$$\text{土地出租年总费用} = \text{管理费} + \text{土地维护费} + \text{税金}$$

$$= 18.55 + 18.55 + 101.24$$

$$= 138.34 \text{ 万元}$$

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

=618.34-138.34

=480 万元

4、待估宗地土地总地价

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

其中：r-土地还原率[本次评估土地还原率按 6.0%计，详见本报告第 14 页-估价相关参数确定的说明]

n-土地使用年期[本次评估设定待估宗地 3 使用年期为 49.53 年]

总地价=480/6.0% $\times [1-1/(1+6.0\%)^{49.53}]$ =7553.63 万元

5、土地单位面积地价

土地单位面积地价=总地价/土地面积

=7553.63/118455 $\times 10000$

=637.68 元/平方米

II、成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息以及应交纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种评估方法。其计算公式为：

无限年期土地价格=拆迁安置补偿费+相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期价格 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 个别区位修正系数…②

1、基本假设及相关说明

(1) 待估宗地土地取得费、税以目前红古区城市拆迁类似土地取得的平均补偿费为参照，经估价师现场调查，综合比较来确定；

(2) 土地开发费以待估宗地所在区域及宗地目前的实际开发程度，依据正常的费率标准，计算出各项开发条件所发生的正常开发费，并参照区域同等开发程度的开发费，经综合比较来确定的。

(3) 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) 3.7%, 并综合考虑行业风险调整值等因素, 经综合分析确定投资利息率按 4.35% 计, 以复利计息。

(4) 利润率, 以红古区类似企业平均利润率确定, 本次评估取土地开发的利润率为 8%。

(5) 土地成本中的各项费用, 均是以区域平均状况为计算依据, 故应作个别条件的修正。

(6) 本次估价期日及计算基准设定在项目开发建设完成后, 投入正常使用时, 设定正常开发周期为一年。

(7) 本次评估设定土地取得费、税在施工建设前一次性支付, 计全额利息。土地开发费在施工建设中均匀投入, 计一半开发期利息, 按复利计算利息。

2、土地取得费

(1) 拆迁安置补偿费

经估价师调查, 待估宗地所在区域目前取得类似土地, 大多通过拆迁工业厂房补偿获得, 本次评估综合考虑估价对象所在区域的土地利用状况、房屋建筑状况、房屋市场状况等因素, 确定估价对象所在区域工业厂房拆迁平均补偿价格为 1350 元/平方米, 区域类似土地平均容积率为 0.15。则:

拆迁安置补偿费=区域平均征收补偿费×区域平均容积率

=1350×0.15

=202.5 元/平方米

(2) 相关税费

相关税费是指在房屋开发过程中所发生的拆迁管理费。拆迁管理费主要用于房屋征收中的调查登记、预评估、论证、听证、鉴定、公告、公证、执行等工作。根据兰政发[2015]第 152 号, 拆迁管理费按征收补偿费用的 1-3% 计算, 本次评估经综合分析确定为 1%。则:

拆迁管理费=拆迁安置补偿费×拆迁管理费费率

$$=202.5 \times 1\%$$

$$=2.03 \text{ 元/平方米}$$

土地取得费=拆迁安置补偿费+拆迁管理费

$$=202.5+2.03$$

$$=204.53 \text{ 元/平方米}$$

3、土地开发费

本次评估中的土地开发费包括宗地外基础设施配套费及宗地内建筑物拆除及清运费等相关费用。

根据估价师调查，估价对象所在区域基础设施配套费为 40 元/平方米，类似建筑物拆除及清运费为 10-20 元/平方米。综合考虑估价对象所在区域实际情况，确定建筑物拆除及清运费为 10 元/平方米，估价对象所在区域平均容积率为 0.15，则土地开发费为：

$$\text{土地开发费}=40 \times 0.15 + 10 \times 0.15 = 7.5 \text{ 元/平方米}$$

4、投资利息

根据估价对象所在区域类似土地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）3.7%，并综合考虑行业风险调整值等因素，经综合分析确定投资利息率按 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：

$$\text{投资利息} = \text{土地取得费} \times [(1+4.35\%)^{\text{开发周期}} - 1] + \text{土地开发费} \times [(1+4.35\%)^{\frac{\text{开发周期}}{2}} - 1]$$

$$=204.53 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + 7.5 \times [(1+4.35\%)^{1/2} - 1]$$

$$=9.06 \text{ 元/平方米}$$

5、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，

共同对企业的利润做出贡献。所以土地的投资利润率应与企业正常的投资利润率相一致。本次评估中投资利润率取 8%。据前述假设，则：

$$\text{利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率}$$

$$= (204.53 + 7.5) \times 8\%$$

$$= 16.96 \text{ 元/平方米}$$

6、土地增值收益

土地增值收益主要是指由于土地用途等用地条件发生变更或者在土地上连续的追加投资开发而产生的土地价值增加。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差异对成本价格的比率。根据评估人员调查分析，估价对象的增值主要是因用地单位在后续开发建设中的持续投资产生，本次评估根据估价对象所在区域类似土地平均增值收益率确定土地增值收益率为 15%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值收益率}$$

$$= (204.53 + 7.5 + 9.06 + 16.96) \times 15\%$$

$$= 35.71 \text{ 元/平方米}$$

7、无限年期土地使用权价格

依据成本法计算公式，将上述几项加和即得无限年期土地使用权价格。

$$\text{无限年期土地使用权价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$$

$$= 204.53 + 7.5 + 9.06 + 16.96 + 35.71$$

$$= 273.76 \text{ 元/平方米}$$

8、土地使用年期修正

A、土地使用年期修正系数（K）

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: 土地还原率[本次评估待估宗地土地还原率按 6.0%计, 详见本报告第 14 页-估价相关参数确定的说明]

n: 土地设定使用年限

$$K=1-1/(1+6.0\%)^{49.53}=0.9442$$

9、个别因素修正系数

由于土地取得费、土地开发费、相关税费等是以区域平均状况为计算依据, 需对影响估价对象价格的个别因素(如面积、形状、地形、地质、临路状况、个别开发条件等)进行修正。我们编制了估价对象个别因素修正系数表, 详见表 11《待估宗地个别因素修正系数表》。

表 11 待估宗地个别因素修正系数表

宗地名称	宗地修正系数(%)						
	面积	形状	地形	地质	临路	个别开发条件	合计
窑街煤电集团有限公司用地	0	0	0	0	-0.5	+0.5	0

10、宗地价格

单位面积价格=无限年期价格×年期修正系数×个别因素修正系数

$$=273.76 \times 0.9442 \times (1+0\%)$$

$$=258.48 \text{ 元/平方米}$$

宗地 4

I、剩余法

剩余法又称残余法, 是在测算开发完成后房地产价值的基础上, 扣除预计的正常开发成本及各项费用, 以价格余额来估算待估对象价格的方法。

折现率(报酬率 r)主要表现为资金的利息和开发利润两部分(主要采用一年期以上存款利率、综合房地产开发平均利润和行业风险等综合确定), 在本次评估中取 14%(详见报告第 14 页-估价相关参数确定的说明)。

地价公式如下:

地价=开发完成后不动产总价-房屋建设成本-管理费用-购地税费-销售税金-销售费用-不可预见费

1、基本假设

(1) 本次估价综合考虑项目规模等因素，假设估价对象于估价期日开始开工建设，设定估价对象项目开发周期为 2 年，开发费用分两期均匀投入，第一期投入 60%，第二期投入 40%。

(2) 根据估价师调查，区域内类似物业大多在开发建设完成后出售，故本次评估我们假设待估物业在开发建设完成后开始销售，销售期为 2.5 年，在销售期前半期可售出 40%，剩余 60%在销售期后半期全部售出。考虑延期销售等问题，本次评估采用动态方法计算。

(3) 假设开发成本和售价在开发周期内保持平稳，则售价和开发成本以估价对象同区域内、同种类型、同等规格的建筑物的平均售价及平均开发成本作为参考标准。

2、选择最佳开发利用方式

本次根据商务金融用地、批发市场用地布局特点作出假设分析，考虑合法性原则及本次评估目的，结合估价对象所在区域类似项目情况，确定估价对象的最佳开发利用方式为：

(1) 用地面积：19744.55 平方米。

(2) 容积率：本次评估设定容积率为 1.7（不含地下）。

(3) 建筑面积： $19744.55 \times 1.7 = 33565.74$ 平方米；

待估宗地设定用途为商务金融用地、批发市场用地，由于没有收集到待估宗地两种用途比例相关资料，本次评估根据估价师对待估宗地所在区域类似用地土地利用现状分析，设定商务金融用地、批发市场用地比例为 50%：50%，则：

商务金融用地建筑面积： $33565.74 \times 50\% = 16782.87$ 平方米；

批发市场用地建筑面积： $33565.74 - 16782.87 = 16782.87$ 平方米。

(4) 建筑结构：钢混。

(5) 楼层：本次评估设定容积率为 1.7，结合估价师对待估宗地所在区域类似商务金融用地、批发市场用地利用状况调查分析，设定估价对象地上 1 层为商业用房，1 层以上为办公用房。

3、计算不动产总价值

估价对象位于兰州市红古区海石湾北环路，设定用途为商务金融用地、批发市场用地，估价人员通过调查区域内类似项目目前在售商业用房和办公用房销售情况，综合分析确定商业用房售价为 10600 元/平方米，办公用房售价为 5560 元/平方米。则：

$$\text{开发完成后总价值} = (10600 \times 16782.87 + 5560 \times 16782.87) \times [40\% / (1+14\%)^{2.625} + 60\% / (1+14\%)^{3.875}] / 10000 = 17485 \text{ 万元}$$

4、房屋建设成本

房屋建设成本包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施及公共配套设施建设费、开发期间税费及其他工程费，具体见下表 12。

表 12 房屋建设成本费用一览表

房屋建设成本		建设成本是在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的费用等，主要包括下列几项		
项目名称		说 明	平方米造价 (元/㎡)	取值标准
①	建筑安装工程费	是指建造房屋建筑物所发生的土建工程、安装工程、装饰装修工程及附属工程费用。	2500	本次考虑估价对象容积率、建筑密度、建筑类型及室内外装修等费用确定估价对象建筑安装工程费用为 2500 元/平方米。
②	前期费用	如市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标以及施工通水、通电、通路、场地平整以及临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。	125	按建筑安装工程费的 5% 计。前期费用=建筑安装工程费×5%。
③	基础设施 建设费	是指建筑物 2 米以外的项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。	250	按建筑安装工程费的 10% 计。基础设施建设费=建筑安装工程费×10%。
④	其他工程 费	包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。	375	按建筑安装工程费的 15% 计。其他工程费、开发期间税费用=建筑安装工程费×15%。
⑤	开发期间 税费用	包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用。如绿化建设费、人防工程费等。		
合 计			3250	——

$$\text{房屋建设成本} = 33565.74 \times 3250 \times [60\% / (1+14\%)^{0.5} + 40\% / (1+14\%)^{1.5}] / 10000 = 9715.2 \text{ 万元}$$

5、管理费用

管理费用包括开发商的人员工资、办公费、差旅费等，确定为土地取得成本和房屋建设成本的 5%，则管理费用为：

$$\text{管理费} = (\text{土地取得成本} + \text{房屋建设成本}) \times 5\%$$

$$= (\text{地价} + 9715.2 \text{ 万元}) \times 5\%$$

$$= 485.76 \text{ 万元} + 0.05 \text{ 地价}$$

6、购地税费

包括契税及其他交易手续费，根据相关税法的规定取值为土地价格的 3.0%。

$$\text{购地税费} = \text{地价} \times 3.0\% = 0.03 \text{ 地价}$$

7、销售费用

销售费用指销售开发完成后的不动产所需的费用，包括买卖手续费，广告宣传及代理费，按开发完成后总价值的 1.0-5.0% 计，本次评估确定为 5.0%。则：

$$\text{销售费用} = \text{开发完成后价值} \times 5.0\%$$

$$= 17485 \times 5.0\%$$

$$= 874.25 \text{ 万元}$$

8、销售税金

销售税金指销售开发完成后的不动产所需缴纳的税金（它包括增值税、城市维护建设税及教育附加、甘肃省教育附加等），其中城市维护建设税及教育附加、甘肃省教育附加以增值税为计税依据。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文、（财税〔2013〕106 号附件一）《营业税改征增值税试点实施办法》、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）等文件，确定增值税测算公式为：销项税额-进项税额；建筑行业建造房地产的增值税率为 9%，其他费用和房地产销售代理公司的销售费用的增值税率均为 6%，城市维护建设税为增值税的 5%，教育附加为增值税的 3%，甘肃省教育附加为增值税的 2%。则：

$$\text{销项税额} = (\text{含税不动产总售价} - \text{地价}) / (1 + 9\%) \times 9\%$$

$$= (17485 \text{ 万元} - \text{地价}) / (1 + 9\%) \times 9\%$$

$$= 1443.72 \text{ 万元} - 0.0826 \text{ 地价}$$

进项税额=前期费用/(1+6%)×6%+(建筑安装工程费及基础设施及公共配套设施建设费+开发期间税费及其他工程费)/(1+9%)×9%+销售费用/(1+6%)×6%

=939.32 万元

销售税金=(销项税额-进项税额)×(1+5%+3%+2%)

=554.84 万元-0.0909 地价

9、不可预见费

不可预见费是指房地产开发过程中不可预见的费用，如政策风险、市场风险、财务风险、营销风险等。取值为地价、房屋建设成本、各项税费的 1%-3%，本次评估综合确定为 3%。

不可预见费=(地价+房屋建设成本+管理费+销售税+销售费)×3%

=348.9 万元+0.0288×地价

10、计算宗地地价

剩余法基本公式：

地价=开发完成后不动产总价-房屋建设成本-管理费用-购地税费-销售税金-销售费-不可预见费

=5409.22 万元

单位面积地价=总地价/用地面积

=5409.22/19744.55×10000

=2739.6 元/平方米

11、土地使用年期修正

土地使用年期修正指数公式：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K——土地使用年期修正系数

r——土地还原利率[本次评估土地还原率按 7.0%计，详见本报告第 14 页-估价相关参数确定的说明]

m——估价对象设定土地使用年期

n——比较案例土地使用年期

估价对象设定使用年期为 39.53 年,所选实例均为最高使用年期 40 年。

则估价对象年期修正系数:

$$K=[1-1/(1+7.0\%)^{39.53}]/[1-1/(1+7.0\%)^{40}]=0.9977$$

12、估价对象地价测算

估价对象地价=2739.6×0.9977=2733.3 元/平方米

II、成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息以及应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种评估方法。其计算公式为:

无限年期土地价格=拆迁安置补偿费+相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期价格×年期修正系数×个别区位修正系数…②

1、基本假设及相关说明

(1) 待估宗地土地取得费、税以目前红古区城市拆迁类似土地取得的平均补偿费为参照,经估价师现场调查,综合比较来确定;

(2) 土地开发费以待估宗地所在区域及宗地目前的实际开发程度,依据正常的费率标准,计算出各项开发条件所发生的正常开发费,并参照区域同等开发程度的开发费,经综合比较来确定的。

(3) 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) 3.7%,并综合考虑行业风险调整值等因素,经综合分析确定投资利息率按 4.35%计,以复利计息。

(4) 利润率,以红古区类似企业平均利润率确定,本次评估取土地开发的利润率为 8%。

(5) 土地成本中的各项费用,均是以区域平均状况为计算依据,故应作个别条件的修正。

(6) 本次估价期日及计算基准设定在项目开发建设完成后,投入正常使用时,设定正常开发周期为一年。

(7) 本次评估设定土地取得费、税在施工建设前一次性支付,计全额利息。土地开发费在施工建设中均匀投入,计一半开发期利息,按复利计算利息。

2、土地取得费

(1) 拆迁安置补偿费

经估价师调查,待估宗地所在区域目前取得类似土地,大多通过拆迁住宅及工业厂房补偿获得,本次评估综合考虑估价对象所在区域的土地利用状况、房屋建筑状况、房屋市场状况等因素,确定估价对象所在区域住宅及工业厂房拆迁平均补偿价格为 3030 元/平方米,区域类似土地平均容积率为 0.15。则:

$$\begin{aligned}\text{拆迁安置补偿费} &= \text{区域平均征收补偿费} \times \text{区域平均容积率} \\ &= 3030 \times 0.15 \\ &= 454.5 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

(2) 相关税费

相关税费是指在房屋开发过程中所发生的拆迁管理费。拆迁管理费主要用于房屋征收中的调查登记、预评估、论证、听证、鉴定、公告、公证、执行等工作。根据兰政发[2015]第 152 号,拆迁管理费按征收补偿费用的 1-3% 计算,本次评估经综合分析确定为 1%。则:

$$\begin{aligned}\text{拆迁管理费} &= \text{拆迁安置补偿费} \times \text{拆迁管理费费率} \\ &= 454.5 \times 1\% \\ &= 4.55 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{土地取得费} &= \text{拆迁安置补偿费} + \text{拆迁管理费} \\ &= 454.5 + 4.55 \\ &= 459.05 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

3、土地开发费

本次评估中的土地开发费包括宗地外基础设施配套费及宗地内建筑物拆除及清运费等相关费用。

根据估价师调查，估价对象所在区域基础设施配套费为 40 元/平方米，类似建筑物拆除及清运费为 10-20 元/平方米。综合考虑估价对象所在区域实际情况，确定建筑物拆除及清运费为 10 元/平方米，估价对象所在区域平均容积率为 0.15，则土地开发费为：

$$\text{土地开发费} = 40 \times 0.15 + 10 \times 0.15 = 7.5 \text{ 元/平方米}$$

4、投资利息

根据估价对象所在区域类似土地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）3.7%，并综合考虑行业风险调整值等因素，经综合分析确定投资利息率按 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：

$$\text{投资利息} = \text{土地取得费} \times [(1 + 4.35\%)^{\text{开发周期}} - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + 4.35\%)^{\text{开发周期}/2} - 1]$$

$$= 459.05 \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + 7.5 \times [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1]$$

$$= 20.13 \text{ 元/平方米}$$

5、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，共同对企业的利润做出贡献。所以土地的投资利润率应与企业正常的投资利润率相一致。本次评估中投资利润率取 8%。据前述假设，则：

$$\text{利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率}$$

$$= (459.05 + 7.5) \times 8\%$$

$$= 37.32 \text{ 元/平方米}$$

6、土地增值收益

土地增值收益主要是指由于土地用途等用地条件发生变更或者在土地上连续的追加投资开发而产生的土地价值增加。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差异对成本价格的比率。根据评估人员调查分析，估价对象的增值主要是因用地单位在后续开发建设中的持续投资产生，本次评估根据估价对象所在区域类似土地平均增值收益率确定土地增值收益率为25%。

土地增值收益=(土地取得费+土地开发费+利息+利润)×土地增值收益率

$$= (459.05 + 7.5 + 20.13 + 37.32) \times 25\%$$

$$= 131 \text{ 元/平方米}$$

7、无限年期土地使用权价格

依据成本法计算公式，将上述几项加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+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

$$= 459.05 + 7.5 + 20.13 + 37.32 + 131$$

$$= 655 \text{ 元/平方米}$$

8、土地使用年期修正

A、土地使用年期修正系数(K)

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：土地还原率[本次评估待估宗地土地还原率按7.0%计，详见本报告第14页-估价相关参数确定的说明]

n：土地设定使用年限

$$K = 1 - 1 / (1 + 7.0\%)^{39.53} = 0.9311$$

9、个别因素修正系数

由于土地取得费、土地开发费、相关税费等是以区域平均状况为计算

依据，需对影响估价对象价格的个别因素（如面积、形状、地形、地质、临路状况、个别开发条件等）进行修正。我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表 13《待估宗地个别因素修正系数表》。

表 13 待估宗地个别因素修正系数表

宗地名称	宗地修正系数（%）						
	面积	形状	地形	地质	临路	个别开发条件	合计
窑街煤电集团有限公司用地	0	0	0	0	-0.5	0.5	0

10、宗地价格

$$\begin{aligned}
 & \text{单位面积价格} = \text{无限年期价格} \times \text{年期修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \\
 & = 655 \times 0.9311 \times (1+0\%) \\
 & = 609.87 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

三、地价的确定

1、估价方法应用评价

宗地 1

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用收益还原法和成本逼近法对待估宗地 1 市场价格进行了测算。

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。

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。

经试算以上两种估价方法测算结果差距较大，经估价师调查分析，运用成本逼近法计算价格是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格，现势性弱。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，其测算结果更接近市场价格。基于对两种估

价方法测算结果准确性的分析，我们决定对两种方法测算结果分别赋予权重，对收益还原法测算结果取 60%、成本逼近法测算结果取 40%作为最终测算结果。最终测算结果详见下表 14《待估宗地 1 最终结果确定表》。

表 14 待估宗地 1 最终结果确定表

宗地序号	收益还原法 (元/平方米)	权重	成本逼近法 (元/平方米)	权重	最终单价		土地面积 (平方米)	总价 (万元)
					单位面积地价 (元/平方米)	亩价 (万元/亩)		
宗地1	766.37	60%	567.03	40%	686.63	45.78	2396.11	164.52

宗地 2

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用剩余法和成本逼近法对待估宗地 2 市场价格进行了测算。

剩余法又称残余法，是求取估价对象未来完成开发后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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。

经测算两种方法的测算结果差距不大，均可作为待估宗地的最终估价结果。通过我们对该区域的调查，并考虑待估宗地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，分析决定以剩余法和成本逼近法测算结果的算术平均值作为本次估价最终结果。最终测算结果详见下表 15《待估宗地 2 最终结果确定表》。

表 15 待估宗地 2 最终结果确定表

宗地序号	剩余法(元/平方米)	权重	成本逼近法 (元/平方米)	权重	最终单价		土地面积 (平方米)	总价 (万元)
					单位面积地价 (元/平方米)	亩价 (万元/亩)		
宗地2	797.92	50%	619.09	50%	708.51	47.23	13248.10	938.64

宗地 3

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用收益还原法和成本逼近法对待估宗地 3 市场价格进行了测算。

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。

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。

经试算以上两种估价方法测算结果差距较大，经估价师调查分析，运用成本逼近法计算价格是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格，现势性弱。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，其测算结果更接近市场价格。基于对两种估价方法测算结果准确性的分析，我们决定以收益还原法测算结果作为最终测算结果。最终测算结果详见下表 16《待估宗地 3 最终结果确定表》。

表 16 待估宗地 3 最终结果确定表

宗地序号	收益还原法 (元/平方米)	权重	成本逼近法 (元/平方米)	权重	最终单价		土地面积 (平方米)	总价 (万元)
					单位面积地价 (元/平方米)	亩价 (万元/亩)		
宗地3	637.68	100%	258.48	0%	637.68	42.51	118455	7553.64

宗地 4

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用剩余法和成本逼近法对待估宗地 4 市场价格进行了测算。

剩余法又称残余法，是求取估价对象未来完成开发后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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。

经试算以上两种估价方法测算结果差距较大，经估价师调查分析，运用成本逼近法计算价格是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置

等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格，现势性弱。剩余法是根据最高最佳使用原则评估的宗地价格，所采用的销售案例和成本均是估价时点的客观资料，测算的地价结果更能准确反映估价时点的市场价格。基于对两种估价方法测算结果准确性的分析，我们决定以剩余法测算结果作为最终测算结果。最终测算结果详见下表 17《待估宗地 4 最终结果确定表》。

表 17 待估宗地 4 最终结果确定表

宗地序号	剩余法(元/平方米)	权重	成本逼近法(元/平方米)	权重	最终单价		土地面积(平方米)	总价(万元)
					单位面积地价(元/平方米)	亩价(万元/亩)		
宗地4	2733.3	100%	817.96	0%	2733.3	182.22	19744.55	5396.78

2、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市场价格如下：

估价结果（人民币）：

总价：14053.58万元

大写：壹亿肆仟零伍拾叁万伍仟捌佰元整

宗地1：

土地面积：2396.11平方米

单位面积地价：686.63元/平方米

总地价：164.52万元

大写：壹佰陆拾肆万伍仟贰佰元整

宗地2：

土地面积：13248.1平方米

单位面积地价：708.51元/平方米

总地价：938.64万元

大写：玖佰叁拾捌万陆仟肆佰元整

宗地3:

土地面积：118455平方米

单位面积地价：637.68元/平方米

总地价：7553.64万元

大写：柒仟伍佰伍拾叁万陆仟肆佰元整

宗地4:

土地面积：19744.55平方米

单位面积地价：2733.3元/平方米

总地价：5396.78万元

大写：伍仟叁佰玖拾陆万柒仟捌佰元整

详见表2《土地估价结果一览表》。

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: 916200002243447851

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91620000224552058P

扫描二维码
“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 窑街煤电集团有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 许继宗
经营范围

“煤炭生产及销售；煤炭洗选加工及附属产品、煤炭深加工综合利用产品、油页岩半焦高值利用衍生产品、化工材料及产品（不含危险化学品、监控化学品）、生产及销售；煤炭转化、煤炭清洁利用、油页岩半焦高值利用工艺产品的开发及技术转让、技术咨询、技术服务及工程技术承包；煤炭产品质量检测检验；煤层气抽采、开发及利用；火力发电；自营铁路运输；房地产开发（凭资质证有限公司经营）；机械设备的维修及租赁；种植养殖（不含种畜禽）；住宿、餐饮；电视广告业务经营；水泥销售；建筑材料、有色金属（不含贵金属）、烟酒及日用五金、百货零售、农副产品（不含粮食）的批发零售；机动车维修、内燃机车维修、铁道线路维修、大客车出租、环保抑尘、电动车充电、油罐车移动加油、救援服务、物流服务（仓储服务、过磅服务、场地租赁、房屋租赁）；资产运营、酒店、物业管理；会议、咨询、停车服务；水电暖收费；汽车租赁；电子商务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）

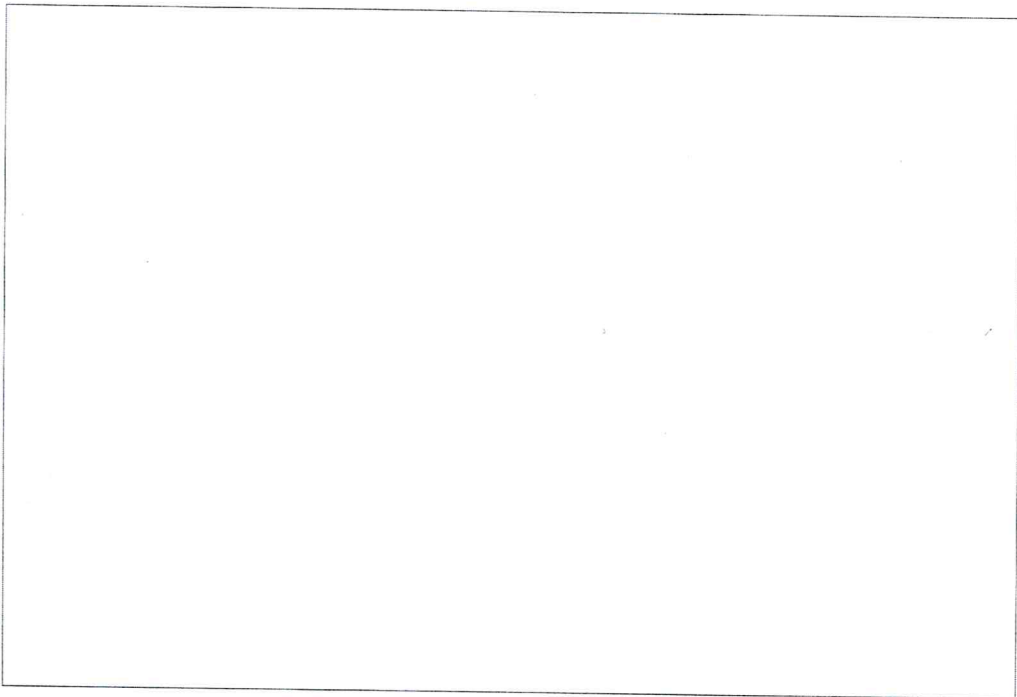
注册资本 伍亿伍仟壹佰叁拾壹万贰仟贰佰柒拾贰元整
成立日期 2001年12月30日
营业期限 2001年12月30日至2051年12月29日
住所 兰州市红古区通远门镇



登记机关

2021年11月23日

权利人	窑街煤电集团有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	兰州市红古区海石湾镇北环路				
不动产单元号	620111 101103 GB000059 F00010001				
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权				
权利性质	出让 / 自建房				
用途	公共设施用地				
面积	土地面积:2396.11m ² 房屋建筑面积:989.16m ²				
使用期限	国有建设用地使用权 2006年06月13日起 2076年06月22日止				
权利其他状况	房屋结构:砖混				



甘 (2019) 红古区 不动产第 0006940 号

权利人	窑街煤电集团有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	兰州市红古区华龙街道北环路北侧				
不动产单元号	620111 101100 GEC0015 W000000000				
权利类型	国有建设用地使用权				
权利性质	出让				
用途	城镇建设用地				
面积	土地面积:1248.10m ²				
使用期限	国有建设用地使用权 2077年12月03日 止				
权利其他状况					



附 记

1、本不动产于 2019-11-06 通过[变更登记](土地面积变更登记)颁发不动产权证,原国有土地使用证[兰红国用(2010)字第000729号]注销。

第 1 页 共 1 页

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2021 年 10 月 22 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NG 62002006976

6201022006976

不动产权证书



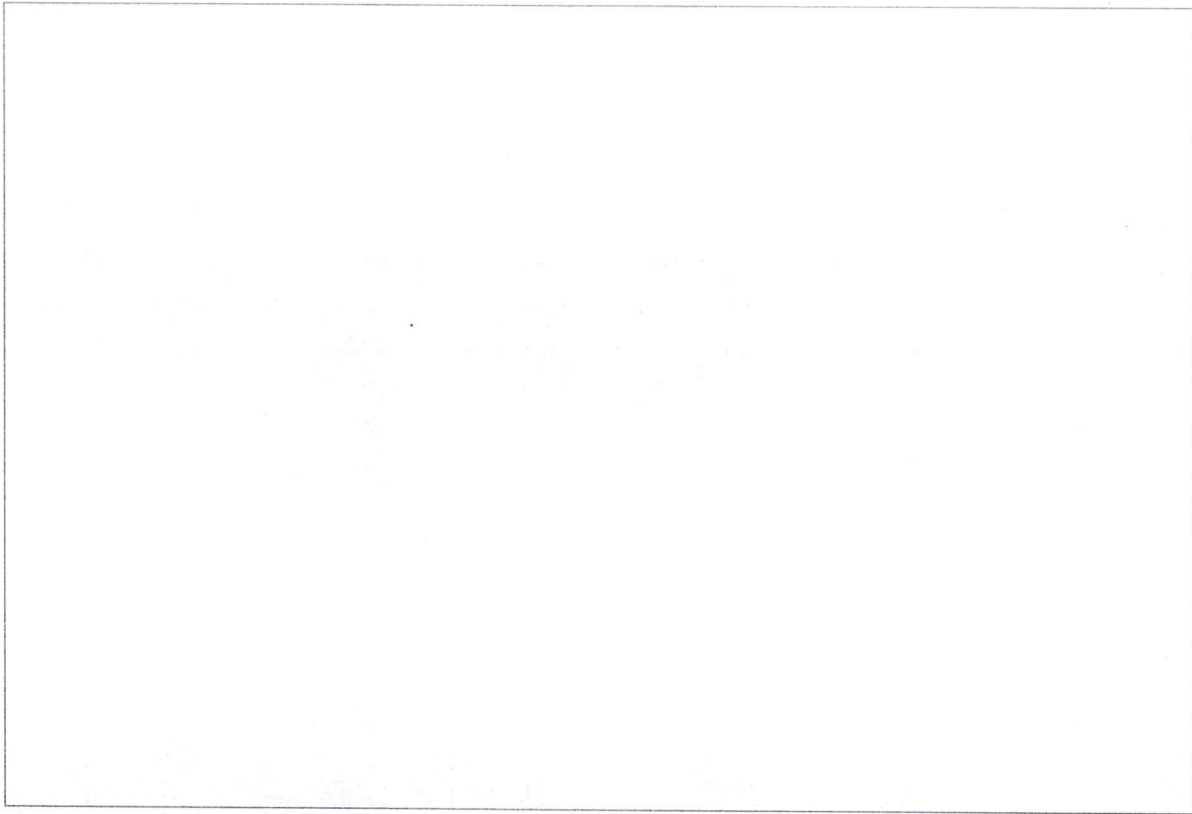
权 利 人	窑街煤电集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	兰州市红古区海石湾海石村		
不动产单元号	620111 101200 GB00023	W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用 途	工业用地		
面 积	宗地面积	138455.00m ²	
使用期限	国有建设用地使用权	2071年10月11日 止	
权利其他状况			



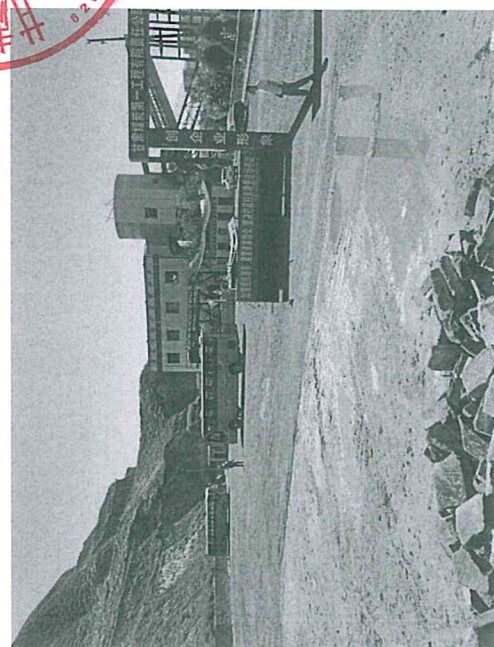
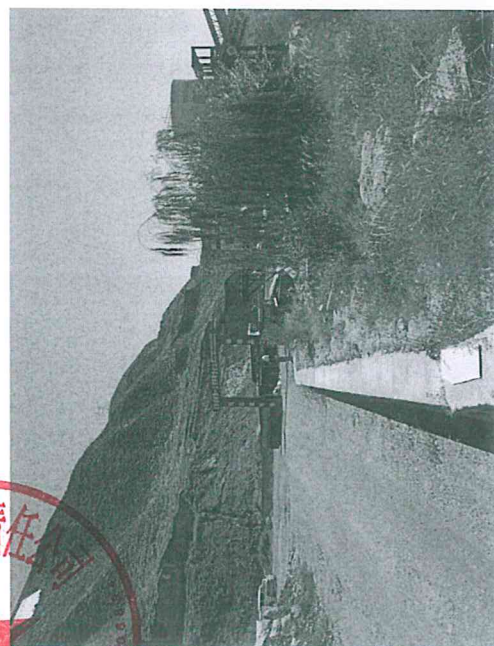
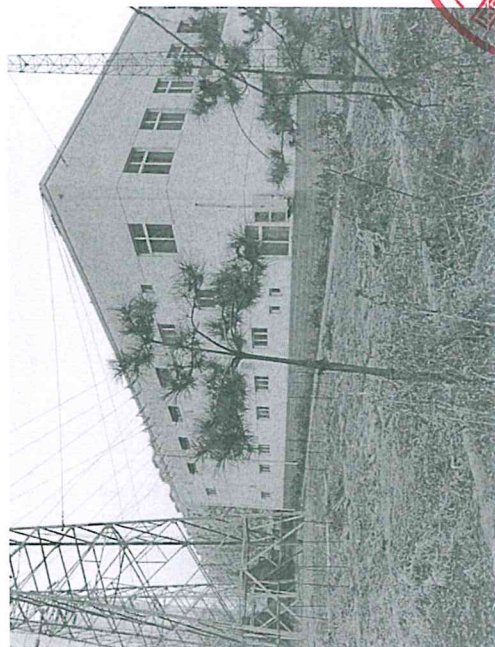
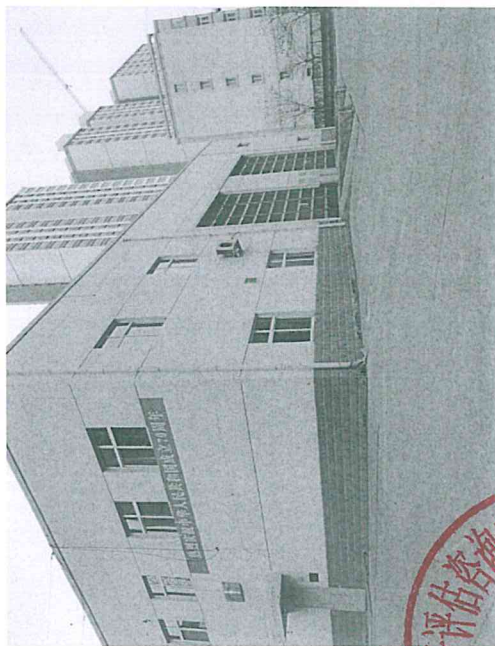
根据《中华人民共和国民法典》等法律

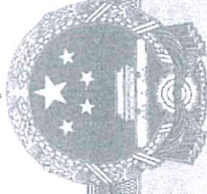


权利人	窑街煤电集团有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	兰州市红古区海石湾北环路					
不动产单元号	620111 101200 GB00024 W000000000					
权利类型	国有建设用地使用权					
权利性质	出让					
用途	商业用地、批发零售用地					
面积	55m ²					
使用期限	国有建设用地使用权 2066年10月11日 止					
权利其他状况						



宗地照片





营业执照

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



(副本)

名称 甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张鹏涛

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、不动产处置策划、土地房屋的确权、策划及登记代理、不动产市场
调研等业务。(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) ***

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2011年05月25日

营业期限 长期

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

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

备案日期：2021年10月28日

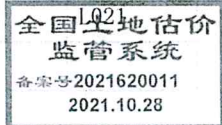
估价师类型	证书尾号
土地估价师	0005
土地估价师	0080
土地估价师	0018
房地产估价师	0066

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
曹相汉	土地估价师	0007	张鹏涛
李丽	土地估价师	0005	姜丽丽
陈文虎	土地估价师	0080	马吉胜
刘玉权	土地估价师	0018	周萍

估价师类型	证书尾号
土地估价师	L012
土地估价师	L026
土地估价师	0005
土地估价师	L021





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定，具备土地估价师资格。

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



201462L012

编号
No.

姓名：
Full Name



性别：
Sex

身份证号码：
I.D. No.

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：
Date of Issue

有效期至：
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定，具备土地估价师资格。

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



编号
No. 2014620005



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

发证日期：
Date of Issue 2014 年 12 月 25 日

有效期至：
Date of Expiry 2034 年 12 月 24 日



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