

备案号：14047251A0052

查询码：24079684



土地估价报告

项目名称：晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

土地估价报告编号：晋大地土估字〔2025〕第041号

提交估价报告日期：2025年10月22日

估价报告备案日期：2025年11月11日



土地估价报告

项目名称: 晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位: 山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

土地估价报告编号: 晋大地土估字〔2025〕第 041 号

电子备案编号: 1404725IA0052

提交估价报告日期: 二〇二五年十月二十二日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方：晋能控股山西电力股份有限公司

三、估价目的：

根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，为委托人股权转让提供价格参考。

四、估价期日：二〇二五年六月三十日

五、估价日期：二〇二五年六月三十日至二〇二五年十月二十二日

六、地价定义

1、土地用途

根据《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号、晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号），宗地 1、2 土地登记用途为工业用地，宗地 3 土地登记用途为采矿用地，宗地 4 土地登记用途为管道运输用地。

经评估人员现场勘查，宗地 1、2 实际用途为工业场地，宗地 3 实际用途为灰场及灰场道路，宗地 4 实际用途为管道运输用地。

本次评估宗地用途根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号），设定宗地 1、2 为工业用地，宗地 3 为采矿用地，宗地 4 为管道运输用地。

2、土地使用权性质和使用年限

本次评估共涉及四宗土地，均为挂牌出让土地。宗地 1 使用期限至 2074 年 6 月 12 日，至估价期日剩余土地使用年期为 48.95 年；宗地 2 使用期限至 2072 年 7 月 6 日，至估价期日剩余土地使用年期为 47.02 年；宗地 3 使用期限至 2074 年 6 月 17 日，至估价期日剩余土地使用年期为 48.96 年；宗地 4 使用期限至 2074 年 6 月 17 日，至估价期日剩余土地使用年期为 48.96 年。本次评估四宗地土地使用年限均按土地剩余使用年期设定。

3、土地开发程度

估价对象宗地 1、2、4 红线外开发程度均为“五通”，即通上水、通下水、通电、通路、通讯；估价对象宗地 1、2 红线内开发程度均为“五通一平”，即通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整；估价对象宗地 4 红线内开发程度为“一平”，即场地平整。根据本次评估目的，设定宗地 1、2、4 开发程度均为“五通一平”，即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，红线内“场地平整”。

估价对象宗地 3 红线外开发程度为“三通”，即通电、通路、通讯，红线内为“一平”，即场地平整。根据本次评估目的，设定宗地 3 开发程度为“三通一平”，即红线外通电、通路、通讯，红线内“场地平整”。

4、土地利用条件说明

宗地 1、2 均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的工业用地，宗地 1、2 相邻，联合建设，工程名称为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目，宗地上已建有主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等 109 项土建工程，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，实体工程均未完工，已取得《建筑规划许可证》（建字第 1402142024GG0004418 号）、《建筑开工许可证》（140254202501080101）。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容

积率 ≥ 1 ，根据本次评估目的，依据规划按照最有效利用原则，容积率设定为 1。

宗地 3 为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的采矿用地，规划为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目灰场及灰场道路，尚未开始利用。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 0 ，根据现场实际勘察，容积率设定为 0。

宗地 4 为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的管道运输用地，尚未开始修建道路。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 0 ，根据现场实际勘察，容积率设定为 0。

综上，本报告评估的土地使用权价格是指估价对象在设定土地用途、开发程度、使用年限及规划利用条件下于 2025 年 6 月 30 日的国有建设用地使用权市场价格。详见地价定义一览表。

七、估价结果

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日 2025 年 6 月 30 日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地 1 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号）

土地面积：225432.44 平方米；

土地单价：708 元/平方米；

土地总价：15960.62 万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地 2 《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号）

土地面积：58743 平方米；

土地单价：704 元/平方米；

土地总价：4135.51 万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地 3 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号）

土地面积：160725.3 平方米；

土地单价：648 元/平方米；

土地总价：10415 万元；

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地 4 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）

土地面积：10997.1 平方米；

土地单价：698 元/平方米；

土地总价：767.6 万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地 1、2、3、4 合计

土地总面积：455897.84 平方米；

土地总价：31278.73 万元；

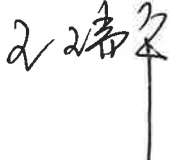
大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师证号	签字
逯文辉	2004140013	
杜雪梅	2002140010	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

二〇二五年十月二十二日



表 1
土地估价结果一览表

估价机构：山西大地房地评估规划勘测有限公司 估价报告编号：晋大地土估字〔2025〕第 041 号 估价日期：2025 年 6 月 30 日 估价期日的土地使用性质：出让 估价目的：股权转让

估价期 日的土 地使 用者	宗地 编号	宗地 坐落	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率			估价设定土地 开发程度	土地使 用权 年限/ 年	面积/m ²	单位面积地价		总地 价 /万元	备注
				证 载	实 际	设 定	规 划	实 际	设 定				元/m ²	万元/亩		
晋 控 电 力 山 西 同 赢 热 电 有 限 公 司	1	大同市云冈经济开发区清洁园区 QJ-A-02 地块	晋(2024)大同市不动产权第 0083396 号	工业用地	工业用地	工业用地	1	/	1	红线外“五通” 红线内“五通一平”	48.95	225432.44	708	47.2	15960.62	
	2	塔山煤炭运煤专线北侧	晋(2022)大同市不动产权第 0106882 号	工业用地	工业用地	工业用地	1	/	1	红线外“五通” 红线内“五通一平”	47.02	58743	704	46.93	4135.51	
	3	云冈区口泉乡窑子坡村西北	晋(2024)大同市不动产权第 0083394 号	采矿用地	采矿用地	采矿用地	0	/	0	红线外“三通” 红线内“一平”	48.96	160725.3	648	43.2	10415	
	4	云冈区晓房线沿线	晋(2024)大同市不动产权第 0083395 号	管道运输用地	管道运输用地	管道运输用地	0	/	0	红线外“五通” 红线内“一平”	48.96	10997.1	698	46.53	767.6	
合计											455897.84			31278.73		

表 2
估价对象基础设施条件表

序号	红线内 外	土地使用证号	地面平整情况	供电状况	道路状况	通讯条件	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
1	宗地内	晋(2024)大同市不动产权第 0083396 号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无			
2	宗地内	晋(2022)大同市不动产权第 0106882 号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无			
3	宗地内	晋(2024)大同市不动产权第 0083394 号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	土路/水泥	有通讯设施	无	无	无	无			
4	宗地内	晋(2024)大同市不动产权第 0083395 号	场地平整	无	无	无	管网供水	管网排水	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无			

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制: 无他项权利限制。
2. 基础设施条件: 见上表 2。
3. 规划限制条件: 无。
4. 影响土地价格的其他限制条件: 无

二、其他需要说明的事项:

1. 本评估报告仅供委托人办理股权转让这一特定目的使用, 不得用作其它目的; 如未办理股权转让手续, 本评估报告自动作废。
2. 本次评估的宗地面积、位置、用途等以土地使用权人提供的《不动产权证书》(晋(2024)大同市不动产权第0083396号、晋(2022)大同市不动产权第0106882号、晋(2024)大同市不动产权第0083394号、晋(2024)大同市不动产权第0083395号)为依据, 容积率以规划容积率为准。
3. 本报告所评估的价格未考虑国家相关政策变动、市场变化风险以及其他不可预见因素对评估价值的影响。
4. 如地价定义中影响地价的要素如土地使用年期、估价期日等发生变动, 本次地价评估结果自动失效。
5. 委托方向受托方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用评估报告是委托方的责任。



山西大地房地评估规划勘测有限公司

二〇二五年十月二十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方及土地使用权人

1、委托估价方

名称：晋能控股山西电力股份有限公司

统一社会信用代码：911400007159303324

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：师李军

注册资本：叁拾亿零柒仟陆佰玖拾肆万贰仟贰佰壹拾玖圆整

成立日期：1993年02月08日

住所：山西示范区晋阳街南一条10号1幢-1-22层

经营范围：电力供应：电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售，发电设备检修；电力工程安装、设计、施工(除土建)；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测(以上仅限分支机构使用)。(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)

登记机关：山西省市场监督管理局

2、土地使用权人

名称：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

统一社会信用代码：91140299MA7Y1GJ780

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：王孝全

注册资本：壹拾伍亿伍仟万圆整

成立日期：2022年04月09日

住所：山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关：云冈经济技术开发区管理委员会

股东信息：由晋能控股山西电力股份有限公司 100%持股

二、估价对象描述

本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地，宗地 1 土地使用权面积 225432.44 平方米，宗地 2 土地使用权面积为 58743 平方米，宗地 3 土地使用权面积 160725.3 平方米，宗地 4 土地使用权面积为 10997.1 平方米。宗地 1、2 登记用途为工业用地，实际用途均为工业场地。二宗地相邻，统一开发利用。宗地 3 登记用途为采矿用地，实际用途为灰场及灰场道路。宗地 4 登记用途为管道运输用地，实际用途为管道运输用地。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

宗地 1

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证书将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：大同市云冈经开区清洁园区 QJ-A-02 地块

不动产单元号：140211 007018 GB00005 W00000000

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：225432.44 m²

使用期限：2024 年 06 月 13 日起 2074 年 06 月 12 日止

四至：北至晋控电力山西同赢热电有限责任公司宗地 2，南至塔山铁路专用铁路线，西至空地，东邻大同市星火洗煤公司。

宗地 2

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：塔山煤炭运煤专线北侧

不动产单元号：140211 007018 GB00002 W00000000

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：58743 m²

使用期限：2022 年 07 月 07 日起 2072 年 07 月 06 日止

四至：北至鸦房线、华天选煤，南至晋控电力山西同赢热电有限责任公司宗地 1，西至大同市龙宇昌顺汽修有限公司、华天选煤，东邻大同市星火洗煤公司。

宗地 3

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：云冈区口泉乡窑子坡村西北

不动产单元号：140211 007015 GB00012 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：采矿用地

面积：160725.3 m²

使用期限：2024年06月18日起2074年06月17日止

四至：均至山体。

宗地 4

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证书将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：云冈区鸦房线沿线

不动产单元号：140202 001104 GB00004 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：管道运输用地

面积：10997.1 m²

使用期限：2024年06月18日起2074年06月17日止

四至：北至鸦房线，南至农地，西至同热三期厂房内，东邻二浙线。

2. 土地权利状况

估价对象土地所有权均属于国家，土地使用权均由晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得。

宗地 1 取得时间为 2024 年 6 月 13 日，使用期限至 2074 年 6 月 12 日，至估价期日剩余土地使用年期为 48.95 年，出让单价 465.02 元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用存在特殊规定：该宗地为“标准地”，四项控制指标为：（1）投资强度 200 万元/亩；（2）年亩均税收 9 万元/亩；（3）单位能耗值 ≤ 3.5 吨标准煤/万元；（4）环境指标：I、污染地块安全利用率达到 100%；II、企业污染源稳定达标排放率达到 100%；III、危险废物处理率达到 100%；IV、单位工业增加值废水排放量 ≤ 7 吨/万元；V、氮氧化物排放量 ≤ 18.71KG/万立方米天然气；VI、单位工业增加值 SO₂ 排放量 ≤ 1.78 吨/万元。

宗地 2 取得时间为 2022 年 7 月 7 日，使用期限至 2072 年 7 月 6 日，至估价期日剩余土地使用年期为 47.02 年，出让单价 434.92 元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

宗地 3 取得时间为 2024 年 6 月 18 日，使用期限至 2074 年 6 月 17 日，至估价期日剩余土地使用年期为 48.96 年，出让单价 390.04 元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

宗地 4 取得时间为 2024 年 6 月 18 日，使用期限至 2074 年 6 月 17 日，至估价期日剩余土地使用年期为 48.96 年，出让单价 465.12 元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

至估价期日上述土地不存在抵押权、地役权、租赁权等他项权利，土地权属状况清楚无纠纷。

3. 土地利用状况

宗地 1、2 均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的工业用地，宗地 1、2 相邻，联合建设，工程名称为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目，宗地上已建有主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等 109 项土建工程，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，实体工程均未完工，已取得《建筑规划许可证》（建字第 1402142024GG0004418 号）、《建筑开工许可证》（140254202501080101）。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 1 。

宗地 3 为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的采矿用地，规划为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目灰场及灰场道路，尚未开始利用。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 0 。

宗地 4 为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的管道运输用地，尚未开始修建道路。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 0 。

四、地价影响因素

(一) 一般因素

1、自然因素

(1) 地理位置和交通

大同市为山西省省辖地级市，山西省第二大城市。大同市地处山西北部，位于北纬 $39^{\circ} 54' - 40^{\circ} 44'$ ，东经 $112^{\circ} 06' - 114^{\circ} 33'$ 。北以外长城为界，与内蒙古自治区乌兰察布市兴和县、丰镇市、凉城县毗邻，西、南与山西省朔州市右玉县、怀仁市、应县及忻州市繁峙县相连，东与河北省张家口市怀安县、阳原县、蔚县及保定市涞源县、阜平县连接。大同市东西宽 136.9 千米，南北长 189 千米，总面积 1.4 万平方千米。大同市区面积 3578 平方千米。

大同市区区位优势突出，公路里程距北京约 330 公里、太原约 290 公里、呼和浩特约 300 公里；为首都之门户，三晋之屏障。大同雄踞晋、冀、内蒙的三角带中，是全国 42 个综合交通枢纽城市之一。京大高速公路、大运高速公路在同交汇，大呼、荣乌、天大、灵山、同源、广源 6 条高速公路和大同绕城高速公路连通运营，与北京、太原、呼和浩特、张家口等城市已实现 3 小时公路互通，与太原 2 小时高铁互通。

(2) 地形地貌

大同市山地面积 5285.9 平方千米，占总面积 37.4%；丘陵面积 3318 平方千米，占总面积 23.5%；台地面积 1700.9 平方千米，占总面积 12.1%；平川面积 3136 平方千米，占总面积 22.2%；盆地面积 238.9 平方千米，占总面积 1.7%；河沟面积 432.9 平方千米，占总面积 3.1%。

大同西北部山脉属阴山山脉和吕梁山脉，主要有白登山、双山、二郎山、云门山、采凉山等；东南部山脉属太行山脉，主要有恒山、太白山、六棱山等。全市一般海拔在 1000~1500 米，最高处为阳高县境内六棱山黄羊尖（海拔 2420 米），最低处为灵丘县境内花塔村冉河出口处（海拔 558 米）。桑干河自西南向东北横贯全市，形成周围高、中间低、两山夹一川的槽型盆地。除桑干河外，境内主要河流有御河、十里河、淤泥河、口泉河、南洋河、壶流河、唐河、大沙河等。

(3) 气候特征

大同地处温带大陆性季风气候区，北靠内蒙古高原，常受高压控制，东南面有恒山、太行山阻挡，很少受海洋风影响，四季鲜明，昼夜温差大。春季里气温回升很快，平均气温 6.5~9.1℃，多大风，降雨较少，平均降水量仅为 56.1mm，占年降水量的 14.6%。夏季气候温和，短暂温热多雨，平均气温在 19~21.8℃之间，雨水集中，平均降水量为 246.9mm，占全年降水量的 64.3%，大同的夏天凉爽舒适，多温和的东南风。秋季来临后气温便逐渐下降，平均气温在 5.8~8.4℃之间，平均降水量为 72.96mm，占全年降水量的 19%。冬季漫长且寒冷干燥，它长达四个多月，盛行西北风，日短天寒。平均气温在 -12.8~-6.3℃之间，最冷月为 1 月份，平均气温是 -11.3℃。平均降水量为 8.06mm，占全年降水量的 2.1%。年均气温 5.5℃，由西北向东南递减。年平均降雨量在 400 毫米，年际变化大，多集中在七、八、九三个月。无霜期 100~156 天，年平均日照时数为 2670 小时，是全国光照资源丰富地区。

(4) 自然资源

大同市地处黄土高原东部边缘和太行山脉交接地带，地势高亢，境内受燕山运动影响，地貌类型复杂多样，山地、丘陵、盆地、平川兼备，自西北向东南呈“T”字形。全市土地总面积 140.6 万公顷。其中，未利用地 46.9 万公顷，农用地 83.1 万公顷，建设用地 10.6 万公顷。全市耕地面积 37.5 万公顷，划定基本农田面积 31 万公顷。

大同市矿产资源丰富，以煤炭为主的矿产资源采掘业是全市的支柱产业。截至 2020 年底，全市发现能源、金属、非金属、水汽 4 大类矿产 91 种，其中查明资源储量并编入《山西省矿产资源储量简表》的矿产有 30 种，分别是煤、铁、锰、铜、铅、锌、镁、钼、金、银、硫铁矿、普通萤石、冶金用白云岩、耐火黏土、磷、长石、陶瓷土、水泥用灰岩、水泥配料用砂岩、砖瓦用黏土、水泥配料用黏土、膨润土、建筑用玄武岩、饰面用辉绿岩、饰面用花岗岩、饰面用大理岩、珍珠岩、石墨、沸石、石棉。2020 年，大同市有各类矿山 234 座。其中，煤矿 58 座（其中大型煤矿 21 座，中型煤矿 37 座），黑色金属矿山 40 座，有色金属矿山 6 座，饰面用辉绿岩矿山 25 座，石灰岩矿山 26 座，

砖瓦黏土砂矿山 36 座，其他矿山 43 座。

（5）旅游资源

大同境内名胜古迹遗存众多：五岳中的北岳恒山，是塞外高原通向冀中平原之咽喉要冲，是佛教、道教、儒教三教同修的圣地，主峰天峰岭海拔 2016.1 米，被称为“人天北柱”“绝塞名山”。境内有全国“文物之最”6 处：北魏风韵的世界文化遗产“云冈石窟”、华严寺大雄宝殿、善化寺、九龙壁、悬空寺、雁塔。

大同市有市级以上非物质文化遗产保护项目 103 项。其中，国家级保护项目有雁北耍孩儿、灵丘罗罗腔、恒山道乐、晋北鼓吹、广灵剪纸、左云楞严寺庙音乐、北路梆子、大同铜器制作技艺 8 项。

大同是中国首批历史文化名城，中国首批 13 个较大的市之一、中国优秀旅游城市、中国雕塑之都、中国大古都之一、中国特色魅力城市 200 强、全国性交通枢纽城市、最具生态竞争力城市、最具旅游文化发展潜力城市、国家园林城市、国家新能源示范城市、影响世界的中国文化旅游名城、中国十佳运动休闲城市、中国避暑旅游城市、全国双拥模范城市、丝绸之路十佳特色旅游城市、国家级旅游改革创新先行区、最美中国榜上榜城市、美丽山水城市、最具投资潜力旅游目的地城市、中国最具潜力避暑旅游城市、全国十佳冰雪旅游城市。

2、社会因素

（1）行政区划和人口

大同市下辖四区六县，分别是平城区、云冈区、新荣区、云州区、左云县、阳高县、天镇县、浑源县、广灵县、灵丘县。另设大同经济技术开发区（国家级）。全市有乡（镇）87 个（乡 50 个，镇 37 个）、街道 39 个，社区 395 个，建制村 1426 个。

据 2024 年人口抽样调查，年末全市常住人口为 305.1 万人，比上年末减少 2.8 万人。其中，城镇常住人口 229.8 万人，占常住人口比重为 75.3%，比上年末提高 0.9 个百分点。全年全市出生人口 1.9 万人，人口出生率为 6.1‰；死亡人口 2.5 万人，死亡率为 8.3‰；自然增长率为 -2.2‰。

3、经济发展状况

2024 年，全年全市地区生产总值实现 1802.5 亿元，按不变价格计算，比上年增长 2.5%。其中，第一产业增加值 119.9 亿元，增长 4.8%，占地区生产总值的比重为 6.7%；第二产业增加值 610.5 亿元，下降 1.7%，占地区生产总值的比重为 33.9%；第三产业增加值 1072.1 亿元，增长 4.3%，占地区生产总值的比重为 59.5%。人均地区生产总值 58813 元，比上年增长 3.3%，按平均汇率折算为 8258 美元。

2024 年，全年全市全部工业增加值 566.4 亿元，按不变价格计算，比上年下降 1.8%。规模以上工业增加值比上年下降 3.7%。在规模以上工业中，分门类看，采矿业下降 2.9%，制造业下降 9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 0.9%。分煤与非煤看，煤炭工业增加值下降 3.2%，非煤工业增加值下降 4.9%。在规模以上工业中，煤炭开采和洗选业下降 3.2%，黑色金属矿采选业增长 16.3%，电力工业下降 2.9%，热力与燃气工业增长 9.5%，钢铁工业增长 8.5%，食品工业增长 8.1%，装备制造业增长 22.7%，重型装备增长 9.3%，新能源装备制造增长 1.2 倍。医药制造业下降 2.7%，橡胶和塑料制品业增长 17.6%。全年全市规模以上工业企业实现营业收入 1670.4 亿元，比上年下降 21.1%；实现利润总额 155.5 亿元，增长 11.4%；实现利税总额 274.8 亿元，增长 0.3%。规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为 82.4 元，比上年增长 1.6%，营业收入利润率为 9.3%，增长 3.1 个百分点。

2024 年，全年全市居民人均可支配收入 32795 元，比上年增长 5.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 42904 元，增长 4.9%，人均消费支出 22554 元，增长 7.0%；农村居民人均可支配收入 16328 元，增长 7.3%，人均消费支出 13872 元，增长 8.0%。

2024 年，年末全市基本养老保险参保人数 202.5 万人。其中，职工基本养老保险参保人数 95.0 万人；城乡居民基本养老保险参保人数 107.5 万人。基本医疗保险参保人数 264.2 万人。其中，职工基本医疗保险参保人数 78.9 万人；城乡居民基本医疗保险参保人数 185.3 万人。失业保险参保人数 55.0

万人；工伤保险参保人数 40.0 万人；生育保险参保人数 42.1 万人。

2024 年，全年全市纳入城市最低生活保障救济人数 2.4 万人，发放城市最低保障资金 1.3 亿元；纳入农村五保供养人数 1.4 万人。年末提供住宿的社会服务机构 82 个，床位 12885 张，收养救助 4516 人。全年销售社会福利彩票 2.7 亿元，筹集社会福利资金 2320 万元。

4、城乡建设

科学规划、保护第一，统筹城乡发展成效明显。高起点启动晋北城镇圈建设，完成国土空间“三区三线”划定及成果应用，与朔州市在 9 大领域 31 个方面开展合作；国道 109 线、208 线过境公路改线工程用地预审已完成，大同绕城高速公路陈庄至肥村段项目土地预审已展开；强化古城保护，户部角、里坊巷、柴市角、鼓楼西街等历史文化街区修复项目顺利推进；大力推动博物馆之城建设，面向全国征集博物馆创办申请 135 个；提速建设华严安麓和凯悦臻选高端酒店项目，古城整体风貌正在加速恢复；加快实施平城街西延、北环路通达及城市供水供气供暖设施配套工程。持续推进大县城建设，统筹开展垃圾治理、污水治理、村容村貌整治等行动，城乡公共设施配套水平和服务能力有效提升。

绿色发展、系统治理，生态文明建设取得实效。坚决打好蓝天、碧水、净土三大保卫战。持续巩固“大同蓝”，坚持“治企、减煤、控硫、管车、降尘”多管齐下，空气质量综合指数 3.72、同比下降 3.1%、全省排名第一，优良天数达到 327 天、同比增加 12 天，PM_{2.5} 浓度 25 微克/立方米、同比下降 10.7%，是全省连续三年唯一达到国家空气质量二级标准的城市，空气质量在全国 168 个重点城市中排名第 65 位；系统建设“大同清”，强化水污染源头管控，推动污水厂提标改造和稳定运行，启动御河、十里河 6 块生态湿地运行，加强 80 处饮用水水源地保护，实施“引黄入桑、引黄入御”生态补水，御河、文瀛湖水环境明显改善，全市 8 个国考断面全部达到优良水质，确保了“一泓清流进北京”；不断厚植“大同绿”，持续推进土地复垦和综合整治，完成水土流失治理 46.5 万亩。积极推进“林长制”改革，深入开展国土绿化行动，完成营造林 44.5 万亩、退化草原保护修复治理 3.46 万亩。

人民至上、共建共享，民生保障能力显著增强。持续叫响“云中声谷”呼叫品牌，成功举办第十八届中国呼叫中心产业发展年会，获批省级服务外包示范城市，数据呼叫（标注）企业新增就业 7300 多人。全市城镇新增就业 5.21 万人，农村劳动力转移就业 3.18 万人，超额完成全年目标任务；学前教育、“双减”工作、高中办学质量位居全省前列，大同职业学院、互联网职业技术学院成功列入我省“十四五”高校设置规划，开启了职业教育新篇章；深入推进“三医联动”改革，全国首批实现异地就医门诊费用跨省直接结算，“降费用、提服务”医疗惠民行动成效显著，累计降费超 3 亿元；筹集保障性租赁住房 500 套，城镇保障性安居工程完成投资 5.12 亿元，发放城镇住房保障家庭租赁补助 15053 户，完成城镇老旧小区改造 29 个；深入推进市域社会治理现代化试点，防范化解安全、金融、房地产等重点领域风险，平安大同建设迈上更高水平；10 件民生实事全部如期兑现，群众的美好期盼持续落地成真。

5、土地政策及制度

大同市通过开展城镇低效用地再开发工作，盘活城镇低效用地，增加建设用地有效供给；优化土地利用结构，促进产业转型升级；改善城镇人居环境，提高城镇化质量；深化土地管理制度改革，提高土地管理水平绩效。坚持政府主导，规划先行；坚持市场取向，因势利导；坚持公众参与、平等协商；坚持利益共享、多方共赢；坚持因地制宜、规范运作。充分考虑当地经济社会发展水平、发展定位等，依据城市总体发展布局，合理确定改造开发的方向和目标，分类实施；严格遵循改造开发要求和程序，切实加强监管，确保改造开发工作规范运作、有序推进。

（二）区域因素

1、区域位置

估价对象位于大同市云冈区，位于大同市西南部，东邻平城区、云州区，西接左云县，南连怀仁市，北依新荣区，总面积 737.81 平方公里。辖 4 乡 2 镇，即平旺乡、口泉乡、西韩岭乡、鸦儿崖乡、高山镇、云冈镇。

2024 年全年全区实现地区生产总值（GDP）5442839 万元，按不变价计算，比上年同期增长 1.3%。其中，第一产业增加值 94494 万元，同比增长

2.5%，占比 1.7%；第二产业增加值 3184916 万元，同比增长 1.1%，占比 58.5%；第三产业增加值 2163429 万元，同比增长 1.5%，占比 39.8%。2024 年全年粮食作物播种面积 140875.47 亩，同比增长 0.06%。2024 年年底全区常住人口 667746 人，其中城镇常住人口 588546 人，农村常住人口 79200 人。

云冈区交通发达、生活便利。区境地处城市近郊，是大同市南大门，距云冈机场 30 公里，大秦、京包、同蒲铁路，大张高铁、大西高铁过境而过，大运、环城高速，109 国道、208 国道、同张、大塘、同太等 8 条国省公路以及县际公路交汇本区，韩杨铁路等 50 多条驻地企业铁路专用线遍布全区。是典型的传统能源重化工基地。

云冈经济技术开发区于 2019 年 11 月经省政府批准成立。开发区地处大同煤田腹地，是城乡结合之地，距大同市区 30 公里，东距首都北京 365 公里，南距省会太原 275 公里，是晋冀蒙交界处的重要枢纽，有两条铁路专用线，附近三条主要道路联系周边地区，对外交通十分便利。

开发区总面积为 33.87 平方公里，规划形成“一带四区”的总体空间格局。

一带：为沿省道大砂线和口泉河北岸形成的“L”型制造业产业发展带。

四区：根据开发区产业和资源基础，形成塔山循环产业园、同忻循环产业园、清洁能源产业园、现代煤化工产业园。

2、公共配套

宗地距天赐百富广场 4 公里，距赵家小村小学、赵家小村中学 1.6 公里，距同煤白洞医院 3.1 公里。

3、交通条件

区域内有鸦房线、二淅线等主干道，距新平旺汽车站 8.5 公里，距口泉站 4.8 公里，距平旺收费站 11 公里，距云冈经开区公交站（云冈经开区专线、云冈经开区专线路）1.3 公里，交通较便捷。

4、环境条件

区域内沿路拉煤车多，有一定噪声污染。沿路分布有电厂、选煤厂，存在轻度的空气污染，空气质量一般。

5、基础设施状况

估价对象基础设施条件表

表 3

序号	红线内外	土地使用证号	地面平整情况	供电状况	道路状况	通讯条件	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
1	宗地内	晋(2024)大同市不动产权第 0083396 号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
2	宗地内	晋(2022)大同市不动产权第 0106882 号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
3	宗地内	晋(2024)大同市不动产权第 0083394 号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	土路/水泥	有通讯设施	无	无	无	无
4	宗地内	晋(2024)大同市不动产权第 0083395 号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无

6、产业集聚度

区域范围内有晋控电力同达热电山西有限公司、华天选煤、大同市星火洗煤公司，产业集聚度较高，有直接配套企业。

7、区域规划

所处云冈经济技术开发区为规划发展工业区，工业发展前景好。

(三) 个别因素

1、宗地自身条件

宗地 1 为工业场地，形状较规则，面积为 225432.44 平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

宗地 2 为工业场地，形状较规则，面积为 58743 平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

宗地 3 为灰场，形状不规则，面积为 160725.3 平方米，不临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建

设需要。

宗地 4 为管道运输用地，形状不规则，面积为 10997.1 平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

2、宗地基础设施条件

宗地红线内开发程度见上表 3《估价对象基础设施条件表》。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规，行政规章

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）
3. 《中华人民共和国房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，2016 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行；根据 2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令第 732 号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次会议第三次修订通过，2021 年 7 月 2 日国务院令第 743 号公布，自 2021 年 9 月 1 日起施行）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15 号，2001 年 4 月 30 日）；
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28 号，2004 年 10 月 21 日）；
9. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3 号，2008 年 1 月 3 日）；
10. 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，2012 年 6 月 14 日）。

(二) 地方相关法规、通知等相关文件

1. 《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
2. 《山西省人民政府办公厅关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》（晋政办发〔2019〕10 号）；
3. 《山西省人民代表大会常务委员会关于山西省耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 31 日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

（三）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）
3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）
4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
5. 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）
6. 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）
7. 大同市人民政府办公室《关于公布大同市市本级公示地价体系成果的通知》（同政办发〔2024〕4 号）于 2024 年 1 月 31 日公布实施《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023 年 3 月）

（四）委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

- 1、《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》
- 2、《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号、晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）
- 3、《营业执照》
- 4、《他项权利证明》
- 5、《不动产权持有人承诺函》
- 6、《国有建设用地使用权出让合同》
- 7、《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项

目缴纳耕地开垦费的说明》（2024 年 1 月 23 日）

8、评估人员现场查勘收集到的其他资料

二、土地估价

（一）估价原则

本次评估遵循的主要原则有：

1、合法原则

合法原则是要以估价对象的合法使用、合法处分为前提。即估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及交易和处分的方式是合法的

2、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

3、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有明显替代性质的土地正常价格。

4、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，故地价是以该土地的效用作最有效发挥为前提的。

5、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，土地的价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小来确定。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，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、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象具体特点、估价目的等确定，并受到估价人员所收集资料的限制。

估价对象 1、2 设定为工业用地，宗地 3 采矿用地及宗地 4 管道运输用地参照工业用地进行评估，根据估价目的、宗地条件以及估价人员所收集的资料，宗地采用成本逼近法和市场比较法，基于以下考虑：

待估宗地作为工业用地、采矿用地和管道运输用地，市场缺少同类不动产交易价格，难以采用剩余法进行土地价格评估。

由于估价对象所处区域未能收集到与其相类似的房地产租金交易案例，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，进而确定土地收益，且区域内缺乏类似用途单纯土地出租实例；经营收益难以确定土地收益，故不适宜采用收益法进行评估。

大同市云冈区现行的基准地价于 2024 年 1 月 31 日公布开始执行，基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，现行基准地价适用于地价评估。待估宗地均不位于云冈区工业基准地价覆盖范围内，不宜采用基准地价系数修正法评估。

在对大同市云冈区土地取得费用及开发费用进行充分调查的基础上，经过对估价对象实际状况的分析，委估区域内有较丰富的土地取得费用、土地开发费用及相关费用等资料，本次评估采用成本逼近法进行评估。

经评估人员市场调查，该区域内工业用地土地市场活跃，近期可供选择同类型成交实例较多，适宜采用市场比较法。

综上，本次评估将成本逼近法和市场比较法求得的结果加以综合考虑，得出评估对象价格。

（三）估价结果

1、运用成本逼近法进行评估

（1）原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利息、利润和应缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资（包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分）

作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求得土地价格。

(2) 计算公式：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = P_E + R_3$$

式中：P——土地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值；

P_E ——土地成本价格。

2、运用市场比较法进行评估

(1) 原理

根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，求取估价对象价格。在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、交易形式、交易情况、土地使用年限、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算比准价格，对其进行综合分析后，得出最终比准价格。

(2) 计算公式：

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

式中：P—待估宗地价格

P_b —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地交易期日地价修正指数除以比较实例宗地交易期日地数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

3、地价确定的方法

四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估，以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平，两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。评估人员根据评估方法的适宜性、可信程度，结合现场调查待估宗地所在区域地价水平，经综合分析，市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近，取算术平均并取整作为最终的土地价格。

宗地 1

土地单价_(取整): $(720.71+696.01) / 2=708$ (元/平方米)

土地总价: $708 \times 225432.44 \div 10000=15960.62$ (万元)

宗地 2

土地单价_(取整): $(717.33+690.92) / 2=704$ (元/平方米)

土地总价: $704 \times 58743 \div 10000=4135.51$ (万元)

宗地 3

土地单价_(取整): $(702.78+592.65) / 2=648$ (元/平方米)

土地总价: $648 \times 160725.3 \div 10000=10415$ (万元)

宗地 4

土地单价_(取整): $(707.09+688.49) / 2=698$ (元/平方米)

土地总价: $698 \times 10997.1 \div 10000=767.6$ (万元)

4、估价结果

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日 2025 年 6 月 30 日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地 1 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号）

土地面积：225432.44 平方米；

土地单价：708 元/平方米；

土地总价：15960.62 万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地 2 《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号）

土地面积：58743 平方米；

土地单价：704 元/平方米；

土地总价：4135.51 万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地 3 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号）

土地面积：160725.3 平方米；

土地单价：648 元/平方米；

土地总价：10415 万元；

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地 4 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）

土地面积：10997.1 平方米；

土地单价：698 元/平方米；

土地总价：767.6 万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地 1、2、3、4 合计

土地总面积：455897.84 平方米；

土地总价：31278.73 万元；

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）假设前提条件

1、估价对象在设定的条件下，得到最有效利用并产生相应的土地收益。

2、估价对象与其它要素相结合，能满足设定年限内生产、经营的正常进

行。

- 3、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家地方的有关法律、法规。

（二）该报告使用的限制条件

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，在估价期日 2025 年 6 月 30 日委估宗地设定用途、剩余年限的国有建设用地使用权市场价值。如果改变设定的条件或目的，本报告所评定的土地使用权价格应重新评估。

2、本报告所评估的是客观、公正的市场价格，未考虑未来地产市场变化风险、短期强制处分及相关税费等因素对评估结果产生的影响。

3、根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，土地估价报告的有效期限自报告提交日起，原则上不超过一年。根据《资产评估执业准则》资产评估结论的有效期为一年，即自评估基准日起一年内有效。土地估价报告应与资产评估报告一同使用，其有效期限不应超过资产评估报告有效期限。即 2025 年 9 月 12 日至 2026 年 6 月 29 日有效。超过此有效期使用本估价结果造成的一切损失或产生的其他后果，本估价机构不承担任何责任。

（三）其它需要特殊说明的事项

1、委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

2、本评估报告仅供委托人办理股权转让这一特定目的使用，不得用作其它目的；如未办理股权转让手续，本评估报告自动作废。

3、委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。恰当使用评估报告是委托人的责任。

4、评估专业人员在评估程序实施过程中，如完全因受蒙蔽无法发现或确因法律手段、专业水平、能力的限制而没有发现的事项，评估机构和评估专业人员不承担责任。为规避风险，委托人或评估报告使用人应进行相关尽调工作，到相关政府部门或单位进行核实。如因未核实而造成的一切法律责任均由委托人或评估报告使用人承担。

5、如地价定义中影响地价的因素如土地使用年期、估价期日等发生变动，

本次地价评估结果自动失效。

6、本次评估土地面积、权利人等资料以《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号、晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）为准。

7、权利人给我单位提供《不动产权证书》复印件后，评估公司人员李金秋与晋控电力山西同赢热电有限责任公司人员核查了原件，《不动产权证书》复印件证载信息与原件信息一致。

8、本报告的估价结果为国有建设用地使用权市场价格，不包含由于国有建设用地使用权流转面产生的契税、交易手续费等相关税费。提请报告使用者注意。

9、本报告未考虑国家相关政策变动、未来土地市场变化风险、短期强制处分等不可预见因素对评估价值产生影响，如若在条件变化后使用本报告，我公司不承担相关责任。

10、评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告书的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

第四部分 附件

- 1、《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》
- 2、《授权委托书》、《土地评估协议书》、《土地委托估价及承诺函》
- 3、晋能控股山西电力股份有限公司《营业执照》
- 4、晋控电力山西同赢热电有限责任公司《营业执照》
- 5、《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号、晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）
- 6、《不动产权持有人承诺函》
- 7、《他项权利证明》
- 8、《国有建设用地使用权出让合同》
- 9、大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明》（2023 年 12 月 28 日）
- 10、大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》（2024 年 1 月 23 日）
- 11、大同市云冈区自然资源局耕地占用税《缴费通知书》（2024 年 4 月 2 日）
- 12、估价对象位置示意图及照片
- 13、估价案例位置示意图、供地结果信息、照片
- 14、评估机构营业执照复印件
- 15、土地评估机构会员证书复印件
- 16、土地估价师资格证书复印件

土地估价技术报告

(评估工作底稿)

项目名称: 晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同
赢热电有限责任公司 51%股权涉及的晋控电力山西同
赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区
的四宗国有建设用地使用权市场价格评估(大同市云
冈区)

受托估价单位: 山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

土地估价报告编号: 晋大地土估字〔2025〕第 041 号

土地估价技术报告编号(评估工作底稿):

晋大地土估(技)字〔2025〕第 041 号

电子备案编号: 1404725IA0052

提交估价报告日期: 二〇二五年十月二十二日

关键词 大同市云冈区
股权转让
山西大地房地矿评估规划勘测有限公司
2025 年

土地估价技术报告

第一部分 总述

一、估价项目名称：晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格评估（大同市云冈区）

二、委托估价方及土地使用权人

1、委托估价方

名称：晋能控股山西电力股份有限公司

统一社会信用代码：911400007159303324

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：师李军

注册资本：叁拾亿零柒仟陆佰玖拾肆万贰仟贰佰壹拾玖圆整

成立日期：1993年02月08日

住所：山西示范区晋阳街南一条10号1幢-1-22层

经营范围：电力供应：电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售，发电设备检修；电力工程安装、设计、施工(除土建)；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测(以上仅限分支机构使用)。

(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)

登记机关：山西省市场监督管理局

2、土地使用权人

名称：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

统一社会信用代码：91140299MA7Y1GJ780

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：王孝全

注册资本：壹拾伍亿伍仟万圆整

成立日期：2022 年 04 月 09 日

住所：山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关：云冈经济技术开发区管理委员会

股东信息：由晋能控股山西电力股份有限公司 100%持股

三、受托估价方

机构名称：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

法人代表：王瑞平

统一社会信用代码：911401007832755364

机构执业备案号：2025140017

有效期至 2025 年 12 月 31 日

登记证书号：晋土估协 142018009

地址：山西省太原市长风桥东华德中心广场 D 座 4 层 0408、0409、0410、0419 号

邮政编码：030006

联系电话：(0351) 5282025

四、估价目的

根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，为委托人股权转让提供价格参考。

五、估价依据

(一) 国家有关法律、法规，行政规章

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）
3. 《中华人民共和国房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，2016 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行；根据 2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令第 732 号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次会议第三次修订通过，2021 年 7 月 2 日国务院令第 743 号公布，自 2021 年 9 月 1 日起施行）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15 号，2001 年 4 月 30 日）；
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28 号，2004 年 10 月 21 日）；
9. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3 号，2008 年 1 月 3 日）；
10. 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，2012 年 6 月 14 日）。

(二) 地方相关法规、通知等相关文件

1. 《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

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

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

（三）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）
3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发[2023]234号）

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
5. 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）
6. 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）
7. 大同市人民政府办公室《关于公布大同市市本级公示地价体系成果的通知》（同政办发[2024]4号）于2024年1月31日公布实施《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年3月）

（四）委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

1. 《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》
2. 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

3. 《营业执照》
4. 《他项权利证明》
5. 《不动产权持有人承诺函》
6. 《国有建设用地使用权出让合同》
7. 《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》（2024年1月23日）

8、评估人员现场查勘收集到的其他资料

六、估价期日：二〇二五年六月三十日

七、估价日期：二〇二五年六月三十日至二〇二五年十月二十二日

八、地价定义

1、土地用途

根据《不动产权证书》(晋(2024)大同市不动产权第 0083396 号、晋(2022)大同市不动产权第 0106882 号、晋(2024)大同市不动产权第 0083394 号、晋(2024)大同市不动产权第 0083395 号),宗地 1、2 土地登记用途为工业用地,宗地 3 土地登记用途为采矿用地,宗地 4 土地登记用途为管道运输用地。

经评估人员现场勘查,宗地 1、2 实际用途为工业场地,宗地 3 实际用途为灰场及灰场道路,宗地 4 实际用途为管道运输用地。

本次评估宗地用途根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发〔2023〕234 号),设定宗地 1、2 为工业用地,宗地 3 为采矿用地,宗地 4 为管道运输用地。

2、土地使用权性质和使用年限

本次评估共涉及四宗土地,均为挂牌出让土地。宗地 1 使用期限至 2074 年 6 月 12 日,至估价期日剩余土地使用年期为 48.95 年;宗地 2 使用期限至 2072 年 7 月 6 日,至估价期日剩余土地使用年期为 47.02 年;宗地 3 使用期限至 2074 年 6 月 17 日,至估价期日剩余土地使用年期为 48.96 年;宗地 4 使用期限至 2074 年 6 月 17 日,至估价期日剩余土地使用年期为 48.96 年。本次评估四宗地土地使用年限均按土地剩余使用年期设定。

3、土地开发程度

估价对象宗地 1、2、4 红线外开发程度均为“五通”,即通上水、通下水、通电、通路、通讯;估价对象宗地 1、2 红线内开发程度均为“五通一平”,即通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整;估价对象宗 4 红线内开发程度为“一平”,即场地平整。根据本次评估目的,设定宗地 1、2、4 开发程度均为“五通一平”,即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯,红线内“场地平整”。

估价对象宗地 3 红线外开发程度为“三通”，即通电、通路、通讯，红线内为“一平”，即场地平整。根据本次评估目的，设定宗地 3 开发程度为“三通一平”，即红线外通电、通路、通讯，红线内“场地平整”。

4、土地利用条件说明

宗地 1、2 均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的工业用地，宗地 1、2 相邻，联合建设，工程名称为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目，宗地上已建有主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等 109 项土建工程，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，实体工程均未完工，已取得《建筑规划许可证》（建字第 1402142024GG0004418 号）、《建筑开工许可证》（140254202501080101）。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 1 ，根据本次评估目的，依据规划按照最有效利用原则，容积率设定为 1。

宗地 3 为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的采矿用地，规划为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目灰场及灰场道路，尚未开始利用。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 0 ，根据现场实际勘察，容积率设定为 0。

宗地 4 为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的管道运输用地，尚未开始修建道路。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 0 ，根据现场实际勘察，容积率设定为 0。

综上，本报告评估的土地使用权价格是指估价对象在设定土地用途、开发程度、使用年限及规划利用条件下于 2025 年 6 月 30 日的国有建设用地使用权市场价格。详见地价定义一览表。

九、估价结果

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、

开发程度及利用条件下，于估价期日 2025 年 6 月 30 日国有建设用地使用权市场价格：

宗地 1 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号）

土地面积：225432.44 平方米；

土地单价：705 元/平方米；

土地总价：15892.99 万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟捌佰玖拾贰万玖仟玖佰元整。

宗地 2 《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号）

土地面积：58743 平方米；

土地单价：702 元/平方米；

土地总价：4123.76 万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰贰拾叁万柒仟陆佰元整。

宗地 3 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号）

土地面积：160725.3 平方米；

土地单价：678 元/平方米；

土地总价：10897.18 万元；

大写金额：人民币壹亿零捌佰玖拾柒万壹仟捌佰元整。

宗地 4 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）

土地面积：10997.1 平方米；

土地单价：698 元/平方米；

土地总价：767.6 万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地 1、2、3、4 合计

土地总面积：455897.84 平方米；

土地总价：31681.53 万元；

大写金额：人民币叁亿壹仟陆佰捌拾壹万伍仟叁佰元整。

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

十、需要特殊说明的事项

(一) 假设前提条件

- 1、估价对象在设定的条件下，得到最有效利用并产生相应的土地收益。
- 2、估价对象与其它要素相结合，能满足设定年限内生产、经营的正常进行。
- 3、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家地方的有关法律、法规。

(二) 该报告使用的限制条件

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，在估价期日 2025 年 6 月 30 日委估宗地设定用途、剩余年限的国有建设用地使用权市场价值。如果改变设定的条件或目的，本报告所评定的土地使用权价格应重新评估。

2、本报告所评估的是客观、公正的市场价格，未考虑未来地产市场变化风险、短期强制处分及相关税费等因素对评估结果产生的影响。

3、根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，土地估价报告的有效期限自报告提交日起，原则上不超过一年。根据《资产评估执业准则》资产评估结论的有效期为一年，即自评估基准日起一年内有效。土地估价报告应与资产评估报告一同使用，其有效期限不应超过资产评估报告有效期限。即 2025 年 9 月 12 日至 2026 年 6 月 29 日有效。超过此有效期使用本估价结果造成的一切损失或产生的其他后果，本估价机构不承担任何责任。

(三) 其它需要特殊说明的事项

1、委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

2、本评估报告仅供委托人办理股权转让这一特定目的使用，不得用作其它目的；如未办理股权转让手续，本评估报告自动作废。

3、委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。恰当使用评估报告是委托人的责任。

4、评估专业人员在评估程序实施过程中，如完全因受蒙蔽无法发现或确因法律手段、专业水平、能力的限制而没有发现的事项，评估机构和评估专业人员不承担责任。为规避风险，委托人或评估报告使用人应进行相关尽调工作，

到相关政府部门或单位进行核实。如因未核实而造成的一切法律责任均由委托人或评估报告使用人承担。

5、如地价定义中影响地价的因素如土地使用年期、估价期日等发生变动，本次地价评估结果自动失效。

6、本次评估土地面积、权利人等资料以《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号、晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）为准。

7、权利人给我单位提供《不动产权证书》复印件后，评估公司人员李金秋与晋控电力山西同赢热电有限责任公司人员核查了原件，《不动产权证书》复印件证载信息与原件信息一致。

8、本报告的估价结果为国有建设用地使用权市场价格，不包含由于国有建设用地使用权流转面产生的契税、交易手续费等相关税费。提请报告使用者注意。


9、本报告未考虑国家相关政策变动、未来土地市场变化风险、短期强制处分等不可预见因素对评估价值产生影响，如若在条件变化后使用本报告，我公司不承担相关责任。

10、评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告书的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

十一、土地估价师签名

姓名	土地估价师证号	签字
逯文辉	2004140013	
杜雪梅	2002140010	

十二、土地估价机构

估价机构负责人签字： 

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司
二〇二五年十月二十二日



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

本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地，宗地 1 土地使用权面积 225432.44 平方米，宗地 2 土地使用权面积为 58743 平方米，宗地 3 土地使用权面积 160725.3 平方米，宗地 4 土地使用权面积为 10997.1 平方米。宗地 1、2 登记用途为工业用地，实际用途均为工业场地。二宗地相邻，统一开发利用。宗地 3 登记用途为采矿用地，实际用途为灰场及灰场道路。宗地 4 登记用途为管道运输用地，实际用途为管道运输用地。

二、估价对象概况

1. 土地登记状况

宗地 1

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：大同市云冈经开区清洁园区 QJ-A-02 地块

不动产单元号：140211 007018 GB00005 W00000000

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：225432.44 m²

使用期限：2024 年 06 月 13 日起 2074 年 06 月 12 日止

四至：北至晋控电力山西同赢热电有限责任公司宗地 2，南至塔山铁路专用铁路线，西至空地，东邻大同市星火洗煤公司。

宗地 2

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：塔山煤炭运煤专线北侧

不动产单元号：140211 007018 GB00002 W00000000

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：58743 m²

使用期限：2022 年 07 月 07 日起 2072 年 07 月 06 日止

四至：北至鸦房线、华天选煤，南至晋控电力山西同赢热电有限责任公司宗地 1，西至大同市龙宇昌顺汽修有限公司、华天选煤，东邻大同市星火洗煤公司。

宗地 3

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：云冈区口泉乡窰子坡村西北

不动产单元号：140211 007015 GB00012 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：采矿用地

面积：160725.3 m²

使用期限：2024 年 06 月 18 日起 2074 年 06 月 17 日止

四至：均至山体。

宗地 4

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：云冈区鸦房线沿线

不动产单元号：140202 001104 GB00004 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：管道运输用地

面积：10997.1 m²

使用期限：2024 年 06 月 18 日起 2074 年 06 月 17 日止

四至：北至鸦房线，南至农地，西至同热三期厂房内，东邻二浙线。

2. 土地权利状况

2. 土地权利状况

估价对象土地所有权均属于国家，土地使用权均由晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得。

宗地 1 取得时间为 2024 年 6 月 13 日，使用期限至 2074 年 6 月 12 日，至估价期日剩余土地使用年期为 48.95 年，出让单价 465.02 元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用存在特殊规定：该宗地为“标准地”，四项控制指标为：（1）投资强度 200 万元/亩；（2）年亩均税收 9 万元/亩；（3）单位能耗值 ≤ 3.5 吨标准煤/万元；（4）环境指标：I、污染地块安全利用率达到 100%；II、企业污染源稳定达标排放率达到 100%；III、危险废物处理率达到 100%；IV、单位工业增加值废水排放量 ≤ 7 吨/万元；V、氮氧化物排放量 ≤ 18.71KG/万立方米天然气；VI、单位工业增加值 SO₂ 排放量 ≤ 1.78 吨/万元。

宗地 2 取得时间为 2022 年 7 月 7 日，使用期限至 2072 年 7 月 6 日，至估价期日剩余土地使用年期为 47.02 年，出让单价 434.92 元/平方米，出让宗地

规划条件对土地利用无特殊规定。

宗地 3 取得时间为 2024 年 6 月 18 日，使用期限至 2074 年 6 月 17 日，至估价期日剩余土地使用年期为 48.96 年，出让单价 390.04 元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

宗地 4 取得时间为 2024 年 6 月 18 日，使用期限至 2074 年 6 月 17 日，至估价期日剩余土地使用年期为 48.96 年，出让单价 465.12 元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

至估价期日上述土地不存在抵押权、地役权、租赁权等他项权利，土地权属状况清楚无纠纷。

3. 土地利用状况

宗地 1、2 均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的工业用地，宗地 1、2 相邻，联合建设，工程名称为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目，宗地上已建有主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等 109 项土建工程，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，实体工程均未完工，已取得《建筑规划许可证》（建字第 1402142024GG0004418 号）、《建筑开工许可证》（140254202501080101）。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 1 。

宗地 3 为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的采矿用地，规划为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目灰场及灰场道路，尚未开始利用。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 0 。

宗地 4 为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的管道运输用地，尚未开始修建道路。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≥ 0 。

三、地价影响因素

（一）一般因素

1、自然因素

(1) 地理位置和交通

大同市为山西省省辖地级市，山西省第二大城市。大同市地处山西北部，位于北纬 $39^{\circ} 54' - 40^{\circ} 44'$ ，东经 $112^{\circ} 06' - 114^{\circ} 33'$ 。北以外长城为界，与内蒙古自治区乌兰察布市兴和县、丰镇市、凉城县毗邻，西、南与山西省朔州市右玉县、怀仁市、应县及忻州市繁峙县相连，东与河北省张家口市怀安县、阳原县、蔚县及保定市涞源县、阜平县连接。大同市东西宽 136.9 千米，南北长 189 千米，总面积 1.4 万平方千米。大同市区面积 3578 平方千米。

大同市区位优势突出，公路里程距北京约 330 公里、太原约 290 公里、呼和浩特约 300 公里；为首都之门户，三晋之屏障。大同雄踞晋、冀、内蒙的三角带中，是全国 42 个综合交通枢纽城市之一。京大高速公路、大运高速公路在同交汇，大呼、荣乌、天大、灵山、同源、广源 6 条高速公路和大同绕城高速公路连通运营，与北京、太原、呼和浩特、张家口等城市已实现 3 小时公路互通，与太原 2 小时高铁互通。

(2) 地形地貌

大同市山地面积 5285.9 平方千米，占总面积 37.4%；丘陵面积 3318 平方千米，占总面积 23.5%；台地面积 1700.9 平方千米，占总面积 12.1%；平川面积 3136 平方千米，占总面积 22.2%；盆地面积 238.9 平方千米，占总面积 1.7%；河沟面积 432.9 平方千米，占总面积 3.1%。

大同西北部山脉属阴山山脉和吕梁山脉，主要有白登山、双山、二郎山、云门山、采凉山等；东南部山脉属太行山脉，主要有恒山、太白山、六棱山等。全市一般海拔在 1000~1500 米，最高处为阳高县境内六棱山黄羊尖（海拔 2420 米），最低处为灵丘县境内花塔村冉河出口处（海拔 558 米）。桑干河自西南向东北横贯全市，形成周围高、中间低、两山夹一川的槽型盆地。除桑干河外，境内主要河流有御河、十里河、淤泥河、口泉河、南洋河、壶流河、唐河、大沙河等。

(3) 气候特征

大同地处温带大陆性季风气候区，北靠内蒙古高原，常受高压控制，东南

面有恒山、太行山阻挡，很少受海洋风影响，四季鲜明，昼夜温差大。春季里气温回升很快，平均气温 6.5~9.1℃，多大风，降雨较少，平均降水量仅为 56.1mm，占年降水量的 14.6%。夏季气候温和，短暂温热多雨，平均气温在 19~21.8℃ 之间，雨水集中，平均降水量为 246.9mm，占全年降水量的 64.3%，大同的夏天凉爽舒适，多温和的东南风。秋季来临后气温便逐渐下降，平均气温在 5.8~8.4℃ 之间，平均降水量为 72.96mm，占全年降水量的 19%。冬季漫长且寒冷干燥，它长达四个多月，盛行西北风，日短天寒。平均气温在 -12.8~-6.3℃ 之间，最冷月为 1 月份，平均气温是 -11.3℃。平均降水量为 8.06mm，占全年降水量的 2.1%。年均气温 5.5℃，由西北向东南递减。年平均降雨量在 400 毫米，年际变化大，多集中在七、八、九三个月。无霜期 100~156 天，年平均日照时数为 2670 小时，是全国光照资源丰富地区。

(4) 自然资源

大同市地处黄土高原东部边缘和太行山脉交接地带，地势高亢，境内受燕山运动影响，地貌类型复杂多样，山地、丘陵、盆地、平川兼备，自西北向东南呈“T”字形。全市土地总面积 140.6 万公顷。其中，未利用地 46.9 万公顷，农用地 83.1 万公顷，建设用地 10.6 万公顷。全市耕地面积 37.5 万公顷，划定基本农田面积 31 万公顷。

大同市矿产资源丰富，以煤炭为主的矿产资源采掘业是全市的支柱产业。截至 2020 年底，全市发现能源、金属、非金属、水汽 4 大类矿产 91 种，其中查明资源储量并编入《山西省矿产资源储量简表》的矿产有 30 种，分别是煤、铁、锰、铜、铅、锌、镁、钼、金、银、硫铁矿、普通萤石、冶金用白云岩、耐火黏土、磷、长石、陶瓷土、水泥用灰岩、水泥配料用砂岩、砖瓦用黏土、水泥配料用黏土、膨润土、建筑用玄武岩、饰面用辉绿岩、饰面用花岗岩、饰面用大理岩、珍珠岩、石墨、沸石、石棉。2020 年，大同市有各类矿山 234 座。其中，煤矿 58 座（其中大型煤矿 21 座，中型煤矿 37 座），黑色金属矿山 40 座，有色金属矿山 6 座，饰面用辉绿岩矿山 25 座，石灰岩矿山 26 座，砖瓦黏土砂矿山 36 座，其他矿山 43 座。

(5) 旅游资源

大同境内名胜古迹遗存众多：五岳中的北岳恒山，是塞外高原通向冀中平原之咽喉要冲，是佛教、道教、儒教三教同修的圣地，主峰天峰岭海拔 2016.1 米，被称为“人天北柱”“绝塞名山”。境内有全国“文物之最”6 处：、北魏风韵的世界文化遗产“云冈石窟”、华严寺大雄宝殿、善化寺、九龙壁、悬空寺、雁塔。

大同市有市级以上非物质文化遗产保护项目 103 项。其中，国家级保护项目有雁北耍孩儿、灵丘罗罗腔、恒山道乐、晋北鼓吹、广灵剪纸、左云楞严寺庙音乐、北路梆子、大同铜器制作技艺 8 项。

大同是中国首批历史文化名城，中国首批 13 个较大的市之一、中国优秀旅游城市、中国雕塑之都、中国大古都之一、中国特色魅力城市 200 强、全国性交通枢纽城市、最具生态竞争力城市、最具旅游文化发展潜力城市、国家园林城市、国家新能源示范城市、影响世界的中国文化旅游名城、中国十佳运动休闲城市、中国避暑旅游城市、全国双拥模范城市、丝绸之路十佳特色旅游城市、国家级旅游改革创新先行区、最美中国榜上榜城市、美丽山水城市、最具投资潜力旅游目的地城市、中国最具潜力避暑旅游城市、全国十佳冰雪旅游城市。

2、社会因素

(1) 行政区划和人口

大同市下辖四区六县，分别是平城区、云冈区、新荣区、云州区、左云县、阳高县、天镇县、浑源县、广灵县、灵丘县。另设大同经济技术开发区（国家级）。全市有乡（镇）87 个（乡 50 个，镇 37 个）、街道 39 个，社区 395 个，建制村 1426 个。

据 2024 年人口抽样调查，年末全市常住人口为 305.1 万人，比上年末减少 2.8 万人。其中，城镇常住人口 229.8 万人，占常住人口比重为 75.3%，比上年末提高 0.9 个百分点。全年全市出生人口 1.9 万人，人口出生率为 6.1‰；死亡人口 2.5 万人，死亡率为 8.3‰；自然增长率为 -2.2‰。

3、经济发展状况

2024 年，全年全市地区生产总值实现 1802.5 亿元，按不变价格计算，比

上年增长 2.5%。其中，第一产业增加值 119.9 亿元，增长 4.8%，占地区生产总值的比重为 6.7%；第二产业增加值 610.5 亿元，下降 1.7%，占地区生产总值的比重为 33.9%；第三产业增加值 1072.1 亿元，增长 4.3%，占地区生产总值的比重为 59.5%。人均地区生产总值 58813 元，比上年增长 3.3%，按平均汇率折算为 8258 美元。

2024 年，全年全市全部工业增加值 566.4 亿元，按不变价格计算，比上年下降 1.8%。规模以上工业增加值比上年下降 3.7%。在规模以上工业中，分门类看，采矿业下降 2.9%，制造业下降 9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 0.9%。分煤与非煤看，煤炭工业增加值下降 3.2%，非煤工业增加值下降 4.9%。在规模以上工业中，煤炭开采和洗选业下降 3.2%，黑色金属矿采选业增长 16.3%，电力工业下降 2.9%，热力与燃气工业增长 9.5%，钢铁工业增长 8.5%，食品工业增长 8.1%，装备制造业增长 22.7%，重型装备增长 9.3%，新能源装备制造增长 1.2 倍。医药制造业下降 2.7%，橡胶和塑料制品业增长 17.6%。全年全市规模以上工业企业实现营业收入 1670.4 亿元，比上年下降 21.1%；实现利润总额 155.5 亿元，增长 11.4%；实现利税总额 274.8 亿元，增长 0.3%。规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为 82.4 元，比上年增长 1.6%，营业收入利润率为 9.3%，增长 3.1 个百分点。

2024 年，全年全市居民人均可支配收入 32795 元，比上年增长 5.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 42904 元，增长 4.9%，人均消费支出 22554 元，增长 7.0%；农村居民人均可支配收入 16328 元，增长 7.3%，人均消费支出 13872 元，增长 8.0%。

2024 年，年末全市基本养老保险参保人数 202.5 万人。其中，职工基本养老保险参保人数 95.0 万人；城乡居民基本养老保险参保人数 107.5 万人。基本医疗保险参保人数 264.2 万人。其中，职工基本医疗保险参保人数 78.9 万人；城乡居民基本医疗保险参保人数 185.3 万人。失业保险参保人数 55.0 万人；工伤保险参保人数 40.0 万人；生育保险参保人数 42.1 万人。

2024 年，全年全市纳入城市最低生活保障救济人数 2.4 万人，发放城市

最低保障资金 1.3 亿元；纳入农村五保供养人数 1.4 万人。年末提供住宿的社会服务机构 82 个，床位 12885 张，收养救助 4516 人。全年销售社会福利彩票 2.7 亿元，筹集社会福利资金 2320 万元。

4、城乡建设

科学规划、保护第一，统筹城乡发展成效明显。高起点启动晋北城镇圈建设，完成国土空间“三区三线”划定及成果应用，与朔州市在 9 大领域 31 个方面开展合作；国道 109 线、208 线过境公路改线工程用地预审已完成，大同绕城高速公路陈庄至肥村段项目土地预审已展开；强化古城保护，户部角、里坊巷、柴市角、鼓楼西街等历史文化街区修复项目顺利推进；大力推动博物馆之城建设，面向全国征集博物馆创办申请 135 个；提速建设华严安麓和凯悦臻选高端酒店项目，古城整体风貌正在加速恢复；加快实施平城街西延、北环路通达及城市供水供气供暖设施配套工程。持续推进大县城建设，统筹开展垃圾治理、污水治理、村容村貌整治等行动，城乡公共设施配套水平和服务能力有效提升。

绿色发展、系统治理，生态文明建设取得实效。坚决打好蓝天、碧水、净土三大保卫战。持续巩固“大同蓝”，坚持“治企、减煤、控硫、管车、降尘”多管齐下，空气质量综合指数 3.72、同比下降 3.1%、全省排名第一，优良天数达到 327 天、同比增加 12 天，PM_{2.5} 浓度 25 微克/立方米、同比下降 10.7%，是全省连续三年唯一达到国家空气质量二级标准的城市，空气质量在全国 168 个重点城市中排名第 65 位；系统建设“大同清”，强化水污染源头管控，推动污水厂提标改造和稳定运行，启动御河、十里河 6 块生态湿地运行，加强 80 处饮用水水源地保护，实施“引黄入桑、引黄入御”生态补水，御河、文瀛湖水环境明显改善，全市 8 个国考断面全部达到优良水质，确保了“一泓清流进北京”；不断厚植“大同绿”，持续推进土地复垦和综合整治，完成水土流失治理 46.5 万亩。积极推进“林长制”改革，深入开展国土绿化行动，完成营造林 44.5 万亩、退化草原保护修复治理 3.46 万亩。

人民至上、共建共享，民生保障能力显著增强。持续叫响“云中声谷”呼叫品牌，成功举办第十八届中国呼叫中心产业发展年会，获批省级服务外包示

范城市，数据呼叫（标注）企业新增就业 7300 多人。全市城镇新增就业 5.21 万人，农村劳动力转移就业 3.18 万人，超额完成全年目标任务；学前教育、“双减”工作、高中办学质量位居全省前列，大同职业学院、互联网职业技术学院成功列入我省“十四五”高校设置规划，开启了职业教育新篇章；深入推进“三医联动”改革，全国首批实现异地就医门诊费用跨省直接结算，“降费用、提服务”医疗惠民行动成效显著，累计降费超 3 亿元；筹集保障性租赁住房 500 套，城镇保障性安居工程完成投资 5.12 亿元，发放城镇住房保障家庭租赁补助 15053 户，完成城镇老旧小区改造 29 个；深入推进市域社会治理现代化试点，防范化解安全、金融、房地产等重点领域风险，平安大同建设迈上更高水平；10 件民生实事全部如期兑现，群众的美好期盼持续落地成真。

5、土地政策及制度

大同市市通过开展城镇低效用地再开发工作，盘活城镇低效用地，增加建设用地有效供给；优化土地利用结构，促进产业转型升级；改善城镇人居环境，提高城镇化质量；深化土地管理制度改革，提高土地管理水平绩效。坚持政府主导，规划先行；坚持市场取向，因势利导；坚持公众参与、平等协商；坚持利益共享、多方共赢；坚持因地制宜、规范运作。充分考虑当地经济社会发展水平、发展定位等，依据城市总体发展布局，合理确定改造开发的方向和目标，分类实施；严格遵循改造开发要求和程序，切实加强监管，确保改造开发工作规范运作、有序推进。

（二）区域因素

1、区域位置

估价对象位于大同市云冈区，位于大同市西南部，东邻平城区、云州区，西接左云县，南连怀仁市，北依新荣区，总面积 737.81 平方公里。辖 4 乡 2 镇，即平旺乡、口泉乡、西韩岭乡、鸦儿崖乡、高山镇、云冈镇。

2024 年全年全区实现地区生产总值（GDP）5442839 万元，按不变价计算计算，比上年同期增长 1.3%。其中，第一产业增加值 94494 万元，同比增长 2.5%，占比 1.7%；第二产业增加值 3184916 万元，同比增长 1.1%，占比 58.5%；第三产业增加值 2163429 万元，同比增长 1.5%，占比 39.8%。2024

年全年粮食作物播种面积 140875.47 亩，同比增长 0.06%。2024 年年底全区常住人口 667746 人，其中城镇常住人口 588546 人，农村常住人口 79200 人。

云冈区交通发达、生活便利。区境地处城市近郊，是大同市南大门，距云冈机场 30 公里，大秦、京包、同蒲铁路，大张高铁、大西高铁穿境而过，大运、环城高速，109 国道、208 国道、同张、大塘、同太等 8 条国省公路以及县际公路交汇本区，韩杨铁路等 50 多条驻地企业铁路专用线遍布全区。是典型的传统能源重化工基地。

云冈经济技术开发区于 2019 年 11 月经省政府批准成立。开发区地处大同煤田腹地，是城乡结合之地，距大同市区 30 公里，东距首都北京 365 公里，南距省会太原 275 公里，是晋冀蒙交界处的重要枢纽，有两条铁路专用线，附近三条主要道路联系周边地区，对外交通十分便利。

开发区总面积为 33.87 平方公里，规划形成“一带四区”的总体空间格局。

一带：为沿省道大砂线和口泉河北岸形成的“L”型制造业产业发展带。

四区：根据开发区产业和资源基础，形成塔山循环产业园、同忻循环产业园、清洁能源产业园、现代煤化工产业园。

3、公共配套

宗地距天赐百富广场 4 公里，距赵家小村小学、赵家小村中学 1.6 公里，距同煤白洞医院 3.1 公里。

3、交通条件

区域内有鸦房线、二淅线等主干道，距新平旺汽车站 8.5 公里，距口泉站 4.8 公里，距平旺收费站 11 公里，距云冈经开区公交站（云冈经开区专线、云冈经开区专线路）1.3 公里，交通较便捷。

4、环境条件

区域内沿路拉煤车多，有一定噪声污染。沿路分布有电厂、选煤厂，存在轻度的空气污染，空气质量一般。

5、基础设施状况

估价对象基础设施条件表

表 4

序号	红线内外	土地使用证号	地面平整情况	供电状况	道路状况	通讯条件	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
1	宗地内	晋(2024)大同市不动产权第 0083396 号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
2	宗地内	晋(2022)大同市不动产权第 0106882 号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
3	宗地内	晋(2024)大同市不动产权第 0083394 号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	土路/水泥	有通讯设施	无	无	无	无
4	宗地内	晋(2024)大同市不动产权第 0083395 号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无

6、产业集聚度

区域范围内有晋控电力同达热电山西有限公司、华天选煤、大同市星火洗煤公司，产业集聚度较高，有直接配套企业。

8、区域规划

所处云冈经济技术开发区为规划发展工业区，工业发展前景好。

(三) 个别因素

1、宗地自身条件

宗地 1 为工业场地，形状较规则，面积为 225432.44 平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

宗地 2 为工业场地，形状较规则，面积为 58743 平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

宗地 3 为灰场，形状不规则，面积为 160725.3 平方米，不临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建

设需要。

宗地 4 为管道运输用地，形状不规则，面积为 10997.1 平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

2、宗地基础设施条件

宗地红线内开发程度见上表 3 《估价对象基础设施条件表》。

第三部分 土地估价

一、土地估价原则

(一) 估价原则

本次评估遵循的主要原则有：

1、合法原则

合法原则是要以估价对象的合法使用、合法处分为前提。即估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及交易和处分的方式是合法的

2、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

3、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有明显替代性质的土地正常价格。

4、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，故地价是以该土地的效用作最有效发挥为前提的。

5、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，土地的价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小来确定。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

二、估价方法和估价过程

(一) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》，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、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象具体特点、估价目的等确定，并受到估价人员所收集资料的限制。

估价对象 1、2 设定为工业用地，宗地 3 采矿用地及宗地 4 管道运输用地参照工业用地进行评估，根据估价目的、宗地条件以及估价人员所收集的资料，宗地采用成本逼近法和市场比较法，基于以下考虑：

待估宗地作为工业用地、采矿用地和管道运输用地，市场缺少同类不动产交易价格，难以采用剩余法进行土地价格评估。

由于估价对象所处区域未能收集到与其相类似的房地产租金交易案例，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，进而确定土地收益，且区域内缺乏类似用途单纯土地出租实例；经营收益难以确定土地收益，故不适宜采用收益法进行评估。

大同市云冈区现行的基准地价于 2024 年 1 月 31 日公布开始执行，基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，现行基准地价适用于地价评估。待估宗地均不位于云冈区工业基准地价覆盖范围内，不宜采用基准地价系数修正法评估。

在对大同市云冈区土地取得费用及开发费用进行充分调查的基础上，经过对估价对象实际状况的分析，委估区域内有较丰富的土地取得费用、土地开发费用及相关费用等资料，本次评估采用成本逼近法进行评估。

经评估人员市场调查，该区域内工业用地土地市场活跃，近期可供选择同类型成交实例较多，适宜采用市场比较法。

综上，本次评估将成本逼近法和市场比较法求得的结果加以综合考虑，得出评估对象价格。

（二）估价过程

运用成本逼近法进行评估

（1）原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利息、利润和应缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资（包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分）

作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求得土地价格。

(2) 计算公式

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = P_e + R_3$$

式中：P——土地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值收益；

P_e ——土地成本价格。

(3) 测算过程

1、土地取得费用及有关税费

根据《中华人民共和国土地管理法》、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律、规定及山西省近年颁布的各项收费文件作为成本逼近法测算过程各项费用取费依据。根据成本逼近法测算地价的步骤，其各项费用如下：

(1) 土地取得费用

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得同类用地所支付的平均费用。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，征用耕地该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、安置补偿费、青苗补偿费及地上附着物补偿费）、相关税费（耕地占用税、耕地开垦费）。根据山西省人民政府《关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12号），本次评估土地均位于大同市云冈区塔山工矿发展区，本次取值按照山西省征地区片综合地价汇总表，该区片综合地价为 21096 元/亩计算。

A、土地补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十八条规定，征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。

根据山西省人民政府《关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12号），征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分组成，其中土地补偿费占 40%，安置补助费占 60%。本次土地补偿费按照对应区片地价 40% 计算，安置补助费按照对应区片综合地价 60% 计算。

宗地一土地补偿费=21096 × 0.0015 × 40% × 225432.44=285.34（万元）

安置补助费=21096 × 0.0015 × 60% × 225432.44=428.02（万元）

宗地二土地补偿费=21096 × 0.0015 × 40% × 58743=74.35（万元）

安置补助费=21096 × 0.0015 × 60% × 58743=111.53（万元）

宗地三土地补偿费=21096 × 0.0015 × 40% × 160725.30=203.44（万元）

安置补助费=21096 × 0.0015 × 60% × 160725.30=305.16（万元）

宗地四土地补偿费=21096 × 0.0015 × 40% × 10997.10=13.92（万元）

安置补助费=21096 × 0.0015 × 60% × 10997.10=20.88（万元）

B、青苗补偿费及附着物补偿费

该地区年产一季，本次评估按一季支付青苗补偿费。按照《关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政办发〔2018〕60号），大同市云冈区塔山工矿发展区统一年产值为 879 元/亩。

宗地一青苗补偿费：879 × 0.0015 ÷ 1 × 225432.44=29.72（万元）

宗地二青苗补偿费：879 × 0.0015 ÷ 1 × 58743=7.75（万元）

宗地三青苗补偿费：879 × 0.0015 ÷ 1 × 160725.30=21.19（万元）

宗地四青苗补偿费：879 × 0.0015 ÷ 1 × 10997.10=1.45（万元）

C、被征地农民社会保障费

根据大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明》（2023 年 12 月 28 日）及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表，晋控电力山西同赢热电有限责

任公司实缴被征地农民社会保障费 47749566 元，本次评估按实缴费用确定被征地农民社会保障费，并按宗地面积分摊被征地农民社会保障费。

宗地一被征地农民社会保障费：

$$47749566 \times 225432.44 / 455897.84 = 2361.12 \text{ (万元)}$$

宗地二被征地农民社会保障费：

$$47749566 \times 58743 / 455897.84 = 615.26 \text{ (万元)}$$

宗地三被征地农民社会保障费：

$$47749566 \times 160725.30 / 455897.84 = 1683.40 \text{ (万元)}$$

宗地四被征地农民社会保障费：

$$47749566 \times 10997.10 / 455897.84 = 115.18 \text{ (万元)}$$

宗地一土地取得费（征地费）小计：

$$285.34 + 428.02 + 29.72 + 2361.12 = 3104.20 \text{ (万元)}$$

宗地二土地取得费（征地费）小计：

$$74.35 + 111.53 + 7.75 + 615.26 = 808.89 \text{ (万元)}$$

宗地三土地取得费（征地费）小计：

$$203.44 + 305.16 + 21.19 + 1683.40 = 2213.19 \text{ (万元)}$$

宗地四土地取得费（征地费）小计：

$$13.92 + 20.88 + 1.45 + 115.18 = 151.43 \text{ (万元)}$$

(2) 有关税费

A、耕地占用税

根据大同市云冈区自然资源局耕地占用税《缴费通知书》（2024 年 4 月 2 日）及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表，晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴耕地占用税 17498070 元，本次评估按实缴费用确定耕地占用税，并按宗地面积分摊耕地占用税。

宗地一耕地占用税：

$$17498070 \times 225432.44 / 455897.84 = 865.24 \text{ (万元)}$$

宗地二耕地占用税：

$$17498070 \times 58743 / 455897.84 = 225.46 \text{ (万元)}$$

宗地三耕地占用税:

$$17498070 \times 160725.30 / 455897.84 = 616.89 \text{ (万元)}$$

宗地四耕地占用税:

$$17498070 \times 10997.10 / 455897.84 = 42.21 \text{ (万元)}$$

B、耕地开垦费

根据大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》(2024 年 1 月 23 日)及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表,晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴耕地开垦费 53375520 元,本次评估按实缴费用确定耕地开垦费,并按宗地面积分摊耕地开垦费。

$$\text{宗地一耕地开垦费: } 53375520 \times 225432.44 / 455897.84 = 2639.31 \text{ (万元)}$$

$$\text{宗地二耕地开垦费: } 53375520 \times 58743 / 455897.84 = 687.75 \text{ (万元)}$$

$$\text{宗地三耕地开垦费: } 53375520 \times 160725.30 / 455897.84 = 1881.74 \text{ (万元)}$$

$$\text{宗地四耕地开垦费: } 53375520 \times 10997.10 / 455897.84 = 128.75 \text{ (万元)}$$

$$\text{宗地一有关税费小计} = 865.24 + 2639.31 = 3504.55 \text{ (万元)}$$

$$\text{宗地二有关税费小计} = 225.46 + 687.75 = 913.21 \text{ (万元)}$$

$$\text{宗地三有关税费小计} = 616.89 + 1881.74 = 2498.63 \text{ (万元)}$$

$$\text{宗地四有关税费小计} = 42.21 + 128.75 = 170.96 \text{ (万元)}$$

2、土地开发费用

A、宗地红线内土地开发费

本次评估均设定宗地内开发程度为“土地平整”,参考《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》(2023 年 3 月)土地开发程度修正表及实地勘查,开发成本综合确定为 20 元/平方米。

$$\text{宗地一红线内土地开发费: } 20 \times 225432.44 = 450.86 \text{ (万元)}。$$

$$\text{宗地二红线内土地开发费: } 20 \times 58743 = 117.49 \text{ (万元)}。$$

$$\text{宗地三红线内土地开发费: } 20 \times 160725.30 = 321.45 \text{ (万元)}。$$

$$\text{宗地四红线内土地开发费: } 20 \times 10997.10 = 21.99 \text{ (万元)}。$$

B、宗地红线外土地开发费

根据地价定义，宗地一、二、四红线外为“五通”，即通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地三红线外为“三通”，即通电、通路、通讯。

参考《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年3月）土地开发程度修正表，及经过实地勘查了解，四宗地均位于城市建成区外，相较于城市建成区密集的市政公共设施管网，材料成本、时间成本和交通成本均有增加，致使土地开发相关成本增高，综合确定宗地一、二、四红线外开发成本为 130 元/平方米；宗地三红线外开发成本为 70 元/平方米。

宗地一红线外土地开发费： $130 \times 225432.44 = 2930.62$ （万元）。

宗地二红线外土地开发费： $130 \times 58743 = 763.66$ （万元）。

宗地三红线外土地开发费： $70 \times 160725.30 = 1125.08$ （万元）。

宗地四红线外土地开发费： $130 \times 10997.10 = 142.96$ （万元）。

土地开发程度修正表 表 5

单位：元/m²

开发项目	通路	供水	排水	供暖	通电	通讯	供气	场地平整	合计
基准地价取值	25	20	20	/	20	15	/	15	115
评估取值	35	30	30	/	20	15	/	20	150

3、利息

计算投资利息就是在评估土地或不动产时要考虑货币的时间价值。投资者投资，需要获取投资收益；投资者贷款，需要向银行偿还贷款利息。设定开发周期为一年，根据人民银行规定的贷款利率，取估价期日一年期贷款市场报价利率（LPR）3.0%作为资金利息率。按一般估价原则，假设土地取得费、相关税费及宗地外开发费在征地时一次投入，宗地内基础设施投资在开发期内均匀投入，按单利计算。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{宗地红线外土地开发费}) \times 3.0\% \times 1 \\ &\quad + \text{宗地红线内土地开发费} \times 3.0\% \times 1/2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地一利息} &= (3104.20 + 3504.55 + 2930.62) \times 3.0\% \times 1 + 450.86 \times 3.0\% \times 1/2 \\ &= 292.94 \text{（万元）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地二利息} &= (808.89 + 913.21 + 763.66) \times 3.0\% \times 1 + 117.49 \times 3.0\% \times 1/2 \\ &= 76.34 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地三利息} &= (2213.19 + 2498.63 + 1125.08) \times 3.0\% \times 1 + 321.45 \times 3.0\% \times 1/2 \\ &= 179.93 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地四利息} &= (151.43 + 170.96 + 142.96) \times 3.0\% \times 1 + 21.99 \times 3.0\% \times 1/2 \\ &= 14.29 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

4、投资利润

企业投资的目的是为了获取利润，参考《2025 年企业绩效评价标准值》电力生产业大型企业利润率指标，结合对大同市云冈区土地市场的调查分析及宗地周围区域的土地开发状况，综合确定投资利润率为 19.5%。

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

$$\begin{aligned} \text{宗地一投资利润} &= (3104.20 + 3504.55 + 2930.62 + 450.86) \times 19.5\% \\ &= 1948.09 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地二投资利润} &= (808.89 + 913.21 + 763.66 + 117.49) \times 19.5\% \\ &= 507.63 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地三投资利润} &= (2213.19 + 2498.63 + 1125.08 + 321.45) \times 19.5\% \\ &= 1200.88 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地四投资利润} &= (151.43 + 170.96 + 142.96 + 21.99) \times 19.5\% \\ &= 95.03 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

5、土地增值收益

政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即获得一定的增值收益。根据大同市云冈区土地市场价格调查，结合待估宗地的实际情况及当地评估的取值标准，确定土地增值率为 30%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \\ &\quad \times \text{土地增值率} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地一土地增值收益} &= (3104.20 + 3504.55 + 2930.62 + 450.86 + 292.94 + 1948.09) \\ &\quad \times 30\% = 3669.38 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\text{宗地二土地增值收益} = (808.89 + 913.21 + 763.66 + 117.49 + 76.34 + 507.63)$$

$$\times 30\% = 956.17 \text{ (万元)}$$

$$\text{宗地三土地增值收益} = (2213.19 + 2498.63 + 1125.08 + 321.45 + 179.93 + 1200.88)$$

$$\times 30\% = 2261.75 \text{ (万元)}$$

$$\text{宗地四土地增值收益} = (151.43 + 170.96 + 142.96 + 21.99 + 14.29 + 95.03)$$

$$\times 30\% = 179.00 \text{ (万元)}$$

6、无限年期土地价格

无限年期土地价格 = 土地取得费 + 有关税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

宗地一无限年期土地价格

$$= 3104.20 + 3504.55 + 2930.62 + 450.86 + 292.94 + 1948.09 + 3669.38$$

$$= 15900.64 \text{ (万元)}$$

宗地二无限年期土地价格

$$= 808.89 + 913.21 + 763.66 + 117.49 + 76.34 + 507.63 + 956.17$$

$$= 4143.39 \text{ (万元)}$$

宗地三无限年期土地价格

$$= 2213.19 + 2498.63 + 1125.08 + 321.45 + 179.93 + 1200.88 + 2261.75$$

$$= 9800.91 \text{ (万元)}$$

宗地四无限年期土地价格

$$= 151.43 + 170.96 + 142.96 + 21.99 + 14.29 + 95.03 + 179.00$$

$$= 775.66 \text{ (万元)}$$

7、区域及个别因素修正

在前述测算中，由于土地取得费、土地开发费、相关税费等均是以前述区域平均状况为计算依据，较少考虑待估宗地的个别性、特殊性，故需进行相关区域及个别因素的修正。个别因素修正说明表及修正系数表参照《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年3月）工业三级（末级）修正体系确定，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数。

大同市云冈区工业用地修正因素说明表（三级地）

表 6

级别		III 级				
因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
宗地个别条件	临街状况	三面及以上临街（路）	两面临街（路）	一面临街（次干道及以上）	一面临街（支路）	不临街（路）
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，对土地利用较为合理	形状一般，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
环境状况	环境污染状况	无污染，空气质量优	基本无污染，空气质量较好	轻度污染，空气质量一般	污染较严重，空气质量较差	污染严重，空气质量差
集聚规模	产业集聚规模	高，有直接和间接配套企业，产业联系紧密区	较高，有直接配套企业	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	较低，无相关配套企业，产业联系松散区	低，独立分布区
规划状况	规划条件	规划发展工业区	可发展工业，近期规划前景较好	对发展工业有一定限制	规划混合区	禁止发展工业

大同市云冈区 III 级工业用地因素系数表

表 7

级别		I 级				
因素	因子	上限	19.51%		下限	-9.76%
		优	较优	一般	较劣	劣
宗地个别条件	临街状况	1.1706	0.5853	0	-0.2928	-0.5856
	宗地形状	0.9755	0.4878	0	-0.2440	-0.4880
	宗地面积	1.1706	0.5853	0	-0.2928	-0.5856
环境状况	环境污染状况	1.9510	0.9755	0	-0.4880	-0.9760
集聚规模	产业集聚规模	2.3412	1.1706	0	-0.5856	-1.1712
规划状况	规划条件	2.3412	1.1706	0	-0.5856	-1.1712

宗地 1、2 区域及个别因素说明、优劣程度及修正系数表 表 8

因素	因子	描述	优劣程度	修正系数 (%)
宗地个别条件	临街状况	一面临街 (次干道及以上)	一般	0
	宗地形状	形状较规则, 对土地利用较为合理	较优	0.3525
	宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.423
环境状况	环境污染状况	无污染, 空气质量优	优	1.41
集聚规模	产业集聚规模	较高, 有直接配套企业	较优	0.846
规划状况	规划条件	规划发展工业区	优	1.692
合计	4.7235			
区域及个别因素修正系数	1.0472			

宗地 3 区域及个别因素说明、优劣程度及修正系数表 表 9

因素	因子	描述	优劣程度	修正系数 (%)
宗地个别条件	临街状况	不临街 (路)	劣	-0.8658
	宗地形状	形状不规则, 对土地利用不合理	较差	-0.3608
	宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.423
环境状况	环境污染状况	无污染, 空气质量优	优	1.41
集聚规模	产业集聚规模	较高, 有直接配套企业	较优	0.846
规划状况	规划条件	规划发展工业区	优	1.692
合计	3.1444			
区域及个别因素修正系数	1.0314			

宗地 4 区域及个别因素说明、优劣程度及修正系数表 表 10

因素	因子	描述	优劣程度	修正系数 (%)
宗地个别条件	临街状况	一面临街 (次干道及以上)	一般	0
	宗地形状	形状不规则, 对土地利用产生严重影响	劣	-0.3608
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0
环境状况	环境污染状况	无污染, 空气质量优	优	1.41
集聚规模	产业集聚规模	较高, 有直接配套企业	较优	0.846
规划状况	规划条件	规划发展工业区	优	1.692
合计	3.5872			
区域及个别因素修正系数	1.0359			

8、确定年期修正系数

以上测算的无限年期土地成本价格。本次评估待估四宗地的有限年期的价格，其评估设定土地使用年限为 48.95 年、47.02、48.96 年、48.96 年，因此需要进行年期修正，根据年期修正系数计算公式，确定年期修正系数为：

根据年期修正公式：

$$k_1 = 1 - 1 / (1 + r)^n$$

式中：

r—土地还原利率。（本次评估土地还原率采用安全利率加风险调整值法，即土地还原率=安全利率+风险调整值，安全利率按中华人民共和国财政部于 2025 年 7 月公布的 5 年期国债利率 1.63% 确定，考虑大同市目前工业用地的平均收益情况，估价对象的地理位置、用途等因素，并且考虑目前的通货膨胀率和风险利率，综合分析工业用地风险调整值在 3-5% 之间，综合确定土地还原率为 6%）

n—待估宗地设定使用年期

待估宗地 1：n=48.95， $k_1=0.9423$

待估宗地 2：n=47.02， $k_1=0.9354$

待估宗地 3：n=48.96， $k_1=0.9423$

待估宗地 4：n=48.96， $k_1=0.9423$

9、确定待估宗地土地价格

成本逼近法计算表

单位：万元

表 11

宗地编号	土地取得费及相关税费	土地开发费	投资利息	投资利润	土地增值收益	无限年期地价	年期修正系数	有限年期土地价格	个别因素修正系数 (1+ΣKi)	设定年期地价	土地单价 (元/m ²)
宗地 1	6608.75	3381.48	292.94	1948.09	3669.38	15900.64	0.9423	14983.17	1.0472	15690.38	696.01
宗地 2	1722.10	881.15	76.34	507.63	956.17	4143.39	0.9354	3875.73	1.0472	4058.66	690.92
宗地 3	4711.82	1446.53	179.93	1200.88	2261.75	9800.91	0.9423	9235.40	1.0314	9525.39	592.65
宗地 4	322.39	164.95	14.29	95.03	179.00	775.66	0.9423	730.90	1.0359	757.14	688.49

运用市场比较法进行评估

(一) 原理

根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实例与估价对象加

以对照比较进行因素修正后，求取估价对象价格。在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、交易形式、交易情况、土地使用年限、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算比准价格，对其进行综合分析后，得出最终比准价格。

（二）计算公式：

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

式中：P—待估宗地价格

P_b —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地交易期日地价修正指数除以比较实例宗地交易期日地数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

（三）测算过程

1、比较实例选择

选择比较交易案例应符合以下要求：

- A、用途相同
- B、交易类型相同
- C、交易情况正常
- D、区域及个别因素接近
- E、估价日期接近
- F、统一价格基础

本次评估，选择了三个近期发生的，与估价对象位于同一区域、用途相同的工业用地交易案例。结合影响地价的因素，进行因素修正，求取估价对象的价格。宗地 3、宗地 4 分别为采矿用地和管道运输用地，经调查了解，其地价水平与同类工业用地接近，故参考工业用地进行评估。

案例 A: 位于山西省大同市南郊区，东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾

项目名称：云冈 2025-01 号云冈经济技术开发区 YGK-02-A-28-02 地块

用途：二类工业用地

面积：21623.55 平方米

容积率：1

开发程度：红线外“五通”，红线内“场地平整”

成交时间：2025 年 6 月 9 日

土地级别：云冈区工业基准地价级别外

土地使用年期：50 年

价格：420.84 元/m²

案例 B: 位于山西省大同市南郊区，云冈 2024-09 大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块

项目名称：大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块

用途：二类工业用地

面积：8142.5 平方米

容积率：1

开发程度：红线外“五通”，红线内“场地平整”

成交时间：2024 年 12 月 3 日

土地级别：云冈区工业基准地价级别外

土地使用年期：50 年

价格：405.28 元/m²

案例 C: 位于山西省大同市南郊区，云冈经开区清洁园区 B-03 地块

项目名称：云冈 2023-27 号云冈经开区清洁园区 B-03 地块

用途：工业用地

面积：86042.61 平方米

容积率：1

开发程度：红线外“五通”，红线内“场地平整”

成交时间：2024 年 1 月 3 日

土地级别：云冈区工业基准地价级别外

土地使用年期：50 年

价格：404.99 元/m²

2、比较因素的确定

在影响工业用地价格的众多因素中选择影响较大具有代表性的主要因素对比较实例进行修正，此次评估选择的主要因素：交易期日、交易情况、区域因素、个别因素、土地使用年限等。其中区域因素包括：对外联系和方便程度、区域道路类型、基础设施、产业聚集度、环境质量状况、区域规划。个别因素包括：宗地形状、土地面积、临街状况、地质条件等。

3、因素条件说明

本着客观、公正的原则，对估价对象与比较案例的各项条件逐一进行分析比较；其各因素条件具体情况见表 12、13、14、15。

宗地 1 因素条件说明表

表 12

待估宗地比较案例		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
项目位置		大同市云冈经开区清洁园区 QJ-A-02 地块	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易价格(元/平方米)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况			公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2025 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 9 日	2024 年 12 月 3 日	2024 年 1 月 3 日
使用年限/年		48.95	50	50	50
区域因素	区域道路类型	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	五通	五通	五通	五通
	产业集聚度	较高, 有直接配套企业	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区
	环境质量状况	无污染, 空气质量优	轻度污染, 空气质量一般	轻度污染, 空气质量一般	轻度污染, 空气质量一般
	区域规划	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	土地面积	225432.44 平方米, 面积对土地利用较为有利	21623.55 平方米, 面积对土地利用较为有利	8142.5 平方米, 面积较小, 对土地利用有一定影响	86042.61 平方米, 面积对土地利用较为有利
	临街/路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	地质条件	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大

宗地 2 因素条件说明表

表 13

待估宗地比较案例 比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
项目位置		塔山煤炭运煤专线北侧	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易价格(元/平方米)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况			公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2025 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 9 日	2024 年 12 月 3 日	2024 年 1 月 3 日
使用年限/年		47.02	50	50	50
区域因素	区域道路类型	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	五通	五通	五通	五通
	产业集聚度	较高, 有直接配套企业	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区
	环境质量状况	无污染, 空气质量优	轻度污染, 空气质量一般	轻度污染, 空气质量一般	轻度污染, 空气质量一般
	区域规划	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	土地面积	58743 平方米, 面积对土地利用较为有利	21623.55 平方米, 面积对土地利用较为有利	8142.5 平方米, 面积较小, 对土地利用有一定影响	86042.61 平方米, 面积对土地利用较为有利
	临街/路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	地质条件	地质较好, 承载力较好	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大

宗地 3 因素条件说明表

表 14

待估宗地比较案例		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
项目位置		云冈区口泉乡密子坡村西北	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易价格(元/平方米)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况			公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2025 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 9 日	2024 年 12 月 3 日	2024 年 1 月 3 日
使用年限/年		48.96	50	50	50
区域因素	区域道路类型	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	三通	五通	五通	五通
	产业集聚度	较高, 有直接配套企业	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区
	环境质量状况	无污染, 空气质量优	轻度污染, 空气质量一般	轻度污染, 空气质量一般	轻度污染, 空气质量一般
	区域规划	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区
个别因素	宗地形状	不规则	较规则	较规则	较规则
	土地面积	160725.3 平方米, 面积对土地利用较为有利	21623.55 平方米, 面积对土地利用较为有利	8142.5 平方米, 面积较小, 对土地利用有一定影响	86042.61 平方米, 面积对土地利用较为有利
	临街/路状况	不临路	一面临路	一面临路	一面临路
	地质条件	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大

宗地 4 因素条件说明表

表 15

待估宗地比较案例 比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
项目位置		云冈区鸦房线沿线	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易价格(元/平方米)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况			公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		管道运输用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2025 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 9 日	2024 年 12 月 3 日	2024 年 1 月 3 日
使用年限/年		48.96	50	50	50
区域因素	区域道路类型	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	五通	五通	五通	五通
	产业集聚度	较高, 有直接配套企业	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区	一般, 有间接配套企业, 产业联系一般区
	环境质量状况	无污染, 空气质量优	轻度污染, 空气质量一般	轻度污染, 空气质量一般	轻度污染, 空气质量一般
	区域规划	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区
个别因素	宗地形状	不规则	较规则	较规则	较规则
	土地面积	10997.1 平方米, 面积对土地利用无不良影响	21623.55 平方米, 面积对土地利用较为有利	8142.5 平方米, 面积较小, 对土地利用有一定影响	86042.61 平方米, 面积对土地利用较为有利
	临街/路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	地质条件	地质较好, 承载力较好	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大	地质较好, 承载力较大

4、比较因素指数的确定

A、交易情况修正

由于所选几个比较实例均为目前市场上的正常交易案例，故不作交易情况修正。

B、交易方式修正

待估宗地与比较案例，均属于正常的市场价格故不对交易方式进行修正。

C、交易期日修正

本次评估调查近年来大同市云冈区挂牌出让工业用地地价水平：2023 年均价 386 元/平方米，2025 年均价 401 元/平方米，两年地价水平总增长率为 4% ($401/386=1.04$)，评估确定年度期日修正系数为 2%。

D、区域及个别因素修正

I、区域因素：

a. 区域道路通达度

根据区域道路类型分为主干道、次干道、支路三个等级，以估价对象条件指数为 100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少 1。

b. 基础设施

宗地外基础设施条件分为三通及以下、四通、五通、五通、七通，以估价对象宗地外基础设施条件指数为 100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少 1。

c. 产业集聚度

根据附近是否有配套企业，产业集聚度分为高，有直接和间接配套企业，产业联系紧密区；较高，有直接配套企业；一般，有间接配套企业，产业联系一般区；较低，无相关配套企业，产业联系松散区；低，独立分布区五个等级，以估价对象条件指数为 100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少 5。

d. 环境质量状况

环境质量状况分为无污染，空气质量优；基本无污染，空气质量较好；轻

度污染，空气质量一般；污染较严重，空气质量较差；污染严重，空气质量差五个等级，以估价对象条件指数为 100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少 2。

e. 区域规划

根据区域规划分为规划发展工业区；可发展工业，近期规划前景较好；对发展工业有一定限制；规划混合区；禁止发展工业五个等级，以估价对象条件指数为 100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少 2。

II、个别因素：

a. 宗地形状

宗地形状规则、较规则、不规则三个等级，以估价对象条件指数为 100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少 1。

b. 土地面积

土地面积分为面积适中，对土地利用极为有利、面积对土地利用较为有利、面积对土地利用无不良影响、面积较小，对土地利用有一定影响、面积过小，对土地利用产生严重的影响五个等级，以估价对象条件指数为 100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少 1。

c. 临街/路状况

临街状况分为二面及以上临街/路、一面临街/路、不临街/路三个等级，以估价对象条件指数为 100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少 1。

d. 地质条件

地质条件分为地质好，承载力大、地质较好，承载力较大、地质一般，承载力一般、地质较差，承载力较差、四个等级，以估价对象地质条件指数为 100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少 2。

E、土地使用年限修正系数公式为：

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

式中：K—使用年限修正系数

r —土地还原率（本次评估土地还原率采用安全利率加风险调整值法，即土地还原率=安全利率+风险调整值，安全利率按中华人民共和国财政部于 2025 年 7 月公布的 5 年期国债利率 1.63% 确定，考虑大同市目前工业用地的平均收益情况；估价对象的地理位置、用途等因素，并且考虑目前的通货膨胀率和风险利率，综合分析工业用地风险调整值在 3-5% 之间，综合确定土地还原率为 6%）

m —待估宗地土地使用年限

n —比较实例宗地土地使用年限

5、编制宗地比较因素条件指数表，具体情况见表 16、17、18、19。

宗地 1 比较因素条件指数表 表 16

待估宗地及比较案例		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
项目位置		大同市云冈经开区清洁园区 QJ-A-02 地块	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易单价（元/m ² ）		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易期日		102	102	100	100
土地使用年期修正系数		0.9423	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	区域道路类型	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	产业集聚度	100	95	95	95
	环境质量状况	100	96	96	96
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	土地面积	100	100	96	100
	临街/路状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100

宗地 2 比较因素条件指数表

表 17

待估宗地及比较案例		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
项目位置		塔山煤炭运煤专线北侧	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易单价 (元/m ²)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易期日		102	102	100	100
土地使用年期修正系数		0.9354	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	区域道路类型	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	产业集聚度	100	95	95	95
	环境质量状况	100	96	96	96
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	土地面积	100	100	96	100
	临街/路状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100

宗地 3 比较因素条件指数表

表 18

待估宗地及比较案例		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
项目位置		云冈区口泉乡窑子坡村西北	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易单价 (元/m ²)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易期日		102	102	100	100
土地使用年期修正系数		0.9423	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	区域道路类型	100	100	100	100
	基础设施	100	102	102	102
	产业集聚度	100	95	95	95
	环境质量状况	100	96	96	96
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	101	101	101
	土地面积	100	100	96	100
	临街/路状况	100	101	101	101
	地质条件	100	100	100	100

宗地 4 比较因素条件指数表

表 19

待估宗地及比较案例		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
项目位置		云冈区鸦房线沿线	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易单价 (元/m ²)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易期日		102	102	100	100
土地使用年期修正系数		0.9423	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	区域道路类型	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	产业集聚度	100	95	95	95
	环境质量状况	100	96	96	96
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	101	101	101
	土地面积	100	102	98	102
	临街/路状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100

6、编制比较因素修正系数表

在各因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数表，具体情况见表 20、21、22、23。

宗地 1 因素条件修正系数表

表 20

待估宗地及比较实例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
项目位置		东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易单价 (元/平方米)		420.84	405.28	404.99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		102/102	102/100	102/100
土地使用年期修正系数		0.9423/0.9457	0.9423/0.9457	0.9423/0.9457
区域因素	区域道路类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/95	100/95	100/95
	环境质量状况	100/96	100/96	100/96
	区域规划	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积	100/100	100/96	100/100
	临街/路状况	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0925	1.1608	1.1144
比准价格 (元/平方米)		459.77	470.45	451.32

宗地 2 因素条件修正系数表

表 21

待估宗地及比较实例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
项目位置		东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易单价 (元/平方米)		420.84	405.28	404.99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		102/102	102/100	102/100
土地使用年期修正系数		0.9354/0.9457	0.9354/0.9457	0.9354/0.9457
区域因素	区域道路类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/95	100/95	100/95
	环境质量状况	100/96	100/96	100/96
	区域规划	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积	100/100	100/96	100/100
	临街/路状况	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0845	1.1523	1.1062
比准价格 (元/平方米)		456.40	467.00	448.00

宗地 3 因素条件修正系数表

表 22

待估宗地及比较实例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
项目位置		东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易单价 (元/平方米)		420.84	405.28	404.99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		102/102	102/100	102/100
土地使用年期修正系数		0.9423/0.9457	0.9423/0.9457	0.9423/0.9457
区域因素	区域道路类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/102	100/102	100/102
	产业集聚度	100/95	100/95	100/95
	环境质量状况	100/96	100/96	100/96
	区域规划	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/101	100/101	100/101
个别因素	土地面积	100/100	100/96	100/100
	临街/路状况	100/101	100/101	100/101
	地质条件	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0500	1.1156	1.0710
比准价格 (元/平方米)		441.88	452.13	433.74

宗地 4 因素条件修正系数表

表 23

待估宗地及比较实例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
项目位置		东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东 B-15 地块	云冈经开区清洁园区 B-03 地块
交易单价 (元/平方米)		420.84	405.28	404.99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		102/102	102/100	102/100
土地使用年期修正系数		0.9423/0.9457	0.9423/0.9457	0.9423/0.9457
区域因素	区域道路类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/95	100/95	100/95
	环境质量状况	100/96	100/96	100/96
	区域规划	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/101	100/101	100/101
个别因素	土地面积	100/102	100/98	100/102
	临街/路状况	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0605	1.1259	1.0817
比准价格 (元/平方米)		446.30	456.30	438.08

7、土地价格确定

将估价对象各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较,修正后得到三个比准价格。综合分析可比案例与估价对象相似性,取三个比准价格的算术平均值作为市场法评估结果。

宗地 1: $(459.77+470.45+451.32) \div 3=460.51$ (元/平方米)

宗地 2: $(456.40+467.00+448.00) \div 3=457.13$ (元/平方米)

宗地 3: $(441.88+452.13+433.74) \div 3=442.58$ (元/平方米)

宗地 4: $(446.30+456.30+438.08) \div 3=446.89$ (元/平方米)

8、评估单价修正

根据晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表显示,耕地开垦费、耕地占用税和被征地农民社会保障费均单独缴纳,未计入土地出让金。

晋控电力山西同赢热电有限责任公司经办人员向大同市云冈区自然资源局咨询确认,本次评估选取案例供地结果中均不包含耕地占用税、耕地开垦费、社会保障费,故本次评估对这三项费用单独修正。

(1) 耕地占用税

根据大同市云冈区自然资源局耕地占用税《缴费通知书》(2024年4月2日)及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表,晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴耕地占用税 17498070 元,本次评估按实缴费用确定耕地占用税。

(2) 耕地开垦费

根据大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》(2024年1月23日)及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表,晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴耕地开垦费 53375520 元,本次评估按实缴费用确定耕地开垦费。

(3) 被征地农民社会保障费

根据大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明》(2023年12月28日)及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表,晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴被征地农民社会保障费 47749566 元,本次评估按实缴费用确定被

征地农民社会保障费。

$$(4) \text{ 三项费用合计} = 17498070 + 53375520 + 47749566 = 118623156 \text{ 元}$$

$$(5) \text{ 评估单价修正} = 118623156 / 455897.84 = 260.2 \text{ (元/平方米)}$$

(6) 修正后评估结果如下:

$$\text{宗地 1: } 460.51 + 260.2 = 720.71 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{宗地 2: } 457.13 + 260.2 = 717.33 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{宗地 3: } 442.58 + 260.2 = 702.78 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{宗地 4: } 446.89 + 260.2 = 707.09 \text{ (元/平方米)}$$

三、估价结果

1、地价确定的方法

四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估,以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平,两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。评估人员根据评估方法的适宜性、可信程度,结合现场调查待估宗地所在区域地价水平,经综合分析,市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近,取算术平均并取整作为最终的土地价格。

宗地 1

$$\text{土地单价}_{(\text{取整})}: (720.71 + 696.01) / 2 = 708 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{土地总价: } 708 \times 225432.44 \div 10000 = 15960.62 \text{ (万元)}$$

宗地 2

$$\text{土地单价}_{(\text{取整})}: (717.33 + 690.92) / 2 = 704 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{土地总价: } 704 \times 58743 \div 10000 = 4135.51 \text{ (万元)}$$

宗地 3

$$\text{土地单价}_{(\text{取整})}: (702.78 + 592.65) / 2 = 648 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{土地总价: } 648 \times 160725.3 \div 10000 = 10415 \text{ (万元)}$$

宗地 4

$$\text{土地单价}_{(\text{取整})}: (707.09 + 688.49) / 2 = 698 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{土地总价: } 698 \times 10997.1 \div 10000 = 767.6 \text{ (万元)}$$

2、估价结果

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析,按照地价评估的技术规程和

估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日 2025 年 6 月 30 日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地 1 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号）

土地面积：225432.44 平方米；

土地单价：708 元/平方米；

土地总价：15960.62 万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地 2 《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号）

土地面积：58743 平方米；

土地单价：704 元/平方米；

土地总价：4135.51 万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地 3 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号）

土地面积：160725.3 平方米；

土地单价：648 元/平方米；

土地总价：10415 万元；

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地 4 《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）

土地面积：10997.1 平方米；

土地单价：698 元/平方米；

土地总价：767.6 万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地 1、2、3、4 合计

土地总面积：455897.84 平方米；

土地总价：31278.73 万元；

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

第四部分 附件

- 1、《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》
- 2、《授权委托书》、《土地评估协议书》、《土地委托估价及承诺函》
- 3、晋能控股山西电力股份有限公司《营业执照》
- 4、晋控电力山西同赢热电有限责任公司《营业执照》
- 5、《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号、晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号、晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）
- 6、《不动产权持有人承诺函》
- 7、《他项权利证明》
- 8、《国有建设用地使用权出让合同》
- 9、大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明》（2023 年 12 月 28 日）
- 10、大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》（2024 年 1 月 23 日）
- 11、大同市云冈区自然资源局耕地占用税《缴费通知书》（2024 年 4 月 2 日）
- 12、估价对象位置示意图及照片
- 13、估价案例位置示意图、供地结果信息、照片
- 14、评估机构营业执照复印件
- 15、土地评估机构会员证书复印件
- 16、土地估价师资格证书复印件



晋能控股集团有限公司 第一届董事会第九十二次会议决议

晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议于2025年5月7日在晋能控股集团有限公司太原审批中心2112会议室召开。本次会议应表决董事5人，实际表决董事5人，其中崔树江董事委托钮立峰董事代为表决。本次会议符合《公司法》及《公司章程》的规定，合法有效。会议形成如下决议：

六、关于晋能控股山西电力股份有限公司向晋北能源公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权的议案

同意晋能控股山西电力股份有限公司以非公开协议方式向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

同意晋能控股晋北能源（山西）有限公司以非公开协议方式收购晋能控股山西电力股份有限公司所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

股权交易价格以经备案的资产评估结果为基础确定。

（下接董事签字页）

(本页无正文，为晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议之董事签字页)

董事签字:


李国彪


崔树江


令狐建设


王为民


钮立峰

土地评估协议书

委托评估方（以下简称甲方）：晋能控股山西电力股份有限公司

受理评估方（以下简称乙方）：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

根据国家和本地有关土地评估的管理规定，兹就甲方委托乙方完成的土地评估事项，订立如下协议：

一、双方义务

1、甲方因股权转让的需要，甲方委托乙方对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第 0106882 号”、“晋(2024)大同市不动产权第 0083394 号”、“晋(2024)大同市不动产权第 0083395 号”、“晋(2024)大同市不动产权第 0083396 号”共 4 宗国有建设用地使用权进行评估。甲方应于签订合同后 3 个工作日内，将评估中涉及到土地占有方的财务资料以及与土地占有方经营、管理等有关的资料提供给乙方。

2、乙方应按甲方的评估目的，对甲方委托的土地进行评估，于资料齐全后 15 个工作日内将初步评估报告交付甲方。

3、对于乙方向甲方提供的有关本次土地评估的各类调查表格、格式及类似的土地评估资料，仅供甲方在土地评估过程中使用，未经乙方许可，甲方保证不以任何方式向第三方透露。

4、评估结果除按有关土地评估管理规定提供给政府土地管理部门外，未经甲方同意，乙方不得擅自公开、发表或泄露给他人。

5、在乙方评估专业人员进驻评估现场后，甲方应及时派出有经验的有关人员配合乙方工作。

6、委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，恰当使用评估报告是委托人的责任。

7、对甲方提供的资料、数据，乙方有保守秘密的责任，未经甲方许可，乙方保证不以任何方式向第三方透露。

8、委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

二、评估费用及支付方式

本次土地评估费用含增值税计人民币大写贰万捌仟陆佰捌拾元整(人民币

28680元)。乙方出具评估报告，甲方支付评估服务费总额的50%；通过晋能控股集团评审后30日内，甲方支付评估服务费总额的30%；通过晋能控股集团备案后30日内（或未完成备案，但非乙方原因导致），甲方支付评估服务费总额的20%；付款前，乙方需提供对应金额的增值税专用发票。

三、违约责任

1、甲方不能按本协议前述规定的时间提供资料的，乙方可按耽误的时间顺延交付房地产评估报告书的时间。如甲方中途中断委托评估，则支付乙方的评估费用，乙方不予退还甲方。

2、由于自然灾害、政策原因、政府行为、疫情、市场、社会异常事件等不可抗力事件，致使合同无法履行时，双方互不承担违约责任。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失。

3、在甲方无任何违约责任的情况下，如乙方未能按本协议前述规定的时间向甲方提交房地产评估报告，每延误一日，乙方应向甲方支付房地产评估报告总费用万分之五的违约金。

4、如甲方未按甲乙双方约定的付款时间付款，每延误一日，应向乙方支付房地产评估总费用万分之五的违约金。

四、争议

本协议在执行过程中，如双方发生纠纷，应及时协商解决；协商不成，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

五、其他事项

1、本协议自双方代表签字之日起生效。如有未尽事宜，可经双方协商，作出与本协议具有同等法律效力的补充协议，补充协议不得与本协议内容相抵触。

2、本协议正本壹式肆份，甲方执俩份，乙方执俩份。

3、本协议于2025年 月 日正式签订生效。

委托单位（甲方）



负责人签字:

[Handwritten signature]

受托单位（乙方）



负责人签字:

[Handwritten signature]

土地委托估价及承诺函

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司：

因股权转让需要，我单位委托你公司对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共四宗国有建设用地使用权进行评估。

为确保评估机构客观、公正、合理地进行不动产评估，我单位承诺如下，并对承诺的真实性承担相应的法律责任：

- 1、不动产评估的行为符合国家规定。
- 2、纳入评估范围的不动产权属明确，出具的权属证明文件合法有效。
- 3、对提供的权属证明、财务会计信息、专业技术报告和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若因提供虚假资料、隐瞒事实、资料来源不合法或重大遗漏导致评估结果失实或产生法律纠纷，我方承担全部法律责任。
- 4、按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。不将评估报告用于其他目的或用途。若因我方改变评估报告目的或用途而导致的一切后果和法律责任，由我方自行承担，评估机构和评估专业人员不承担责任。
- 5、配合评估机构开展现场勘查、数据核查等工作，及时提供相关资料，保证评估工作顺利进行。
- 6、如因我方原因导致评估相关信息泄露，给评估机构造成损失的，我方承担赔偿责任。
- 7、不干预评估工作。

委托方（盖章）：



5901411

166
山西电力股份

山西电力股份

营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911400007159303324 1-1



扫描二维码
访问国家企业信
用信息公示系
统了解更多登
记、备案、许可、
监管信息。



名称 晋能控股山西电力股份有限公司
 类型 其他股份有限公司(上市)
 法定代表人 师李军
 经营范围 电力供应; 电力商品、热力商品生产和销售; 燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售; 发电设备检修; 电力工程安装、设计、施工(除土建); 工研机电产品加工、修理; 室内装潢; 采暖设备维修; 设备清洗; 电子信息咨询及技术服务; 电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务; 环境监测(以上仅限分支机构使用)。(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 叁拾亿零柒仟陆佰玖拾肆万贰仟贰佰壹拾玖圆整
 成立日期 1993年02月08日
 住所 山西示范区晋阳街南一条10号1幢-1-22层



2023年 11月 1日

登记机关



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91140299MA7Y1GJ780 (1-1)

仅限用于工地评佑



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 晋控电力山西同赢热电有限责任公司
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
 法定代表人 王孝全

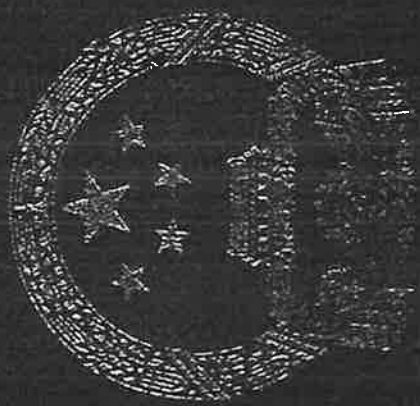
注册资本 壹拾伍亿伍仟万圆整
 成立日期 2022年04月09日
 住所 山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源源园区

经营范围
 许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
 一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

与原件一致
梁述为 18524488051



登记机关



中华人民共和国
不动产登记证书

不动产登记



根据《中华人民共和国民法典》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。



中华人民共和国自然资源部监制

皖E:ATN 14004A074E3



晋 (2024) 大同市 不动产权第 0083396 号

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	大同市云冈经开区清静园区05-A-02地块
不动产单元号	140211 00701B 6800005 W0C0000000
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	225432.44m ²
使用期限	2024年06月13日起至2074年06月12日止
权利其他状况	

附 记

共有人 证件号 不动产权证号 共有情况
 晋控电力山西同赢热电有限责任公司 91140299MA7Y16J780 晋
 (2024)大同市不动产权第0083396号 单独所有

与原件一致

梁建芳 18534888051



宗地图

单位: m. m²



宗地代码:

土地权利人: 晋控电力山西同赢热电有限责任公司

所在图幅号: 4427.00-38430.00°

宗地面积: 225432.44

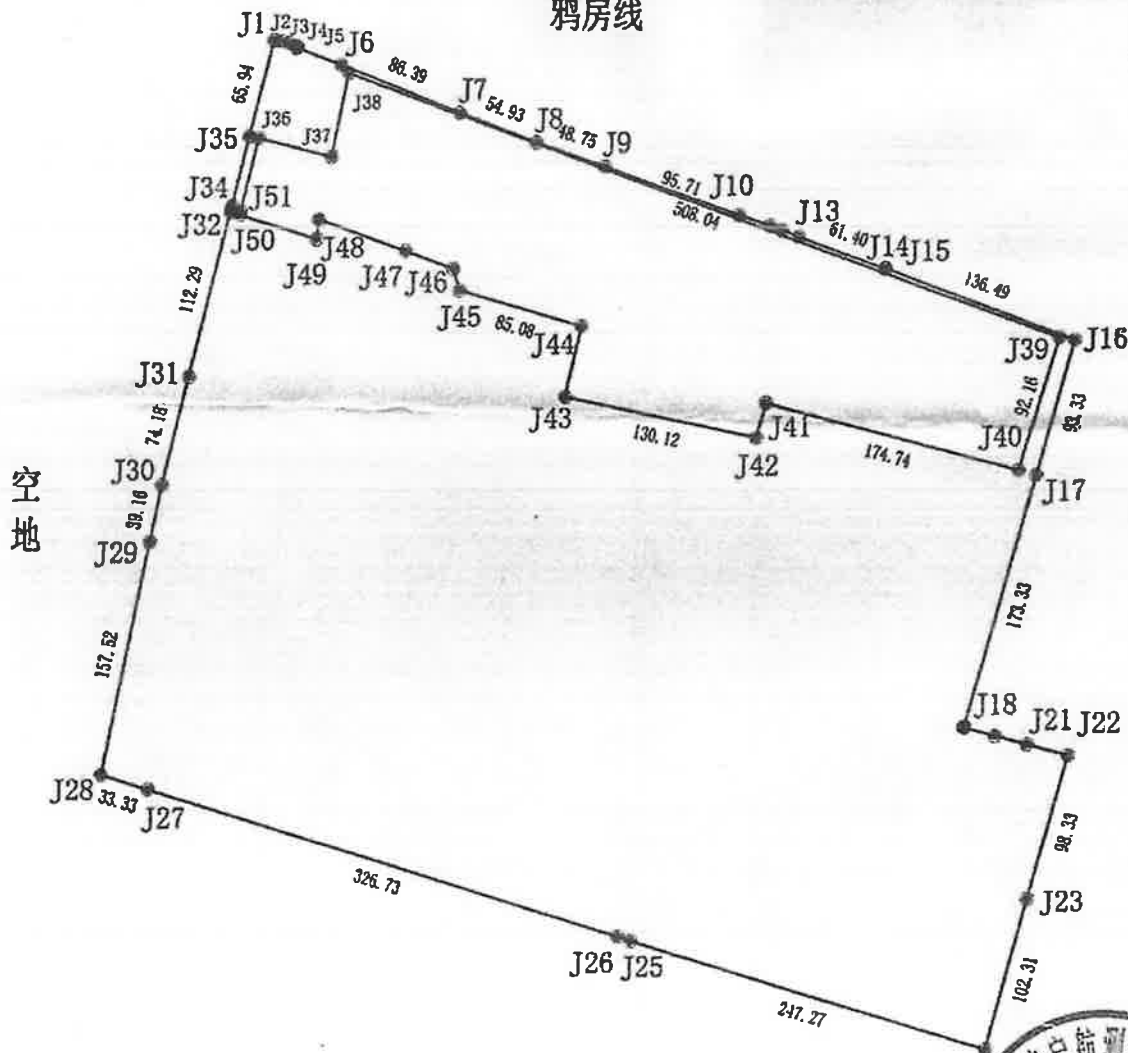


宗地代码

北



鸦房线



大同市星火洗煤公司

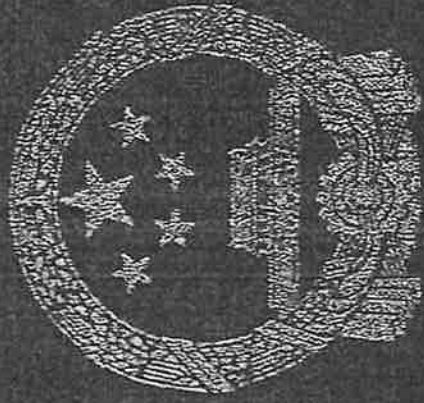
塔山铁路专用铁路线



制图日期: 2024年6月12日
审核日期: 2024年6月12日

1:4600

制图者: 冯志宇
审核者: 马坤



中華人民共和國
不動產登記書

五三〇四四號



根据《中华人民共和国民法典》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。



中华人民共和国自然资源部监制
 编号 NO 14003508547

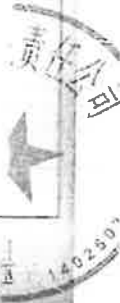


权利人	晋控电力山西同鑫能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	塔山煤炭运保专线北侧
不动产单元号	140211 007018 0B90002 1600400000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	58,413.00m ²
使用期限	2022年07月07日起至2072年07月06日止
权利其他状况	

共有权人 证件号 不动产权证号 共有情况
 晋控电力山西同鑫能源有限公司 91140299MA7Y1EJ78E
 (2022)大同市不动产第0106882号 单独所有

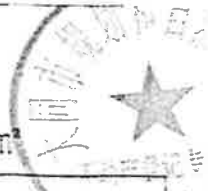
与原件一致

梁廷芳 18534188057



宗地图

单位: m, m²

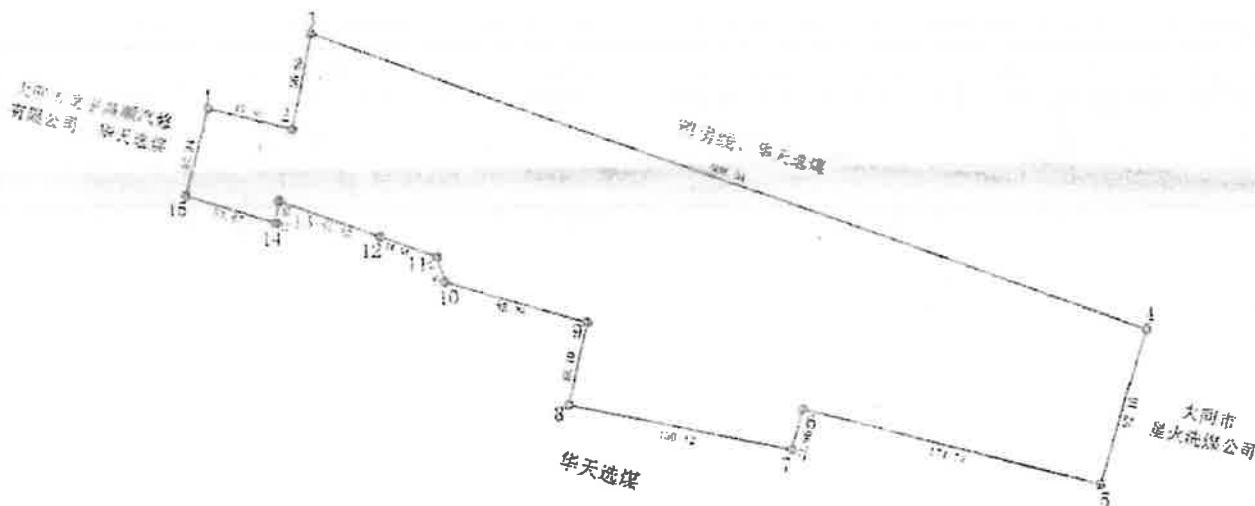


土地权利人: 晋控电力山西同赢热电有限责任公司

宗地代码:

宗地面积: 58743

北



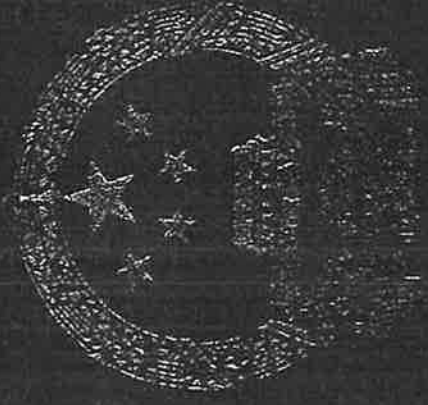
2022年8月解析法测图

1:4170

制图日期: 2022年8月11日

制图者: 张玉龙
审核者: 宋宇

审核日期: 2022年8月11日



中華人民共和國
不動產權證書

國聯地產有限公司



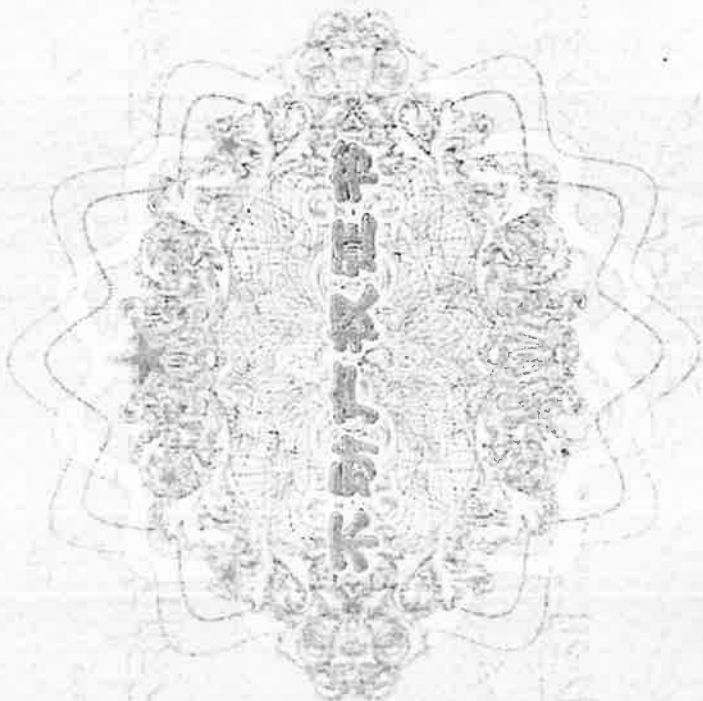
根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机构
2024年

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 14004487451



晋 (2024) 大同市 不动产第 0083394 号

附 记

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司		
共有情况	单独所有		
坐落	云冈区口泉乡窑子城村西北		
不动产单元号	140211 007015 0800012	W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	采矿用地		
面积	150725.30m²		
使用期限	2024年06月18日起至2074年06月17日止		
权利其他状况			

共有人 证件号 不动产权证号 共有情况
 晋控电力山西同赢热电有限责任公司 91140299MA7Y1GJ780
 (2024)大同市不动产第0083394号 单独所有

与原件一致
 梁建芬 1853488051

宗地图

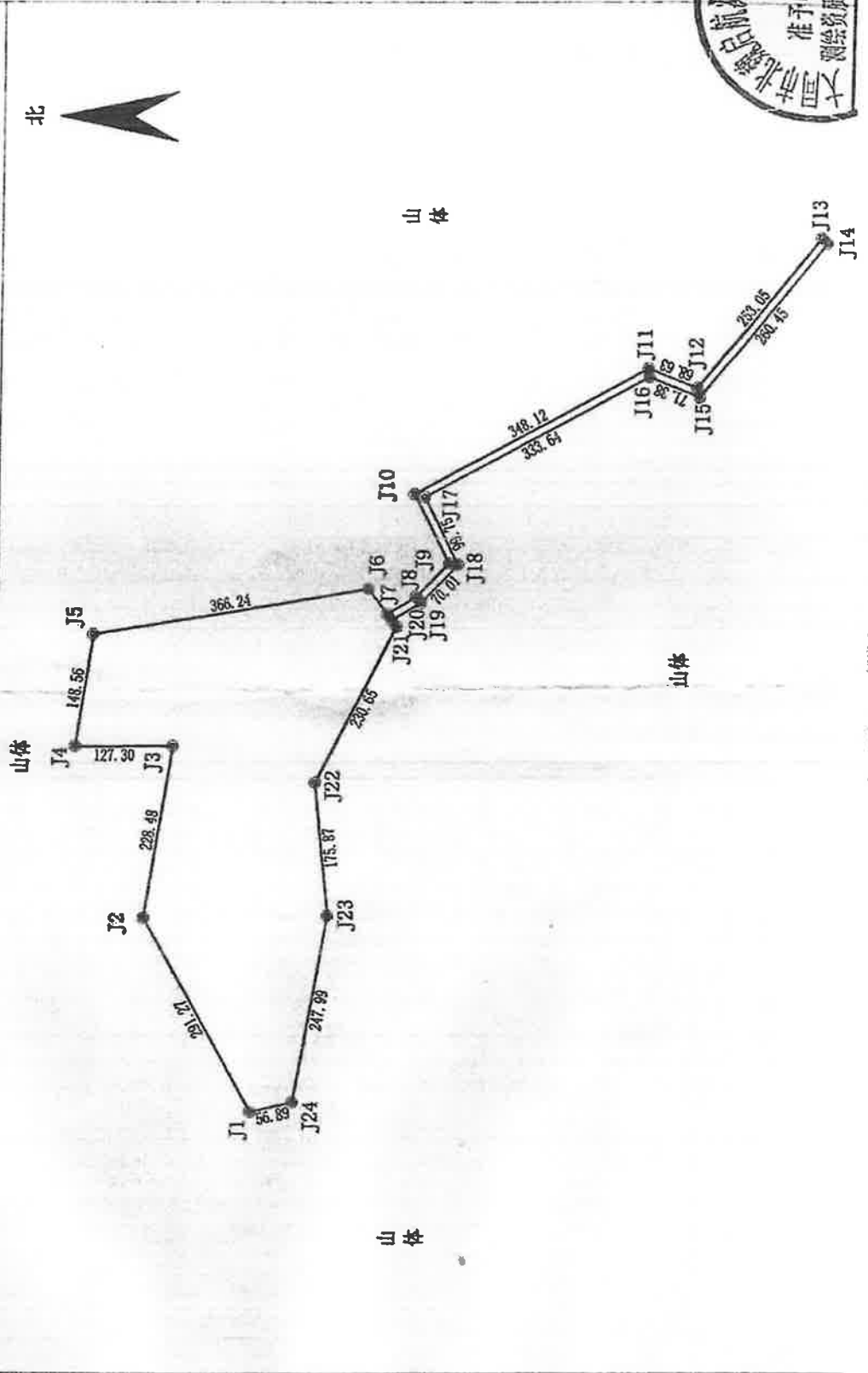
单位: m.m²

宗地代码:

所在图幅号: 4428.00-38421.00

土地权利人: 晋控电力山西同赢热电有限责任公司

宗地面积: 160725.30



晋能控股集团有限公司 第一届董事会第九十二次会议决议

晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议于2025年5月7日在晋能控股集团有限公司太原审批中心2112会议室召开。本次会议应表决董事5人，实际表决董事5人，其中崔树江董事委托钮立峰董事代为表决。本次会议符合《公司法》及《公司章程》的规定，合法有效。会议形成如下决议：

六、关于晋能控股山西电力股份有限公司向晋北能源公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权的议案

同意晋能控股山西电力股份有限公司以非公开协议方式向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

同意晋能控股晋北能源（山西）有限公司以非公开协议方式收购晋能控股山西电力股份有限公司所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

股权交易价格以经备案的资产评估结果为基础确定。

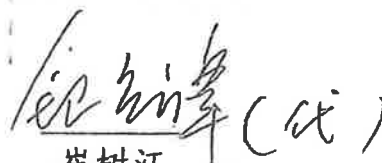
（下接董事签字页）

(本页无正文，为晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议之董事签字页)

董事签字：



李国彪



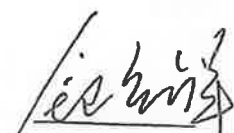
崔树江



令狐建设



王为民



钮立峰

晋能控股山西电力股份有限公司

晋控电力授权（2025）13号

授权委托书

根据《晋能控股山西电力股份有限公司授权委托书申请表》，授权委托晋能控股山西电力股份有限公司王晓华为我公司代理人，授权其以本公司的名义与北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）签订同赢热电公司审计业务约定书、与山西大地房地矿评估规划勘测有限公司签订同赢热电公司土地评估协议书、与北京中企华资产评估有限责任公司签订同赢热电公司资产评估委托合同。对代理人在办理上述授权事项过程中所涉及的事宜，均予以承认。代理人对授权事项不得转委托，本委托书亦不得转让。

法定代表人：



授权单位：晋能控股山西电力股份有限公司（印鉴）

授权期限：2025年8月18日至2025年8月31日

被授权人：姓名：王晓华

单位：晋能控股山西电力股份有限公司

职务：总会计师

土地评估协议书

委托评估方（以下简称甲方）：晋能控股山西电力股份有限公司

受理评估方（以下简称乙方）：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

根据国家和本地有关土地评估的管理规定，兹就甲方委托乙方完成的土地评估事项，订立如下协议：

一、双方义务

1、甲方因股权转让的需要，甲方委托乙方对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共4宗国有建设用地使用权进行评估。甲方应于签订合同后3个工作日内，将评估中涉及到土地占有方的财务资料以及与土地占有方经营、管理等有关的资料提供给乙方。

2、乙方应按甲方的评估目的，对甲方委托的土地进行评估，于资料齐全后15个工作日内将初步评估报告交付甲方。

3、对于乙方向甲方提供的有关本次土地评估的各类调查表格、格式及类似的土地评估资料，仅供甲方在土地评估过程中使用，未经乙方许可，甲方保证不以任何方式向第三方透露。

4、评估结果除按有关土地评估管理规定提供给政府土地管理部门外，未经甲方同意，乙方不得擅自公开、发表或泄露给他人。

5、在乙方评估专业人员进驻评估现场后，甲方应及时派出有经验的有关人员配合乙方工作。

6、委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，恰当使用评估报告是委托人的责任。

7、对甲方提供的资料、数据，乙方有保守秘密的责任，未经甲方许可，乙方保证不以任何方式向第三方透露。

8、委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

二、评估费用及支付方式

本次土地评估费用含增值税计人民币大写贰万捌仟陆佰捌拾元整(人民币

28680元)。乙方出具评估报告,甲方支付评估服务费总额的50%;通过晋能控股煤业集团评审后30日内,甲方支付评估服务费总额的30%;通过晋能控股集团备案后30日内(或未完成备案,但非乙方原因导致),甲方支付评估服务费总额的20%;付款前,乙方需提供对应金额的增值税专用发票。

三、违约责任

1、甲方不能按本协议前述规定的时间提供资料的,乙方可按耽误的时间顺延交付房地产评估报告书的时间。如甲方中途中断委托评估,则支付乙方的评估费用,乙方不予退还甲方。

2、由于自然灾害、政策原因、政府行为、疫情、市场、社会异常事件等不可抗力事件,致使合同无法履行时,双方互不承担违约责任。因不可抗力不能履行合同的,应当及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失。

3、在甲方无任何违约责任的情况下,如乙方未能按本协议前述规定的时间向甲方提交房地产评估报告,每延误一日,乙方应向甲方支付房地产评估报告总费用万分之五的违约金。

4、如甲方未按甲乙双方约定的付款时间付款,每延误一日,应向乙方支付房地产评估总费用万分之五的违约金。

四、争议

本协议在执行过程中,如双方发生纠纷,应及时协商解决;协商不成,向有管辖权的人民法院提起诉讼。

五、其他事项

1、本协议自双方代表签字之日起生效。如有未尽事宜,可经双方协商,作出与本协议具有同等法律效力的补充协议,补充协议不得与本协议内容相抵触。

2、本协议正本壹式肆份,甲方执俩份,乙方执俩份。

3、本协议于2025年 月 日正式签订生效。

委托单位(甲方)



负责人签字:

[Handwritten signature]

受托单位(乙方)



负责人签字:

[Handwritten signature]

土地委托估价及承诺函

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司：

因股权转让需要，我单位委托你公司对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共四宗国有建设用地使用权进行评估。

为确保评估机构客观、公正、合理地进行不动产评估，我单位承诺如下，并对承诺的真实性承担相应的法律责任：

1、不动产评估的行为符合国家规定。

2、纳入评估范围的不动产权属明确，出具的权属证明文件合法有效。

3、对提供的权属证明、财务会计信息、专业技术报告和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若因提供虚假资料、隐瞒事实、资料来源不合法或重大遗漏导致评估结果失实或产生法律纠纷，我方承担全部法律责任。

4、按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。不将评估报告用于其他目的或用途。若因我方改变评估报告目的或用途而导致的一切后果和法律责任，由我方自行承担，评估机构和评估专业人员不承担责任。

5、配合评估机构开展现场勘查、数据核查等工作，及时提供相关资料，保证评估工作顺利进行。

6、如因我方原因导致评估相关信息泄露，给评估机构造成损失的，我方承担赔偿责任。

7、不干预评估工作。

委托方（盖章）：



5901411

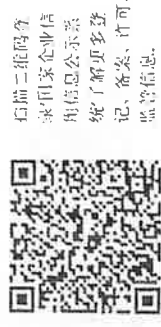
山西热力发电有限公司

山西热力发电有限公司

营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911400007159303324 1-1



扫描二维码
获取企业信息
请信息公示系统
统一了解更多登
记、备案、许可、
监管信息。



名称 晋能控股山西电力股份有限公司
 类型 其他股份有限公司(上市)
 法定代表人 师李军
 经营范围 电力供应; 电力商品、热力商品生产和销售; 燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售; 发电设备检修; 电力工程安装、设计、施工(除土建); 工矿机电产品加工、修理; 室内采暖设备维修; 设备清扫; 电子信息咨询及技术服务; 电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及技术开发; 技术咨询、技术服务; 环境监测(以上仅限分支机构使用)。(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 叁拾亿零柒仟陆佰玖拾肆万贰仟贰佰壹拾玖圆整
 成立日期 1993年02月08日
 住所 山西示范区晋阳街南一条10号1幢1-22层



登记机关

2023年 11月 1日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91140299MA7Y1GJ780

(1-1)

仅限用于工地评佑



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 晋控电力山西同赢热电有限责任公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 王孝全

注册资本 壹拾伍亿伍仟万圆整

成立日期 2022年04月09日

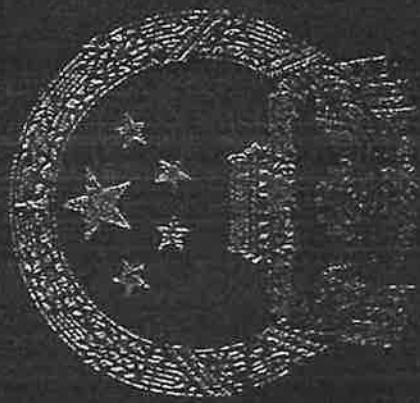
住所 山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

经营范围 许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

与原件一致 梁建芳 18524188051



中华人民共和国

不动产权证书

（印章）

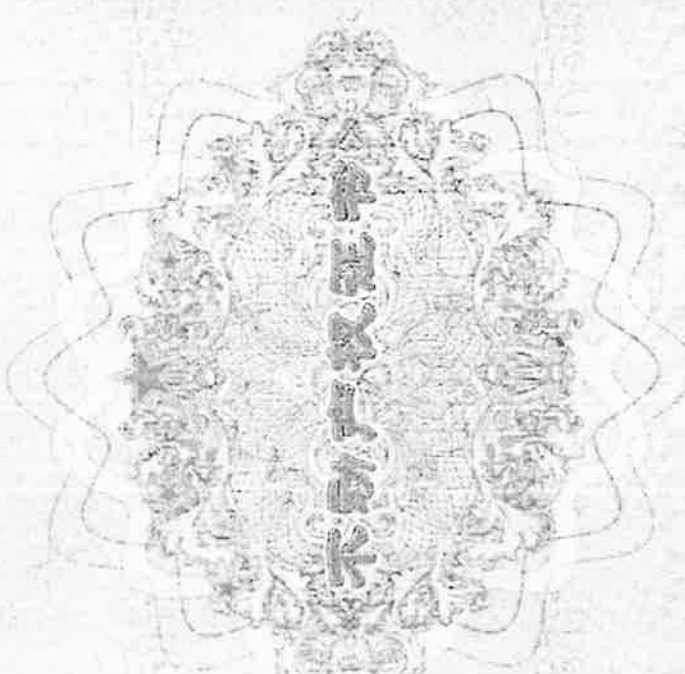


根据《中华人民共和国民法典》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

皖工字[2024]14001407453



晋 (2024) 大同市 不动产权第 0083396 号

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司	
共有情况	单独所有	
坐落	大同市云冈经开区清涧园区0J-A-02地块	
不动产单元号	140211 007018 G800005 W0C000000	
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	225432.44m ²	
使用期限	2024年06月13日起2074年06月12日止	
权利其他状况		

附 记

共有人 证件号 不动产权证号 共有情况
 晋控电力山西同赢热电有限责任公司 91140299MA7Y16J780 晋
 (2024)大同市不动产权第0083396号 单独所有

与原件一致

梁建芳 1853488051



宗地图

单位: m. m²



宗地代码:

土地权利人: 晋控电力山西同赢热电有限责任公司

所在图幅号: 4427.00-38430.00°

宗地面积: 225432.44



宗地代码

北



塔山铁路专用铁路线

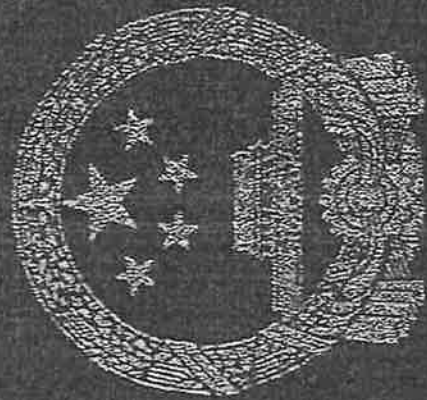
大同市星火洗煤公司



制图日期: 2024年6月12日
审核日期: 2024年6月12日

1:4600

制图者: 冯志宇
审核者: 冯志宇



中華人民共和國
不動產登記書

中華民國五十四年




根据《中华人民共和国民法典》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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 14003508547



权利人	晋控电力山西同鑫热电有限责任公司 		
共有情况	单独所有		
坐落	大同市煤炭运销专线北侧		
不动产单元号	140211 007018 08000002 1003000000		
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	58743.00m ²		
使用期限	2022年07月07日起至2072年07月06日止		
权利其他状况			

附 记

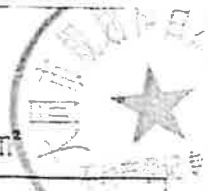
共有权人 证件号 不动产权证号 共有情况
 晋控电力山西同鑫热电有限责任公司 91140299MA7Y1GJ78J
 (2022)大同市不动产第0106887号 单独所有

与原件一致
 梁建芳 18534188057



宗地图

单位: m, m²

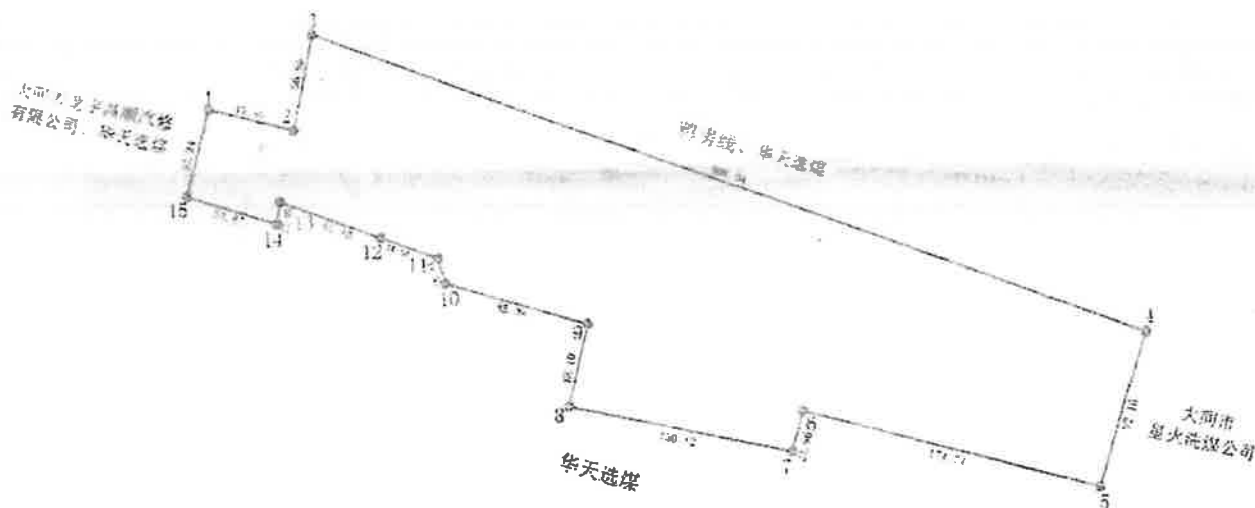


土地权利人: 晋控电力山西同赢热电有限责任公司

宗地代码:

宗地面积: 58743

北



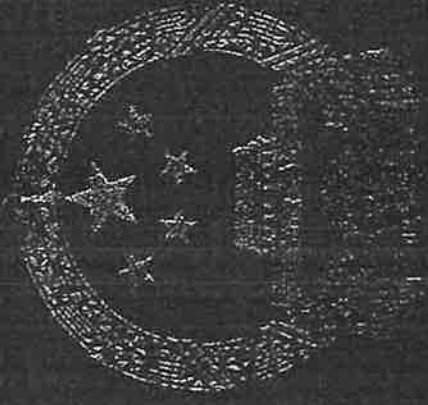
2022年8月解析法测图

1:4170

制图日期: 2022年8月11日

制图者: 张玉龙
审核者: 宋宇

审核日期: 2022年8月11日



中華人民共和國

不動產權證書

中國銀行有限公司



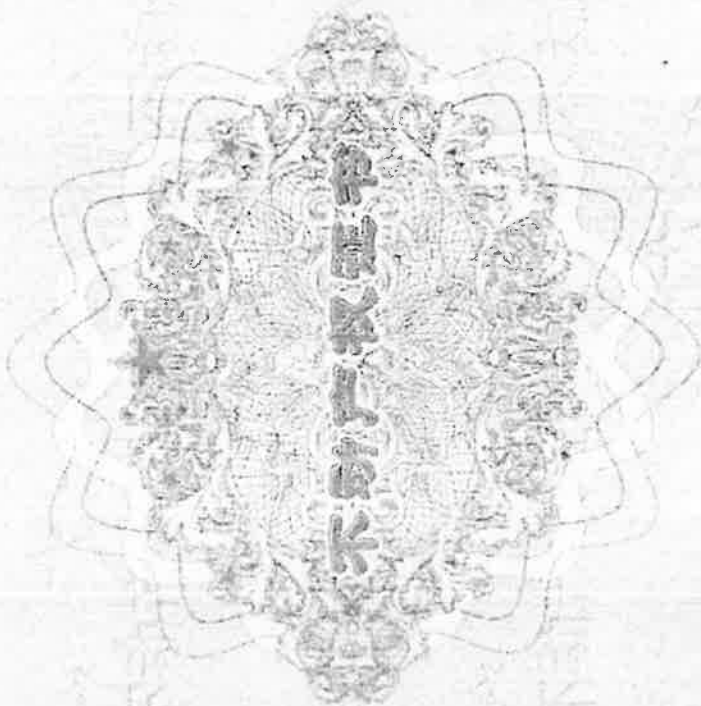
根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构
2024年

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 14004487451



晋 (2024) 大同市 不动产权第 0063394 号

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司		
共有情况	单独所有		
坐落	云冈区口泉乡窑子坡村西北		
不动产单元号	140211 007015 0800012	W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	采矿用地		
面积	160725.30m ²		
使用期限	2024年06月18日起2074年06月17日止		
权利其他状况			

附 记

共有人 证件号 不动产权证号 共有情况
 晋控电力山西同赢热电有限责任公司 91140299MA7Y1GJ780
 (2024)大同市不动产权第0083394号 单独所有

与原件一致
 梁建考 1853488051

宗地图

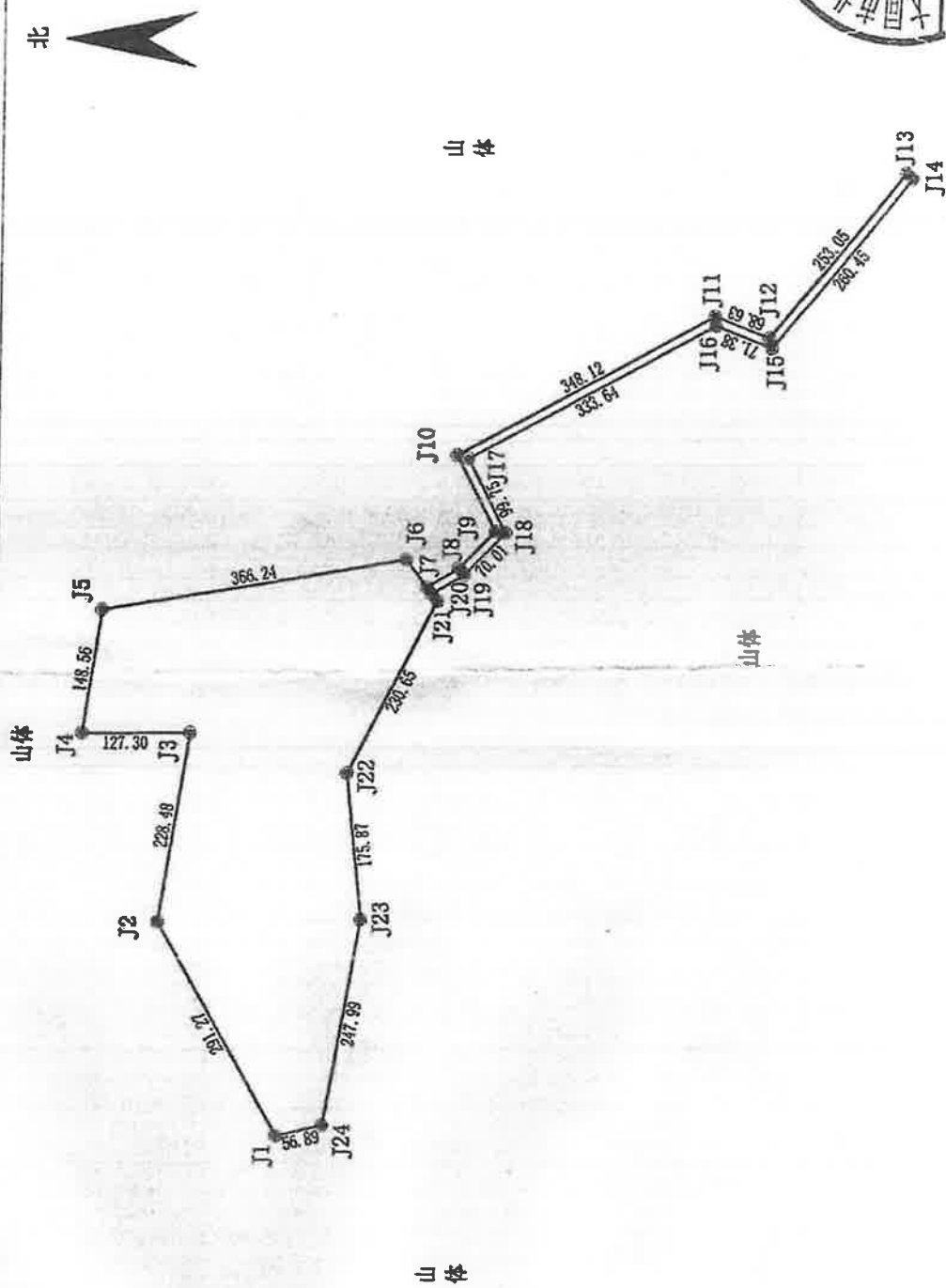
单位: m.m²

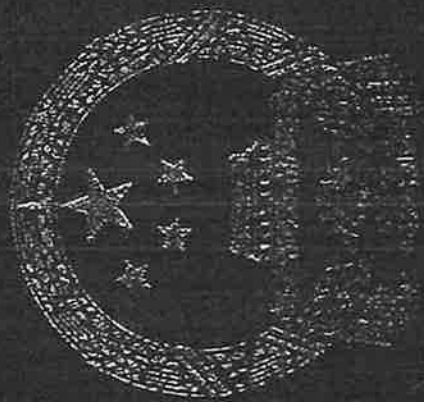
宗地代码:

所在图幅号: 4428.00-38421.00

土地权利人: 晋控电力山西同赢热电有限责任公司

宗地面积: 160725.30





中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 14004487452

不动产权证书

2024) 大同市 不动产第 0063395 号

人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司	
况	单独所有	
落	云冈区鸦房线沿线	
号	140202 001104 G800004 W00000000	
型	国有建设用地使用权	
质	出让	
途	管道运输用地	
积	10997.10m ²	
限	2024年06月18日起2074年06月17日止	

附 记

共有人 证件号 不动产权证号 共有情况
 晋控电力山西同赢热电有限责任公司 91140299MA7Y1GJ780 晋
 (2024)大同市不动产权第0083395号 单独所有

与原件一致
 梁建芳 18534182257



宗地图

单位: m.²

宗地代码:

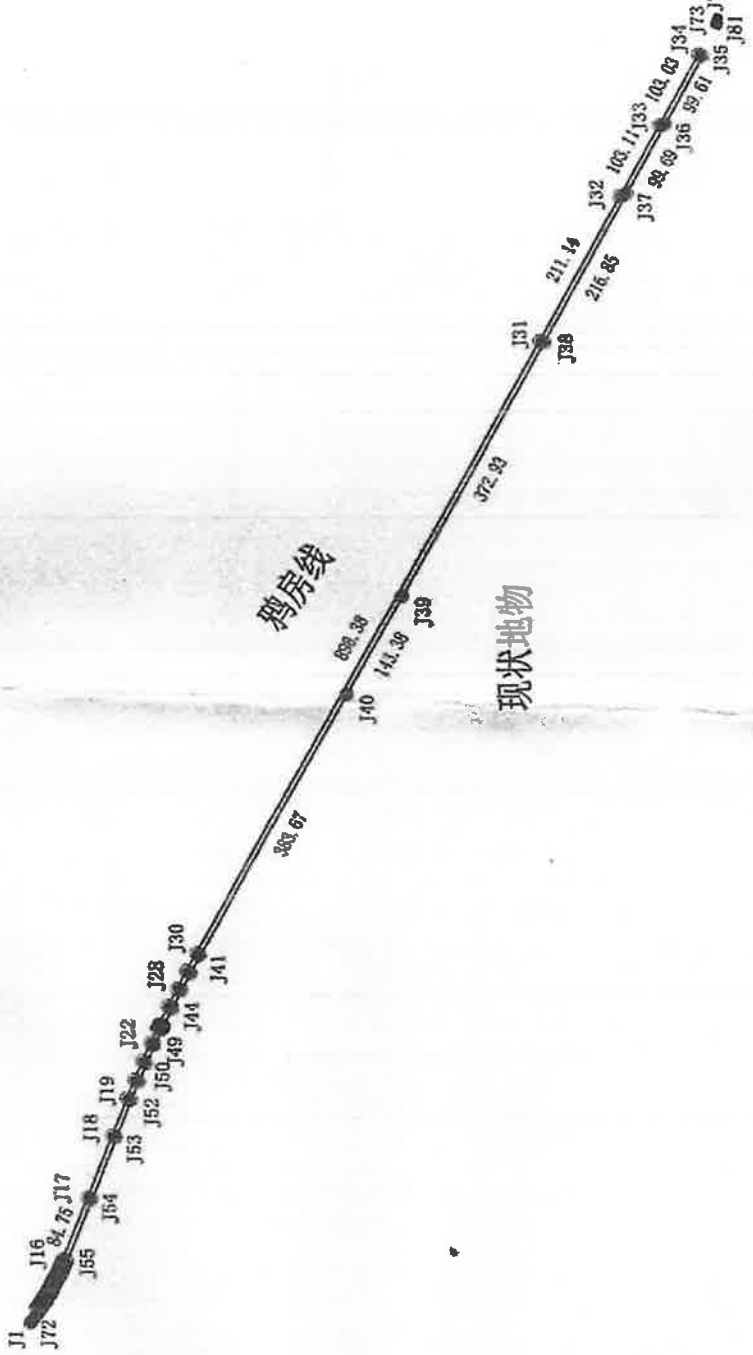
所在图幅号: 4426.80-38431.50

土地权利人: 晋控电力山西同赢热电有限责任公司

宗地面积: 10997.10



同热三期厂区内



二浙线

晋房线

现状地物



不动产权持有人承诺函

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司：

因股权转让事宜，晋能控股山西电力股份有限公司委托你公司对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共四宗国有建设用地使用权进行评估。

为确保评估机构客观、公正、合理地进行不动产评估，我单位承诺如下，并对承诺的真实性承担相应的法律责任：

- 1、不动产评估的行为符合国家规定。
- 2、纳入评估范围的不动产权属明确，出具的权属证明文件合法有效。
- 3、对提供的权属证明、财务会计信息、专业技术报告和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若因提供虚假资料、隐瞒事实、资料来源不合法或重大遗漏导致评估结果失实或产生法律纠纷，我方承担全部法律责任。
- 4、按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。不将评估报告用于其他目的或用途。若因我方改变评估报告目的或用途而导致的一切后果和法律责任，由我方自行承担，评估机构和评估专业人员不承担责任。
- 5、配合评估机构开展现场勘查、数据核查等工作，及时提供相关资料，保证评估工作顺利进行。
- 6、如因我方原因导致评估相关信息泄露，给评估机构造成损失的，我方承担赔偿责任。
- 7、不干预评估工作。

不动产权人：

负责人：梁建芳 18534188051

年 月 日



证 明

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司：

本次委托贵公司评估的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第 0106882 号”、“晋(2024)大同市不动产权第 0083394 号”、“晋(2024)大同市不动产权第 0083395 号”、“晋(2024)大同市不动产权第 0083396 号”共四宗国有建设用地使用权，至估价时点 2025 年 6 月 30 日 不存在（存在/不存在）租赁权、不存在（存在/不存在）抵押权，不存在（存在/不存在）其他他项权利。

不动产权人（盖章）：



附件



电子监管号：1402112024B000042

国有建设用地使用权出让合同



梁建芳 18534188051

中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

合同编号：14021106012024003

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：大同市云冈区自然资源局；

通讯地址：云冈区五一街50号；

邮政编码：037001；

电话：03524041308；

传真： ；

开户银行：大同农村商业银行股份有限公司西韩岭支行；

账号：999915719124050918537。

受让人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司；

通讯地址：大同市云冈经济技术开发区清洁能源区；

邮政编码： ；

电话：15135248986；

传真： ；

开户银行：平安银行太原分行营业部；

账号：15341552930026。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 云冈 2024-02，宗地总面积大写 贰拾贰万伍仟肆佰叁拾贰点肆肆 平方米（小写 225432.44 平方米），其中出让宗地面积为大

写 贰拾贰万伍仟肆佰叁拾贰点肆肆 平方米（小写 225432.44 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 大同市云冈经开区清洁园区 QJ-A-02 地块。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地 面积：22.543244 公顷。

第六条 出让人同意在 2024 年 7 月 12 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （一） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 平整；

周围基础设施达到 五通；

（二）现状土地条件 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 工业用地 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起

算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 壹亿零肆佰捌拾叁万 元（小写 104830000.000000 元），每平方米人民币大写 肆佰陆拾伍点零贰 元（小写 465.02 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （一） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出

让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写柒拾玖万壹仟伍佰万元（小写791500.00万元），投资强度不低于每平方米人民币大写叁仟元（小写3000.00元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 万元（小写 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 工业建筑；

附属建筑物性质 ；

建筑总面积 225432.44 平方米；

建筑容积率不高于 / 不低于 1.00；

建筑限高不高于 / 不低于 24.00；

建筑密度不高于 / % 不低于 / %；

绿化率不高于 20.00 % 不低于 / %；

其他土地利用要求 该宗地为“标准地”，四项控制指标为：(1)投资强度 200 万元/亩；(2)年亩均税收 9 万元/亩；(3)单位能耗值 ≤ 3.5 吨标准煤/万元；(4)环境指标：I、污染地块安全利用率达到 100%；II、企业污染源稳定达标排放率达到 100%；III、危险废物处理率达到 100%；IV、单位工业增加值废水排放量 ≤ 7 吨/万元；V、氮氧化物排放量 ≤ 18.71KG/万立方米天然气；VI、单位工业增加值 SO₂ 排放量 ≤ 1.78 吨/万元。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7.00 %，即不超过 15780.27 平方米，建筑面积不超过

15780.2700 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2025 年 7 月 11 日之前开工，在 2028 年 7 月 11 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申

请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其

附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合

同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源主管部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，

支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1.00%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人

有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1.00%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1.00%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿化率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款1.00%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1.00%向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

- （一）提交 仲裁委员会仲裁；
- （二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经大同市云冈区人民政府人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共贰拾壹页整，以中文书写

为准。

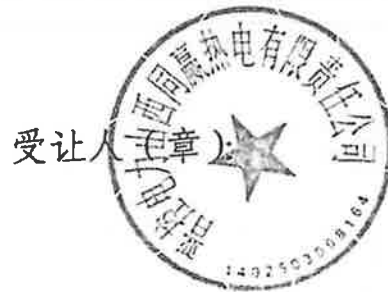
第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

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

第四十六条 本合同一式肆份，出让人贰份，受让人贰份，具有同等法律效力。



法定代表人（委托代理人）
(签字):



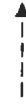
法定代表人(委托代理人):
(签字): 贾沛

二〇二四年六月十三日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

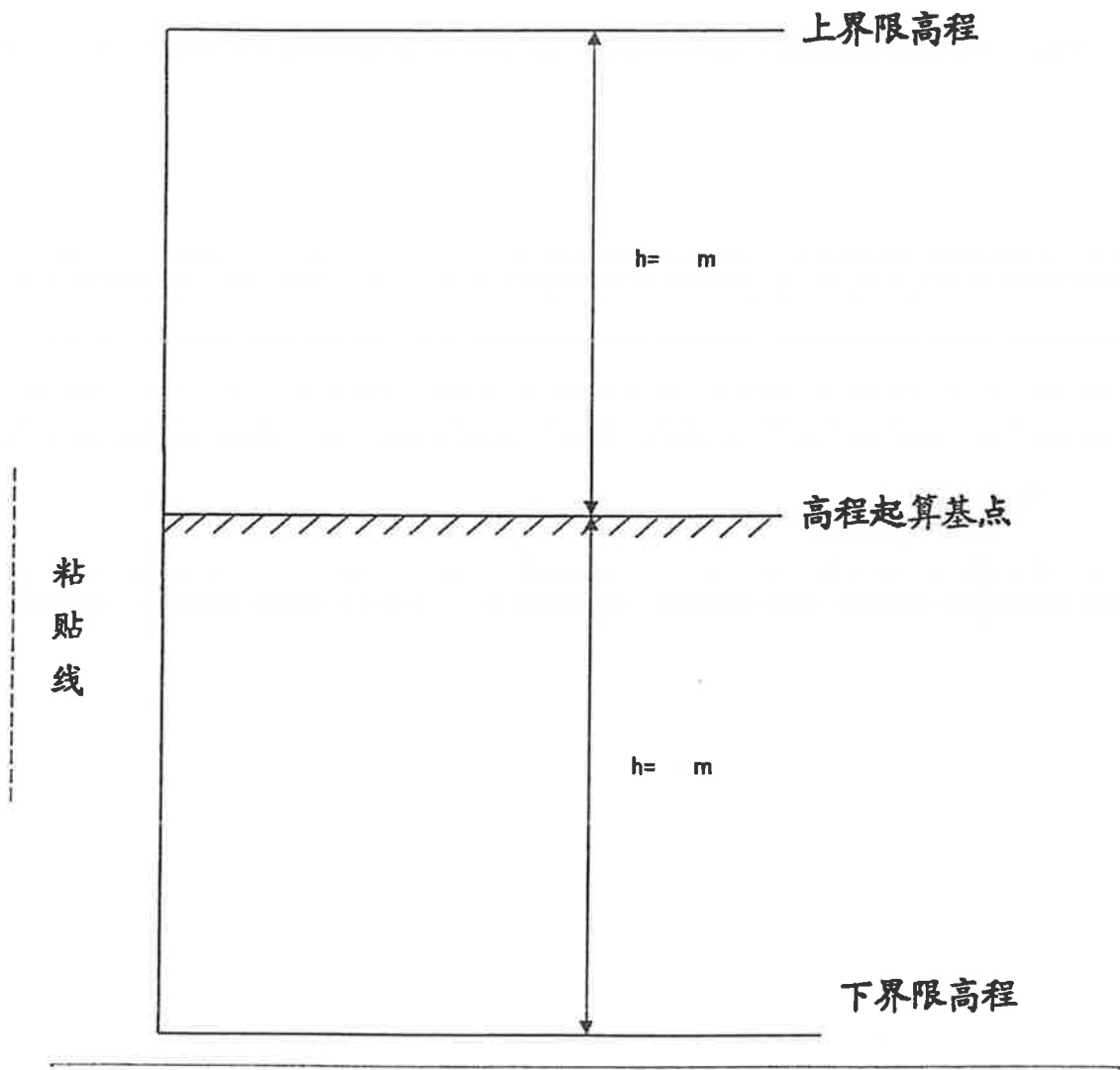


界址图
粘贴线

比例尺: 1: _____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____

附件 3

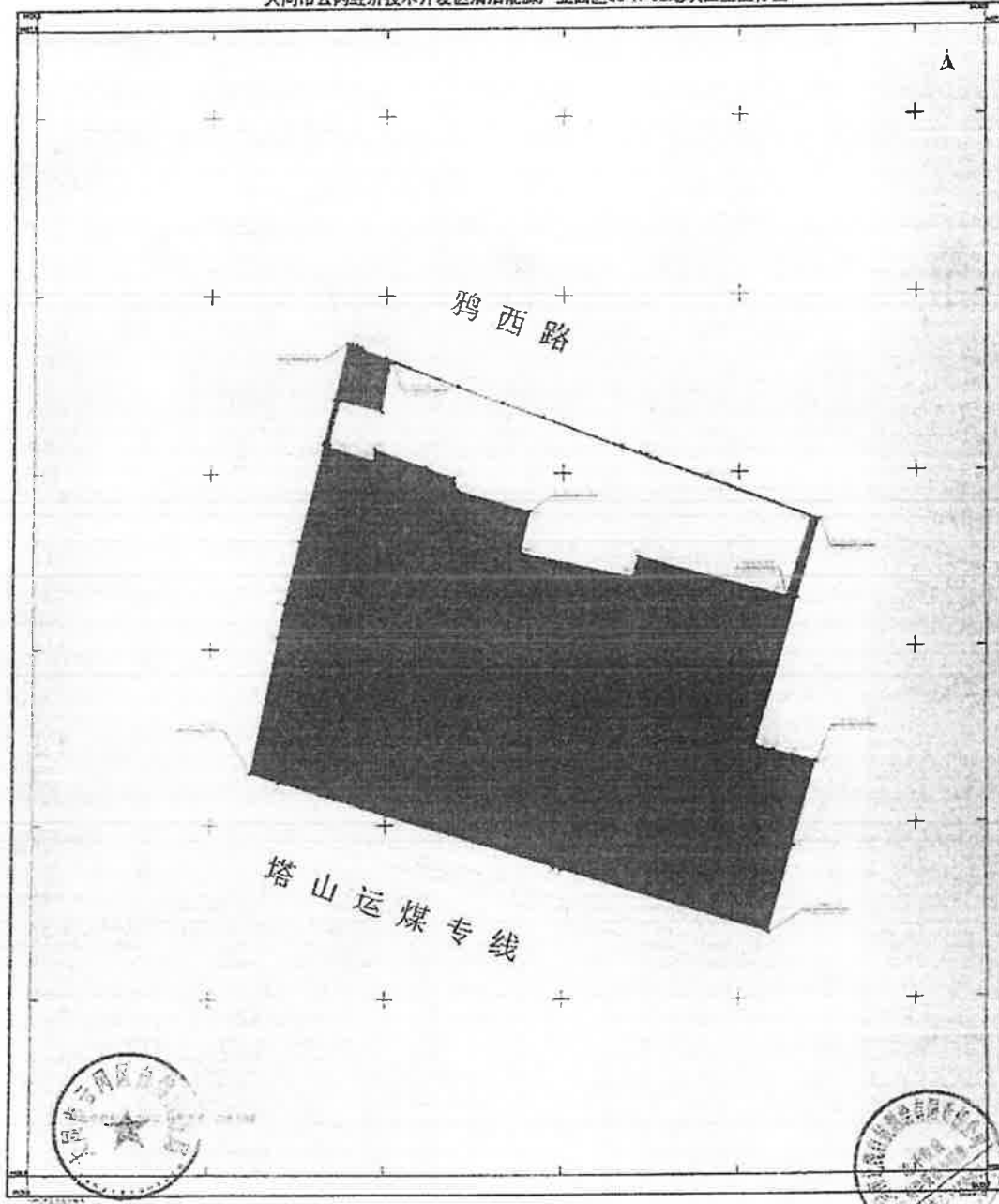
_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

自然资源和规划局

大同市云冈区自然资源局 建设项目规划设计条件（建筑类）

地块名称	大同市云冈经济技术开发区清洁能源产业园区 QJ-A-02地块				
用地四至	南邻塔山铁路专用铁路线、西邻空地、北邻鸦房线、东邻大同市星火洗煤公司。				
总用地面积(m ²)	285359.21平方米	代征绿地面积(m ²)	/		
建设用地面积(m ²)	285359.21平方米	代征道路面积(m ²)	/		
土地使用性质	三类工业用地				
容积率	≥1.0	建筑系数	≥45%	建筑高度(m)	≤24
投资强度(万元)	3000万元/公顷	绿地率	≤20%		
建筑退距	选址地块内任何建筑物不得压占地红线，退距应符合《大同市城市规划管理技术规定》（2014）要求。				
建筑间距	地块内建筑与周边现状建筑物间的距离应符合《大同市城市规划管理技术规定》、《建筑设计防火规范》等相关规范的要求，同时应符合交通、安全及日照等要求。				
消防要求	要满足消防、地震、人防等相关规定和规范的要求。				
出入口要求	机动车出入口不宜设在城市快速路或城市主干路上，宜设在次干路上，距离与其最近的交叉口不应小于 50 米，设支路上，出入口距交叉口的距离不小于 30米，在主干路上设置时，与相邻交叉口的距离不应小于 70 米。				
停车泊位	建议停车位按照工业用地实际需要设置，不做强制性规定。				
配套要求	地块内应按相关规范要求配置相应的配套设施及市政设施，并应在总平面图上标明位置和规模。				
其它	<ol style="list-style-type: none"> 1、本设计条件附图一份，图文一体作为有效条件。 2、建筑和场地设计应满足节能、节地、节水、节材的要求。 3、规划建筑应达到山西省绿色建筑标准的相关要求。 4、规划地块内行政办公及生活服务设施用地面积占工业项目总用地面积的比重不得大于7%，且建筑面积不得大于工业项目总建筑面积的15%。 5、用地建筑限高有特殊工艺要求的依据项目工艺要求确定。 6、本设计条件未涉及到的内容要按《大同市城市规划管理技术规定》（2014）执行。 7、本规划条件有效期为一年，从发放日期起计算。 				
日期： 年 月 日					

大同市云冈经济技术开发区清洁能源产业园区QJ-A-02地块四至坐标图





电子监管号：1402112022B00049

国有建设用地使用权出让合同



梁建芳 18534188051

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号：14021106012022001

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：大同市云冈区自然资源局；

通讯地址： / ；

邮政编码： / ；

电话： / ；

传真： / ；

开户银行： / ；

账号： / 。

受让人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司；

通讯地址： / ；

邮政编码： / ；

电话：13835254343；

传真： / ；

开户银行： / ；

账号： / 。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 云冈 2022-01，宗地总面积大写 伍万捌仟柒佰肆拾叁 平方米（小写 58743 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万捌仟柒佰肆拾叁 平方米（小写 58743 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 塔山煤炭运煤专线北侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地。

第六条 出让人同意在 2022 年 8 月 7 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（一）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 场地平整；

周围基础设施达到 五通一平；

（二）现状土地条件 /。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 贰仟伍佰伍拾肆万玖仟 元（小写 25549000 元），每平方米人民币大写 肆佰叁拾肆点玖贰 元（小写 434.92 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 / 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 一 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让

价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(一)项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元（小写 / 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 / 元（小写 / 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元（小写 / 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 工业用地；
附属建筑物性质 / ；
建筑总面积 58743.21 平方米；
建筑容积率不高于 / 不低于 1；
建筑限高不高于 / 不低于 / ；
建筑密度不高于 / 不低于 45%；
绿地率不高于 20% 不低于 / ；
其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第(一)项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2022 年 9 月 7 日之前开工，在 2024 年 9 月 7 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时

支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳金之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款1%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1%向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(一)项约定的方式解决：

- (一) 提交大同市仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经大同市云冈区人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 XXX 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

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

第四十六条 本合同一式 贰 份，出让人 壹 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。

出让人(章):

法定代表人(委托代理人):
(签字):


受让人(章):

法定代表人(委托代理人):
(签字):


二〇二二年七月七日

附件 1

出让宗地平面界址图

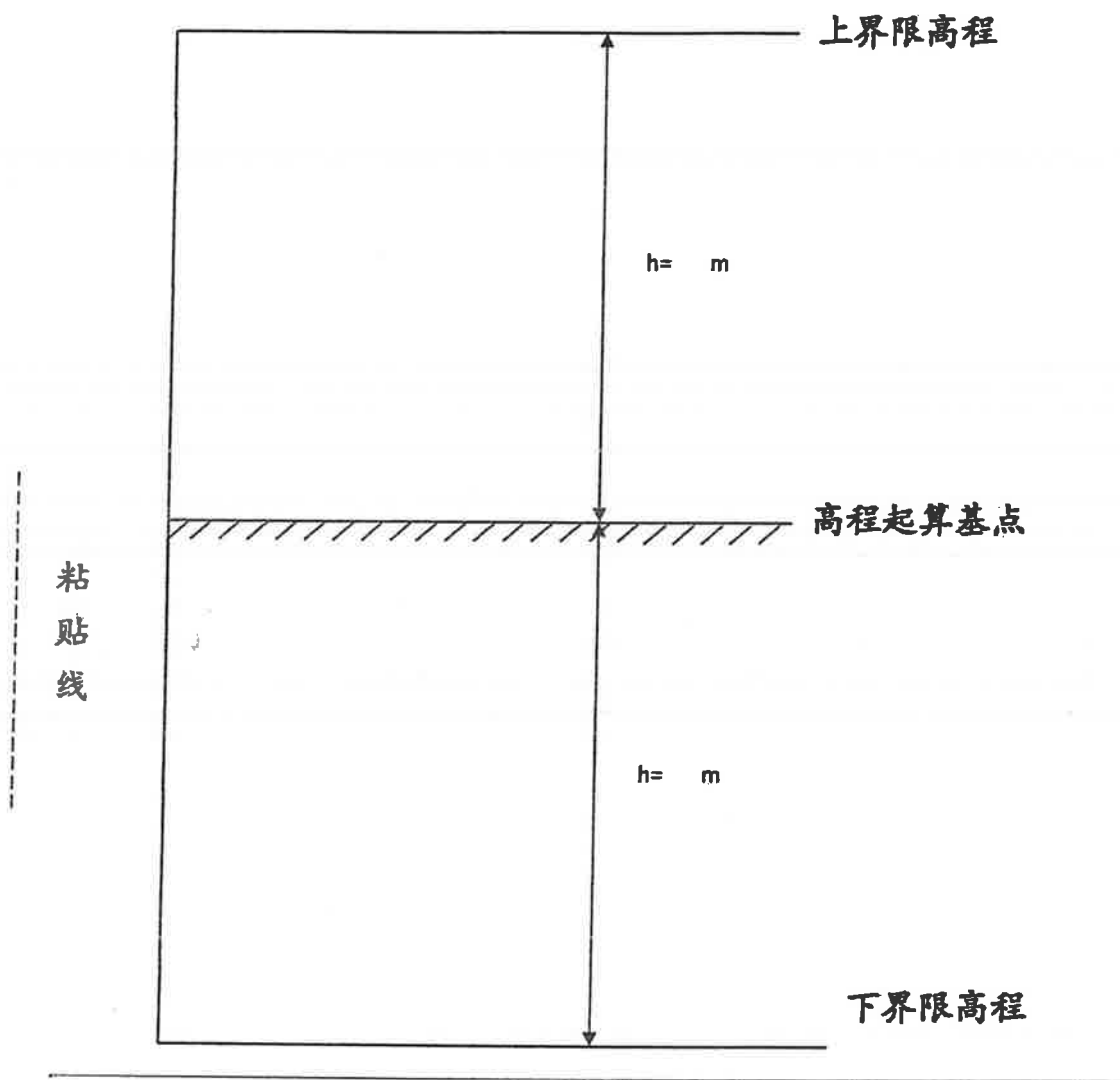
北



界址图
粘贴线

比例尺：1：_____

出让宗地竖向界限



采用的高程系： _____

比例尺： 1： _____

附件 3

_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件



电子监管号：1402112024B000064

国有建设用地使用权出让合同



梁建芳 18534188057

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

合同编号： 14021106012024005

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人： 大同市云冈区自然资源局 ；

通讯地址： 云冈区五一街50号 ；

邮政编码： 037001 ；

电话： 03524041308 ；

传真： _____ ；

开户银行： 晋商银行股份有限公司大同矿区支行 ；

账号： 35210313000001404000017 。

受让人： 晋控电力山西同赢热电有限责任公司 ；

通讯地址： 大同市云冈经济技术开发区清洁能源区 ；

邮政编码： _____ ；

电话： 15135248986 ；

传真： _____ ；

开户银行： 平安银行太原分行营业部 ；

账号： 15341552930026 。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 云冈 2024-03，宗地总面积大写 壹拾陆万零柒佰贰拾伍点叁 平方米(小写 160725.30 平方米)，其中出让宗地面积为大写 壹

拾陆万零柒佰贰拾伍点叁 平方米 (小写 160725.30 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 云冈区口泉乡窑子坡村西北。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /
 ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 /
 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 采矿用地
面积：16.07253 公顷。

第六条 出让人同意在 2024 年 7 月 11 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (一) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 平整；

周围基础设施达到 五通；

(二) 现状土地条件 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 采矿用地 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起

算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 陆仟贰佰陆拾玖万 元（小写 62690000.000000 元），每平方米人民币大写 叁佰玖拾点零肆 元（小写 390.04 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （一） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出

让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(二)项规定执行：

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 万元(小写 / 万元)，投资强度不低于每平方米人民币大写 元(小写 / 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写柒拾玖万壹仟伍佰 万元(小写 791500.000 万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中：

主体建筑物性质 工业建筑 ；

附属建筑物性质_____;

建筑总面积 160725.30 平方米;

建筑容积率不高于 / 不低于 0.00 ;

建筑限高不高于 / 不低于 / ;

建筑密度不高于 / % 不低于 / %;

绿化率不高于 / % 不低于 / %;

其他土地利用要求_____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %,即不超过 / 平方米,建筑面积不超过 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设,根据规划建设管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中,套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套,住宅建设套型要求为 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 %。本合同项下宗地范围内配套建设

的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2025年7月11日 之前开工，在 2028年7月11日 之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、

抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源主管部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 (一) 项约定履行：

(一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，

并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

(二)由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1.00 % 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人

还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资

总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿化率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1.00 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下

宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1.00 ‰ 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (二) 项约定的方式解决：

(一) 提交__仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 大同市云冈区人民政府 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 贰拾壹 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

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

第四十六条 本合同一式 肆 份，出让人 贰 份，受让人 贰 份，具有同等法律效力。



法定代表人(委托代理人)
(签字):



法定代表人(委托代理人):
(签字): 黄冲

二〇二四年六月十八日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

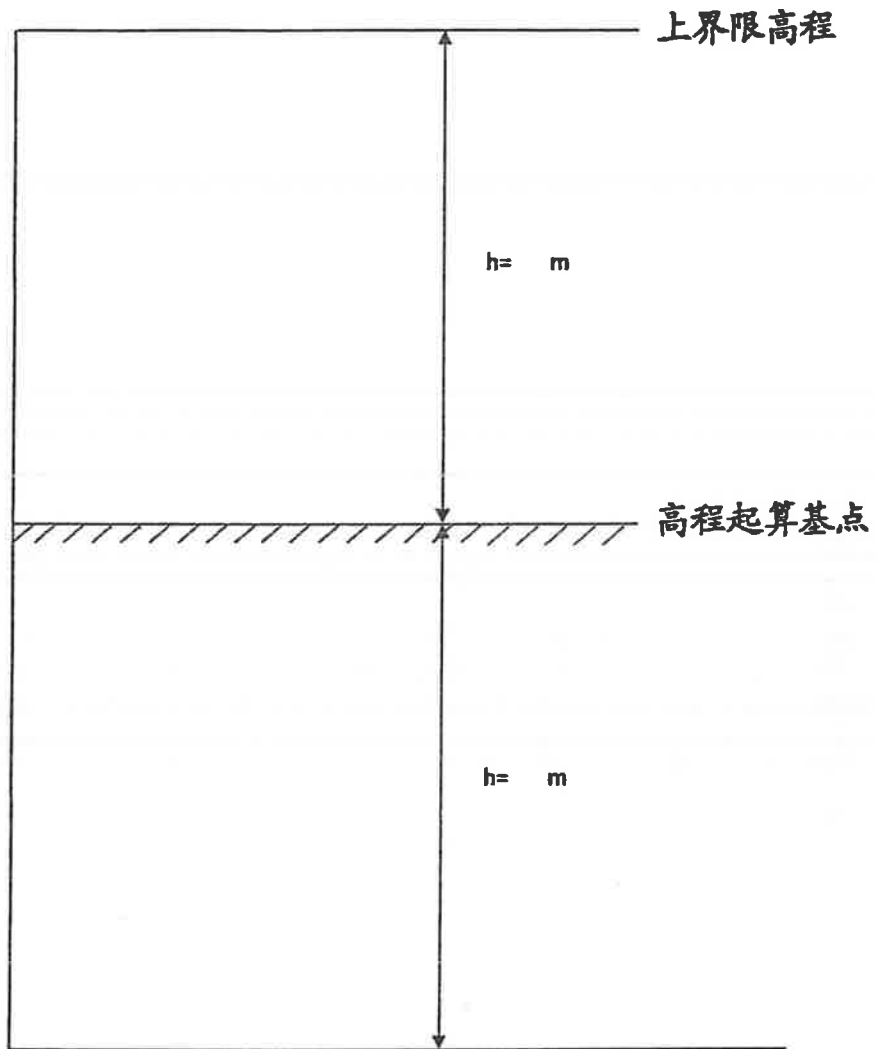


界址图
粘贴线

比例尺: 1: _____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____

附件 3

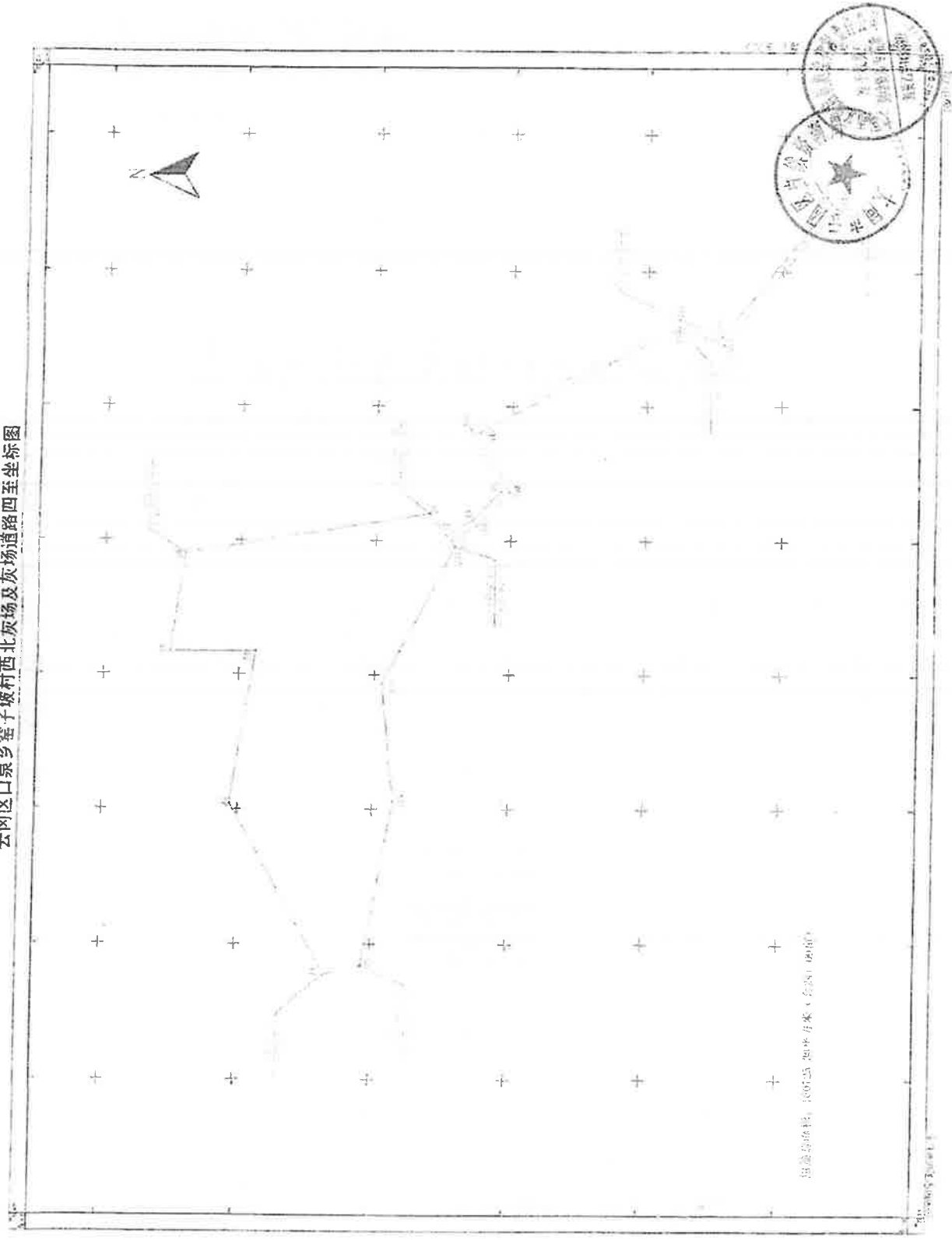
_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

山南

大同市云冈区自然资源局 规划设计条件

地块名称	晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×1000MW 项目灰场及灰场道路
用地位置	大同市云冈区口泉乡窑子坡村西北
总用地面积	160725.3平方米
土地使用性质	工业用地
相关要求	<ol style="list-style-type: none"> 1、项目实施应做好抗震、防洪、防灾、符合防溃坝安全等相关安全措施。 2、运灰车辆须采用全封闭的专用罐车，建议采取分时段、非高峰期行驶、夜间出入等措施降低对运灰路线周边地区的交通影响和环境影响。 3、应做好相应的空气、水、声、生态环境防治措施，降低灰场项目对周边环境的影响。 4、灰场在施工过程中如发现地下文化遗存、军事设施，应立即停工并及时向文物主管部门、当地军事设施管理单位报告。 5、事故灰场选址处于塔山经济开发区上风向，项目在实施过程中采取相应抑尘措施，避免对周边造成影响。 6、灰场在运行前，要做好相应的防渗层，达到防渗要求。投入运行后，要按照规范要求提高贮灰场底部的防渗性，避免灰场对地下水产生污染。 7、项目须做好粉煤灰的综合利用，应尽量做到粉煤灰综合利用的最大化，当企业无法实现粉煤灰全部综合利用时方可启用本灰场进行储灰工作。
其它	<ol style="list-style-type: none"> 1、本规划条件作为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×1000MW 项目灰场及灰场道路选址使用，不出具控制性规划指标。 2、本规划条件附图一份，图文一体作为有效条件。 3、本规划条件有效期为一年，从发放日期起计算。
日期： 年 月 日	

云冈区泉乡寨子坡村西北灰场及灰场道路四至坐标图



比例尺 1:50000

比例尺 1:50000



电子监管号：1402112024B000056

国有建设用地使用权出让合同



梁建芳 18534188051

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

合同编号：14021106012024004

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：大同市云冈区自然资源局；

通讯地址：云冈区五一街50号；

邮政编码：037001；

电话：03524041308；

传真： ；

开户银行：晋商银行股份有限公司大同矿区支行；

账号：35210313000001404000018。

受让人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司；

通讯地址：区清洁能源区；

邮政编码： ；

电话：15135248986；

传真： ；

开户银行：平安银行太原分行营业部；

账号：15341552930026。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 云冈 2024-04，宗地总面积大写 壹万零玖佰玖拾柒点壹 平方米（小写 10997.10 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹万零玖

佰玖拾柒点壹 平方米 (小写 10997.10 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 云冈区鸦房线沿线。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /
 ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 /
 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 管道运输
用地 面积：1.09971 公顷。

第六条 出让人同意在 2024 年 7 月 11 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (一) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 平整；

周围基础设施达到 五通；

(二) 现状土地条件 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 管道运输用地 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 伍佰壹拾壹万伍仟 元（小写 5115000.000000 元），每平方米人民币大写 肆佰陆拾伍点壹贰 元（小写 465.12 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （一） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写柒万玖仟壹佰伍拾万元（小写79150.00万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 元（小写/元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 万元（小写 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质工业建筑；

附属建筑物性质 ；

建筑总面积10997.10平方米；

建筑容积率不高于 / 不低于 0.00 ；

建筑限高不高于 / 不低于 / ；

建筑密度不高于 / % 不低于 / % ；

绿化率不高于 / % 不低于 / % ；

其他土地利用要求 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. ____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

——

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2025年7月11日 之前开工，在 2028年7月11日 之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同

约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用

证，到自然资源主管部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，

给予土地使用者相应补偿；

(二)由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗

力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的 1.00 % 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复

场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿:

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1.00%的违约金,出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1.00%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人可以按照实际差额部分

占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿化率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1.00 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当接受让人已经支付

的国有建设用地使用权出让价款的 1.00 %向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (二) 项约定的方式解决：

- (一) 提交__仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 大同市云冈
区人民政府 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 贰拾壹 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

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

第四十六条 本合同一式 肆 份，出让人 贰 份，受让人 贰 份，具有同等法律效力。



出让人(章):

法定代表人(委托代理人)

(签字):



受让人(章):

法定代表人(委托代理人):

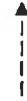
(签字): 张沛

二〇二四年六月十八日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

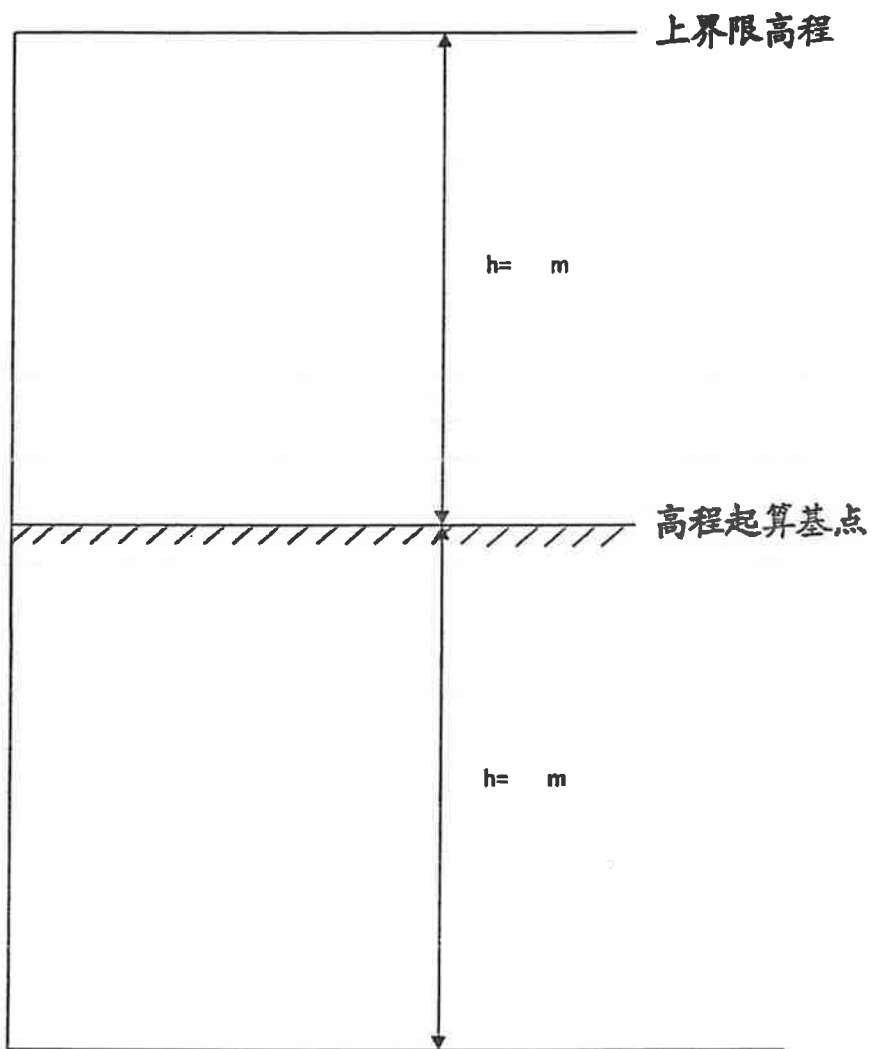


界址图
粘贴线

比例尺：1: _____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____

附件 3

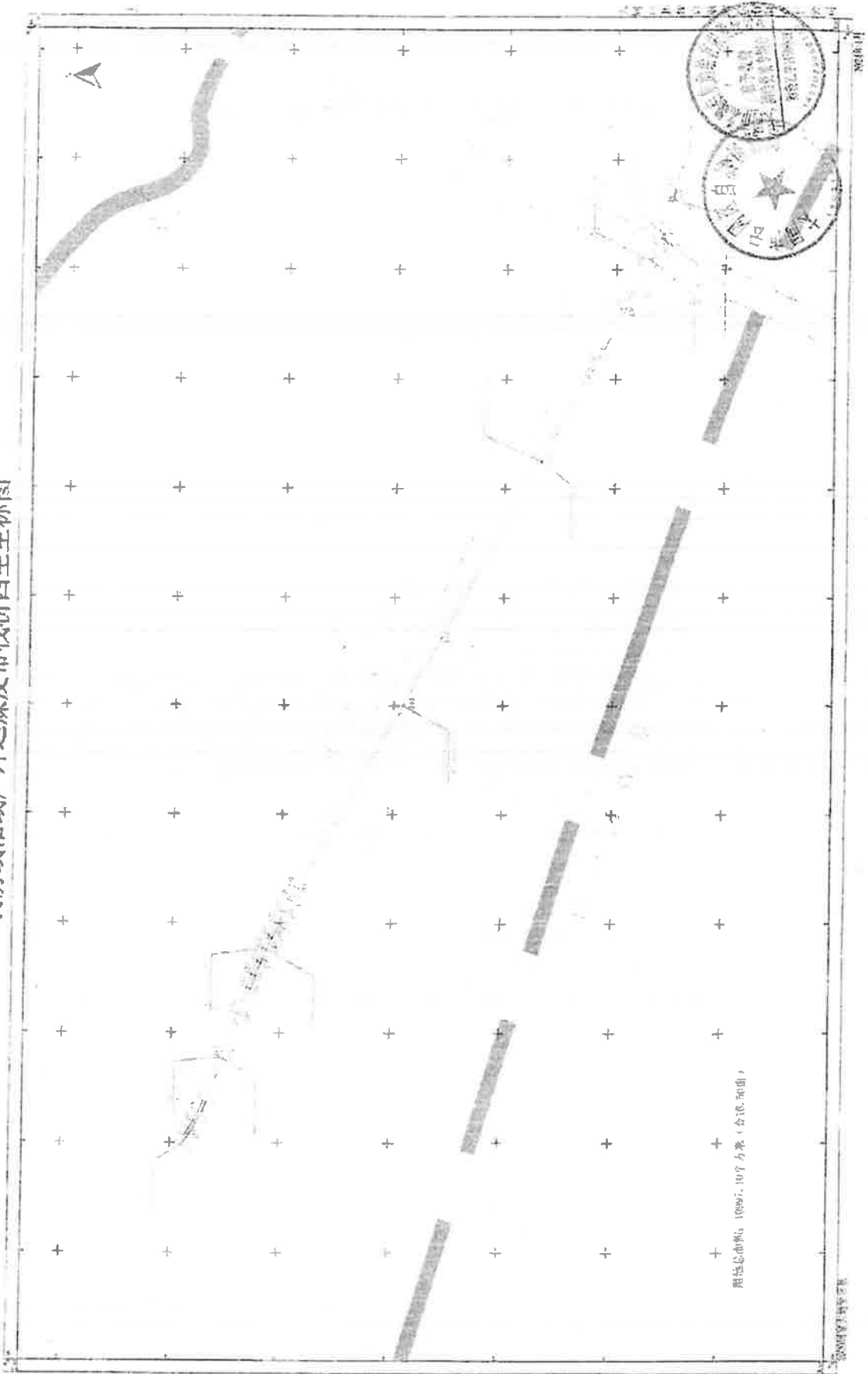
_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

同業社公司

大同市云冈区自然资源局 规划设计条件

地块名称	晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×1000MW 工程厂外运煤皮带栈桥
拟建位置路径	该项目从落里湾储煤场转运站起，途经鸦房线沿线，至同热电厂储煤站转运站，至同热三期电厂场区内。
线路长度	3.27公里
土地使用性质	管道运输用地
相关要求	<p>1、运煤皮带栈桥在施工中应做好相应的空气、水、声、防渗、周边生态环境防治措施，降低该项目对周边环境的影响。</p> <p>2、项目施工前需要征得当地公路主管部门的同意后方可开工建设。运煤栈桥在跨越G208国道和鸦房线处的净空不低于6米，与建筑物之间最小垂直距离不低于6米，不得在现有道路内部设置支柱。</p> <p>3、运煤皮带栈桥在施工设计时要对落里湾门站的中压出线管线做出合理的避让，需满足相关规范要求的安全距离，保证运煤皮带栈桥施工时不会对天然气中压管线造成不利影响，确保运煤皮带栈桥和天然气中压管线的安全运营。</p> <p>4、运煤皮带栈桥在施工中应保证施工场地边界线处的噪声限值满足《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）标准要求。</p> <p>5、运煤皮带栈桥在需下越高压电力线时，需满足《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）、《城市电力网规划设计导则》（2006）和《35kV—750kV 架空输电线路设计技术规定》的相关要求。</p> <p>6、运煤皮带栈桥整体须做好风貌景观设计实施，做好绿化美化，最大限度消除运煤栈桥对鸦房线沿线消极的风貌景观影响。</p> <p>7、项目在施工过程中如发现地下文化遗存、军事设施，应立即停工并及时向文物主管部门、当地军事设施管理单位报告。</p> <p>8、本规划条件未涉及到的内容要按《大同市城市规划管理技术规定》（2014）执行。</p>
其它	<p>1、本规划条件作为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×1000MW 工程厂外运煤皮带栈桥选址使用，不出具控制性规划指标。</p> <p>2、本规划条件附图一份，图文一体作为有效条件。</p> <p>3、本规划条件有效期为一年，从发放日期起计算。</p>
日期： 年 月 日	

鴉房綫沿綫廠外運煤皮帶棧橋四至坐標圖



大同市云冈区自然资源局

关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×100 万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明

大同市云冈区财政局：

我区拟对晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×100 万千瓦煤电项目进行收储，该地块为单独选址征收类型。我局已向云冈区人民政府请示，区领导已批示。该项目位于口泉乡大路辛庄村、落里湾村、墙框堡村、西房子村、赵家小村、窑子坡村，面积 600.23 亩，其中：农用地 583.27 亩（承包到户 316.13 亩、未承包到户 267.14 亩），村集体建设用地 15.59 亩，未利用土地 1.37 亩。

按照山西省人民政府办公厅文件《关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》（晋政办发[2019]10 号）测算，应享受被征地农民基本养老保险补贴总人数 601 人（承包到户 151 人、未承包到户 450 人），人均缴纳标准 8.4790 万元，需缴纳被征地农民社保资金 4774.9566 万元。

大同市云冈区自然资源局

2023 年 12 月 28 日



大同市云冈区自然资源局

关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×100 万千瓦煤电项目缴纳耕地 开垦费的说明

大同市云冈区财政局：

我区拟对晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×100 万千瓦煤电项目进行收储，该地块为单独选址征收类型。该项目位于口泉乡大路辛庄村、落里湾村、墙框堡村、西房子村、赵家小村、窑子坡村，该项目申请用地面积 40.0152 公顷，其中：农用地 38.8846 公顷（耕地 22.2398 公顷）、建设用地 1.0394 公顷、未利用地 0.0912 公顷（裸土地）。

按照占补平衡规定，该项目需补充十二等耕地 22.2398 公顷，现晋控电力山西同赢热电有限责任公司需向贵局按照每亩 16 万元缴纳耕地开垦费，总计 5337.552 万元。

特此说明



缴费通知书

晋控电力山西同赢热电有限责任公司：

你公司《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期
2×100 万千瓦煤电项目建设用地的批复》（晋政地字
[2024]361 号）已由省人民政府批准。

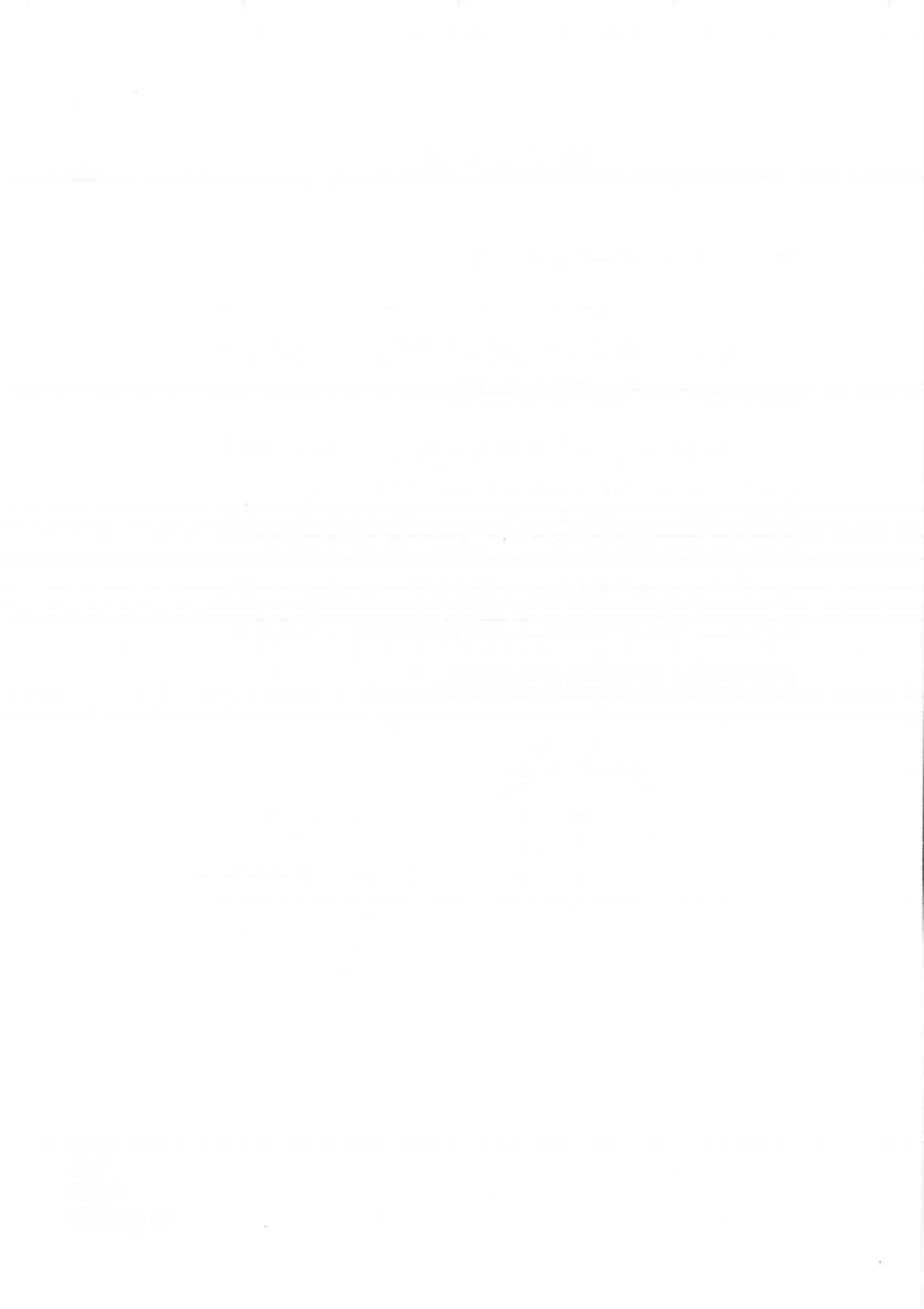
根据《中华人民共和国耕地占用税条例》和《山西省耕地
占用税实施办法》，你公司占用集体农用地 388846 平方米，
按照本区适用税额 45 元/平方米，应缴纳耕地占用税税款（大
写）壹仟柒佰四拾玖万捌仟零柒拾元整（¥17498070），接到
本通知 30 日内到云冈区税务局办理缴纳耕地占用税事宜，
逾期不缴纳，按照日加收 5%滞纳金。



大同市云冈区自然资源局

2024年4月2日







估价对象位置图



宗地一、二估价对象照片



宗地三估价对象照片



宗地四估价对象照片



估价案例位置图

案例 A 供地信息:



东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站

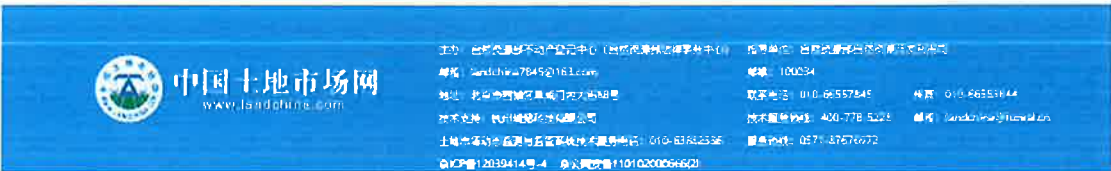
结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区	山西省大同市南郊区		电子监管号	14021120250200036
项目名称	云冈2025-01号云冈经济技术开发区YGA-02-A-26-02地块			
项目位置	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站			
土地面积(㎡)	21623.55			
土地用途	二类工业用地	拿地方式	挂牌出让	
土地使用年限	50	行业分类	石油加工、炼焦及核燃料加工业	
土地级别	三级	成交价格(万元)	910	
分期支付约定	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-07-09	910	
土地使用权人	大同市光华活性炭有限责任公司			
约定容积率	下限: 1 上限:	约定拿地时间	2025-07-09	
约定开工时间	2026-07-09	约定竣工时间	2029-07-09	
实际开工时间	-		实际竣工时间: -	
批准单位	大同市云冈区人民政府		合同签订日期	2025-06-09

*以上数据信息以原始出让建设用地使用权出让合同或出让建设用地使用权决定书等为准

公告保存





案例 A 实地勘察照片

案例 B 供地信息:



网站导航: 首页, 土地供应, 土地推介, 专项服务, 政策法规, 行业动态

大同云网经济技术开发区清洁园区间煤污水处理厂B-15地块

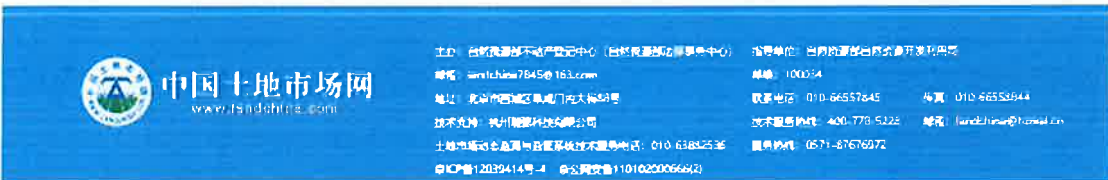
结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区	山西省大同市凉州区		电子监管号	1402112624B000066	
项目名称	大同2024-09大同云网经济技术开发区清洁园区间煤污水处理厂B-15地块				
项目位置	大同云网经济技术开发区清洁园区间煤污水处理厂B-15地块				
土地面积(㎡)	8142.50				
土地用途	二类工业用地	供地方式	挂牌出让		
土地使用年限	50	行业分类	金属冶炼业		
土地级别	三级	成交价格(万元)	330		
分期支付约定	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-01-02	330		
土地使用权人	山西煤运门业有限公司				
约定容积率	下限	1	上限	约定交地时间	2024-12-09
约定开工时间	2025-12-09		约定竣工时间	2028-12-09	
实际开工时间	--		实际竣工时间	--	
批准单位	大同市云网区人民政府		合同签订日期	2024-12-03	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公示保存



中国土地市场网
www.landchina.com

北京: 自然资源部不动产登记中心(自然资源部信息中心)
 邮编: 100034
 地址: 北京市西城区阜成门内大街58号
 技术支持: 神州国际科技发展有限公司
 土地市场动态监测与监管系统技术支持电话: 010-63882366
 京ICP备12039414号-4 京公网安备1101020056692

上海单位: 自然资源部自然资源开发利用司
 邮编: 100034
 联系电话: 010-66557645 传真: 010-66558944
 技术支持热线: 400-778-5128 邮箱: landchina@landchina.cn
 服务热线: 0571-87676072



案例 B 实地勘察照片



案例 B 实地勘察照片

案例 C 供地信息:



中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页
土地供应
土地推介
专项服务
政策法规
行业动态

当前位置: 首页 > 土地推介 > 结果详情

云网经开区清静园区B-03地块

结果详情
地块信息

供地结果信息				
行政区:	山西省太原市晋源区		电子监管号:	1402112024B000018-1
项目名称:	云网2023-27号云网经开区清静园区B-03地块			
项目位置:	云网经开区清静园区B-03地块			
土地面积(㎡):	66042.61			
土地用途:	工业用地	竞得方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	50	行业分类:	专业技术服务业	
土地级别:	八级	成交价格(万元):	3484.62	
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-02-02	3484.62	
土地使用权人:	大同能维储能技术有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限:	约定交地时间:	2024-01-15
约定开工时间:	2025-01-15		约定竣工时间:	2027-01-15
实际开工时间:	2026-01-15		实际竣工时间:	2028-01-15
批准单位:	大同市云网区人民政府		合同签订日期:	2024-01-03

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告结束



中国土地市场网

www.landchina.com

主办: 自然资源部信息中心(自然资源部信息中心) 编辑中心: 自然资源部信息中心开发利用司

邮编: 100028 100028 邮编: 100028

地址: 北京市西城区阜成门内大街68号 联系电话: 010-66557245 传真: 010-66358944

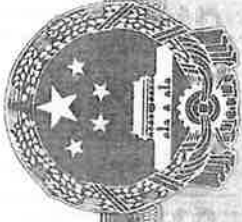
技术支持: 北京国信信通有限公司 电子邮箱地址: 420-778-5333 网址: landchina.com.cn

土地市场网运营与信息技术服务有限公司: 010-61882536 服务热线: 0571-87679972

京ICP备12030414号-4 京公网安备11010502066420



案例 C 实地勘察照片



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911401007832755364 (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王瑞平

经营范围 探矿和采矿权评估、咨询；土地评估、咨询；房地产价格评估、咨询；编制土地征收社会稳定风险评估报告；编制规划选址报告；编制可行性研究报告***（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 壹佰万圆整

成立日期 2005年12月28日

住所 太原市小店区长风街131号（华德中心广场）D座4层0408、0409、0410

登记机关



2025年12月22日



山西省土地估价师与土地登记代理人协会
土地评估机构会员证书

机构名称：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

法定代表人：王瑞平

统一社会信用代码：911401007832755364

机构执业备案号：2025140027

会员编号：晋上估协 142018009

根据山西省土地估价师与土地登记代理人协会章程规定，经核准为
山西省土地估价师与土地登记代理机构会员。

有效期至 2025 年 12 月 31 日

2025 年 9 月 28 日

山西省自然资源厅

晋土估备字〔2025〕0017号

关于山西大地房地矿评估规划勘测有限公司备案情况的函

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2025年5月12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：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

备案编号：2025140017

统一社会信用代码：911401007832755364

法定代表人（执行事务合伙人）：杜翠花

估价师信息见附记页

原函（晋土估备字〔2022〕0012号）作废。





土地估价行业备案系统 —— 机构备案

系统管理 机构信息管理 系统管理

启动机构备案

上报

核验中

备案

公示

完鑫机构基本信息 (2017-09-27 08:41:04)

提交备案信息 (2025-09-16 12:47:20)

主管部门核验 (2025-09-23 17:26:39)

备案完成 (2025-09-23 17:27:01)

信息公示 (2025-09-23 17:42:27)

基本信息

股东信息

估价师

从业人员

分支机构

下载附件

申请变更

申请注销

机构名称	统一社会信用代码	注册地址	法定代表人	联系电话	备案日期	操作
完鑫机构	91401078282264	河南省郑州市	王德胜	13803710013	2017-09-27	查看
分支机构		郑州市			2025-09-10	查看
分支机构		郑州市			2025-09-08	查看

操作结果 操作通过

操作日期 2025-09-23 17:26:39

操作意见

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

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



编号
No.

2002140010

姓名
Full Name 杜雪梅

性别
Sex 女



身份证号码
ID No. 140112197111272820

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2008 年 1 月 1 日

有效期至
Date of expiry 2027 年 12 月 31 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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

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



编号
No.

2004140013

姓名
Full Name 逯文祥

性别
Sex 男



身份证号码
ID No. 140104197111064116

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2009 年 01 月 01 日

有效期至
Date of expiry 2028 年 12 月 31 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

