

# ！ 注意！

本报告已由协会授予优秀报告称号，谨用于行业内学习交流，请勿复制、套用、修改挪作他用。严禁用于商业用途，发现将追究法律责任！

## 土地估价报告

项目名称：位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组的工业用途国有土地使用

权出让地价评估

受托估价单位：内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司

土地估价报告编号：内蒙古\*\*（2022）（估）字第0112-1号

电子备案编号：15041\*\*BA0003

提交估价报告日期：2022年1月12日

## 目 录

第一部分 摘 要 .....	4
一、估价项目名称 .....	4
二、委托估价方 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价期日 .....	4
五、估价日期 .....	4
六、地价定义 .....	5
七、估价结果 .....	6
八、土地估价师签字 .....	6
九、土地估价机构 .....	7
土地估价结果一览表 .....	8
第二部分 估价对象界定 .....	9
一、委托估价方 .....	9
二、估价对象 .....	9
四、地价影响因素分析 .....	11
第三部分 土地估价结果及其使用 .....	24
一、估价依据 .....	24
二、土地估价 .....	27
三、估价结果和估价报告的使用 .....	31
第四部分 附 件 .....	37
土地估价技术报告 .....	38
第一部分 总述 .....	39
一、估价项目名称 .....	39
二、委托估价方 .....	39

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

---

三、受托估价方 .....	39
四、估价目的 .....	40
五、估价依据 .....	40
六、估价期日 .....	43
七、估价日期 .....	43
八、地价定义 .....	43
九、估价结果 .....	44
十、需要特殊说明的事项 .....	45
十一、土地估价师签字 .....	46
十二、土地估价机构 .....	46
第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析 .....	48
一、估价对象描述 .....	48
二、地价影响因素分析 .....	50
第三部分 土地估价 .....	63
一、估价原则 .....	63
二、估价方法与估价过程 .....	64
三、地价的确定 .....	82
第四部分 附件 .....	84
《委托估价函》 .....	85
《内蒙古自治区建设用地区划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号] .....	85
《**区**乡**村四组五排干南侧局部地段用地勘测定界图》 .....	85
估价对象位置图 .....	85
估价对象现场照片 .....	86
比较实例照片 .....	86
宗地区域及个别条件调查表 .....	87
关于内蒙古**房地产价格评估有限责任公司备案情况的函 .....	87
土地估价机构营业执照 .....	87
土地评估机构信用等级证书 .....	87
土地估价师资格证书 .....	88
土地估价师签字盖章页 .....	<b>错误! 未定义书签。</b>

## 土地估价报告

### 第一部分 摘 要

#### 一、估价项目名称

位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组的工业用途国有土地使用权出让地价评估。

#### 二、委托估价方

委托单位：\*\*\*;

#### 三、估价目的

\*\*\*拟对估价对象宗地进行国有土地使用权出让，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

#### 四、估价期日

2022年1月10日

#### 五、估价日期

2022年1月10日至2022年1月12日

## 六、地价定义

(一) 用途设定：实际用途为工业用地，规划用途为工业用地，此次估价设定用途依据规划用途设定为工业用地。

(二) 开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内场地平整，根据此次估价目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内场地平整。

(三) 土地使用权性质设定：由于估价对象于估价期日时为政府拟出让的储备土地，故设定土地使用权性质为国有出让土地使用权。

(四) 土地使用权年限设定：按照工业用地的法定最高出让年限 50 年设定。

(五) 土地利用条件设定：根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014 号]，估价对象估价期日时规划的容积率为不小于 0.6，主要规划指标如下：

规划文件名称文号	批准机关	批准日期	规划条件
《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014 号]	***	2021 年 12 月 8 日	规划工业用地，规划容积率为不小于 0.6，绿地率不大于 20%且不小于 10%，建筑密度不小于 30%

本次评估地价是指在公开市场条件下、于估价期日 2022 年 1 月 10 日、规划利用条件下（容积率不小于 0.6）、设定开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内平整条件下、工业用途土地法定最高年期 50 年的国有出让土地使用权价格。

## 七、估价结果

经过我公司估价人员依据《城镇土地估价规程》和当地相应的市场资料评估确定估价结果如下：

评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
127.12	152825.42	1942.72

人民币大写：壹仟玖佰肆拾贰万柒仟贰佰元整

估价对象具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

底价建议及可信度分析：根据《全国工业用地出让最低价标准》，\*\*区土地等别为十二等，工业用地出让最低价标准为 120 元/m<sup>2</sup>，国务院“关于加强土地调控有关问题的通知”也规定，工业用地出让底价不得低于工业用地最低价标准，（按国土资源部国土资发（2009）56 号“关于调整工业用地出让最低标准实施政策的通知”涉及的特殊情形除外。）故出让底价必须高于 120 元/m<sup>2</sup>，本次评估结果为 127.12 元/m<sup>2</sup>高于该区域最低限价，据评估人员调查近期交易土地起始价并结合我们的估价结果，我们给出的底价建议为 127.12 元/m<sup>2</sup>。当地土地管理部门可以此价格作为该宗地缴纳出让金的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定该宗地缴纳的地价款。

## 八、土地估价师签字

估价师姓名	估价师注册证书号	签	章

***	2006**0008	
***	2012**0030	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司

2022年1月12日



### 土地估价结果一览表

估价机构：内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司

估价报告编号：内蒙古\*\*（2022）（估）字第 0112-1 号

估价日期：2022 年 1 月 10 日

估价目的：拟进行国有土地使用权出让，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据

估价期日的土地使用权性质：国有土地使用权

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	剩余土地使用权年限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
				规划	实际	设定	规划	实际	设定							
待定	-	**区**乡**村四组地块	-	工业用地	工业用地	工业用地	不小于 0.6	1.02	0.6	红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整	红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整	50	152825.42	127.12	1942.72	-

**一、上述土地估价结果的限定条件**

- 1. 土地权利限制：**至估价期日不存在抵押权、担保权、租赁权。
- 2. 基础设施条件：**通路状况：有道路途经估价对象，交通便利；供电状况：接市政电网，满足需要；供水状况：市政供水，满足需要；排水状况：排水通畅；通讯条件：有移动信号；宗地外通暖状况：无；供气状况：无；宗地平整状况：宗地内平整。
- 3. 规划限制条件：**依照《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014 号]所设定规划条件。
- 4. 影响土地使用权价格的其他限定条件：**根据《全国工业用地出让最低价标准》，\*\*区土地等别为十二等，工业用地出让最低价标准为 120 元/m<sup>2</sup>。

**二、其它需要说明的事项：**

1、待估宗地使用条件以委托估价方提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014 号]、《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测界定图》等资料为依据。2、估价对象土地面积以内蒙古佳明测绘有限责任公司出具的《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测界定图》中所载 152825.42 m<sup>2</sup> 为准。3、本次估价中参照的地价增长率按照内蒙古自治区自然资源厅发布的\*\*\*\*市地价动态监测数据为准、土地宗地外开发程度以我们实地对宗地外实际基础设施开发程度调查的数据为准，设定用途为工业用地。

评估机构：内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
2022 年 1 月 12 日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

- (一) 委托单位: \*\*\*
- (二) 委托单位与估价对象土地使用者之间的关系: 出让方与受让方
- (三) 单位地址: \*\*\*\*市\*\*区\*\*\*\*西
- (四) 法定代表人: \*\*
- (五) 联系人: \*\*                      联系电话: 13848\*\*\*\*\*

### 二、估价对象

本报告估价对象为位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组的1宗国有出让工业用地, 为政府储备拟出让地块, 估价对象仅为土地, 不包含地上房屋、构筑物, 估价对象面积 152825.42 m<sup>2</sup>。土地使用者待定。

### 三、估价对象概况

#### (一) 土地登记状况

估价对象为位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组的 152825.42 m<sup>2</sup>工业用地, 估价对象原为集体土地, 后经政府征用变为国有, 土地现状权属性质为政府储备拟出让国有地块, 设定为出让, 共 1 宗土地。估价对象规划条件如下表所示:

宗地名称	土地出让方	规划文件	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )
**区**乡**村四组地块	***	《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第 (村镇) 150802202100014 号]	**区**乡**村四组	152825.42

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

规划用地性质	设定使用年限(年)	土地级别	土地权属性质	四至
工业用地	50	不在基准地价级别范围内	政府储备拟出让土地	东至盐碱地、耕地，西至盐碱地、沙地，北至林地，南至沙地

(二) 土地权利状况

1、估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

2、估价对象的土地使用权状况：估价对象的现状权属性质为政府储备拟出让土地，估价期日为拟出让工业用地，土地使用年期为50年。

3、土地他项权利状况：根据委托估价方提供的相关资料未发现估价对象在估价期日存在抵押、租赁、担保等他项权利。

4、相邻关系权利：无。

(三) 土地利用状况

1、土地现状利用条件

土地现状权属性质为政府储备拟出让国有地块，根据委托估价方提供的权属资料及现场勘查情况，估价对象现有工业用途的砖混、钢结构建筑物 155131.13 m<sup>2</sup>；建筑物所有权人为联邦制药（内蒙古）有限公司。钢结构耐用年限70年，建成于2014年，已使用8年，剩余使用年限62年，八成新，均为一层，层高7-13m，室内水泥地、塑钢窗，双扇大门；砖混结构建筑物耐用年限50年，建成于2013年，已使用9年，剩余使用年限为41年，八成新，1-2层，层高3m，室

内塑钢门窗、铺地砖、装有成型门，墙面刮腻子，外墙水泥断块喷涂，简单装修，实际容积率 1.02，设备安装齐全，地上建筑物及构筑物不做估价。宗地地势平坦，形状不规则，东至盐碱地、耕地，西至盐碱地、沙地，北至林地，南至沙地。

## 2、土地规划利用条件

根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014号]，主要规划指标如下：

规划文件名称文号	批准机关	批准日期	规划条件
《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014号]	***	2021年12月8日	规划工业用地，规划容积率为不小于0.6，绿地率不大于20%且不小于10%，建筑密度不小于30%

待估宗地规划用途为工业用地，且周边有工厂分布，故最佳利用用途为工业，无特殊规划限制。

估价对象位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组，交通便捷度低，产业集聚度较低，从土地开发现状来看，按照\*\*区的总体规划和实施情况，待估宗地所在区域的土地开发利用强度较为合理。

## 四、地价影响因素分析

### （一）一般因素

#### 1、城市资源状况（地理位置、人口、自然条件、土地利用状况）

\*\*\*\*市位于祖国正北方、内蒙古西部、黄河“几”字湾顶端，在北纬 40° 13'---42° 28'，东经 105° 12'---109° 53'之间。东接包头市，西邻阿拉善盟和乌海市，南隔黄河与鄂尔多斯市相望，北与蒙古国接壤，有边境线 369 公里。市域面积 6.5 万平方公里，辖\*\*区、

乌拉特前旗、乌拉特中旗、乌拉特后旗、杭锦后旗、五原县、磴口县一区四旗两县，59个苏木乡镇，17个农牧场，650个行政嘎查村，11个办事处，128个社区。聚居着蒙、汉、回、满、达斡尔等40多个民族，常住人口为1538715人，其中居住在城镇的人口为922952人，占59.98%；居住在乡村的人口为615763人，占40.02%。现有各级党组织4595个，共产党员10.3万名。近年来，先后被评为国家园林城市、全国双拥模范城、全国国土资源节约集约模范市、国家第一批生态文明建设先行示范区。

市域面积6.5万平方公里，辖\*\*区、乌拉特前旗、乌拉特中旗、乌拉特后旗、杭锦后旗、五原县、磴口县一区四旗两县，59个苏木乡镇，17个农牧场，650个行政嘎查村，11个办事处，128个社区。聚居着蒙、汉、回、满、达斡尔等40多个民族，常住人口为1538715人，其中居住在城镇的人口为922952人，占59.98%；居住在乡村的人口为615763人，占40.02%。现有各级党组织4595个，共产党员10.3万名。近年来，先后被评为国家园林城市、全国双拥模范城、全国国土资源节约集约模范市、国家第一批生态文明建设先行示范区。

地形地貌多样，有平原、草原、山地、沙漠、河流、湖泊、森林等多种自然资源。区位优势明显，是“一带一路”陆路通道的重要节点和国家“五纵五横”综合交通运输网、“八横八纵”高速铁路网的重要节点城市，是华北沟通大西北、贯通大西南、连接蒙古国、

通往东北亚国际出海口的重要交通枢纽和向北开放的重要桥头堡。北京至兰州铁路、\*\*至策克铁路、京藏高速、京新高速，242 国道、110 国道穿境而过，包银高铁正在建设，\*\*\*\*机场航班直达北京、上海、西安、郑州、\*\*\*\*等枢纽城市。甘其毛都口岸毗邻蒙古国资源最富集的省份-南戈壁省，是国家一级陆路口岸，年进口货运量突破 2000 万吨，是全国过货量最大、贸易额最多、关税收入最多的公路口岸。

农牧业资源得天独厚，地处北纬 40 度农作物种植黄金带，水土光热组合条件好，是全国三个特大型灌区之一和最早实现农业产值翻番的地区之一，创造了北纬 40° 地区百万亩吨粮田的奇迹，赢得了“黄河百害、唯富一套”的美誉。成为国家重要的粮油生产基地、全国最大的有机原奶、葵花籽、脱水菜生产基地和全国第二大番茄种植加工基地，全国地级市中唯一四季均衡出栏的肉羊养殖加工基地，优质农产品出口 93 个国家和地区，贸易额连续十一年居全区首位。

矿产资源丰富，地处著名的狼山-渣尔泰山多金属成矿带，矿产种类多、分布集中、易开采，发现各类矿产 68 种，查明资源储量的有 40 种，是内蒙古矿产资源较为丰富的地区之一。

水资源较为充沛，黄河流经境内 345 公里，年均过境流量 300 多亿立方米，年引黄河水量在 50 亿立方米左右，灌溉渠系纵横交错，湖泊、湿地星罗棋布，是西北地区水资源条件最好的地区之一。

风能和太阳能资源优越，是我国风光资源最丰富的地区之一。终年受西风带控制，是蒙古高原冷空气南下的主要通道，资源富集地区

年平均风速达 8 米/秒以上，年等效利用小时数平均可达 3000 小时以上，风能技术可开发量超过 7000 万千瓦。干旱少雨，海拔较高，晴天日数多，日照充分，太阳辐射强，仅次于青藏高原。全年日照总时数 3100 小时以上，太阳年总辐射约 1637-1685 千瓦时/平方米。

## 2、不动产制度与不动产市场状况

### 土地使用制度与土地管理政策：

继续落实和巩固国有经营性土地使用权招拍挂出让制度。按照国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》精神，逐步使经营性用地和工业用地实行有偿出让。同时，紧紧围绕市委、政府的工作思路，加强土地一级市场管理，保证土地一级市场的供应，保障全市工业化、城市化迅速发展对土地的需求。完善了招、拍、挂出让国有土地使用权制度，以经营城市、经营土地的新理念，聚积城市建设资金，为全市的经济发展和城市建设提供了有力的资源保障和优质的工作服务，保证了新区建设和旧城区改造的顺利实施。

### 土地市场交易情况：

城镇新增建设用地必须采用出让方式供地。除一部分特殊用地仍以划拨方式供地外政府出让土地主要以招标、拍卖和挂牌的方式。转让原行政划拨的国有土地必须补交出让金。

### 房屋交易市场情况：

在新的土地使用制度下形成政府控制下的一级市场，各房地产开发商经营的二级市场以及各用地单位和个人进行房屋出租和转让的三级市场，但还不够完善和规范。

### 3、产业政策

2021年加大减税降费力度。强化阶段性政策，与制度性安排相结合，继续执行下调增值税税率和企业养老保险费率等制度。前期出台六月前到期的减税降费政策，包括免征中小微企业养老、失业和工伤保险单位缴费，减免小规模纳税人增值税，免征公共交通运输、餐饮住宿、旅游娱乐、文化体育等服务增值税，减免民航发展基金、港口建设费，执行期限全部延长到今年年底。小微企业、个体工商户所得税缴纳一律延缓到明年。推动降低企业生产经营成本。降低工商业电价5%政策延长到今年年底。宽带和专线平均资费降低15%。减免国有房产租金，鼓励各类业主减免或缓收房租，并予政策支持。

优化民营经济发展环境。保障民营企业平等获取生产要素和政策支持，清理废除与企业性质挂钩的不合理规定。限期清偿政府机构拖欠民营和中小企业款项。

推动制造业升级和新兴产业发展。大幅增加制造业中长期贷款。发展工业互联网，推进智能制造。电商网购、在线服务等新业态在抗疫中发挥了重要作用，要继续出台支持政策，全面推进“互联网+”，打造数字经济新优势。



提高科技创新支撑能力。稳定支持基础研究和应用基础研究，引导企业增加研发投入。加快建设国家实验室，重组国家重点实验室体系，发展社会研发机构。深化国际科技合作。加强知识产权保护。

扩大有效投资。提高专项债券可用作项目资本金的比例，重点支持既促消费惠民生又调结构增后劲的“两新一重”建设，主要是：加强新型基础设施建设，发展新一代信息网络，拓展5G应用，建设充电桩，推广新能源汽车，激发新消费需求、助力产业升级。加强新型城镇化建设，大力提升县城公共设施和服务能力。加强交通、水利等重大工程建设。健全市场化投融资机制，支持民营企业平等参与。深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜业宜居。

实施重要生态系统保护和修复重大工程，促进生态文明建设。

保障能源安全。推动煤炭清洁高效利用，发展可再生能源，完善石油、天然气、电力产供销体系，提升能源储备能力。

为了促进本地经济的发展，促进住房制度的改革、旧城区改造和城市化建设，\*\*\*\*市政府对房地产业采取鼓励政策，对经济适用性住房采取优惠政策，刺激了房地产业的发展。

#### 4、城市规划与发展目标

市域形成“三区、四线”的空间结构，构筑“井”字型开放发展格局。“三区”指的是沿黄经济带、阴山资源开发区、乌拉特草原保

育区；“四线”指的是沿黄河沿包兰线发展轴、东部发展轴、西部发展轴、阴山山前发展轴。

规划区形成“一核、一组团、三轴带、多节点”的空间布局结构。“一核”指\*\*\*\*市中心城区，“一组团”指陕坝组团，“三轴带”指沿黄经济发展轴、临陕城乡统筹发展轴和临甘国际大通道发展轴，“多节点”指乡镇节点、生态景观节点等。

规划区综合交通体系重点加强中心城区与陕坝组团及\*\*\*\*机场的快速交通联系，打造规划区半小时交通圈。在\*\*和陕坝之间规划3条快速通道，中心城区与\*\*\*\*机场之间预留3条快速通道。

中心城区用地布局的总体思路为：“三区联动、聚合发展”。一方面，三个片区形成相对独立的职能分工体系；另一方面，三个片区通过职能互补、便捷的交通联系形成协同发展的格局。同时，用地布局体现了“塞外水城、西北绿城、河套文化名城”三大城市特色。

中心城区的空间结构为“一环两带三片区”。“一环”指外围生态景观环，“两带”指中央生态休闲带和总干渠生态景观带，“三片区”指\*\*片区、朔方片区和双河片区。

## 5、城市经济发展状况

2021年实施重大项目194项、完成投资227.2亿元，民间投资增长10.5%。引进国内到位资金159.5亿元、增长6.3%。规模以上工业企业实现利润总额75.7亿元、增长4.3倍。全面落实助企纾困优惠政策，新增减税降费约8.1亿元、降低企业用电成本2.4亿元。支

出中央财政直达资金 33.8 亿元。化解政府隐性债务、偿还民营企业欠款完成年度任务。妥善处置国有企业金融风险，积极防控房地产企业履约风险，守住了不发生系统性风险的底线。全年地区生产总值增长 4.3%，规模以上工业增加值增长 3.1%，固定资产投资增长 5.5%，社会消费品零售总额增长 3.7%，一般公共预算收入增长 4.1%，经济持续稳定恢复、稳中向好。

稳增长、促转型，经济结构持续优化。粮食产量稳定增长，达到 56.2 亿斤；肉羊饲养量稳定在 2200 万只以上，居全区第一；新增高标准农田 199.7 万亩；创建并全面打响“天赋河套”区域公用品牌，荣获中国农业最具影响力品牌等 19 项大奖。工业总产值突破千亿元，农畜产品加工转化率由 66.0%提高到 69.9%，规模以上战略性新兴产业增加值占比由 13.6%提高到 26.2%。现代金融、电商物流、文化旅游等现代服务业蓬勃发展。

“放管服”改革深入推进，营商环境持续优化。综合行政执法改革入选中组部典型案例，土地有序流转创新实践入选中国改革 50 个典型案例。甘其毛都口岸成为全国过货量、贸易额最大的公路口岸，开发开放经验受到国务院通报表扬。全市外贸总额连续 4 年突破 200 亿元，特色农畜产品出口额连续 13 年居全区首位，占比达到 64.6%。

中心城区和县乡集镇综合承载能力大幅提升。农村牧区人居环境整治三年行动全面完成，卫生厕所普及率达到 87.5%。连续实施 22 年、总投资 43.2 亿元的灌区续建配套与节水改造工程建成投用。电

网架构持续优化，5G网络基本覆盖主城区。高等级公路贯通所有旗县区，公路总里程和路网密度居全区前列。

5个区贫旗县全部摘帽，贫困人口全部脱贫，脱贫攻坚战取得历史性成就。实施饮水安全工程，分别为30.3万、47.7万农牧民解决饮水水质不稳定和水量不足的问题。房地产领域历史遗留问题得到有效化解，1.1万户居民回迁入住，7.3万户居民拿到房产证；棚户区改造工作扎实推进，成为国家激励支持城市。新改扩建中小学校、幼儿园43所，教师队伍建设成效明显，教育教学质量稳步提升。常态化疫情防控有效开展，公共卫生服务能力大幅提升，创建成为国家卫生城市。

社会储蓄与投资。\*\*区社会储蓄水平较高，利率以中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为准，投资利润率为行业平均利润率。

## （二）区域因素

### 1、区域概况

\*\*区位于中国正北方，是内蒙古西部的一个新型城市。\*\*雄踞河套平原腹地，南临黄河，北靠阴山，地理坐标为东经 $107^{\circ} 6' -107^{\circ} 4'$ ，北纬 $40^{\circ} 31' -44^{\circ} 17'$ 。总面积2354平方公里，有蒙、汉、回等14个民族，京包兰铁路、110国道、丹东-北京-拉萨高速公路贯通全境。周边有乌海、银川和包头机场，实现与\*\*\*\*、北京、西安等大中城市的通航，\*\*\*\*支线机场已经投入运营。区辖6个镇，城区

设 11 个街道办事处。连接大西北的铁路动脉（京兰铁路）跨越境内，110 国道横穿市区。城乡拥有等级公路 2400 公里，区通乡公路 430 公里。总人口为 53.46 万人。

\*\*全境土地平坦，土壤肥沃，属温带大陆性气候，年均降水量 140 多毫米，日照时间长，昼夜温差大，无霜期 140 天左右。引黄自流灌溉，水源充足，具有发展农、牧、林业生产得天独厚的自然条件。  
\*\*区的地方工业以绒毛、食品加工、化工、造纸、机械制造及民族用品为主，并在不断扩大生产规模，提高产品质量，逐渐从农业大市向工业强市迈进。

\*\*区是\*\*\*\*市的市政府所在地，是全市政治、经济、文化的中心。交通便利，邮电通讯发达，城市建设日新月异，基础设施日趋完善。

\*\*区位于京津为龙头的呼一包一银一兰经济带中段，处于自然资源富集地区包围之中，是国家西部大开发的重点区域。  
\*\*区引黄灌溉面积 217 万亩，是重要的优质农畜产品生产基地。包兰铁路、临策铁路、110 国道、京藏高速、京新高速公路穿境而过，是国家“五横五纵”交通网规划的重要交汇点，是沟通大西北、贯通大西南、连接蒙古国的重要交通节点城市。区内有通往各乡镇的班车，市区内有主干道胜利路，团结路，建设路，解放街等道路，公交车线路完善，交通极为便利。区域内分地下水和地表水水源，生活用水由市政供给，排水为雨，污水分流方式，排入市政管网并建有排污泵站，排水畅通。电源来自乌拉山电网体系，供电保证率可达 99%。邮电通信事业蓬勃

发展，电话普及率高，部分乡镇实现了电话程控化，通讯线路畅通。全区移动通讯网络全部覆盖。

2021年地区生产总值实现308亿元，一般公共预算收入完成15.7亿元，固定资产投资完成97亿元，规模以上工业实现增加值54亿元，社会消费品零售总额完成110.9亿元，城乡常住居民人均可支配收入分别达到37276元和24234元，主要经济指标增速均位于全市前列。

工业经济步履更实。招商引资到位资金33.7亿元，并签署11个项目、协议投资44.7亿元。华北油田巴彦勘探开发项目初步探明储量1亿吨左右。向日葵全产业链融合、大北农饲料生产加工、燕京金川智能制造和机器换人等37个项目开工建设。联邦制药合成I车间、昌盛钢压延生产线技改、山海年产800辆专用汽车等项目建成投产。现代服务业提质提效。外贸出口总额实现13.2亿元，保税物流中心（B型）完成进出口货物6240吨；成功举办农民丰收节、消夏文化艺术节等活动，接待游客207.2万人次，实现旅游收入21.9亿元；全区电子商务交易额实现69.6亿元，增长10.2%；各类金融机构存款余额607.9亿元，增长8.9%；贷款余额466.3亿元，增长6.4%。营商环境不断优化。服务企业项目指挥部实体化运营，协调解决了一批企业、项目、产业发展中难点堵点问题。全面落实国家减免税费、延期缴纳税费等有关政策，直接惠利市场主体1.9万户；组织召开“政企”对接会，为2.1万户企业、个体工商户等争取金融信贷支持

32 亿元；\*\*区农村产权服务中心挂牌成立，探索推进棚圈舍、设施农业抵押贷款，为农户解决贷款 7.9 亿元。

## 2、交通条件

区内建有多条主干道通往城区内外，且南有包兰铁路，中间有 110 国道穿过、北有绕城线、丹拉高速公路，距离\*\*\*\*市机场仅 20 公里，交通极为便利，道路通达度高，公交线路 16 条，公共交通状况较好。

交通管制情况：无特殊限制。

## 3、基础设施条件

基础设施完善，已实现五通，有利于土地的开发建设。

(1) 通路：区域内道路四通八达，路况良好；

(2) 供水：该区域主要由市政供水，供水保证率较高；

(3) 排水：区域排水为雨污分离方式，排污管分区铺设，自成系统，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，排水通畅；

(4) 供电：区域内电源由市政供电，供电保证率高；

(5) 通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率高，通讯线路畅通；

(6) 供暖：无；

(7) 供气：无。

## 4、环境条件

\*\*区规划设计较好，绿化率高，空气质量较好，自然环境较好；

\*\*区有文化博物馆、地质博物馆等，人文环境相对较好。

区域内距离公园、学校、银行等较远，公共服务设施完善度较差。

### 5、产业集聚度

待估宗地所在位置距离工业园区较远，产业集聚度较低。

### 6、规划限制

无。

## (三) 个别因素

### 1、宗地位置

估价对象位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组。待估宗地距离火车站 27.1 公里，距离汽车站 22.6 公里。宗地的面积、用途、临路状况、地势、地形、容积率、宗地基础设施条件等如下：

宗地位置	面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	宽度 m	深度 m	土地形状
**区**乡**村四组	152825.42	工业用地	552.96	537.64	不规则
地势	地质	设定容积率	临路状况	基础设施条件	地形
平坦	抗震有利城区	0.6	一面临路	宗地红线外五通，红线内场地平整	平原

### 2、土地现状利用条件

估价对象规划为工业用地，土地现状权属性质为出让地块，根据委托估价方提供的权属资料及现场勘查情况，估价对象现有工业用途的砖混、钢结构建筑物 155131.13 m<sup>2</sup>，室内简单装修，设备安装齐全，地上建筑物及构筑物不做估价。

### 3、土地规划利用条件



根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014号]，主要规划指标如下：

规划文件名称文号	批准机关	批准日期	规划条件
《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014号]	***	2021年12月8日	规划工业用地，规划容积率为不小于0.6，绿地率不大于20%且不小于10%，建筑密度不小于30%

待估宗地位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组，规划用途为工业用地，土地开发利用强度较合理。且周边有工厂分布，故最佳利用用途为工业，无特殊规划限制。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### （一）有关法律法规

- 1、《中华人民共和国民法典》[自2021年1月1日起施行]；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019.8.26，自2020年1月1日实施）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令12届(第46号)自2016年12月1日起施行]；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019.4.23）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019.8.26，自2020年1月1日实施）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[中华人民共和国国务院令(第55号)，自1990年5月19日发布之

日起施行，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订]；

7、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》[国土资源部令(第 39 号)，自 2007 年 11 月 1 日起施行]；

8、《节约集约利用土地规定》[国土资源部令(第 61 号)，自 2014 年 9 月 1 日起施行]；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)，中华人民共和国国务院 2004 年 10 月 21 日；

10、国土资源部 财政部 中国人民银行《土地储备管理办法》[(国土资规(2017)17 号)，自 2018 年 1 月 3 日起施行]；

11、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15 号)，中华人民共和国国务院 2001 年 4 月 30 日；

12、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》，[国办发(2006)100 号，自 2006 年 12 月 17 日起施行]；

13、《中估协关于印发〈土地估价行业评估执业行为准则〉和〈土地估价行业职业道德准则〉的通知》(中估协发(2019)29 号)；

14、国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知(国土资厅发[2012]35 号)，自 2012 年 7 月 1 日起施行；

15、《国土资源部关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发(2006)307 号)，自 2007 年 1 月 1 日起实施。

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

1、内蒙古发改委、财政厅《关于发布内蒙古自治区国土资源、建设系统行政事业收费项目和标准的通知》（内发改费字[2005]120号）；

2、《关于公布实施\*\*\*\*市\*\*区城区土地定级与基准地价更新成果的公告》（自2021年12月20日起实施）；

3、内蒙古自治区人民政府、\*\*\*\*市人民政府有关部门颁布的规章及规范性文件。

(三) 有关技术标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），自2014年12月1日起施行；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014），自2014年12月1日起施行；

3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），自2017年11月1日起施行；

4、《土地估价报告规范格式（2014）》；

5、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，自2018年4月9日起施行；

6、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）自2021年6月1日起施行；

7、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

8、《\*\*\*\*市\*\*区城区土地定级与基准地价更新技术报告》。

(四) 委托估价方提供的有关资料

1、\*\*\*\*出具的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号];

2、内蒙古佳明测绘有限责任公司出具的《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测定界图》。

(五) 其他资料

- 1、内蒙古自然资源厅网和中国土地市场网发布的相关信息;
- 2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

## 二、土地估价

### (一) 估价原则

#### 1、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据,估计结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

#### 2、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

#### 3、预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

#### 4、供需原则

土地估价应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。

#### 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，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

#### 6、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

#### 7、审慎原则

在评估中确定相关参数和统计结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的风险。

#### 8、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

### (二) 估价方法

#### 评估方法的确定

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及估价目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

评估人员通过实地勘察，经认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，结合本次估价对象的实际情况以及估价目的，确定此次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法。

#### 选择评估方法的依据

##### 1、选用的方法

(1) 估价对象邻近\*\*\*\*市\*\*城区基准地价覆盖范围，且待估宗地位于\*\*\*\*市经济技术开发区的延伸区域，可参照区域末级基准地价执行，故本次参照\*\*区工业用地基准地价三级区片地价评估，且有相应的计算宗地地价的修正体系，考虑到估价目的是拟进行国有土地使用权出让，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，而基准地价是政府土地管理部门宏观调控地价水平的依据，故选用基准地价系数修正法进行评估；

(2) 估价对象所在区域近年来工业用途土地挂牌出让案例较多，故还可采用市场比较法进行评估。

##### 2、不采用的方法分析

(1) 估价对象作为工业用地，周边及园区内的企业多为自营，缺乏类似的场地出租收益案例，且自营受企业经营项目的不同收益差异也很大，加之近几年经济大环境不景气的影响，未来收益不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，不适宜选用收益还原法进行评估。

(2) 因估价对象所在区域征地补偿案例较少，土地取得及开发费用难以准确估算，采用征地区片价成本累加的方式得出的积算价格过高不能体现当地工业用地的市场出让价格，故本次评估不选用成本逼近法。

(3) 由于工业用地涉及的领域广、行业较多，非标准厂房多，造价和市场售价相差很大，且待估宗地周边区域相类似的建成后的物业交易也几乎没有，开发完成后的价值难以确定，故不宜采用剩余法评估。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法分别进行地价测算，在上述两种方法测算结果的基础上，再结合市场行情进一步分析，从而得到估价对象的最终估价结果。

### (三) 估价结果

#### 1、地价确定的方法

两种评估方法的结果从不同角度反映了估价对象所在区域的地价水平，估价结果相差不大，可靠程度相近，故我们选取两种估价结果的算术平均值作为最终的评估结果，我们认为该结果更能客观地反映当地地价水平，符合实际情况，由此确定土地评估单价如下表所示：

基准地价系数修正法		市场比较法		地面单价 (元/m <sup>2</sup> )
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	权重值	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	权重值	
127.09	0.5	127.15	0.5	127.12

$$\begin{aligned}
 \text{土地评估总价} &= \text{土地评估单价} \times \text{占地面积} \\
 &= 127.12 \times 152825.42 \\
 &= 1942.72 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

#### 2、估价结果

评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
127.12	152825.42	1942.72

总价人民币大写：壹仟玖佰肆拾贰万柒仟贰佰元整

底价建议及可信度分析：根据《全国工业用地出让最低价标准》，\*\*区土地等别为十二等，工业用地出让最低价标准为 120 元/m<sup>2</sup>，国务院“关于加强土地调控有关问题的通知”也规定，工业用地出让底价不得低于工业用地最低价标准，（按国土资源部国土资发（2009）56 号“关于调整工业用地出让最低标准实施政策的通知”涉及的特殊情形除外。）故出让底价必须高于 120 元/m<sup>2</sup>，本次评估结果为 127.12 元/m<sup>2</sup> 高于该区域最低限价，据评估人员调查近期交易土地起始价并结合我们的估价结果，我们给出的底价建议为 127.12 元/m<sup>2</sup>。当地土地管理部门可以此价格作为该宗地缴纳出让金的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定该宗地缴纳的地价款。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### （一）估价的前提条件和假设条件

##### 1、前提条件

(1)待估宗地的土地权属取得符合国家法律规定，土地利用方向符合规划要求；

(2)待估宗地在设定用途条件下，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益；

(3)待估宗地与其生产要素相结合，能满足设定使用年限内、经营管理的正常进行，保证企业的持续发展；



(4)任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；

(5)在估价期日的土地市场为公开、公正、平等、自愿的交易市场；

(6)委托估价方提供的资料属实；

(7)估价人员基于客观态度对土地市场情况进行分析、描述，所引用的参数、依据基本能够正确反映土地使用权价格。

(8)地价内涵为估价期日 2022 年 1 月 10 日，设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整，设定容积率为 0.6 的壹宗国有出让工业用地自估价期日始 50 年的土地使用权价格。

(9)市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(10)估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(11)本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

## 2、假设条件

(1)待估宗地用途参照《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014 号]的规划性质，设定为工业用地；

(2)估价期日设定为 2022 年 1 月 10 日；

(3)设定使用年期为工业用地的法定最高出让年限 50 年；

(4)估价对象土地面积以内蒙古佳明测绘有限责任公司出具的《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测定界图》中所载152825.42 m<sup>2</sup>为准；

(5)估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日等设定条件。

## (二) 估价结果和估价报告的使用

### 1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据

(1)估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发(2018)4号]、《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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《国土资源部关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发(2006)307号)、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》、《国土资源部、监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(2)本估价报告和估价结果发生效力的法律依据主要有《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国土地管理法》。本估价报告和估价结果随同“估价依据”中法律、法规的有关规定及本次评估所涉及的估价目的发生法律效力。

### 2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1)本报告及估价结果仅为本报告所述的估价目的（仅为\*\*\*拟对估价对象宗地进行国有土地使用权出让，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据）服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；

(2)本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地使用年限、土地面积、规划设计条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(3)本报告应完整使用，引用估价结果时应符合估价目的、地价定义等规定；

(4)本报告未经估价方同意，不得提供、转借给其他单位和个人，不得以任何形式公开发表。

(5)本报告书应经注册土地估价师签字、法定代表人签字、估价机构盖章并作为一个整体时方为有效。对仅使用本报告中部分内容或缺乏相关签字签章的估价报告而导致可能的损失，本估价机构和土地估价师不承担任何责任。

3、土地估价结果的有效期自估价报告提交之日起，如当地地价水平无重大变化，有效期为一年。

4、估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，本土地估价机构对估价结果有解释权。

5、违规或不当使用本土地估价报告和估价结果的，其责任由使用人全部自行承担。

6、至估价期日止,待估宗地不存在抵押、租赁、担保等他项权利。

(三) 需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及无法实地确认的资料和估价事项

(1)本次评估中所依据的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号]、《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测定界图》等土地规划条件资料由委托估价方提供,估价人员对其提供的有关资料进行了必要的核查,本次估价以委托估价方提供的相关资料真实有效为前提的,其合法性和真实性由委托估价方负责。

(2)土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(3)估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准,结合待估宗地具体状况,确定估价原则、方法及参数的选取。

(4)本报告的结论是根据委托估价方和土地使用者提供的相关资料进行测算而求取的,如因提供的资料不实而使估价结果失真,责任由资料提供方承担。

2、估价中的特殊处理

限于专业技术原因,估价人员未对地下管网、通道、有害物质及地质条件进行详细考察和分析,本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

3、其他需要说明的问题

(1)估价结果在所引用的资料、数据的基础上成立。如果本报告赖以成立的各项条件发生变化,请及时与估价方联系,以便及时重估或复估。

(2)任何单位和个人未经估价机构书面同意,不得以任何形式发表、肢解本报告。

(3)受托估价方与委托估价方没有利害关系。

## 第四部分 附件

1. 委托估价函
  2. 《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014号]
  3. 《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测定界图》
  4. 估价对象位置图
  5. 估价对象现场照片
  6. 比较实例照片
  7. 宗地区域及个别条件调查表
  8. 《关于内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司备案情况的函》
  9. 土地估价机构营业执照
  10. 土地评估机构信用等级证书
  11. 土地估价师资格证书
  12. 土地估价师签字盖章页
- （以上均为复印件）

## 土地估价技术报告

项目名称:位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组的工业用途国有土地使用权出让地  
价评估

受托估价单位:内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司

土地估价报告编号:内蒙古\*\* (2022) (估) 字第 0112-1 号

土地估价技术报告(评估工作底稿)编号:内蒙古\*\* (2022) (技) 字第 0112-1 号

电子备案编号:15041\*\*BA0003

提交估价报告日期:2022年1月12日

关键词:\*\*\*\*市\*\*区

国有土地使用权出让

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司

2022年

## 土地估价技术报告

### 第一部分 总述

#### 一、估价项目名称

位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组的工业用途国有土地使用权出让地价评  
估

#### 二、委托估价方

(一) 委托单位: \*\*\*

(二) 单位地址: \*\*\*\*市\*\*区\*\*\*\*西

(三) 法定代表人: \*\*

(四) 联系人: \*\*            联系电话: 13848\*\*\*\*\*

#### 三、受托估价方

机构名称: 内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司

机构地址: \*\*\*\*\*1号\*\*\*\*\*

备案编号: 2018150014

信用等级: AAAAA

获得时间: 2021年4月28日

有效期限: 2022年4月30日

联系人: \*\*\*\*

联系电话: \*\*\*\*

法人代表: \*\*\*\*



#### 四、估价目的

\*\*\*拟对估价对象宗地进行国有土地使用权出让，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

#### 五、估价依据

##### (一) 有关法律法规

- 1、《中华人民共和国民法典》[自 2021 年 1 月 1 日起施行]；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019.8.26，自 2020 年 1 月 1 日实施）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令 12 届(第 46 号)自 2016 年 12 月 1 日起施行]；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019.4.23）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019.8.26，自 2020 年 1 月 1 日实施）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[中华人民共和国国务院令(第 55 号)，自 1990 年 5 月 19 日发布之日起施行，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订]；
- 7、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》[国土资源部令(第 39 号)，自 2007 年 11 月 1 日起施行]；
- 8、《节约集约利用土地规定》[国土资源部令(第 61 号)，自 2014 年 9 月 1 日起施行]；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号),  
中华人民共和国国务院 2004 年 10 月 21 日;

10、国土资源部 财政部 中国人民银行《土地储备管理办法》[(国  
土资规〔2017〕17号),自2018年1月3日起施行];

11、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15  
号),中华人民共和国国务院 2001 年 4 月 30 日;

12、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通  
知》,[国办发〔2006〕100号,自2006年12月17日起施行];

13、《中估协关于印发<土地估价行业评估执业行为准则>和<土  
地估价行业职业道德准则>的通知》(中估协发〔2019〕29号);

14、国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备  
案制度的通知(国土资厅发[2012]35号),自2012年7月1日起  
施行;

15、《国土资源部关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>  
的通知》(国土资发〔2006〕307号),自2007年1月1日起实施。

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

1、内蒙古发改委、财政厅《关于发布内蒙古自治区国土资源、  
建设系统行政事业收费项目和标准的通知》(内发改费字[2005]120  
号);

2、《关于公布实施\*\*\*\*市\*\*区城区土地定级与基准地价更新成  
果的公告》(自2021年12月20日起实施);

3、内蒙古自治区人民政府、\*\*\*\*市人民政府有关部门颁布的规章及规范性文件。

(三) 有关技术标准

1、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，自2014年12月1日起施行；

2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)，自2014年12月1日起施行；

3、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)，自2017年11月1日起施行；

4、《土地估价报告规范格式(2014)》；

5、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发(2018)4号]，自2018年4月9日起施行；

6、《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021)自2021年6月1日起施行；

7、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)；

8、《\*\*\*\*市\*\*区城区土地定级与基准地价更新技术报告》。

(四) 委托估价方提供的有关资料

1、\*\*\*出具的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号]；

2、内蒙古佳明测绘有限责任公司出具的《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测定界图》。

(五) 其他资料

- 1、内蒙古自然资源厅网和中国土地市场网发布的相关信息；
- 2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

六、估价期日

2022年1月10日

七、估价日期

2022年1月10日至2022年1月12日

八、地价定义

(一) 用途设定：实际用途为工业用地，规划用途为工业用地，此次估价设定用途依据规划用途设定为工业用地。

(二) 开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内场地平整，根据此次估价目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内场地平整。

(三) 土地使用权性质设定：由于估价对象于估价期日时为政府拟出让的储备土地，故设定土地使用权性质为国有出让土地使用权。

(四) 土地使用权年限设定：按照工业用地的法定最高出让年限50年设定。

(五) 土地利用条件设定：根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号]，估价对象估价期日时规划的容积率为不小于0.6，主要规划指标如下：

规划文件名称文号	批准机关	批准日期	规划条件
《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号]	***	2021年12月8日	规划工业用地，规划容积率为不小于0.6，绿地率不大于20%且不小于10%，建筑密度不小于30%

本次评估地价是指在公开市场条件下、于估价期日2022年1月10日、规划利用条件下(容积率不小于0.6)、设定开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地内平整条件下、工业用途土地法定最高年期50年的国有出让土地使用权价格。

### 九、估价结果

经过我公司估价人员依据《城镇土地估价规程》和当地相应的市场资料评估确定估价结果如下：

评估单价(元/m <sup>2</sup> )	土地面积(m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
127.12	152825.42	1942.72

人民币大写：壹仟玖佰肆拾贰万柒仟贰佰元整

底价建议及可信度分析：根据《全国工业用地出让最低价标准》，\*\*区土地等别为十二等，工业用地出让最低价标准为120元/m<sup>2</sup>，国务院“关于加强土地调控有关问题的通知”也规定，工业用地出让底价不得低于工业用地最低价标准，(按国土资源部国土资发(2009)

56号“关于调整工业用地出让最低标准实施政策的通知”涉及的特殊情形除外。)故出让底价必须高于120元/m<sup>2</sup>,本次评估结果为127.12元/m<sup>2</sup>高于该区域最低限价,据评估人员调查近期交易土地起始价并结合我们的估价结果,我们给出的底价建议为127.12元/m<sup>2</sup>。当地土地管理部门可以此价格作为该宗地缴纳出让金的参考依据,并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况,集体决策确定该宗地缴纳的地价款。

## 十、需要特殊说明的事项

### (一) 有关资料来源及无法实地确认的资料和估价事项

1、本次评估中所依据的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号]、《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测定界图》等土地规划条件资料由委托估价方提供,估价人员对其提供的有关资料进行了必要的核查,本次估价以委托估价方提供的相关资料真实有效为前提的,其合法性和真实性由委托估价方负责。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准,结合待估宗地具体状况,确定估价原则、方法及参数的选取。

4、本报告的结论是根据委托估价方和土地使用者提供的相关资料进行测算而求取的，如因提供的资料不实而使估价结果失真，责任由资料提供方承担。

（二）估价中的特殊处理

限于专业技术原因，估价人员未对地下管网、通道、有害物质及地质条件进行详细考察和分析，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

（三）其他需要说明的问题

1、估价结果在所引用的资料、数据的基础上成立。如果本报告赖以成立的各项条件发生变化，请及时与估价方联系，以便及时重估或复估。

2、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、受托估价方与委托估价方没有利害关系。

十一、土地估价师签字

估价师姓名	估价师注册证书号	签        章
***	2006**0008	

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

***	2012**0030	
-----	------------	--

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司

2022年1月12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

#### (一) 土地登记状况

估价对象为位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组的 152825.42 m<sup>2</sup> 工业用地，估价对象原为集体土地，后经政府征用变为国有，土地现状权属性质为政府储备拟出让国有地块，设定为出让，共 1 宗土地。估价对象规划条件如下表所示：

宗地名称	土地出让方	规划文件	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )
**区**乡**村四组地块	****	《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第 (村镇) 150802202100014 号]	**区**乡**村四组	152825.42
规划用地性质	设定使用年限(年)	土地级别	土地权属性质	四至
工业用地	50	不在基准地价级别范围内	政府储备拟出让土地	东至盐碱地、耕地，西至盐碱地、沙地，北至林地，南至沙地

#### (二) 土地权利状况

1、估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

2、估价对象的现状权属性质为政府储备拟出让土地，估价期日为国有出让工业用地，土地使用年期为 50 年。

3、土地他项权利状况：根据委托估价方提供的相关资料未发现估价对象在估价期日存在抵押、租赁、担保等他项权利。

4、相邻关系权利：无。

(三) 土地利用状况

1、土地现状利用条件

土地现状权属性质为政府储备拟出让国有地块,根据委托估价方提供的权属资料及现场勘查情况,估价对象现有工业用途的砖混、钢结构建筑物 155131.13 m<sup>2</sup>;建筑物所有权人为联邦制药(内蒙古)有限公司。钢结构耐用年限 70 年,建成于 2014 年,已使用 8 年,剩余使用年限 62 年,八成新,均为一层,层高 7-13m,室内水泥地、塑钢窗,双扇大门;砖混结构建筑物耐用年限 50 年,建成于 2013 年,已使用 9 年,剩余使用年限为 41 年,八成新,1-2 层,层高 3m,室内塑钢门窗、铺地砖、装有成型门,墙面刮腻子,外墙水泥断块喷涂,简单装修,实际容积率 1.02,设备安装齐全,地上建筑物及构筑物不做估价。宗地地势平坦,形状不规则,东至盐碱地、耕地,西至盐碱地、沙地,北至林地,南至沙地。

2、土地规划利用条件

根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号],主要规划指标如下:

规划文件名称文号	批准机关	批准日期	规划条件
《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号]	***	2021年12月8日	规划工业用地,规划容积率为不小于0.6,绿地率不大于20%且不小于10%,建筑密度不小于30%

待估宗地规划用途为工业用地,且周边有工厂分布,故最佳利用用途为工业,无特殊规划限制。

估价对象位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组,交通便捷度低,产业集聚度较低,从土地开发现状来看,按照\*\*区的总体规划和实施情况,待估宗地所在区域的土地开发利用强度较为合理。

## 二、地价影响因素分析

### (一) 一般因素

#### 1、城市资源状况(地理位置、人口、自然条件、土地利用状况)

\*\*\*\*市位于祖国正北方、内蒙古西部、黄河“几”字湾顶端,在 北纬 40° 13'---42° 28', 东经 105° 12'---109° 53' 之间。东接包头市,西邻阿拉善盟和乌海市,南隔黄河与鄂尔多斯市相望,北与蒙古国接壤,有边境线 369 公里。市域面积 6.5 万平方公里,辖\*\*区、乌拉特前旗、乌拉特中旗、乌拉特后旗、杭锦后旗、五原县、磴口县一区四旗两县,59 个苏木乡镇,17 个农牧场,650 个行政嘎查村,11 个办事处,128 个社区。聚居着蒙、汉、回、满、达斡尔等 40 多个民族,常住人口为 1538715 人,其中居住在城镇的人口为 922952 人,占 59.98%;居住在乡村的人口为 615763 人,占 40.02%。现有各级党组织 4595 个,共产党员 10.3 万名。近年来,先后被评为国家园林城市、全国双拥模范城、全国国土资源节约集约模范市、国家第一批生态文明建设先行示范区。

市域面积 6.5 万平方公里,辖\*\*区、乌拉特前旗、乌拉特中旗、乌拉特后旗、杭锦后旗、五原县、磴口县一区四旗两县,59 个苏木乡镇,17 个农牧场,650 个行政嘎查村,11 个办事处,128 个社区。聚居着蒙、汉、回、满、达斡尔等 40 多个民族,常住人口为 1538715

人，其中居住在城镇的人口为 922952 人，占 59.98%；居住在乡村的人口为 615763 人，占 40.02%。现有各级党组织 4595 个，共产党员 10.3 万名。近年来，先后被评为国家园林城市、全国双拥模范城、全国国土资源节约集约模范市、国家第一批生态文明建设先行示范区。

地形地貌多样，有平原、草原、山地、沙漠、河流、湖泊、森林等多种自然资源。区位优势明显，是“一带一路”陆路通道的重要节点和国家“五纵五横”综合交通运输网、“八横八纵”高速铁路网的重要节点城市，是华北沟通大西北、贯通大西南、连接蒙古国、通往东北亚国际出海口的重要交通枢纽和向北开放的重要桥头堡。北京至兰州铁路、\*\*至策克铁路、京藏高速、京新高速，242 国道、110 国道穿境而过，包银高铁正在建设，\*\*\*\*机场航班直达北京、上海、西安、郑州、\*\*\*\*等枢纽城市。甘其毛都口岸毗邻蒙古国资源最富集的省份-南戈壁省，是国家一级陆路口岸，年进口货运量突破 2000 万吨，是全国过货量最大、贸易额最多、关税收入最多的公路口岸。

农牧业资源得天独厚，地处北纬 40 度农作物种植黄金带，水土光热组合条件好，是全国三个特大型灌区之一和最早实现农业产值翻番的地区之一，创造了北纬 40° 地区百万亩吨粮田的奇迹，赢得了“黄河百害、唯富一套”的美誉。成为国家重要的粮油生产基地、全国最大的有机原奶、葵花籽、脱水菜生产基地和全国第二大番茄种植

加工基地，全国地级市中唯一四季均衡出栏的肉羊养殖加工基地，优质农产品出口 93 个国家和地区，贸易额连续十一年居全区首位。

矿产资源丰富，地处著名的狼山-渣尔泰山多金属成矿带，矿产种类多、分布集中、易开采，发现各类矿产 68 种，查明资源储量的有 40 种，是内蒙古矿产资源较为丰富的地区之一。

水资源较为充沛，黄河流经境内 345 公里，年均过境流量 300 多亿立方米，年引黄河水量在 50 亿立方米左右，灌溉渠系纵横交错，湖泊、湿地星罗棋布，是西北地区水资源条件最好的地区之一。

风能和太阳能资源优越，是我国风光资源最丰富的地区之一。终年受西风带控制，是蒙古高原冷空气南下的主要通道，资源富集地区年平均风速达 8 米/秒以上，年等效利用小时数平均可达 3000 小时以上，风能技术可开发量超过 7000 万千瓦。干旱少雨，海拔较高，晴天日数多，日照充分，太阳辐射强，仅次于青藏高原。全年日照总时数 3100 小时以上，太阳年总辐射约 1637-1685 千瓦时/平方米。

## 2、不动产制度与不动产市场状况

土地使用制度与土地管理政策：

继续落实和巩固国有经营性土地使用权招拍挂出让制度。按照国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》精神，逐步使经营性用地和工业用地实行有偿出让。同时，紧紧围绕市委、政府的工作思路，加强土地一级市场管理，保证土地一级市场的供应，保障全市工业化、城市化迅速发展对土地的需求。完善了招、拍、挂出让国有土地使用

权制度，以经营城市、经营土地的新理念，聚积城市建设资金，为全市的经济发展和城市建设提供了有力的资源保障和优质的工作服务，保证了新区建设和旧城区改造的顺利实施。

土地市场交易情况：

城镇新增建设用地必须采用出让方式供地。除一部分特殊用地仍以划拨方式供地外政府出让土地主要以招标、拍卖和挂牌的方式。转让原行政划拨的国有土地必须补交出让金。

房屋交易市场情况：

在新的土地使用制度下形成政府控制下的一级市场，各房地产开发商经营的二级市场以及各用地单位和个人进行房屋出租和转让的三级市场，但还不够完善和规范。

### 3、产业政策

2021年加大减税降费力度。强化阶段性政策，与制度性安排相结合，继续执行下调增值税税率和企业养老保险费率等制度。前期出台六月前到期的减税降费政策，包括免征中小微企业养老、失业和工伤保险单位缴费，减免小规模纳税人增值税，免征公共交通运输、餐饮住宿、旅游娱乐、文化体育等服务增值税，减免民航发展基金、港口建设费，执行期限全部延长到今年年底。小微企业、个体工商户所得税缴纳一律延缓到明年。推动降低企业生产经营成本。降低工商业电价5%政策延长到今年年底。宽带和专线平均资费降低15%。减免国有房产租金，鼓励各类业主减免或缓收房租，并予政策支持。

优化民营经济发展环境。保障民营企业平等获取生产要素和政策支持，清理废除与企业性质挂钩的不合理规定。限期清偿政府机构拖欠民营和中小企业款项。

推动制造业升级和新兴产业发展。大幅增加制造业中长期贷款。发展工业互联网，推进智能制造。电商网购、在线服务等新业态在抗疫中发挥了重要作用，要继续出台支持政策，全面推进“互联网+”，打造数字经济新优势。

提高科技创新支撑能力。稳定支持基础研究和应用基础研究，引导企业增加研发投入。加快建设国家实验室，重组国家重点实验室体系，发展社会研发机构。深化国际科技合作。加强知识产权保护。

扩大有效投资。提高专项债券可用作项目资本金的比例，重点支持既促消费惠民生又调结构增后劲的“两新一重”建设，主要是：加强新型基础设施建设，发展新一代信息网络，拓展5G应用，建设充电桩，推广新能源汽车，激发新消费需求、助力产业升级。加强新型城镇化建设，大力提升县城公共设施和服务能力。加强交通、水利等重大工程建设。健全市场化投融资机制，支持民营企业平等参与。深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜业宜居。

实施重要生态系统保护和修复重大工程，促进生态文明建设。

保障能源安全。推动煤炭清洁高效利用，发展可再生能源，完善石油、天然气、电力产供销体系，提升能源储备能力。

为了促进本地经济的发展，促进住房制度的改革、旧城区改造和城市化建设，\*\*\*\*市政府对房地产业采取鼓励政策，对经济适用性住房采取优惠政策，刺激了房地产业的发展。

#### 4、城市规划与发展目标

市域形成“三区、四线”的空间结构，构筑“井”字型开放发展格局。“三区”指的是沿黄经济带、阴山资源开发区、乌拉特草原保育区；“四线”指的是沿黄河沿包兰线发展轴、东部发展轴、西部发展轴、阴山山前发展轴。

规划区形成“一核、一组团、三轴带、多节点”的空间布局结构。“一核”指\*\*\*\*市中心城区，“一组团”指陕坝组团，“三轴带”指沿黄经济发展轴、临陕城乡统筹发展轴和临甘国际大通道发展轴，“多节点”指乡镇节点、生态景观节点等。

规划区综合交通体系重点加强中心城区与陕坝组团及\*\*\*\*机场的快速交通联系，打造规划区半小时交通圈。在\*\*和陕坝之间规划3条快速通道，中心城区与\*\*\*\*机场之间预留3条快速通道。

中心城区用地布局的总体思路为：“三区联动、聚合发展”。一方面，三个片区形成相对独立的职能分工体系；另一方面，三个片区通过职能互补、便捷的交通联系形成协同发展的格局。同时，用地布局体现了“塞外水城、西北绿城、河套文化名城”三大城市特色。



中心城区的空间结构为“一环两带三片区”。“一环”指外围生态景观环，“两带”指中央生态休闲带和总干渠生态景观带，“三片区”指\*\*片区、朔方片区和双河片区。

#### 5、城市经济发展状况

2021年实施重大项目194项、完成投资227.2亿元，民间投资增长10.5%。引进国内到位资金159.5亿元、增长6.3%。规模以上工业企业实现利润总额75.7亿元、增长4.3倍。全面落实助企纾困优惠政策，新增减税降费约8.1亿元、降低企业用电成本2.4亿元。支出中央财政直达资金33.8亿元。化解政府隐性债务、偿还民营企业欠款完成年度任务。妥善处置国有企业金融风险，积极防控房地产企业履约风险，守住了不发生系统性风险的底线。全年地区生产总值增长4.3%，规模以上工业增加值增长3.1%，固定资产投资增长5.5%，社会消费品零售总额增长3.7%，一般公共预算收入增长4.1%，经济持续稳定恢复、稳中向好。

稳增长、促转型，经济结构持续优化。粮食产量稳定增长，达到56.2亿斤；肉羊饲养量稳定在2200万只以上，居全区第一；新增高标准农田199.7万亩；创建并全面打响“天赋河套”区域公用品牌，荣获中国农业最具影响力品牌等19项大奖。工业总产值突破千亿元，农畜产品加工转化率由66.0%提高到69.9%，规模以上战略性新兴产业增加值占比由13.6%提高到26.2%。现代金融、电商物流、文化旅游等现代服务业蓬勃发展。

“放管服”改革深入推进，营商环境持续优化。综合行政执法改革入选中组部典型案例，土地有序流转创新实践入选中国改革 50 个典型案例。甘其毛都口岸成为全国过货量、贸易额最大的公路口岸，开发开放经验受到国务院通报表扬。全市外贸总额连续 4 年突破 200 亿元，特色农畜产品出口额连续 13 年居全区首位，占比达到 64.6%。

中心城区和县乡集镇综合承载能力大幅提升。农村牧区人居环境整治三年行动全面完成，卫生厕所普及率达到 87.5%。连续实施 22 年、总投资 43.2 亿元的灌区续建配套与节水改造工程建成投用。电网架构持续优化，5G 网络基本覆盖主城区。高等级公路贯通所有旗县区，公路总里程和路网密度居全区前列。

5 个区贫旗县全部摘帽，贫困人口全部脱贫，脱贫攻坚战取得历史性成就。实施饮水安全工程，分别为 30.3 万、47.7 万农牧民解决饮水水质不稳定和水量不足的问题。房地产领域历史遗留问题得到有效化解，1.1 万户居民回迁入住，7.3 万户居民拿到房产证；棚户区改造工作扎实推进，成为国家激励支持城市。新改扩建中小学校、幼儿园 43 所，教师队伍建设成效明显，教育教学质量稳步提升。常态化疫情防控有效开展，公共卫生服务能力大幅提升，创建成为国家卫生城市。

社会储蓄与投资。\*\*区社会储蓄水平较高，利率以中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为准，投资利润率为行业平均利润率。

分析：近年来，\*\*\*\*市人民政府对城市进行了新的规划，城市框架不断拉大，城市规划布局日趋合理，城市绿化率不断提高，公共配套设施功能日益完善。并且随着各种优惠政策吸引了优质企业入驻，使得该区域工业用地的地价在经济大环境不景气的状态下保持平稳发展。

## （二）区域因素

### 1、区域概况

\*\*区位于中国正北方，是内蒙古西部的一个新型城市。\*\*雄踞河套平原腹地，南临黄河，北靠阴山，地理坐标为东经 107° 6′ -107° 4′，北纬 40° 31′ -44° 17′。总面积 2354 平方公里，有蒙、汉、回等 14 个民族，京包兰铁路、110 国道、丹东-北京-拉萨高速公路贯通全境。周边有乌海、银川和包头机场，实现与\*\*\*\*、北京、西安等大中城市的通航，\*\*\*\*支线机场已经投入运营。区辖 6 个镇，城区设 11 个街道办事处。连接大西北的铁路动脉（京兰铁路）跨越境内，110 国道横穿市区。城乡拥有等级公路 2400 公里，区通乡公路 430 公里。总人口为 53.46 万人。

\*\*全境土地平坦，土壤肥沃，属温带大陆性气候，年均降水量 140 多毫米，日照时间长，昼夜温差大，无霜期 140 天左右。引黄自流灌溉，水源充足，具有发展农、牧、林业生产得天独厚的自然条件。\*\*区的地方工业以绒毛、食品加工、化工、造纸、机械制造及民族用品为主，并在不断扩大生产规模，提高产品质量，逐渐从农业大市向工

业强市迈进。

\*\*区是\*\*\*\*市的市政府所在地，是全市政治、经济、文化的中心。交通便利，邮电通讯发达，城市建设日新月异，基础设施日趋完善。

\*\*区位于京津为龙头的呼一包一银一兰经济带中段，处于自然资源富集地区包围之中，是国家西部大开发的重点区域。\*\*区引黄灌溉面积 217 万亩，是重要的优质农畜产品生产基地。包兰铁路、临策铁路、110 国道、京藏高速、京新高速公路穿境而过，是国家“五横五纵”交通网规划的重要交汇点，是沟通大西北、贯通大西南、连接蒙古国的重要交通节点城市。区内有通往各乡镇的班车，市区内有主干道胜利路，团结路，建设路，解放街等道路，公交车线路完善，交通极为便利。区域内分地下水和地表水水源，生活用水由市政供给，排水为雨，污水分流方式，排入市政管网并建有排污泵站，排水畅通。电源来自乌拉山电网体系，供电保证率可达 99%。邮电通信事业蓬勃发展，电话普及率高，部分乡镇实现了电话程控化，通讯线路畅通。全区移动通讯网络全部覆盖。

2021 年地区生产总值实现 308 亿元，一般公共预算收入完成 15.7 亿元，固定资产投资完成 97 亿元，规模以上工业实现增加值 54 亿元，社会消费品零售总额完成 110.9 亿元，城乡常住居民人均可支配收入分别达到 37276 元和 24234 元，主要经济指标增速均位于全市前列。

工业经济步履更实。招商引资到位资金 33.7 亿元，并签署 11 个项目、协议投资 44.7 亿元。华北油田巴彦勘探开发项目初步探明储

量 1 亿吨左右。向日葵全产业链融合、大北农饲料生产加工、燕京金川智能制造和机器换人等 37 个项目开工建设。联邦制药合成 I 车间、昌盛钢压延生产线技改、山海年产 800 辆专用汽车等项目建成投产。现代服务业提质提效。外贸出口总额实现 13.2 亿元，保税物流中心（B 型）完成进出口货物 6240 吨；成功举办农民丰收节、消夏文化艺术节等活动，接待游客 207.2 万人次，实现旅游收入 21.9 亿元；全区电子商务交易额实现 69.6 亿元，增长 10.2%；各类金融机构存款余额 607.9 亿元，增长 8.9%；贷款余额 466.3 亿元，增长 6.4%。营商环境不断优化。服务企业项目指挥部实体化运营，协调解决了一批企业、项目、产业发展中难点堵点问题。全面落实国家减免税费、延期缴纳税费等有关政策，直接惠利市场主体 1.9 万户；组织召开“政企”对接会，为 2.1 万户企业、个体工商户等争取金融信贷支持 32 亿元；\*\*区农村产权服务中心挂牌成立，探索推进棚圈舍、设施农业抵押贷款，为农户解决贷款 7.9 亿元。

## 2、交通条件

区内建有多条主干道通往城区内外，且南有包兰铁路，中间有 110 国道穿过、北有绕城线、丹拉高速公路，距离\*\*\*\*市机场仅 20 公里，交通极为便利，道路通达度高，公交线路 16 条，公共交通状况较好。

交通管制情况：无特殊限制。

## 3、基础设施条件

基础设施完善，已实现五通，有利于土地的开发建设。

- (1) 通路：区域内道路四通八达，路况良好；
- (2) 供水：该区域主要由市政供水，供水保证率较高；
- (3) 排水：区域排水为雨污分离方式，排污管分区铺设，自成系统，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，排水通畅；
- (4) 供电：区域内电源由市政供电，供电保证率高；
- (5) 通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率高，通讯线路畅通；
- (6) 供暖：无；
- (7) 供气：无。

#### 4、环境条件

\*\*区规划设计较好，绿化率高，空气质量较好，自然环境较好；  
\*\*区有文化博物馆、地质博物馆等，人文环境相对较好。

区域内距离公园、学校、银行等较远，公共服务设施完善度较差。

#### 5、产业集聚度

待估宗地所在位置距离工业园区较远，产业集聚度较低。

#### 6、规划限制

无。

分析：宗地所在区域采用逐项目征地、供地的方式，严格按照国家相关规定工业用地实行招拍挂的方式供地，由于近两年来随着外部环境趋紧、全球性的疫情影响和经济运行稳中有变，市场微观活力不足，整体经济环境趋缓，故该区域工业用地价格涨幅缓慢、总体平稳。

(三) 个别因素

1、宗地位置

估价对象位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组。待估宗地距离火车站 27.1 公里，距离汽车站 22.6 公里。宗地的面积、用途、临路状况、地势、地形、容积率、宗地基础设施条件等如下：

宗地位置	面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	宽度 m	深度 m	土地形状
**区**乡**村四组	152825.42	工业用地	552.96	537.64	不规则
地势	地质	设定容积率	临路状况	基础设施条件	地形
平坦	抗震有利城区	0.6	一面临路	宗地红线外五通，红线内场地平整	平原

2、土地现状利用条件

估价对象规划为工业用地，土地现状权属性质为出让地块，根据委托估价方提供的权属资料及现场勘查情况，估价对象现有工业用途的砖混、钢结构建筑物 155131.13 m<sup>2</sup>，室内简单装修，设备安装齐全，地上建筑物及构筑物不做估价。

3、土地规划利用条件

根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014 号]，主要规划指标如下：

规划文件名称文号	批准机关	批准日期	规划条件
《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014 号]	***	2021 年 12 月 8 日	规划工业用地，规划容积率为不小于 0.6，绿地率不大于 20%且不小于 10%，建筑密度不小于 30%

待估宗地规划用途为工业用地，土地开发利用强度较合理。且周边有工厂分布，故最佳利用用途为工业，无特殊规划限制。

分析：估价对象位于\*\*区\*\*乡\*\*村四组，交通便捷度低，产业集聚度较低，从土地开发现状来看，按照\*\*区的总体规划和实施情况，待估宗地所在区域的土地开发利用强度较为合理。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

#### （一）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估计结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

#### （二）最有效利用原则



土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

### （三）预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

### （四）供需原则

土地估价应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。

### （五）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，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

### （六）价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

### （七）审慎原则

在评估中确定相关参数和统计结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的风险。

### （八）公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

## 二、估价方法与估价过程

### （一）估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及估价目的,结合估价师收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,选择评估方法。

评估人员通过实地勘察,经认真分析调查收集到的资料,在确定估价原则的基础上,结合本次估价对象的实际情况以及估价目的,确定此次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法。

#### 选择评估方法的依据

##### 1、选用的方法

(1) 估价对象邻近\*\*\*\*市\*\*城区基准地价覆盖范围,且待估宗地位于\*\*\*\*市经济技术开发区的延伸区域,可参照区域末级基准地价执行,故本次参照\*\*区工业用地基准地价三级区片地价评估,且有相应的计算宗地地价的修正体系,考虑到估价目的是拟进行国有土地使用权出让,为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据,而基准地价是政府土地管理部门宏观调控地价水平的依据,故选用基准地价系数修正法进行评估;

(2) 估价对象所在区域近年来工业用途土地挂牌出让案例较多,故还可采用市场比较法进行评估。

##### 2、不采用的方法分析

(1) 估价对象作为工业用地,周边及园区内的企业多为自营,缺乏类似的场地出租收益案例,且自营受企业经营项目的不同收益差异也很大,加之近几年经济大环境不景气的影响,未来收益不易于准确量化,考虑到评估的可操作性,不适宜选用收益还原法进行评估。

(2) 因估价对象所在区域征地补偿案例较少，土地取得及开发费难以准确估算，采用征地区片价成本累加的方式得出的积算价格过高不能体现当地工业用地的市场出让价格，故本次评估不选用成本逼近法。

(3) 由于工业用地涉及的领域广、行业较多，非标准厂房多，造价和市场售价相差很大，且待估宗地周边区域相类似的建成后的物业交易也几乎没有，开发完成后的价值难以确定，故不宜采用剩余法评估。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法分别进行地价测算，在上述两种方法测算结果的基础上，再结合市场行情进一步分析，从而得到估价对象的最终估价结果。

## (二) 评估过程

估价对象估价过程如下：

### 1、基准地价系数修正法

#### (1) 基准地价的内涵介绍

经\*\*\*\*市人民政府批准发布《关于公布实施\*\*\*\*市\*\*区城区土地定级与基准地价更新成果的公告》公布《\*\*\*\*市\*\*区城区土地定级与基准地价更新技术报告》自2021年12月20日起实施；

本次制定的基准地价为\*\*区城区315.98平方公里范围内，按用途分级别在以下设定条件下的土地使用权平均价格：

①评估基准日：2021年1月1日；

②权利状况：国有出让土地使用权；

③土地使用年期：按法定最高出让年限设定，即商服用地 40 年、住宅 70 年、工业用地 50 年；

④土地开发程度：商服、住宅用地“七通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和宗地内场地平整），工业用地“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整）。

⑤容积率：根据测算确定各用途平均容积率，商服 2.0、住宅 2.0、工业用地 0.8；

⑥其他条件为宗地地价修正系数表中的“一般”条件。

**表 7-1-2\*\*区基准地价内涵说明表**

用途	商服	住宅	工业
价格构成	土地取得费、土地开发配套费用、应纳税费、利息、利润、土地增值收益。		
评估基准日	2021 年 1 月 1 日		
土地开发程度	商服、住宅用地均为“七通一平”（宗地红线外通上水、下水、通电、通讯、通热、通路、通气及宗地内场平）工业用地为“五通一平”（宗地红线外通上水、下水、通电、通讯、通路、宗地内场平）。		
土地使用年期（年）	40	70	50
平均容积率	2.0	2.0	0.8

不同区片用途的基准地价参见下表。

**表 7-1-1\*\*区各类用地基准地价表**

用途 级别	商服		住宅		工业	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
I	2300	153.33	1580	105.33	420	28.00
II	1700	113.33	1250	83.33	245	16.33

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

用途 级别	商服		住宅		工业	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
III	1300	86.67	1020	68.00	126	8.40
IV	1030	68.67	750	50.00	—	—
V	760	50.67	410	27.33	—	—
VI	420	28.00	—	—	—	—

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法的公式为：

$$P_i = [P \times (1 \pm K) \times T \times K_{ij} \times y] \pm F$$

公式中各变量的含义如下：

$P_i$ ——待估宗地地价；

$P$ ——待估宗地对应的基准地价；

$K$ ——各影响因素修正系数之和；

$T$ ——期日修正系数；

$K_{ij}$ ——容积率修正系数；

$F$ ——开发程度修正值；

$y$ ——待估宗地使用年期修正系数。

### (2) 确定待估宗地土地级别及基准地价(P)

根据\*\*\*\*市\*\*区土地级别基准地价图，确定待估宗地所在区域级别基准地价。待估宗地邻近\*\*区三级区片工业用地范围，本次参照\*\*区三级区片工业用地基准地价修正体系进行评估，其基准地价为 126 元/m<sup>2</sup>。

### (3) 确定期日修正系数 (T)

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

本次评估的估价基准日为 2022 年 1 月 7 日，当基准地价所对应的基准日与估价期日不一致时，需根据当地的地价指数水平，确定待估宗地期日修正系数。根据内蒙古自治区自然资源厅发布的\*\*\*\*市 2021 年第一季度至 2021 年第三季度工业用途地价动态监测指标的数据如下（2021 年第四季度工业用途地价动态监测指标暂未公布）：

时间	2021 年第一季度	2021 年第二季度	2021 年第三季度
地价增长率（环比）	0%	0%	0%

2021 年第一季度到 2021 年 1 月之间地价增长率未发生变动，故期日修正系数为 1.0000。

(4) 区域因素、个别因素修正系数的确定 (K)

根据《\*\*\*\*市\*\*区城区土地定级与基准地价更新技术报告》中“表 6-4-5\*\*\*\*市\*\*区城区Ⅲ级工业用地影响因素指标说明表”和“表 6-4-6\*\*\*\*市\*\*区城区Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表”，对照待估宗地的区域及个别条件，进行修正，确定区域因素和个别因素修正。详见各“待估宗地的基准地价因素修正现场调查表”。

**表 6-4-5\*\*\*\*市\*\*区城区Ⅲ级工业用地影响因素指标说明表**

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度（距 主次干道距离） 米	交通型主 干道	混合型主 干道	生活型主 干道或交通 型 次干道	生活型次 干 道	支路
	距长途汽车站 距离 （米）	<3840	3840-7680	7680-11520	11520-15360	>15360
	距火车站距离 （米）	<5000	5000-9400	9400-13800	13800-18200	>18200
	距飞机场距离 （米）	<5560	5560-11120	11120-16680	16680-22240	>22240
基础设施状	供水	≥95%	90%—95%	80%—90%	65%—80%	≤65%

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
况	供气	煤气公司供气,保证率 $\geq 90\%$	煤气公司供气,保证率80%~90%	煤气罐供气,保证率高	煤气罐供气,保证率低	无煤气
	排水	有雨排、污排且通畅	有雨排、污排较通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
	供热	集中供热保证率 $\geq 90\%$	集中供热保证率80%~90%	区域集中供热,保证率高	区域集中供热,保证率低	自供热
环境条件	自然条件优劣度(工程地质)	抗震能力强	抗震能力强	抗震能力较强	抗震能力一般	抗震能力较弱
产业集聚规模	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、传统产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、传统产业联系一般区	传统产业联系一般区	独立工业区
规划前景	用途规划	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其他用地
	道路规划	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

表 6-4-6\*\*\*\*市\*\*区城区Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表

定级因素	定级因子	权重值	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	0.1390	0.0445	0.0222	0.0000	-0.0139	-0.0278
	长途汽车站	0.0580	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0058	-0.0116
	火车站	0.0720	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0072	-0.0144
	飞机场	0.0430	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0043	-0.0086
基础设施状况	供水	0.0620	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0062	-0.0124
	排水	0.0570	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0057	-0.0114
	供热	0.0550	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0055	-0.0110
	供气	0.0410	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0041	-0.0082
环境条件	工程地质	0.1890	0.0605	0.0302	0.0000	-0.0189	-0.0378
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.1250	0.0400	0.0200	0.0000	-0.0125	-0.0250

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

定级因素	定级因子	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
国土空间规划	用地规划	0.0650	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0065	-0.0130
	道路规划	0.0940	0.0301	0.0150	0.0000	-0.0094	-0.0188

待估宗地三级区片工业用地地价影响因素说明、优劣程度修正系数表

因素	因子	因素说明	优劣度	修正系数
交通条件	道路通达度	支路	劣	-0.0278
	距长途汽车站距离(米)	22600	劣	-0.0116
	距火车站距离(米)	27100	劣	-0.0144
	距机场距离(米)	12000	一般	0
基础设施状况	供水	≥95%	优	0.0198
	排水	有雨排、污排且通畅	优	0.0182
	供热	自供热	劣	-0.0110
	供气	无煤气	劣	-0.0082
环境条件	自然条件优劣度(工程地质)	抗震能力强	优	0.0605
产业集聚规模	产业集聚影响度	传统产业联系一般区	较劣	-0.0125
规划前景	用地规划	一般工业区	一般	0
	道路规划	支路	劣	-0.0188
区位因素修正系数之和		-0.0058		

(5) 确定土地使用权年期修正系数 (y)

当待估宗地设定年期与基准地价所对应的年期不一致时，需进行年期修正，由于\*\*区基准地价设定为法定最高出让年期的土地使用权价格，而本次评估设定使用年期为剩余使用年期 50 年，故不需进行年期修正，修正公式为：

$$\begin{aligned}
 y &= [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m] \\
 &= [1 - 1 / (1 + 4.66\%)^{50}] / [1 - 1 / (1 + 4.66\%)^{50}] \\
 &= 1.0
 \end{aligned}$$



式中： $y$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数

$r$ ——土地还原率[根据\*\*\*\*市\*\*区城区土地定级与基准地价更新技术报告中“表 4-4-6\*\*区土地还原利率确定一览表”中工业用地的土地还原率]

$n$ ——待估宗地设定使用年限

$m$ ——基准地价设定土地使用年期

故待估宗地的年期修正系数  $y$  为 1.0。

(6) 宗地面积状况修正

**表 6-2-12 工业用地宗地面积状况修正说明表**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	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影响
修正系数	1.060	1.030	1.000	0.980	0.960

待估宗地面积对土地利用较为有利，修正系数为 1.0300

(7) 宗地形状状况修正

**表 6-2-13 工业用地宗地形状状况修正说明表**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	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
修正系数	1.040	1.020	1.000	0.985	0.970

待估宗地形状不规则，对土地利用不合理，修正系数为 0.9850

(8) 容积率修正 ( $K_{ij}$ )

根据《\*\*\*\*市\*\*区城区土地定级与基准地价更新技术报告》，\*\*\*\*市\*\*城区的容积率修正只针对商业、住宅用地，工业用地的容积率对地价影响甚微，故不做修正。

(9) 计算估价设定开发程度条件下的宗地地价

由于估价设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通路、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整，与原基准地价所设定的开发程度相同，故不需进行土地开发程度修正。故：

基准地价设定开发程度条件下的宗地地价=待估宗地对应的基准地价×（1±各影响因素修正系数之和）×期日修正系数×待估宗地使用年期修正系数×面积状况修正系数×形状状况修正系数×容积率修正系数±土地开发程度修正

$$\begin{aligned} &=126 \times (1-0.0058) \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0300 \times 0.9850 \times \\ &1.0000+0 \\ &=127.09 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

## 2、市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

估价思路：选择与估价对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属近邻或类似区域的三个比较实例，进行交易期日、交易情况、区域因素、个别因素的修正后，确定估价对象的市场价格。

市场比较法评估的基本公式：

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

式中：

P—待估宗地价格

$P_B$ —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易时间地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数除以比较实例使用年期指数

具体定义为：

A、交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B、期日修正，采用地价指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修正为估价期日的价格。

C、区域因素：包括道路通达度、区域基础设施开发程度、产业集聚度、规划前景、环境景观条件存在差异，为了有一个比较合理的对比，因而需对交易案例地价进行以上区域因素修正。

D、个别因素：宗地形状、面积、临街状况、宗地内平整程度、规划限制条件及宗地内平整程度等存在差异，为了有一个比较合理的对比，因而需对交易案例地价进行以上个别因素修正。

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

E、土地使用年期修正，土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

(1) 比较实例的选取

根据估价人员对\*\*区近期的土地交易调查，待估宗地位于园区的延伸段，近年来园区的规划扩展也在延伸段内进行，故与园区内工业用地可视为同一供需圈，各比较实例选取情况如下：

	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
项目名称	保静人工智能产业链标准化厂房建设项目	保静人工智能产业链标准化厂房建设项目	保静人工智能产业链标准化厂房建设项目
位置	河套大街北、新红路西	绒纺路东、河套大街北	五原街南、绒纺路西
电子监管号	1508022019B00411	1508022019B00425	1508022019B00439
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交总价	820 万元	914 万元	744 万元
土地单价	148.58 元/m <sup>2</sup>	148.56 元/m <sup>2</sup>	148.67 元/m <sup>2</sup>
交易时间	2019 年 9 月 10 日	2019 年 9 月 10 日	2019 年 9 月 10 日
用地面积	55189.51 m <sup>2</sup>	61524.67 m <sup>2</sup>	50043.99 m <sup>2</sup>
容积率	0.7	0.7	0.7
土地规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
土地等级	工业三级	工业三级	工业三级
土地使用权出让期限	50 年	50 年	50 年
土地利用情况	空地	空地	空地
价格内涵	出让地价	出让地价	出让地价
开发程度	红线外“五通”，挂牌时红线内场地平整	红线外“五通”，挂牌时红线内场地平整	红线外“五通”，挂牌时红线内场地平整

估价对象与比较实例照片及所在位置

比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3

(2) 因素的选择

根据估价对象的用地类型以及比较实例的特点，选择了对于估价对象与比较实例有一定差异的因素，估价时主要选择的比较因素主要是区域因素和个别因素，包括交易时间、交易情况、交易方式、道路通达度、区域基础设施开发程度、产业集聚度、规划前景、环境景观、宗地形状、宗地面积及用地规模、临街状况、土地使用权出让年期、规划限制等。

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

比较因素条件说明表

因素	估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3	
项目名称	本次委估项目	保静人工智能产业链标准化厂房建设项目	保静人工智能产业链标准化厂房建设项目	保静人工智能产业链标准化厂房建设项目	
位置	**区**乡**村四组	河套大街北、新红路西	绒纺路东、河套大街北	五原街南、绒纺路西	
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	待估	148.58	148.56	148.67	
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易时间	2022年1月	2019年9月	2019年9月	2019年9月	
土地使用权年期	50年	50年	50年	50年	
区域因素	道路通达度	临支路, 道路通达度低	临混合型主干道, 道路通达度较高	临混合型主干道, 道路通达度较高	临交通型主干道, 道路通达度高
	对外联系和方便程度	距火车站 27.1 公里, 不方便	距火车站 13 公里, 一般	距火车站 13.7 公里, 一般	距火车站 14.5 公里, 一般
	规划前景	位于**村四组, 规划用地类型主要以工业为主, 规划前景好	位于东开发区, 规划用地类型主要以工业为主, 规划前景好	位于东开发区, 规划用地类型主要以工业为主, 规划前景好	位于东开发区, 规划用地类型主要以工业为主, 规划前景好
	环境条件	自然条件好, 抗震有利城区	自然条件好, 抗震有利城区	自然条件好, 抗震有利城区	自然条件好, 抗震有利城区
	产业集聚状况	位于**村四组, 产业集聚度较低	位于东开发区, 产业集聚度较高	位于东开发区, 产业集聚度较高	位于东开发区, 产业集聚度较高
	基础设施状况	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯)
个别因素	宗地形状	不规则	不规则	较不规则	较不规则
	宗地面积	152825.42 m <sup>2</sup> , 用地规模大	55189.51 m <sup>2</sup> , 用地规模较大	61524.67 m <sup>2</sup> , 用地规模较大	50043.99 m <sup>2</sup> , 用地规模较大
	临路状况	一面临路	两面临路	两面临路	两面临路
	容积率	0.6	0.7	0.7	0.7

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

因素		估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	规划限制条件	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
	宗地内平整程度	宗地内场地平整	宗地内场地平整	宗地内场地平整	宗地内场地平整

(4) 编制比较因素条件指数表

根据当地的地产市场水平及估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表，比较因素指数确定如下：

1、交易情况：估价对象与三个比较实例所处供需圈相似，由于比较实例均系正常的公开市场出让情况下的地价，故确定交易情况修正均为 100；

2、交易方式：估价对象与比较实例均为挂牌出让，属公开市场交易方式，故交易方式的指数均为 100；

3、期日修正：交易期日修正是将实例在成交日期的价格调整为估价期日的价格。根据内蒙古自治区自然资源厅发布的\*\*\*\*市 2019 年第一季度至 2021 年第三季度工业用途地价动态监测指标的数据如下

(2021 年第四季度工业用途地价动态监测指标暂未公布)：

时间	2019 年第一季度	2019 年第二季度	2019 年第三季度	2019 年第四季度	2020 年第一季度	2020 年第二季度
地价增长率(环比)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
时间	2020 年第三季度	2020 年第四季度	2021 年第一季度	2021 年第二季度	2021 年第三季度	
地价增长率(环比)	0%	0%	0%	0%	0%	

2019 年第一季度到 2022 年 1 月之间地价增长率未发生变动，故不对比较实例进行期日修正；

4、土地用途：估价对象与比较实例均为工业用地，故确定土地用途修正均为 100；

5、道路通达度：分为高、较高、一般、较低和低五个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2；

6、对外联系和方便程度：根据距火车站或货运车站的距离划分为五个等级：方便（5 公里以内）、较方便（5-10 公里）、一般（10-15 公里）、较不方便（15-20 公里）、不方便（20-25 公里），每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2；

7、规划前景：分为好、较好、一般、较差和差五个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

8、环境条件：分为好、较好、一般、较差和差五个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

9、产业集聚度：分为高、较高、一般、较低和低五个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。

10、基础设施状况：估价对象与比较实例的基础设施开发程度均为红线外五通（通电、通路、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整，故指数均为 100；

11、宗地形状：分为规则、较规则、一般、较不规则、不规则五个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2；

12、宗地面积修正：分为用地规模大、较大、适中、较小和小五个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；



13、临路状况修正：一面临街指数为 100，每增加或减少一面，指数增加或者下降 1 ；

14、容积率修正：\*\*\*\*市\*\*城区的容积率修正只针对商业、住宅用地，工业用地的容积率对地价影响甚微，故不做修正。

15、规划限制条件修正：估价对象与比较实例均为有一定限制，故指数均为 100；

16、土地使用年期修正：估价对象及比较实例的土地使用年期均为 50 年，故不需进行土地使用年期修正。

估价对象与比较实例的因素条件指数见下表：

**比较因素条件指数表**

因素		估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
位置		**区**乡**村四组	河套大街北、新红路西	绒纺路东、河套大街北	五原街南、绒纺路西
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	148.58	148.56	148.67
土地用途		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
土地使用权年期		100	100	100	100
区域因素	道路通达度	100	106	106	108
	对外联系和方便程度	100	104	104	104
	规划前景	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	产业集聚状况	100	104	104	104
	基础设施	100	100	100	100

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

因素		估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	状况				
个别因素	宗地形状	100	100	102	102
	宗地面积	100	99	99	99
	临路状况	100	101	101	101
	容积率	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	宗地内平整度	100	100	100	100

(5) 确定因素修正系数及计算修正后的价格

比较因素修正系数及修正后价格表

因素		比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	位置	河套大街北、新红路西	绒纺路东、河套大街北	五原街南、绒纺路西
	交易价格(元/m <sup>2</sup> )	148.58	148.56	148.67
	土地用途	100/100	100/100	100/100
	交易方式	100/100	100/100	100/100
	交易情况	100/100	100/100	100/100
	交易时间	100/100	100/100	100/100
	土地使用权年期	100/100	100/100	100/100
区域因素	道路通达度	100/106	100/106	100/108
	对外联系和方便程度	100/104	100/104	100/104
	规划前景	100/100	100/100	100/100
	环境景观条件	100/100	100/100	100/100
	产业集聚状况	100/104	100/104	100/104
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状	100/100	100/102	100/102
	宗地面积	100/99	100/99	100/99
	临路状况	100/101	100/101	100/101
	容积率	100/100	100/100	100/100

\*\*\*\*市自然资源局土地出让估价报告书

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

因素	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
规划限制条件	100/100	100/100	100/100
宗地内平整度	100/100	100/100	100/100

(6) 计算比准价格

比较实例 1:  $148.58 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 \times 100/104 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 129.61 \text{ 元/m}^2$

比较实例 2:  $148.56 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 \times 100/104 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/99 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 127.05 \text{ 元/m}^2$

比较实例 3:  $148.67 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 \times 100/104 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/99 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 124.79 \text{ 元/m}^2$

比较实例 1、比较实例 2、比较实例 3 修正后的价格接近，因此采用三个比准价格的算数平均数作为估价对象评估价格：

估价对象单价 =  $(129.61 + 127.05 + 124.79) / 3 = 127.15 \text{ 元/m}^2$

### 三、地价的确定

#### (一) 地价确定的方法

两种评估方法的结果从不同角度反映了估价对象所在区域的地价水平，估价结果相差不大，可靠程度相近，故我们选取两种估价结果的算术平均值作为最终的评估结果，我们认为该结果更能客观地反映当地地价水平，符合实际情况，由此确定待估宗地的地面单价如下表所示：

基准地价系数修正法		市场比较法		地面单价（元/m <sup>2</sup> ）
评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	权重值	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	权重值	
127.09	0.5	127.15	0.5	127.12

$$\begin{aligned}
 \text{土地评估总价} &= \text{土地评估单价} \times \text{占地面积} \\
 &= 127.12 \times 152825.42 \\
 &= 1942.72 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

（二）估价结果

评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	土地面积（m <sup>2</sup> ）	评估总价（万元）
127.12	152825.42	1942.72

总价人民币大写：壹仟玖佰肆拾贰万柒仟贰佰元整

底价建议及可信度分析：根据《全国工业用地出让最低价标准》，\*\*区土地等别为十二等，工业用地出让最低价标准为 120 元/m<sup>2</sup>，国务院“关于加强土地调控有关问题的通知”也规定，工业用地出让底价不得低于工业用地最低价标准，（按国土资源部国土资发（2009）56 号“关于调整工业用地出让最低标准实施政策的通知”涉及的特殊情形除外。）故出让底价必须高于 120 元/m<sup>2</sup>，本次评估结果为 127.12 元/m<sup>2</sup> 高于该区域最低限价，据评估人员调查近期交易土地起始价并结合我们的估价结果，我们给出的底价建议为 127.12 元/m<sup>2</sup>。

当地土地管理部门可以此价格作为该宗地缴纳出让金的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定该宗地缴纳的地价款。

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司

2022年1月12日

## 第四部分 附件

1. 委托估价函
2. 《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第（村镇）150802202100014号]
3. 《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测定界图》
4. 估价对象位置图
5. 估价对象现场照片
6. 比较实例照片
7. 宗地区域及个别条件调查表
8. 《关于内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司备案情况的函》
9. 土地估价机构营业执照
10. 土地评估机构信用等级证书
11. 土地估价师资格证书
12. 土地估价师签字盖章页

(以上均为复印件)

《委托估价函》

《内蒙古自治区建设用地规划条件书》[条字第(村镇)150802202100014号]

《\*\*区\*\*乡\*\*村四组五排干南侧局部地段用地勘测测定界图》

估价对象位置图



估价对象现场照片

\*\*\*

比较实例照片

比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
--------	--------	--------

内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

--	--	--

宗地区域及个别条件调查表

\*\*\*

关于内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司备案情况的函

土地估价机构营业执照

土地评估机构信用等级证书



内蒙古\*\*房地产价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia \*\*\*\* real estate price evaluation Co., Ltd

---

土地估价师资格证书