

土地估价报告

项目名称：***北侧地块工业国有建设用地使用权出让价格评估

受托估价单位：***

土地估价报告编号：***[2024]（估）字第 022 号

电子备案编号：***

提交估价报告日期：二〇二四年七月二十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

***北侧地块工业国有建设用地使用权出让价格评估

二、委托估价方

委托单位：***

三、估价目的

估价对象位于***北侧，现状为空地。依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***），规划为工业用地，现委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象作为工业用地，***受其委托，对估价对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，根据《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）的要求，“开展土地使用权出让地价评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据。”故本次估价目的为***合法出让土地使用权，通过集体决策确定估价对象土地使用权出让底价，提供客观、合理的参考依据。

四、估价期日

二〇二四年七月二十四日

根据《土地评估委托函》的要求，确定本次估价期日为2024年07月24日，我所估价师于2024年07月24日对估价对象进行了现场勘查，估价期日的确定与委托函一致，与现场勘查之日一致。

五、估价日期

二〇二四年七月二十四日至二〇二四年七月二十八日

六、地价定义

1.用途设定：估价对象现为待出让国有建设用地，现状利用为空地，实际用途为空地。依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***），规划

为工业用地，委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象作为工业用地，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月），此次估价设定用途为工业用地。

2. 开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和宗地红线内场地平整，委托估价方拟按现状开发程度交付土地，故本次评估依据实际开发程度并结合评估目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和红线内场地平整。

3. 土地使用权年限设定：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，根据规划用途，委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象作为工业用地，依据《土地评估委托函》，估价对象土地使用权年限设定为工业用地法定最高出让年限50年。

4. 土地利用和规划条件说明：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，现状利用为空地。依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）、《***工业园区规划道路西侧、南环路北侧地块勘测定界图》及《土地评估委托函》，估价对象总用地面积为630101.00平方米，本次评估土地面积为279631.00平方米，规划容积率 ≥ 0.6 ，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率根据审定的修建性规划方案执行。根据合法原则及最有效利用原则，结合该宗地所在区域土地利用状况，此次估价设定容积率0.6。

5. 土地使用权性质设定：***拟以挂牌出让方式供应估价对象为工业用地，依据评估目的并结合《土地评估委托函》，本次评估设定估价对象土地使用权性质为出让国有建设用地使用权。

综上，本次评估地价定义为：在公开市场条件下，于估价期日2024年07月24日，规划利用条件下，设定用途工业用地、容积率0.6、开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和宗地红线内场地平整、土地使用权年限50年的出让国有建设用地使用权正常市场价格。

七、估价结果

经估价人员认真测算和分析,按照地价评估原则、程序和方法,评估得到估价对象--***北侧地块工业用地,在估价设定用途及开发程度条件下,估价期日为2024年07月24日,土地使用权年限为设定年期的出让国有建设用地使用权价格为:

(一) 估价结果

评估土地面积: 279631.00 平方米

土地单价: 79 元/平方米 (取整)

单位面积楼面地价: 一元/平方米

评估土地总价: 22,090,849.00 元

大写: 贰仟贰佰零玖万零捌佰肆拾玖元整 (币种种类: 人民币)

本次评估结果土地单价为79元/平方米,根据国土资发(2006)307号、(2008)308号、(2009)56号文件、《内蒙古自治区工业用地出让最低价标准》(内国土资发[2009]165号)规定:***处标准中第十四等别,工业用地出让最低限价84元/平方米。

因综合测算结果79元/平方米低于该地区所在等别工业用地出让最低限价,故本次评估结果以工业最低出让限价作为该宗地出让底价。

即: 单位面积地价: 84 元/平方米

评估土地总价: 23,489,004.00 元

大写: 贰仟叁佰肆拾捌万玖仟零肆元整 (币种种类: 人民币)

(二) 底价决策建议及理由:

1. 底价决策建议理由

(1) 估价结果与工业用地出让最低限价标准的比较
最终确定评估单价与工业最低出让限价一致。

(2) 估价结果与级别基准地价水平的比较

估价对象位于***北侧,经查询《*****土地定级与基准地价更新技术

报告》及***基准地价图，估价对象位于***基准地价工业三级范围内，级别基准地价为 77 元/平方米，本次评估结果 84 元/平方米高于估价对象所在级别基准地价。

(3) 估价结果与区域同类型土地地价水平的比较

经估价师对估价对象所在区域同类型土地的成交实例进行调查分析，2021 年 7 至估价期日 2024 年 7 月的 3 年间，估价对象所在区域共成交工业用地 19 宗，成交均价为 84 元/平方米，均为底价成交。本报告评估结果为 84 元/平方米，与区域工业用地平均成交地价相等，地价水平符合区域土地市场实际状况。

(4) 市场条件分析

估价对象位于***北侧，区域交通状况优、产业集聚度高，以金属冶炼、农畜产品加工等技术产业为主。区域内工业用地土地市场发育较成熟、交易较活跃，工业用地多以挂牌出让为主，出让成交地价基本上以底价成交，溢价率低。

2. 土地出让底价决策建议

综上，将估价对象评估结果与所在区域工业用地出让最低价标准、级别基准地价、区域同类型土地成交价格进行对比后发现，本次评估结果 84 元/平方米等于区域工业用地出让最低价标准和区域同类型土地成交价格，高于估价对象所在工业用地级别基准地价 77 元/平方米，地价水平符合区域地市场实际状况。故结合估价对象区位条件及所在区域近期土地市场状况，建议当地自然资源管理部门土地出让底价不低于本次评估结果 84 元/平方米作为该宗地出让底价的参考依据，并统筹考虑征收成本、产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定出让底价。

估价结果详见土地估价结果一览表（表 1）

八、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签字

九、土地估价机构：***

估价机构法定代表人签字：

2024年07月28日

表 1 土地估价结果一览表

估价机构:***

估价日期:2024年07月24日

估价目的:为***合法出让土地使用权,通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价,提供客观、合理的价格参考依据。

估价报告编号:***[2024](估)字第022号

估价日期土地使用权性质:待出让国有建设用地

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证号或权属证明	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	土地使用年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	最低出让限价地价(元/平方米)	最低出让限价总地价(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定									
--	--	***北侧工业用地	《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)	工业用地	--	工业用地	≥0.6	--	0.6	宗地红线外“四通”,宗地红线内场地平整	宗地红线外“四通”,宗地红线内场地平整	50	279631.00	79	2209.0849	84	2348.9004	“四通”指通路、通电、通讯、通上水

一、上述土地估价结果的限定条件

- 土地权利限制:无影响地价的土地权利限制
- 基础设施条件:见估价对象基础设施条件表(表1-1)
- 规划限制条件:依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)，估价对象总用地面积为630101.00平方米，本次评估土地面积为279631.00平方米，规划容积率≥0.6，建筑系数≥30%，绿地率根据审定的修建性规划方案执行。
- 影响土地价格的其他限定条件:无

表 1-1 估价对象基础设施及其他条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
--	***北侧工业用地	场地平整	主干道	宗地红线外为当地供电局供电,供电保证率98%以上;宗地红线内未入网	宗地红线外由当地自来水公司供水,供水保证率95%以上;宗地红线内未入网	宗地红线内外均未入网	宗地红线内外均未入网	宗地红线内外均未入网	宗地红线外通讯与市政通讯网相联、市话普及率98%以上,通讯线路畅通;宗地红线内未入网	无	有	无

二、其他需要说明的事项

- 估价对象土地面积及权利状况以委托方提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)、《***工业园区规划道路西侧、南环路北侧地块勘测测定界图》及《土地评估委托函》为依据。
- 本次估价仅为***合法出让土地使用权,通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价,提供客观、合理的价格参考依据。
- 其它需要说明事项请详细阅读本报告第三部分第三项。

估价机构:***
2024年07月28日

第二部分

估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：***

地 址：*****

法人代表：***

联 系 人***

联系电话：***

委托单位与估价对象的关系：估价对象自然资源管理部门，即估价对象土地使用权出让人（***人民政府）代表。

二、估价对象

此次估价对象共壹宗地，位于***北侧，现为待出让国有建设用地，现状利用为空地，依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）、《***工业园区规划道路西侧、南环路北侧地块勘测定界图》及《土地评估委托函》，委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象作为工业用地，总用地面积630101.00平方米、本次评估土地面积279631.00平方米，规划容积率 ≥ 0.6 ，于估价期日2024年07月24日，评估设定用途为工业用地，容积率0.6，使用年限为50年，估价对象位于*****工业基准地价三级范围内。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况：

(1) 土地权属性质：待出让国有建设用地

(2) 土地权源及权属变更情况：估价对象现为待出让国有建设用地，现委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象为工业用地。

(3) 土地位置：***北侧

(4) 土地用途：规划为工业用地

(5) 四至：***

(6)面积:总用地面积 630101.00 平方米、本次评估土地面积 279631.00 平方米。

(7)土地级别:*****工业基准地价三级

(8)土地权属证明:《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)

(9)因估价对象为待出让国有建设用地,故土地登记证书号、国有土地使用权证编号、宗地号、地籍图号、登记时间等均为无。

2. 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:在估价期日,估价对象现为待出让国有建设用地,现状为空地。依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***) ,委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象作为工业用地,出让年期为工业用地法定最高出让年期 50 年。

(3)土地他项权利状况:在估价期日,估价对象不存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利。

(4)相邻关系权利:相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时,确保双方正常生产经营及利用。

(5)实际使用与证载状况

在估价期日,估价对象为待出让国有建设用地,未进行产权登记,现状利用为空地,不存在实际使用与证载不一致的状况。

3. 土地利用状况

(1)土地利用现状

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况,估价对象于估价期日地上无建筑物,现状为空地,实际开发程度为宗地红线外“四通”(通路、通电、通讯、通上水)及红线内场地平整,估价对象地势平坦,地形地质状况优,

宗地形状规则。***

(2) 土地利用条件

①规划利用

根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***), 地块主要规划条件如下:

批准机关: ***;

用地位置: ***北侧;

用地性质: 工业用地;

面积: 总用地面积 630101.00 平方米、本次评估土地面积 279631.00 平方米;

批准日期: 2023 年 09 月 13 日。

规划条件: 规划容积率 ≥ 0.6 , 建筑系数 $\geq 30\%$, 绿地率根据审定的修建性规划方案执行。

②最佳利用

估价对象规划利用方式符合规划最佳利用, 城市规划对估价对象所在区域无其他特殊条件限制, 土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制, 同时符合市场要求。

③利用限制和缺陷

估价对象利用限制依据规划条件不变, 无利用缺陷等。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素, 主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

1. 城市资源状况

(1) 地理位置

位于内蒙古自治区赤峰市北部，地处东经 117° 38′ —118° 37′ ，北纬 43° 14′ —44° 15′ 之间，北依大兴安岭，与锡林郭勒盟相连，南隔西拉沐沦河与相望，西与克什克腾旗毗邻，东与***接壤。全县总面积 3933 平方千米，县城***位于县城中部，距***210 千米。有色金属资源储量较大，矿种有铜、锡、铅、锌、银、钨、钼、莹石、石灰石、煤等资源。集（宁）通（辽）铁路、305 国道、301 省道交汇于此，交通便利，自古就有“塞北重镇”之誉。属中温带大陆季风气候，年日照 2900 小时左右，无霜期 120 天，年平均气温 5.5℃，年降水量 360——380mm。

(2) 土地状况

***地势由西北向东南倾斜，西北部最高海拔 1865.3 米，东南部最低海拔 644 米，形成了北高、南低的中、低山山区地貌形态，境内石质山区面积 1769.9 平方公里，占总面积的 45%；土质低山区面积约 1691.3 平方公里，占总面积的 43%，河谷平川区面积约 471.9 平方公里，占总面积的 12%。境内北部为大兴安岭山脉，属中山山区；中南部为低山丘陵区；县境内大的川谷有 4 条、均为平川河谷，其中东西向的有西拉沐沦河川谷，嘎斯汰河川谷和巴尔汰河川谷，北西向又转北南向的有查干沐沦河川谷。县内有北大山、大冷山、轿顶山、天朝山、三楞山、石匠山、边墙梁、巴彦温都尔山、锅撑子山、大影壁山、半拉山等 11 座主要山峰。

(3) 城市人口

少数民族有蒙古族、回族、满族等，蒙古族人口主要分布在本县五十家子镇太平庄蒙古族村及；回族主要分布在***城区及***回民营子村；满族人口主要分布在***、五十家子镇、官地镇、大营子乡、大井镇等地。

2. 不动产制度和不动产市场状况

（1）土地制度

土地制度是指包括一切土地问题的制度，是人们在一定社会经济条件下，因土地的归属和利用问题而产生的所有土地关系的总称。

依据《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）第三百四十四条，建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。第三百四十七条，设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。严格限制以划拨方式建立建设用地使用权。第三百四十八条，通过招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。第三百四十九条，设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。第三百五十五条，建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，应当向登记机构申请变更登记。

（2）住房制度

住房制度是指包括有关住房的建设、分配、交接、管理等方面的法律、法规及政策等调整有关方面的关系并约束其行为的规范，是社会为居民提供满足其基本生活所需住房的制度安排，关系到一国的国计民生和社会发展。

住房城乡建设部出台意见，要求各地进一步做好公共租赁住房和廉租住房并轨运行有关管理工作。所谓“公租房并轨”是指公租房与廉租房并行运行，然后通过财政发放房租补贴的方式，区别对“城市低保人群”“城市中低收入人群”等进行住房保障的手段，对于“低保”人群提供大比例租金补贴，并逐级根据保障对象收入水平，制定与之对等的租金补贴政策，从而完成对应人群的住房保障。经济适用房将逐步取消公租房成住房保障主体。

政府在住房制度改革中的这种转变主要体现为两个方面。一方面，政府不再直接干预住房建设、住房分配，而是交由市场和社会进行住房资源的分配。当出现市场失灵、社会失范的情形，政府也只是通过金融政策、土地政策等调控杠杆进行间接调控。另一方面，政府通过法律法规等，为住房市场主体提供各种有利条件，促进住房市场的不断发展。

随着多项宏观调控新政落地落实，***房地产市场经历阶段性低迷后，销售、价格、交易等主要运行指标呈现上升趋势。近两个月统计数据显示，中心城区商品房销量增长势头明显，销售价格总体稳定。

贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，实施供需双向调控，精准施策，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，聚焦群众需求，优化营商环境，促进房地产业良性循环和健康发展。现全县房地产市场秩序运行平稳。

（3）地价政策

***认真落实党中央、国务院决策部署，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，以建立城乡统一的建设用地市场为方向，以促进土地要素流通顺畅为重点，以提高存量土地资源配置效率为目的，以不动产统一登记为基础，与国土空间规划及相关产业规划相衔接，着力完善土地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为完善社会主义市场经济体制、推动经济高质量发展提供用地保障。

为切实贯彻国务院关于房地产市场分类调控、因地施策的总要求，进一步加强住房及用地供应分类管理，合理优化住房及用地供应规模、结构，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展的文件精神要求。***科学编制住房特别是保障性住房用地供应计划。依据土地利用总体规划 and 年度计划、住房建设规划和计划及棚户区改造规划，结合本地区已供土地开发利用情况和闲置土地处置情况，住房现状调查、需求预测以及在建、

在售住房规模等，立足当地经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，加快编制本地区的住房建设规划及年度实施计划，对住房的建设总量、供应结构、空间布局 and 开发进度等作出统筹安排，因地制宜确定保障性住房和商品住房的供应比例。

同时优化住房及用地供应结构，各类棚户区改造纳入住房建设规划及年度实施计划，切实加强实物分类管理。在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时，该地区也在加紧完善房地产调控的长效机制，日趋明晰的保障房政策、逐见雏形的住房信息联网，都在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。

***根据国务院《关于加强土地资产管理》、《关于加强土地调控有关问题》的通知和国土资源部《协议出让国有土地使用权规定》、《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》等文件要求，对于商服、住宅、工业用地，均采用招、拍、挂形式供地，严格规范土地出让制度，在招标、拍卖、挂牌和协议出让底价过程中依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定。土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，依据《全国工业用地出让最低价标准》，工业用地严格执行工业最低限价制度。

3. 产业政策

(1) 产业政策

2024 年***力保工业稳定运行。确保富邦铜业、荣鑫铝业、大井子矿业等重点企业满负荷生产，加快推动利拓、金源、宏义、天成等技改项目投产达效，年内规上工业产值突破 100 亿元，增加值增速达到 12% 以上。持续加大挖潜力度，培育升规入统企业 3 家以上，盘活、出清僵尸企业 21 家，确保华龙矿业、泓盛啤酒盘活重组工作取得实质性成果。聚焦重点靶区深入实施找矿突破战略行动，新增勘查面积 60 平方公里以上，力争发现大型矿床 1

处以上，推动大井子、利拓2处矿区整合取得突破性进展。

2024年***加快产业转型升级。推动冶金产业技改扩能。确保富邦技改扩能、犇能新材料、振中次氧化锌建成投产，荣鑫钼铁冶炼二期、恒富电解锌二期开工建设，打造百亿级冶金产业集群。推动化工产业集聚链成群。力促嘉孚医药中间体、墨池化工、久日电解液添加剂项目建成投产，天一技改扩能、经纬化工等项目开工建设。推动新能源产业融合发展。确保蒙东大数据产业园一期建成投用，深能风光制氢合成氨项目完成主体工程，明阳风光储氢氨醇项目顺利开工，风光资源有效利用规模达到170万千瓦以上。

2024年***夯实园区发展支撑。全力推动热源厂、工业污水厂扩能、供热管线及市政道路二期等在建项目建成投用，确保危化品车辆专用停车场开工建设。继续加大资金投入和项目谋划储备力度，持续增强园区配套服务水平。优化企业入驻审批和闲置清退机制，强化亩均投资、产值、税收、能效指标考核评价，提升资源要素综合利用效率。推动已建成标准化厂房入驻率达到85%以上，盘活标准化厂房7万平方米以上。加强园区运营与管理标准化、规范化，必保完成化工集中区认定及等级评估。谋划启动园区扩区工作，推动综合承载能力进一步提升。

（2）金融政策

依据《国务院办公厅关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》、《内蒙古自治区人民政府关于印发〈自治区优化营商环境行动方案〉的通知》、《中共***委、***人民政府关于印发〈进一步优化营商环境更好服务市场主体的若干措施〉的通知》等文件精神，市政府制发了《***优化营商环境助力招商引资金融系统在行动实施方案》。

《***优化营商环境助力招商引资金融系统在行动实施方案》围绕优化金融领域营商环境，金融助力招商引资和项目建设相关工作，从建立金融招商机制、创新金融招商模式、优化金融领域营商环境系列举措三个方面，提

出了九条具体措施，***依据以上方案，积极主动协调市场，并制定相应的金融政策，结合招商引资项目特点，推动金融机构及时对接，精准匹配融资产品，积极推广运用股权质押、知识产权质押、银团贷款等方式满足项目融资需求，助推项目加快落地投产。

（3）税收政策

依据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号），为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推进增值税实质性减税，2019年增值税改革有关事项如下：1. 增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。2. 纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%。纳税人购进用于生产或者委托加工13%税率货物的农产品，按照10%的扣除率计算进项税额。3. 原适用16%税率且出口退税率为16%的出口货物劳务，出口退税率调整为13%；原适用10%税率且出口退税率为10%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整为9%。

内蒙古自治区2021年03月发布《内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于调整土地增值税预征办法有关事宜的公告》（〔2021〕2号），调整全区土地增值税预征办法：（一）呼和浩特市普通住宅2.5%，非普通住宅3.5%，其他类型房地产4%。（二）包头市、鄂尔多斯市、***普通住宅2%，非普通住宅2.5%，其他类型房地产3.5%。（三）内蒙古自治区其他地区普通住宅1.5%，非普通住宅2%，其他类型房地产3%。

4. 城市规划和发展目标

2024年***聚焦“五城共建”，启动实施兴林路南段及跨河大桥、新火车站站前广场路项目，让城市框架更舒展。持续推进“城市更新”行动，重点会战平房区。翻新城区道路1.7万平方米、老旧小巷20公里。更新改造城区易涝点7个、旱厕22座。围绕华叶二期、绿洲悦府小区建设口袋公园2

处。进一步完善环城水系，确保羊肠子河、嘎斯汰河完成蓄水。开发住宅小区 12.8 万平方米，改造老旧小区 5.9 万平方米，完成非成套住宅改造 430 户、保障性租赁住房 96 套，社会化棚改实现破题。

5. 城市社会经济发展状况

(1) 城市经济布局

***支持经济加快恢复，促进经济平稳运行，加强财政资源统筹，服务全县发展大局。千方百计拓宽收入来源，大力培植和壮大财源，发挥财政资金杠杆挑动作用，分类分渠道筹集资金。用好中央预算、基金、政府债券等资金及政策性金融开发工具，增强全县重大战略任务财力保障。

***坚持支出标准化管理，支持重点工作推进。建立健全财政资企统筹机制，结合预算绩效评价，科学合理安排支出规模。紧盯政策方向，着眼补短板、截结构、增后劲，精心谋划储备项目，推进项目标准化分类管理。健全完善集中财力办大事资金统筹机制，重点支持创建文明城市、科技创新、乡村振兴、绿色低碳发展等县委县政府重点工作，将目标价格补贴等专户资金的入预算管理，确保补贴资金专款专用，安全有效。

(2) 发展水平、综合实力及社会储蓄和投资

2023 年***固定资产投资完成 29.8 亿元，增长 12.7%；社会消费品零售总额完成 39.8 亿元，增长 6.8%；地方公共财政预算收入完成 3.83 亿元，增长 3.1%；城乡常住居民人均可支配收入完成 30870 元和 11688 元，分别增长 7.3%和 11%。

***项目建设和招商引资成效显著，实施重点项目 31 个，完成投资 21 亿元，增长 14.1%。全年签约落地项目 61 个，总投资 168.4 亿元，首农集团 10 万头肉牛屠宰深加工、温氏集团 22 万吨饲料、来宝得 1 万台智能中医机器人等一大批项目成功签约，发展后劲持续增强。

***2024 年收入预算 1972.05 万元，比 2023 年预算减少 720.96 万元，

下降 26.77%，减少主要是由于一事一议配套资企及城投公司贷款还本付息减少。

2024 年***支出预算 1972.05 万元，比 2023 年预算减少 720.96 万元，下降 26.77%，减少主要是由于一事一议配套资金及城投公司贷款还本付息减少。

（二）区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商业繁华程度及区域在城镇中的位置、公交条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1. 区域概况

（1）区域位置

委估宗地位于***，***位于***域南部，地理位置东经 117° 56′ -118° 15′，北纬 43° 24′ -43° 43′ 之间，东与***大井镇和巴林右旗毗邻。西与克什克腾旗和***大营子乡接壤，南与新城子镇相连，北与大营子乡相接。***系全县政治、经济、文化中心，是内蒙东部地区物流商贸基地之一。***总面积 445 平方公里，有蒙族、满族、回族、维吾尔族等 14 个少数民族，经济发展水平较好。

（2）人口

有 7 个镇、2 个乡、2 个街道办事处，分别为：官地镇、新城子镇、新林镇、五十家子镇、、大井镇、统部镇、大营子乡、十二吐乡、城南街道、城北街道。共有 104 个行政村、10 个社区。

2023 年年末全县户籍总户数 106597 户，户籍总人口为 220346 人。其中：城镇人口 76606 人，乡村人口 143740 人。出生人口 951 人；死亡人口 1220 人。出生男女性别比 1.032。其中男性人口为 111110 人，女性人口为 109236 人，60 岁以上人口 60017 人。

(3) 级别、经济发展及区域优势

位于大兴安岭余脉南麓，是政府所在地，是全县政治、经济、文化中心，县域四邻是辽阔无垠的大草原。

2023 年全县地区生产总值 104.6 亿元，比上年增长 10.1%。其中：第一产业 20.1 亿元，比上年增长 5.4%；第二产业 36.3 亿元，比上年增长 18.4%；其中：工业增加值 23.7 亿元，比上年增长 6.1%；建筑业增加值 12.5 亿元，比上年增长 40.3%。第三产业 48.2 亿元，比上年增长 6.7%。三次产业比为 19.2:34.7:46.1。规上工业增加值增速 8.2%。固定资产投资增速 36.6%。社会消费品零售总额 20 亿元，增速 9.2%。

2. 交通条件

(1) 区域内部公共交通

内有大道、铜都大街、宝林路、兴林路、糖厂路等主次干道，为居民生活、生产提供方便的交通条件。

(2) 对外交通条件

国道 303 线横贯东西，省道 204 线纵跨南北，集通铁路从境内穿过，省际大通道通过省道 204 线与镇内联接。县内各乡镇公路交织成网，通车率高。

3. 基础设施条件

估价对象所处区域基础设施配套设施一般，各项配套设施如下：

道路：区域内有主干道通过，道路通达度优；

供电：区域内为当地供电局供电，供电保证率 98%以上；

供水：区域内由当地自来水公司供水，供水保证率 95%以上；

排水：区域内无排水管网；

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路畅通，通讯保证率 98%以上；

供暖：区域内无集中供暖管网；

供气：区域内无集中供气管网；

公共配套设施：估价对象位于***工业园区，区域内无学校、医院、商场、农贸市场等配套设施，公共配套设施差。

4. 环境条件

(1) 人文环境

*****居民主要职业是国有、集体、其他经济性质企业职工，居民受教育程度在中学以上。

(2) 自然环境

*****无明显大气、噪音及水污染，自然环境质量优。

5. 产业集聚状况

估价对象所在区域为工业园区，***工业园区成立于2001年，以建设地区重要的有色金属生产加工基地氟化工基地、食品加工基地为目标，按照“一园三区”发展模式，突出发展冶金、化工、食品加工、轻工制造四大主导产业。园区总规划面积38.23平方公里，建成区面积达到9平方公里，入园企业达到110家，其中南区(冶金化工区)重点发展以铜、锡铂等为主的有色金属冶炼加工业、以氟化工为主的新型化工业、新型建材加工业和汽贸仓储物流业；西区(食品加工区)重点发展以粮油、肉食、果蔬加工和制糖、制酒为主的食品加工业；北区(轻工制造区)主要承接、吸纳国外具有一定科技含量、成长性较好或劳动密集型转移类中小企业，重点发展以纺织、服装、医药、五金机电、机械制造为主的轻工制造业。

综上，估价对象所在区域产业集聚规模优，依托***工业园区的产业基础和政策扶持，区域未来产业发展前景广阔，产业集聚效应将逐步显化。

6. 规划限制

区域总体规划合理科学，各类用地位置、用地规模和数量在规划中均有严格的界定，城镇各类建设用地必须在规划的限定内供应。

（三）个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

个别因素主要包括位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等。

位置：***北侧；

面积：总用地面积 630101.00 平方米、本次评估土地面积 279631.00 平方米；

用途：规划为工业用地，设定为工业用地；

宗地宽度：宗地东临规划经十三路，临街宽度约 615 米；西临鼎泰路，临街宽度约 606 米；南临规划南环路，临街宽度约为 412 米，估价对象临街宽度对土地利用无不良影响；

临街状况：估价对象三面临街，临街状况优；

宗地深度：宗地东临规划经十三路，临街深度约 412 米；西临鼎泰路，临街深度约 412 米；南临规划南环路，临街深度约为 615 米，估价对象临街深度对土地利用无不良影响；

宗地形状：形状规则，有利于土地利用；

地质条件：地质条件优；

地形条件：地形条件优；

地势条件：地势平坦，无坡度；

容积率：规划容积率 ≥ 0.6 ，设定容积率 0.6；

使用年限：设定为 50 年；

土地现状利用状况：待出让国有建设用地，现状为空地；

规划利用状况：规划为工业用地；

基础设施条件：估价对象估价期日时现状开发程度为宗地红线外“四通”，宗地红线内场地平整，具体情况如下：

道路：估价对象临主干道，交通便捷；

供水：宗地红线外由当地自来水公司供水，供水保证率95%以上；宗地红线内未入网；

排水：宗地红线内外均未入网；

供电：宗地红线外为当地供电局供电，供电保证率98%以上，宗地红线内未入网；

通讯：宗地红线外通讯与市政通讯网相联，市话普及率98%以上，通讯线路畅通，宗地红线内未入网；

供暖：宗地红线内外均未入网；

供气：宗地红线内外均未入网。

综上所述，估价对象规划为工业用地，根据其占地面积、交通及临路状况、地质情况、规划限制情况分析，土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制，同时符合市场要求已达到最高、最佳有效利用。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规、行政规章、估价对象所在省市有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

6. 《中华人民共和国城镇国有出让土地使用权和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令第 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正）

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号，2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过）

8. 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号，根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）

9. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）
10. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）
11. 《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）
12. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）
13. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）
14. 《内蒙古自治区工业用地出让最低价标准》（内国土资发〔2009〕165号）
15. 《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资源厅发〔2012〕35号）
16. 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101号）
17. 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）
18. 《自然资源部办公厅关于做好2021年自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39号）
19. 自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）
20. 《内蒙古自治区人民政府关于印发自治区草原植被恢复费征收使用管理办法的通知》（内政发〔2012〕8号）

21. 《内蒙古自治区人民代表大会常务委员会关于内蒙古自治区县级行政区耕地占用税适用税额的决定》（2019年08月01日）

22. 《内蒙古自治区自然资源厅关于做好2023年自然资源评估评价的通知》（内自然资字[2023]76号）

23. 《内蒙古自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2022年12月27日，内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第三十九次会议修订通过，自2023年3月1日起施行。）

24. 《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区新一轮征地区片综合地价调整更新成果的通知》（内政办发[2023]92号）

25. 本次评估涉及的国家及地方的其他相关法律、法规、条例、文件、通知

（二）采用的技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507-2014
3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）

4. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（2018年）

5. 《自然资源分等定级通则》TD/T 1060-2021

6. 《自然资源价格评估通则》TD/T 1061-2021

7. 《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA 1101-2023）

8. 《内蒙古自治区征地区片综合地价》（2023年）

（三）委托方提供的有关资料

1. 《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）

2. 《***工业园区规划道路西侧、南环路北侧地块勘测定界图》

3. 《土地评估委托函》

(四) 受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

1. 估价对象及市场比较法比较实例区域位置图
2. 估价对象及市场比较法比较实例土地利用现状照片
3. 《土地现场勘查记录表》(包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表)
4. 估价对象所处区域发展状况、区域土地市场状况、交通条件、产业集聚度、基础设施条件、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料。
5. 估价对象自身条件资料, 包括四至、形状、地形、临路状况、利用现状等。

土地估价师收集的其他相关资料

二、土地估价

(一) 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成, 由于这些因素又经常处于变化中, 故在估价时应遵循以下原则:

1. 估价期日原则

估价对象的估价结果是在估价期日的客观合理价格。由于地产市场具有动态变化的特性, 对于同一估价对象, 随着时间的变化, 地价亦可能发生升降。某一宗地的价格水平总是与某一估价期日(时点)相对应的, 所以, 我们应根据项目的特点及委托估价方的具体情况, 合理确定估价期日。

2. 合法性原则

在评估过程中, 应严格遵守国家、地方有关法律、法规, 根据《城镇土地估价规程》, 坚持规范操作, 要求在法律规定的条件下进行评估, 对评估资料的合理、合法性进行甄别; 在设定地价定义时, 应按合法原则, 合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件, 确保评估结果的客观、

公正性。

本次评估估价对象产权、使用和处分均符合法律规定，估价对象的土地用途、容积率、使用年期、开发程度的确定均依据委托方提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）确定或合理设定，符合合法原则。

3. 替代原则

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

本次采用的市场比较法及成本逼近法均以该原则为基础。

4. 供需原则

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

估价对象在评估中既考虑了公平的土地交易（招拍挂）市场，又要考虑政府供地的垄断性影响，估价结果可以客观反映市场状况，遵循供需原则。

5. 贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是

由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

6. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

7. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

本次评估宗地的开发条件由自然资源主管部门定制的，且估价人员已充分分析估价对象与周边环境的协调性，因此符合协调原则。

8. 报酬递增递减原则

经济学中的边际效益递减原则，是指在一定的生产技术条件下，增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加，等投入量达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不会再与追加的投资成比例增加。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最大收益点或最有效使用点。因此，报酬递增与递减原则与最有效利用原则密切相关。本次采用的成本逼近法以该原则

为基础。

9. 最有效利用原则

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

10. 多种方法相结合的原则

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

除上述原则之外，出让土地使用权地价评估还需考虑以下原则：

11. 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。

12. 审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

13. 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。

总之，在评估过程中，严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行价格评估，做到评估过程合理、方法科学、结果准确，严格保守评估秘密。

（二）估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，通常的评估方法有（1）收益还原法（2）

市场比较法（3）剩余法（假设开发法）（4）成本逼近法（5）公示地价系数修正法等，依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号），出让地价评估应至少采用两种评估方法，包括（1）、（2）、（3）之一，以及（4）或（5）。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状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. 采用的方法：

（1）本次评估中估价师通过土地市场网和当地自然资源管理部门公布的土地交易实例的咨询和了解，估价对象所在区域同一供需圈短期内同类型的土地交易实例充足，因此适宜采用市场比较法进行评估。

（2）估价对象所在区域及周边土地利用类型多为其他草地及新征建设用地，当地政府公布了有关征地补偿标准文件，比较适宜选择成本逼近法评估。

2. 不采用的方法：

（1）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）规定，采用基准地价系数修正法应具有现势性，估价对象的估价期日距基准地价估价期日一般不超过三年。***基准地价估价期日为2019年01月01日，距本次估价期日已超5年，根据估价技术规范，其适用性受到一定限制，且基准地价属于政府指导价，为级别区域平均价格，不能客观合理体现估价期日土地现势地价水平，故不适采用基准地价系数修正法评估。

（2）估价对象拟出让为工业用地，周边工业企业建设完成后多为自用，同一供需圈短期内缺乏同类型工业物业的销售实例，难以合理确定估价对象建设完成后的房地产价值，因此不适宜采用剩余法评估。

（3）估价对象拟出让为工业用地，现状利用为空地，宗地无现实收益，且区域内单纯土地出租实例不足，考虑到评估的可操作性，故本次评估不适

宜采用收益还原法。

综上所述，本次国有建设用地使用权出让价格采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

（三）估价结果

1. 估价方法应用评价

根据地价评估技术规范及估价对象具体情况，本次国有建设用地使用权出让价格评估采用市场比较法、成本逼近法进行了综合测算。

总的看来，市场比较法和成本逼近法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，其两种评估结果具有价值的同一性，从而具有了可比性，可以采用算术平均、加权平均或以某一种方法为主等方法中的一种确定估价结果。

市场比较法是在有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，通过对选择到的近期发生交易的与估价对象条件类似的几个实例与估价对象之间的比较修正，最终得到估价对象比准价格的一种方法。由于该方法的比较实例是在市场上搜集的比较客观的真实交易，且均采用招标、挂牌或拍卖的方式出让，交易价格公开、透明，因此，测算出的结果能比较准确的反映出估价对象的真实价值。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

在确定最终结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、对区域地价水平进行分析。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。因所选实例与估价对象区域因素与个别因素相似度高，可比性强，测算结果具有较强的说服力；成本逼近法是从地价构成的角度出发，通过发生的各项费用而得的积算价格，其结果主要反映了宗地成本

价格。成本逼近法中依据当地实际补偿情况，评估结果客观、可信，现势性较强，因两种方法测算结果较接近，最终决定以成本逼近法评估结果 73.91 元/m²和市场比较法评估结果 84.66 元/m²的简单算术平均数 79 元/m²做为本次国有建设用地使用权出让价格的评估结果。

表 2 测算结果一览表 单位：元/m²

市场比较法	权重	成本逼近法	权重	最终测算结果 (取整)	说明
84.66	0.5	73.91	0.5	79	两种方法结果的简单算术平均数

2. 估价结果

通过上述分析、测算，确定估价对象作为出让、无他项权利限制的工业用地，宗地红线外“四通”、宗地红线内“场地平整”的条件下，在 2024 年 07 月 24 日，使用年限为设定年期的出让国有建设用地使用权价格为：

(一) 估价结果

评估土地面积：279631.00 平方米

土地单价：79 元/平方米（取整）

单位面积楼面地价：--元/平方米

评估土地总价：22,090,849.00 元

大写：贰仟贰佰零玖万零捌佰肆拾玖元整（币种种类：人民币）

本次评估结果土地单价为 79 元/平方米，根据国土资发（2006）307 号、〔2008〕308 号、〔2009〕56 号文件、《内蒙古自治区工业用地出让最低价标准》（内国土资发〔2009〕165 号）规定：***处标准中第十四等别，工业用地出让最低限价 84 元/平方米。

因综合测算结果 79 元/平方米低于该地区所在等别工业用地出让最低限价，故本次评估结果以工业最低出让限价作为该宗地出让底价。

即：单位面积地价：84 元/平方米

评估土地总价：23,489,004.00 元

大写：贰仟叁佰肆拾捌万玖仟零肆元整（币种种类：人民币）

（二）底价决策建议及理由：

1. 底价决策建议理由

（1）估价结果与工业用地出让最低限价标准的比较

最终确定评估单价与工业最低出让限价一致。

（2）估价结果与级别基准地价水平的比较

估价对象位于***北侧，经查询《*****土地定级与基准地价更新技术报告》及***基准地价图，估价对象位于***基准地价工业三级范围内，级别基准地价为 77 元/平方米，本次评估结果 84 元/平方米高于估价对象所在级别基准地价。

（3）估价结果与区域同类型土地地价水平的比较

经估价师对估价对象所在区域同类型土地的成交实例进行调查分析，2021 年 7 至估价期日 2024 年 7 月的 3 年间，估价对象所在区域共成交工业用地 19 宗，成交均价为 84 元/平方米，均为底价成交。本报告评估结果为 84 元/平方米，与区域工业用地平均成交地价相等，地价水平符合区域土地市场实际状况。

（4）市场条件分析

估价对象位于***北侧，区域交通状况优、产业集聚度高，以金属冶炼、农畜产品加工等技术产业为主。区域内工业用地土地市场发育较成熟、交易较活跃，工业用地多以挂牌出让为主，出让成交地价基本上以底价成交，溢价率低。

2. 土地出让底价决策建议

综上，将估价对象评估结果与所在区域工业用地出让最低价标准、级别基准地价、区域同类型土地成交价格进行对比后发现，本次评估结果 84 元/平方米等于区域工业用地出让最低价标准和区域同类型土地成交价格，高于

估价对象所在工业用地级别基准地价 77 元/平方米，地价水平符合区域地市场实际状况。故结合估价对象区位条件及所在区域近期土地市场状况，建议当地自然资源管理部门土地出让底价不低于本次评估结果 84 元/平方米作为该宗地出让底价的参考依据，并统筹考虑征收成本、产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定出让底价。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提和假设条件

1. 估价依据的可靠性

《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）等资料由自然资源主管部门颁发，本次估价结果以上述资料的合法、真实、准确为前提出具，依据资料具有可靠性。

2. 市场的客观性

在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次估价结果是在估价期日现行市场条件、宗地规划条件及政策条件、以及土地按照目前规划持续利用条件下测算所得，地价随以上条件变化应做适当调整。

3. 地价内涵

本次估价地价内涵指在公开市场条件下，于估价期日 2024 年 07 月 24 日，规划利用条件下，设定用途工业用地、容积率 0.6、开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和宗地红线内场地平整、土地使用权年限 50 年的出让国有建设用地使用权正常市场价格。

4. 土地的持续利用

估价对象能够按照《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）的要求建设，可得到最有效利用，并与其生产要素相结合，按照目前规划持续利用，并产生相应的土地收益。

5. 本估价报告设定的假设条件以《内蒙古自治区建设用地规划条件书》

(***) 设定的规划要求为依据，随着估价对象规划条件的变化，评估价格亦应进行调整。

(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

本次估价主要依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等技术规程的规定撰写本估价报告，形成意见和结论，委托方及报告相关使用人使用本估价结果时，应遵照上述法律法规及政策规定。

2. 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

本报告仅为本次评估目的服务，且仅为***合法出让土地使用权，通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价做参考使用。报告使用人或其他第三方因不当引用本评估结果造成的损失，与本评估机构无关。

3. 估价报告的有效期限

本估价报告和估价结果自评估报告提交之日起一年内有效，即：2024年07月28日至2025年07月27日。

4. 估价报告的使用权和解释权

本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，***对估价结果有解释权。

5. 违规使用土地估价报告和估价结果的法律責任

本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 有关资料的来源

(1) 本次评估依据的《土地评估委托函》、《内蒙古自治区建设用地规划条件书》 (***) 均由***提供。

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(3) 区域经济发展状况、城市规划资料、基准地价资料、估价中的相关参数资料等由估价人员通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

(4) 估价师结合执业经验，对上述相关资料的真实性、合法性、有效适用性进行了尽职核实和专业判断。委托估价方须对其所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

3. 估价对象为待出让用地，于估价期日尚未登记土地使用者。

4. 其他需要特殊说明的问题：

(1) 关于土地使用年限的设定：土地使用年限设定为工业用地法定最高出让年限 50 年。

(2) 本报告所采用的评估方法参数的选取只考虑其普遍性和合理性，未考虑特殊性。

(3) 土地还原率的计算过程：根据《城镇土地估价规程》和当地的具体情况，本次评估中土地还原率采用安全利率加风险调整值法的思路方法确

定，即还原率=安全利率+风险调整值。根据估价期日时中国人民银行一年期定期存款利息率 1.46%，在房地产市场中，由于土地不同于一般生产要素的特性，在正常市场情况下，地价处于不断稳定上升的趋势，根据目前***同类房地产市场的一般行情和估价对象的实际情况我们确定本次估价中的风险调整值为 4.00%，即：土地还原率为 5.50%。

(4) 土地增值收益率的确定：土地增值指估价对象因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。

***尚未开展土地增值收益率测算研究工作，评估人员咨询当地自然资源管理部门，实地调查收集整理当地土地一级开发市场和近三年来已备案的土地估价报告等资料，综合地区社会经济发展水平，客观合理确定本次评估土地增值收益按成本价格（土地取得费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的 20%计算。

第四部分 附件

- 附件 1 《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）复印件
- 附件 2 《***工业园区规划道路西侧、南环路北侧地块勘测定界图》复印件
- 附件 3 委托方统一社会信用代码证书复印件
- 附件 4 估价对象及比较实例区域位置图
- 附件 5 估价对象及比较实例现状利用照片
- 附件 6 现场查勘记录表
- 附件 7 估价师现场查勘照片
- 附件 8 土地估价师资格证书复印件
- 附件 9 估价机构信用等级证书、备案情况函及营业执照复印件
- 附件 10 《土地评估委托函》复印件

土地估价技术报告 (评估工作底稿)

项目名称: ***北侧地块工业国有建设用地使用权出让价格评估
(*****)

受托估价单位: ***

土地估价报告编号: ***[2024] (估) 字第 022 号

土地估价技术报告 (评估工作底稿) 编号: ***[2024] (技) 字第
022 号

电子备案编号: ***

提交估价报告日期: 二〇二四年七月二十八日

关键词: *****)

出让

2024 年

土地估价技术报告（评估工作底稿）

第一部分 总 述

一、估价项目名称

***北侧地块工业国有建设用地使用权出让价格评估

二、委托估价方

委托单位：***

地 址：*****

法人代表：***

联系人***

联系电话：***

委托单位与估价对象的关系：估价对象自然资源管理部门，即估价对象土地使用权出让入（***人民政府）代表。

三、受托估价方

受托估价机构：***

机构地址：***;

经营范围：***

信用等级证书获得时间：***

信用等级证书有效期限：***

备案函获得时间：***

备案函编号：***

统一社会信用代码：***

法人代表：***

联系电话：***

邮政编码：***

四、估价目的

估价对象位于***北侧，现状为空地。依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***），规划为工业用地，现委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象作为工业用地，***受其委托，对估价对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，根据《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）的要求，“开展土地使用权出让地价评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据。”故本次估价目的为***合法出让土地使用权，通过集体决策确定估价对象土地使用权出让底价，提供客观、合理的参考依据。

五、估价依据

（一）国家有关法律、法规、行政规章、估价对象所在省市有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）
3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）
6. 《中华人民共和国城镇国有出让土地使用权和转让暂行条例》（国务院令第55号，2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正）
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过）
8. 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）
9. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）
10. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）
11. 《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）
12. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）
13. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）
14. 《内蒙古自治区工业用地出让最低价标准》（内国土资发〔2009〕165号）
15. 《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资源厅发〔2012〕35号）
16. 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101号）
17. 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）
18. 《自然资源部办公厅关于做好2021年自然资源评价评估有关工作的通

知》（自然资办发[2021]39号）

19. 自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）

20. 《内蒙古自治区人民政府关于印发自治区草原植被恢复费征收使用管理办法的通知》（内政发〔2012〕8号）

21. 《内蒙古自治区人民代表大会常务委员会关于内蒙古自治区县级行政区耕地占用税适用税额的决定》（2019年08月01日）

22. 《内蒙古自治区自然资源厅关于做好2023年自然资源评估评价的通知》（内自然资字[2023]76号）

23. 《内蒙古自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2022年12月27日，内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第三十九次会议修订通过，自2023年3月1日起施行。）

24. 《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区新一轮征地区片综合地价调整更新成果的通知》（内政办发[2023]92号）

25. 本次评估涉及的国家及地方的其他相关法律、法规、条例、文件、通知

（二）采用的技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507-2014
3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）
4. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（2018年）
5. 《自然资源分等定级通则》TD/T 1060-2021
6. 《自然资源价格评估通则》TD/T 1061-2021
7. 《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA 1101-2023）
8. 《内蒙古自治区征地区片综合地价》（2023年）

（三）委托方提供的有关资料

1. 《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）
2. 《***工业园区规划道路西侧、南环路北侧地块勘测定界图》
3. 《土地评估委托函》

（四）受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

1. 估价对象及市场比较法比较实例区域位置图
2. 估价对象及市场比较法比较实例土地利用现状照片
3. 《土地现场勘查记录表》（包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表）
4. 估价对象所处区域发展状况、区域土地市场状况、交通条件、产业集聚度、基础设施条件、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料。
5. 估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、临路状况、利用现状

等。

六、估价期日

二〇二四年七月二十四日

根据《土地评估委托函》的要求，确定本次估价期日为2024年07月24日，我所估价师于2024年07月24日对估价对象进行了现场勘查，估价期日的确定与委托函一致，与现场勘查之日一致。

七、估价日期

二〇二四年七月二十四日至二〇二四年七月二十八日

八、地价定义

1. 用途设定：估价对象现为待出让国有建设用地，现状利用为空地，实际用途为空地。依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***），规划为工业用地，委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象作为工业用地，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月），此次估价设定用途为工业用地。

2. 开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和宗地红线内场地平整，委托估价方拟按现状开发程度交付土地，故本次评估依据实际开发程度并结合评估目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和红线内场地平整。

3. 土地使用权年限设定：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，根据规划用途，委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象作为工业用地，依据《土地评估委托函》，估价对象土地使用权年限设定为工业用地法定最高出让年限50年。

4. 土地利用和规划条件说明：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，现状利用为空地。依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）、《***工业园区规划道路西侧、南环路北侧地块勘测定界图》及《土地评估委托函》，估价对象总用地面积为630101.00平方米，本次评估土地面积为279631.00平方米，规划容积率 ≥ 0.6 ，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率根据审定的修建性规划方案执行。根据合法原则及最有效利用原则，结合该宗地所在区域土地利用状况，此次估价设定容积率0.6。

5. 土地使用权性质设定：***拟以挂牌出让方式供应估价对象为工业用地，依据评估目的并结合《土地评估委托函》，本次评估设定估价对象土地使用权性质为出让国有建设用地使用权。

综上，本次评估地价定义为：在公开市场条件下，于估价期日2024年07月24日，规划利用条件下，设定用途工业用地、容积率0.6、开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和宗地红线内场地平整、土地使用权年限50年的出让国有建设用地使用权正常市场价格。

九、估价结果

经估价人员认真测算和分析，按照地价评估原则、程序和方法，评估得到

估价对象--***北侧地块工业用地，评估目的为***合法出让土地使用权，通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价，提供客观、合理的价格参考依据，在估价设定用途及开发程度条件下，估价日期为2024年07月24日，土地使用权年限为设定年期的出让国有建设用地使用权价格为：

(一) 估价结果

评估土地面积：279631.00 平方米

土地单价：79 元/平方米（取整）

单位面积楼面地价：--元/平方米

评估土地总价：22,090,849.00 元

大写：贰仟贰佰零玖万零捌佰肆拾玖元整（币种种类：人民币）

本次评估结果土地单价为79元/平方米，根据国土资发（2006）307号、〔2008〕308号、〔2009〕56号文件、《内蒙古自治区工业用地出让最低价标准》（内国土资发〔2009〕165号）规定：***处标准中第十四等别，工业用地出让最低限价84元/平方米。

因综合测算结果79元/平方米低于该地区所在等别工业用地出让最低限价，故本次评估结果以工业最低出让限价作为该宗地出让底价。

即：单位面积地价：84元/平方米

评估土地总价：23,489,004.00 元

大写：贰仟叁佰肆拾捌万玖仟零肆元整（币种种类：人民币）

(二) 底价决策建议及理由：

1. 底价决策建议理由

(1) 估价结果与工业用地出让最低限价标准的比较

最终确定评估单价与工业最低出让限价一致。

(2) 估价结果与级别基准地价水平的比较

估价对象位于***北侧，经查询《*****土地定级与基准地价更新技术报告》及***基准地价图，估价对象位于***基准地价工业三级范围内，级别基准地价为77元/平方米，本次评估结果84元/平方米高于估价对象所在级别基准地价。

(3) 估价结果与区域同类型土地地价水平的比较

经估价师对估价对象所在区域同类型土地的成交实例进行调查分析，2021年7月至估价日期2024年7月的3年间，估价对象所在区域共成交工业用地19宗，成交均价为84元/平方米，均为底价成交。本报告评估结果为84元/平方米，与区域工业用地平均成交地价相等，地价水平符合区域土地市场实际状况。

(4) 市场条件分析

估价对象位于***北侧，区域交通状况优、产业集聚度高，以金属冶炼、农畜产品加工等技术产业为主。区域内工业用地土地市场发育较成熟、交易较活跃，工业用地多以挂牌出让为主，出让成交地价基本上以底价成交，

溢价率低。

2. 土地出让底价决策建议

综上，将估价对象评估结果与所在区域工业用地出让最低价标准、级别基准地价、区域同类型土地成交价格进行对比后发现，本次评估结果 84 元/平方米等于区域工业用地出让最低价标准和区域同类型土地成交价格，高于估价对象所在工业用地级别基准地价 77 元/平方米，地价水平符合区域地市场实际状况。故结合估价对象区位条件及所在区域近期土地市场状况，建议当地自然资源管理部门土地出让底价不低于本次评估结果 84 元/平方米作为该宗地出让底价的参考依据，并统筹考虑征收成本、产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定出让底价。

估价结果详见《土地估价结果一览表》（表 1）。

表 1 土地估价结果一览表

估价机构:***

估价日期:2024年07月24日

估价目的:为***合法出让土地使用权,通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价,提供客观、合理的价格参考依据。

估价报告编号:***[2024](技)字第022号

估价日期土地使用权性质:待出让国有建设用地

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证号或权属证明	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	土地使用年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	最低出让限价地价(元/平方米)	最低出让限价总地价(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定									
--	--	***北侧工业用地	《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)	工业用地	--	工业用地	≥0.6	--	0.6	宗地红线外“四通”,宗地红线内场地平整	宗地红线外“四通”,宗地红线内场地平整	50	279631.00	79	2209.0849	84	2348.9004	“四通”指通路、通电、通讯、通上水

一、上述土地估价结果的限定条件

- 土地权利限制:无影响地价的土地权利限制
- 基础设施条件:见估价对象基础设施条件表(表1-1)
- 规划限制条件:依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***),估价对象总用地面积为630101.00平方米,本次评估土地面积为279631.00平方米,规划容积率≥0.6,建筑系数≥30%,绿地率根据审定的修建性规划方案执行。
- 影响土地价格的其他限定条件:无

表 1-1 估价对象基础设施及其他条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
--	***北侧工业用地	场地平整	主干道	宗地红线外为当地供电局供电,供电保证率98%以上;宗地红线内未入网	宗地红线外由当地自来水公司供水,供水保证率95%以上;宗地红线内未入网	宗地红线内外均未入网	宗地红线内外均未入网	宗地红线内外均未入网	宗地红线外通讯与市政通讯网相联、市话普及率98%以上,通讯线路畅通;宗地红线内未入网	无	有	无

二、其他需要说明的事项

- 估价对象土地面积及权利状况以委托方提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)、《***工业园区规划道路西侧、南环路北侧地块勘测测定界图》及《土地评估委托函》为依据。
- 本次估价仅为***合法出让土地使用权,通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价,提供客观、合理的价格参考依据。
- 其它需要说明事项请仔细阅读本报告第一部分第十项。

估价机构:***

2024年07月28日

十、需要特殊说明的事项:

(一) 估价的前提和假设条件

1. 估价依据的可靠性

《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)等资料由自然资源主管部门颁发,本次估价结果以上述资料的合法、真实、准确为前提出具,依据资料具有可靠性。

2. 市场的客观性

在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,本次估价结果是在估价期日现行市场条件、宗地规划条件及政策条件、以及土地按照目前规划持续利用条件下测算所得,地价随以上条件变化应做适当调整。

3. 地价内涵

本次估价地价内涵指在公开市场条件下,于估价期日2024年07月24日,规划利用条件下,设定用途工业用地、容积率0.6、开发程度为宗地红线外“四通”(通路、通电、通讯、通上水)和宗地红线内场地平整、土地使用权年限50年的出让国有建设用地使用权正常市场价格。

4. 土地的持续利用

估价对象能够按照《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)的要求建设,可得到最有效利用,并与其生产要素相结合,按照目前规划持续利用,并产生相应的土地收益。

5. 本估价报告设定的假设条件以《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)设定的规划要求为依据,随着估价对象规划条件的变化,评估价格亦应进行调整。

(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

本次估价主要依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等技术规程的规定撰写本估价报告,形成意见和结论,委托方及报告相关使用人使用本估价结果时,应遵照上述法律法规及政策规定。

2. 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

本报告仅为本次评估目的服务,且仅为***合法出让土地使用权,通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价做参考使用。报告使用人或其他第三方因不当引用本评估结果造成的损失,与本评估机构无关。

3. 估价报告的有效期限

本估价报告和估价结果自评估报告提交之日起一年内有效,即:2024年07月28日至2025年07月27日。

4. 估价报告的使用权和解释权

本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,***对估价结果有解释

权。

5. 违规使用土地估价报告和估价结果的法律責任

本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 有关资料的来源

(1) 本次评估依据的《土地评估委托函》、《内蒙古自治区建设用地规划条件书》(***)均由***提供。

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(3) 区域经济发展状况、城市规划资料、基准地价资料、估价中的相关参数资料等由估价人员通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

(4) 估价师结合执业经验，对上述相关资料的真实性、合法性、有效适用性进行了尽职核实和专业判断。委托估价方须对其所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

3. 估价对象为待出让用地，于估价期日尚未登记土地使用者。

4. 其他需要特殊说明的问题：

(1) 关于土地使用年限的设定：土地使用年限设定为工业用地法定最高出让年限 50 年。

(2) 本报告所采用的评估方法参数的选取只考虑其普遍性和合理性，未考虑特殊性。

(3) 土地还原率的计算过程：根据《城镇土地估价规程》和当地的具体情况，本次评估中土地还原率采用安全利率加风险调整值法的思路方法确定，即还原率=安全利率+风险调整值。根据估价期日时中国人民银行一年期定期存款利息率 1.46%，在房地产市场中，由于土地不同于一般生产要素的特性，在正常市场情况下，地价处于不断稳定上升的趋势，根据目前***同类房地产市场的一般行情和估价对象的实际情况我们确定本次估价中的风险调整值为 4.00%，即：土地还原率为 5.50%。

(4) 土地增值收益率的确定：土地增值指估价对象因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。

***尚未开展土地增值收益率测算研究工作，评估人员咨询当地自然资源管理部门，实地调查收集整理当地土地一级开发市场和近三年来已备案的土地估价报告等资料，综合地区社会经济发展水平，客观合理确定本次评估土地增值收益按成本价格（土地取得费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的 20%计算。

十一、土地估价师签字：

估价师姓名

估价师证书号

签字

十二、土地估价机构：***

估价机构法定代表人签字：

2024 年 07 月 28 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

1. 土地登记状况：

- (1) 土地权属性质：待出让国有建设用地
- (2) 土地权源及权属变更情况：估价对象现为待出让国有建设用地，现委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象为工业用地。
- (3) 土地位置：***北侧
- (4) 土地用途：规划为工业用地
- (5) 四至：***
- (6) 面积：总用地面积 630101.00 平方米、本次评估土地面积 279631.00 平方米
- (7) 土地级别：*****工业基准地价三级
- (8) 土地权属证明：《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）
- (9) 因估价对象为待出让国有建设用地，故土地登记证书号、国有土地使用权证编号、宗地号、地籍图号、登记时间等均为无。

2. 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：在估价期日，估价对象现为待出让国有建设用地，现状为空地。依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***），委托方拟以挂牌出让方式供应估价对象作为工业用地，出让年期为工业用地法定最高出让年期 50 年。
- (3) 土地他项权利状况：在估价期日，估价对象不存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利。
- (4) 相邻关系权利：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。
- (5) 实际使用与证载状况

在估价期日，估价对象为待出让国有建设用地，未进行产权登记，现状利用为空地，不存在实际使用与证载不一致的状况。

3. 土地利用状况

(1) 土地利用现状

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，估价对象于估价期日地上无建筑物，现状为空地，实际开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）及红线内场地平整，估价对象地势平坦，地形地质状况优，宗地形状规则。***

(2) 土地利用条件

① 规划利用

根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***），地块主要规划条件如下：

批准机关：***；

用地位置：***北侧；

用地性质：工业用地；

面积：总用地面积 630101.00 平方米、本次评估土地面积 279631.00 平方米；

批准日期：2023 年 09 月 13 日。

规划条件：规划容积率 ≥ 0.6 ，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率根据审定的修建性规划方案执行。

②最佳利用

估价对象规划利用方式符合规划最佳利用，城市规划对估价对象所在区域无其他特殊条件限制，土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制，同时符合市场要求。

③利用限制和缺陷

估价对象利用限制依据规划条件不变，无利用缺陷等。

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

1. 城市资源状况

（1）地理位置

位于内蒙古自治区赤峰市北部，地处东经 $117^{\circ} 38'$ — $118^{\circ} 37'$ ，北纬 $43^{\circ} 14'$ — $44^{\circ} 15'$ 之间，北依大兴安岭，与锡林郭勒盟相连，南隔西拉沐沦河与相望，西与克什克腾旗毗邻，东与***接壤。全县总面积 3933 平方千米，县城***位于县城中部，距***210 千米。有色金属资源储量较大，矿种有铜、锡、铅、锌、银、钨、钼、莹石、石灰石、煤等资源。集（宁）通（辽）铁路、305 国道、301 省道交汇于此，交通便利，自古就有“塞北重镇”之誉。属中温带大陆季风气候，年日照 2900 小时左右，无霜期 120 天，年平均气温 5.5°C ，年降水量 360—380mm。

（2）土地状况

***地势由西北向东南倾斜，西北部最高海拔 1865.3 米，东南部最低海拔 644 米，形成了北高、南低的中、低山山区地貌形态，境内石质山区面积 1769.9 平方公里，占总面积的 45%；土质低山区面积约 1691.3 平方公里，占总面积的 43%，河谷平川区面积约 471.9 平方公里，占总面积的 12%。境内北部为大兴安岭山脉，属中山山区；中南部为低山丘陵区；县境内大的川谷有 4 条、均为平川河谷，其中东西向的有西拉沐沦河川谷，嘎斯汰河川谷

和巴尔汰河川谷，北西向又转北南向的有查干沐沦河川谷。县内有北大山、大冷山、轿顶山、天朝山、三楞山、石匠山、边墙梁、巴彦温都尔山、锅撑子山、大影壁山、半拉山等 11 座主要山峰。

(3) 城市人口

少数民族有蒙古族、回族、满族等，蒙古族人口主要分布在本县五十家子镇太平庄蒙古族村及；回族主要分布在***城区及***回民营子村；满族人口主要分布在***、五十家子镇、官地镇、大营子乡、大井镇等地。

总之，该地区从社会、经济和地理位置来看，有助于地价总体水平的稳定。

2. 不动产制度和不动产市场状况

(1) 土地制度

土地制度是指包括一切土地问题的制度，是人们在一定社会经济条件下，因土地的归属和利用问题而产生的所有土地关系的总称。

依据《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）第三百四十四条，建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。第三百四十七条，设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。严格限制以划拨方式建立建设用地使用权。第三百四十八条，通过招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。第三百四十九条，设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。第三百五十五条，建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，应当向登记机构申请变更登记。

(2) 住房制度

住房制度是指包括有关住房的建设、分配、交接、管理等方面的法律、法规及政策等调整有关方面的关系并约束其行为的规范，是社会为居民提供满足其基本生活所需住房的制度安排，关系到一国的国计民生和社会发展。

住房城乡建设部出台意见，要求各地进一步做好公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行有关管理工作。所谓“公租房并轨”是指公租房与廉租房并行运行，然后通过财政发放房租补贴的方式，区别对“城市低保人群”“城市中低收入人群”等进行住房保障的手段，对于“低保”人群提供大比例租金补贴，并逐级根据保障对象收入水平，制定与之对等的租金补贴政策，从而完成对应人群的住房保障。经济适用房将逐步取消公租房成住房保障主体。

政府在住房制度改革中的这种转变主要体现为两个方面。一方面，政府不再直接干预住房建设、住房分配，而是交由市场和社会进行住房资源的分配。当出现市场失灵、社会失范的情形，政府也只是通过金融政策、土地政策等调控杠杆进行间接调控。另一方面，政府通过法律法规等，为住房市场

主体提供各种有利条件，促进住房市场的不断发展。

随着多项宏观调控新政落地落实，***房地产市场经历阶段性低迷后，销售、价格、交易等主要运行指标呈现上升趋势。近两个月统计数据显示，中心城区商品房销量增长势头明显，销售价格总体稳定。

贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，实施供需双向调控，精准施策，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，聚焦群众需求，优化营商环境，促进房地产业良性循环和健康发展。现全县房地产市场秩序运行平稳。

（3）地价政策

***认真落实党中央、国务院决策部署，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，以建立城乡统一的建设用地市场为方向，以促进土地要素流通顺畅为重点，以提高存量土地资源配置效率为目的，以不动产统一登记为基础，与国土空间规划及相关产业规划相衔接，着力完善土地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为完善社会主义市场经济体制、推动经济高质量发展提供用地保障。

为切实贯彻国务院关于房地产市场分类调控、因地施策的总要求，进一步加强住房及用地供应分类管理，合理优化住房及用地供应规模、结构，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展的文件精神要求，***科学编制住房特别是保障性住房用地供应计划。依据土地利用总体规划和年度计划、住房建设规划和计划及小区改造工程规划，结合本地区已供土地开发利用情况和闲置土地处置情况，住房现状调查、需求预测以及在建、在售住房规模等，立足当地经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，加快编制本地区的住房建设规划及年度实施计划，对住房的建设总量、供应结构、空间布局和开发进度等作出统筹安排，因地制宜确定保障性住房和商品住房的供应比例。

同时优化住房及用地供应结构，各类小区改造工程纳入住房建设规划及年度实施计划，切实加强实物分类管理。在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时，该地区也在加紧完善房地产调控的长效机制，日趋明晰的保障房政策、逐见雏形的住房信息联网，都在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。

***根据国务院《关于加强土地资产管理》、《关于加强土地调控有关问题》的通知和国土资源部《协议出让国有土地使用权规定》、《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》等文件要求，对于商服、住宅、工业用地，均采用招、拍、挂形式供地，严格规范土地出让制度，在招标、拍卖、挂牌和协议出让底价过程中依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定。土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，依据《全国工业用地出让最低价标准》，工业用地严格执行工业最低限价制度。

3. 产业政策

（1）产业政策

2024年***力保工业稳定运行。确保富邦铜业、荣鑫铝业、大井子矿业等重点企业满负荷生产，加快推动利拓、金源、宏义、天成等技改项目投产达效，年内规上工业产值突破100亿元，增加值增速达到12%以上。持续加大挖潜力度，培育升规入统企业3家以上，盘活、出清僵尸企业21家，确保华龙矿业、泓盛啤酒盘活重组工作取得实质性成果。聚焦重点靶区深入实施找矿突破战略行动，新增勘查面积60平方公里以上，力争发现大型矿床1处以上，推动大井子、利拓2处矿区整合取得突破性进展。

2024年***加快产业转型升级。推动冶金产业技改扩能。确保富邦技改扩能、犇能新材料、振中次氧化锌建成投产，荣鑫铝业冶炼二期、恒富电解锌二期开工建设，打造百亿级冶金产业集群。推动化工产业集链成群。力促嘉孚医药中间体、墨池化工、久日电解液添加剂项目建成投产，天一技改扩能、经纬化工等项目开工建设。推动新能源产业融合发展。确保蒙东大数据产业园一期建成投用，深能风光制氢合成氨项目完成主体工程，明阳风光储氢氨醇项目顺利开工，风光资源有效利用规模达到170万千瓦以上。

2024年***夯实园区发展支撑。全力推动热源厂、工业污水厂扩能、供热管线及市政道路二期等在建项目建成投用，确保危化品车辆专用停车场开工建设。继续加大资金投入和项目谋划储备力度，持续增强园区配套服务水平。优化企业入驻审批和闲置清退机制，强化亩均投资、产值、税收、能效指标考核评价，提升资源要素综合利用效率。推动已建成标准化厂房入驻率达到85%以上，盘活标准化厂房7万平方米以上。加强园区运营与管理标准化、规范化，必保完成化工集中区认定及等级评估。谋划启动园区扩区工作，推动综合承载能力进一步提升。

（2）金融政策

依据《国务院办公厅关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》、《内蒙古自治区人民政府关于印发〈自治区优化营商环境行动方案〉的通知》、《中共***委、***人民政府关于印发〈进一步优化营商环境更好服务市场主体的若干措施〉的通知》等文件精神，市政府制发了《***优化营商环境助力招商引资金融系统在行动实施方案》。

《***优化营商环境助力招商引资金融系统在行动实施方案》围绕优化金融领域营商环境，金融助力招商引资和项目建设相关工作，从建立金融招商机制、创新金融招商模式、优化金融领域营商环境系列举措三个方面，提出了九条具体措施，***依据以上方案，积极主动协调市场，并制定相应的金融政策，结合招商引资项目特点，推动金融机构及时对接，精准匹配融资产品，积极推广运用股权质押、知识产权质押、银团贷款等方式满足项目融资需求，助推项目加快落地投产。

（2）税收政策

依据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号），为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推进增值税实

质性减税，2019年增值税改革有关事项如下：1. 增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。2. 纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%。纳税人购进用于生产或者委托加工13%税率货物的农产品，按照10%的扣除率计算进项税额。3. 原适用16%税率且出口退税率为16%的出口货物劳务，出口退税率调整为13%；原适用10%税率且出口退税率为10%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整为9%。

内蒙古自治区2021年03月发布《内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于调整土地增值税预征办法有关事宜的公告》（〔2021〕2号），调整全区土地增值税预征办法：（一）呼和浩特市普通住宅2.5%，非普通住宅3.5%，其他类型房地产4%。（二）包头市、鄂尔多斯市、***普通住宅2%，非普通住宅2.5%，其他类型房地产3.5%。（三）内蒙古自治区其他地区普通住宅1.5%，非普通住宅2%，其他类型房地产3%。

各项产业项目的建设，将推动整个区域产业联动发展，对区域地价水平的稳定起到保障作用。

4. 城市规划和发展目标

2024年***聚焦“五城共建”，启动实施兴林路南段及跨河大桥、新火车站站前广场路项目，让城市框架更舒展。持续推进“城市更新”行动，重点会战平房区。翻新城区道路1.7万平方米、老旧小巷20公里。更新改造城区易涝点7个、旱厕22座。围绕华叶二期、绿洲悦府小区建设口袋公园2处。进一步完善环城水系，确保羊肠子河、嘎斯汰河完成蓄水。开发住宅小区12.8万平方米，改造老旧小区5.9万平方米，完成非成套住宅改造430户、保障性租赁住房96套，社会化棚改实现破题。

城市总体规划的实施，城镇化的加快，以及城区基础设施的完善，必然保障土地价格的稳定。

5. 城市社会经济发展状况

（1）城市经济布局

***支持经济加快恢复，促进经济平稳运行，加强财政资源统筹，服务全县发展大局。千方百计拓宽收入来源，大力培植和壮大财源，发挥财政资金杠杆挑动作用，分类分渠道筹集资金。用好中央预算、基金、政府债券等资金及政策性金融开发工具，增强全县重大战略任务财力保障。

***坚持支出标准化管理，支持重点工作推进。建立健全财政资企统筹机制，结合预算绩效评价，科学合理安排支出规模。紧盯政策方向，着眼补短板、截结构、增后劲，精心谋划储备项目，推进项目标准化分类管理。健全完善集中财力办大事资金统筹机制，重点支持创建文明城市、科技创新、乡村振兴、绿色低碳发展等县委县政府重点工作，将目标价格补贴等专户资金的入预算管理，确保补贴资金专款专用，安全有效。

（2）发展水平、综合实力及社会储蓄和投资

2023年***固定资产投资完成29.8亿元，增长12.7%；社会消费品零售

总额完成 39.8 亿元，增长 6.8%；地方公共财政预算收入完成 3.83 亿元，增长 3.1%；城乡常住居民人均可支配收入完成 30870 元和 11688 元，分别增长 7.3%和 11%。

***项目建设和招商引资成效显著，实施重点项目 31 个，完成投资 21 亿元，增长 14.1%。全年签约落地项目 61 个，总投资 168.4 亿元，首农集团 10 万头肉牛屠宰深加工、温氏集团 22 万吨饲料、来宝得 1 万台智能中医机器人等一大批项目成功签约，发展后劲持续增强。

***2024 年收入预算 1972.05 万元，比 2023 年预算减少 720.96 万元，下降 26.77%，减少主要是由于一事一议配套资企及城投公司贷款还本付息减少。

2024 年***支出预算 1972.05 万元，比 2023 年预算减少 720.96 万元，下降 26.77%，减少主要是由于一事一议配套资金及城投公司贷款还本付息减少。

从总体来看，***社会经济保持持续、稳定、健康的良好发展态势，为***房地产市场发展带来良好契机。

综上所述，估价对象作为工业用地，依托***工业园区的优越的经济地理区位，随着***城市经济发展实力的逐年增强，在国家加快建立集约节约用地制度的大背景下，未来工业用地土地资产有着较大的发展潜力。

（二）区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1. 区域概况

委估宗地位于***，***位于***域南部，地理位置东经 117° 56′ -118° 15′，北纬 43° 24′ -43° 43′ 之间，东与***大井镇和巴林右旗毗邻。西与克什克腾旗和***大营子乡接壤，南与新城子镇相连，北与大营子乡相接。***系全县政治、经济、文化中心，是内蒙东部地区物流商贸基地之一。***总面积 445 平方公里，有蒙族、满族、回族、维吾尔族等 14 个少数民族，经济发展水平较好。

（2）人口

有 7 个镇、2 个乡、2 个街道办事处，分别为：官地镇、新城子镇、新林镇、五十家子镇、、大井镇、统部镇、大营子乡、十二吐乡、城南街道、城北街道。共有 104 个行政村、10 个社区。

2023 年年末全县户籍总户数 106597 户，户籍总人口为 220346 人。其中：城镇人口 76606 人，乡村人口 143740 人。出生人口 951 人；死亡人口 1220 人。出生男女性别比 1.032。其中男性人口为 111110 人，女性人口为 109236 人，60 岁以上人口 60017 人。

（3）级别、经济发展及区域优势

位于大兴安岭余脉南麓，是政府所在地，是全县政治、经济、文

化中心，县域四邻是辽阔无垠的大草原。

2023年全县地区生产总值104.6亿元，比上年增长10.1%。其中：第一产业20.1亿元，比上年增长5.4%；第二产业36.3亿元，比上年增长18.4%；其中：工业增加值23.7亿元，比上年增长6.1%；建筑业增加值12.5亿元，比上年增长40.3%。第三产业48.2亿元，比上年增长6.7%。三次产业比为19.2:34.7:46.1。规上工业增加值增速8.2%。固定资产投资增速36.6%。社会消费品零售总额20亿元，增速9.2%。

该地区从社会、经济和地理位置来看，有利于土地市场的发展。

2. 交通条件

(1) 区域内部公共交通

内有大道、铜都大街、宝林路、兴林路、糖厂路等主次干道为居民生活、生产提供方便的交通条件。

(2) 对外交通条件

国道303线横贯东西，省道204线纵跨南北，集通铁路从境内穿过，省级大通道通过省道204线与镇内联接。县内各乡镇公路交织成网，通车率高。区域对内、对外交通便利，对地价水平的平稳发展起到一定的保障作用。

3. 基础设施条件

估价对象所处区域基础设施配套设施一般，各项配套设施如下：

道路：区域内有主干道通过，道路通达度优；

供电：区域内为当地供电局供电，供电保证率98%以上；

供水：区域内由当地自来水公司供水，供水保证率95%以上；

排水：区域内无排水管网；

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路畅通，通讯保证率98%以上；

供暖：区域内无集中供暖管网；

供气：区域内无集中供气管网。

公共配套设施：估价对象位于***工业园区，区域内无学校、医院、商场、农贸市场等配套设施，公共配套设施差。

综上结合实际分析，估价对象位于***北侧，宗地所处区域基础设施条件一般，公共设施完善度差，不利于地价水平上升。

4. 环境条件

(1) 人文环境

*****居民主要职业是国有、集体、其他经济性质企业职工，居民受教育程度在中学以上。

(2) 自然环境

*****无明显大气、噪音及水污染，自然环境质量优。

环境条件优，对地价平稳发展起到一定的保障作用。

5. 产业集聚状况

估价对象所在区域为工业园区，***工业园区成立于2001年，以建设地

区重要的有色金属生产加工基地氟化工基地、食品加工基地为目标,按照“一园三区”发展模式,突出发展冶金、化工、食品加工、轻工制造四大主导产业。园区总规划面积 38.23 平方公里,建成区面积达到 9 平方公里,入园企业达到 110 家,其中南区(冶金化工区)重点发展以铜、锡铂等为主的有色金属冶炼加工业、以氟化工为主的新型化工业、新型建材加工业和汽贸仓储物流业;西区(食品加工区)重点发展以粮油、肉食、果蔬加工和制糖、制酒为主的食品加工业;北区(轻工制造区)主要承接、吸纳国外具有一定科技含量、成长性较好或劳动密集型转移类中小企业,重点发展以纺织、服装、医药、五金机电、机械制造为主的轻工制造业。

综上,估价对象所在区域产业集聚规模优,依托***工业园区的产业基础和政策扶持,区域未来产业发展前景广阔,产业集聚效应将逐步显化。

6. 规划限制

区域总体规划合理科学,各类用地位置、用地规模和数量在规划中均有严格的界定,城镇各类建设用地必须在规划的限定内供应。

综上所述,估价对象所处区域交通条件优,规划市政基础设施配套一般,产业集聚度优,行政鼓励氛围良好,环境条件优,区域规划无限制,综上,目前估价对象区位条件较优,区域未来发展前景较好,土地资产市场平稳。

(三) 个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素,即宗地本身的条件和特征,是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

个别因素主要包括位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等。

位置:***北侧;

面积:总用地面积 630101.00 平方米、本次评估土地面积 279631.00 平方米;

用途:规划为工业用地,设定为工业用地;

宗地宽度:宗地东临规划经十三路,临街宽度约 615 米;西临鼎泰路,临街宽度约 606 米;南临规划南环路,临街宽度约为 412 米,估价对象临街宽度对土地利用无不良影响;

临街状况:估价对象三面临街,临街状况优;

宗地深度:宗地东临规划经十三路,临街深度约 412 米;西临鼎泰路,临街深度约 412 米;南临规划南环路,临街深度约为 615 米,估价对象临街深度对土地利用无不良影响;

宗地形状:形状规则,有利于土地利用;

地质条件:地质条件优;

地形条件:地形条件优;

地势条件:地势平坦,无坡度;

容积率:规划容积率 ≥ 0.6 ,设定容积率 0.6;

使用年限：设定为 50 年；

土地现状利用状况：待出让国有建设用地，现状为空地；

规划利用状况：规划为工业用地；

基础设施条件：估价对象估价期日时现状开发程度为宗地红线外“四通”，宗地红线内场地平整，具体情况如下：

道路：估价对象临主干道，交通便捷；

供水：宗地红线外由当地自来水公司供水，供水保证率 95%以上；宗地红线内未入网；

排水：宗地红线内外均未入网；

供电：宗地红线外为当地供电局供电，供电保证率 98%以上，宗地红线内未入网；

通讯：宗地红线外通讯与市政通讯网相联，市话普及率 98%以上，通讯线路畅通，宗地红线内未入网；

供暖：宗地红线内外均未入网；

供气：宗地红线内外均未入网。

综上所述，估价对象规划为工业用地，规划用途与周边土地利用相协调，根据其占地面积、交通及临路状况、地质情况、规划限制情况分析，土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制，同时符合市场要求已达到最高、最佳有效利用。

第三部分 土地估价

一、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变化中，故在估价时应遵循以下原则：

1. 估价期日原则

估价对象的估价结果是在估价期日的客观合理价格。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价格水平总是与某一估价期日（时点）相对应的，所以，我们应根据项目的特点及委托估价方的具体情况，合理确定估价期日。

2. 合法性原则

在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，根据《城镇土地估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理、合法性进行甄别；在设定地价定义时，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

本次评估估价对象产权、使用和处分均符合法律规定，估价对象的土地用途、容积率、使用年期、开发程度的确定均依据委托方提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）确定或合理设定，符合合法原则。

3. 替代原则

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

本次采用的市场比较法及成本逼近法均以该原则为基础。

4. 供需原则

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

估价对象在评估中既考虑了公平的土地交易（招拍挂）市场，又要考虑政府供地的垄断性影响，估价结果可以客观反映市场状况，遵循供需原则。

5. 贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对

总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

6. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

7. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

本次评估宗地的开发条件由自然资源主管部门定制的，且估价人员已充分分析估价对象与周边环境的协调性，因此符合协调原则。

8. 报酬递增递减原则

经济学中的边际效益递减原则，是指在一定的生产技术条件下，增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加，等投入量达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不会再与追加的投资成比例增加。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最大收益点或最有效使用点。因此，报酬递增与递减原则与最有效利用原则密切相关。本次采用的成本逼近法以该原则为基础。

9. 最有效利用原则

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

10. 多种方法相结合的原则

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

理的价格。

除上述原则之外，出让土地使用权地价评估还需考虑以下原则：

11. 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。

12. 审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

13. 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。

总之，在评估过程中，严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行价格评估，做到评估过程合理、方法科学、结果准确，严格保守评估秘密。

二、估价方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》，通常的评估方法有（1）收益还原法（2）市场比较法（3）剩余法（假设开发法）（4）成本逼近法（5）公示地价系数修正法等，依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号），出让地价评估应至少采用两种评估方法，包括（1）、（2）、（3）之一，以及（4）或（5）。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状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. 采用的方法：

（1）本次评估中估价师通过土地市场网和当地自然资源管理部门公布的土地交易实例的咨询和了解，估价对象所在区域同一供需圈短期内同类型的土地交易实例充足，因此适宜采用市场比较法进行评估。

（2）估价对象所在区域及周边土地利用类型多为其他草地及新征建设用地，当地政府公布了有关征地补偿标准文件，比较适宜选择成本逼近法评估。

2. 不采用的方法：

（1）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）规定，采用基准地价系数修正法应具有现势性，估价对象的估价期日距基准地价估价期日一般不超过三年。***基准地价估价期日为2019年01月01日，距本次估价期日已超5年，根据估价技术规范，其适用性受到一定限制，且基准地价属于政府指导价，为级别区域平均价格，不能客观合理体现估价期日土地现势地价水平，故不适采用基准地价系数修正法评估。

（2）估价对象拟出让为工业用地，周边工业企业建设完成后多为自用，同一供需圈短期内缺乏同类型工业物业的销售实例，难以合理确定估价对象建设完成后的房地产价值，因此不适宜采用剩余法评估。

（3）估价对象拟出让为工业用地，现状利用为空地，宗地无现实收益，且区域内单纯土地出租实例不足，考虑到评估的可操作性，故本次评估不适宜采用收益还原法。

综上所述，本次国有建设用地使用权出让价格采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

（一）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。其基本计算公式为：

估价对象价格=比较实例价格×A×B×C×D×E

A—估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

1. 比较实例选择

按照《城镇土地估价规程》相关规定，通过对估价对象所在区域内市场交易资料的收集分析，选取了与估价对象处于同一供需圈或同一等级内的多个相同用途交易案例，经过筛选比较分析，最终选择了近期发生交易的与估价对象条件类似的三个比较案例。具体选择原则和实例条件描述如下：

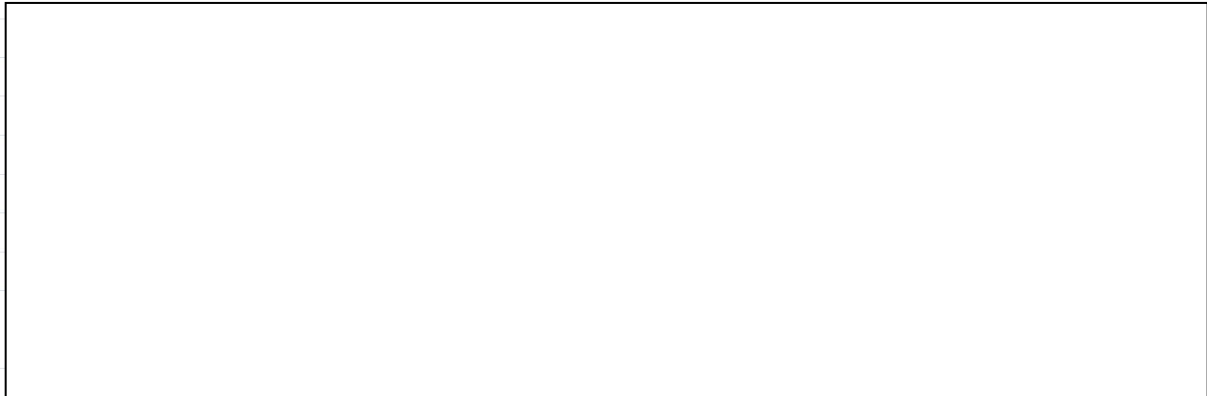
（1）选择实例原则如下：

- ◆与估价对象属同一供需圈内相邻地区或类似地区
- ◆交易实例必须为正常交易，或能修正为正常交易
- ◆交易时间与估价期日比较接近（不超过3年）
- ◆与估价对象用途应相同或修正为相同用途
- ◆与估价对象的地的土地条件基本一致
- ◆比较实例与估价对象条件的相似性大于差异性

（2）比较实例条件：

实例 A: ***, 电子监管号: ***

供地结果信息



约定容积率：	下限：	0.6	上限：		约定交地时间：	2023-11-08
约定开工时间：	2024-10-10			约定竣工时间：	2026-10-09	
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--	
批准单位：	[Redacted]			合同签订日期：	2023-11-02	

*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

图 1 比较实例 A 供地结果信息

该宗地位于***北侧，挂牌出让，土地用途为工业用地，土地级别为工业基准地价三级，使用年期为 50 年，土地面积为 200000.00 平方米，宗地形状较规则，地势平坦，三面临街，土地开发程度为“四通一平”，容积率 0.6，交易日期为 2023 年 11 月 02 日，交易单价为 84 元/平方米。

实例 B: ***, 电子监管号***

供地结果信息



约定容积率：	下限：	0.6	上限：		约定交地时间：	2023-11-29
约定开工时间：	2024-10-01			约定竣工时间：	2026-09-30	
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--	
批准单位：	[Redacted]			合同签订日期：	2023-11-22	

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

图 2 比较实例 B 供地结果信息

该宗地位于***工业园区园区路东侧、***北侧地块，挂牌出让，土地用途为工业用地，土地级别为工业基准地价三级，使用年期为 50 年，土地面积为 133333.00 平方米，宗地形状较规则，地势平坦，两面临街，土地开发

程度为“四通一平”，容积率 0.6，交易日期为 2023 年 11 月 22 日，交易单价为 84 元/平方米。

实例 C: ***, 电子监管号: ***

供地结果信息					
约定容积率：	下限：	0.6	上限：	约定交地时间：	2024-02-06
约定开工时间：	2024-10-01			约定竣工时间：	2026-09-30
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	<input type="text"/>			合同签订日期：	2024-01-31

*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

图 3 比较实例 C 供地结果信息

该宗地位于***北侧，挂牌出让，土地用途为工业用地，土地级别为工业基准地价三级，使用年期为 50 年，土地面积为 150470.00 平方米，宗地形状较规则，地势平坦，三面临街，土地开发程度为“四通一平”，容积率 0.6，交易日期为 2024 年 01 月 31 日，交易单价为 84 元/平方米。

3. 建立价格可比基础

选取比较实例后，一般需要对比较实例的成交价格进行换算处理，使它们之间的口径一致，相互可比。

比较实例与估价对象在付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位是统一的，故不需要进行调整。

4. 比较因素选择

根据估价对象的用途及所处区域的地价影响因素，影响估价对象价格的主要因素有：

- A. 交易日期：交易时间不同，地价指数不同，根据地价指数，确定交易期日修正系数；
- B. 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- C. 交易方式：是否为招标、拍卖、挂牌等交易方式；
- D. 土地用途：判断比较实例与估价对象土地用途是否相同，分析不同比较实例与估价对象土地用途的差异性并进行差异修正。
- E. 土地使用年限：指估价对象和比较实例的具体土地使用年限差异，将

各比较实例的不同使用年限修正到估价对象的土地使用年限，以消除因土地使用年限不同而对价格立生的影响。

F. 区域因素：主要有交通条件（道路通达度、距货运火车站距离、距货运汽车站距离、距区域主干道距离）、基础设施及公共设施状况、产业集聚影响度、区域环境条件、城镇规划、区域土地使用限制等；

G. 个别因素：主要指宗地位置、宗地面积、宗地形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势状况、地质状况、宗地进深、容积率其他规划限制条件等。

H. 其他因素修正：无。

5. 编制比较因素条件说明表

根据估价对象与比较实例的具体情况，编制比较因素条件说明表详见下表。

表 2 比较因素条件说明表

估价对象及比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素	宗地位置	***北侧	***北	***工业园区园区路东侧、***北侧地块	***北
	土地价格（元/平方米）	待估	84	84	84
	交易日期	2024 年 07 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2024 年 01 月
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
	设定土地用途	工业	工业	工业	工业
	土地使用年期	50	50	50	50
区域因素	道路通达度	主干道	主干道	主干道	主干道
	距货运火车站距离	约 5500 米	约 5500 米	约 5000 米	约 5500 米
	距货运汽车站距离	约 6000 米	约 6000 米	约 4500 米	约 6000 米
	距区域主干道距离	约 100 米	约 100 米	约 200 米	约 100 米
	基础设施及公共设施状况	基础设施一般，公共设施状况差	基础设施一般，公共设施状况差	基础设施一般，公共设施状况差	基础设施一般，公共设施状况差
	产业集聚状况	集聚状况优	集聚状况优	集聚状况优	集聚状况优
	区域环境条件	无污染	无污染	无污染	无污染
	城镇规划	有	有	有	有
	区域土地使用限制	无限制	无限制	无限制	无限制
个别因素	宗地面积	279631 m ² ，面积对土地利用无不良影响	200000 m ² ，面积对土地利用无不良影响	133333 m ² ，面积对土地利用无不良影响	150470 m ² ，面积对土地利用无不良影响
	宗地形状	形状规则	形状较规则	形状较规则	形状较规则
	临街状况	三面临街	三面临街	两面临街	三面临街
	宗地内基础设施水平	宗地红线外“四通”，宗地内场地平整	宗地红线外“四通”，宗地内场地平整	宗地红线外“四通”，宗地内场地平整	宗地红线外“四通”，宗地内场地平整
	地势状况	地势平坦，无坡度	地势平坦，无坡度	地势平坦，无坡度	地势平坦，无坡度
	地质状况	优	优	优	优
	宗地进深	30 米以上	30 米以上	30 米以上	30 米以上
	容积率	0.6	0.6	0.6	0.6
其他因素修正	无	无	无	无	

6. 编制比较因素条件指数表

根据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) 交易日期

估价师通过对土地市场网和当地自然资源管理部门公布的土地交易实例的调查分析，自 2023 年 11 月至估价期日 2024 年 07 月间，估价对象同一供需圈内成交的工业用地价格均为 84 元/平方米，根据估价师对当地物价及土地价格涨幅情况进行分析，工业用地土地市场发展平稳，故本次评估估价对象及比较实例地价指数均为 100。

(2) 交易情况、交易方式、土地用途等条件指数

估价对象与三个实例的交易情况、交易方式、土地用途等条件均一致，对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

(3) 土地使用年期修正

估价对象及比较实例使用年限均为 50 年，不需要进行年期修正，故土地使用年期修正指数均为 100。

(4) 区域因素条件指数

A. 道路通达度：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数相应上升或下降 2%；

B. 距货运火车站距离：以估价对象距火车站距离为 100，每上升或下降 500 米，指数相应减少或增加 2%；

C. 距货运汽车站距离：以估价对象距火车站距离为 100，每上升或下降 500 米，指数相应减少或增加 2%；

D. 距区域主干道距离：以估价对象距区域主干道距离为 100，每上升或下降 100 米，指数相应减少或增加 2%；

E. 基础设施及公共设施状况：均分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数相应上升或下降 2%；

F. 产业集聚状况：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数相应上升或下降 2%；

G. 区域环境条件：根据环境污染程度分为无污染，有一定污染，污染小，严重污染，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数相应上升或下降 2%；

H. 城镇规划：分为有规划限制和无规划限制，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数相应上升或下降 1%；

J. 区域土地使用限制：分为有限制和无限制

(5) 个别因素条件指数

A. 宗地面积：分为面积非常符合土地利用类型；面积适中，较符合土地利用类型；面积偏大或偏小，对土地利用无不良影响；面积偏大或偏小，对土地利用有一定影响；面积过大或过小，不符合土地利用类型五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正 2%；

B. 宗地形状：分为形状不规则、形状一般、形状较规则、形状规则四等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数相应上升或下降 2%；

C. 临街状况：根据宗地临街状况分为四面临街，三面临街，二面临街，一面临街，不临街，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数相应上升或下降 2%；

D. 宗地内基础设施水平：分为“宗地红线外三通，宗地内场地平整”、“宗地红线外四通，宗地内场地平整”、“宗地红线外五通，宗地内场地平整”、“宗地红线外六通，宗地内场地平整”四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降 2%；

E. 地势状况：分为地势平坦，无坡度、地势较平坦、地势有一定坡度、地势不平坦、有较大坡度四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数相应上升或下降 1%；

F. 地质状况：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数相应上升或下降 1%；

G. 宗地进深：分为 30 米以上，满 10 米不满 30 米、不满 10 米三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降 1%；

H. 容积率修正：估价对象容积率为 0.6，比较实例容积率分别为 0.6、0.6、0.6，与估价对象容积率一致，不需要进行容积率修正，故估价对象与比较实例容积率修正指数均为 100。

(6) 其他因素修正：估价对象及比较实例均无其他因素修正，故其他因素修正指数均为 100。

根据以上比较因素指数的说明，将因素指标的差异量化，编制比较因素条件指数表，如下：

表 3 比较因素条件指数

估价对象及 比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素	宗地位置	***北侧	***北	***工业园区园区 路东侧、***北侧地 块	***北
	土地价格（元/平方米）	待估	84	84	84
	交易日期	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
	设定土地用途	100	100	100	100
	土地使用年期	100	100	100	100
区域 因素	道路通达度	100	100	100	100
	距货运火车站距离	100	100	102	100
	距货运汽车站距离	100	100	106	100
	距区域主干道距离	100	100	98	100
	公共设施状况	100	100	100	100
	产业集聚状况	100	100	100	100
	区域环境条件	100	100	100	100
	城镇规划	100	100	100	100
	区域土地使用限制	100	100	100	100
个别 因素	宗地面积	100	100	100	100
	宗地形状	100	98	98	98
	临街状况	100	100	98	100
	宗地内基础设施水平	100	100	100	100
	地势状况	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	宗地进深	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
其他因素修正		100	100	100	100

7. 编制因素比较修正系数表

在因素条件指数表（表 3）的基础上，将估价对象与比较实例的交易日期、交易情况、区域及个别因素等条件进行比较修正，得出各个因素的修正系数，然后根据比较实例的类似程度赋予权重，最后编制比较因素修正系数表（表 4）。

表 4

比较因素修正系数表

估价对象及 比较实例		实例 A	实例 B	实例 C
比较因素	宗地位置	***北	***工业园区园区路东 侧、***北侧地块	***北
	土地价格（元/平方米）	84	84	84
	交易日期	100/100	100/100	100/100
	交易情况	100/100	100/100	100/100
	交易方式	100/100	100/100	100/100
	设定土地用途	100/100	100/100	100/100
	土地使用年期	100/100	100/100	100/100
区域 因素	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	距货运火车站距离	100/100	100/102	100/100
	距货运汽车站距离	100/100	100/106	100/100
	距区域主干道距离	100/100	100/98	100/100
	公共设施状况	100/100	100/100	100/100
	产业集聚状况	100/100	100/100	100/100
	区域环境条件	100/100	100/100	100/100
	城镇规划	100/100	100/100	100/100
	区域土地使用限制	100/100	100/100	100/100
个别 因素	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/98	100/98	100/98
	临街状况	100/100	100/98	100/100
	宗地内基础设施水平	100/100	100/100	100/100
	地势状况	100/100	100/100	100/100
	地质状况	100/100	100/100	100/100
	宗地进深	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/100
其他因素修正		100/100	100/100	100/100
因素修正系数合计（保留四位小数）		1.0204	0.9827	1.0204
计算公式		84*1.0204	84*0.9827	84*1.0204
修正后比准地价（元/m ² ）		85.71	82.55	85.71
简单算术平均法最终价格		84.66 元/平方米		

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，三个比准价格接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法评估的最终估价结果，即：

$$\text{单位地价} = (85.71 + 82.55 + 85.71) / 3 = 84.66 \text{ 元/平方米}$$

（二）成本逼近法

A. 基本原理

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：

V—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

V_E —土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V = (V_E + R_3) \times k_1 \times (1 + k_2)$$

k_1 —年期修正系数

k_2 —区位修正系数

B. 测算过程

1. 土地取得费及税费的确定

估价对象位于***北侧，估价人员实地调查周边土地利用主要类型为其他草地及新征建设用地。

（1）土地取得费

土地取得费是指估价对象所在区域，为取得与估价对象类似的土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据对估价对象所在区域近年来征地费用标准进行分析，土地取得费主要包括土地补偿费、青苗补偿费、劳动力安置补助费及地上物补偿费等。

内蒙古自治区人民政府于2023年12月28日发布《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区新一轮征地区片综合地价调整更新成果的通知》

（内政办发[2023]92号），公布了征地区片综合地价标准，该征地区片综合地价包括土地补偿费和安置补助费两项，具体标准见下表：

表 5 内蒙古自治区征地区片综合地价

盟市	旗县(市、区)	区域区片	区域/区片描述	区片综合地价 (元/亩)	地类修正系数				
					耕地	园地	林地	草地	其他农用地
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
赤									

依据上表，估价对象位于***北侧，所在区域区片综合地价为 45836.00 元/亩，即土地补偿费、劳动力安置补助费为 45836.00 元/亩，因估价对象周边土地利用类型为其他草地，征用草地系数为 0.15，征地时没有产生青苗及地上物补偿费，故青苗及地上补偿费为 0。即土地取得费=土地补偿费+劳动力安置补助费+青苗补偿费+地上物补偿费

$$\text{土地取得费} = 45836.00 \text{ 元/亩} \times 0.15 \div 666.67 + 0 = 10.31 \text{ 元/平方米}$$

(2) 耕地占用税

根据《内蒙古自治区人民代表大会常务委员会关于内蒙古自治区县级行政区耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 08 月 01 日）文件，该地区征用耕地占用税为 22 元/平方米，占用园地、林地、草地、农田水利地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，其适用税额与当地占用耕地的适用税额标准一致，即本次评估耕地占用税为 22 元/平方米。

(3) 草原植被恢复费

依据《内蒙古自治区人民政府关于印发自治区草原植被恢复费征收使用管理办法的通知》（内政发[2012]8 号），征用或者使用其他草原，草原植被恢复费征收标准为 1500 元/亩，即，

$$\text{草原植被恢复费} = 1500 \text{ 元/亩} \div 666.67 = 2.25 \text{ 元/平方米}$$

综上所述，土地取得费及税费=土地取得费+耕地占用税+草原植被恢复费

$$= 34.56 \text{ 元/平方米}$$

2. 土地开发费

土地开发费包括宗地红线外土地开发费和宗地红线内土地开发费。依据本次评估的地价内涵和土地估价时设定的土地开发条件，本次评估的估价对象地价包括宗地红线外土地开发费和宗地红线内场地平整费。根据当地自然资源局提供的估价对象所在区域土地开发费用资料，经咨询当地建设行政主管部门，估价对象所在区域不同开发程度的土地开发费详见下表：

表 6 基础设施开发费一览表 单位：元/平方米

基础设施	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	平整土地
费用	3	3	3	5	5	5	4

估价对象设定的开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水），宗地红线内“场地平整”，根据上表，调查区域内基础设施配套费标准，土地开发费为 18.00 元/m²。

即：E_d=18.00 元/m²。

3. 投资利息

根据估价对象的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为 1 年，投资利息率参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心最新公布的贷款市场报价利率（LPR）为 3.35% 计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费及相关税费} \times [(1+3.35\%)^1 - 1] + \text{土地开发费} \times \\ & [(1+3.35\%)^{1/2} - 1] \\ &= 1.46 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

4. 投资利润

土地开发利润是指把土地作为一种生产要素投入，以固定资产投资形式发挥作用获得的正常回报。因此土地开发利润率与行业投资回报率紧密相连，通过调查当地土地开发及工业投资状况，本次评估参照《企业绩效评价标准值》（2023）土地开发行业平均利润率，确定利润率为 15%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费}) \times 15\% \\ &= (34.56 + 18.00) \times 15\% \\ &= 7.88 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

5. 土地增值收益

土地增值收益率的确定：土地增值指估价对象因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。

***尚未开展土地增值收益率测算研究工作，评估人员咨询当地自然资源管理部门，实地调查收集整理当地土地一级开发市场和近三年来已备案的土地估价报告等资料，综合地区社会经济发展水平，客观合理确定本次评估土地增值收益按成本价格（土地取得费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的 20% 计算。即：

$$\text{土地增值收益} = (34.56 + 18.00 + 1.46 + 7.88) \times 20\%$$

$$=12.38 \text{ 元/m}^2$$

6. 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项加和即得无限年期土地使用权价格。

$$\begin{aligned} \text{无限年期} &= 34.56 + 18.00 + 1.46 + 7.88 + 12.38 \\ &= 74.28 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

7. 估价对象设定年期土地使用权价格

$$\begin{aligned} V_N &= V_n \times k_1 \\ &= V_n \times [1 - 1 / (1 + r)^N] \end{aligned}$$

式中： V_N ——估价对象 N 年期土地使用权价格（元/平方米）

V_n ——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r ——土地还原率取 5.50%（根据《城镇土地估价规程》和当地的具体情况，本次评估中土地还原率采用安全利率加风险调整值法的思路方法确定，即还原率 = 安全利率 + 风险调整值。根据估价期日时中国人民银行一年期定期存款利息率 1.5%，在房地产市场中，由于土地不同于一般生产要素的特性，在正常市场情况下，地价处于不断稳定上升的趋势，根据目前***同类房地产市场的一般行情和估价对象的实际情况我们确定本次估价中的风险调整值为 4.00%，即：土地还原率为 5.50%。）

N ——估价对象设定年期（年）。

$$\begin{aligned} \text{即：} V_{50} &= 74.28 \times [1 - 1 / (1 + 5.50\%)^{50}] \\ &= 69.17 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

8. 区位修正系数 k_2

成本逼近法所计算的地价为估价对象所在区域的平均价格，估价对象地价还需要根据宗地所在区域内的位置和宗地自身条件，进行区位因素修正。

通过评估人员实地查勘，分析估价对象具体情况，综合确定估价对象区位及个别因素总修正值为：

表7 宗地影响因素说明及修正系数表

因素	因子	因素修正系数指标	优劣程度	修正系数
交通条件	道路通达度	区域内有主干道通过,路网密度高	优	0.02
	距火车站距离(米)	5500	较劣	-0.0105
	距长途汽车站距离(米)	6000	劣	-0.018
	区域公交状况	无公交车经过	劣	-0.018
基础设施状况	供水	集中供水较充足,保证率较高	优	0.02
	排水	无排水设施,自然排水	劣	-0.021
	供电(动力电)	供电充足,电压稳定	优	0.016
自然环境	地形地质条件	地形平坦,地质条件好	优	0.006
	环境质量优劣度	环境质量优,有利于工业生产	优	0.006
规划条件	规划用途	规划工业园区	优	0.008
产业集聚规模		周围集聚大型工业,形成工业园区	优	0.034
宗地个别条件	临路等级	交通主干道	优	0.014
	宗地形状	形状规则,有利于土地利用	优	0.012
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0
合 计				0.0685

$K_2 = \sum k = 0.0685$ 。

9. 估价结果

估价对象土地使用权价格=估价对象设定年期土地使用权价格×(1+区位因素修正系数)

=69.17×(1+0.0685)

=73.91元/m²

采用成本逼近法评估宗地的过程及评估结果见下表:

表8 成本逼近法评估过程一览表

单位:元/m²

宗地编号	宗地名称	土地取得费及税费	土地开发费	投资利息	投资利润	增值收益率(%)	增值收益	无限年期地价	估价设定年期(年)	区位修正系数	评估设定年期土地价格
--	***北侧工业用地	34.56	18.00	1.46	7.88	20	12.38	74.28	50	0.0685	73.91

三、地价的确定

1. 估价方法应用评价

根据地价评估技术规范及估价对象具体情况,本次国有建设用地使用权

出让价格评估采用市场比较法、成本逼近法进行了综合测算。

总的看来，市场比较法和成本逼近法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，其两种评估结果具有价值的同一性，从而具有了可比性，可以采用算术平均、加权平均或以某一种方法为主等方法中的一种确定估价结果。

市场比较法是在有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，通过对选择到的近期发生交易的与估价对象条件类似的几个实例与估价对象之间的比较修正，最终得到估价对象比准价格的一种方法。由于该方法的比较实例是在市场上搜集的比较客观的真实交易，且均采用招标、挂牌或拍卖的方式出让，交易价格公开、透明，因此，测算出的结果能比较准确的反映出估价对象的真实价值。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

在确定最终结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、对区域地价水平进行分析。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。因所选实例与估价对象区域因素与个别因素相似度高，可比性强，测算结果具有较强的说服力；成本逼近法是从地价构成的角度出发，通过发生的各项费用而得的积算价格，其结果主要反映了宗地成本价格。成本逼近法中依据当地实际补偿情况，评估结果客观、可信，现势性较强，因两种方法测算结果较接近，最终决定以成本逼近法评估结果 73.91 元/m²和市场比较法评估结果 84.66 元/m²的简单算术平均数 79 元/m²做为本次国有建设用地使用权出让价格的评估结果。

表 9 测算结果一览表 单位：元/m²

市场比较法	权重	成本逼近法	权重	最终测算结果 (取整)	说明
84.66	0.5	73.91	0.5	79	两种方法结果的简单算术平均数

2. 估价结果

通过上述分析、测算，确定估价对象作为出让、无他项权利限制的工业用地，宗地红线外“四通”、宗地红线内“场地平整”的条件下，在 2024 年 07 月 24 日，使用年限为设定年期的出让国有建设用地使用权价格为：

(一) 估价结果

评估土地面积：279631.00 平方米

土地单价：79 元/平方米（取整）

单位面积楼面地价：--元/平方米

评估土地总价：22,090,849.00 元

大写：贰仟贰佰零玖万零捌佰肆拾玖元整（币种种类：人民币）

本次评估结果土地单价为 79 元/平方米，根据国土资发（2006）307 号、

(2008) 308 号、(2009) 56 号文件、《内蒙古自治区工业用地出让最低价标准》(内国土资发[2009]165 号)规定:***处标准中第十四等别,工业用地出让最低限价 84 元/平方米。

因综合测算结果 79 元/平方米低于该地区所在等别工业用地出让最低限价,故本次评估结果以工业最低出让限价作为该宗地出让底价。

即:单位面积地价:84 元/平方米

评估土地总价:23,489,004.00 元

大写:贰仟叁佰肆拾捌万玖仟零肆元整(币种种类:人民币)

(二) 底价决策建议及理由:

1. 底价决策建议理由

(1) 估价结果与工业用地出让最低限价标准的比较

最终确定评估单价与工业最低出让限价一致。

(2) 估价结果与级别基准地价水平的比较

估价对象位于***北侧,经查询《*****土地定级与基准地价更新技术报告》及***基准地价图,估价对象位于***基准地价工业三级范围内,级别基准地价为 77 元/平方米,本次评估结果 84 元/平方米高于估价对象所在级别基准地价。

(3) 估价结果与区域同类型土地地价水平的比较

经估价师对估价对象所在区域同类型土地的成交实例进行调查分析,2021 年 7 至估价期日 2024 年 7 月的 3 年间,估价对象所在区域共成交工业用地 19 宗,成交均价为 84 元/平方米,均为底价成交。本报告评估结果为 84 元/平方米,与区域工业用地平均成交地价相等,地价水平符合区域土地市场实际状况。

(4) 市场条件分析

估价对象位于***北侧,区域交通状况优、产业集聚度高,以金属冶炼、农畜产品加工等技术产业为主。区域内工业用地土地市场发育较成熟、交易较活跃,工业用地多以挂牌出让为主,出让成交地价基本上以底价成交,溢价率低。

2. 土地出让底价决策建议

综上,将估价对象评估结果与所在区域工业用地出让最低价标准、级别基准地价、区域同类型土地成交价格进行对比后发现,本次评估结果 84 元/平方米等于区域工业用地出让最低价标准和区域同类型土地成交价格,高于估价对象所在工业用地级别基准地价 77 元/平方米,地价水平符合区域地市场实际状况。故结合估价对象区位条件及所在区域近期土地市场状况,建议当地自然资源管理部门土地出让底价不低于本次评估结果 84 元/平方米作为该宗地出让底价的参考依据,并统筹考虑征收成本、产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况,集体决策确定出让底价。

第四部分 附件

- 附件 1 《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（***）复印件
- 附件 2 《***工业园区规划道路西侧、南环路北侧地块勘测定界图》复印件
- 附件 3 委托方统一社会信用代码证书复印件
- 附件 4 估价对象及比较实例区域位置图
- 附件 5 估价对象及比较实例现状利用照片
- 附件 6 现场查勘记录表
- 附件 7 估价师现场查勘照片
- 附件 8 土地估价师资格证书复印件
- 附件 9 估价机构信用等级证书、备案情况函及营业执照复印件
- 附件 10 《土地评估委托函》复印件

附：附件及签字盖章页附后