

！ 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：*****的一宗工业用途国有建设用地使
用权抵押价格评估（包头市青山区）

受托估价单位：*****

土地估价报告编号：内蒙****2022-地估字第 D0045 号

电子备案编号：*****

提交估价报告日期：二〇二二年六月二十九日

目 录

土地估价报告	3
第一部分 摘 要	3
一、估价项目名称	3
二、委托估价方	3
三、估价目的	3
四、估价期日	3
五、估价日期	3
六、地价定义	3
七、估价结果	4
八、土地估价师签字	5
九、土地估价机构	5
第二部分 估价对象界定	6
一、委托估价方和资产占有方	6
二、估价对象	6
三、估价对象概况	6
四、影响地价的因素说明	8
第三部分 土地估价结果及其使用	19
一、估价依据	19
二、土地估价	20
三、估价结果和估价报告的使用:	23
土地估价技术报告	32

第一部分 总 述	32
一、估价项目名称	32
二、委托估价方和资产占有方	32
三、受托估价方	32
四、估价目的	32
五、估价依据	33
六、估价期日	33
七、估价日期	34
八、地价定义	34
九、估价结果	34
十、需要特殊说明的事项	36
十一、土地估价师签字	36
十二、土地估价机构	40
第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析	41
一、估价对象描述	41
二、地价影响因素分析	41
第三部分 土地估价	56
一、估价原则	56
二、估价方法与估价过程	56
三、地价的确定	59
第四部分 附 件	71

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

*****的一宗国有建设用地使用权抵押价格评估（包头市青山区）。

二、委托估价方

*****。

三、估价目的

依据委托方*****的要求，此次评估为资产方拟将位于*****的一宗国有建设用地使用权进行抵押贷款提供客观价格参考依据。

四、估价期日

二〇二二年六月二十八日。

五、估价日期

二〇二二年六月二十八日至二〇二二年六月二十九日。

六、地价定义

(一)用途设定：依据《不动产权证书》[证号：*****]，估价对象土地登记用途为工业用地，实际用途为工业，此次估价设定用途为工业。

(二)开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地内场地平整，根据本次估价目的和估价对象的土地利用现状，本次评估设定开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地内场地平整。

(三)土地使用权类型设定：依据《不动产权证书》[证号：*****]，估价对象在估价期日时为出让国有建设用地使用权，

设定土地使用权类型为出让国有建设用地使用权。

(四)土地使用权年限设定：依据《不动产权证书》[证号：*****]，估价对象在估价期日时为出让国有建设用地使用权，工业用地出让法定最高使用年期为50年，终止日期至2069年01月31日，至估价期日剩余使用年期约为46.6年，设定剩余使用年期为46.6年。

(五)土地容积率设定：根据委托方提供的估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：*****]约定规划容积率不低于0.8，从委托方处了解得知估价对象估价期日时现状容积率约为0.45（即 $89806.59/197496.83 \approx 0.45$ ），设定容积率为0.45。由于工业用地容积率对地价影响较小，按照《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《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）的相关规定，工业用地原则上不设容积率修正。故本次估价不考虑容积率对地价的影响。

本次评估土地价格是指在估价期日二〇二二年六月二十八日，在现状利用条件下、设定开发程度、设定用途、设定使用权类型、设定容积率、设定剩余使用年期条件下的出让国有建设用地使用权抵押价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

土地使用权面积：197496.83 平方米；

单位面积地价：349 元/平方米；

评估总地价：6892.64 万元；

大写：陆仟捌佰玖拾贰万陆仟肆佰元整；

净值：6203.38 万元；

大写：陆仟贰佰零叁万叁仟捌佰元整；

货币种类及单位：人民币元。

由于本次评估为续贷房地产抵押估价，故不考虑已抵押担保的债权数额对此次评估值的影响。

注：处置土地时，其变现的费用是应委托估价方的要求，假设在地产正常变现时，需缴纳的增值税及其附加、土地增值税、企业所得税、印花税等相关税费，约为评估价值的 10%。

八、土地估价师签字

土地估价师	土地估价师资格证书号	土地估价师执业登记号	签字
*****	*****	*****	
*****	*****	*****	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

二〇二二年六月二十九日

土地估价结果一览表

估价机构：*****

估价报告编号：内蒙****2022-地估字第 D0045 号

估价期日：二〇二二年六月二十八日

估价目的：抵押贷款

估价期日土地使用权类型：出让

估价期日的土地 使用人	宗地编号	宗地位置	不动产权证书证号	估价期日用途			容积率			估价期日的实际土地 开发程度	估价设定的土地开 发程度	剩余土 地使用 权年限 (年)	土地使 用权 面积 (m ²)	单价 (元 /m ²)	评估总价 (万元)	净值 (万元)
				规 划	实 际	设 定	规 划	实 际	设 定							
****	****	*****	*****	工 业 用 地	工 业 用 地	工 业 用 地	≥ 0.8	0.45	0.45	宗地 外“六 通”和 宗地 内场 地平整	宗地外 “六通” 和宗地内 场地平整	46.6 年	197496.83	349	6892.64	6203.38

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：至价值时点，估价对象存在抵押他项权利，不存在租赁权、地役权等他项权利。

2、基础设施条件：供电状况：接市政电网，满足需要；供水状况：接入市政管网供给，满足需要；排水状况：接入市政排水管网，满足需要；通讯条件：接市政通讯设施，满足生产生活需要；市政供气，满足生产生活需要；通路状况：东临弘元新材料企业用地，南临弘元新材料企业用地，北临青源路，西临远大路，通路状况较劣；宗地平整状况：平整。

3、规划限制条件：保持规划利用条件不变。

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1、本估价结果自本报告完成提交之日起一年内有效。

2、评估结果仅为资产方以国有土地使用权进行抵押贷款提供客观的价格参考依据，不得用于其他目的。

3、估价对象的权利状况以《不动产权证书》[证号：*****]复印件为依据。

估价机构：*****

二〇二二年六月二十九日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方和资产占有方

委托估价方和资产占有方非同一方：

委托估价方：

名称：*****；

资产占有方：

名称：****；

统一社会信用代码：*****；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

法定代表人：蔡旭；

注册资本：玖亿（人民币元）；

成立时间：2016年08月18日；

营业期限：自2016年08月18日至2066年08月17日；

住所：*****；

经营范围：许可经营项目：无一般经营项目：设计、制造太阳能电池组件、太阳能电池片、太阳能硅棒、太阳能硅片、太阳能发电应用系统、太阳能电站及相关产品；销售自产产品并提供相关技术支持和售后服务；货物的进出口业务；厂房设施租赁及相关服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

二、估价对象

估价对象为位于*****的一宗国有建设用地，土地使用权面积为197496.83平方米，土地使用权人为****，登记用途为工业，实际用途为工业，土地使用权类型为出让。

三、估价对象概况

(一)土地登记状况

来源及历史沿革：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让

合同》[编号：*****]，资产方于 2019 年 1 月 31 日与包头市国土资源局签订土地出让合同，出让人同意于 2019 年 3 月 2 日前将出让宗地交付给受让人，土地出让单价为 360 元/平方米。包头市不动产登记局于 2019 年 4 月 26 日颁发《不动产权证书》。

《不动产权证书》证号：*****;

权利人：****;

坐落：***** ;

不动产单元号：****;

用途：工业用地;

权利类型：国有建设用地使用权;

权利性质：出让;

面积：197496.83 平方米;

使用期限：国有建设用地使用权 2019 年 02 月 01 日起 2069 年 01 月 31 日止;

待估宗地四至：东临弘元新材料企业，南临弘元新材料企业，北临青源路，西临远大路;

土地级别：依据《包头市中心城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021），确定待估宗地为工业 II 级。

(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：根据证号：[*****《不动产权证书》]，登记待估宗地的土地使用权人为****，使用权类型为出让国有建设用地使用权，土地使用权终止日期至 2069 年 01 月 31 日，于估价期日剩余土地使用年期约为 46.6 年。

3、土地他项权利状况：在估价期日，据资产方介绍，估价对象

存在抵押他项权利，不存在租赁权、地役权等他项权利。

4、相邻关系权利：无。

(三)土地现状利用

1、地上建筑物状况：从委托方处了解得知估价对象地上建有 104 车间面积为 27251.75 平方米，105 车间面积为 34060.06 平方米，202 车间面积为 28494.78 平方米，且所有房屋均未办理产权证书。

2、规划利用：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：*****]，估价对象规划用途为工业用地，容积率不低于 0.8，建筑密度不低于 30%，绿地率不高于 20%。

3、土地开发程度：待估宗地内、外“六通”和宗地内场地平整，土地利用程度较高。

四、影响地价的因素说明

(一)一般因素

1. 城市资源状况

(1)地理位置

包头位于内蒙古自治区西部，北与蒙古国接壤，南临黄河，东西接土默川平原和河套平原。包头的地理座标是东经 109 度 50 分至 111 度 25 分、北纬 41 度 20 分至 42 度 40 分，面积为 27768 平方公里。

(2)自然环境

①地势、地貌

包头境内有阴山山脉的大青山、乌拉山（以昆都仑河为界），山峰平均海拔 2000 米，最高峰海拔 2324 米。全市由中部山岳地带、山北高原草地和山南平原三部分组成，呈中间高，南北低，西高东低的地势。黄河流经包头市境内约 220 公里，包头黄河国家湿地公园通过验收。

②气候、水文

包头属半干旱中温带大陆性季风气候。根据《包头市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年全年总用水量 10.5 亿立方米，全市年平均气温为 8.4℃，年平均风速 2.9 米/秒，年降水总量 240.4 毫米，年日照时数 2978.9 小时，年平均相对湿度 58%。

(3)城市性质

包头是内蒙古的制造业、工业中心及最大城市，呼包银经济带、呼包鄂城市群的中心城市。是中国重要的基础工业基地和全球轻稀土产业中心，被誉称“草原钢城”、“稀土之都”。是连接华北和西北的重要枢纽，中国大陆铁路交通枢纽城市之一。

(4)行政区划

包头市辖 10 个旗、县、区，其中：4 个市区（昆都仑区、青山区、东河区、九原区），2 个矿区（白云鄂博矿区、石拐区），3 个旗县（土默特右旗、达尔罕茂明安联合旗、固阳县），1 个经济开发区。据《2021 内蒙古自治区常住人口主要数据公报》显示：至 2021 年末，包头市常住总人口 271.78 万人。居住着蒙、汉、回、满、达翰尔、鄂伦春等 31 个民族。

2. 房地产制度与房地产市场状况

(1)土地制度与地价政策

《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》（第 16 号）的实施，将规范行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益。内蒙古自治区人民政府办公厅于 2020 年 6 月 17 日发布了《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地区片综合地价的通知》（内政办发〔2020〕16 号）。

经内蒙古自治区自然资源厅验收通过，并经包头市政府批准，包头市自然资源局于2021年3月10日公布新一轮包头市城市土地定级与基准地价更新成果。

(2) 房地产制度

根据《包头市人民政府办公室关于应对新冠肺炎疫情促进房地产市场平稳发展的政策措施的通知》（包府办发〔2020〕6号），提出如下政策措施：放宽商品房预售许可条件；完善商品房预售资金监管机制；执行住房公积金调整政策；适当调整土地供应政策；顺延开竣工期限；鼓励开发企业多种形式促销；全面推行“网上受理”“不见面”业务办理模式；规划设计方案审查容缺受理。

(3) 土地市场

中国城市地价动态监测网公布的资料显示，2021年包头市各用途地价水平以上升为主，波动幅度较小，各用途整体保持平稳态势。

中国城市地价动态监测网公布的资料显示，2021年包头市土地市场中，住宅用途地价增长较为明显，其他用途地价增长率变化不大，市场运行继续呈平稳态势。

3. 金融政策

《2022年包头市政府工作报告》显示，包头市2022年将加快发展金融业，加强政金企合作，支持蒙商银行规范健康发展和银行业、保险业、证券业等各类金融机构立足包头高质量发展。鼓励各类金融机构加大对实体经济特别是中小微企业、科技创新、绿色发展、乡村振兴的支持力度，全面推行移动支付，积极发展消费金融、供应链金融等新业态和数字银行、网络证券、线上保险等新业务。推动内蒙古金融租赁公司获批、天和磁材挂牌上市，加快英思特磁材、北辰饲料等企业上市进程，金融业增加值要在去年的基础上实现大幅增长。

4. 税收政策

根据《包头市积极应对新冠肺炎疫情影响稳定和扩大就业若干政策措施》（包府发〔2020〕14号），税务部门在核定纳税定额时，应适当下调受疫情影响的生活性服务类中小微企业和个体工商户的定额。

为营造市场化、法治化、国际化的营商环境，持续激发市场活力，促进严格规范公正文明执法，国家税务总局包头市税务局2021年5月26日发布涉企轻微违法行为不予行政处罚清单和一般违法行为从轻减轻行政处罚清单。

5. 产业政策

2018年2月5日国务院同意《关于呼包鄂榆城市群发展规划的批复》，要求呼包鄂榆城市群发展以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，着力推进生态环境共建共保，着力构建开放合作新格局，着力创新协同发展体制机制，着力引导产业协同发展，着力加快基础设施互联互通，努力提升人口和经济集聚水平，将呼包鄂榆城市群培育发展成为中西部地区具有重要影响力的城市群。

《2022年包头市政府工作报告》显示，将深入实施“一业一策”攻坚行动，加快构建多元发展、多极支撑的现代产业体系。顶格推进招商引资；做大做强工业经济；做优做活现代服务业；做好做精现代农牧业；大力发展未来产业。

6. 城市规划与发展目标

(1) 城市规划

包头市城市总体规划提出，包头市中心城区布局形态为多中心带状组团城市，布局结构为“一市、两城、多片区”。由青山区、昆区和东河区、九原区组成的“两城”，是包头市中心城区布局形态的特征。

(2) 交通规划

“一环九横十纵”路网体系不断健全，包银高铁开工建设，包西高铁（包鄂段）取得实质性进展，国道 110 北绕城公路、G65 包头至东胜段等加快建设，推动国道 335 白云鄂博至明安公路建成通车，推进国道 210 白云鄂博至固阳段公路等工程。呼包鄂 1 小时快速铁路客运通道建成后，自治区将拥有首条 350km/h 高速铁路，实现城市群内呼包、包鄂 1 小时通勤目标。

(3) 发展目标

2022 年主要发展预期目标是：地区生产总值增长 8%左右，规模以上工业增加值增长 12%以上，固定资产投资增长 15%左右，社会消费品零售总额增长 8%左右，一般公共预算收入增长 7%以上；城乡居民收入与经济增长同步；城镇登记失业率控制在 4%以内；全面完成自治区下达的节能减排约束性指标。

7. 城市经济发展状况

(1) 城市经济增长

根据《包头市国民经济和社会发展统计公报》及包头统计信息网发布的有关信息，2021 年全市地区生产总值 3293.0 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.5%；全市社会消费品零售总额实现 1061.1 亿元，比上年增长 7.4%；全市全体居民人均可支配收入 49353 元，比上年增长 7.6%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 54448 元，增长 6.8%；农村牧区常住居民人均可支配收入 22791 元，增长 10.0%。

(2) 包头市经济发展优势

2021 年包头市恢复全国文明城市资格。获评国家可再生能源综合应用示范区、国家应急产业示范基地、自治区军民融合发展创新示范区。获评全国供应链创新与应用试点城市、生产服务型国家物流枢纽承载城市、国家电子商务示范城市。国家级稀土功能材料创新中心

挂牌成立，新增国家、自治区级创新平台 28 家，成为全国第二家标准国际化创新型城市。全国农村牧区集体产权制度改革整市推进试点率先完成。荣获 2020 年度中国企业营商环境（案例）十佳城市称号。获评国家级外贸转型升级基地、全国外贸百强城市。“无废城市”试点任务全面完成，国家“城市矿产”示范基地顺利通过验收，获批全区首个碳达峰碳中和林草碳汇试验区。获批国家新能源汽车换电模式应用试点城市，加入燃料电池汽车示范应用广东城市群。获批科技部“科技金融创新服务‘十百千万’专项行动”试点，入选全国首批“科创中国”试点城市。成为自治区“掌上办”试点城市，“互联网+政务服务”成果案例获“2021 年全国数字政府建设管理创新奖”。固废双驱动综合利用等 3 项“包头模式”在全国推广，获批国家大宗工业固废利用示范基地，成功举办第一届现代能源产业发展大会、上海招商说明会、2021 年秋季招商引资项目集中签约大会等活动。玉米大豆带状复合种植面积全国第一，成为国家首批重点推广地区。稀土高新区入选国家级绿色工业园区。包钢集团成为自治区首家营收超千亿企业，全区首台氢燃料重卡成功下线，青山区入选全国整县（市、区）屋顶分布式光伏开发试点。一机集团工艺所基于智能化仿真应用被列为国家智能制造实验室。包钢工业设计中心成为钢铁行业首家国家级工业设计中心。包头保税物流中心（B 型）监管货值总量在全区 B 保园区中排名第一。成功举办中国新产业峰会、稀土国际论坛等活动，城市“磁吸力”不断增强。全球首个 5G 无人驾驶矿用车应用落地，北重集团上榜国家制造业单项冠军示范企业名单。

(3)城市交通体系

包头为中国重要的交通枢纽，京藏高速、京新高速、包茂高速公路、110 国道、210 国道等重要线路在包头市交汇。京包铁路，包兰铁路，包西铁路，包环铁路、包满铁路、包神铁路、甘泉铁路等在此交

汇。

(二)区域因素

1、区域概况

青山区是包头市五大主城区之一，行政区域面积 280 平方公里，辖 8 个街道、2 个镇、47 个社区、21 个行政村，53 个居委会，由蒙、汉、回、满等 36 个民族组成，总人口 50 万人。青山区地理位置优越，交通通讯便利，金融商贸繁荣，电力等能源供应充足，装备制造业和现代服务业集中集聚、快速发展，被誉为“草原钢城的明珠”。

近年来，青山区认真贯彻落实自治区、包头市两级党委、政府的决策部署，结合区情实际、产业优势和发展定位，提出了打造“两基地”、建设“三城区”的发展思路和目标。在这一思路的指引下，青山区委、区政府团结带领广大干部群众，努力克服经济下行带来的不利影响，迎难而上、顽强拼搏，开创了地区经济社会持续健康发展的良好局面。《包头市青山区 2022 年政府工作报告》显示，地区生产总值完成 625 亿元，增长 9%左右；固定资产投资完成 112 亿元，增长 30%左右；规模以上工业增加值增长 26%左右；社会消费品零售总额完成 285 亿元，增长 8%左右；一般公共预算收入完成 20 亿元；城镇居民人均可支配收入增长 6%左右。全年累计引进项目 136 个，协议总投资 876 亿元，其中“三类 500 强”企业投资项目 78 个，乾运锂电池正极材料、晶澳三期拉晶和切片等 112 个项目已落地开工。实施重点项目 85 个，竣工投产 35 个，全年投资完成率 119.8%。项目落地开工率、竣工投产率均居全市前列。全市重点项目观摩评比取得全市第二名的好成绩。园区规模以上企业达到 50 户，亩均产值实现 346 万元，亩均税收突破 5 万元。弘元新材料产值突破百亿元，成为园区第一个百亿元产值企业。自治区首台套 100KW 级氢燃料电池环卫

重卡车正式下线。“六大商务区”营业收入实现 60 亿元，外贸进出口总额突破 20 亿元，被国家商务部认定为国家外贸转型升级基地（装备制造）。万科印象城商业综合体主体封顶。持续推进村集体产业发展，村集体经济年均收入达到 94.9 万元。大力提升市容环境卫生精细化、常态化、长效化管理水平。新改建市政道路 4 条、公共卫生间 31 座、游园节点 19 处，全市首座被动式公厕投入使用。综合改造老旧小区 44 个、背街小巷 24 条。高质量承办全市老旧小区改造和背街小巷整治现场观摩会并作典型发言。推进“互联网+明厨亮灶”社会共治智慧监管，入驻商户 400 家。推广“智慧菜场”，升级改造圈点、屹林、振华 3 个农贸市场。在全市率先探索实施城乡接合部村庄环卫清扫保洁市场化运行，有效提升村民生活品质。加快北部区路网体系建设，110 国道正式通车，四道沙河收费站彻底拆除，多年影响北部区域交通的瓶颈彻底打通。全区干部群众上下一心齐发力、同参与，圆满完成全国文明城市整改提升和国家卫生城市复审，实施 357 个小区、32 条道路和 12 个农贸市场的飞线整治，零补偿拆除小区私搭乱建 6.8 万平方米，施划停车位 1.8 万个。全区生活环境水平大幅提升。

估价对象位于*****，区域内主要为普通村民及企业员工，该区域的工业类地产价值维持平稳，地价为青山区一般水平。

2、交通条件

待估宗地位于*****，道路通达度较劣。区域内有 69 路支线公交车通过，距公交站约 1300 米，公交便捷度较差。距新贤城火车站约 15 公里，距包头东河飞机场约 19 公里，距包头东河长途汽车站约 16 公里，对外交通便利度劣。交通管制情况：无特殊限制。

3、基础设施条件

市政基础设施条件

(1)供水

估价对象所在区域内水源由市政供水，供水保证率 $\geq 90\%$ 。

(2)排水

待估宗地区域内排水为雨污分流方式，排污管道沿主要道路铺设，排至青山北部污水处理厂。

(3)供电

待估宗地所在区域内电源来自包头市供电局，供电保证率 100%。

(4)通讯

待估宗地所在区域内邮政、电信事业发展迅速，建成包括光纤、数字微波、程控交换、移动通信等覆盖全国、通达世界的公用电信网，并建成了业务种类齐全、网点密布的公用邮政网。

(5)通路

估价对象北临青源路，西临远大路，道路通达度较劣。

(6)供气

估价对象所在区域内供气为管道供气，满足生活生产要求。

公共服务设施条件

待估宗地位于*****，公共服务设施在开发建设中，生活便利度较差。

4、环境条件

估价对象周围用地类型以工业为主，绿化程度一般，估价对象所在区域自然环境一般。

估价对象周围居民以普通村民及企业员工为主，所在区域人文环境条件一般。

5、产业集聚状况

估价对象位于*****，相关产业聚集度较高，目前市场行情较好。

6、规划限制

根据城市总体规划，该区域内主要规划为工业用地，估价对象作为工业用地在此分布符合城市总体规划，实现土地最佳规划状态。

(三)个别因素

1、宗地位置

估价对象位于*****，四至：东临弘元新材料企业，南临弘元新材料企业，北临青源路，西临远大路。

2、面积、形状及用途

估价对象规划用途为工业用地，根据《不动产权证》[证号：*****]，此次评估建设用地面积 197496.83 平方米，面积大，宗地形状较规则，对土地利用无不良影响。

3、终止日期

依据《不动产权证》[证号：*****]，待估宗地使用权类型为出让，土地终止日期至2069年01月31日，于估价期日剩余土地使用年期约为46.6年。

4、基础设施条件

基础设施为宗地外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地内场地平整。

5、地质状况

估价对象地质状况为抗震一般区，对宗地利用影响不明显。

6、地形坡度

估价对象所在区域为平原地形，地势较为平坦，略呈北高南低走势，坡度 1-3 度。

7、现状利用

估价对象内的建筑物状况：从委托方处了解得知估价对象地上建有 104 车间面积为 27251.75 平方米，105 车间面积为 34060.06 平方

米，202 车间面积为 28494.78 平方米，且所有房屋均未办理产权证书。

8、最合理和最有效利用

估价对象规划用途为工业用地，位于*****，估价师现场勘查估价对象周边多为工业企业，经分析待估宗地作为工业用地符合最合理最有效利用。

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》（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，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第七43号第三次修订）；

6、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第五5号）；

7、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第六56号）；

8、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。

(二)有关技术标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

4、比较案例是在市场上收集到的比较客观的真实交易案例，交易价格公开、透明，修正幅度是经过多年估价经验的知识积累结果。

《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

5、《包头市中心城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021年）。

（三）其他资料

1、委托方提供的《委托估价函》、《法定优先权利受偿调查表》、《不动产权证书》[证号：*****]、《国有建设用地使用权出让合同》[编号：*****]（复印件）等相关资料；

2、委托方提供的其它相关资料；

3、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、合法原则

应以估价对象的合法使用，合法处分为前提进行。所谓合法是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

2、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。

3、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商

品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4、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决定。

5、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。

(二)估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点而确定。

由于待估宗地是资产方生产经营配套的附属设施用地，很难确定待估宗地的土地收益或资产方整体收益，不宜采用收益还原法评估；

由于待估宗地规划用途为工业用地，所在区域无法选择到类似的租赁与销售案例，难以确定开发完成后销售总价，故不宜采用剩余法进行评估；

由于能够选择到与待估宗地同一供需圈内相类似的近期已经发生交易的市场案例，故可以采用市场比较法进行评估；

由于待估宗地为工业用地，且区域内已经公布了征地区片综合地价，故可以采用成本逼近法进行评估；

由于待估宗地在包头市基准地价覆盖范围内，且有相应的基准地价及计算宗地地价的修正体系，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

经估价师综合考虑，最终确定采用基准地价系数修正法、市场比

较法进行评估。

1、基准地价系数修正法

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价估价期日和使用年限分别对待估宗地的估价期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价基准日的价格。其计算公式如下：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times \Pi S$$

$$K = \sum^n K_i$$

式中： P_i —待估宗地地价

P —待估宗地对应的基准地价

K —待估宗地所在地价区位影响因素总修正值

ΠS —待估宗地个别因素修正系数的乘积

K_i —待估宗地第 i 个区位因素修正系数

2、市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，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，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{公式： } P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P —待估宗地价格

P_B —比较实例价格

A —待估宗地情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B —待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价

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—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

(三)估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

土地使用权面积：197496.83 平方米；

单位面积地价：349 元/平方米；

评估总地价：6892.64 万元；

大写：陆仟捌佰玖拾贰万陆仟肆佰元整；

净值：6203.38 万元；

大写：陆仟贰佰零叁万叁仟捌佰元整；

货币种类及单位：人民币元。

由于本次评估为续贷房地产抵押估价，故不考虑已抵押担保的债权数额对此次评估值的影响。

注：处置土地时，其变现的费用是应委托估价方的要求，假设在地产正常变现时，需缴纳的增值税及其附加、土地增值税、企业所得税、印花税等相关税费，约为评估价值的 10%。

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)估价对象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)估价对象在设定用途下，符合规划且能得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益；

(3)估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生活、经营的正常进行，保证企业的持续发展；

(4)任何有关估价对象的运作方式、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价格。

2、假设条件

(1)估价对象用途以《不动产权证书》[证号：*****]证载用途为依据进行设定；

(2)估价期日设定为二〇二二年六月二十八日；

(3)评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

(4)评估设定的土地使用权剩余使用年限为 46.6 年；

(5)评估设定的土地使用权类型为出让国有建设用地使用权。

(二)估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果的作用依照本报告估价依据中的有关法律法规发生法律效力。

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评估目的（为资产方拟将****使用的位于*****的国有建设用地使用权进行抵押贷款提

供客观价格参考)服务,当用于其它目的,本报告评估结果无效;

(2)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;

(3)估价报告和估价结果在本报告中规定的估价目的下使用,土地估价技术报告为提供相关监管机构审查之用,不提交给委托方;

(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。

3、土地估价结果的有效期自估价报告提交之日起,有效期为一年;

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,由土地估价机构负责解释。

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、土地报告使用人应当正确理解和使用估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格,估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

(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)土地权属状况及土地利用状况等资料由委托方提供,估价师已实地勘察,宗地各项指标与土地使用证对应相符。我们未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

(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,结合各待估宗地具体状况,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方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，责任由委托方承担。

2、估价中的特殊处理

由于工业用地容积率对地价影响较小，按照《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《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）的相关规定，工业用地原则上不设容积率修正。故本次估价不考虑容积率对地价的影响。

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、资产占有方没有利害关系。

(4)抵押人和抵押权人需到当地不动产登记部门办理土地抵押登记手续，领取《不动产登记证明（抵押权）》后，抵押方可生效。抵押贷款额由登记部门及抵押双方根据土地登记时的实际情况具体核定。

(四)风险提示（即变现能力分析）

1、估价对象状况和土地市场状况因时间变化对土地抵押价格可能产生影响，如土地市场价格变化较快时对土地抵押价格应进行再次评估。

2、在抵押期间房地产信贷可能产生风险，如投资利润率降低、

期间费用增大、本位货币贬值等导致的房地产市场出现不稳定的风险。

3、提请抵押权人合理使用评估价值。

4、估价对象抵押价格较大，抵押权人可通过设定抵押率的率值大小来进一步控制借贷风险。

第四部分 附 件

- 一、估价对象实景照片复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、《不动产权证书》复印件
- 四、《评估委托书》复印件
- 五、《法定优先受偿权利调查记录》复印件
- 六、《关于*****备案情况的函》复印件
- 七、《内蒙古土地估价机构信用等级证书》复印件
- 八、估价机构营业执照复印件
- 九、估价师资格证书复印件

估价对象及四至实景照片





估价对象位置示意图



估价对象卫星位置图

土地估价技术报告 (评估工作底稿)

项目名称：*****的一宗国有建设用地使用权抵押价格评估（包头市青山区）

受托估价单位：*****

土地估价报告编号：内蒙****2022-地估字第 D0045 号

土地估价技术报告编号：内蒙****2022-地技字第 D0045 号

电子备案编号：*****

提交估价报告日期：二〇二二年六月二十九日

关键词：包头市青山区

抵押价格

二〇二二年

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

*****的一宗国有建设用地使用权抵押价格评估（包头市青山区）。

二、委托估价方与资产占有方

委托估价方与资产占有方非同一方；

委托估价方：

名 称：*****；

资产占有方：

名 称：****；

统一社会信用代码：*****；

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

法定代表人：蔡旭；

注册资本：玖亿（人民币元）；

成立时间：2016年08月18日；

营业期限：自2016年08月18日至2066年08月17日；

住 所：*****；

经营范围：许可经营项目：无一般经营项目：设计、制造太阳能电池组件、太阳能电池片、太阳能硅棒、太阳能硅片、太阳能发电应用系统、太阳能电站及相关产品；销售自产产品并提供相关技术支持和售后服务；货物的进出口业务；厂房设施租赁及相关服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

三、受托估价方

单位名称：*****；

统一社会信用代码：9115020470144793XL；

地址：包头市青山区幸福南路17号街坊9栋；

法定代表人：****；

土地估价机构备案号：****；

信用等级：AAAAA；

联系电话：*****。

四、估价目的

依据委托方*****的要求，此次评估为资产方拟将位于*****的一宗国有建设用地使用权进行抵押贷款提供客观价格参考依据。

五、估价依据

(一)有关法律法规

1、《中华人民共和国民法典》（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，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第七43号第三次修订）；

6、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第五5号）；

7、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第六56号）；

8、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。

(二)有关技术标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

4、比较案例是在市场上收集到的比较客观的真实交易案例，交易价格公开、透明，修正幅度是经过多年估价经验的知识积累结果。

《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

5、《包头市中心城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021年）。

(三)其他资料

1、委托方提供的《评估委托书》、《法定优先权利受偿调查表》、《不动产权证书》[证号：*****]、《国有建设用地使用权出让合同》[编号：*****]（复印件）等相关资料；

2、委托方提供的其它相关资料；

3、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

六、估价期日

二〇二二年六月二十八日。

七、估价日期

二〇二二年六月二十八日至二〇二二年六月二十九日。

八、地价定义

(一)用途设定：依据《不动产权证书》[证号：*****]，估价对象土地登记用途为工业用地，实际用途为工业，此次估价设定用途为工业。

(二)开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地内场地平整，根

据本次估价目的和估价对象的土地利用现状，本次评估设定开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地内场地平整。

(三)土地使用权类型设定：依据《不动产权证书》[证号：*****]，估价对象在估价期日时为出让国有建设用地使用权，设定土地使用权类型为出让国有建设用地使用权

(四)土地使用权年限设定：依据《不动产权证书》[证号：*****]，估价对象在估价期日时为出让国有建设用地使用权，工业用地出让法定最高使用年期为50年，终止日期至2069年01月31日，至估价期日剩余使用年期约为46.6年，设定剩余使用年期为46.6年。

(五)土地容积率设定：根据委托方提供的估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：*****]约定规划容积率不低于0.8，从委托方处了解得知估价对象估价期日时现状容积率约为0.45（即 $89806.59/197496.83 \approx 0.45$ ），设定容积率为0.45。由于工业用地容积率对地价影响较小，按照《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《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）的相关规定，工业用地原则上不设容积率修正。故本次估价不考虑容积率对地价的影响。

本次评估土地价格是指在估价期日二〇二二年六月二十八日，在现状利用条件下、设定开发程度、设定用途、设定使用权类型、设定容积率、设定剩余使用年期条件下的出让国有建设用地使用权抵押价格。

九、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则

理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

土地使用权面积：197496.83 平方米；

单位面积地价：349 元/平方米；

评估总地价：6892.64 万元；

大写：陆仟捌佰玖拾贰万陆仟肆佰元整；

净值：6203.38 万元；

大写：陆仟贰佰零叁万叁仟捌佰元整；

货币种类及单位：人民币元。

由于本次评估为续贷房地产抵押估价，故不考虑已抵押担保的债权数额对此次评估值的影响。

注：处置土地时，其变现的费用是应委托估价方的要求，假设在地产正常变现时，需缴纳的增值税及其附加、土地增值税、企业所得税、印花税等相关税费，约为评估价值的 10%。

十、需要特殊说明的事项

(一)估价的前提条件和假设条件

1、前提条件

(1)估价对象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)估价对象在设定用途下，符合规划且能得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益；

(3)估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生活、经营的正常进行，保证企业的持续发展；

(4)任何有关估价对象的运作方式、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价格。

2、假设条件

(1)估价对象用途以《不动产权证书》[证号：*****]证载用途为依据进行设定；

(2)估价期日设定为二〇二二年六月二十八日；

(3)评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

(4)评估设定的土地使用权剩余使用年限为 46.6 年；

(5)评估设定的土地使用权类型为出让国有建设用地使用权。

(二)估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果的作用依照本报告估价依据中的有关法律法规发生法律效力。

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评估目的（为资产方拟将****使用的位于*****的国有建设用地使用权进行抵押贷款提供客观价格参考）服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；

(2)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；

(3)估价报告和估价结果在本报告中规定的估价目的下使用；

(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。

3、土地估价结果的有效期自估价报告提交之日起，有效期为一年；

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由土地估价机构负责解释。

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、土地报告使用人应当正确理解和使用估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

(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)土地权属状况及土地利用状况等资料由委托方提供，估价师已实地勘察，宗地各项指标与土地使用证对应相符。我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

(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，结合各待估宗地具体状况，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方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，责任由委托方承担。

2、估价中的特殊处理

由于工业用地容积率对地价影响较小，按照《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《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）的相关规定，工业用地原则上不设容积率修正。故本次估价不考虑容积率对地价的影

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、资产占有方没有利害关系。

(4)抵押人和抵押权人需到当地不动产登记部门办理土地抵押登记手续，领取《不动产登记证明（抵押权）》后，抵押方可生效。抵押贷款额由登记部门及抵押双方根据土地登记时的实际情况具体核定。

(四)风险提示（即变现能力分析）

1、估价对象状况和土地市场状况因时间变化对土地抵押价格可能产生影响，如土地市场价格变化较快时对土地抵押价格应进行再次评估。

2、在抵押期间房地产信贷可能产生风险，如投资利润率降低、期间费用增大、本位货币贬值等导致的房地产市场出现不稳定的风险。

3、提请抵押权人合理使用评估价值。

4、估价对象抵押价格较大，抵押权人可通过设定抵押率的率值大小来进一步控制借贷风险。

十一、土地估价师签字

土地估价师	土地估价师资格证书号	土地估价师执业登记号	签字
-------	------------	------------	----

*****	*****	*****	
*****	*****	*****	

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

二〇二二年六月二十九日

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

来源及历史沿革：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：*****]，资产方于2019年1月31日与包头市国土资源局签订土地出让合同，出让人同意于2019年3月2日前将出让宗地交付给受让人，土地出让单价为360元/平方米。包头市不动产登记局于2019年4月26日颁发《不动产权证书》。

《不动产权证书》证号：*****;

权利人：****;

坐落：***** ;

不动产单元号：****;

用途：工业用地;

权利类型：国有建设用地使用权;

权利性质：出让;

面积：197496.83平方米;

使用期限：国有建设用地使用权2019年02月01日起2069年01月31日止;

待估宗地四至：东临弘元新材料企业，南临弘元新材料企业，北临青源路，西临远大路;

土地级别：依据《包头市中心城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021），确定待估宗地为工业II级。

(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：根据证号为*****《不

动产权证书》，登记待估宗地的土地使用权人为****，使用权类型为出让国有建设用地使用权，土地使用权终止日期至 2069 年 01 月 31 日，于估价期日剩余土地使用年期约为 46.6 年。

3、土地他项权利状况：在估价期日，据资产方介绍，估价对象存在抵押他项权利，不存在租赁权、地役权等他项权利。

4、相邻关系权利：无。

(三)土地现状利用

1、地上建筑物状况：从委托方处了解得知估价对象地上建有 104 车间面积为 27251.75 平方米，105 车间面积为 34060.06 平方米，202 车间面积为 28494.78 平方米，且所有房屋均未办理产权证书。

2、规划利用：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：*****]，估价对象规划用途为工业用地，容积率不低于 0.8，建筑密度不低于 30%，绿地率不高于 20%。

3、土地开发程度：待估宗地内、外“六通”和宗地内场地平整，土地利用程度较高。

二、地价影响因素分析

(一)一般因素

1. 城市资源状况

(1)地理位置

包头位于内蒙古自治区西部，北与蒙古国接壤，南临黄河，东西接土默川平原和河套平原。包头的地理座标是东经 109 度 50 分至 111 度 25 分、北纬 41 度 20 分至 42 度 40 分，面积为 27768 平方公里。

(2)自然环境

①地势、地貌

包头境内有阴山山脉的大青山、乌拉山（以昆都仑河为界），山峰平均海拔 2000 米，最高峰海拔 2324 米。全市由中部山岳地带、山

北高原草地和山南平原三部分组成，呈中间高，南北低，西高东低的地势。黄河流经包头市境内约 220 公里，包头黄河国家湿地公园通过验收。

②气候、水文

包头属半干旱中温带大陆性季风气候。根据《包头市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年全年总用水量 10.5 亿立方米，全市年平均气温为 8.4℃，年平均风速 2.9 米/秒，年降水总量 240.4 毫米，年日照时数 2978.9 小时，年平均相对湿度 58%。

(3)城市性质

包头是内蒙古的制造业、工业中心及最大城市，呼包银经济带、呼包鄂城市群的中心城市。是中国重要的基础工业基地和全球轻稀土产业中心，被誉称“草原钢城”、“稀土之都”。是连接华北和西北的重要枢纽，中国大陆铁路交通枢纽城市之一。

(4)行政区划

包头市辖 10 个旗、县、区，其中：4 个市区（昆都仑区、青山区、东河区、九原区），2 个矿区（白云鄂博矿区、石拐区），3 个旗县（土默特右旗、达尔罕茂明安联合旗、固阳县），1 个经济开发区。据《2021 内蒙古自治区常住人口主要数据公报》显示：至 2021 年末，包头市常住总人口 271.78 万人。居住着蒙、汉、回、满、达翰尔、鄂伦春等 31 个民族。

包头市地理条件优越，土地资源丰富，气候宜人，水资源较为充沛，是适宜人类生产和生活的区域。总之，从社会、经济和地理位置来看，是有利于地价总体水平提升的。

2. 房地产制度与房地产市场状况

(1)土地制度与地价政策

《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》（第16号）的实施，将规范行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益。内蒙古自治区人民政府办公厅于2020年6月17日发布了《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地区片综合地价的通知》（内政办发〔2020〕16号）。以上条例、通知实施以来，在指导全市依法征收集体土地、国有土地，规范集体土地、国有土地征拆补偿行为、合理确定补偿费、保护被征收人的合法权益等方面发挥了重要作用。

经内蒙古自治区自然资源厅验收通过，并经包头市政府批准，包头市自然资源局于2021年3月10日公布新一轮包头市城市土地定级与基准地价更新成果。该成果的实施，为切实加强地价管理，保持基准地价成果的现势性，进一步健全土地使用权市场价格体系，充分发挥地价在调控土地市场中的作用。

(2) 房地产制度

根据《包头市人民政府办公室关于应对新冠肺炎疫情促进房地产市场平稳发展的政策措施的通知》（包府办发〔2020〕6号），提出如下政策措施：放宽商品房预售许可条件；完善商品房预售资金监管机制；执行住房公积金调整政策；适当调整土地供应政策；顺延开竣工期限；鼓励开发企业多种形式促销；全面推行“网上受理”“不见面”业务办理模式；规划设计方案审查容缺受理。

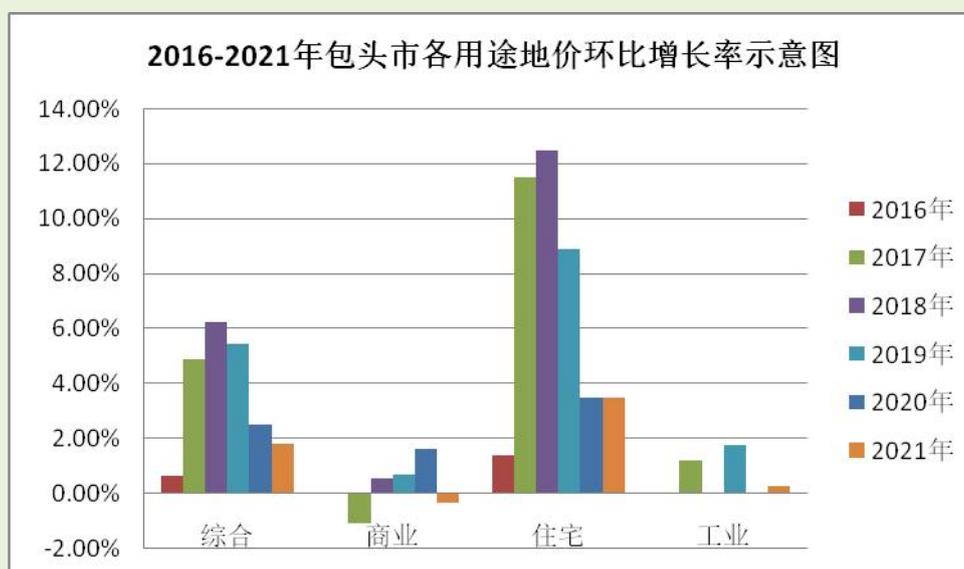
(3) 土地市场

中国城市地价动态监测网公布的资料显示，2021年包头市各用途地价水平以上升为主，波动幅度较小，各用途整体保持平稳态势。



2016-2021 年包头市地价水平值变化图

中国城市地价动态监测网公布的资料显示，2021 年包头市土地市场中，住宅用途地价增长较为明显，其他用途地价增长率变化不大，市场运行继续呈平稳态势。



2016-2021 年包头市各用途地价同比增长率示意图

据此，可以探析预测，2022 年包头市的土地市场将继续保持平稳运行的发展趋势，城市地价水平也会随之继续保持平稳。

3. 金融政策

《2022 年包头市政府工作报告》显示，包头市 2022 年将加快发

展金融业，加强政金企合作，支持蒙商银行规范健康发展和银行业、保险业、证券业等各类金融机构立足包头高质量发展。鼓励各类金融机构加大对实体经济特别是中小微企业、科技创新、绿色发展、乡村振兴的支持力度，全面推行移动支付，积极发展消费金融、供应链金融等新业态和数字银行、网络证券、线上保险等新业务。推动内蒙古金融租赁公司获批、天和磁材挂牌上市，加快英思特磁材、北辰饲料等企业上市进程，金融业增加值要在去年的基础上实现大幅增长。

4. 税收政策

根据《包头市积极应对新冠肺炎疫情影响稳定和扩大就业若干政策措施》（包府发〔2020〕14号），税务部门在核定纳税定额时，应适当下调受疫情影响的生活性服务类中小微企业和个体工商户的定额。

为营造市场化、法治化、国际化的营商环境，持续激发市场活力，促进严格规范公正文明执法，国家税务总局包头市税务局2021年5月26日发布涉企轻微违法行为不予行政处罚清单和一般违法行为从轻减轻行政处罚清单。

5. 产业政策

2018年2月5日国务院同意《关于呼包鄂榆城市群发展规划的批复》，要求呼包鄂榆城市群发展以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，着力推进生态环境共建共保，着力构建开放合作新格局，着力创新协同发展体制机制，着力引导产业协同发展，着力加快基础设施互联互通，努力提升人口和经济集聚水平，将呼包鄂榆城市群培育发展成为中西部地区具有重要影响力的城市群。

《2022年包头市政府工作报告》显示，将深入实施“一业一策”攻坚行动，加快构建多元发展、多极支撑的现代产业体系。顶格推进

招商引资；做大做强工业经济；做优做活现代服务业；做好做精现代农牧业；大力发展未来产业。

包头市产业政策的日趋完善为该地区土地市场提供保障，金融政策、财政政策、税收政策将对房地产业的发展产生重大影响。今后，包头市房地产发展空间依然很大，竞争趋向激烈，房地产市场需求会趋于稳定，商品房价格将保持现有水平，地价亦趋于稳定。

6. 城市规划与发展目标

(1) 城市规划

包头市城市总体规划提出，包头市中心城区布局形态为多中心带状组团城市，布局结构为“一市、两城、多片区”。由青山区、昆区和东河区、九原区组成的“两城”，是包头市中心城区布局形态的特征。

(2) 交通规划

“一环九横十纵”路网体系不断健全，包银高铁开工建设，包西高铁（包鄂段）取得实质性进展，国道110北绕城公路、G65包头至东胜段等加快建设，推动国道335白云鄂博至明安公路建成通车，推进国道210白云鄂博至固阳段公路等工程。呼包鄂1小时快速铁路客运通道建成后，自治区将拥有首条350km/h高速铁路，实现城市群内呼包、包鄂1小时通勤目标。

(3) 发展目标

2022年主要发展预期目标是：地区生产总值增长8%左右，规模以上工业增加值增长12%以上，固定资产投资增长15%左右，社会消费品零售总额增长8%左右，一般公共预算收入增长7%以上；城乡居民收入与经济增长同步；城镇登记失业率控制在4%以内；全面完成自治区下达的节能减排约束性指标。

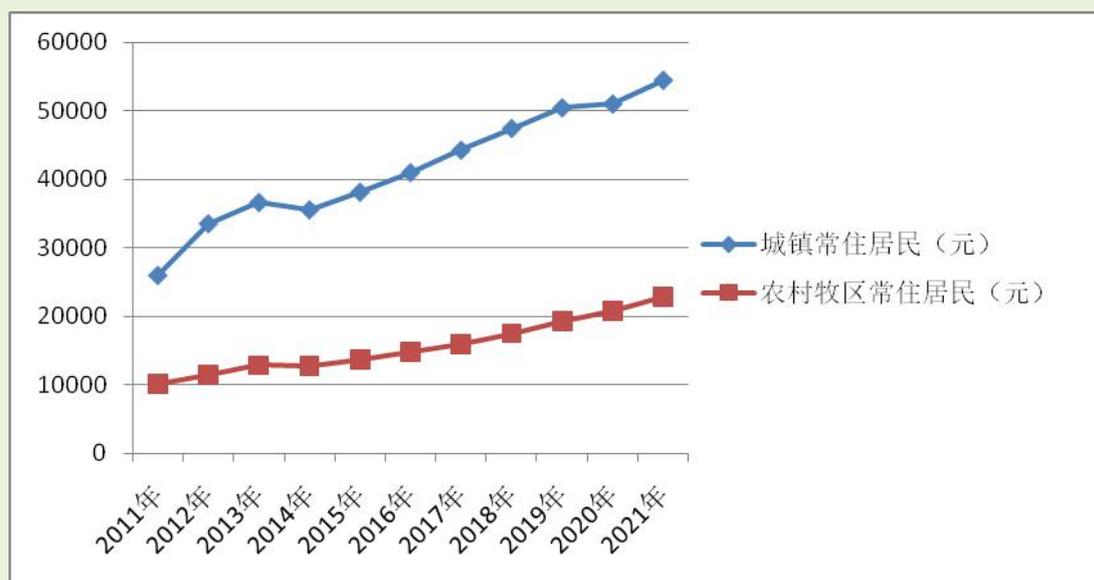
包头市的建设与发展将遵循经济、社会、人口、资源和环境相协

调的可持续发展战略，调整产业结构，大力发展高新技术产业和第三产业，加强文化教育、医疗卫生、城区基础设施等建设，完善城市功能，必然促使土地需求稳步上升，进而维持土地价格的稳定。

7. 城市经济发展状况

(1) 城市经济增长

根据《包头市国民经济和社会发展统计公报》及包头统计信息网发布的有关信息，2021年全市地区生产总值3293.0亿元，按可比价格计算，比上年增长8.5%；全市社会消费品零售总额实现1061.1亿元，比上年增长7.4%；全市全体居民人均可支配收入49353元，比上年增长7.6%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入54448元，增长6.8%；农村牧区常住居民人均可支配收入22791元，增长10.0%。



包头市居民各年人均可支配收入示意图

随着普通居民收入的增加，其对物质文化生活空间的需求相应增加，这对土地价格的稳定提供了购买率支持。

(2) 包头市经济发展优势

2021年包头市恢复全国文明城市资格。获评国家可再生能源综合应用示范区、国家应急产业示范基地、自治区军民融合发展创新示

范区。获评全国供应链创新与应用试点城市、生产服务型国家物流枢纽承载城市、国家电子商务示范城市。国家级稀土功能材料创新中心挂牌成立，新增国家、自治区级创新平台 28 家，成为全国第二家标准国际化创新型城市。全国农村牧区集体产权制度改革整市推进试点率先完成。荣获 2020 年度中国企业营商环境（案例）十佳城市称号。获评国家级外贸转型升级基地、全国外贸百强城市。“无废城市”试点任务全面完成，国家“城市矿产”示范基地顺利通过验收，获批全区首个碳达峰碳中和林草碳汇试验区。获批国家新能源汽车换电模式应用试点城市，加入燃料电池汽车示范应用广东城市群。获批科技部“科技金融创新服务‘十百千万’专项行动”试点，入选全国首批“科创中国”试点城市。成为自治区“掌上办”试点城市，“互联网+政务服务”成果案例获“2021 年全国数字政府建设管理创新奖”。固废双驱动综合利用等 3 项“包头模式”在全国推广，获批国家大宗工业固废利用示范基地，成功举办第一届现代能源产业发展大会、上海招商说明会、2021 年秋季招商引资项目集中签约大会等活动。玉米大豆带状复合种植面积全国第一，成为国家首批重点推广地区。稀土高新区入选国家级绿色工业园区。包钢集团成为自治区首家营收超千亿企业，全区首台氢燃料重卡成功下线，青山区入选全国整县（市、区）屋顶分布式光伏开发试点。一机集团工艺所基于智能化仿真应用被列为国家智能制造实验室。包钢工业设计中心成为钢铁行业首家国家级工业设计中心。包头保税物流中心（B 型）监管货值总量在全区 B 保园区中排名第一。成功举办中国新产业峰会、稀土国际论坛等活动，城市“磁吸力”不断增强。全球首个 5G 无人驾驶矿用车应用落地，北重集团上榜国家制造业单项冠军示范企业名单。

以上这些因素为房地产市场带来了良好的预期，文化、科技、区位三大优势为包头市未来经济发展提供了充分的支撑，随着包头市社

会经济的持续发展，对各类土地都会有不同程度地需求，土地价格会维持现有水平。

(3)城市交通体系

包头为中国重要的交通枢纽，京藏高速、京新高速、包茂高速公路、110国道、210国道等重要线路在包头市交汇。京包铁路，包兰铁路，包西铁路，包环铁路、包满铁路、包神铁路、甘泉铁路等在此交汇。

便捷快速的立体交通网，极大的改善了包头市的投资环境，有利于聚集外部要素和吸引各类资源以促进包头市经济发展，随着城市投资环境的改善，城市土地价格会稳中有升。

综述，鄂尔多斯、包头和呼和浩特近年来一直是内蒙古经济的前三甲，三市的经济总量占全自治区经济总量的五分之三多，是内蒙古的经济增长极。呼包鄂城市群建设的提出，又让包头的价值和作用得到凸显。包头刚好位于呼包鄂城市群的中心。包头的现有的工业基础、产业布局和交通枢纽地位，在空间上能够引导呼鄂两市城市产业错位发展，分工协作，为包头下阶段经济发展打下良好的基础。

(二)区域因素

1、区域概况

青山区是包头市五大主城区之一，行政区域面积 280 平方公里，辖 8 个街道、2 个镇、47 个社区、21 个行政村，53 个居委会，由蒙、汉、回、满等 36 个民族组成，总人口 50 万人。青山区地理位置优越，交通通讯便利，金融商贸繁荣，电力等能源供应充足，装备制造业和现代服务业集中集聚、快速发展，被誉为“草原钢城的明珠”。

近年来，青山区认真贯彻落实自治区、包头市两级党委、政府的决策部署，结合区情实际、产业优势和发展定位，提出了打造“两基地”、建设“三城区”的发展思路和目标。在这一思路的指引下，青

山区委、区政府团结带领广大干部群众，努力克服经济下行带来的不利影响，迎难而上、顽强拼搏，开创了地区经济社会持续健康发展的良好局面。《包头市青山区 2022 年政府工作报告》显示，地区生产总值完成 625 亿元，增长 9%左右；固定资产投资完成 112 亿元，增长 30%左右；规模以上工业增加值增长 26%左右；社会消费品零售总额完成 285 亿元，增长 8%左右；一般公共预算收入完成 20 亿元；城镇居民人均可支配收入增长 6%左右。全年累计引进项目 136 个，协议总投资 876 亿元，其中“三类 500 强”企业投资项目 78 个，乾运锂电池正极材料、晶澳三期拉晶和切片等 112 个项目已落地开工。实施重点项目 85 个，竣工投产 35 个，全年投资完成率 119.8%。项目落地开工率、竣工投产率均居全市前列。全市重点项目观摩评比取得全市第二名的好成绩。园区规模以上企业达到 50 户，亩均产值实现 346 万元，亩均税收突破 5 万元。弘元新材料产值突破百亿元，成为园区第一个百亿元产值企业。自治区首台套 100KW 级氢燃料电池环卫重卡车正式下线。“六大商务区”营业收入实现 60 亿元，外贸进出口总额突破 20 亿元，被国家商务部认定为国家外贸转型升级基地（装备制造）。万科印象城商业综合体主体封顶。持续推进村集体产业发展，村集体经济年均收入达到 94.9 万元。大力提升市容环境卫生精细化、常态化、长效化管理水平。新改建市政道路 4 条、公共卫生间 31 座、游园节点 19 处，全市首座被动式公厕投入使用。综合改造老旧小区 44 个、背街小巷 24 条。高质量承办全市老旧小区改造和背街小巷整治现场观摩会并作典型发言。推进“互联网+明厨亮灶”社会共治智慧监管，入驻商户 400 家。推广“智慧菜场”，升级改造圈点、屹林、振华 3 个农贸市场。在全市率先探索实施城乡接合部村庄环卫清扫保洁市场化运行，有效提升村民生活品质。加快北部区路网体系建设，110 国道正式通车，四道沙河收费站彻底拆除，多年影响北部区域交通的瓶颈彻底打通。

全区干部群众上下一心齐发力、同参与，圆满完成全国文明城市整改提升和国家卫生城市复审，实施 357 个小区、32 条道路和 12 个农贸市场的飞线整治，零补偿拆除小区私搭乱建 6.8 万平方米，施划停车位 1.8 万个。全区生活环境水平大幅提升。

估价对象位于青山区装备制造产业园区新规划区中德（包头）产业园 B2 路南侧、A2 路东侧、B1 路北侧、A1 路，区域内主要为普通村民及企业员工，该区域的工业类地产价值维持平稳，地价为青山区一般水平。

2、交通条件

待估宗地位于*****，道路通达度较劣。区域内有 69 路支线公交车通过，距公交站约 1300 米，公交便捷度较差。距新贤城火车站约 15 公里，距包头东河飞机场约 19 公里，距包头东河长途汽车站约 16 公里，对外交通便利度劣。交通管制情况：无特殊限制。

3、基础设施条件

市政基础设施条件

(1)供水

估价对象所在区域内水源由市政供水，供水保证率 $\geq 90\%$ 。

(2)排水

待估宗地区域内排水为雨污分流方式，排污管道沿主要道路铺设，排至青山北部污水处理厂。

(3)供电

待估宗地所在区域内电源来自包头市供电局，供电保证率 100%。

(4)通讯

待估宗地所在区域内邮政、电信事业发展迅速，建成包括光纤、数字微波、程控交换、移动通信等覆盖全国、通达世界的公用电信网，并建成了业务种类齐全、网点密集的公用邮政网。

(5) 通路

估价对象北临青源路，西临远大路，道路通达度较劣。

(6) 供气

估价对象所在区域内供气为管道供气，满足生活生产要求。

公共服务设施条件

待估宗地位于*****，公共服务设施在开发建设中，生活便利度较差。

4、环境条件

估价对象周围用地类型以工业为主，绿化程度一般，估价对象所在区域自然环境一般。

估价对象周围居民以普通村民及企业员工为主，所在区域人文环境条件一般。

5、产业集聚状况

估价对象位于*****，相关产业聚集度较高，目前市场行情较好。

6、规划限制

根据城市总体规划，该区域内主要规划为工业用地，估价对象作为工业用地在此分布符合城市总体规划，实现土地最佳规划状态。

综上所述，估价对象规划要求较高，市政基础设施条件完善度较高，产业集聚度较高，这些因素对地价的增值较为有利，道路通达较劣，公交便捷度差，公共服务设施在开发建设中，生活便利度较差，这些因素对地价有一定抑制作用。其有利因素对区域地价的上升影响大于不利因素对区域地价的下降影响，使得该区域因素对估价对象价格有积极影响。

(三) 个别因素

1、宗地位置

估价对象位于*****，四至：东临弘元新材料企业，南临弘元新材料企业，北临青源路，西临远大路。

2、面积、形状及用途

估价对象规划用途为工业用地，根据《不动产权证》[证号：*****]，此次评估建设用地面积 197496.83 平方米，面积大，宗地形状较规则，对土地利用无不良影响。

3、终止日期

依据《不动产权证》[证号：*****]，待估宗地使用权类型为出让，土地终止日期至2069年01月31日，于估价期日剩余土地使用年期约为46.6年。

4、基础设施条件

基础设施为宗地外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地内场地平整。

5、地质状况

估价对象地质状况为抗震一般区，对宗地利用影响不明显。

6、地形坡度

估价对象所在区域为平原地形，地势较为平坦，略呈北高南低走势，坡度 1-3 度。

7、现状利用

估价对象内的建筑物状况：从委托方处了解得知估价对象地上建有 104 车间面积为 27251.75 平方米，105 车间面积为 34060.06 平方米，202 车间面积为 28494.78 平方米，且所有房屋均未办理产权证书。

8、最合理和最有效利用

估价对象规划用途为工业用地，位于*****，估价师现场勘查估价对象周边多为工业企业，经分析待估宗地作为工业用地符合

最合理最有效利用。

综上所述，估价对象为工业用地，符合包头市城市总体规划要求，宗地个别条件较优，有利于开发利用和建设，根据包头市总体规划要求，待估宗地所在区域规划为工业用地。经综合分析，估价对象地价水平处于同级同类中等水平，从以上宗地个别因素来看，对估价对象地价水平不会产生不利影响。

第三部分 土地估价

一、估价原则

(一)估价原则

1、合法原则

应以估价对象的合法使用，合法处分为前提进行。所谓合法是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

2、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。

3、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4、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决定。

5、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。

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》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点而确定。

由于待估宗地是资产方生产经营配套的附属设施用地，很难确定待估宗地的土地收益或资产方整体收益，不宜采用收益还原法评估；

由于待估宗地规划用途为工业用地，所在区域无法选择到类似的租赁与销售案例，难以确定开发完成后销售总价，故不宜采用剩余法进行评估；

由于能够选择到与待估宗地同一供需圈内相类似的近期已经发生交易的市场案例，故可以采用市场比较法进行评估；

由于待估宗地为工业用地，且区域内已经公布了征地区片综合地价，故可以采用成本逼近法进行评估；

由于待估宗地在包头市基准地价覆盖范围内，且有相应的基准地价及计算宗地地价的修正体系，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

经估价师综合考虑，最终确定采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。

1、基准地价系数修正法

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价估价期日和使用年限分别对待估宗地的估价期日和使用

年限进行修正,求得待估宗地在估价基准日的价格。其计算公式如下:

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times \Pi S$$

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

式中: P_i —待估宗地地价

P —待估宗地对应的基准地价

K —待估宗地所在地价区位影响因素总修正值

ΠS —待估宗地个别因素修正系数的乘积

K_i —待估宗地第 i 个区位因素修正系数

2、市场比较法

市场比较法,是根据市场中的替代原理,将待估宗地与具有替代性的,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,以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{公式: } P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中:

P —待估宗地价格

P_B —比较实例价格

A —待估宗地情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B —待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

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 —待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

(二)技术路线

采用市场比较法和基准地价系数修正法对待估宗地进行测算，然后综合运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价对象在假定未设立法定优先受偿款下的市场价值，再扣减估价师知悉的法定优先受偿款，得到估价对象的抵押价值。

(三)估价过程

A、市场比较法测算过程：

1、比较实例条件说明

比较实例的选取应符合下列要求：

- ① 是估价对象的类似地产；
- ② 与估价对象处于同一供需圈内；
- ③ 成交日期与估价时点相近，不宜超过三年，在地价波动较为剧烈时，不宜超过一年；
- ④ 成交价格为正常价格或可修正为正常价格；
- ⑤ 至少选取三个比较实例。

经估价师调查、收集估价对象所在区域的近期已经发生交易的类似地产市场交易实例，以下3个交易案例（来源：媒体公布的土地挂牌出让信息）与估价对象估价期日最接近，用途相同，地产条件基本一致，并且属同一供需圈内，以它们的价格作比较，结合影响工业用地价格的因素，进行因素修正。

实例A：弘元新材料(包头)有限公司使用地块

该实例位于包头市青山装备园区新规划区B2路以南、兴园路以西、B1路以北、A1路以东，用途为工业用地，用地面积为99951.63平方米，使用权类型为出让，土地使用年期为50年，规划容积率 ≥ 0.8 ，临街状况：三面临街，宗地形状规则，宗地地质条件较好，规划限制条件严格，周边土地利用类型以工业为主。2021年10月20日，基础设施开发程度达到宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通排水、通讯、通气）及红线内“地面平整”的土地使用权交易价格为369

元/平方米，交易类型为挂牌出让。

实例 B：内蒙古电力(集团)有限责任公司包头供电局使用地块

该实例位于包头市青山装备园区通达路以南、高压检修项目以西、青创路以北、众一机械项目以东，用途为工业用地，用地面积为 25535.99 平方米，使用权类型为出让，土地使用年期为 50 年，规划容积率 ≥ 0.8 ，临街状况：两面临街，宗地形状规则，宗地地质条件较好，规划限制条件严格，周边土地利用类型以工业为主。2021 年 8 月 11 日，基础设施开发程度达到宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通排水、通讯、通气）及红线内“地面平整”的土地使用权交易价格为 369 元/平方米，交易类型为挂牌出让。

实例 C：内蒙古华钺实业有限公司使用地块

该实例位于包头市青山装备园区新规划区天盛重工项目以南、A3 路以西、B1 路以北、特种设备项目以东，用途为工业用地，用地面积为 87012.76 平方米，使用权类型为出让，土地使用年期为 50 年，规划容积率 ≥ 0.8 ，临街状况：两面临街，宗地形状规则，宗地地质条件较好，规划限制条件严格，周边土地利用类型以工业为主。2021 年 8 月 27 日，基础设施开发程度达到宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通排水、通讯、通气）及红线内“地面平整”的土地使用权交易价格为 369 元/平方米，交易类型为挂牌出让。

比较因素条件说明表

宗地比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
座落	*****	包头市青山装备园区新规划区 B2 路以南、兴园路以西、B1 路以北、A1 路以东	包头市青山装备园区通达路以南、高压检修项目以西、青创路以北、众一机械项目以东	包头市青山装备园区新规划区天盛重工项目以南、A3 路以西、B1 路以北、特种设备项目以东
交易期日	2022 年 6 月 28 日	2021 年 10 月 20 日	2021 年 8 月 11 日	2021 年 8 月 27 日
使用权类型	出让	出让	出让	出让
交易价格 (元/平方米)	待估	369	369	369

土地使用年期(年)	46.6	50	50	50	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式	拟抵押	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
区域因素	距货运站距离	距包头新贤城火车站约15公里	距包头新贤城火车站约15公里	距包头新贤城火车站约16公里	距包头新贤城火车站约16公里
	道路通达度	临次干道	临次干道	临次干道	临主干道(装备大道)
	产业集聚度	高新技术产业联系一般区、传统产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、传统产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、传统产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、传统产业联系紧密区
	基础设施状况	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	环境优劣度	较轻污染	较轻污染	较轻污染	较轻污染
个别因素	面积	197496.83 m ² (大)	99951.63 m ² (较大)	25535.99 m ² (适中)	87012.76 m ² (较大)
	宗地形状	较规则	规则	规则	较规则
	临街状况	两面临街	三面临街	两面临街	两面临街
	目前规划限制	严格	严格	严格	严格
	土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地

2、比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件,影响待估宗地价格的主要因素有:

- (1) 交易期日: 根据地价指数, 确定交易期日修正系数
- (2) 交易情况: 是否为正常、公开、公平、自愿的交易
- (3) 交易方式: 主要指挂牌、拍卖、招标、协议出让、转让等
- (4) 土地使用年期: 指待估宗地和比较案例的土地使用年期
- (5) 区域因素: 主要有距货运站距离、道路通达度、基础设施状况、环境优劣度和产业集聚度等
- (6) 个别因素: 主要指宗地形状、面积、临街状况、目前规划限制、土地剩余使用年期、土地用途等

3、比较因素修正说明

根据待估宗地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)土地用途

以待估宗地的条件为标准，当待估宗地条件与比较案例条件一致时，不需进行修正。

(2)交易情况

以待估宗地的条件为标准，因所选可比实例的交易情况均属正常，故交易情况不作修正。

(3)交易方式

估价对象的交易方式为拟抵押，可比实例的交易方式为挂牌，两种交易方式虽不同，但价格内涵相同，都是市场客观价值，因此不需进行修正。

(4)交易期日修正

《包头市中心城区土地定级与基准地价更新技术报告》中基准日为2020年1月1日，根据中国城市地价动态监测网统计的工业用地地价增长率（环比），确定期日修正系数为1.0024。

包头地价增长率情况一览表（工业用地）

年度	季度	环比增长率（%）	修正系数
2022	2	0	1.0024
2022	1	0	1.0024
2021	4	0	1.0024
2021	3	0	1.0024
2021	2	0	1.0024
2021	1	0.24	1.0024
2020	4	0	1.00
2020	3	0	1.00
2020	2	0	1.00
2020	1	0	1.00

交易期日修正详见下表：

期日修正指数表

期日修正	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2022年6月28日	2021年10月20日	2021年8月11日	2021年8月27日
修正系数	1.0024	1.0024	1.0024	1.0024
修正指数	100	100	100	100

(5) 土地使用年期修正

当比较案例与待估宗地的土地使用年期不一致时，需进行年期修正，年期修正公式如下：

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

式中：K—比较实例的土地使用年期修正指数

r—土地还原率（r 选取土地还原利率时，取中国人民银行公布的一年期存款利息率（1.5%）并结合待估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度加风险调整值（1.75%），综合分析确定土地还原利率取 1.5%+1.75%=3.25%）

m—比较实例土地使用年期

n—出让土地最高使用年期

土地使用年期修正指数表

年期修正	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 c
土地使用年期	46.6 年	50 年	50 年	50 年
修正系数	0.9709	1.0000	1.0000	1.0000
修正指数	100	103.00	103.00	103.00

(6) 区域及个别因素修正

I、区域因素：

A、距货运站距离：以估价对象距货运站的距离为标准，确定其指数为 100，每增减 100 米，指数增加或减少 0.1%；

B、道路通达度：分为主干道、次干道、支路三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 0.2%；

C、产业集聚度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加一个等级，地价相应往上修正 0.5%；

D、基础设施状况：基础设施条件每增加或减少“一通”，指数增加或减少 1%；

E、环境优劣度：分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级，以标准宗地为 100，每相差一个等级，相应修正 0.2%；

II、个别因素：

A、宗地形状，分为不规则、较规则、规则三等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个等级，指数增加或减少 0.2%；

B、面积：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个等级，指数增加或减少 0.2%；

C、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，以估价对象的临街状况为标准，确定其指数为 100，每增加或减少 1，指数增加或减少 0.1%；

D、目前规划限制，分为无限制、有一定限制、有较大限制，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%。

比较因素条件指数表

宗地比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/平方米)		待估	369	369	369
交易期日		100	100	100	100
使用权类型		100	100	100	100
土地使用年期		100	103.00	103.00	103.00
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区域因素	距货运站距离	100	100	99	99
	道路通达度	100	100	100	100.2
	产业集聚度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境优劣度	100	100	100	100
个别因素	面积	100	100.2	100.4	100.2
	宗地形状	100	100.2	100.2	100
	临街状况	100	100.1	100	100

	目前规划限制	100	100	100	100
	土地用途	100	100	100	100

比较因素修正系数表

实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/平方米)		369	369	369
交易期日		100/100	100/100	100/100
使用权类型		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		100/103.00	100/103.00	100/103.00
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
区域因素	距货运站距离	100/100	100/99	100/99
	道路通达度	100/100	100/100	100/100.2
	产业集聚度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100
个别因素	面积	100/100.2	100/100.4	100/100.2
	宗地形状	100/100.2	100/100.2	100/100
	临街状况	100/100.1	100/100	100/100
	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
	土地用途	100/100	100/100	100/100
估价对象	修正系数	0.9660	0.9748	0.9768
	比准价格	356.45	359.70	360.44
	权重	1/3	1/3	1/3
	市场比较法测算结果(元/平方米)	358.86		

经过比较分析和测算，得到三个较为接近的比准价格，故采用简单算术平均数作为市场比较法的比准结果。

B、基准地价系数修正法测算过程：

根据包头市自然资源局于2021年3月10日在门户网站上发布的《关于公布实施包头市中心城区土地定级与基准地价更新成果的通知》，更新后的包头市基准地价分商业、住宅、工业三种用途的地价。

1、基准地价内涵

包头市城区基准地价是指在土地利用总体规划确定的城市可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并有政府确定的，某一评估期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。本次评估基准地价土地用途分为商服用地、住宅用地和工业用地三类，估价期日为 2020 年 1 月 1 日。

包头市基准地价内涵说明表

用途	商服		住宅		工业
土地级别划分	I~V级	VI~VII级	I~IV级	V-VI级	控 I~V级
设定容积率	2.5	2.0	2.0	1.5	0.8
土地开发程度	七通一平	六通一平	七通一平	六通一平	六通一平
土地使用年期（年）	40		70		50
估价期日	2020年1月1日				

注：“七通一平”为宗地红线外通路、通电、通上水、下水、供热、通气、通讯及宗地内场地平整；

“六通一平”为宗地红线外通路、通电、通上水、下水、通气、通讯及宗地内场地平整。

2、确定待估宗地土地级别及基准地价

根据待估宗地的具体位置及土地级别图，确定待估宗地所在土地级别和基准地价。

估价对象规划用途为工业用地，依据《包头市中心城区土地定级与基准地价更新技术报告》确定待估宗地所在区域为 II 级工业用地，基准地价为 330 元/平方米。

包头市工业用地基准地价一览表

单位：元/平方米

土地级别	控I	控II	I	II	III	IV	V
基准地价	870	690	480	330	285	255	225

3、区域和个别因素修正

根据基准地价修正体系，进行区域因素和个别因素修正，修正过程如下：

(1)区域因素修正

包头市 II 级工业用地影响因素指标说明表

修正因子	II级地				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离(米)	<3430	3430-6170	6170-8910	8910-11650	>11650
距火车站距离(米)	<3040	3040-6030	6030-9020	9020-12010	>12010
距飞机场距离(米)	<10560	10560-15750	15750-20940	20940-26130	>26130
供水	自来水,保证率≥90%	自来水,保证率80%~90%	自备水井供水,保证率高	自备水井供水,保证率低	无供水设施
排水	有雨排和污排,且管道畅通	有雨排和污排,但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热,保证率≥90%	市政集中供热,保证率80%~90%	区域集中供热,保证率≥90%	区域集中供热,保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气,保证率≥90%	燃气公司供气,保证率80%~90%	煤气罐供气,保证率≥90%	煤气罐供气,保证率80%~90%	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
产业集聚影响度	周围集聚大型企业,形成工业园区	周围工业企业分布较多,且有一定规模	周围有工业企业分布,属于一般产业区	工业企业分布较分散,切距离较远	区域内无工业企业分布
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

包头市II级工业用地基准地价修正系数表

修正因子	II级地				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	0.0342	0.0171	0.0000	-0.0132	-0.0263
距长途汽车站距离(米)	0.0104	0.0052	0.0000	-0.004	-0.0079
距火车站距离(米)	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0069	-0.0137
距飞机场距离(米)	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0033	-0.0065
供水	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0068	-0.0135
排水	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0062	-0.0124
供热	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0051	-0.0102
供气	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0051	-0.0101
工程地质	0.0311	0.0156	0.0000	-0.012	-0.0239

产业集聚影响度	0.0313	0.0157	0.0000	-0.012	-0.024
规划用途	0.008	0.004	0.0000	-0.0031	-0.0061
规划道路	0.0078	0.0039	0.0000	-0.003	-0.006

估价对象区位因素修正系数表 (ΣK)

因子	说明	优劣程度	修正系数	备注
道路通达度	次干道	较劣	-0.0132	北临青源路
距长途汽车站距离(米)	>11650	劣	-0.0079	距包头东长途汽车站约16000米
距火车站距离(米)	>12010	劣	-0.0137	距包头新贤城火车站约15000米
距飞机场距离(米)	15750-20940	一般	0.0000	距包头东河机场约19000米
供水	自来水,保证率≥90%	优	0.0176	--
排水	有雨排和污排,且管道畅通	优	0.0162	--
供热	自供热	劣	-0.0102	--
供气	燃气公司供气,保证率≥90%	优	0.0131	--
工程地质	地质条件较好	较优	0.0156	
产业集聚度	周围集聚大型工业企业,形成工业园区	优	0.0313	--
规划用途	工业园区	优	0.008	--
规划道路	次干道	较劣	-0.003	--
--			0.0538	--

估价对象区位因素修正系数为 0.0538。

(2)个别因素修正

①使用年期修正

当待估宗地设定年期与基准地价所对应的年期不一致时,需要进行年期修正。

修正公式为:

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中: K2—待估宗地的土地使用年期修正系数

r—土地还原率

m-待估宗地设定使用年限

n-基准地价设定土地使用年期

r 选取土地还原利率时，取中国人民银行公布的一年期存款利息率（1.5%）并结合待估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度加风险调整值（1.75%），综合分析确定土地还原利率取 $1.5\%+1.75\%=3.25\%$ ）

年期修正系数表

m (年)	n (年)	r	K_2
46.6	50	3.25%	0.9709

② 确定期日修正系数

《包头市中心城区土地定级与基准地价更新技术报告》中基准日为 2020 年 1 月 1 日，根据中国城市地价动态监测网统计的工业用地地价增长率（环比），确定期日修正系数为 1.0024。

包头地价增长率情况一览表（工业用地）

年度	季度	环比增长率 (%)	修正系数
2022	2	0	1.0024
2022	1	0	1.0024
2021	4	0	1.0024
2021	3	0	1.0024
2021	2	0	1.0024
2021	1	0.24	1.0024
2020	4	0	1.0
2020	3	0	1.0
2020	2	0	1.0
2020	1	0	1.0

③ 宗地面积与形状状况修正

工业用地宗地面积与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	面积、形状对宗地利用有利	面积、形状对宗地利用较有利	面积、形状对宗地利用基本无影响	面积、形状对宗地利用有较严重的影响	面积、形状对宗地利用有严重的影响
修正系数	1.040	1.020	1.000	0.985	0.970

估价对象面积、形状对宗地利用基本无影响，修正系数为 1.000。

4、开发程度修正

待估宗地设定开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气和场地平整）与基准地价设定开发程度“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气和场地平整）一致，故不需要进行开发程度的修正。

土地开发费用表

单位：元/m²

基础设施状况	通路	通电	通上水	通下水	通暖	通燃气	通讯	场地平整
开发费用	70	20	20	50	70	22	8	20

5、计算出让单位地价

$$P_1 = 330 \times (1 + 0.0538) \times 0.9709 \times 1.0024 \times 1.000$$

$$= 338.44 \text{ 元/平方米}$$

三、地价的确定

(一)确定的方法

根据以上评估过程，分别采用市场比较法和基准地价修正系数法进行评估，得到两个接近的评估结果。经估价人员综合分析，认为市场比较法从替代的原则揭示土地价值水平，比较案例是在市场上收集到的比较客观的真实交易案例，交易价格公开、透明、修正幅度是经过多年估价经验的知识积累结果；基准地价是宏观体现区域地价水平和分布规律，是为政府管理土地市场服务的，且时效性强。结合估价人员的经验及对当地地产市场交易情况的分析，两种方法估价的结果均能体现估价对象所在区域土地的市场价值，故确定采用两种方法结果的简单算术平均数作为估价对象的最终的结果，详见下表：

估价结果确定表

单位：元/平方米

市场比较法		基准地价系数修正法		单位面积地价 (取整)
价格	权重	价格	权重	
358.86	0.5	338.44	0.5	349

(二)估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

土地使用权面积：197496.83 平方米；

单位面积地价：349 元/平方米；

评估总地价：6892.64 万元；

大写：陆仟捌佰玖拾贰万陆仟肆佰元整；

净值：6203.38 万元；

大写：陆仟贰佰零叁万叁仟捌佰元整；

货币种类及单位：人民币元。

由于本次评估为续贷房地产抵押估价，故不考虑已抵押担保的债权数额对此次评估值的影响。

注：处置土地时，其变现的费用是应委托估价方的要求，假设在地产正常变现时，需缴纳的增值税及其附加、土地增值税、企业所得税、印花税等相关税费，约为评估价值的 10%。

第四部分 附 件

- 一、估价对象实景照片复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、《不动产权证书》复印件
- 四、《评估委托书》复印件
- 五、《法定优先受偿权利调查记录》复印件
- 六、《关于*****备案情况的函》复印件
- 七、《内蒙古土地估价机构信用等级证书》复印件
- 八、估价机构营业执照复印件
- 九、估价师资格证书复印件