土 地 估 价 报 告

项目名称：位于※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）一宗面积为24642.82平方米的公用设施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：※※※※※※※※

提交报告日期：二零二三年三月十七日

目　　录

土地估价报告

第一部分　摘　　要 1
一、估价项目名称 1
二、委托估价方 1
三、估价目的 1
四、估价期日 1
五、估价日期 1
六、地价定义 2
七、估价结果 4
八、土地估价师签字 6
九、土地估价机构 6
第二部分　估价对象界定 8
一、委托估价方 8
二、估价对象 8
三、估价对象概况 8
四、地价影响因素分析 10
第三部分　土地估价结果及其使用 21
一、估价依据 21
二、土地估价 23
三、估价结果和估价报告使用 30
第四部分　附件 33

土地估价技术报告

第一部分　总述.....1
一、估价项目名称.....1
二、委托估价方.....1
三、受托估价方.....1
四、估价目的.....1
五、估价依据.....2
六、估价期日.....4
七、估价日期.....4
八、地价定义.....5
九、估价结果.....7
十、需要特殊说明的事项.....10
十一、土地估价师签字.....13
十二、土地估价机构.....13
第二部分　估价对象描述及地价影响因素分析.....14
一、估价对象描述.....14
二、地价影响因素分析.....16
第三部分　土地估价.....27
一、估价原则.....27
二、估价方法与估价过程.....29
三、估价结果.....49
第四部分　附件.....51

土地估价报告

第一部分　摘　　要

一、估价项目名称

位于※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）一宗面积为24642.82平方米的公用设施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：※※※自然资源局

单位地址：※※※城乡居民服务中心

三、估价目的

依据中华人民共和国国土资源部二〇〇七年九月二十八日公布的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第39号）第十条“市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价”、《原国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）中定义：“土地使用权出让地价评估，是指土地专业评估师按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地使用权价格或应当补缴的地价款。”※※※自然资源局委托※※※※※※※※对位于※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）的一宗公用设施用地的国有建设用地使用权出让价格进行评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供客观、公正、合理的参考依据。

四、估价期日

估价师于二零二三年三月十六日进行现场勘查，经与委托方协商，估价期日确定为二零二三年三月十六日。

五、估价日期

二零二三年三月十六日至二零二三年三月十七日。

六、地价定义

1.用途设定：依据※※※自然资源局核发的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号）待评估宗地规划用途为变电项目公用设施用地，根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）及《土地利用现状分类》（GB/T21010－2017）的有关规定，本次评估设定为公用设施用地。

2.土地开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和宗地红线内场地平整，根据此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和红线内场地平整。

3.土地使用权年期设定：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地。根据委托方提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号）可知，估价对象规划为变电项目公用设施用地，设定估价对象为公用设施用地；根据《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》（国务院令第55号，2021年11月22号起施行），公用设施用途土地使用权出让法定最高年限为50年；故设定估价对象土地使用权年限为公用设施用地法定最高出让年限50年。

4.土地使用权价值类型设定：估价对象于估价期日时为政府拟出让的储备土地，故设定估价对象国有建设用地使用权价格是指出让国有建设用地使用权的价格。

5.容积率设定：根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号），待估宗地容积率为0.9，根据合法性原则和最有效利用原则，结合待估宗地所在区域土地利用状况，本次评估设定容积率为0.9。

6.规划限制条件：根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号），待估宗地为规划利用：

（1）地块名称：H2-05；

（2）地块位置：※※※※※※※※※开发区（※※产业园）；

（3）规划条件依据：※※※※※※※※※※※※；

（4）总用地面积：25963.28 平方米；

（5）地块四至界线：东至空地、西至道路、南至：空地、北至：空地；

（6）建设用地面积：24642.82 平方米，根据宗地图本次出让地块实际面积为 24642.82 平方米，设定待估宗地面积为 24642.82 平方米；

（7）规划用地性质：变电项目公用设施用地；

（8）建筑限高：不能高于 24m；

（9）容积率 0.9、建筑密度≤45%、绿地率 0；

（10）建筑物退让：按照《乌兰察布市城市规划管理技术规定》的要求进行退让；

（11）出入口方位：按照建设工程规划审批设计

（12）竖向设计要求：建筑室外地坪标高要与现状城市道路的标高相协调，现状用地坡度、场地高程及道路交叉点高程均以实测为准，在方案设计阶段实测取得；

（13）地下空间要求：地下开发应遵循统筹规划、综合开发、合理利用、安全环保、公共利益优先，地上与地下相结合的原则；

（14）公共服务设施、基础设施配套要求：参照《乌兰察布市规划管理技术规定》；

（15）建筑设计要求：规划布局，建筑造型、建筑色彩与周边环境相协调。

7.估价对象土地使用权地价定义：故此次评估估价对象的土地价格是指在估价日期为 2023 年 3 月 16 日，宗地用途设定为公用设施用地，土地开发程度设定为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上

水）和宗地红线内场地平整，容积率设定为0.9，土地使用权面积设定为24642.82平方米，土地使用权性质为出让国有建设用地使用权，土地使用年期为50年，规划利用条件下，公开、公平、公正的客观的出让国有建设用地使用权价格。

七、估价结果

土地估价师对估价对象进行了现场勘查，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《原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）要求，依据土地估价原则、理论方法，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响、综合评定出估价对象在估价期日2023年3月16日，在地价定义设定条件下的国有土地使用权价格为：

货币种类及单位：人民币、元；

土地面积：24642.82平方米；

单位面积地价：68.7元/平方米；

总地价：1692962元（取整）；

大写：壹佰陆拾玖万贰仟玖佰陆拾贰元整；

待估宗地土地估价结果详见《土地估价结果一览表》（表1）。

底价决策建议：

估价对象用途为公用设施用地，公用设施用地指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。根据※※※自然资源局提供的近五年建设用地出让台账，同区域内公用设施用地的地价水平与工业用地相近。估价师参考《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》一类公共服务用地（包含公用设施用地），其基准地价设定内涵与工业用地一致，且根据关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通

知国土资发〔2006〕307号和《国土资源部关于调整部分地区地等别的通知》国土资发〔2008〕308号，确定估价对象位于全国工业用地十五等区域,最低价标准为60元/平方米,评估报告中确定的评估价格为68.7元/平方米，高于全国工业用地十五等等别价格。

故以上评估得出的土地使用权出让价格能够比较客观、合理的体现当地该类土地市场价格，当地土地管理部门可以此价格作为该宗地出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。

八、土地估价师签字

姓　名	土地估价师资格证书号	签名
※※※	201※※※045	
※※※	930※※※070	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

※※※※※※※※

二零二三年三月十七日

土地估价结果一览　　表 1

估价机构：※※※※※※※※　　估价报告编号：※※※※※※※※

估价期日：2023 年 3 月 16 日　　估价目的：为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据　　估价期日的国有建设用地使用权性质：拟出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	国有建设用地使用权年限（年）	用地面积/m^2	单位面积地价/元/m^2	总地价/万元	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
拟出让未确定	无	H2-05	无	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	0.9	-	0.9	宗地红线外“四通”和红线内场地平整	宗地红线外“四通”和红线内场地平整	50	24642.82	68.7	169.2962	
合计													24642.82	68.7	169.2962	

一、上述土地估价结果的限定条件

1．土地权利限制：无抵押等他项权利限制。

2．基础设施条件：宗地的基础设施条件为宗地外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）及宗地内“场地平整”。

3．规划限制条件：依据规划条件不变。

4．影响土地价格的其他限定条件：无。

估价对象基础设施及其他条件表　　表 2

地号	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	通讯条件	通暖	通燃气	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
-	H2-05	场地平整	交通型主干道	接市政供电网	供水管道较密集、设施较完善	无	通讯网线	无	无	无	无	无

二、其他需要说明的事项

1．估价对象土地面积及权利状况最终以自然资源局提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》及《宗地图》为准。

2．本评估结果仅为本次评估目的服务，用于其它目的，本报告及估价结果无效。

※※※※※※※※

二零二三年三月十七日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：※※※自然资源局

单位地址：※※※城乡居民服务中心

二、估价对象

1.此次的估价对象仅指由※※※自然资源局委托评估的一宗公用设施用地拟出让的建设用地使用权，土地使用权面积24642.82平方米，宗地四至：东至空地、南至空地、西至道路、北至空地。

依据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号）土地使用权面积为24642.82平方米，容积率为0.9，宗地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和红线内场地平整。

2.估价对象位于※※※※※※※※※开发区（※※产业园）。

三、估价对象概况

估价对象为拟出让政府储备土地，根据※※※自然资源局出具的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号）、《委托函》等资料：

（一）土地登记状况

1.不动产权证编号：尚未登记；

2.估价期日土地使用权人：尚未登记；

3.宗地位置：※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）；

4.四至：东至空地，南至空地，西至道路，北至空地；

5.宗地号：尚未登记；

6.地籍图号：无；

7.土地用途：变电项目公用设施用地；

8.土地级别：根据《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》（2021年1月1日），确定估价对象位于I类公服用地3级地；

9.取得价格：尚未出让；

10.土地使用权类型：拟出让国有建设用地使用权；

11.土地使用权来源及变革：待估宗地为待出让国有建设用地；

12.土地面积：24642.82平方米；

13.登记时间：尚未登记；

本次估价对象为待出让国有建设用地，未办理相关登记手续。

（二）土地权利状况

1.估价对象的土地所有权状况：估价对象的土地所有权属国家所有。

2.估价对象的土地使用权状况：※※※自然资源局拟公开出让估价对象国有建设用地使用权，拟出让用途为公用设施用地，拟出让国有建设用地使用权年限按法定最高出让年限50年设定。

3.土地他项权利状况：待估宗地来源合法、产权清楚，不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

（三）土地利用状况

1、根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号），待估宗地为规划利用：

（1）地块名称：H2-05；

（2）地块位置：※※※※※※※※※开发区（※※产业园）；

（3）规划条件依据：※※※※※※※※※※※※；

（4）总用地面积：25963.28平方米；

（5）地块四至界线：东至空地、西至道路、南至：空地、北至：空地；

（6）建设用地面积：24642.82平方米，根据宗地图本次出让地块实际面积为24642.82平方米，设定待估宗地面积为24642.82平方米；

（7）规划用地性质：变电项目公用设施用地；

（8）建筑限高：不能高于24m；

（9）容积率0.9、建筑密度≤45%、绿地率0；

（10）建筑物退让：按照《乌兰察布市城市规划管理技术规定》的要求进行退让；

（11）出入口方位：按照建设工程规划审批设计

（12）竖向设计要求：建筑室外地坪标高要与现状城市道路的标高相协调，现状用地坡度、场地高程及道路交叉点高程均以实测为准，在方案设计阶段实测取得；

（13）地下空间要求：地下开发应遵循统筹规划、综合开发、合理利用、安全环保、公共利益优先，地上与地下相结合的原则；

（14）公共服务设施、基础设施配套要求：参照《乌兰察布市规划管理技术规定》；

（15）建筑设计要求：规划布局，建筑造型、建筑色彩与周边环境相协调。

2、宗地现状利用：于估价期日，估价对象为拟出让的政府储备用地，宗地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和红线内场地平整。

3、该宗地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，最佳利用方式：按规划利用条件使用。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1、城市资源状况

（1）地理位置、人口

※※※位于内蒙古自治区中部，是乌兰察布市距首都北京直线距离最近的旗县之一。全县总面积 4353 平方公里，辖 6 镇 4 乡、212 个村委会、

694 个村民小组，总人口 34.2 万，其中农业人口 26.3 万。是乌兰察布市的人口大县、农业大县，也是国家燕山—太行山扶贫攻坚片区县。县政府所在地※※※建成区面积 17 平方公里，人口近 11 万。※※历史悠久，据考古证实，在原始社会后期即有人类活动，辽、金、元时期小土城古城、金界壕、公主城见证了※※5000 余年的文明史。※※一直是“天苍苍，野茫茫，风吹草地见牛羊”的大漠草原，满清顺治年间被封为皇家四大牧场之一。一百年前誉满天下的北方茶叶之路“张库大道”（张家口—蒙古乌兰巴托）横贯※※全境，草原文化、农耕文化和驿站文化相交融，逐渐形成了具有鲜明地域特色的商道文化。

※※※辖 6 镇 4 乡、212 个村委会、694 个村民小组，总人口 34.2 万，其中农业人口 26.3 万。

（2）地形、地貌及气候

※※※地处内蒙古高原，境内海拔平均为 1400 米。全境地形起伏不平，西高东低，向东南方向倾斜。土壤绝大部分属栗盖土，其余为盐碱土、草甸土、沼泽土、灰褐土。由于地处阴山东西复杂构造带和大兴安岭新华夏隆起带的交汇处，所以形成了多样型的地貌，大体分为缓坡丘陵、浅山丘陵、山间盆地、河谷洼地等。整个地势有西北向东南逐渐低下，西北多浅山丘陵，地势较高；中部多丘陵，地势次之；东南部多滩川、平原、地势较低。全境浅山丘陵站总面积的 63.93%。滩川平原站总面积的 34%。主要山脉有麻黄山、青石脑包山、元宝山、铜顶山、黄龙铜山、公鸡山、大脑包山。

（3）矿产资源

全县已探明的矿产资源有 20 多种，白泥、硅藻土、钾长石、石英石、石灰石、二氧化碳等非金属矿产仓储量大。其中，白泥储量约 59.88 万吨，硅藻土储量约 1780 万吨，钾长石储量约 100 万吨，石英石储量约 13 亿吨，

石灰石储量约13亿吨，二氧化碳气体储量约50亿立方米。发展陶瓷、新型环保建材、钾盐钾肥、氟化工等产业的条件成熟。

（4）土地资源

※※※的土壤属中温带半干旱典型草原栗钙土带。全县除部分隐成性土壤和极少数垂直分布的土壤外，全属栗钙土类，共分5个土类，7个亚类、20个土属，73个土种。5个土类是类改图。草甸栗钙土、灰色草甸土、烟花草甸土、草甸盐土、碳酸盐灰褐土。

（5）风能资源

全县现有110千伏输变电站6座,220千伏和500千伏输变电站各1座，35千伏输变电站10座，具备了高中低所有等级的送电网络，为工农业生产提供了可靠的保障。工业用电现价每度0.4208—0.4548元，电价比沿海城市平均每度低0.3—0.5元。以风能、光能为主的清洁能源充足，风电和光电规划装机容量分别达到700万千瓦和200万千瓦。

（6）农林牧资源

※※※是典型的农牧交错带和半农半牧区，属温带大陆性季风气候，昼夜温差大、光照充足，年降雨量300毫米，动物疫病和农作物病虫害少，具有发展绿色农畜产品的天然条件。全县耕地面积155万亩，高效节水灌溉面积45万亩。特别适宜马铃薯和冷凉蔬菜生长。得天独厚的自然条件使我县的马铃薯保持了良好的品质，表现特征为牙眼浅、薯性好、表皮光滑、还原糖低、干物质高、无污染无公害。鲜薯销往全国各地，发展马铃薯相关产业有着广阔的市场前景和资源保障。全县无公害、绿色和有机农产品基地认证面积39.76万亩，占优势特色产业面积的55%；认证有机和绿色农产品18个、地理标识产品1个；2016年我县获评自治区农畜产品质量安全县，今年正在创建国家农产品安全示范县。全县有林面积137.9万亩,其中灌木林100多万亩，各类活立木总蓄积量为76.98万立方米,森林覆盖率为22%。

（7）土地利用状况

根据2021年※※※土地利用变更调查，※※※土地总面积为428355.63公顷。其中农用地面积为397386.18公顷，建设用地面积为11393.77公顷，未利用地面积为19575.68公顷，具体情况见下表：

2021年※※※各地类面积表　　表3

地类	一级类	二级类	总面积（hm²）	面积占比（%）
农用地	耕地	水浇地	49043.41	12.34%
		旱地	115040.68	28.95%
	种植园用地	果园	341.85	0.09%
		其他园地	0.53	0.00%
	交通运输用地	农村道路	3668.36	0.92%
	水域及水利设施用地	坑塘水面	791.05	0.20%
		养殖坑塘	28.43	0.01%
		水库水面	225.89	0.06%
		干渠	9.51	0.00%
		沟渠	168.64	0.04%
	其他土地	田坎	4625.88	1.16%
		设施农用地	797.83	0.20%
	林地	乔木林地	15509.69	3.90%
		灌木林地	59432.64	14.96%
		其他林地	4008.49	1.01%
	草地	天然牧草地	143688.00	36.16%
		人工牧草地	5.32	0.00%
	小计		397386.18	92.77%
建设用地	商业服务业用地	商业服务业设施用地	301.23	2.64%
		物流仓储用地	100.54	0.88%
	工矿用地	工业用地	822.44	7.22%
		采矿用地	2726.62	23.93%
	住宅用地	城镇住宅用地	890.94	7.82%
		农村宅基地	3584.77	31.46%
	公共管理与公共服务用地	机关团体新闻出版用地	93.56	0.82%
		科教文卫用地	113.22	0.99%
		公用设施用地	87.28	0.77%
		公园与绿地	25.28	0.22%
		广场用地	22.46	0.20%
	特殊用地	特殊用地	174.16	1.53%
	交通运输用地	铁路用地	260.68	2.29%
		交通服务场站用地	11.36	0.10%
		公路用地	1666.79	14.63%
		城镇村道路用地	448.45	3.94%
	水域及水利设施用地	水工建筑用地	29.26	0.26%

地类	一级类	二级类	总面积（hm²）	面积占比（%）
	其他土地	空闲地	34.74	0.30%
	小计		11393.77	2.66%
未利用地	水域及水利设施用地	湖泊水面	985.74	5.04%
		河流水面	1195.96	6.11%
		内陆滩涂	3307.25	16.89%
	其他土地	其他草地	9020.92	46.08%
		盐碱地	1807.97	9.24%
		裸土地	2347.70	11.99%
		裸岩石砾地	910.14	4.65%
	小计		19575.68	4.57%
合计			428355.63	100.00%

2、不动产制度与不动产市场状况

（1）住房制度

国家财政部、国家税务总局2015年3月30日发布公告，调整个人住房转让营业税政策，从3月31日起，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。2017年2月17日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。

※※※房屋销售价格指数总体保持平稳，但相对趋于中低水平。2020年年初以来，房地产市场观望气氛浓厚，销量锐减，各月同比价格涨幅回落，各类价格指数缓慢渐行。同时，在部分房地产开发企业谨慎看好※※※市场，企业对剩余不多的楼盘主动降价已不现实。唯有今年新开盘的楼盘价格有可能松动，但由于周边楼盘价格的标杆作用，加上开发企业对新楼盘在精装修、精配套、星级物业服务等方面挖潜，以提高房屋使用的附加值，价格松动幅度不会很大。从另一角度看，如果宏观调控政策有所松动，或者调控政策对需求的心理影响减弱，期待房价自然下降心理落空，各种需求随之增加，伴随销售量的增加，※※※房屋销售价格将会有小幅上扬的可能。总之，近几年年※※※的房地产市场不会大起大落，随着宏

观调控政策的实施与其效应的显现，※※※投放市场的各类商品房将会得到有效供給和保障，被遏制的需求也会逐渐得到释放。

（2）地价政策

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发[2006]100 号）文件精神，任何地区、部门和单位都不得以“招商引资”、“旧城改造”、“国有企业改制”等各种名义减免土地出让收入，实行“零地价”，甚至“负地价”，或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入。自《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》下发以来，严格控制新增建设用地供应总量，开征了新增建设用地土地有偿使用费，加大了对闲置土地的处置力度，推行了国有土地使用权招标、拍卖、挂牌制度，减小了协议出让用地范围，实行了建设用地收购储备制度。同时政府积极引导新企业进入开发区，老企业置换镇区的土地，使开发区和镇区边缘的用地需求增加。

2021 年 1 月※※※人民政府更新调整了《※※※※※※城镇土地定级与基准地价报告》，与 2015 年※※※基准地价的评价范围为 96.78 平方公里，本次更新范围为 91.85 平方公里，较上一轮减少了 4.93 平方公里。其中商服用地平均涨幅为 4.98%，住宅用地平均涨幅为 16.58%，工业用地平均涨幅为 3.14%。

3、产业政策

第一产业

2022 年，※※※划定永久基本农田 206.85 万亩，完成高标准农田建设任务 9.5 万亩，农村土地规模经营面积达 87 万亩，农业综合机械化率达 83.76%；28 个农产品通过绿色食品认证，认证面积达 7.6 万亩；新增存栏 1.16 万头，年交易 70 万头（只）的牲畜交易市场开工建设。

第二产业

2022 年，※※※规模以上工业增加值同比增长 13%；规上工业企业达

36 家，实现产值 52 亿元，同比增长 43.6%；投资 3.5 亿元的旭阳锂电池负极材料填平补齐项目、华商年产 1500 套风电机舱罩导流罩等项目相继开工建设，天顺年产 500 套风电叶片项目建成投产。

第三产业

2022 年，※※※社会消费品零售总额 19.8 亿元，同比增长 2.1%；建设大石架自治区级地质公园、阿尔泰七台等旅游基础设施，升级小庙子嘎查、水泉梁、公鸡山等民宿旅游；三大顷乡董家村被评为自治区乡村旅游重点村；微电商经营户达 700 家，全年网络零售额超 1.43 亿元，电子商务进农村项目顺利通过国家商务部复验。

4、城市规划与发展目标

※※※的产业空间结构布局定为："两轴、三心、八组团"。

两轴：以新风路为城镇东西向发展轴，联系老城和新城；以府左街为城镇南北向发展轴，沿此轴布置行政、文化、商业、娱乐、体育等公共服务设施。

三心：一个老城商业服务中心、一个行政中心和一个新城商业文化中心。

八组团：由主干路网将规划用地分为八个城市功能组团。

（1）居住用地规划

2030 年规划居住用地达到 1198.74 公顷，占城镇建设用地 36.64%，人均居住用地 54.74 平方米。

（2）公用设施用地规划

规划 2030 年公共设施用地 350.61 公顷，占城镇建设用地 10.72%，人均公共设施用地 16.01 平方米。其中，公共管理与公共服务设施用地 164.84 公顷，商业服务业设施用地 185.77 公顷。

（3）体育用地规划

中心城区体育设施按照县级和片区级两级进行布局。其中县级体育设

施相对集中，突出重点，形成规模效应，满足大型活动要求；居住区级体育设施以居民综合运动场建设为核心，完善社区体育设施，重点解决社区群众性体育设施严重不足的矛盾。县级体育中心：主要有两处，其一是水璇公园南侧的县级体育中心，建设设施齐全的大型综合型体育场和体育馆，能够达到承办大型运动会和体育赛事的标准；第二处位于新风路西段北侧，建设高水平的体育服务设施，另外也可作为演出、会展、娱乐健身等活动的辅助空间。

（4）城市道路规划

铁路：规划期内提成集通铁路※※站的吞吐量，改造站前广场的景观环境，完善站前商贸区的建设。

公路：规划对过境公路实施近远期结合的疏导策略。考虑到中心城区逐步向南发展，原省际大通道主要为货运通道，严重影响城市的生活性交通，因此，规划对省际大通道改线，使其避开并远离中心城区，引到城区外围形成货运主通道。其路由进※※※改至规划城区南侧，沿现在工业园东侧向北与原省际衔接。

5、社会经济概况

2022 年，※※※实现地区生产总值（GDP）68.7 亿元，同比增长 6%；固定资产投资 21 亿元，同比增长 17.8%；一般公共财政预算收入 2.5 亿元，同比增长 4.2%；城乡居民人均可支配收入分别达到 36378 元和 15037 元，分别同比增长 8%和 9%。

全县 500 万元以上项目固定资产投资完成 29.95 亿元，同比增长-16.9%。从行业看，房地产完成投资 0.22 亿元，农林牧水项目完成投资 1.76 亿元，城市建设项目完成投资 7.18 亿元，工业项目完成投资 15.82 亿元，其它项目完成投资 4.97 亿元。

建筑业增加值实现 3.26 亿元，同比增长-2.7%。全县具有建筑业资质等级的建筑企业 4 家，施工企业房屋建筑施工面积 44.9 万平方米。

综上所述，※※※自然资源丰富，社会经济及其他产业发展较快，人民生活水平不断提高，产业政策积极有效，促进了不动产市场的活跃和繁荣。

（二）区域因素

1.区域位置、范围及概况

※※※※※※地处※※※西南部，是县政府所在地，是全县政治、经济、社会、文化的中心，全镇22个村委会，95个村民小组。18个社区居委会，其中涉农社区居委会6个，以异地搬迁户为主的社区居委会2个。总户数3.28万户，总人口8.9万人，加上暂居人口，约占全县人口的四分之一。在全镇人口中，以汉族为多数，有蒙、回、满、藏等少数民族。

待估宗地区位条件较好，通电、通路、通讯、供水的区域配套设施完备，供给量充足，交通便利建设条件较好。基础设施完善度较高，区域内交通路网密集，产业聚集度较高、对内对外交通条件较为便利，环境质量较高。

2.交通条件

※※※地处交通要道，交通便利，呼海大通道贯穿全镇，京津张公路干线，通向北京、天津，成为内地陆路出海口。

3.环境条件

待估宗地所处区域大气环境较好，噪声在45—59.88db，地下水质较好，区域内人文环境良好，总体环境较好。

4.基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施条件达“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）。

★通路

待估宗地所在区域，主要利用道路为交通型主干道。

★供电

待估宗地为市政供电，供电保证率90%以上。

★通讯

待估宗地内通讯与市政通讯网相联，市话普及率较高通讯线路畅通，通讯保证率90%以上。

★通上水

待估宗地为市政供水、供水管道密集，设施较完善

综上所述，估价对象所在区域对外交通条件较便利、基础设施完善、环境条件良好。总体上，该区域的地价影响因素条件较好，公用设施用地地价总体保持平稳上升状态。

（三）个别因素

1.宗地位置

待估宗地位于※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）。

2.临街状况

待估宗地一面临路。

3.最有效利用分析

估价对象规划用途为公用设施用地，根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号），待估宗地容积率0.9，该规划条件书符合总体规划，按照最有效利用原则适宜公用设施用地。

4.面积、形状及用途

待估宗地土地面积为24642.82平方米，呈较规则形状，对宗地利用无不良影响。规划用途为公用设施用地，估价设定用途为公用设施用地。

5.国有建设用地使用权年期

待估宗地国有建设用地使用权年限按法定最高出让年限公用设施用地50年设定。

6.地质、地形状况

待估宗地地质、地形状况良好，对宗地利用无影响。

7.环境质量状况

待估宗地所在区域环境质量状况为一般。

8.基础设施状况

宗地基础设施条件达到红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）、宗地红线内场地平整，设定土地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）及宗地内场地平整。

①通路：待估宗地所在区域，主要利用道路为交通型主干道。

②通电：待估宗地供电充足，供电保证率90%。

③通讯：与市政通讯网相联，市话普及率较高通讯线路畅通。

④通上水待估宗地为市政供水、供水管道密集，设施较完善

⑤场地平整状况：场地平整。

综上所述，估价对象作为公用设施用地，与所处区域工业用地条件相类似，地价水平与同区域工业用地差异不大。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关法规、法规及地方文件

1.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修正）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修正）；

4.《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，2015年4月24日修正）；

5.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；

6.《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，2007年9月28日）；

7.《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号，2003年6月11日）；

8.《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号，2001年4月30日）；

9.《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日）；

10.《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日）；

11.《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，2008年1月3日）；

12.《土地调查条例》（国务院令第518号，2016年2月6日修正）；

13.《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号，2016年1月1日）；

14.《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号，2009年4月22日）；

15.中华人民共和国国家标准批准发布公告2014年第19号（国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会，2014年7月24日）；

16.国土资源部办公厅关于发布《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，2018年4月9日）；

17.《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号，2012年6月14日）；

18.《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发〔2008〕51号，2008年3月11日）；

19.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号)(2014年7月29日修正版）；

20.《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发[2006]307号，自2007年1月1日起施行）；

21.《国土资源部关于调整工业用地出让最低标准实施政策的通知》(国土资发[2009]56号，2009年5月11日）。

（二）地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

1.内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2000）（内蒙古第九届人大常委会第49号）；

2.内蒙古自治区人民政府《关于印发国有土地储备管理办法和挂牌出让国有土地使用权管理办法的通知》（内政发〔2003〕374号）；

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

4.《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）；

5.《内蒙古自治区人大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使用额的决定》（2019 年 8 月 1 日内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

6.《内蒙古自治区人民政府关于进一步加强土地出让管理工作有关适宜的通知》；

7.地方政府及有关部门颁布的规章及规范性文件。

（三）有关技术标准

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3.《土地利用现状分类》（GB/T21010－2017）；

4.《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）；

5.《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137 - 2011）。

（四）委托方提供的有关资料

1.委托估价函；

2.《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号）复印件

3.《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》。

（五）估价方掌握的有关资料及估价人员实地勘查所获取的资料

1.待估宗地区域位置示意图；

2.待估宗地现状利用基准地价相关资料；

3.估价人员现场调查收集的其它相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价遵循的主要估价原则是替代原则、需求与供给原则、贡献原则、合法原则、预期收益原则、最有效使用原则、变动原则、价值主导原

则、审慎原则、公开市场原则。

本次评估的遵循以下评估原则：

1.替代原则

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

2.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。

3.贡献原则

按经济学的边际收益原则，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总结果。

4.合法原则

合法原则是指国有建设用地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用作为前提。由于我国土地所有制特征，土地流转过程是国有建设用地使用权的流转，国有建设用地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以在进行国有建设用地使用权价格评估时，必须确保估价对象来源合法、利用合法。同时，土地估价还要遵循相关法律法规的规定。

5.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此商品的价格是由反映该商品将来的收益所决定的。土地也是如此，它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右，本次评估待估宗地为工业用地从方法的选择及适用性上不宜选择收益法，故不适用预期收益原则。

6.多种方法相结合的原则

随着我国土地估价行业的发展，目前比较适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。由于不适宜的土地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，确定合理的价格。

7.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。

8.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。

9.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。

10.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。

土地价格是由诸多因素影响共同作用的结果，因此在评估时要充分考虑各影响因素的主次性，从不同的角度、采用适当的评估方法，在分析细化的基础上测算。最终将各种方法的测算分析结果加以科学的综合利用，以获取客观、公正、合理的评估价格。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。依据原国土资源部下发的《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）的规定，国有土地使用权出让价格评估可采用的评估方法包括：1）收益还原法、2）市场比较法、3）剩余法、4）成本逼近法、5）公示地价系数修正法，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）。按照地价评估的技术规程，根据当地房地产市场发育情况结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估选取市场比较法及基准地价修正系数法作为评估方法，具体分析说明如下表：

估价方法适用性分析　　表4

估价对象特点	1.估价对象位于※※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）； 2.估价对象开发程度达到宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和红线内场地平整； 3.估价对象土地面积适中，形状较规则。	
评估目的	为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价格参考依据	
可选估价方法	估价方法定义	是否适用
市场比较法	根据替代原则，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宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象的方法。	适用
收益还原法	将估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算估价对象价格的方法	不适用
剩余法	在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用利息，利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法	不适用
成本逼近法	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上可观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法	不适用
基准地价修正系数法	利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等于公示地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法	适用

估价方法选取的理由　　表5

估价方法	估价方法定义
市场比较法	估价对象设定用途为公用设施用地，与所在区域内工业用地供地条件相类似，估价师通过分析该类用途土地的供应方式、规划条件的设定，结合实地踏勘，可以通过搜集所处区域工业用地的交易案例进行用途、规模、档次、交易类型等修正后得到待估宗地价格。
收益还原法	因估价对象规划为公用设施用地位于※※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园），估价对象所在区域类似房屋租赁市场不活跃，故不采用收益还原法进行评估。
剩余法	估价对象规划为公用设施用地，不属于投资开发或在开发潜力的房地产项目，故不适用选用剩余法。
成本逼近法	待估宗地设定用途为公用设施用地，周边多为农地，评估必须区分因土地利用方式的差别所带来土地收益的差异，该差异程度难以把握，且本次评估目的为确定待估宗地出让价格，采用成本逼近法测算价格接近成本价格与市场价存在一定偏差，故不适宜采用成本逼近法进行评估
基准地价修正系数法	估价对象规划用途为公用设施用地，位于基准地价覆盖范围内，※※※基准地价及其修正体系完善，符合基准地价系数修正法的选用范畴，故本次评估宜选用基准地价系数修正法。

综上所述，为取得待估宗地的现时价格本次估价最终采用市场比较法与基准地价系数修正法进行评估，最后根据两种方法的测算结果确定估价对象的国有建设用地使用权市场价格。

（三）估价结果

1.地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用市场比较法及基准地价系数修正法测算地价，不同计算方法均会从不同角度反映地价水平，其测算结果均有一定的可信度。

市场比较法是指根据替代原理，将估价对象与在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的类似交易案例的交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等进行修正，得出估价对象在估价期日的比准价格。

基准地价系数修正法利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日的比较价格。

我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等因素综合决定估价结果。通过上述方法的应用分析，两种方法测算结果相差较小。根据市场实际情况结合估价师经验本次估价选择简单算术平均法作为最终结果，即：

市场比较法测算的结果为71.77元/平方米；

基准地价系数修正法测算的结果为65.57元/平方米；

估价结果＝（71.77＋65.57）/2＝68.7元/平方米（取整）

评估土地总面积：24642.82平方米

总地价＝24642.82×68.7＝1692962元（取整）

2.估价结果

经估价人员现场勘查和对当地地产市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到待估宗地在估价设定的土地用途、使用年限和开发程度以及规划条件下于估价期日2023年3月16日的国有建设用地使用权出让价格为：

评估土地总面积：24642.82平方米

单位面积地价：68.7元/平方米

评估土地总地价：1692962元

货币种类：人民币

大写：壹佰陆拾玖万贰仟玖佰陆拾贰元整

底价决策建议：

估价对象用途为公用设施用地，公用设施用地指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。根据※※※自然资源局提供的近五年建设用地出让台账，同区域内公用设施用地的地价水平与工业用地相近。估价师参考《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》一类公共服务用地（包含公用设施用地），其基准地价设定内涵与工业用地一致，且根据关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知国土资发〔2006〕307号和《国土资源部关于调整部分地区地等别的通知》国土资发〔2008〕308号，确定估价对象位于全国工业用地十五等区域，最低价标准为60元/平方米，评估报告中确定的评估价格为68.7元/平方米，高于全国工业用地十五等等别价格。

故以上评估得出的土地使用权出让价格能够比较客观、合理的体现当地该类土地市场价格，当地土地管理部门可以此价格作为该宗地出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。

三、估价结果和估价报告使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1．委托估价方提供的与估价相关产权和文件资料真实、合法、完整。

2．假定估价期日的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3．市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4．估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

5．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。

6．委托方提供资料属实。

7．我们假设在估价对象国有建设用地使用权法定年期内，土地使用者对其享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

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

9.本报告以估价对象在估价期日时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提

10.本次估价结果是指在估价期日土地市场状况下、估价对象在规划利用条件下、土地用途为公用设施用地、土地使用年限为50年的出让国有建设用地使用权价值

（二）估价结果和估价报告的使用

1.估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508－2014）撰写本估价报告，形成意见和结论。

2．待估宗地的土地面积、权属状况以委托方提供的《委托估价函》和《内蒙古自治区建设用地规划条件书》为准。

3．本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅为出让方通过集体决

策确定土地出让底价提供参考依据，不作其它使用。

4．本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

5．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。

6．本次评估的估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和提交土地管理部门备案时的附件。

7．本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由※※※※※※※※负责解释。

8．任何单位和个人未经※※※※※※※※书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；未经※※※※※※※※许可不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供本报告；※※※※※※※※保留对违规使用本土地估价报告和估价结果的相关单位或个人追究相关法律责任的权利。

9．本报告的估价结果自报告提交之日起一年内有效，即自2023年3月17日-2024年3月16日止。

（三）需要特殊说明的事项

1．估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2．土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

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

4．土地还原率值确定：

还原率计算结果表　　表6　　单位：%

测算方法	类型	商业	住宅	工业
综合结果	综合还原率	8.13%	7.51%	-
	房屋还原率	8.63%	7.80%	-
	土地还原率	6.59%	5.93%	5.42%

本次评估根据《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》中还原率计算结果表，确定土地还原率参考工业用地为5.42%。

第四部分　附件

一、待估宗地照片；

二、宗地位置图；

三、比较案例位置及照片

四、评估委托函；

五、《内蒙古自治区建设用地规划条件书》复印件；

六、宗地图；

七、※※※自然资源局统一社会信用代码证复印件；

八、评估机构备案函复印件；

九、评估机构营业执照复印件：

十、土地估价师资格证书复印件。

土 地 估 价 技 术 报 告

项目名称：位于※※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）一宗面积为24642.82平方米的公用设施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：※※※※※※※※

土地估价技术报告编号：※※※（2023）（技）字※※※005号

电子备案编号：※※※

提交报告日期：二零二三年三月十七日

关键词：※※※

出让

※※※※※※※※

2023年

土地估价技术报告

第一部分　总述

一、估价项目名称

位于※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）一宗面积为24642.82平方米的公用设施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：※※※自然资源局

单位地址：※※※城乡居民服务中心

三、受托估价方

1.受托估价机构：※※※※※※※※

2.机构地址：※※※

3.备案编号：※※※

4.法定代表人：※※※

5.联系电话：※※※

6.邮政编码：010000

四、估价目的

依据中华人民共和国国土资源部二〇〇七年九月二十八日公布的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第39号）第十条“市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价”、《原国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）中定义：“土地使用权出让地价评估，是指土地专业评估师按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地使用权价格或应当补缴的地价款。”※※※自然资源局委托※※※※※※※※对位于※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）的一宗公用设施用地的国有建设用地使用权出让价格进行评估，目的是为出让方

通过集体决策确定土地出让底价提供客观、公正、合理的参考依据。

五、估价依据

（一）国家有关法规、法规及地方文件

1.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修正）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修正）；

4.《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，2015年4月24日修正）；

5.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；

6.《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，2007年9月28日）；

7.《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号，2003年6月11日）；

8.《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号，2001年4月30日）；

9.《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日）；

10.《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日）；

11.《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，2008年1月3日）；

12.《土地调查条例》（国务院令第518号，2016年2月6日修正）；

13.《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号，2016年1月1日）；

14.《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号，2009年4月22日）；

15.中华人民共和国国家标准批准发布公告2014年第19号（国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会，2014年7月24日）；

16.国土资源部办公厅关于发布《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，2018年4月9日）；

17.《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号，2012年6月14日）；

18.《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发〔2008〕51号，2008年3月11日）；

19.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号)(2014年7月29日修正版）；

20.《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发[2006]307号，自2007年1月1日起施行）；

21.《国土资源部关于调整工业用地出让最低标准实施政策的通知》(国土资发[2009]56号，2009年5月11日）。

（二）地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

1.内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2000）（内蒙古第九届人大常委会第49号）；

2.内蒙古自治区人民政府《关于印发国有土地储备管理办法和挂牌出让国有土地使用权管理办法的通知》（内政发〔2003〕374号）；

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

4.《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）；

5.《内蒙古自治区人大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使用额的决定》（2019年8月1日内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

6.《内蒙古自治区人民政府关于进一步加强土地出让管理工作有关适宜的通知》；

7.地方政府及有关部门颁布的规章及规范性文件。

（三）有关技术标准

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3.《土地利用现状分类》（GB/T21010－2017）；

4.《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）；

5.《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137 - 2011）。

（四）委托方提供的有关资料

1.委托估价函；

2.《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号）复印件

3.《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》。

（五）估价方掌握的有关资料及估价人员实地勘查所获取的资料

1.待估宗地区域位置示意图；

2.待估宗地现状利用基准地价相关资料；

3.估价人员现场调查收集的其它相关资料。

六、估价期日

估价师于二零二三年三月十六日进行现场勘查，经与委托方协商，估价期日确定为二零二三年三月十六日。

七、估价日期

二零二三年三月十六日至二零二三年三月十七日。

八、地价定义

1.用途设定：依据※※※自然资源局核发的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号）待评估宗地规划用途为变电项目公用设施用地，根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）及《土地利用现状分类》（GB/T21010－2017）的有关规定，本次评估设定为公用设施用地。

2.土地开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和宗地红线内场地平整，根据此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和红线内场地平整。

3.土地使用权年期设定：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地。根据委托方提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号）可知，估价对象规划为变电项目公用设施用地，设定估价对象为公用设施用地；根据《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》（国务院令第55号，2021年11月22号起施行），公用设施用途土地使用权出让法定最高年限为50年；故设定估价对象土地使用权年限为公用设施用地法定最高出让年限50年。

4.土地使用权价值类型设定：估价对象于估价期日时为政府拟出让的储备土地，故设定估价对象国有建设用地使用权价格是指出让国有建设用地使用权的价格。

5.容积率设定：根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号），待估宗地容积率为0.9，根据合法性原则和最有效利用原则，结合待估宗地所在区域土地利用状况，本次评估设定容积率为0.9。

6.规划限制条件：根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字

第：※※※号），待估宗地为规划利用：

（1）地块名称：H2-05；

（2）地块位置：※※※※※※※※※开发区（※※产业园）；

（3）规划条件依据：※※※※※※※※※※※※；

（4）总用地面积：25963.28 平方米；

（5）地块四至界线：东至空地、西至道路、南至：空地、北至：空地；

（6）建设用地面积：24642.82 平方米，根据宗地图本次出让地块实际面积为 24642.82 平方米，设定待估宗地面积为 24642.82 平方米；

（7）规划用地性质：变电项目公用设施用地；

（8）建筑限高：不能高于 24m；

（9）容积率 0.9、建筑密度≤45%、绿地率 0；

（10）建筑物退让：按照《乌兰察布市城市规划管理技术规定》的要求进行退让；

（11）出入口方位：按照建设工程规划审批设计

（12）竖向设计要求：建筑室外地坪标高要与现状城市道路的标高相协调，现状用地坡度、场地高程及道路交叉点高程均以实测为准，在方案设计阶段实测取得；

（13）地下空间要求：地下开发应遵循统筹规划、综合开发、合理利用、安全环保、公共利益优先，地上与地下相结合的原则；

（14）公共服务设施、基础设施配套要求：参照《乌兰察布市规划管理技术规定》；

（15）建筑设计要求：规划布局，建筑造型、建筑色彩与周边环境相协调。

7.估价对象土地使用权地价定义：故此次评估估价对象的土地价格是指在估价日期为 2023 年 3 月 16 日，宗地用途设定为公用设施用地，土地开发程度设定为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和

宗地红线内场地平整，容积率设定为 0.9，土地使用权面积设定为 24642.82 平方米，土地使用权性质为出让国有建设用地使用权，土地使用年期为 50 年，规划利用条件下，公开、公平、公正的客观的出让国有建设用地使用权价格。

九、估价结果

土地估价师对估价对象进行了现场勘查，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《原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）要求，依据土地估价原则、理论方法，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响、综合评定出估价对象在估价期日 2023 年 3 月 16 日，在地价定义设定条件下的国有土地使用权价格为：

货币种类及单位：人民币、元；

土地面积：24642.82 平方米；

单位面积地价：68.7 元/平方米；

总地价：1692962 元（取整）；

大写：壹佰陆拾玖万贰仟玖佰陆拾贰元整；

待估宗地土地估价结果详见《土地估价结果一览表》（表 7）。

底价决策建议：

估价对象用途为公用设施用地，公用设施用地指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。根据※※※自然资源局提供的近五年建设用地出让台账，同区域内公用设施用地的地价水平与工业用地相近。估价师参考《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》一类公共服务用地（包含公用设施用地），其基准地价设定内涵与工业用地一致，且根据关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知国土资发

〔2006〕307 号和《国土资源部关于调整部分地区地等别的通知》国土资发〔2008〕308 号，确定估价对象位于全国工业用地十五等区域，最低价标准为 60 元/平方米，评估报告中确定的评估价格为 68.7 元/平方米，高于全国工业用地十五等等别价格。

故以上评估得出的土地使用权出让价格能够比较客观、合理的体现当地该类土地市场价格，当地土地管理部门可以此价格作为该宗地出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。

土地估价结果一览　　表 7

估价机构：※※※※※※※※　　估价报告编号：※※※※※※※※

估价期日：2023 年 3 月 16 日　　估价目的：为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据　　估价期日的国有建设用地使用权性质：拟出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	国有建设用地使用权年限（年）	用地面积/m^2	单位面积地价/元/m^2	总地价/万元	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
拟出让未确定	无	H2-05	无	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	0.9	-	0.9	宗地红线外“四通”和红线内场地平整	宗地红线外“四通”和红线内场地平整	50	24642.82	68.7	169.2962	
合计													24642.82	68.7	169.2962	

一、上述土地估价结果的限定条件

1．土地权利限制：无抵押等他项权利限制。

2．基础设施条件：宗地的基础设施条件为宗地外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）及宗地内“场地平整”。

3．规划限制条件：依据规划条件不变。

4．影响土地价格的其他限定条件：无。

估价对象基础设施及其他条件表　　表 8

地号	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	通讯条件	通暖	通燃气	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
-	H2-05	场地平整	交通型主干道	接市政供电网	供水管道较密集、设施较完善	无	通讯网线	无	无	无	无	无

二、其他需要说明的事项

1．估价对象土地面积及权利状况最终以自然资源局提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》及《宗地图》为准。

2．本评估结果仅为本次评估目的服务，用于其它目的，本报告及估价结果无效。

※※※※※※※※

二零二三年三月十七日

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1.委托估价方提供的与估价相关产权和文件资料真实、合法、完整。

2.假定估价期日的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3．市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4．估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

5.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。

6．委托方提供资料属实。

7．我们假设在估价对象国有建设用地使用权法定年期内，土地使用者对其享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

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

9.本报告以估价对象在估价期日时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提

10.本次估价结果是指在估价期日土地市场状况下、估价对象在规划利用条件下、土地用途为公用设施用地、土地使用年限为50年的出让国有建设用地使用权价值

（二）估价结果和估价报告的使用

1．估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508－2014）撰写本估价报告，形成意见和结论。

2．待估宗地的土地面积、权属状况以委托方提供的《委托估价函》和《内蒙古自治区建设用地规划条件书》为准。

3．本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅为出让方通过集体

决策确定土地出让底价提供参考依据，不作其它使用。

4.本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

5.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。

6.本次评估的估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和提交土地管理部门备案时的附件。

7.本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由※※※※※※※※负责解释。

8.任何单位和个人未经※※※※※※※※书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；未经※※※※※※※※许可不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供本报告；※※※※※※※※保留对违规使用本土地估价报告和估价结果的相关单位或个人追究相关法律责任的权利。

9.本报告的估价结果自报告提交之日起一年内有效，即自2023年3月17日-2024年3月16日止。

（三）需要特殊说明的事项

1.估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3.估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评

估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4．土地还原率值确定：

还原率计算结果表　　表9　　单位：%

测算方法	类型	商业	住宅	工业
综合结果	综合还原率	8.13%	7.51%	-
	房屋还原率	8.63%	7.80%	-
	土地还原率	6.59%	5.93%	5.42%

本次评估根据《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》中还原率计算结果表，确定土地还原率参考工业用地为5.42%

十一、土地估价师签字

姓　名　　土地估价师资格证书号　　签名

※※※　　201※※※045

※※※　　930※※※070

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

※※※※※※※※

二零二三年三月十七日

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

估价对象为拟出让政府储备土地，根据※※※自然资源局出具的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号）、《委托函》等资料：

（一）土地登记状况

1.不动产权证编号：尚未登记；

2.估价期日土地使用权人：尚未登记；

3.宗地位置：※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）；

4.四至：东至空地，南至空地，西至道路，北至空地；

5.宗地号：尚未登记；

6.地籍图号：无；

7.土地用途：变电项目公用设施用地；

8.土地级别：根据《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》（2021 年 1 月 1 日），确定估价对象位于 I 类公服用地 3 级地；

9.取得价格：尚未出让；

10.土地使用权类型：拟出让国有建设用地使用权；

11.土地使用权来源及变革：待估宗地为待出让国有建设用地；

12.土地面积：24642.82 平方米；

13.登记时间：尚未登记；

本次估价对象为待出让国有建设用地，未办理相关登记手续。

（二）土地权利状况

1.估价对象的土地所有权状况：估价对象的土地所有权属国家所有。

2.估价对象的土地使用权状况：※※※自然资源局拟公开出让估价对象国有建设用地使用权，拟出让用途为公用设施用地，拟出让国有建设用地使用权年限按法定最高出让年限 50 年设定。

3.土地他项权利状况：待估宗地来源合法、产权清楚，不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

（三）土地利用状况

1、根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号），待估宗地为规划利用：

（1）地块名称：H2-05；

（2）地块位置：※※※※※※※※※开发区（※※产业园）；

（3）规划条件依据：※※※※※※※※※※※※；

（4）总用地面积：25963.28 平方米；

（5）地块四至界线：东至空地、西至道路、南至：空地、北至：空地；

（6）建设用地面积：24642.82 平方米，根据宗地图本次出让地块实际面积为 24642.82 平方米，设定待估宗地面积为 24642.82 平方米；

（7）规划用地性质：变电项目公用设施用地；

（8）建筑限高：不能高于 24m；

（9）容积率 0.9、建筑密度≤45%、绿地率 0；

（10）建筑物退让：按照《乌兰察布市城市规划管理技术规定》的要求进行退让；

（11）出入口方位：按照建设工程规划审批设计

（12）竖向设计要求：建筑室外地坪标高要与现状城市道路的标高相协调，现状用地坡度、场地高程及道路交叉点高程均以实测为准，在方案设计阶段实测取得；

（13）地下空间要求：地下开发应遵循统筹规划、综合开发、合理利用、安全环保、公共利益优先，地上与地下相结合的原则；

（14）公共服务设施、基础设施配套要求：参照《乌兰察布市规划管理技术规定》；

（15）建筑设计要求：规划布局，建筑造型、建筑色彩与周边环境相协调。

2、宗地现状利用：于估价期日，估价对象为拟出让的政府储备用地，宗地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和红线内场地平整。

3、该宗地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，最佳利用方式：按规划利用条件使用。

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1、城市资源状况

（1）地理位置、人口

※※※位于内蒙古自治区中部，是乌兰察布市距首都北京直线距离最近的旗县之一。全县总面积4353平方公里，辖6镇4乡、212个村委会、694个村民小组，总人口34.2万，其中农业人口26.3万。是乌兰察布市的人口大县、农业大县，也是国家燕山—太行山扶贫攻坚片区县。县政府所在地※※※建成区面积17平方公里，人口近11万。※※历史悠久，据考古证实，在原始社会后期即有人类活动，辽、金、元时期小土城古城、金界壕、公主城见证了※※5000余年的文明史。※※一直是“天苍苍，野茫茫，风吹草地见牛羊”的大漠草原，满清顺治年间被封为皇家四大牧场之一。一百年前誉满天下的北方茶叶之路“张库大道”（张家口—蒙古乌兰巴托）横贯※※全境，草原文化、农耕文化和驿站文化相交融，逐渐形成了具有鲜明地域特色的商道文化。

※※※辖6镇4乡、212个村委会、694个村民小组，总人口34.2

万，其中农业人口 26.3 万。

（2）地形、地貌及气候

※※※地处内蒙古高原，境内海拔平均为 1400 米。全境地形起伏不平，西高东低，向东南方向倾斜。土壤绝大部分属栗盖土，其余为盐碱土、草甸土、沼泽土、灰褐土。由于地处阴山东西复杂构造带和大兴安岭新华夏隆起带的交汇处，所以形成了多样型的地貌，大体分为缓坡丘陵、浅山丘陵、山间盆地、河谷洼地等。整个地势有西北向东南逐渐低下，西北多浅山丘陵，地势较高；中部多丘陵，地势次之；东南部多滩川、平原、地势较低。全境浅山丘陵站总面积的 63.93%。滩川平原站总面积的 34%。主要山脉有麻黄山、青石脑包山、元宝山、铜顶山、黄龙铜山、公鸡山、大脑包山。

（3）矿产资源

全县已探明的矿产资源有 20 多种，白泥、硅藻土、钾长石、石英石、石灰石、二氧化碳等非金属矿产仓储量大。其中，白泥储量约 59.88 万吨，硅藻土储量约 1780 万吨，钾长石储量约 100 万吨，石英石储量约 13 亿吨，石灰石储量约 13 亿吨，二氧化碳气体储量约 50 亿立方米。发展陶瓷、新型环保建材、钾盐钾肥、氟化工等产业的条件成熟。

（4）土地资源

※※※的土壤属中温带半干旱典型草原栗钙土带。全县除部分隐成性土壤和极少数垂直分布的土壤外，全属栗钙土类，共分 5 个土类，7 个亚类、20 个土属，73 个土种。5 个土类是类改图。草甸栗钙土、灰色草甸土、烟花草甸土、草甸盐土、碳酸盐灰褐土。

（5）风能资源

全县现有 110 千伏输变电站 6 座，220 千伏和 500 千伏输变电站各 1 座，35 千伏输变电站 10 座，具备了高中低所有等级的送电网络，为工农业生产提供了可靠的保障。工业用电现价每度 0.4208—0.4548 元，电

价比沿海城市平均每度低0.3—0.5元。以风能、光能为主的清洁能源充足，风电和光电规划装机容量分别达到700万千瓦和200万千瓦。

（6）农林牧资源

※※※是典型的农牧交错带和半农半牧区，属温带大陆性季风气候，昼夜温差大、光照充足，年降雨量300毫米，动物疫病和农作物病虫害少，具有发展绿色农畜产品的天然条件。全县耕地面积155万亩，高效节水灌溉面积45万亩。特别适宜马铃薯和冷凉蔬菜生长。得天独厚的自然条件使我县的马铃薯保持了良好的品质，表现特征为牙眼浅、薯性好、表皮光滑、还原糖低、干物质高、无污染无公害。鲜薯销往全国各地，发展马铃薯相关产业有着广阔的市场前景和资源保障。全县无公害、绿色和有机农产品基地认证面积39.76万亩，占优势特色产业面积的55%；认证有机和绿色农产品18个、地理标识产品1个；2016年我县获评自治区农畜产品质量安全县，今年正在创建国家农产品安全示范县。全县有林面积137.9万亩,其中灌木林100多万亩，各类活立木总蓄积量为76.98万立方米,森林覆盖率为22%。

（8）土地利用状况

根据2021年※※※土地利用变更调查，※※※土地总面积为428355.63公顷。其中农用地面积为397386.18公顷，建设用地面积为11393.77公顷，未利用地面积为19575.68公顷，具体见下表：

2021年※※※各地类面积表　　表10

地类	一级类	二级类	总面积（hm^2）	面积占比（%）
农用地	耕地	水浇地	49043.41	12.34%
		旱地	115040.68	28.95%
	种植园用地	果园	341.85	0.09%
		其他园地	0.53	0.00%
	交通运输用地	农村道路	3668.36	0.92%
	水域及水利设施用地	坑塘水面	791.05	0.20%
		养殖坑塘	28.43	0.01%
		水库水面	225.89	0.06%
		干渠	9.51	0.00%

地类	一级类	二级类	总面积（hm^2）	面积占比（%）
		沟渠	168.64	0.04%
	其他土地	田坎	4625.88	1.16%
		设施农用地	797.83	0.20%
	林地	乔木林地	15509.69	3.90%
		灌木林地	59432.64	14.96%
		其他林地	4008.49	1.01%
	草地	天然牧草地	143688.00	36.16%
		人工牧草地	5.32	0.00%
	小计		397386.18	92.77%
建设用地	商业服务业用地	商业服务业设施用地	301.23	2.64%
		物流仓储用地	100.54	0.88%
	工矿用地	工业用地	822.44	7.22%
		采矿用地	2726.62	23.93%
	住宅用地	城镇住宅用地	890.94	7.82%
		农村宅基地	3584.77	31.46%
	公共管理与公共服务用地	机关团体新闻出版用地	93.56	0.82%
		科教文卫用地	113.22	0.99%
		公用设施用地	87.28	0.77%
		公园与绿地	25.28	0.22%
		广场用地	22.46	0.20%
	特殊用地	特殊用地	174.16	1.53%
	交通运输用地	铁路用地	260.68	2.29%
		交通服务场站用地	11.36	0.10%
		公路用地	1666.79	14.63%
		城镇村道路用地	448.45	3.94%
	水域及水利设施用地	水工建筑用地	29.26	0.26%
	其他土地	空闲地	34.74	0.30%
	小计		11393.77	2.66%
未利用地	水域及水利设施用地	湖泊水面	985.74	5.04%
		河流水面	1195.96	6.11%
		内陆滩涂	3307.25	16.89%
	其他土地	其他草地	9020.92	46.08%
		盐碱地	1807.97	9.24%
		裸土地	2347.70	11.99%
		裸岩石砾地	910.14	4.65%
	小计		19575.68	4.57%
合计			428355.63	100.00%

2、不动产制度与不动产市场状况

（1）住房制度

国家财政部、国家税务总局2015年3月30日发布公告，调整个人

住房转让营业税政策，从 3 月 31 日起，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。2017 年 2 月 17 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。

※※※房屋销售价格指数总体保持平稳，但相对趋于中低水平。2020 年年初以来，房地产市场观望气氛浓厚，销量锐减，各月同比价格涨幅回落，各类价格指数缓慢渐行。同时，部分房地产开发企业谨慎看好※※※市场，企业对剩余不多的楼盘主动降价已不现实。唯有今年新开盘的楼盘价格有可能松动，但由于周边楼盘价格的标杆作用，加上开发企业对新楼盘在精装修、精配套、星级物业服务等方面挖潜，以提高房屋使用的附加值，价格松动幅度不会很大。从另一角度看，如果宏观调控政策有所松动，或者调控政策对需求的心理影响减弱，期待房价自然下降心理落空，各种需求随之增加，伴随销售量的增加，※※※房屋销售价格将会有小幅上扬的可能。总之，近几年※※※的房地产市场不会大起大落，随着宏观调控政策的实施与其效应的显现，※※※投放市场的各类商品房将会得到有效供給和保障，被遏制的需求也会逐渐得到释放。

（2）地价政策

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发[2006]100 号）文件精神，任何地区、部门和单位都不得以“招商引资”、“旧城改造”、“国有企业改制”等各种名义减免土地出让收入，实行“零地价”，甚至“负地价”，或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入。自《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》下发以来，严格控制新增建设用地供应总量，开征了新增建设用地土地有偿使用费，加大了对闲置土地的处置力度，推行了

国有土地使用权招标、拍卖、挂牌制度，减小了协议出让用地范围，实行了建设用地收购储备制度。同时政府积极引导新企业进入开发区，老企业置换镇区的土地，使开发区和镇区边缘的用地需求增加。

2021 年 1 月※※※人民政府更新调整了《※※※※※※城镇土地定级与基准地价报告》，与 2015 年※※※基准地价的评价范围为 96.78 平方公里，本次更新范围为 91.85 平方公里，较上一轮减少了 4.93 平方公里。其中商服用地平均涨幅为 4.98%，住宅用地平均涨幅为 16.58%，工业用地平均涨幅为 3.14%。

3、产业政策

第一产业

2022 年，※※※划定永久基本农田 206.85 万亩，完成高标准农田建设任务 9.5 万亩，农村土地规模经营面积达 87 万亩，农业综合机械化率达 83.76%；28 个农产品通过绿色食品认证，认证面积达 7.6 万亩；新增存栏 1.16 万头，年交易 70 万头（只）的牲畜交易市场开工建设。

第二产业

2022 年，※※※规模以上工业增加值同比增长 13%；规上工业企业达 36 家，实现产值 52 亿元，同比增长 43.6%；投资 3.5 亿元的旭阳锂电池负极材料填平补齐项目、华商年产 1500 套风电机舱罩导流罩等项目相继开工建设，天顺年产 500 套风电叶片项目建成投产。

第三产业

2022 年，※※※社会消费品零售总额 19.8 亿元，同比增长 2.1%；建设大石架自治区级地质公园、阿尔泰七台等旅游基础设施，升级小庙子嘎查、水泉梁、公鸡山等民宿旅游；三大顷乡董家村被评为自治区乡村旅游重点村；微电商经营户达 700 家，全年网络零售额超 1.43 亿元，电子商务进农村项目顺利通过国家商务部复验。

4、城市规划与发展目标

※※※的产业空间结构布局定为：“两轴、三心、八组团”。

两轴：以新风路为城镇东西向发展轴，联系老城和新城；以府左街为城镇南北向发展轴，沿此轴布置行政、文化、商业、娱乐、体育等公共服务设施。

三心：一个老城商业服务中心、一个行政中心和一个新城商业文化中心。

八组团：由主干路网将规划用地分为八个城市功能组团。

（1）居住用地规划

2030 年规划居住用地达到 1198.74 公顷，占城镇建设用地 36.64%，人均居住用地 54.74 平方米。

（2）公用设施用地规划

规划 2030 年公共设施用地 350.61 公顷，占城镇建设用地 10.72%，人均公共设施用地 16.01 平方米。其中，公共管理与公共服务设施用地 164.84 公顷，商业服务业设施用地 185.77 公顷。

（3）体育用地规划

中心城区体育设施按照县级和片区级两级进行布局。其中县级体育设施相对集中，突出重点，形成规模效应，满足大型活动要求；居住区级体育设施以居民综合运动场建设为核心，完善社区体育设施，重点解决社区群众性体育设施严重不足的矛盾。县级体育中心：主要有两处，其一是水璇公园南侧的县级体育中心，建设设施齐全的大型综合型体育场和体育馆，能够达到承办大型运动会和体育赛事的标准；第二处位于新风路西段北侧，建设高水平的体育服务设施，另外也可作为演出、会展、娱乐健身等活动的辅助空间。

（4）城市道路规划

铁路：规划期内提成集通铁路※※站的吞吐量，改造站前广场的景

观环境，完善站前商贸区的建设。

公路：规划对过境公路实施近远期结合的疏导策略。考虑到中心城区逐步向南发展，原省际大通道主要为货运通道，严重影响城市的生活性交通，因此，规划对省际大通道改线，使其避开并远离中心城区，引到城区外围形成货运主通道。其路由进※※※改至规划城区南侧，沿现在工业园东侧向北与原省际衔接。

5、社会经济概况

2022 年，※※※实现地区生产总值（GDP）68.7 亿元，同比增长 6%；固定资产投资 21 亿元，同比增长 17.8%；一般公共财政预算收入 2.5 亿元，同比增长 4.2%；城乡居民人均可支配收入分别达到 36378 元和 15037 元，分别同比增长 8%和 9%。

全县 500 万元以上项目固定资产投资完成 29.95 亿元，同比增长-16.9%。从行业看，房地产完成投资 0.22 亿元，农林牧水项目完成投资 1.76 亿元，城市建设项目完成投资 7.18 亿元，工业项目完成投资 15.82 亿元，其它项目完成投资 4.97 亿元。

建筑业增加值实现 3.26 亿元，同比增长-2.7%。全县具有建筑业资质等级的建筑企业 4 家，施工企业房屋建筑施工面积 44.9 万平方米。

综上所述，※※※自然资源丰富，社会经济及其他产业发展较快，人民生活水平不断提高，产业政策积极有效，促进了不动产市场的活跃和繁荣。

（二）区域因素

1.区域位置、范围及概况

※※※※※※地处※※※西南部，是县政府所在地，是全县政治、经济、社会、文化的中心，全镇 22 个村委会，95 个村民小组。18 个社区居委会，其中涉农社区居委会 6 个，以异地搬迁户为主的社区居委会 2 个。总户数 3.28 万户，总人口 8.9 万人，加上暂居人口，约占全县人

口的四分之一。在全镇人口中，以汉族为多数，有蒙、回、满、藏等少数民族。

待估宗地区位条件较好，通电、通路、通讯、供水的区域配套设施完备，供给量充足，交通便利建设条件较好。基础设施完善度较高，区域内交通路网密集，产业聚集度较高、对内对外交通条件较为便利，环境质量较高。

2.交通条件

※※※地处交通要道，交通便利，呼海大通道贯穿全镇，京津张公路干线，通向北京、天津，成为内地陆路出海口。

3.环境条件

待估宗地所处区域大气环境较好，噪声在45—59.88db，地下水质较好，区域内人文环境良好，总体环境较好。

4.基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施条件达“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）。

★通路

待估宗地所在区域，主要利用道路为交通型主干道。

★供电

待估宗地为市政供电，供电保证率90%以上。

★通讯

待估宗地内通讯与市政通讯网相联，市话普及率较高通讯线路畅通，通讯保证率90%以上。

★通上水

待估宗地为市政供水、供水管道密集，设施较完善

综上所述，估价对象所在区域对外交通条件较便利、基础设施完善、环境条件良好。总体上，该区域的地价影响因素条件较好，公用设施用

地地价总体保持平稳上升状态。

（三）个别因素

1.宗地位置

待估宗地位于※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）。

2.临街状况

待估宗地一面临路。

3.最有效利用分析

估价对象规划用途为公用设施用地，根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：※※※号），待估宗地容积率0.9，该规划条件书符合总体规划，按照最有效利用原则适宜公用设施用地。

4.面积、形状及用途

待估宗地土地面积为24642.82平方米，呈较规则形状，对宗地利用无不良影响。规划用途为公用设施用地，估价设定用途为公用设施用地。

5.国有建设用地使用权年期

待估宗地国有建设用地使用权年限按法定最高出让年限公用设施用地50年设定。

6.地质、地形状况

待估宗地地质、地形状况良好，对宗地利用无影响。

7.环境质量状况

待估宗地所在区域环境质量状况为一般。

8.基础设施状况

宗地基础设施条件达到红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）、宗地红线内场地平整，设定土地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）及宗地内场地平整。

①通路：待估宗地所在区域，主要利用道路为交通型主干道。

②通电：待估宗地供电充足，供电保证率90%。

③通讯：与市政通讯网相联，市话普及率较高通讯线路畅通。

④通上水待估宗地为市政供水、供水管道密集，设施较完善

⑤场地平整状况：场地平整。

综上所述，估价对象作为公用设施用地，与所处区域工业用地条件相类似，地价水平与同区域工业用地差异不大。

第三部分　土地估价

一、估价原则

本次估价遵循的主要估价原则是替代原则、需求与供给原则、贡献原则、合法原则、预期收益原则、最有效使用原则、变动原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则。

本次评估的遵循以下评估原则：

1.替代原则

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

2.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。

3.贡献原则

按经济学的边际收益原则，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总结果。

4.合法原则

合法原则是指国有建设用地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用作为前提。由于我国土地所有制特征，土地流转过程是国有建设用

地使用权的流转，国有建设用地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以在进行国有建设用地使用权价格评估时，必须确保估价对象来源合法、利用合法。同时，土地估价还要遵循相关法律法规的规定。

5.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此商品的价格是由反映该商品将来的收益所决定的。土地也是如此，它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右，本次评估待估宗地为工业用地从方法的选择及适用性上不宜选择收益法，故不适用预期收益原则。

6.多种方法相结合的原则

随着我国土地估价行业的发展，目前比较适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。由于不适宜的土地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，确定合理的价格。

7.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。

8.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。

9.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。

10.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。

土地价格是由诸多因素影响共同作用的结果，因此在评估时要充分考虑各影响因素的主次性，从不同的角度、采用适当的评估方法，在分析细化的基础上测算。最终将各种方法的测算分析结果加以科学的综合利用，以获取客观、公正、合理的评估价格。

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。依据原国土资源部下发的《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）的规定，国有土地使用权出让价格评估可采用的评估方法包括：1）收益还原法、2）市场比较法、3）剩余法、4）成本逼近法、5）公示地价系数修正法，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）。按照地价评估的技术规程，根据当地房地产市场发育情况结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估选取市场比较法及基准地价修正系数法作为评估方法，具体分析说明如下表：

估价方法适用性分析　　表11

估价对象特点	1.估价对象位于※※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）； 2.估价对象开发程度达到宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、通上水）和红线内场地平整； 3.估价对象土地面积适中，形状较规则。	
评估目的	为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价格参考依据	
可选估价方法	估价方法定义	是否适用
市场比较法	根据替代原则，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宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象的方法。	适用
收益还原法	将估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算估价对象价格的方法	不适用
剩余法	在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用利息，利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法	不适用
成本逼近法	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上可观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法	不适用
基准地价修正系数法	利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等于公示地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法	适用

估价方法选取的理由　　表12

估价方法	估价方法定义
市场比较法	估价对象设定用途为公用设施用地，与所在区域内工业用地供地条件相类似，估价师通过分析该类用途土地的供应方式、规划条件的设定，结合实地踏勘，可以通过搜集所处区域工业用地的交易案例进行用途、规模、档次、交易类型等修正后得到待估宗地价格。
收益还原法	因估价对象规划为公用设施用地位于※※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园），估价对象所在区域类似房屋租赁市场不活跃，故不采用收益还原法进行评估。
剩余法	估价对象规划为公用设施用地，不属于投资开发或在开发潜力的房地产项目，故不适用选用剩余法。
成本逼近法	待估宗地设定用途为公用设施用地，周边多为农地，评估必须区分因土地利用方式的差别所带来土地收益的差异，该差异程度难以把握，且本次评估目的为确定待估宗地出让价格，采用成本逼近法测算价格接近成本价格与市场价存在一定偏差，故不适宜采用成本逼近法进行评估
基准地价修正系数法	估价对象规划用途为公用设施用地，位于基准地价覆盖范围内，※※※基准地价及其修正体系完善，符合基准地价系数修正法的选用范畴，故本次评估宜选用基准地价系数修正法。

综上所述，为取得待估宗地的现时价格本次估价最终采用市场比较法与基准地价系数修正法进行评估，最后根据两种方法的测算结果确定估价对象的国有建设用地使用权市场价格。

（二）估价方法介绍

1.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，以此估算待估土地客观合理价格的方法。基本公式为：

V＝VB×A×B×C×D

式中：V——待估宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

＝正常情况指数/比较实例宗地情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数/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/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/比较实例宗地个别因素条件指数。

2.基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是按照所在城市基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素修正、个别因素修正和土地开发程度差异修正，得到待估宗地地价。其计算公式为：

$$P=P_{1b}\times(1\pm\sum_{Ki})\times K_j+D$$

式中：P——土地价格；

P_{1b}——某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum_{Ki}$——宗地地价修正系数；

K_j——估价期日、容积率、国有建设用地使用权年期等其他修正

系数；

D——土地开发程度差异修正值。

（三）估价过程

I、市场比较法

1.比较实例选择

通过调查分析，待估宗地设定用途为公用设施用地，与所处区域工业用地条件相类似，地价水平与同区域工业用地差异不大，我们选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的3个工业用地比较实例，具体选择原则和实例条件描述如下：

选择实例原则如下：

◆与待估宗地属同一供需圈

◆与待估宗地用途应相同或修正为相同用途

◆与待估宗地的交易类型相同

◆与待估宗地的估价期日应接近

◆交易实例必须为正常交易，或能修正为正常交易

实例 A:※※天顺风电叶片有限公司年产 500 套高效率风力发电叶片项目

选择理由：位于※※※长盛工业园区，面积为 7379.84 平方米，成交价为 52 万元，单价为 70.46 元/平方米。估价对象位于※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园），属于同一供需圈，案例交易时间为 2022 年 1 月 7 日，估价对象估价期日 2023 年 3 月 16 日，交易时间与估价期日相距 1.18 年，故交易案例 A 与估价对象具有可比性。

供地结果信息

行政区：	内蒙古乌兰察布市商都县	电子监管号：	1509232022B00026
项目名称：	商都天顺风电叶片有限公司年产500套高效率风力发电叶片项目		
项目位置：	商都县长盛工业园区		
面积(㎡)：	7379.84	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	专用设备制造业
土地级别：	未评估地区	成交价格(万元)：	52

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-01-07	52	--

土地使用权人：	商都天顺风电叶片有限公司					
约定容积率：	下限：	1.2	上限：	1.2	约定交地时间：	2022-01-07
约定开工时间：	2022-01-07				约定竣工时间：	2023-06-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	商都县				合同签订日期：	2022-01-07

实例 B：※※※祥浩石灰石加工有限公司日加工 200t 石灰石项目

选择理由：位于※※※三大顷乡头道沟村，面积为 13333.3 平方米，成交价为 93 万元，单价为 69.75 元/平方米。估价对象位于※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园），属于同一供需圈，案例交易时间为 2022 年 1 月 6 日，估价对象估价期日 2023 年 3 月 16 日，交易时间与估价期日相距 1.18 年，故交易案例 B 与估价对象具有可比性。

供地结果信息

行政区：	内蒙古乌兰察布市商都县		电子监管号：	1509232022B00012	
项目名称：	商都县祥浩石灰石加工有限公司日加工200t石灰石项目				
项目位置：	商都县三大顷乡头道沟村				
面积(㎡)：	13333.30		土地来源：	新增建设用地	
土地用途：	工业用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	50		行业分类：	水泥、石灰和石膏的制造	
土地级别：	未评估地区		成交价格(万元)：	93	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-02-05	93	--	
土地使用权人：	商都县祥浩石灰石加工有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1	约定交地时间：	2022-01-06	
约定开工时间：	2022-01-06		约定竣工时间：	2023-01-06	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	商都县		合同签订日期：	2022-01-06	

实例 C：乌兰察布市※※※※※※※※※开发区※※产业园区农畜标准化厂房 10 万平方米项目

选择理由：位于※※※长盛工业园区，面积为 47789.73 平方米，成交价为 400 万元，单价为 83.7 元/平方米。估价对象位于※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园），属于同一供需圈，案例交易时间为 2022 年 12 月 1 日，估价对象估价期日 2023 年 3 月 16 日，交易时间与估价期日相距 0.16 年，故交易案例 C 与估价对象具有可比性。

供地结果信息							
行政区：	内蒙古乌兰察布市商都县				电子监管号：	1509232022B00350	
项目名称：	乌兰察布辉腾锡勒绿色经济开发区商都产业园农畜产品标准化厂房10万平方米项目						
项目位置：	商都县长盛工业园区						
面积(㎡)：	47789.73				土地来源：	新增建设用地	
土地用途：	工业用地				供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	50				行业分类：	农业	
土地级别：	未评估地区				成交价格(万元)：	400	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2022-12-31		400		--
土地使用权人：	商都县驿达建设开发有限责任公司						
约定容积率：	下限：	1.2	上限：	1.2	约定交地时间：	2022-12-01	
约定开工时间：	2023-04-30				约定竣工时间：	2025-05-30	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	商都县				合同签订日期：	2022-12-01	

2.比较因素选择

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素，影响待估宗地价格的主要因素有：

A、交易时间：根据※※※地价指数研究成果，分别确定估价对象与比较实例交易期日修正指数，将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。

B、交易情况：判断交易实例是否为正常、客观、公正的交易，对有特殊交易情况的进行修正，排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

C、土地用途：判断交易实例与估价对象土地用途是否相同或相近，分析不同交易实例与估价对象土地用途的差异性并进行差异修正。

D、交易方式：主要指交易实例的具体成交方式，如拍卖、招标、挂牌、协议出让、转让、抵押等，对可能引起交易价格偏离正常市场的交易方式进行修正，使其达到正常市场价格水平。

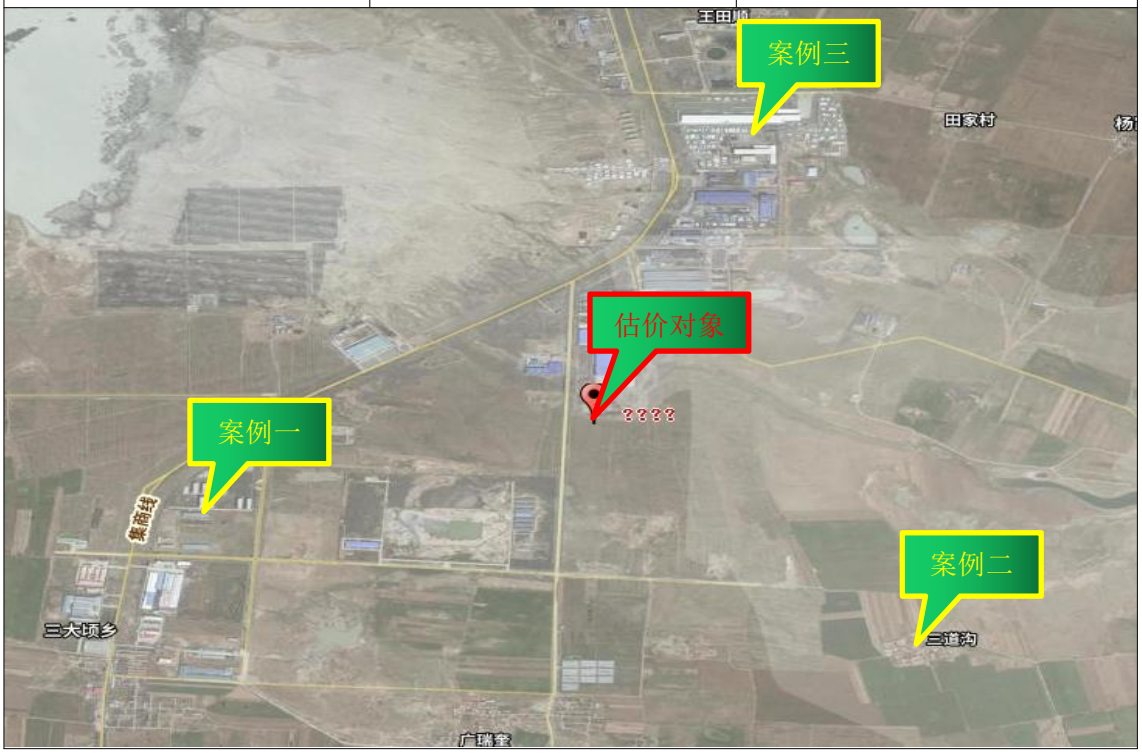
E、土地使用年限：指估价对象和比较实例的具体土地使用年期差异，将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象的土地使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

F、区域因素：将比较实例的区域影响因素与估价对象的区域影响因素进行比较对照，针对估价对象作为公用设施用地用途，参照※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新成果报告，以及结合市场比较案例的通常规律，选择交通条件［距区域主干道距离、道路通达度、对外交通便利度、聚集效益]、区域基础设施状况、车流量、镇区交通便捷度、环境条件等，分别将各选定的区域因素对地价的影响程度进行比较、统计、分析、汇总，得出各因素在区域上调或下调的幅度，将宗地地价修正幅度划分成不同档次，建立区域因素与地价的相关关系。

G、个别因素：将比较实例的个别影响因素与估价对象的个别区域影响因素进行比较对照，主要指估价对象和交易的宗地形状、临路状况、规划条件、地质状况与地基承载力等。分别将各选定的个别因素对地价的影响程度进行比较、统计、分析、汇总，得出各因素在个别影响因素的上调或下调的幅度，将宗地地价修正幅度划分成不同档次，建立个别因素与地价的相关关系。

估价对象与比较实例照片及所在位置　　表 13

比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3



3.编制比较因素条件说明表

待估宗地与比较实例的比较因素条件详述见表14。

比较因素条件说明表　　表14

比较因素＼待估宗地及比较实例			待估宗地	实例A	实例B	实例C
位置			※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园）	长盛工业园区	三大顷乡头道沟村	长盛工业园区
土地用途			公用设施用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易日期			2023年3月16日	2022年1月7日	2022年1月6日	2022年12月1日
交易价格（元/平方米）			待估	70.46	69.75	83.7
交易情况			正常	正常	正常	正常
土地使用年限（年）			50	50	50	50
价格类型			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
区域因素及个别因素	交通条件	距区域主干道距离	50-100	0-50	50-100	100-150
		道路通达度	交通型主干道	交通型主干道	交通型主干道	混合型主干道
		对外交通便利度	一般	一般	较好	一般
		产业集聚影响度	较好	较差	较差	好
	基础设施状况		宗地红线外四通红线内场地平整	宗地红线外四通红线内场地平整	宗地红线外四通红线内场地平整	宗地红线外四通红线内场地平整
	车流量		一般	一般	一般	一般
	镇区交通便捷度		一般	一般	一般	一般
	环境条件		无污染	无污染	无污染	无污染
	宗地形状		较规则	较规则	较规则	规则
	临路状况		一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	规划条件		有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
	地质状况与地基承载力		一般	一般	一般	一般

4.编制比较因素条件指数表

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）土地用途修正

待估宗地设定用途为公用设施用地，与所处区域工业用地条件相类似，地价水平与同区域工业用地差异不大，参考《※※※※※※城镇定级与基准地价更新技术报告》一类公服用地与工业用地地价平均差异在

3%。案例A、B、C用途均为工业用地，土地用途修正系数为0.97，土地用途修正指数均为103。

（2）交易日期修正

本次评估的估价期日为2023年3月16日，案例A、B距离估价期日已经超过一年，根据※※※自然资源局提供的近五年建设用地出让台账，当地工业用地地价水平自2018年至2022年的工业用地地价平均每年比上一年上涨1%，以待估宗地期日为1，可比实例A、B的交易日期修正系数为1.01，案例C交易日期相距本次估价期日未超过一年，故不需进行交易日期修正。

（3）交易情况修正

根据估价人员调查了解三个案例交易情况，三个案例均为正常成交，故不需进行修正。

（4）使用年限修正指数

土地使用年限修正指数公式为：

$$K=\frac{1-1/(1+r)^{m}}{1-1/(1+r)^{n}}\times 100$$

式中：

K——使用年限修正系数

r——土地还原率5.42%

n——待估宗地土地使用年限

m——比较实例土地使用年限

估价对象土地使用年限设定为50年，与比较案例土地使用年限一致，故使用年限无需修正。

（5）价格类型修正

待估宗地为挂牌出让国有土地使用权价格，比较案例为挂牌出让价格，故不需进行修正。

（6）区域及个别因素条件指数

Ⅰ、区域因素：

A、距区域主干道距离：以待估宗地距区域主干道距离为 50，每增加或减少 50 米，指数减少或增加 2%;

B、道路通达度：将临道路类型分为混合型主干道、交通型主干道、交通型次干道、生活型次干道及支路，以待估宗地临支路类型为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2%;

C、对外交通便利度：工业用地价格以对外交通便利度分为好、较好、一般、较差，每增加或减少一个级别，指数减少或增加 2%;

D、产业聚集影响度：产业聚集影响度分为高、较高、一般、较低、低，五个等级，以待估宗地集聚效益为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%;

E、基础设施完善度：基础设施条件每增加或减少“一通”，指数增加或减少 1%;

F、车流量：分为大、较大、一般、低四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%;

G、镇区交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%;

H、环境条件：分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 0.5%。

Ⅱ、个别因素：

A、宗地形状：分为不规则、较规则、规则三等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%;

B、临路状况：分为不临路、一面临路、两面临路、三面临路、四面临路五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%;

C、规划条件：分为有较大限制、有一定限制、无限制，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%。

D、地质状况与地基承载力：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%;

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见表 15。

比较因素条件指数表　　表 15

比较因素 \ 待估宗地及实例			待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
土地用途			100	103	103	103
交易日期			100	99	99	100
交易情况			100	100	100	100
土地使用年限			100	100	100	100
价格类型			100	100	100	100
区域因素	交通条件	距区域主干道距离	100	102	100	98
		道路通达度	100	100	100	102
		对外交通便利度	100	100	102	100
		产业集聚影响度	100	98	98	102
	基础设施状况		100	100	100	100
	车流量		100	100	100	100
	镇区交通便捷		100	100	100	100
	环境条件		100	100	100	100
个别因素	宗地形状		100	100	100	102
	临路状况		100	100	100	100
	规划条件		100	100	100	100
	地质状况与地基承载力		100	100	100	100

5.编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表 16。

因素比较修正系数表　　表 16

比较因素＼待估宗地及实例			比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
土地价格（元/平方米）			70.46	69.75	83.7
土地用途			100/103	100/103	100/103
交易日期			100/99	100/99	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
土地使用年限			100/100	100/100	100/100
价格类型			100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	距区域主干道距离	100/102	100/100	100/98
		道路通达度	100/100	100/100	100/102
		对外交通便利度	100/100	100/102	100/100
		产业集聚影响度	100/98	100/98	100/102
	基础设施完善度		100/100	100/100	100/100
	车流量		100/100	100/100	100/100
	镇区交通便捷度		100/100	100/100	100/100
	环境条件		100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状		100/100	100/100	100/102
	临路状况		100/100	100/100	100/100
	规划条件		100/100	100/100	100/100
	地质状况与地基承载力		100/100	100/100	100/100
因素修正系数			0.98	0.98	0.93
比准地价（元/m^2）			69.1	68.4	77.8
市场比较法最终价格（采用简单算术平均法）			71.77 元/平方米		

经过上述计算过程，三个比较案例的结果相差不大，采用简单算术平均法作为市场比较法的评估价格，故市场法测算价格为 71.77 元/平方米。

II、基准地价系数修正法

本次制定的基准地价为※※※※※※9185.54 公顷范围内，按用途分级别在以下设定条件下的土地使用权平均价格：

（1）评估基准日：本次评估基准日设定为 2021 年 1 月 1 日；

（2）土地使用年期：公共服务项目用地设定为50年（保障性安居工程用地设定为70年）。

（3）开发程度：保障性安居工程、养老、教育、文化和体育用地等公共服务项目用地设定为“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水及通暖和宗地内场地平整）；能源、环境保护、供水、燃气供应、供热设施等公共服务项目用地设定为“四通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水和宗地内场地平整）。

（4）容积率：容积率：保障性安居工程、养老、教育、文化和体育用地等公共服务项目用地设定为 1.2；能源、环境保护、供水、燃气供应、供热设施等公共服务项目用地设定为0.6。

（5）权利状况：国有土地使用权，无他项权利限制

表17　※※※城区商业、住宅、工业三类用地基准地价表

类型 土地级别	保障性安居工程用地	养老、教育、文化和体育用地	能源、环境保护、供水、燃气供应、供热设施用地
	元/㎡	元/㎡	元/㎡
Ⅰ	170	164	125
Ⅱ	133	128	98
Ⅲ	110	106	65
Ⅳ	93	90	-

2.基准地价系数修正法计算公式

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价与基准地价修正体系等评估成果，按照替代原则就估价对象的区域条件与个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的一种方法。依据中华人民共和国国家标准（GB/T18508－2014）《城镇土地估价规程》和《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》，基准地价系数修正法的计算公式为：

宗地地价＝基准地价×K_1×K_2×K_3×（1±$\sum_K$）＋D

式中：K_1——期日修正系数；

K_2——土地使用年限修正系数；

K_3——容积率修正系数；

$\sum_K$——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

D——土地开发程度差异修正值。

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的待估宗地地价＝基准地价系数修正法修正后的宗地地价±开发程度修正幅度。

3.估价过程

（1）确定待估宗地的土地级别及基准地价

依据委托方提供的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第※※※号）和《估价委托函》可知，待估宗地位于※※※商※※※※※※※※※※※※※开发区（※※产业园），规划用途为公用设施用地，设定用途为公用设施用地，另依据委托方提供的《宗地图》，通过估价人员将图中界址点坐标与※※※※※※城镇公服用地级别与基准地价图套合，待估宗地位于※※※※※※公共服务设施用地（能源、环境保护、供水、燃气供应、供热设施用地）三级基准地价覆盖范围内，故本次评估按照※※※※※※三级公共服务设施用地（能源、环境保护、供水、燃气供应、供热设施用地）基准地价 65 元/平方米进行修正。

（2）确定交易期日修正系数（K_1）

本次评估的估价期日为 2023 年 3 月 16 日，根据《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》※※※基准地价估价期日为 2021 年 1 月 1 日，根据※※※自然资源局提供的近五年建设用地出让台账，当地工业用地地价水平自 2018 年至 2022 年的工业用地地价平均每年比

上一年上涨 1%。故本次交易日期修正系数为 1.02。

（3）确定国有建设用地使用权年期修正系数（K_2）

国有建设用地使用权年期修正系数公式为：

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]\times 100\%$$

式中：K——使用年限修正系数；

r——土地还原率 5.42%（根据※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新成果报告,公共服务设施用地土地还原利率按 5.42%计）;

n——基准地价内涵中的土地使用年期；

m——待估宗地可使用年期。

待估宗地可使用年限为 m=50 年，基准地价内涵中的土地使用年期为 n=50 年。即 K_2＝1.00。

表 18　※※※公共服务项目用地（能源、环境保护、供水、燃气供应、供热设施用地）使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0554	0.1079	0.1577	0.2050	0.2498	0.2923	0.3327	0.3709
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4072	0.4417	0.4743	0.5053	0.5347	0.5626	0.5890	0.6141
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6379	0.6605	0.6819	0.7022	0.7215	0.7397	0.7571	0.7735
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7891	0.8039	0.8179	0.8313	0.8439	0.8559	0.8672	0.8780
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8882	0.8979	0.9071	0.9159	0.9242	0.9320	0.9395	0.9465
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9532	0.9596	0.9656	0.9713	0.9768	0.9819	0.9868	0.9914
使用年期	49	50						
修正系数	0.9958	1.0000						

（4）确定容积率修正系数（K_3）

待估宗地规划用途、设定用途均为公用设施用地，容积率对公用设施用地的影响不大，能源、环境保护、供水、燃气供应、供热设施用地不进行容积率修正，本次评估中不对容积率做出具体修正，故修正系数为 1.00。

（5）确定影响地价区域因素及个别因素修正系数（$\sum_K$）

根据《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》三级公共服务设施用地地价影响因素说明表及修正系数表，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

表 19　※※※三级公共服务项目用地影响因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干	次干道	支路
	距离货运站与物流园距离	【0-700）米	【700-900）米	900-1000米）	【1100-1300）米	≥1300 米
	距离火车站距离	【0-1000）米	【1000-1300）米	【1300-1700）米	【1700-2000）米	≥2000 米
基本设施	供水	供水管道密集设施完善	供水管道较密集、设施较完善	供水管道均匀，基本设施	供水管道稀疏、少量配套	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排且不太通畅	只有排污	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道200 米内	距主管道300 米内	位于支线管道附近	自供热
环境条件	地质地貌	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏对利用无影响	有较大起伏对利用有较大影响	起伏过大、严重影响土地利用
产业集聚效益	产业集聚效益影响度	周边由工业聚集、相关产业联系紧密	周边有工业聚集、且有联系	周边有工业聚集、相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	宗地形状	形状规则、且长边临街	形状规则、短边临街	形状较规则、对利用无影响	形状不规则对利用有影响	形状不规则对土地利用有严重影响
	宗地面积	面积正好、利于布局	面积适中、较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大（小）对利用有一定影响	偏大（小）严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强、利于建设	地质承载力较强、利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况、但无需特殊处理	有不良特殊状况、需要特殊处理

表 20　※※※三级公共服务项目用地区位因素及宗地条件修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路通达度	0.0131	0.0066	0	-0.0086	-0.0172
	距离货运站与物流园距离	0.0131	0.0066	0	-0.0086	-0.0172
	距离火车站距离	0.0167	0.0084	0	-0.011	-0.0219
基本设施	供水	0.0107	0.0054	0	-0.007	-0.0141
	排水	0.0107	0.0054	0	-0.007	-0.0141
	供热	0.0072	0.0036	0	-0.0047	-0.0094
环境条件	地质地貌	0.0131	0.0066	0	-0.0086	-0.0712
产业集聚效益	产业集聚效益影响度	0.0131	0.0066	0	-0.0086	-0.0712
个别因素	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0047	-0.0094
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0047	-0.0094
	工程地质	0.0072	0.0036	0	-0.0047	-0.0094

表 21 编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表详见

因素	因子	因素说明	优劣度	修正系数
交通便捷度	道路通达度	交通型主干道	优	0.0131
	距离货运站与物流园距离	【1100-1300）米	较劣	-0.0086
	距离火车站距离	【1700-2000）米	较劣	-0.011
基本设施	供水	供水管道较密集、设施较完善	较优	0.0054
	排水	有雨排和污排且不太通畅	较优	0.0054
	供热	自供热	一般	0
环境条件	地质地貌	地势平坦	优	0.0131
产业集聚效益	产业集聚效益影响度	周边有工业聚集、且有联系	较优	0.0066
个别因素	宗地形状	形状不规则对利用有影响	较劣	-0.0047
	宗地面积	偏大（小）对利用有一定影响	较劣	-0.0047
	工程地质	地质承载力较强、利于建设	较优	0.0036
合计				0.0088

（6）计算基准地价设定开发程度条件下的宗地地价

经以上分析过程，可得到待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

基准地价设定开发程度条件下有限年期的宗地地价＝基准地价×K_1×K_2×K_3×（1±∑K）＝65×1.02×1.00×1.00×（1+0.0088）＝65.57（元/平方米）

（7）估价设定开发程度条件下的宗地地价

通过估价人员进行现场勘查，待估宗地实际开发程度为宗地红线外”四通”（即通路、通电、通讯、通上水）及宗地内场地平整，故本次评估设定待估宗地开发程度为宗地外”四通”（即通路、通电、通讯、通上水）及宗地内场地平整，《※※※※※※土地定级与基准地价技术报告》中所述，基准地价设定开发程度为”四通”（即通路、通电、通讯、通上水）及宗地内场地平整，待估宗地设定开发程度与基准地价设定开发程度一致，故不需对开发程度作出相应修正，本次评估开发程度具体修正幅度 D 为 0 元/平方米。

宗地地价＝基准地价×K_1×K_2×K_3×（1±$\sum_K$）＋D

＝65×1.02×1.00×1.00×（1+0.0088）+0

＝65.57（元/平方米）

三、估价结果

1.地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用市场比较法及基准地价系数修正法测算地价，不同计算方法均会从不同角度反映地价水平，其测算结果均有一定的可信度。

市场比较法是指根据替代原理，将估价对象与在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的类似交易案例的交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等进行修正，得出估价对象在估价期日的比准价格。

基准地价系数修正法利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处

区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日的比较价格。

我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等因素综合决定估价结果。通过上述方法的应用分析，两种方法测算结果相差较小。根据市场实际情况结合估价师经验本次估价选择简单算术平均法作为最终结果，即：

市场比较法测算的结果为71.77元/平方米；

基准地价系数修正法测算的结果为65.57元/平方米；

估价结果＝（71.77＋65.57）/2＝68.7元/平方米（取整）

评估土地总面积：24642.82平方米

总地价＝24642.82×68.7＝1692962元（取整）

2.估价结果

经估价人员现场勘查和对当地地产市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到待估宗地在估价设定的土地用途、使用年限和开发程度以及规划条件下于估价期日2023年3月16日的国有建设用地使用权出让价格为：

评估土地总面积：24642.82平方米

单位面积地价：68.7元/平方米

评估土地总地价：1692962元

货币种类：人民币

大写：壹佰陆拾玖万贰仟玖佰陆拾贰元整

底价决策建议：

估价对象用途为公用设施用地，公用设施用地指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。根据※※※自然资源局提供的近五年建设用地出让台账，同区域内公用设施用地的地价水平与工业用地相

近。估价师参考《※※※※※※城镇土地定级与基准地价更新技术报告》一类公共服务用地（包含公用设施用地），其基准地价设定内涵与工业用地一致，且根据关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知国土资发〔2006〕307号和《国土资源部关于调整部分地区地等别的通知》国土资发〔2008〕308号，确定估价对象位于全国工业用地十五等区域，最低价标准为60元/平方米，评估报告中确定的评估价格为68.7元/平方米，高于全国工业用地十五等等别价格。

故以上评估得出的土地使用权出让价格能够比较客观、合理的体现当地该类土地市场价格，当地土地管理部门可以此价格作为该宗地出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。

第四部分　附件

一、待估宗地照片；

二、宗地位置图；

三、比较案例位置及照片

四、评估委托函；

五、《内蒙古自治区建设用地规划条件书》复印件；

六、宗地图；

七、※※※自然资源局统一社会信用代码证复印件；

八、评估机构备案函复印件；

九、评估机构营业执照复印件：

十、土地估价师资格证书复印件；

十一、估价报告签字盖章页。

一、待估宗地照片；

二、宗地位置图；

三、比较案例位置及照片；

实例 A：※※※天顺风电叶片有限公司年产 500 套高效率风力发电叶片项目

实例 B：※※※祥浩石灰石加工有限公司日加工 200t 石灰石项目

实例 C：乌兰察布市※※※※※※※※※开发区※※产业园区农畜标准化厂房 10 万平方米项目

四、评估委托函

五、内蒙古自治区建设用地规划条件书复印件

内蒙古自治区建设用地规划条件书

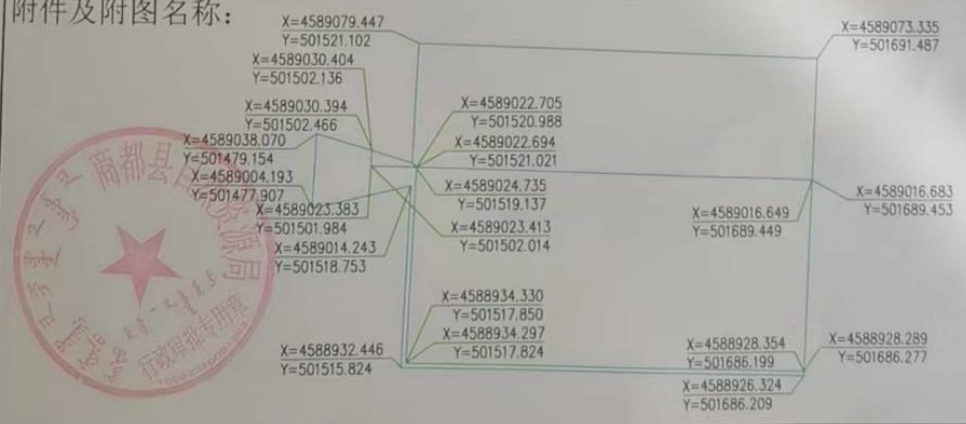
条字第： 150923202300006 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等规定，核发本规划条件书，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

	地块名称	H2-05				
	地块位置	辉腾锡勒绿色经济开发区（商都产业园）				
	规划条件依据	乌兰察布市商都县长盛工业园区控制性详细规划				
	总用地面积（m²）	25963.28				
	地块四至界限	东至：空地 西至：道路 南至：空地 北至：空地				
建设用地规划条件要求	建设用地面积（m²）	25963.28				
	规划用地性质	公用设施用地	兼容	——	兼容比例	——
	建筑限高	不能高于24M				
	日照要求	参照《乌兰察布市城市规划管理技术规定》				
	容积率	0.9	建筑密度	≤45%	绿地率	0
	建筑物退让	按照《乌兰察布市城市规划管理技术规定》的要求进行退让				
	停车泊位					
	出入口方位	按照建设工程规划审批设计				

建设用地规划设计要求	竖向设计要求	各项建筑工程必须进行竖向设计，建筑室外地坪标高要与现状城市道路的标高相协调。现状用地坡度、场地高程及道路交叉点高程均以实测为准。在方案设计阶段实测取得。
	地下空间要求	地下开发应遵循统筹规划、综合开发、合理利用、安全环保、公共利益优先，地下与地上相结合的原则，地下工程建设应当符合工程建设安全和质量标准，满足消防、防汛、洪涝、人防、抗震、防止地质灾害靠等方面的需要，使用功能与出入口的设计应当与地上建筑物相协调。
	公共服务设施、基础设施配套要求	参照《乌兰察布市规划管理技术规定》
	建筑设计要求（建筑造型、风格、色彩、外饰材料等）	规划布局，建筑造型、建筑色彩与周边环境相协调，建筑设计简洁大方，体现时代感；台阶不得超出建筑后退线。
	其他要求	用地内所有管线应铺设，不得架空敷设；各种市政设施及配建须与相关专业部门联系，本规划条件附图中地块具体用地面积及坐标以建设用地规划许可证及实地放线为准，项目除应符合上述要求外，还应符合消防、人防等标准规范；在规划方案设计时，应将地下管线资料，夜景照明方案、交通组织与分析，出入口大门、围墙及其他建、构筑物造型和竖向规划一并设计，提交审定；本规划条件未尽之处，以《乌兰察布市规划管理技术规定》为准。

附件及附图名称：



注意事项：

一、本规划条件书有效期为一年。确需延期的，建设单位应当在期满前三十日 向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期一次，期限不得超过一年。未获得延续批准或者在有效期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的，规划条件书自行失效。

二、容积率、建筑密度、绿地率计算以建设用地面积为基数。

三、未经发证机关许可，本书的各项内容不得变更。

四、本规划条件书的附件和附图，由发证机关确定，与本书具有同等法律效力。

六、宗地图

七、※※※自然资源局统一社会信用代码证复印件

八、评估机构备案函复印件

九、评估机构营业执照复印件

十、土地估价师资格证书复印件

十一、估价报告签字盖章页