

土地估价报告

项目名称：兰州三毛实业股份有限公司转让（位于兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西），用途为城镇住宅用地的土地使用权价格评估

受托估价单位：兰州天马土地房屋评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：兰州天马（2016）（估）字第229号

土地估价技术报告编号：兰州天马（2016）（技）字第229号

提交估价报告日期：二〇一六年十月二十三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：

兰州三毛实业股份有限公司转让（位于兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西），用途为城镇住宅用地的土地使用权价格评估

二、委托估价方：

委托估价方：兰州三毛实业股份有限公司

住所：兰州市西固区玉门街 486 号

法定代表人：阮英

联系电话：0931-4592244

三、估价目的：

兰州三毛实业股份有限公司因转让土地使用权，为确定该宗地使用权价格，兰州三毛实业股份有限公司特委托兰州天马土地房屋评估咨询有限责任公司对该宗地土地使用权价格进行评估，为兰州三毛实业股份有限公司转让提供价格参考。

四、估价基准日：

二〇一六年十月二十一日

五、估价日期：

二〇一六年十月十五日至二〇一六年十月二十三日

六、地价定义：

1、权利状况设定：至估价期日，估价对象作为出让用地，其所有权属于国家，使用权属于兰州三毛实业股份有限公司。未设置他项权利。此次估价按实际权利状况设定估价对象权利状况，即出让用地、无他项权利限制。

2、用途设定：根据《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第 0012962 号、第 0012966 号、第 0012967 号、第 0012968 号、第 0013201 号记载，土地登记用途城镇住宅用地，此次估价设定土地用途为城镇住宅用地。

3、开发程度设定：估价对象实际土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通水、排水、通路、通电、通讯、通暖、天然气）和宗地红线内场地平整，结合

此次评估目的,本次评估按实际开发状态设定待估宗地开发程度为宗地红线外“七通”(即通水、排水、通路、通电、通讯、通暖、天然气)和红线内场地平整。

4、土地使用权年限设定:根据《不动产权证书》甘(2016)兰州市不动产权第0012962号、第0012966号、第0012967号、第0012968号、第0013201号记载,估价对象用途为城镇住宅用地,终止年限为2086年04月29日。根据合法性原则,按实际剩余年限69.5年设定估价对象使用年期。

5、容积率设定:根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:甘让A(兰[2016]1号))记载,规划容积率为 ≤ 3.5 。

综上所述,此次估价的地价内涵是指在公开市场条件下,在估价期日2016年10月21日,土地开发程度为宗地外“七通”、宗地内“场地平整”,土地使用年限为69.50年,用途为城镇住宅用地,容积率 ≤ 3.5 条件下的土地使用权价格。

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,采用适宜的方法进行测算土地使用权价格,待估宗地在满足地价定义条件下的土地使用权出让价格估价结果:

	土地面积 (m^2)	单位面积地价 (元/ m^2)	总价 (万元)	大写(人民币)
宗地一	1925.70	7552.10	1454.3079	壹仟肆佰伍拾肆万叁仟零柒拾玖元整
宗地二	16740.10	7552.10	12642.2909	壹亿贰仟陆佰肆拾贰万贰仟玖佰零玖元整
宗地三	6054.60	7552.10	4572.4945	肆仟伍佰柒拾贰万肆仟玖佰肆拾伍元整
宗地四	22824.90	7552.10	17237.5927	壹亿柒仟贰佰叁拾柒万伍仟玖佰贰拾柒元整
宗地五	12356.90	7552.10	9332.0544	玖仟叁佰叁拾贰万零伍佰肆拾肆元整
合计	59902.20		45238.7404	肆亿伍仟贰佰叁拾捌万柒仟肆佰零肆元整

土地估价结果一览表

估价机构：兰州天马土地房屋评估咨询有限责任公司

估价报告编号：兰州天马(2016)(估)字第229号

估价期日：2016.10.21

估价目的：转让

估价期日的土地使用权性质：出让用地

土地使用权人	宗地名称	不动产权证编号	宗地位置	估价期日的批准用途	估价设定用途	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	设定土地使用权年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
						规划	实际	设定							
兰州三毛实业股份有限公司	宗地一	甘(2016)兰州市不动产权第0012962号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	1925.70	7552.10	1454.3079	
	宗地二	甘(2016)兰州市不动产权第0012966号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	16740.10	7552.10	12642.2909	
	宗地三	甘(2016)兰州市不动产权第0012967号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	6054.60	7552.10	4572.4945	
	宗地四	甘(2016)兰州市不动产权第0012968号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	22824.90	7552.10	17237.5927	

土地估价报告

宗地五	甘(2016)兰州市不动产权第0013201号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	≤3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	12356.90	7552.10	9332.0544	
合计	总地价大写：（人民币）肆亿伍仟贰佰叁拾捌万柒仟肆佰零肆元整										59902.20	45238.7404		

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：待估宗地不存在抵押、租赁等其他权利限制；
- 2、基础设施条件：宗地红线外“七通”（即通水、排水、通路、通电、通讯、通暖、天然气），宗地内“场地平整”；
- 3、规划限制条件：容积率≤3.5，建筑密度≤20%，绿地率≥30%；
- 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、本报告结果仅作为兰州三毛实业股份有限公司转让提供参考依据；
- 2、待估宗地土地面积及权利状况以土地行政主管部门核发的《不动产权证》为依据；
- 3、本报告估价结果有效期自估价报告提交之日起一年内有效；
- 4、其他需要说明事项请详细阅读本报告中的“其他需要特殊说明事项”。

兰州天马土地房屋评估咨询有限责任公司

二〇一六年十月二十三日

八、土地估价师签名：

姓 名	资格证书号	签 名
周怀政	96270018	
阮 琦	2004620004	

九、土地估价机构（盖章有效）

估价机构法定代表人签字：

二〇一六年十月二十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方：

委托估价方：兰州三毛实业股份有限公司

住所：兰州市西固区玉门街 486 号

法定代表人：阮英

联系电话：0931-4592244

二、估价对象描述

1、土地登记状况：

宗地一：依据委托方提供的资料《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第 0012962 号，估价对象的规划状况如下：

权利人：兰州三毛实业股份有限公司

共有情况：单独共有

坐落：兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西

不动产单元号：620104004004GB23059W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：城镇住宅用地

面积：1925.70 m²（合 2.89 亩）

使用期限：2086 年 04 月 29 日。

宗地二：依据委托方提供的资料《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第 0012966 号，估价对象的规划状况如下：

权利人：兰州三毛实业股份有限公司

共有情况：单独共有

坐落：兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西

不动产单元号：620104004004GB23060W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：城镇住宅用地

面积：16740.10 m²（合 25.11 亩）

使用期限：2086 年 04 月 29 日。

宗地三：依据委托方提供的资料《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第 0012967 号，估价对象的规划状况如下：

权利人：兰州三毛实业股份有限公司

共有情况：单独共有

坐落：兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西

不动产单元号：620104004004GB23058W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：城镇住宅用地

面积：6054.6 m²（合 9.08 亩）

使用期限：2086 年 04 月 29 日。

宗地四：依据委托方提供的资料《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第 0012968 号，估价对象的规划状况如下：

权利人：兰州三毛实业股份有限公司

共有情况：单独共有

坐落：兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西

不动产单元号：620104004004GB23057W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：城镇住宅用地

面积：22824.90 m²（合 34.24 亩）

使用期限：2086 年 04 月 29 日。

宗地五：依据委托方提供的资料《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第 0013201 号，估价对象的规划状况如下：

权利人：兰州三毛实业股份有限公司

共有情况：单独共有

坐落：兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西

不动产单元号：620104004004GB23029W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：城镇住宅用地

面积：12356.9 m²（合 18.54 亩）

使用期限：2086 年 04 月 29 日。

2、土地权利状况：

(1)土地权利归属：

估价对象土地所有权属于国家所有，土地使用权属于兰州三毛实业股份有限公司。此次估价按实际权利状况设定估价对象权利状况，即出让用地、无他项权利限制。

(2)土地使用年期：

根据《不动产权证书》甘（2016）兰州市不动产权第 0012962 号、第 0012966 号、第 0012967 号、第 0012968 号、第 0013201 号记载，估价对象用途为城镇住宅用地，终止年限为 2086 年 04 月 29 日。根据合法性原则，按实际剩余年限 69.5 年设定估价对象使用年期。

(3)土地用途：

根据《不动产权证书》甘（2016）兰州市不动产权第 0012962 号、第 0012966 号、第 0012967 号、第 0012968 号、第 0013201 号记载，至估价期日土地登记用途城镇住宅用地，此次估价设定土地用途为城镇住宅用地。

3、土地利用现状：

待估宗地位于兰州市基准地价住宅 II 级。

至估价期日，待估宗地宗地红线内达到场地平整。根据《国有建设用地出让合同》合同编号：甘让 A（兰[2016]1 号），登记用途为城镇住宅用地，建筑密度：≤20%，容积率：≤3.5，绿地率：≥30%。

三、地价影响因素分析：

(一)一般因素：

一般因素：指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、社会经济状况、土地制度、住房制度等。

1、自然状况

地理位置：兰州地处我国西北地区东部，位于东经 102° 36' 至 104° 34'，北纬 35° 34' 至 37° 07'，北与武威市毗邻，西靠青海省，西南接临夏回族自治州，东南和东部与定西市接壤。兰州市总面积 13085.60 平方公里。

气候：兰州属温带半干旱大陆性季风气候，日照强、降水少、蒸发量大、昼夜温差大。由于受地形影响，各县区之间气候有所不同，依地形大致由低至高，自南向北分为半湿润、半干旱、干旱三个区域。年平均气温为 6~9℃，年降水量 357.60 毫米，兰州日照强，年日照时数在 2497~2713 小时之间，兰州地区风速小，常年偏东风较多，风力一般为 1~3 级，最大 9 级，平均风速仅 0.94 米/秒。

地形地貌：兰州市海拔一般在 1400 米以上，地形呈东北高、西南低，全市自南向北由高渐低，向中部倾斜，平均倾斜度 0.5—1%。兰州市最主要的地貌特征是黄土丘陵，全市按地貌类型划分为石质山地、黄土梁峁沟谷地和河谷川台地三种类型，其中黄土梁峁沟谷地占 66%，河谷川台盆地占 15%，石质山地占 19%。在这 15% 的河谷川台地上高度集中着灌溉条件优越，土地集约经营程度高，土地生产力和商品生产率高的城郊型农业。同时，兰州市的主要建设用地也集中分布在这些有限的河谷川台地上，形成了兰州市用地的突出矛盾。使兰州市的地价长期处于增长趋势。

地质灾害：兰州市地质灾害相对频繁，主要有地震、滑坡、泥石流。

行政区划及人口：兰州市现辖五区三县，即：城关区、七里河区、西固区、安宁区、红古区及皋兰县、榆中县、永登县。至 2006 年末全市常住人口 327.01 万人。户籍总人口 313.64 万人，其中，市区人口 203.8 万人。非农业人口 185.69 万人，农业人口 127.95 万人。

2、社会经济状况：

(1)工业和建筑业：国企改革重组成效显著，项目建设取得重大进展，全市以结构调整为主线，坚持“发展抓项目，改革抓企业”，加大“工业强市”战略实施力度，工业生产继续保持快速增长的良好势头。全市工业实现增加值 230.88 亿元，同比增长 16.6%。其中，规模以上工业企业增加值 212.39 亿元，同比增长 17.17%，规模以下工业增加值 18.49 亿元，同比增长 10.22%。全市规模以上工业企业实现利税总额 23.99 亿元，同比增长 4.5 倍，实现销售收入 917.9 亿元，比上年增长 19.94%。工业经济效益综合指数 115.9%，其中市属工业经济效益综合指数为 122.2%。受市场供求关系变化的影响，产品结构调整成效明显，主要工业产品产量依市场需求稳步增加。建筑业经营稳步发展。全社会建筑业完成增加值 59.5 亿元，同比增长 9.01%。

(2)农业：全市社会主义新农村建设全面启动，大力发展城市农业，切实加大城乡统筹力度，农村经济结构继续优化，呈现粮食减产蔬菜增产的局面。全市农作物播种面积达到 301.84 万亩，其中粮食作物播种面积为 181.42 万亩，经济作物播种面积为 120.42 万亩。粮经比例由去年的 61.6 比 38.4 调整到 60.1 比 39.9。农业科技含量不断提高，向多种经营发展。农作物品质结构调整加快，“两高一优”农作物播种面积比重增加，全市优质作物播种面积 90.54 万亩，占农作物播种面积的 30%，其中优质粮食播种面积 67.22 万亩。通过农村经济结构调整，全市已建成蔬菜、百合、洋芋、肉羊、生猪、奶牛等产业基地 10 多个，农业产业化组织发展到 5012 个，全市龙头企业的综合竞争能力和带动能力明显增强，农业标准化工作走在全国前列，“兰州高原夏菜”品牌全国知名。农业投入增加，农业基础设施建设加强。金融机构发放农业短期贷款余额 24.62 亿元。农业生产装备水平进一步提高，年末拥有农业机械总动力 130.01 万千瓦；机耕地占总耕地面积的 45.99%；全市新增有效灌溉面积 0.69 万亩。化肥消耗总量 13.23 万吨。

(3)对外经济：对外交流与合作进一步扩大，开放水平逐步提升。大力实施开放带动战略、大经贸战略、“走出去”战略和科技兴贸战略，使我市对外交流与合作得到较快发展。出口产品结构逐步调整，石墨电极、特种化纤、生物制剂、

中成药、新型包装材料等高新技术及高附加值产品出口量逐年增加。全年实现外贸进出口总额 7.88 亿美元，同比增长 10.06%。其中，出口总额 5.8 亿美元，同比增长 15.5%。招商引资力度不断加大，渠道进一步拓宽，丹麦嘉士伯啤酒、正大集团、中粮可口可乐等世界 500 强企业和康师傅、吉利轿车等国内知名品牌企业的入驻，提高了利用外资的水平，为加快兰州经济发展注入了新的活力。全市新批外商投资企业 17 户，投资总额 9530.76 万美元，投资总额中的外资额 6972.7 万美元。引进南方李锦记（台湾）、香港屈臣氏 2 户国内外知名品牌企业。通过赴沿海招商、举办“浙商论坛”、落实“531”项目建设等活动，签约合同项目 342 项，引进国内到位资金 72.5 亿元。

3、城市基础设施及公共设施：

(1)供水：市区已建成自来水厂 4 座，日供水能力已经达到 138 万吨，供水普及率达到 93%。

(2)排水：兰州市区排水以雨污混排为主，另有雨污合流制。兰州市共排放废水 16880 万吨，其中工业废水 4255 万吨，占废水排放量的 25.21%，生活及其他污水 12625 万吨，占废水排放量的 74.79%。现有 5 座城市污水处理厂，日处理能力为 25.7 万吨。

(3)供电：兰州地区电网系西北电网的主要枢纽之一，兰州市全年用电量 140 亿千瓦时。

(4)供热：兰州市供热分集中供热和分散供热（自备锅炉供热）两种形式。二热管网工程总供热面积已达 540 万平方米。

(5)供气：涩宁兰天然气管道建成并一次安全置换送气，全市用户达 35 万户。另外，天然气管道未通的地方，主要以液化石油气为民用燃气。

(6)交通邮电业：交通运输业稳步发展，交通基础设施进一步完善。兰州客运中心完成整体拆迁，新建的汽车南站即将全面开工建设，中心城市辐射带动作用持续增强，城市综合运输能力不断提高。全年完成电信业务总量 25.04 亿元。全市拥有固定电话机 166 万部，其中公用电话 18 万部（含智能网专用接入终端公用电话）。移动用户达 182.46 万户，GSM 数字移动通信交换机总容量达 288 万门，

CDMA 数字移动通信交换机容量达 50 万门。计算机互联网用户达 20.75 万户。全年完成邮政业务总量 2.1 亿元，同比增长 3.8%。

(7)城市建设：城市绿化美化水平进一步提高，城市绿地面积稳步增加。2006 年全市新增城市绿地 516.47 公顷。全面实施《兰州市大气污染综合整治方案》，清洁能源改造计划全面启动，积极寻求新的清洁能源和洁净煤技术并见成效，生态环境建设稳步推进。城区空气质量三级和好于三级的天数达到 325 天。按照“123”蓝天计划的要求，加快出租汽车“油改气”工作，全市在营公交车、出租车双燃料改造任务已全部完成。积极开展“创模”工作，优化城市环境，提高城市品位，增强了招商引资能力。

(8)教育、卫生：

教育围绕巩固“两基”成果、普及高中阶段教育、加快发展职业教育三大战略重点，大力加强基础设施建设。各类学校在校学生 62.76 万人。其中，中等专业学校 4.4 万人，普通中学 21.6 万人，小学 25.03 万人。各级各类教育事业全面发展，义务教育整体水平稳步提高。学龄儿童入学率达 99%，普通中学升学率 81.23%。近郊四区高中阶段教育入学率达 92.83%。全面推进公共卫生体系建设，加强完善医疗救治体系。全市拥有各级各类医疗卫生机构 1521 个，设置床位 14164 张；拥有卫生技术人员 22366 人，每千人拥有卫生技术人员 7.13 人。农村医疗卫生事业加快发展，乡村卫生基础设施和医疗环境建设不断完善。建成标准化村卫生所 50 所，对“标建”村卫生所的村医进行了“三基”培训，乡村卫生机构服务能力得到提高。

4、城市规划与发展目标：

(1)城市规划

根据《兰州市城市总体规划(2011-2020)》，兰州市作为甘肃省省会，是西部地区重要的中心城市之一，国家重要的工业基地和综合交通枢纽。是国家向西开放的战略通道和内联外引的综合性交通与通信枢纽；国家重要石油化工、能源储备基地和转运枢纽；国家重要的装备制造业和有色冶金产业基地；国家重要的基础科学研究和新材料、新能源、生物医药、航天技术等研发生产基地；西部

地区重要的现代商贸物流中心和旅游服务中心；甘肃省经济、行政、文化与科教中心。兰州市市域行政区划范围面积 13085.6 平方公里，规划区总面积 5810 平方公里。规划 2020 年，兰州市域总人口为 500 万人；其中，中心城区人口规模为 275 万人，城市建设用地面积约为 250 平方公里，人均城市建设用地面积约为 91 平方米。

(2)发展目标

根据《兰州市国民经济和社会发展第十二个五年规划》（2011—2015 年）纲要，坚持把兰州放在打造中国西部现代化中心城市、全国交通枢纽和向西开放门户。规划至 2015 年，全市市域人口达到 420 万人，全市生产总值（GDP）年均增长 16%，力争达到 2500 亿元以上；人均生产总值年均增长 17%，达到 70000 元；全社会固定资产投资年均增长 24%，达到 1930 亿元；社会消费品零售总额年均增长 21%，达到 1410 亿元；城镇化率达到 80%；城镇居民人均可支配收入年均增长 14%，达到 27070 元；农民人均纯收入年均增长 13%，达到 8450 元。

5、兰州市土地与房地产市场状况：

12 月 1 日，中国指数研究院发布 2015 年 11 月百城新建住宅的全样本调查数据。当月，全国 100 个城市新建住宅平均价格为 10899 元/平方米，环比上涨 0.46%，涨幅较上月扩大 0.16 个百分点；同比上涨 2.93%，涨幅较上月扩大 0.86 个百分点。其中兰州主城区新建样本价格环比下跌 0.33%，均价为 7228 元/平方米，比 10 月份每平方米下跌了 24 元。

从涨跌城市个数看，41 个城市环比上涨，56 个城市环比下跌，3 个城市持平。与今年 10 月相比，价格环比上涨的城市数量减少 7 个，其中涨幅在 1.00% 以上的城市有 8 个，较上月减少 9 个；价格环比下跌的城市数量增加 4 个，其中跌幅在 1.00% 以上的城市有 15 个，较上月减少 6 个。涨幅居前的城市依次是：苏州、深圳、惠州、廊坊、上海。苏州、深圳环比涨幅超过 2.50%。

同比来看，全国 100 个城市（新建）住宅均价较去年同期上涨 2.93%，涨幅较上月扩大 0.86 个百分点。按中位数计算，全国 100 个城市（新建）住宅价格中位数为 7063 元/平方米，环比下跌 0.74%，同比上涨 1.26%。

11月,兰州主城四区新建住宅的样本价格中位数为7372元/平方米,均价为7228元/平方米,比10月份每平方米下跌了24元,环比下跌了0.33%。

在西北五省会城市中,当月新建住宅均价环比均呈下跌态势。数据显示:除兰州环比下跌0.33%外,乌鲁木齐环比下跌0.72%,均价达到7291元/平方米;西安环比下跌1.31%,样本均价6426元/平方米;银川环比下跌1.76%,样本均价4800元/平方米;西宁环比下跌0.10%,样本均价5854元/平方米。

6、相关产业政策

(1)房地产政策

2015年两会中央政府工作报告中“稳定住房消费”给予了市场的信心支撑,受“两会”影响推迟入市的楼盘将集中入市。房地产市场供需双方将会加速放量的步伐,其中,普通住宅市场仍以刚性需求为主,中低价位房源成为楼市交易主力。

2013年11月12日,十八届三中全会审议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》,指出“使市场在资源配置中起决定性作用”、“建立城乡统一的建设用地市场”、“加快房地产税立法并适时推进改革”等一系列改革措施,这将对我国房地产市场产生重大而深远的影响。此背景下,中央政策以“稳”为主,更关注民生保障和顶层制度设计,并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求;各地方政府则灵活调整,限购、限贷手段逐步退出,行政干预趋弱,并通过信贷、公积金、财政补贴等多轮政策调整住房需求,稳定住房消费。因此,房地产市场也会进入调整期,房价和地价会随政策的实施及房地产市场的变化而发生波动。

2014年9月兰州市取消“商品房限价令”政策,已执行3年多的备案核价和“最高每平方米不超过万元”的限价令已与限购同时取消,“商品房价格不必再到物价局核价备案,但一房一价的政策仍在执行,开发商必须按规定公示。”业内人士分析认为,虽然取消了限价令,但目前全国房价处于一个降温的态势,所以兰州市房价还不会出现大幅度的上涨。

根据《住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租

住房并轨运行的通知》，2014年底前，各地区要把廉租住房全部纳入公共租赁住房，实现统一规划建设、统一资金使用、统一申请受理、统一运营管理。2014年9月，兰州市人民政府取消了兰州市储备土地在转让过程中将保障性住房的配建作为规划条件。

2015年3月，国土部、住建部联合下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，该《通知》要求，住房供过于求的，要适当控制2015年住房开发建设规模、进度。省级国土资源主管部门要按照稳定市场的原则，指导市、县国土资源主管部门合理确定商品住房用地供应规模，并对保障性安居工程和棚户区改造年度任务所需用地应保尽保。很大程度上，这意味着2006年以来，国家在城市新审批、新开工住房项目，要求套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重须达到开发建设总面积70%以上；廉租住房、经济适用房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地年度供应量，不得低于居住用地供应总量70%。随着房地产市场“去行政化”，这一政策在地方层面的调控中已经逐步退出。

(2) 房地产税收政策

根据兰州市人民政府发布《关于进一步加强房地产市场调控加快保障性安居工程建设的意见》，调整完善房地产相关税收政策，加强税收征管。

个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5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的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。加强对二手房交易环节中的税收管理。认真执行市房产、地税部门颁布的《关于发布新的二手房交易最低计税价格的通知》，坚决堵塞税收漏洞。

强化差别化住房信贷政策，限制炒房和投机性购房行为。从严控制高档商品房、别墅、商业用房的信贷投放。2013年兰州地区各大银行继续严格执行国务院和央行政策，兰州本地居民在购买住房时将以户口为单位进行界定，其中本地居民购买首套房屋时，首付贷款比例要达30%；第二套房屋首付贷款比例为50%；

第三套房贷停止发放。

(3)兰州市城中村与棚户区改造

城中村改造：近年来，兰州市围绕建设西部区域性现代化中心城市的目标，加大了城区建设力度，随着城市化进程的不断加快，城市地域迅速向农村地域扩展，形成了大量城中村。兰州市共有城中村61个，农户2.8万户，9.8万人。这些城中村虽然在地域上已经成为城市的组成部分，但在户籍、土地权属、经济组织和行政管理体制方面仍然保持着农村的旧模式，给城市建设、管理和社会治安带来了许多难题。根据《兰州市城中村改造总体规划》，完成改造需拆迁住房面积900万平方米，新建安置住房面积550万平方米，总投资规模约200亿元。通过拆迁改造，可整理出开发用地2.8万亩。为了吸引投资商积极参与城中村改造，市政府制定了“两优先、一减免”的优惠政策，即：优先保障城中村改造用地，除城市规划涉及的市政公用设施及市级以上（含市级）重大公益建设项目外，城中村的现有土地不再审批与城中村改造无关的项目，全部用于城中村改造；优先建设城中村基础设施，将城中村基础设施建设项目优先列入城市建设维护年度计划，随城中村改造进程，同步配套供水、供电、供热、排水和公共交通等市政公用设施；减免有关费用，对安置村民的住宅建设项目，享受经济适用房的相关优惠政策，免收城市基础设施配套费。

棚户区改造：为有序推进兰州市棚户区改造工作，兰州市从2013年起，计划用5年时间对城关区、西固区、七里河区内的棚户区实行统一改造。棚户区改造项目的实施，对改善兰州市困难群体居住条件，提升兰州市人居环境，助推经济社会转型跨越发展将产生积极影响。2013年年底，兰州市最大的棚户区改造工程启动，计划总投资约489亿元，总建筑面积622.67万平方米。其中，一期实施22个子项目，二期实施40个子项目，国家开发银行甘肃省分行对项目提供服务和支

(4)开发区产业政策

兰州市现有国家级新区—兰州新区，国家级开发区—兰州高新技术产业开发区和兰州经济技术开发区；拥有兰州九州经济开发区、兰州西固新城工业园区、

兰州连海经济开发区红古园区、兰州连海经济开发区永登园区、兰州榆中和平工业园区、皋兰三川口工业集中区等省级开发区及县区产业园区。为进一步加快推进兰州新区、兰州高新技术产业开发区、兰州经济技术开发区（以下简称“三区”）融合发展，2012年12月，中共兰州市委兰州市人民政府颁布了《推进兰州新区、兰州高新技术产业开发区、兰州经济技术开发区融合发展的实施意见》，提出推进“三区”在规划、空间、产业、政策、机制五个方面加快融合发展，到2015年，“三区”生产总值达到1030亿元，占全市比重达到39.6%以上；到2020年“三区”生产总值预期达到2650亿元，占全市比重达到50%以上。

(5)金融政策

为全力推进金融业加快发展，兰州市政府下发了《关于促进和扶持金融业发展的若干意见》。要求力争2015年批准设立的小贷公司达到100家；扩大小额贷款公司向银行业金融机构融资规模。引进和发展一批与金融核心业务密切相关的专业性强、信誉度高、有竞争能力的会计、审计、资信评估等中介服务机构。加强金融业对中小微企业的服务。引导鼓励金融机构做好解决中小微企业贷款抵押难、担保难的金融产品的开发和推广，加大对中小微企业信贷支持力度。引进鼓励创业投资、股权投资、风险投资、产业投资基金和私募资金投入城市经济建设领域，增强各类金融资源服务兰州市经济建设的能力。

7、一般因素对地价的影响分析

在经济“新常态”下，房地产市场也在变革中进入“新常态”，有利于房地产市场平稳运行、结构调整，土地市场有所降温，地价增速将放缓。

兰州市“两山夹一川”的自然条件决定了土地供应相对不足、土地取得门槛高，城市建设发展空间有限，建设用地供给紧张。近年来兰州市人口快速增长，住房需求增加，汇聚全省及外省对生产和投资的有效需求在增加，加之城市本身道路、公共设施等建设的需求，直接或间接引发的对土地的需求量相对较大，在供给不能有效满足的情况下，客观上会引起土地价格的上涨。

兰州市目前存量土地有限，通过旧城改造提高土地集约利用程度，增加土地供给的空间已不大，特别是适宜商业、居住的发展用地已非常有限，土地供给的

相对有限与土地需求的日益增长形成矛盾。虽然土地市场逐步在完善，但市场化程度依然相对不足，功能发挥不够充分，因政府熟化土地的财力有限，近两年以“熟化预申请”方式转让的土地较多，这是兰州市土地利用的创新。兰州市目前土地市场活跃程度的分布状况和兰州市城市发展形状相似，商业、居住用地呈现沿黄河两岸呈带状分布，以老城区为中心呈片状分布发展；工业用地基本集中在西固区、七里河区及城区边缘坪台等地区和近几年发展起来的新型工业园区，如彭家坪工业区、安宁高科技工业园区等。

房地产市场及政策的变化，同样反映到了兰州市整体地价水平的变化。2014年，兰州市综合地价水平值为2136元/m²，比2013年上涨7元/m²，增长率0.33%。2014年综合地价指数为170，与上年度基本持平。

随着《兰州市企业出城入园搬迁改造实施方案》的发布和实施，全市近郊四区工业企业出城入园搬迁改造步伐将加快，有序推进近郊四区工业企业向兰州新区及远郊县区产业园区实施出城入园搬迁改造，实现产业集聚发展，并腾退和盘活市区存量土地。虽然有这些举措可以缓解土地供给的相对有限与土地需求的日益增长的矛盾，但仍需要时间和政府提供强有力的政策及财力保障来逐步实现，因此缓解供需矛盾的效果不会在短期显现。

综上所述，兰州市房地产市场下行压力大，土地价格增幅收窄的可能性较大。因而，兰州市房地产在2015年中，需要有效保障刚性需求、释放改善性需求；在政策实施时注重使用市场化手段，合理引导市场预期，注重建立适合本地的房地产调控长效机制，保持房地产市场稳定发展；有效推进新区发展战略和“出城入园”政策，着力内部挖潜，盘活存量，科学有序供应建设用地，用好增量；利用好契机，主动进行房地产市场结构调整，提升发展质量。

（二）区域因素：

影响用地地价的区域因素包括区域位置、基础设施状况、环境条件等。估价对象位于兰州市西固区，影响估价对象的主要因素来自于该区域，所以本报告是以西固区区域来分析影响待估宗地地价的因素。

1、区域概况

西固区位于兰州市的西南部，东与七里河区接壤，南连永靖县，西临红古区，西北、东北隔黄河与永登县、安宁区相望。总面积 385 平方千米，辖 8 个乡，居住着汉、回、藏等 11 个民族，人口 31.28 万人。西固区的经济和社会发展具有四大优势，一是工业基础优势。西固区是国家大型石油化工基地之一，区内有中央和省、市属大中型企业 33 家，现已形成以石油、化工、机械、冶金四大支柱产业为主体，电力、冶炼、建材、仪表、轻纺、建筑、制药等 13 个门类的工业体系；二是工业原材料资源优势。区内年产 18 万吨乙烯、12 万吨丙烯、26 万吨合成树脂以及合成橡胶、聚乙烯醇等；三是科技人才优势。西固区是全国首批 20 个星火技术密集区之一，现有 19 家大中型科研院所，拥有 2 万多名科技人才，综合科技实力较强。四是自然资源优势。西固城乡交错，工农兼容，境内土地肥沃、14 个坪台的近 3 万亩土地可供发展农、林、牧和养殖业。

2、交通条件

西固区城区道路建设较好，区内有东西主干道西固东路、西固西路、福利路，次干道环行路、牌坊路、合水路等与支路连接，形成路网，道路密度较高。区域内设有长途汽车站，距中川飞机场 30 公里，公交车流量一般。

3、区域内基础设施

待估宗地所在区域基础设施开发程度已达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供气、供暖），具体情况如下：

（1）通路：区域内主要道路有西固中路、西固东路、玉门街等，交通较便利。

（2）供水：西固区现由兰州威立雅水务（集团）有限公司供给区域用水，城市供水有两种水源，即地表水水源和地下水水源。目前，市区供水能力 128 万立方米/日，铺设城市管网 420 公里（DN75 毫米以上），区配水管网总长 414.7 公里，管网密度 2.8 公里/平方公里。

（3）排水：西固区整个区域排水以雨污分流为主，另有雨污合流制。雨水排除采用分段分散式的排水方式。

(4) 供电：西固区供电来源有刘家峡、八盘峡、盐锅峡等水电站及西固热电厂和第二热电厂，供电主要以中压配电网供电为重点。区域内由西北电网供应企业生产和居民生活用电，保证率较高。

(5) 通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率较高，通讯线路畅通。

(6) 供气：兰州燃气化工集团大力发展燃气管网建设，目前兰州市已有长输管线 34 公里，燃气干线 270 多公里，庭院户内管线 500 多公里，已经满足了全市的供气需求。

(7) 供暖：区域内实行集中连片供暖和企业自供两种供暖形式，有西固热电厂向区域内供暖，能保证工业生产和居民生活需要。

4、环境条件

(1) 自然环境：西固区工业企业较多，对大气和水有一定程度的污染。污水经污水处理厂处理后排入黄河。大气污染夏季轻微，空气可达良好；冬季空中悬浮物含量较高，污染较重。区域内绿地覆盖率较低。

(2) 人文环境：待估宗地所在区域公共基础设施和公共服务设施较完善，人文环境较优。

5、商服繁华度

待估宗地所在区域为西固区城区内，商服繁华度较高。

6、规划限制

评估对象所在区域与城市整体规划相一致。

(三) 个别因素：

影响城镇住宅用地地价的个别因素主要有宗地位置、宗地用途、宗地面积、宗地形状、宗地宽度、深度及临街状况、地质条件、容积率、土地使用年限、宗地基础设施条件等。

1. 待估宗地位置：兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西。

2. 本次评估面积：59902.20 m²。

3. 用途变更前设定：至估价期日土地登记用途城镇住宅用地，此次估价设定土地用途为城镇住宅用地。

4. 宗地形状：较规则。

5. 宗地临路状况：东临玉门街、北临合水路。

6. 宗地地质、地形及地势条件：地势平坦，地基承载力较强，地质条件较优。

7. 土地使用权年限设定：根据合法性原则，按实际剩余使用年限 69.50 年设定估价对象使用年期。

8. 宗地开发程度：宗地的实际土地开发程度为宗地红线外“七通”（即通水、排水、通路、通电、通讯、通暖、天然气）宗地红线内场地平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据：

（一）国家有关法律、法规及规章

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 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 55 号）；
- 6、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）；
- 7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》；
- 8、《土地登记办法》（国土资源部令 第 40 号）。

（二）甘肃省有关法律规定

- 1、甘肃省发展和改革委员会、甘肃省国土资源厅联合公布的甘发改服务[2011]722号文件《关于兰州市近郊四区国有土地基准地价的批复》；
- 2、关于转发省国土资源厅《关于转发国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》的通知（甘估协发[2015]5号）；
- 3、兰州市国土资源局关于发布《兰州市国土资源局转让土地评估项目委托评估实施办法〈试行〉》的通知（兰国土资地[2015]176号）；
- 4、国家、省、市颁布的其它有关法律、法规。

（三）有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；

4、中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）。

（四）委托方的有关资料

1、委托方提供的资料

- (1) 委托书；
- (2) 《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第0012962号；
- (3) 《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第0012966号；
- (4) 《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第0012967号；
- (5) 《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第0012968号；
- (6) 《不动产权证》甘（2016）兰州市不动产权第0013201号；
- (7) 待估宗地红线图；
- (8) 《国有建设用地出让合同》合同编号：甘让A（兰[2016]1号）。

2、估价人员现场勘查取得的资料

- (1) 估价对象宗地位置图；
- (2) 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：

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、预期收益原则：

预期收益原则，是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

2、替代原则：

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

3、最有效利用原则：

最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限

制、市场要求和最佳利用程度等。所以，地价是以该宗地的最有效发挥为前提的。本次评估设定待估宗地获得最有效利用。

4、供需原则：

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

5、贡献原则：

贡献原则，是指土地总收益是由土地及其它生产要素共同作用的结果，土地的价格是由土地及土地收益的贡献大小来决定。不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

6、价值主导原则：

土地综合质量的优劣是对土地价格产生影响的主要因素，即要求估价师在评估特定地块的过程中必须综合分析多方面的因素综合考虑土地的质量，通过合适的方法评估出能够正确反映土地估价时点的价格。

7、公开市场原则：

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

（二）、选择评估方法的依据：

在此次评估过程中，我们在选用估价方法有下述考虑：

(1)估价对象的用途为城镇住宅用地，经调查，委估宗地周边有类似房地产开发项目，可采用剩余法进行评估。

(2)由于兰州市建立了较为完善的基准地价体系，待估宗地在城区土地定级估价范围内，因此采用基准地价系数修正法进行评估。

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据待估宗地的具体情况，结合评估目的，决定采用剩余法和基准地价系

数修正法测算待估宗地土地使用权正常市场价格。

(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，采用适宜的方法进行测算土地使用权价格，待估宗地在满足地价定义条件下的土地使用权出让价格估价结果：

	土地面积 (m ²)	单位面积地价 (元/m ²)	总价 (万元)	大写(人民币)
宗地一	1925.70	7552.10	1454.3079	壹仟肆佰伍拾肆万叁仟零柒拾玖元整
宗地二	16740.10	7552.10	12642.2909	壹亿贰仟陆佰肆拾贰万贰仟玖佰零玖元整
宗地三	6054.60	7552.10	4572.4945	肆仟伍佰柒拾贰万肆仟玖佰肆拾伍元整
宗地四	22824.90	7552.10	17237.5927	壹亿柒仟贰佰叁拾柒万伍仟玖佰贰拾柒元整
宗地五	12356.90	7552.10	9332.0544	玖仟叁佰叁拾贰万零伍佰肆拾肆元整
合计	59902.20		45238.7404	肆亿伍仟贰佰叁拾捌万柒仟肆佰零肆元整

土地估价结果一览表

估价机构：兰州天马土地房屋评估咨询有限责任公司

估价报告编号：兰州天马(2016)(估)字第229号

估价期日：2016.10.21

估价目的：转让

估价期日的土地使用权性质：出让用地

土地使用者	宗地名称	不动产权证编号	宗地位置	估价期日的批准用途	估价设定用途	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	设定土地使用权年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
						规划	实际	设定							
兰州三毛实业股份有限公司	宗地一	甘(2016)兰州市不动产权第0012962号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	1925.70	7552.10	1454.3079	
	宗地二	甘(2016)兰州市不动产权第0012966号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	16740.10	7552.10	12642.2909	
	宗地三	甘(2016)兰州市不动产权第0012967号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	6054.60	7552.10	4572.4945	
	宗地四	甘(2016)兰州市不动产权第0012968号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	22824.90	7552.10	17237.5927	

宗地五	甘(2016)兰州市不动产权第0013201号	兰州市西固区玉门街东侧、T044#规划路以西	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤3.5	0	≤3.5	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场地平整”	69.50年	12356.90	7552.10	9332.0544	
合计	总地价大写：（人民币）肆亿伍仟贰佰叁拾捌万柒仟肆佰零肆元整										59902.20		45238.7404	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：待估宗地不存在抵押、租赁等其他权利限制；
- 2、基础设施条件：宗地红线外“七通”（即通水、排水、通路、通电、通讯、通暖、天然气），宗地内“场地平整”；
- 3、规划限制条件：容积率≤3.5，建筑密度≤20%，绿地率≥30%；
- 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、本报告结果仅作为兰州三毛实业股份有限公司转让提供参考依据；
- 2、待估宗地土地面积及权利状况以土地行政主管部门核发的《不动产权证》为依据；
- 3、本报告估价结果有效期自估价报告提交之日起一年内有效；
- 4、其他需要说明事项请详细阅读本报告中的“其他需要特殊说明事项”。

兰州天马土地房屋评估咨询有限责任公司

二〇一六年十月二十三日

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、估价的前提条件

(1) 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估；

(2) 委托方提供的资料属实、合法有效；

(3) 本报告评估结果的地价内涵与本报告中的地价定义一致。

2、假设条件

(1) 本报告评估结果是评估对象在评估基准日的市场价值。在估价期日的土地市场为公正、公开、公平可以自由交易的均衡市场；

(2) 估价对象在设定的用途下可以得到最有效利用，并产生相应的土地收益；

(3) 估价对象在设定的使用年限内可以持续使用，并产生相应的土地收益。

(二) 估价结果的估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的依据

(1) 估价报告和估价结果依照本次“估价依据”中所列法律法规等有关规定发生法律效力，如果“估价依据”发生变化，估价结果需要重新评估；

(2) 估价报告和估价结果需经负责该项目的两名以上（含两名）注册土地评估师、兰州天马土地房屋评估咨询有限责任公司负责人、兰州天马土地房屋评估咨询有限责任公司签名、盖章后方可生效。

2、估价报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本估价结果仅适用于本评估报告特定的估价目的。若用于其他目的，应当重新评估；

(2) 本估价结果是以满足地价定义为前提条件，如果地价定义中所设定的内容发生变化，估价结果需进行相应的调整；

(3) 估价报告和估价结果有效期自估价报告提交之日起一年内有效。在本报告有效期内，当土地市场价格变化幅度较大时，或政策等其他影响估价对象价格的因素变化较大时，估价结果应做相应的调整；

(4) 对报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任；

(5) 本报告分为《土地估价报告》和《土地估价技术报告》两部分，《土地估价报告》和估价结果的使用权归委托方所有，《土地估价技术报告》不提供给委托方。估价报告由兰州天马土地房屋评估咨询有限责任公司负责解释；

(6) 未经评估机构的书面同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供报告的全部内容或部分内容，未经许可不得发表与任何公开媒体上；

(7) 若委托方超出本报告限定的使用条件使用本报告，受托估价方不承担任何法律或经济责任。

(三) 需要特殊说明的事项

1、资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

(1) 本次评估所采用的土地权利资料、规划资料和部分其他资料有委托方提供。估价人员未到政府有关管理部门进行核实，委托方对其提供的资料的真实性负责；

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料有估价人员实地调查而得。估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责；

(3) 估价人员对估价对象的现场勘查仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分未进行专业技术检测，以其符合国家有关技术标准并能够正常使用为前提进行实际确认。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1) 估价对象土地用途为城镇住宅用地。用途的变化将导致估价对象地价发生变化；

(2) 估价对象设定的开发程度为“七通一平”。开发程度发生变化，致估价对象地价发生变化。

3、估价对象的特殊性及其估价中未考虑的因素

(1) 本次评估未考虑委托方因估价对象所欠负的债务和发生的纠纷，以及如果估价对象处分时应负担的费用和税项等可能影响其价值的因素；

(2) 估价结果是估价对象于估价期日正常市场条件下的价格，未考虑国家宏观经济环境发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对土地价格的影响。

4、其他需要特殊说明的问题

本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。