

# 土地估价报告

项目名称：内蒙古双奇药业股份有限公司位于呼和浩特市如意  
开发区腾飞大道西侧两宗工业用地出让土地使用权  
市场价格评估

受托估价单位：内蒙古住恒房地产价格评估有限责任公司

土地估价报告编号：内住恒估字[2023]第3748号

提交估价报告日期：二〇二三年十一月二十日



## 土地估价报告

### 第一部分 摘要

#### 一、估价项目名称

内蒙古双奇药业股份有限公司位于呼和浩特市如意开发区腾飞大道西侧两宗工业用地出让土地使用权市场价格评估

#### 二、委托估价方

委托方：内蒙古双奇药业股份有限公司

单位地址：内蒙古自治区呼和浩特市如意开发区腾飞路 21 号

社会统一信用代码：91150000114186739P

#### 三、估价目的

根据委托方提供的资料显示，内蒙古双奇药业股份有限公司因确认土地价值需要，拟以内蒙古双奇药业股份有限公司所使用的位于呼和浩特市如意开发区腾飞大道西侧两宗用途为工业用地的国有出让建设用地使用权价值进行评估。内蒙古住恒房地产价格评估有限责任公司受托对上述估价对象对应用途下出让土地使用权市场价值进行评估。依据《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)等相关法律法规的规定，本公司将本着客观、公正、合理原则进行评估，为委托方确定土地使用权市场价值提供客观、公正、合理的参考依据。

#### 四、估价期日

根据委托方的要求及评估目的的需要，本次估价期日以现场勘查之日为准，即二〇二三年十一月十日。

#### 五、估价日期

二〇二三年十一月十日至二〇二三年十一月二十日

#### 六、地价定义

1、用途设定：估价对象土地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，根据中华人民共和国自然资源部发布的《国土空间调查、规划、

用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2020〕51号）的规定，并结合本次估价目的设定待估宗地用途为工业用地。

2、开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及场地平整。根据待估宗地的土地利用状况和估价目的，本次评估设定估价对象开发程度按实际开发程度设定为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地内设定为场地平整，即开发程度设定为“七通一平”。

3、土地使用权年限设定：根据估价对象《国有土地使用证》（呼国用（2009）第00160号、呼国用（2004）字第0240号）显示估价对象使用权类型为出让，宗地一发证日期为2009年2月30日，终止日期为2050年9月17日，土地使用权剩余使用年限为出让年限减去已使用年限为26.85年，故：设定估价对象土地使用权年限为26.85年，宗地二发证日期为2004年3月，终止日期为2054年3月18日，土地使用权剩余使用年限为出让年限减去已使用年限为30.35年，故：设定估价对象土地使用权年限为30.35年。

4、现状利用和规划利用条件说明：待估宗地地类（用途）为工业，地上现有建筑物：厂房、办公楼、餐厅等，建成年代约为2006年。地上建筑物于估价期日部分楼幢未办理产权相关手续，故地上建筑物总建筑面积不详，实际容积率不详。根据估价目的、估价原则并结合类似宗地实际情况，设定规划容积率为当地工业平均容积率0.8。

5、价值内涵：地价内涵是指在评估期日2023年11月10日，现状利用或规划条件下，在上述设定用途、开发程度、土地使用年限条件下的出让土地使用权市场价格。

## 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：

市场价值估价结果

宗地一评估土地面积：26256.73 平方米

单位面积地价：1644 元/平方米（取整）

评估土地总价：43166064 元

大写人民币：肆仟叁佰壹拾陆万陆仟零陆拾肆元整

宗地二评估土地面积：8065.2 平方米

单位面积地价：1704 元/平方米（取整）

评估土地总价：13743101 元

大写人民币：壹仟叁佰玖拾壹万贰仟肆佰柒拾元整

总评估值：56909165 元

大写人民币：伍仟陆佰玖拾万玖仟壹佰陆拾伍元整

币种：人民币

估价结果详见土地估价结果一览表。

八、土地估价师签字

土地估价师：乔永梅	土地估价师：元仲举
资格证号：2014150064	资格证号：2004150088
注册证号：2021150010	注册证号：2021150011
	

九、土地估价机构：

法定代表人：



内蒙古住恒房地产价格评估有限责任公司

2023年11月20日



土地估价结果一览表

估价机构：内蒙古住恒房地产价格评估有限责任公司  
 估价日期：2023年11月10日

估价报告编号：内住恒估字[2023]第0000号  
 估价日期：土地使用权性质：出让

估价日期使用的土地使用者	地号	坐落	土地使用证号	估价日期用途			容积率		估价日期实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积土地使用权价格(元/平方米)	总地价(元)	备注
				记载	实际	设定	实际	设定							
内蒙古双奇药业股份有限公司	4-05-N-126	呼和浩特市如意开发区腾飞大道西侧	呼国用(2009)第00160号	工业用地	工业用地	工业用地	-	0.8	宗地红线外“七通”，宗地红线内“七通”及土地平整	26.85	26256.73	1644	43166064	七通指：通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖	
内蒙古双奇药业股份有限公司	4-05-H-197	呼和浩特市如意开发区腾飞大道西侧	呼国用(2004)字第0240号	工业用地	工业用地	工业用地	-		宗地红线外“七通”，宗地红线内“七通”及土地平整	30.35	8065.2	1704	13743101	七通指：通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖	
合计											34321.93		56909165		

一、上述土地估价结果的限定条件(见下表)

- 1、土地权利限制：无抵押等权利限制
- 2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表
- 3、规划限制条件：依据现状规划条件不变
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

待估宗地基础设施及其他条件表

序号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其它限定条件

内蒙古双奇药业股份有限公司工业用地出让土地使用权价格评估

1	呼和浩特市如意腾飞大道西侧两宗	场地平整	临腾飞路北段	宗地红线内外电网系统	宗地红线内外市政供水系统	宗地红线内外市政排水系统	宗地红线外市政供暖系统, 红线内由市政集中供暖	宗地红线内外均入网	宗地红线内外通讯与市政电话普及率较高, 通讯线路畅通	无	无	无
1	呼和浩特市如意腾飞大道西侧两宗	场地平整	临腾飞路北段	宗地红线内外电网系统	宗地红线内外市政供水系统	宗地红线内外市政排水系统	宗地红线外市政供暖系统, 红线内由市政集中供暖	宗地红线内外均入网	宗地红线内外通讯与市政电话普及率较高, 通讯线路畅通	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以委托方提供的《国有土地使用证》“呼国用(2009)第00160号、呼国用(2004)字第0240号”为依据。
- 2、本评估报告仅作为出让土地使用权价格的参考依据。



内蒙古住恒房地产价格评估有限责任公司

2023年11月20日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托方：内蒙古双奇药业股份有限公司

单位地址：内蒙古自治区呼和浩特市如意开发区腾飞路 21 号

社会统一信用代码：91150000114186739P

### 二、估价对象

本次估价的估价对象仅为内蒙古双奇药业股份有限公司使用的国有建设用地出让土地使用权，不包含地上建筑物及相关设施设备。宗地一发证日期为 2009 年 2 月 30 日，终止日期为 2050 年 9 月 17 日，土地使用权剩余使用年限为出让年限减去已使用年限为 26.85 年，故：设定估价对象土地使用权年限为 26.85 年，宗地二发证日期为 2004 年 3 月，终止日期为 2054 年 3 月 18 日，土地使用权剩余使用年限为出让年限减去已使用年限为 30.35 年，故：设定估价对象土地使用权年限为 30.35 年。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况：

(1) 土地来源：待估宗地为国有建设用地，内蒙古双奇药业股份有限公司以出让方式取得该宗地土地使用权。

(2) 土地位置：呼和浩特市如意开发区腾飞大道西侧两宗

(3) 土地使用权人：内蒙古双奇药业股份有限公司

(4) 土地登记时间：2009 年 2 月 30 日、2004 年 3 月

(5) 土地证号：呼国用（2009）第 00160 号、呼国用（2004）字第 0240 号

(6) 地号：4-05-N-126、4-05-H-197

(7) 图号：---

(8) 土地权属性质：国有

(9) 使用权面积：宗地一 26256.73 平方米、宗地二 8065.2 平方米

(10) 地类（用途）：工业用地

(11) 土地所在级别：呼和浩特市基准地价工业一级地

(12) 土地使用权类型：出让      宗地一终止日期：2050 年 9 月 17 日      宗地二终止日期为 2054 年 3 月 18 日

(13) 四至：宗地一东至腾飞路；西至呼和浩特市第二中学；南至内蒙古双奇药业公司；北至顺义街。宗地二东至腾飞路；西至呼和浩特市第二中学；南至内蒙古党委政府机关幼儿园第一分园；北至内蒙古双奇药业公司。

## 2、土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

(2) 估价对象的土地使用权状况：根据《国有土地使用证》（呼国用（2009）第 00160 号、呼国用（2004）字第 0240 号），登记待估宗地的土地使用者为内蒙古双奇药业股份有限公司，土地使用权类型为出让。

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

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

## 3、土地利用状况

根据委托方提供资料及评估人员的现场勘查，待估宗地地类（用途）为工业，地上现有建筑物：厂房、办公楼、餐厅等，建成年代约为 2006 年。地上建筑物于估价期日部分楼幢未办理产权相关手续，故地上建筑物总建筑面积不详，实际容积率不详。

估价对象土地用途为工业用地，宗地位于呼和浩特市如意开发区腾



飞大道西侧两宗，周边为住宅、商住集聚区，主要规划用途为住宅、商住用地，区域内有呼和浩特市党政大楼、内蒙古自治区党政大楼、呼和浩特市如意开发区总部基地、呼和浩特市九二大厦、呼和浩特市富恒国际，随着城市扩张，工业企业大量搬迁，工业聚集度一般，且区域内规划设计条件规定的使用性质以住宅、商住为主。

#### 四、影响地价的因素说明

##### (一) 一般因素

指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定土地具体价格的基础。

##### 1、城市资源状况

###### (1) 地理位置

呼和浩特位于内蒙古自治区中部。东经  $110^{\circ} 46'$  --  $112^{\circ} 10'$  ，北纬  $40^{\circ} 51'$  --  $41^{\circ} 8'$  ，市区位于北纬  $40^{\circ} 48'$  东经  $111^{\circ} 41'$  。地处内蒙古自治区中部大青山南侧，西与包头市、鄂尔多斯市接壤，东邻乌兰察布市，南抵山西省。全市总面积 17, 224 平方公里。

###### (2) 自然环境

###### ①地势、地貌

境内主要分为两大地貌单元，即：北部大青山和东南部蛮汉山为山地地形，南部及西南部为土默川平原地形。地势由北东向南西逐渐倾斜。海拔最高点在大青山金銮殿顶部，高度为 2280 米，最低点在托克托县中滩乡，高度为 986 米，市区海拔高度为 1 040 米。大青山为阴山山脉中段，生成很多纵向的山脉山峰。境内，由西向东主要山峰有九峰山、金銮殿山、蟠龙山，虎头山等，东南部是蛮汉山。

###### ②气候、水文

呼和浩特属中温带大陆性季风气候，四季气候变化明显，差异较大，其特点：冬季漫长严寒，夏季短暂炎热，春秋两季气候变化剧烈。年平

均气温由北向南递增，北部大青山区仅在 $2^{\circ}\text{C}$ 左右，南部达到 $6.7^{\circ}\text{C}$ 。最冷月气温 $-12.7\sim 16.1^{\circ}\text{C}$ ；最热月平均气温 $17\sim 22.9^{\circ}\text{C}$ 。平均年较差为 $34.4\sim 35.7^{\circ}\text{C}$ ，平均日较差为 $13.5\sim 13.7^{\circ}\text{C}$ 。无霜期：北部山区为75天，低山丘陵区110天，南部平原区为113-134天；日照年均1600小时。降水量：年平均降水量为335.2-534.6毫米，其地域分布是西南最少，年雨量仅350毫米；平原区在400毫米左右；大青山区在430-500毫米；最多是大青山乡一前响村，年均降水达到534.6毫米，其次是井乡，年均降水量为489.3毫米，最少是在南坪乡、黑城乡、新营镇一带，年均降水量仅为335.2-362.8毫米。

### (3) 城市性质

内蒙古自治区首府和政治、经济、文化中心；国家历史文化名城；我国北方沿边地区重要的城市中心。

### (4) 行政区划

1949年9月19日，绥远省和平解放。12月9日，绥远省军政委员会归绥市工作团进入归绥。从1954年4月25日起，将“归绥市”改称为“呼和浩特市”。1960年前，呼和浩特市辖新城区、回民区、玉泉区和赛罕区。1960年，原属乌兰察布盟的土默特旗划归呼和浩特市管辖。1971年，原属乌兰察布盟的托克托县划归呼和浩特市管辖。1995年11月21日，经国务院批准，乌兰察布盟的和林格尔县、清水河县划归呼和浩特市管辖。1996年5月18日，经国务院批准，乌兰察布盟武川县划归呼和浩特市管辖。呼和浩特市现行政区划共辖9个旗县区。全市土地总面积1.72万平方公里，其中，市区面积2065平方公里，旗县区面积15121平方公里，辖新城区、回民区、玉泉区、赛罕区市内四区及土默特左旗、托克托县、和林格尔县、清水河县、武川县五个旗县。

## 2、不动产制度与不动产市场状况

### (1) 土地制度

《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）

《国土资源部农业部关于完善工业用地管理有关问题的通知》（国土资发〔2010〕155号）中进一步界定工业用地范围、区分用地情况实行分类管理、规范工业用地审核、加强工业用地监督管理做了详细的规定。

## （2）房地产制度

为了深化土地使用制度和住房制度的改革及优化城镇用地结构，政府成立了土地储备中心，2018年新出台的《土地储备管理办法》，建立了完善的土地储备制度。对用地供给的程序化、制度化、公开化及规范和活跃房地产交易市场起到了积极作用，也影响了房地产价格的走势。土地储备制度的实施在一定程度上控制了土地供给总量，供地方式的改革，使得地价呈上升走势，采取措施调控房地产价格，使地价逐步趋于合理。为切实改善居民生活环境和居住条件，提升城市品位和形象，建设和谐美好家园，确保城市建设用地需求，当地自然资源局依据土地管理有关法律法规和政策规定，实行统一征收土地，其他单位和个人不得私自买卖土地，对土地严格实行统一规划、统一征收、统一开发、统一出让、统一管理的“五统一”政策。对私自买卖或者以其他形式非法转让土地的单位和个人，将非法买卖或者以其他形式非法转让的土地交回国有土地储备中心处理，其他单位和个人与村集体和农民个人签订的协议无效，严厉打击私自买卖或者以其他形式非法转让土地行为，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

全国地方政府积极采取以下措施：“统筹安排用地指标，科学保障

项目用地需求；强化土地供应管理，推动了产业结构调整与优化；合理调控建设用地，促进了房地产市场平稳运行；推进节约集约用地，提高了土地资源利用效率；加大执法力度，切实保护耕地。”

### 3、金融政策

2022年10月20日发布的《关于进一步支持民营经济高质量发展的若干措施》的通知明确提出，强化民营企业金融服务，建立企业融资需求清单，引导金融机构扩大信贷投放。对符合创业担保贷款申请条件的个体工商户额度不超过20万元、期限不超过3年，小微企业额度不超过300万元、期限不超过2年的创业担保贷款，给予最高4%贴息，贴息资金有各级财政按比例分担，至2023年6月底，对符合条件的地方法人金融机构发放的普惠小微贷款，按照贷款余额增量的2%给予激励资金，开展自治区重点产业链“1+N”金融服务，发挥产业链“链主”企业对产业链的资金支持作用，推动“链主”企业与中国人民银行中征应收账款融资服务平台实现系统对接、在线确权、帮助链上中小企业实现动产质押融资。

### 4、税收政策

2022年10月20日发布的《关于进一步支持民营经济高质量发展的若干措施》的通知，明确提出持续减轻税费负担，至2025年12月31日，年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业免征企业所得税地方分享部分；月销售额不超过3万元（按季纳税9万元）的小规模纳税人免征房产税和城镇土地使用税；房产从价计征的减除幅度由10%调整为30%；经自治区政府批准后，各盟市、旗县（市、区）政府原则上按照现行标准的80%调整城镇土地使用税的税额标准。

### 5、城市规划与发展目标

服务内蒙古、融入环渤海、沟通东西部、开放大北门。

### 6、城市社会经济发展状况

2023年上半年，呼和浩特市固定资产投资持续较快增长，带动建筑业企业生产平稳发展，上半年在统的资质以上施工总承包和专业承包企业完成建筑业总产值68.6亿元，同比增长14.9%，高于全区平均水平3.7个百分点，较去年同期提高9.3个百分点。其中，“龙头”企业带动作用明显，建筑业总产值全市排名前五的企业签订合同额合计227.3亿元，占全市合同额52.3%；建筑业总产值35.6亿元，占全市总产值51.9%。

1-5月份，呼和浩特市固定资产投资同比增长39.2%，较上月回落0.8个百分点，较上年同期提高4.4个百分点。与全国、全区相比，增速高于全国投资35.2个百分点，高于全区3.9个百分点，在全区排名第6位，全区增速前三位盟市是阿拉善盟（67.7%）、乌兰察布市（48.5%）、鄂尔多斯市（39.9%）。整体保持平稳较快增长态势。

分产业看，第一产业投资同比下降22.5%，降幅较上月收窄13.8个百分点；第二产业投资同比增长67.3%，较上月提高3.9个百分点；第三产业投资同比增长29.9%，较上月回落3.8个百分点。三次产业投资比重结构为：3.3：39.6：57.1。

## （二）区域因素

区域因素指待估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、公交条件、公用设施和基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制以及自然条件等。

### 1、区域概况

呼和浩特如意开发区（呼和浩特经济技术开发区如意工业园区）创建于1992年5月20日，是国家级呼和浩特经济技术开发区的重要组成部分。已经形成了设施完善、功能齐备、环境优美的外向型、现代化工业园区，是呼和浩特市经济发展的一颗明珠。园区本着“敬业、诚信、团队、创新、廉洁”的如意精神，大力亲商、安商、富商、扶商、帮商，

强化服务意识，真心实意帮助企业解决实际困难，不断为入区企业营造宽松的投资环境和优惠的政策环境。先后建立推行了一座楼办公、一厅式审批、一条龙服务的工作机制，并推行了项目手续一局一次受理、全程免费包干代办服务的机制，实行了项目跟踪，首问负责制，服务承诺制，使项目在入区前、入区中、入区后自始至终都有人跟踪落实服务，实现了项目进得来、留得住、发展快的良好循环，为如意工业园区招商引资创造了弥足珍贵的社会无形资产。正因如此，吸引了国内外著名的利乐集团、法国威立雅水务集团、TCL集团、创维集团、燕京啤酒集团、华立集团、中国联通、中国电信等众多公司一次又一次的投资。

“十三五”期间，如意工业园区将形成工业经济、总部经济两花并开，南北两区齐头并进，比翼齐飞的良性发展格局。面向未来，如意工业园区力争在现代工业、招商引资、产业培植、投资环境四大方面实现大的突破，力争建设成发展速度最快、经济效益最大、科技含量最高、投资环境最优、服务水平最好的新型工业科技城，进入国家级开发区中上游水平，成为呼和浩特市经济和社会发展的排头兵。

如意工业园区由两个功能区组成，北区和新工业区。北区辖地面积10.97平方公里，通过了ISO14000环境管理体系的认证，正在由传统的工业园区向呼和浩特总部基地核心区转型。新工业区位于呼市城南209国道26公里处，是我市半小时经济圈的重要组成部分，总体规划面积为22平方公里，11.5平方公里的起步区已经实现了“九通一平”，是新型的工业园区。

## 2、交通条件

### (1) 内部交通

区域内主要干道有腾飞大道、如意和大街、敕勒川大街等，区域有公交车线路运营。

### (2) 外部交通

对外公路有京藏高速、呼市绕城高速，临近京包铁路，附近有呼和浩特火车东站，距京藏高速呼和浩特东收费站约9公里，呼和浩特白塔

国际机场。

### 3、基础设施条件

估价对象所处区域基础设施配套设施完善，各项配套设施如下：

道路：区域有腾飞大道、如意和大街、敕勒川大街。

供电：区域内电源由市政集中供电，供电保证率 100%。

供水：区域内供水外通市政供水系统，供水保证率 100%。

排水：区域内排水为雨污合流，排水畅通，区域内有污水处理厂，排水保证率 98%以上。

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。

供暖：已建成覆盖城区和工业园区的集中供热管网系统，供暖保证率 98%以上。

供气：区域内有供气管网。

### 4、环境条件

如意总部基地是在如意北区基础上转型升级而来。2011 年 2 月，呼和浩特市政府明确批复，以如意工业园区北区为核心区域，规划建设 11.6 平方公里如意总部基地。界限为二环路东侧、机场高速路南侧、哈拉更沟西侧、鄂尔多斯大街北侧。功能定位为：首府乃至自治区行政中心、商务中心、金融中心，自治区及呼包银榆经济区企业总部和现代服务业聚集区。2015 年 2 月，如意总部基地被评为自治区第一批、首家自治区级中央商务区。

如意开发区交通干线密集，腾飞大道、如意和大街、敕勒川大街横穿开发区境内，交通便利。开发区内地势平坦，发展前景广阔。水资源丰富，区域内自然生杰环境良好。为形成全方位开放的新格局创造了条件。

### 5、规划限制

该市总体规划合理科学，各类用地位置、用地规模和数量在规划中

均有严格的界定，城镇各类建设用地区必须在规划的限定内供应。

## 6、产业集聚状况

随着生产性服务业发展规模日益壮大，工业生产性服务业和制造业的关系日趋紧密，加快发展生产性服务业是转变发展观念、创新发展模式、提高发展质量的客观要求。如意总部基地生产性服务业重点发展：研发设计、金融服务业、第三方物流、生产性租赁服务、信息技术服务、节能环保服务、检验检测认证、电子商务、商务咨询、服务外包、售后服务人力资源服务和品牌建设。

今后如意开发区全力打造企业政府服务模式和政策支持体系，全面推进“额吉式”服务，对企业发展全程关注，主动服务、细致服务，高效服务，千方百计为企业排忧解难，出台务实管用、精准到位的政策措施，让企业实实在在受益，为企业提供快捷、优质、贴身的服务，以高效率、高品质、高标准的政府服务，为企业的健康发展营造良好社会环境，让企业实实在在受益，将“亲”“清”新型政商关系落实到服务中，让企业有更多的安全感、获得感。

### （三）个别因素

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

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

位置：位于呼和浩特市如意开发区腾飞大道西侧两宗。

用途：登记用途为工业用地，实际用途为工业用地。



土地面积：宗地一26256.73平方米、宗地二8065.2平方米。

使用年限：宗地一出让土地使用权剩余年限26.85年、宗地二出让土地使用权剩余年限30.35年。

容积率：设定平均容积率为0.8。

规划限制：规划为工业用地。

临街状况：委估宗地一面临街。

宗地形状：形状规则，对土地利用无影响。

地质条件：地基承载力较强。

地形条件：地形平坦。

地势条件：无坡度。

基础设施条件：估价对象估价期日时估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及场地平整。根据待估宗地的土地利用状况和估价目的，本次评估设定估价对象开发程度按实际开发程度设定为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地内设定为场地平整。

土地利用状况：根据委托方提供资料及评估人员的现场勘查，待估宗地地类（用途）为工业，地上现有建筑物：厂房、办公楼、餐厅等，建成年代约为2006年。地上建筑物于估价期日部分楼幢未办理产权相关手续，故地上建筑物总建筑面积不详，实际容积率不详。估价对象土地用途为工业用地，宗地位于呼和浩特市如意开发区腾飞大道西侧两宗，周边为住宅、办公集聚区，主要规划用途为住宅、商住用地，区域内有呼和浩特市党政大楼、内蒙古自治区党政大楼、呼和浩特市如意开发区总部基地、呼和浩特市九二大厦、呼和浩特市富恒国际，工业聚集度一般，且区域内规划设计条件规定的使用性质以住宅、商住为主。

## 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》(十三届全国人大三次会议表决通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行)

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

3、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行)

4、《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第 132 次会议修订通过自 2021 年 9 月 1 日起施行)

6、《关于印发〈企业改制土地资产处置审批意见(试行)〉和〈土地估价报告备案办法(试行)〉的通知》(国土资厅发[2001]42 号)

7、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号)

8、《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)

9、本次评估涉及的国家及地方的其他相关法律、法规、条例、文件、通知

#### (二) 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/T18508-2014
- 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、《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）
- 4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 6、《关于公布实施呼和浩特基准地价的通知》（2023年）

### （三）其他资料

1、待估宗地《国有土地使用证》（呼国用（2009）第00160号、呼国用（2004）字第0240号）

2、评估人员现场踏勘、调查、搜集的相关资料

## 二、土地估价

### （一）估价原则

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

#### 1、估价期日原则

估价对象的估价结果是在估价期日的客观合理价格。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价格水平总是与某一期日（时点）相对应的，所以，我们应根据项目的特点及委托估价方的具体情况，合理确定估价期日。

#### 2、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、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总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

### 4、合法原则

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

### 5、综合分析原则和多种方法相比较原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响。因此，在进行地价评估工作中，要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主导因素，进行综合分析，才能评估出较合理的符合客观实际的价格。

同时，为保证评估的严谨性、科学性，评估中应选择两种或两种以上评估方法测算地价，根据评估方法的适宜性、可操作性及评估结果的可信度，并参考地产市场状况及估价师经验，经综合分析确定评估结果。

### 6、供需原则

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

### 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、贡献原则

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

### 9、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，

并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

#### 10、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。

#### 11、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。

#### 12、公开市场原则

估价结果在公平、公正、公开的市场上可实现。

本次是在公开市场条件下进行的土地价格评估，在评估过程中，按照国家、地方的有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，方法科学，结果准确，严格保守评估秘密。

### （二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

#### 1、采用方法的理由

（1）待估宗地位于呼和浩特市基准地价工业一级覆盖范围内，且新的基准地价于2023年2月1日实施，现实性较好，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

（2）估价对象为工业用地，待估宗地所处区域内类似用地主要以征收建设用地为主，并且当地政府及相关管理部门已经公布了有关征地补偿标准的文件，土地取得成本等客观费用有据可依，故可选用成本逼近法进行评估。

## 2、不采用方法的理由

(1) 由于待估宗地所处区域难以搜集到与待估宗地地上建筑物相类似的房地产租金交易案例，无法通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，进而无法确定土地收益，故不适宜采用收益还原法评估。

(2) 估价对象为已开发完成的工业用地，无重建或改扩建的规划，且地上建筑物为特定行业建设的厂房，无法合理确定其市场售价，故不适宜采用剩余法评估。

(3) 由于估价对象周边规划为城市城区，周边与估价对象相类似的近期已经发生交易的市场交易案例较少，无法可以达到估价规程对市场比较法实例数量的最低要求，故不适宜采用市场比较法进行评估

综上所述，本次土地使用权市场价格评估采用基准地价法及成本逼近法评估。

## (三) 估价结果

### 1、估价方法应用评价

总的看来，基准地价法及成本逼近法是通过不同的计算途径评估地价的方法，其评估结果具有价值的同一性，从而具有了可比性，可以采用算术平均、加权平均或以某一种方法为主等方法中的一种确定估价结果。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格，由于其有理论基础，可操作性强，易于掌握。故该方法适宜性较高。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格，该方法有一定的理论基础，也易于掌握，可操作性较强。

估价人员根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性及评估目的，在对区域地价水平进行分析后，因两种测算结果较为接近，决定以基准

地价法及成本逼近法评估结果的加权算术平均数做为出让土地使用权市场价格的最终结果。

## 2、估价结果

通过上述分析、测算，确定估价对象作为出让，无他项权利限制的工业用地，在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日 2023 年 11 月 10 日正常市场条件下的出让土地使用权市场价格为：

### 市场价值估价结果

宗地一评估土地面积：26256.73 平方米

单位面积地价：1644 元/平方米（取整）

评估土地总价：43166064 元

大写人民币：肆仟叁佰壹拾陆万陆仟零陆拾肆元整

宗地二评估土地面积：8065.2 平方米

单位面积地价：1704 元/平方米（取整）

评估土地总价：13743101 元

大写人民币：壹仟叁佰玖拾壹万贰仟肆佰柒拾元整

总评估值：56909165 元

大写人民币：伍仟陆佰玖拾万玖仟壹佰陆拾伍元整

币种：人民币

## 三、估价结果和估价报告的使用

### （一）估价的前提和假设条件

- 1、土地使用权人合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、生活、经营的正常进行，保证企业的持续发展。
- 4、在评估期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 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、委托方提供的资料属实。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于评估期日 2023 年 11 月 10 日，在设定的土地开发程度“七通一平”、用途为工业用地和土地使用年限 26.85 年、30.35 年及正常市场条件下的土地使用权市场价格。

2、评估面积及权利状况以委托方提供的《国有土地使用证》（呼国用（2009）第 00160 号、呼国用（2004）字第 0240 号）为依据。

3、评估目的为市场价格提供参考依据，评估报告需经过有权限的土地管理部门备案后方有效。

4、本估价技术报告为供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门备案时的附件。

5、本报告应用的有效期限：自提交评估结果之日起一年内有效。

6、任何违规使用本估价报告及估价结果造成的不良后果，责任自负，给受托方造成不良影响的，受托方保留依法追究权利。

## 第四部分 附件

- 1、评估委托书复印件
- 2、待估宗地《国有土地使用证》复印件
- 3、土地使用权人企业营业执照复印件
- 4、待估宗地现场勘验照片
- 5、土地评估机构营业执照复印件
- 6、土地评估机构备案证书复印件
- 7、土地估价师资格证书复印件