

2018年平顶山市土地储备专项债券（一期）
——2018年河南省政府专项债券（十期）
专项评价报告

- 1、2018年平顶山市新华区土地储备项目专项评价报告
- 2、2018年平顶山市卫东区土地储备项目专项评价报告
- 3、2018年平顶山市石龙区土地储备项目专项评价报告
- 4、2018年平顶山市宝丰县土地储备项目专项评价报告
- 5、2018年汝州市土地储备项目专项评价报告



平 顶 山 华 英 会 计 师 事 务 所

关于“新华区土地储备项目”第三方评
估报告

平华师专审字（2018）第 1-035 号

被审计单位：平顶山市新华区财政局

审计单位：平顶山华英会计师事务所（普通合伙）

地 址：湛河区开源路南段 13 号楼 2 楼（高压西门斜对面）

报告日期：二零一八年七月十二日

关于“新华区土地储备项目”第三方评估报告

平华师专审字(2018)第 1-035 号

平顶山市新华区财政局:

我们接受平顶山市新华区人民政府的委托,对平顶山市新华区财政局(以下简称贵单位)所提供的该项目有关审批文件、2018年度使用土地收储债券资金申报表及其他相关资料,我们的责任是对贵单位所提供的会计及其他相关资料进行审计评估,并发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师审计准则》、《中华人民共和国审计法》和《中华人民共和国会计法》等进行的。我们相信,我们的审计工作为发表审计意见提供了合理的基础。现将审计情况报告如下:

一、单位基本情况

平顶山市新华区财政局位于河南省平顶山市新华区建设路西段,统一社会信用代码 11410402005462474W;法定代表人:邵志刚;财政全供行政编制。

二、项目建设背景

(一)、项目建设背景:平顶山市新华区人民政府为了改善居民生活条件,根据有关文件会议精神,依据豫政土【2018】11号《河南省人民政府关于平顶山市实施 2017 年度第三批城市建设征收土地的批复》,对平顶山市新华区张泉庄村周边 177.11 亩、张庄村周边 234.10 亩和高庄村周边 515.96 亩三宗土地一个项目,

面积共计 927.17 亩，进行土地收储。

(二)、地理背景：平顶山市新华区人民政府此次收储的三宗土地，均位于老城区向新城区发展地段，是通往高速公路和高铁站的交通咽喉，区位优势明显，发展前景广阔，是平顶山城市发展的方向和目标。

三、一个项目三宗土地的基本情况

(一)、张泉庄村周边土地：本项目位于平顶山市新华区张泉庄村高庄村，东至张泉庄村和高庄村，西至高庄村，南至高庄村，北至平安大道，收储土地面积 177.11 亩，规划用途为商服用地。

(二)、张庄村周边土地：本项目位于平顶山市新华区张庄村和高庄村，东至张庄村已征用过的土地，西至西环路，南至平煤集团铁路专用线，北至平安大道，收储土地面积 234.10 亩，规划用途为商住用地。

(三)、高庄村周边土地：本项目位于平顶山市新华区高庄村，东至高庄村土地，西至西环路，南至高庄村土地，北至平顶山市公安局看守所，收储土地面积 515.96 亩，规划用途为商住用地。

四、项目概算

根据《平顶山市人民政府关于进一步加强市区土地准备工作的实施意见》（平政【2013】41 号）和《平顶山市人民政府关于印发平顶山市土地储备工作实施办法的通知》（平政【2014】40 号）的有关规定，参照《河南省人民政府关于调整河南省征地地区片综合地价标准的通知》（豫政【2016】48 号）《平顶山市人

民政府关于印发平顶山市征地青苗及地上附属物补偿标准的通知》（平政【2012】12号）等的补偿标准，土地收储补偿金为32,337.22万元。

五、项目收储情况评估 单位：万元

项目名称	征地批文	土地面积 (亩)	土地 现状	用途	收储资金	补偿 时间	申请债券	自筹资金
张泉庄村	豫政土【2018】11号	177.11	宅基地、 净地	住宅	7,864.99	2018年 12月		
张庄村	豫政土【2018】11号	234.10	净地 宅基地、 净地	商用	9,654.61	2018年 12月		
高庄村	豫政土【2018】11号	515.96	宅基地、 净地	商用	14,817.61	2018年 12月		
合计		927.17			32,337.22		13,777.00	18,560.22

（一）、张泉庄村：土地收储资金 7,864.99 万元，其中已付征地拆迁补偿费 3,290.59 万元，未付 4,574.4 万元。

（二）、张庄村：土地收储资金 9,654.61 万元，全部未付。

（三）、高庄村：土地收储资金 14,817.61 万元，其中已付征地拆迁补偿费 3,703 万元，未付 11,566.63 万元。

项目收储所需资金（不包括上交的各类基金）：收储 927.17 亩，所需资金 32,337.22 万元，已付 6,993.59 万元，未付 25,343.63 万元。

六、项目投资回报分析

该三个项目的土地出让净收益，应为三个项目的预计土地出让金扣除土地收储补偿费用以及保障性住房建设资金、农业开发资金、土地收益基金、上缴省级基金、预留土地出让手续费、新

增建设用地有偿使用费、农田水利建设资金、教育基金等类基金后的净值,各类基金约为土地出让金的 13.03%。

根据平顶山市新华区与此三个项目周边用地近两年的土地出让情况及三个项目预计在 1 年出让完毕的情况,预计三个项目的土地出让单价约为 168.75 万元/亩。故三个项目预计土地出让收益为 156,459.94 万元,土地收储金成本 32,337.22 万元,上交各项基金 20,393.65 万元,三个项目现金流净值为 103,729.07 万元,且现金流净值为正,表示该项目可以实施。

七、三宗土地综合不确定性分析

1、现金流分析

现金流量表分析 单位: 万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	156,459.94	156,459.94
1-1	土地出让收益	156,459.94	156,459.94
2	现金流出	52,730.87	52,730.87
2-1	土地收储	32,337.22	32,337.22
2-2	上交各项基金	20,393.65	20,393.65
3	净现金流量		103,729.07

2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系, P 为平衡点, Z 为收储资金, J 为各项基金之和, D 为分析变量。收益 $S = \text{土地数量} * \text{土地单价} D$ 。

$$\text{盈亏平衡点 } P = S = K * D * 86.97\% = Z$$

$$P = D = Z / K * 90\% = 32,337.22 / 927.17 * 86.97\% = 40.103 \text{ 万元/亩}$$

分析结论: 当 $P < 40.103$ 时, 账面投入不能预期收回。

当 $P > 40.103$ 时，账面投入达到预期目的。

当 $P = 40.103$ 时，账面投入收益平衡。

八、覆盖率情况

平顶山市新华区财政局本次拟融资收储的平顶山市新华区张泉庄村三宗土地涉及的土地收储，拟使用土地收储专项政府债券 13,777.00 万元，债券期限 5 年。

本次拟使用的政府债券主要用于平顶山市新华区张泉庄村的土地收储。本次分析结合目前国债基本利率，预计债券年利率 4.5%，偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次全部偿还本金。

债券还本付息清理如下：

项目名称	年度	期初本金	新增本金	偿还本金	期末本金	偿还利息	还本付息
新华区张泉庄村、张庄村、高庄村	2018		13,777.00		13,777.00		
	2019	13,777.00			13,777.00	661.30	661.30
	2020	13,777.00			13,777.00	661.30	661.30
	2021	13,777.00			13,777.00	661.30	661.30
	2022	13,777.00			13,777.00	661.30	661.30
	2023	13,777.00		13,777.00	0.00	661.30	14,438.30
合计						3306.50	17,083.50
覆盖率							9.15

九、结论及建议

通过对平顶山市新华区人民政府土地储备项目资金预计净收益现金流和财务经营指标评价分析，此三个土地收储项目的资金投入和收益账面完全达到自求平衡，符合“自求平衡收益债”的相关政策要求，应当及早开始运作。

此页无正文

平顶山华英会计师事务所

(盖章)

中国 平顶山市

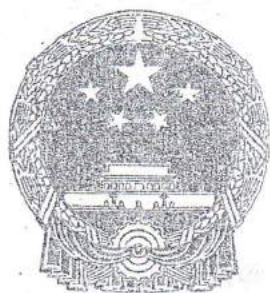
中国注册会计师:

(签名并盖章)

中国注册会计师:

(签名并盖章)

二零一八年七月十二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9141041171677380X1

(1-1)

名称 平顶山华英会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 湛河区开源路南段13号楼2楼

执行事务合伙人 李素霞

成立日期 2003年09月26日

合伙期限 长期

经营范围 审计（含企业合并、分立、清算审计）、验资评估服务（凭评估资格证书经营）；司法鉴定。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2017 06 30 年 月 日



证书序号: NO. 026507

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 河南省财政厅

2017 年 8 月 11 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 平顶山华英会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 李秉霞

办公场所: 平顶山市湛河区开源路南段13号楼二楼

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 41110011

注册资本(出资额): 5000000.00

批准设立文号: 豫财会协字(2000) 23号

批准设立日期: 2000-1-31

年度检验

Annual Renewal Registration



本证书经检验合格, 有效期为一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

411100110003

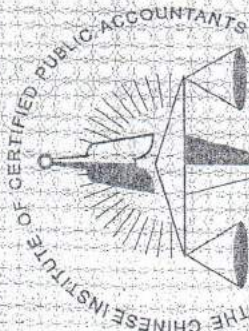
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2008 年 05 月 13 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=453461354043637542773857496274>



姓名: 李蕊霞

性别: 女

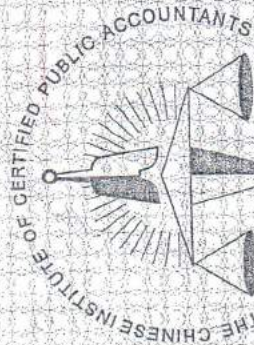
出生日期: 1974-12-17

工作单位: 平顶山华英会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码: 410403197412171641



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=453461354043637542773857496274>



程宏伟

Full name

女

Sex

1970-07-27

Date of birth

工作单位 通合伙

Working unit

410403197007272025

身份证号码

Identity card No.



年度检验

Annual Renewal Registration

CPA

本证书经检验合格年检验有效

This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号:

411100110002

No. of Certificate

批准注册协会:

河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期:

2007

09

03

Date of Issuance

年

月

日

年

月

日

42173887495274

平 顶 山 华 英 会 计 师 事 务 所

关于“卫东区土地储备项目”第三方评
估报告

平华师专审字（2018）第 1-036 号

被审计单位：平顶山市卫东区财政局

审计单位：平顶山华英会计师事务所（普通合伙）

地 址：湛河区开源路南段 13 号楼 2 楼（高压西门斜对面）

报告日期：二零一八年七月十二日

关于“卫东区土地储备项目” 第三方评估报告

平华师专审字（2018）第 1—036 号

平顶山市卫东区财政局：

我们接受平顶山市卫东区政府委托，对平顶山市卫东区财政局（以下简称贵单位）所提供的该项目有关审批文件、2018 年度申请土地储备债券资金申报表及其他相关资料，我们的责任是对贵单位所提供的会计及其他相关资料进行审计评估，并发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师审计准则》、《中华人民共和国审计法》和《中华人民共和国会计法》等进行的。我们相信，我们的审计工作为发表审计意见提供了合理的基础。现将审计情况报告如下：

一、单位基本情况

平顶山市卫东区财政局位于河南省平顶山市卫东区建设东路 88 号，统一社会信用代码 11410403737428431C；法定代表人：林洁；财政全供行政编制。

二、项目建设背景

（一）、项目建设背景：平顶山市卫东区人民政府为了全面推进供给侧结构改革，根据有关文件及会议精神，依据豫政土【2015】1242 号《河南省人民政府关于平顶山市实施 2014 年度第二批城市建设用地的批复》、豫政土【2014】94 号《河南省人民政府关于平顶山市实施 2012 年度第四批城市建设用地的批复》

和平政文【2017】113号《平顶山市人民政府关于2018年度土地储备计划的批复》，对平顶山市卫东区许南路西侧一宗土地、平安大道东段南侧、开发路西侧两宗土地，三宗土地面积共399.15787亩，进行土地收储。

(二)、地理背景：平顶山市卫东区政府此次收储的三宗土地，均位于城乡结合部，拟建设加气站及商业住宅，此三个项目均紧邻平顶山货运东站，在大物流趋势下，有很大的区位优势和发展前景。

三、项目及资金基本情况

(一)、许南路加气站项目：本项目位于平顶山市卫东区许南公路西侧，收储土地面积18.5533亩，规划用途为商业用地。经豫政土【2015】1242号《河南省人民政府关于平顶山市实施2014年度第二批城市建设用地的批复》，土地征收资金612.2589万元，平顶山市政府资金需求612.2589万元。

(二)、青云鞋城项目：本项目位于平顶山市平安大道东段南侧，开发路东便，收储土地面积75.00亩，规划用途为工业用地。经河南省人民政府豫政土【2014】94号、豫政土【2014】1097号和豫政土【2015】1242号批复，土地征收资金2,475.00万元，平顶山市政府资金需求2,475.00万元。

(三)、居美钻石郡项目：本项目位于平顶山市平安大道东段南侧，开发路西侧，收储土地面积305.6045亩，规划用途为商住用地。经河南省人民政府豫政土【2014】94号和豫政土【2015】

1242号批复，土地征收资金10,084.9485万元，平顶山市政府资金需求6,912.7411万元，其他资金3,172.2074万元。

四、项目概算：此次三个项目共收储土地面积399.1578亩，土地收储资金13,17.2074万元，平顶山市政府资金需求10,000.00万元，其他资金3,172.2074万元。

五、项目收储情况评估

单位：万元

项目名称	征地批文	土地面积 (亩)	土地 现状	用途	收储资金	补偿时 间止	资金需求	其他资金
许南路加气站	豫政土【2015】1242号	18.5533	部分附属物	商用	612.2589	2018年9月	612.2589	
青云鞋城	豫政土【2014】94号、豫政土【2014】1097号、豫政土【2015】1242号	75.00	部分附属物	商用	2,475.00	2018年9月	2,475.00	
居美钻石郡	豫政土【2014】94号、豫政土【2015】1242号	305.6045	部分附属物	商用	10,084.9485	2018年10月	10,084.9485	3,172.2074
合计		399.1578			13,172.2074		10,000.00	3,172.2074

五、项目投资回报分析

该三个项目的土地出让净收益，应为三个项目的预计土地出让金扣除土地收储费用以及保障性住房建设资金、农业开发资金、土地收益基金、上缴省级基金、土地安置补偿教、出让业务费、预留土地出让手续费、农田水利建设资金、教育基金等类基金后的净值，扣除的各项基金合计约为土地出让金的15%。

根据平顶山市卫东区与此三个项目周边用地近两年的土地

出让情况及三个项目预计在 1 年内出让完毕的情况,预计三个项目的土地出让单价分别约为 60.00 万元/亩、60.00 万元/亩和 80.00 万元/亩。故三个项目预计土地出让收益为 30,061.558 万元,土地收储成本 13,172.2074 万元,各项基金 4,509.2337 万元,三个项目现金流净值为 12,380.1169 万元,且现金流净值为正,表示该项目可以实施。

六、不确定性分析

(一)、许南路加气站项目

1、现金流分析

现金流量表分析 单位:万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	1,113.198	1,113.198
1-1	土地出让收益	1,113.198	1,113.198
2	现金流出	779.2386	779.2386
2-1	土地收储	612.2589	612.2589
2-2	上交各项基金	166.9797	166.9797
3	净现金流量		333.9594

2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系, P 为平衡点, Z 为收储资金, D 为分析变量。收益 $S = \text{土地数量} \times \text{土地单价 D}$ 。

$$\text{盈亏平衡点 } P = S = K \times D \times 85\% = Z$$

$$P = D = Z / K \times 85\% = 612.2589 / 18.5533 \times 85\% = 38.824 \text{ 万元/亩}$$

分析结论:当 $P < 38.824$ 时,账面投入不能预期收回。

当 $P > 38.824$ 时,账面投入达到预期目的。

当 $P=38.824$ 时，账面投入收益平衡。

(二)、青云鞋城

1、现金流分析

现金流量表分析 单位：万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	4,500.00	4,500.00
1-1	土地出让收益	4,500.00	4,500.00
2	现金流出	3,150.00	3,150.00
2-1	土地收储	2,475.00	2,475.00
2-2	上交各项基金	675.00	675.00
3	净现金流量		1,350.00

2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系， P 为平衡点， Z 为收储资金， D 为分析变量。收益 $S=\text{土地数量} \times \text{土地单价 } D$ 。

盈亏平衡点 $P=S=K \times D \times 85\% = Z$

$P=D=Z/K \times 85\%=2,475.00/75 \times 85\%=38.824 \text{ 万元/亩}$

分析结论：当 $P < 38.824$ 时，账面投入不能预期收回。

当 $P > 38.824$ 时，账面投入达到预期目的。

当 $P=38.824$ 时，账面投入收益平衡。

(三)、居美钻石郡

1、现金流分析

现金流量表分析 单位：万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	24,448.36	24,448.36
1-1	土地出让收益	24,448.36	24,448.36
2	现金流出	13,752.2025	13,752.2025
2-1	土地收储	10,084.9485	10,084.9485

2-2	上交各项基金	3,667.254	3,667.254
3	净现金流量		10,696.1575

2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系, P 为平衡点, Z 为收储资金, D 为分析变量。收益 $S = \text{土地数量} * \text{土地单价 D}$ 。

$$\text{盈亏平衡点 } P = S = K * D * 85\% = Z$$

$$P = D = Z / K * 85\% = 110,084.9485 / 305.6045 * 85\% = 38.824 \text{ 万元/亩}$$

分析结论: 当 $P < 38.824$ 时, 账面投入不能预期收回。

当 $P > 38.824$ 时, 账面投入达到预期目的。

当 $P = 38.824$ 时, 账面投入收益平衡。

(四)、三个项目综合评估分析

1、现金流分析

现金流量表分析 单位: 万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	30,061.558	30,061.558
1-1	土地出让收益	30,061.558	30,061.558
2	现金流出	17,681.4411	17,681.4411
2-1	土地收储	13,172.2074	13,172.2074
2-2	上交各项基金	4,509.2337	4,509.2337
3	净现金流量		12,380.1169

2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系, P 为平衡点, Z 为收储资金, D 为分析变量。收益 $S = \text{土地数量} * \text{土地单价 D}$ 。

$$\text{盈亏平衡点 } P = S = K * D * 85\% = Z$$

$$P=D=Z / K * 85 \% = 13,172.2074 / 399.1578 * 85 \% = 38.824 \text{ 万元 / 亩}$$

分析结论：当 $P < 38.824$ 时，账面投入不能预期收回。

当 $P > 38.824$ 时，账面投入达到预期目的。

当 $P = 38.824$ 时，账面投入收益平衡。

七、覆盖率

平顶山市卫东区财政局本次拟融资收储的平顶山市卫东区许南路加气站、青云鞋城、居美钻石郡项目三宗土地涉及的土地 399.1578 亩收储，拟申请土地收储专项政府债券 10,000.00 万元，债券期限 5 年。

本次申请的政府债券主要用于平顶山市卫东区许南路加气站、青云鞋城、居美钻石郡项目的土地收储。本次分析结合目前国债基本利率，预计债券年利率 4.5%，偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次全部偿还本金。

申请债券拟还本付息明细如下：

单位：万元

项目名称	年度	初期本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
许南路 加气站 土地收 储项目	2018		612.2589		612.2589		
	2019	612.2589			612.2589	27.5165	27.5165
	2020	612.2589			612.2589	27.5165	27.5165
	2021	612.2589			612.2589	27.5165	27.5165
	2022	612.2589			612.2589	27.5165	27.5165
	2023	612.2589		612.2589		27.5165	639.8106
	合计					137.7583	750.0172
青云鞋 城土地 收储项 目	2018		2475		2475		
	2019	2475			2475	111.375	111.375
	2020	2475			2475	111.375	111.375
	2021	2475			2475	111.375	111.375
	2022	2475			2475	111.375	111.375

	2023	2475		2475		111.375	2586.375
	合计					556.875	3031.875
居美钻 石郡土 地收储 项目	2018		6912.7411		6912.7411		
	2019	6912.7411			6912.7411	311.0733	311.0733
	2020	6912.7411			6912.7411	311.0733	311.0733
	2021	6912.7411			6912.7411	311.0733	311.0733
	2022	6912.7411			6912.7411	311.0733	311.0733
	2023	6912.7411		6912.7411		311.0733	7223.8144
	合计						8468.1076

平顶山市卫东区土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让对融资成本覆盖倍数
许南路加气站土地收储项目	18.5533	商用	612.2589	1113.198		612.2589	1.82
青云鞋城土地收储项目	75	商用	2475	4500		2475	1.82
居美钻石郡土地收储项目	305.6045	商住	10084.9485	24448.36		6912.7411	3.54

八、结论及建议

通过对平顶山市卫东区人民政府土地储备资金需求预期净收益现金流和财务经营指标评价评分析，此三个土地收储项目的资金投入和收益账面完全达到自求平衡，符合“自求平衡收益债”的相关政策要求，应当及早开始运作。

此页无正文

平顶山华英会计师事务所

(盖章)

中国 平顶山市

中国注册会计师:

(签名并盖章)

中国注册会计师:

(签名并盖章)

二零一八年七月十二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9141041171677380X1

(1-1)

名称 平顶山华英会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
主要经营场所 湛河区开源路南段13号楼2楼
执行事务合伙人 李素霞
成立日期 2003年09月26日
合伙期限 长期
经营范围 审计(含企业合并、分立、清算审计)、验资评估服务(凭评估资格证书经营);司法鉴定。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017

06



30

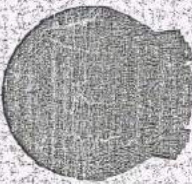
年

月

日

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.saic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制 6-30



会计师事务所 执业证书

名

称：平顶山华英会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：李素霞

办公场所：平顶山市湛河区开源路南段13号楼二楼

组织形式：普通合伙

会计师事务所编号：41110011

注册资本(出资额)：*****

批准设立文号：豫财会协字（2000）23号

批准设立日期：2000-1-31

证书序号：NO. 026507

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅



2017年8月11日

中华人民共和国财政部制

年度检验注册
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格年检验有效
This certificate is valid for another year after this renewal

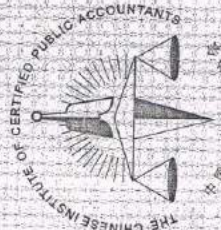
2018年3月30日

证书编号
No. of Certificate 411100110003

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance 2008 年 05 月 13 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=453481354043637542173887406274>



姓名
Full name 李素霞 女

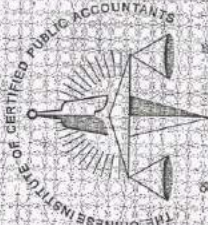
出生日期
Date of Birth 1974-12-17

工作单位
Working unit 平顶山华基会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码
Identity card No. 410403197412171041



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=453481354043637542173887406274>



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验

Annual Renewal Registration



此证书在下次年检合格前有效
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号: 411100110002
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 09 月 03 日
Date of Issuance

173557490274

石龙区土地储备项目评估报告

目录

声明	1
第一部分 摘要	3
一、项目概况	3
二、平顶山市石龙区土地价格影响因素	5
第二部分 报告正文	12
一、委托方和其他土地储备纯收益预测评估分析报告使用者 ...	12
二、土地资产	12
三、预测评估目的	12
四、预测对象和范围	12
五、预测基准日	13
六、预期收益测算	13
七、投资成本测算	17
八、预测评估分析结论	18
九、影响基础资产未来现金流的因素分析	19
十、预测基本假设	20
十一、特别事项说明	20

声明

(一) 我们在执行本次土地资产出让纯收益预测评估分析业务中，遵循相关法律法规，恪守客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估预测分析报告陈述的内容是客观的。

(二) 我们与本次土地资产出让纯收益预测评估分析报告中的评估对象无现存或者预期的利益关系；与相关当事方无现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

(三) 我们已对本次土地资产出让纯收益预测评估分析报告中的评估对象及基础资产进行了必要了解，但本评估分析报告不应被认为是对预测对象、基础资产权属以及投资者实现其投资目的的保证。

(四) 我们出具的本次土地资产出让纯收益预测评估分析报告中的评估、分析、判断和结论受本次土地资产出让纯收益预测评估分析报告中假设和限定条件的限制，本次土地资产出让纯收益预测评估分析报告使用者应当充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对分析结论的影响。

(五) 本报告版权属于平顶山市石龙区土地收购储备中心所有，河南金川永业土地评估咨询有限公司具有解释权。未经授权，任何机构和个人不得复制、转载或披露于公开媒体，如引用、刊发，须注明出处，

且不得歪曲和篡改。

(六) 本报告仅作为委托方申请使用债券资金使用，不得用于其他用途。

石龙区土地储备项目评估报告

河南金川永业土地评估咨询有限公司（以下简称“我们”）接受平顶山市石龙区土地收购储备中心委托，在提供的相关信息基础上，我们完成初步的预测评估分析，出具了平顶山市石龙区土地收购储备中心2018年度申请使用债券资金的土地资产出让纯收益预测评估分析报告（以下简称“本报告”）。平顶山市石龙区土地收购储备中心对提供的土地信息真实性负责，我们未对这些信息进行权属审核，因此不对其提出鉴证结论。

第一部分 摘要

一、项目概况

该项目涉及5宗土地，宗地具体情况见表一、图一：

表一 宗地位置信息

编号	位 置	面积（亩）
1	石龙区人民路西段南侧中鸿小学西	78
2	石龙区捞饭店社区和南顾庄社区	152.68
3	石龙区捞饭店社区	110.5
4	石龙区夏庄社区	49.4
5	石龙区昌茂大道北段昌茂公司以北	77
合计		467.58

图一 项目区位置示意图



根据委托方提供的资料，本项目已列入平顶山市石龙区 2018 年度土地储备计划。根据《平顶山市石龙区城市总体规划》(2010-2020) 及委托方提供资料，设定收储项目规划用途分别为：宗地 1、宗地 2 为住宅用地；宗地 3、宗地 4、宗地 5 为工业用地。按照平顶山市石龙区建设局控制性规划的指标要求，项目区范围内容积率为 1.8，本项目收储面积总面积 311718.7 平方米，折合 467.58 亩。

项目宗地中两宗住宅用地均位于石龙区中心区域边缘，石龙区中心区目前周边土地利用以居住用地、公共服务类用地、商业用地为主，区域内主要有博文世家、龙祥小区、龙馨小区、东方桂圆小区、龙湖花园、天伦经典等居住小区，有石龙区幼儿园、石龙区中心小学、石龙区艳伟

小学、中鸿小学、平顶山市三十二中、石龙区高中等公共教育设施，有石龙区人民医院等医疗基础设施，有龙湖公园、市政广场、人民广场等公共休闲设施，有石龙区商业步行街、百盛购物中心等商业服务设施，能够较全面满足生活的日常需要。

项目宗地中三宗工业用地位于石龙区建成区边缘区域，均在石龙区产业聚集区内，均紧邻交通型、综合型主干道。石龙区产业聚集区工业基础设施完备，能满足工业地产发展需求。目前石龙区产业聚集区内有中鸿焦化、瑞平水泥、昌茂纺织、东方碳素、伟联冶金、沪江陶瓷、东鑫焦化、鑫之源耐材等工业企业。

二、平顶山市石龙区土地价格影响因素

1、城市自然资源及经济发展状况

(1) 地理位置、自然资源及地形地貌：平顶山市石龙区位于河南省中部偏西、平顶山市市区西部的宝丰县和鲁山县之间，是 20 世纪 50 年代后兴起的平顶山西部远郊以煤炭产业为基础的工业区，因石龙河纵贯全境而得名。总面积 63.59 平方千米。东与宝丰县张八桥镇交界，西、西南与鲁山县仓头乡和张店乡毗邻，南与鲁山县梁洼镇相接，北与宝丰县大营镇接壤。区人民政府驻地位于人民路东段路北，东距平顶山市新城区 35 千米，东北距省会郑州市 154 千米。石龙区地处伏牛山系外方山东麓浅山丘陵地带韩梁煤田腹地，境域形状略似河南地图。境区地势

西高东低，境内西部有娘娘山、青草岭，中部有石龙山、黑鱼山、花果山，东部有黑虎山、祖师庙岭等，整个地形呈“川”字形分布。岗地呈西北—东南走向，两侧平均坡度 1%~6%。

石龙区矿产资源十分丰富。经勘探已发现有能源矿产、建筑材料、冶金辅助材料、有色金属等 4 大类 12 个矿种。其中储量最大并正在开发利用的是原煤和水泥灰岩。全区含煤面积 28 平方千米，累计探明储量 3.5 亿吨。水泥灰岩储量 4.5 亿吨。此外建筑材料矿产还有花岗岩、玄武岩、大理石、水泥黏土、陶瓷黏土，冶金辅助材料有溶剂灰岩和耐火黏土，有色金属矿产铝土矿，非金属矿产有玛瑙等。境区土地贫瘠，加之煤矿开发造成土地的塌陷，矸石山大量占地和其他工业对土地的占用及采煤造成地下水流失，水位下降，使境区农业生产更加脆弱，逐步确立在强力推进城镇一体化建设中注重“三农”建设的方略。

（2）社会经济发展状况

2017 年石龙区全年完成地区生产总值 56 亿元，同比增长 8.5%；固定资产投资 13.2 亿元，同比增长 20%；一般公共预算收入 2.23 亿元，同比增长 8.2%；社会消费品零售总额 7.4 亿元，同比增长 11%；城镇居民人均可支配收入 18150 元，农民人均纯收入 14920 元，同比分别增长 6.2%和 6.3%；万元 GDP 能耗下降 4%左右。

落实重点企业定向帮扶、现场办公制度，加强运行监测服务，帮助

企业解决实际问题；鼓励企业创新，兑现奖补资金 1189 万元；妥善处理“僵尸企业”，盘活可利用土地 340 余亩，4 家企业实现“腾笼换鸟”；积极扶持农业产业化经营，发展农业龙头企业 4 家。重点项目建设快速推进。全年共实施各类项目 44 个，累计完成投资 17 亿元。新签约落地项目 20 个，实际利用省外资金 18.4 亿元，完成市定目标的 230%；建立向上争资激励机制，争取各类政策性资金 1.09 亿元，增长 101.2%。

2、房地产市场状况

来自石龙区不动产登记交易中心的数据显示，2017 年，一手房全年交易量为 1100 套，同比增长 8.9%，成交面积 12.1 万平方米，同比增长 9.8%，均价 2100 元/平方米，同比增长 9%。不动产登记交易中心的二手房数据显示，全年交易量为 350 套，同比增长 9.5%，成交面积 3.85 万平方米，同比增长 8.5%，均价 1700 元/平方米，同比增长 9.8%。

2017 年石龙区新房供应主要集中在中心区域。本项目所在区域位于已建成老城区边缘地带，生活基础设施完备，市场发展潜力将明显提升。

3、土地市场状况

石龙区 2015 年至 2017 年通过招拍挂供应用地总量为 11 宗，其中

住宅用地 6 宗，工业用地 5 宗；供地总面积为 303123.87 平方米，其中住宅用地 78369.71 平方米，工业用地 224754.2 平方米。

石龙区自 2017 年第 1 期土地供应区片保护价的制定实施以后，土地挂牌起始价和成交价均呈明显上升趋势。

4、产业政策

石龙区最近几年坚持错位融合、优势互补、协同发展，放大区交通优势，深度融入河南“一带一路”开放发展战略。基于我省的大枢纽、大物流、大产业、大都市建设，结合平顶山市产业定位，培育壮大产业基地，加快能源产业转型，加强产业集聚区建设。

——创新招商选资方式。重点围绕煤焦化 - 焦油深加工、甲醇 - 碳化工、煤制合成氨 - 精细化工等化工产业链以及建材、新材料产业链。依托产业集聚区，积极策划以商招商、以企招商活动，形成龙头企业带头效应明显的“园中园”发展格局。针对宝丰、鲁山地区的产业定位及发展重点，开展与之对应的互补产业或上下游产业关联招商，促进石龙区与宝丰、鲁山的错位发展、合作发展和融合发展，消除“飞地”经济带来的不利因素。

——拓展资金来源渠道。继续利用财政信用融资，保持政府公共投资力度，加大财税政策扶持和资金投入，出台惠及企业的贷款融资政策措施，落实招商选资优惠政策，支持优势产业改造提升。协调引进更多金融机

构进驻我区，积极搭建银企合作平台。支持符合条件的科技型、成长型企业做好上市准备，积极引导企业进入资本市场，进行场外融资，切实拓展中小企业的融资渠道。

——搭建外来投资平台。坚持用产业集群的思路指导工业发展，按照“统一规划、合理布局、产业互补、特色鲜明”思路，加强园区产业布局和功能定位的引导，积极储备项目，加快园区标准化建设，完善园区投资环境。增强吸引大资金、承载大项目的能力，发挥产业聚集效应。

5、城市规划与发展目标

(1) 城市规划

依托现有发展基础，优化区域空间布局，构建“一核--两轴--四区--多节点”区域空间结构，实现科学发展。

“一核”，即围绕行政中心周边地区进行建设，增加商业和商务功能，形成区域核心。

“两轴”，一轴是平宝石快速通道经济带，确立为城市主要发展轴，串联城市各个功能区，另一轴是石龙河生态轴线，分隔地质灾害区与建设控制用地，进行生态保护和生态建设，打造生态轴线。

“四区”，即生态恢复区、建设控制区、产业集聚区、生活服务区。石龙河以西为生态恢复区，主要采用植树等方式，以“禁止建设，恢复生态”为主。石龙河与平宝石快速通道、和谐路之间的区域为建设控制区，

主要以“保留现状建成区”为主，以绿地建设保护区内环境，将生态恢复区与建设用地进行分隔。生活服务区是城市建设区，引导人口向此聚集，打造成为我区主要的公共服务中心。科学调整修编产业集聚区规划，向东拓展产业建设用地，打造产业集聚发展片区。

“多节点”，即除了城区内综合性的行政办公中心外，新增数个功能集聚节点和居住组团，完善配套公共设施。

（2）发展目标

经济发展，在实现经济提质增效的同时，经济实力进一步增强。到 2020 年生产总值和城乡居民收入比 2010 年翻一番，地区生产总值增速不低于全市平均水平，城乡居民收入增长与经济增长同步，全面建成小康社会主要监测指标顺利完成。

——产业转型。转型升级和创新驱动取得重大进展，传统主导产业质量效益明显提升，新兴产业规模壮大，服务业比重明显提升，城乡一体化协调推进，塌陷区等搬迁改造取得决定性成效。

——公共服务。社会公共服务更加完善，到 2020 年，城乡公共服务均等化水平稳步提升，人人享有安全、方便、价廉的基本医疗卫生服务体系，进一步提高医保报销比例；社会保障体系更加健全，进一步提高城乡居民养老金发放标准；在确保普及九年义务教育的基础上，高中阶段教育毛入学率达到 94%。

——人民生活。人民生活水平和质量普遍提高。到 2020 年，城镇居民人均可支配收入达到 32900 元，城镇调查失业率控制在 4.5%以内；农村居民人均可支配收入达到 16000 元。现行标准下农村贫困人口实现脱贫，就业更加充分，社会保障体系更加健全，全民素质和社会文明程度明显提高。

——生态环境。环境质量总体改善，工矿区生态修复治理迈出坚实步伐。万元 GDP 能耗下降完成上级下达目标；工业固体废弃物综合处置率达到 100%，出境水质达标率稳定在 90%以上；二氧化碳、二氧化硫排放和化学需氧量完成上级下达目标。全区森林覆盖率达到 35%。

——社会治理。经济社会重点领域和关键环节改革取得决定性成果，加快政府职能转变，行政审批事项更加精减合理。实现政府公共服务信息全公开，政府办事效率显著提高，公共服务事项网上办理比例不低于 50%。政府治理能力进一步提高，社会矛盾调处成功率达 100%，基本建成法治政府，社会更加和谐稳定。

第二部分 报告正文

一、委托方和其他土地储备纯收益预测评估分析报告使用者

“委托方”系指平顶山市石龙区土地收购储备中心；

“其他土地储备纯收益预测评估分析报告使用者”系指除委托方外，国家法律、法规规定为开展本次申请使用债券资金项目需要使用本报告的其他土地储备纯收益预测评估分析报告使用者使用。

二、土地资产

本报告“土地资产”系指平顶山市石龙区土地收购储备中心收储的 5 宗土地，收储总面积为 311718.7 平方米 (467.58 亩)。

三、预测评估目的

预测该项目的土地资产在存续期间产生的土地纯收益状况。

本报告预测评估土地出让时间为 2018 年 12 月 31 日，全部项目 5 宗地全部出让。

四、预测对象和范围

本报告预测对象为土地资产，预测评估分析范围包括每一宗因该项土地资产产生的土地出让收入、拆迁成本、管理费用、利息支出、税金等等。

表二 宗地基本信息

编号	位 置	面积 (亩)	用 途	设定容积率
1	石龙区人民路西段南侧中鸿小学西	78	住宅用地	1.8
2	石龙区捞饭店社区和南顾庄社区	152.68	住宅用地	1.8
3	石龙区捞饭店社区	110.5	工业用地	1.0
4	石龙区夏庄社区	49.4	工业用地	1.0
5	石龙区昌茂大道北段昌茂公司以北	77	工业用地	1.0
合计		467.58		

五、预测基准日

预测基准日为 2018 年 12 月 31 日。

六、预期收益测算

根据委托方提供的资料，项目地块宗地一和宗地二规划用途为住宅用地，容积率为 1.8，依据平顶山市石龙区土地基准地价级别图确定，宗地一为一级住宅用地，宗地二为二级住宅用地；项目地块宗地三、宗地四、宗地五规划用途为工业用地，容积率为 1.0，依据平顶山市石龙区土地基准地价级别图确定，该三宗地均为二级工业用地。本次要评估项目地块在基准日的挂牌出让土地市场价格，可以通过评估当前市场条件下的市场价格，利用长期趋势法来推测基准日土地出让市场价格。

1、当前市场价格的测算：

本次评估住宅用地采用了市场比较法、基准地价系数修正法和假设

开发法三种方法 ,综合确定基准日市场状况和规划条件下的挂牌出让土地市场价格。

本次评估工业用地采用了市场比较法、基准地价系数修正法和成本逼近法三种方法 ,综合确定基准日市场状况和规划条件下的挂牌出让土地市场价格。

(1) 市场比较法

测算思路：市场比较法是在求取待估土地价格时，根据替代原则，将待估土地与近期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日土地价格的方法。

项目宗地一、宗地二是住宅用地，均位于石龙区中心区域边缘，我们选取近三年土地挂牌正常交易住宅用地成交案例作为比较案例，与待估宗地在区域因素和个别因素进行修正后，评估出待估宗地市场价格。

项目宗地三、宗地四、宗地五是工业用地，均位于石龙区产业聚集区内，我们选取产业聚集区内近三年工业土地挂牌正常成交案例作为比较案例，与待估宗地在区域因素和个别因素进行修正后，评估出待估宗地市场价格。

挂牌出让正常成交是指竞价轮次不多、溢价率不高的交易情况。

(2) 基准地价系数修正法

测算思路：基准地价系数修正法是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价格的方法。

目前平顶山市石龙区在用的基准地价土地级别及基准地价修正体系为 2015 年 1 月由石龙区政府公布实施，文号为平龙政土（2014）17 号文。

宗地一为住宅用地一级，宗地二为住宅用地二级，宗地三、宗地四、宗地五均为工业用地二级。

(3) 假设开发法

测算思路：假设开发法是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，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

假设项目开发周期为 2 年，对于开发完成后拟用于出售的项目，售价取基准日预期当地市场同类不动产正常价格水平，利润率宜采用同一市场上类似不动产开发项目的平均利润率。

该方法本次应用与宗地一和宗地二。

(4) 成本逼近法

测算思路 :成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据 ,是运用经济学等投资理念 ,加上基本成本投资所付出的利息、成本投资应得的利润来求得土地价格的一种基本估算方法。

国家和地方拟从土地出让收入或土地出让收益中计提(安排)的各类专项资金 ,包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金等 ,以及新增建设用地土地有偿使用费、新增耕地指标和城乡建设用地增减挂钩节余指标等指标流转费用 ,没有计入土地成本。土地取得成本通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定。土地开发成本通过调查所在区域开发同类土地的客观费用水平确定。对拟出让宗地超出所在区域开发同类土地客观费用水平的个例性实际支出 ,没有纳入成本。

(5) 最后综合确定目前出让地价

该项目 5 宗地 ,每宗地都采用三种方法进行评估 ,依据三种评估结果综合确定其预期出让市场价格 ,结果如下

表三 各宗地评估地价表

编号	位 置	面积 (亩)	用 途	设定容 积率	评估出让地价 (万元/亩)	评估总地价 (万元)
1	石龙区人民路西 段南侧中鸿小学 西	78	住宅 用地	1.8	80	6240
2	石龙区捞饭店社 区和南顾庄社区	152.68	住宅 用地	1.8	40	6107.2
3	石龙区捞饭店社 区	110.5	工业 用地	1.0	16	1768
4	石龙区夏庄社区	49.4	工业 用地	1.0	16	790.4
5	石龙区昌茂大道 北段昌茂公司以 北	77	工业 用地	1.0	16	1232
合 计		467.58				16137.6

本次当前土地市场价格评估，宗地一、宗地二采用市场比较法、基准地价系数修正法和假设开发法进行了评估，宗地三、宗地四、宗地五采用市场比较法、基准地价系数修正法和成本逼近法进行了评估，测算出项目五宗土地当前市场状况下出让总价款为 16137.6 万元。

七、投资成本测算

根据委托方提供的资料，石龙区目前征地补偿标准平均为 12 万元/亩，折合 180 元/平方米，则本次项目五宗地总的成本为

表四 各宗地征地成本表

编号	位 置	面积 (亩)	用 途	容积率	征地补偿地 价 (万元/亩)	预测评估总 地价 (万元)
1	石龙区人民路西 段南侧中鸿小学 西	78	住宅 用地	1.8	12	936

2	石龙区捞饭店社区和南顾庄社区	152.68	住宅用地	1.8	12	1832.16
3	石龙区捞饭店社区	110.5	工业用地	1.0	12	1326
4	石龙区夏庄社区	49.4	工业用地	1.0	12	592.8
5	石龙区昌茂大道北段昌茂公司以北	77	工业用地	1.0	12	924
合计		467.58				5610.96

八、预测评估分析结论

经过分析,本此土地储备专项债券项目设计五宗地预测评估未来土地资产纯收益预测结果见下表:

表五 土地资产纯收益测算表

编号	位 置	面积 (亩)	用 途	征地补偿总 地价(万元/ 亩)	出让评估总 地价(万元)	项目预计收 益(万元)
1	石龙区人民路西 段南侧中鸿小学 西	78	住宅 用地	936	6240	5304
2	石龙区捞饭店社区和南顾庄社区	152.68	住宅 用地	1832.16	6107.2	4275.04
3	石龙区捞饭店社区	110.5	工业 用地	1326	1768	442
4	石龙区夏庄社区	49.4	工业 用地	592.8	790.4	197.6
5	石龙区昌茂大道 北段昌茂公司以 北	77	工业 用地	924	1232	308
合计		467.58		5610.96	16137.6	10526.64

说明：本预测评估分析土地纯收益系平顶山市石龙区土地收购储备中心基于土地资产评估出让收益计算所得；

平顶山市石龙区土地收购储备中心合法拥有项目设计土地资产，且土地资产上未设定抵押权、质权或其他担保物权；

土地资产可以进行合法有效的出让，且无其他第三方的限制条件；

土地资产不涉及诉讼、仲裁、执行、破产程序或被强制执行司法程序；

土地资产不存在被第三人主张抵销、代位权等权利瑕疵或被采取法律强制措施的情形。

九、影响基础资产未来现金流的因素分析

可能影响基础资产违约损失的因素主要有：

1、因国家房地产调控，货币政策等无法控制的外部环境导致出让价款下降；

2、因与被收储土地目前的权属归属方就回购价款、厂房安置未能按计划进行导致后期土地出让计划延期、或暂停导致未能按期获取收益；

3、因回购价款、拆迁安置等与收储土地相关的成本费用超支，导致项目收益下降；

- 4、债券的实际发行利率较预期利率上升导致的投资成本上升；
- 5、因城市规划的变更导致项目无法继续开展的风险；
- 6、其他不可抗力导致的项目收益下降的风险。

十、预测基本假设

本专项预测评估主要基于以下前提假设：

- 1、土地资产半年后可以出让；
- 2、预期项目可出让面积为储备面积的 100%，且为半年后一次性全部出让；
- 3、土地资产的购置、拆迁成本在基准日全部支出；
- 4、国家现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化；
- 5、税收制度和有关税收政策无重大变化；
- 6、所涉及的地区的政治、法律、经济政策无重大变化；
- 7、无舞弊、违法行为而造成重大不利影响；
- 8、无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- 9、土地资产不违反法律、公司章程和其他协议的规定或约定，不侵犯其他权利人的合法权益。

十一、特别事项说明

1、本报告的分析及结论仅限于本次申请使用债券资金项目使用。

2、本报告引用的预测对象相关资料主要由委托方提供，我们对该部分资料的真实性、准确性、完整性和及时性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

3、本报告预测评估土地收益价格采用数据是估价师收集、征询的客观市场数据，没有受委托方暗示或干扰。

十二、预测评估分析依据

1、国家有关法律和国务院及有关部委颁布的法规、条例、文件、通知

(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)《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(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 ， 2007 年 10 月 28 日)

(5)国土资源部《关于贯彻实施<中华人民共和国物权法>的通知》
(国土资发〔2007〕112 号)

(6)国土资源办公厅关于发布《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);
- (7) 中华人民共和国国土资源部令《节约集约利用土地规定》第 61 号令 (2014 年 9 月 1 日)。
- (8)《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)
- (9)《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 511 号 , 2007 年 12 月 1 日)
- (10)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》 国发〔2004〕28 号
- (11)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》国发〔2006〕31 号
- (12)《国务院关于促进节约集约用地的通知》国发〔2008〕3 号
- (13)《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发〔1986〕90 号 , 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)
- (14)《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)
- (15)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发〔1985〕19 号)

(16) 国务院《关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》

(1990 年 6 月 7 日中华人民共和国国务院令第 60 号)

(17) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)

(18) 国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308 号)

(19) 《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的通知(财预〔2017〕62 号)

2、河南省政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

(1)《河南省实施<土地管理法>办法(第二次修正)》(河南省人民代表大会常务委员会公告[十一届]第 25 号);

(2)《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办〔2007〕33 号);

(3) 河南省人民政府办公厅文件《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》(2008 年 11 月 6 日 , 豫政[2008]52 号);

(4)《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价的通知》(豫政〔2016〕48 号)

(5)《河南省人民政府办公厅关于规范农民集体所有土地征地补偿

费分配和使用的意见》(豫政办〔2006〕50号)

(6)《河南省劳动和社会保障厅河南省国土资源厅河南省财政厅关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作的实施意见》(豫劳社〔2008〕19号)

3、石龙区政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知、成果

(1)平顶山市石龙区人民政府土地管理文件《平顶山市石龙区人民政府关于公布城区土地级别与基准地价的通知》(平龙政土〔2014〕17号);

(2)石龙区土地级别与基准地价更新报告

4、技术标准

(1)中华人民共和国行业标准 GB《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

(2)中华人民共和国行业标准 GB《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

(3)中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

(4)TD/T1009—2007《城市地价动态监测技术规范》

5、委托方提供的有关资料

(1)委托书

(2) 宗地图

6、估价单位掌握的有关资料

(1) 平顶山市石龙区国民经济和社会发展规划“十三五”规划

(2) 平顶山市石龙区土地总体规划

(3) 平顶山市石龙区城市总体规划

(4) 近三年平顶山市石龙区《统计年鉴》

(5) 《平顶山市石龙区政府工作报告》

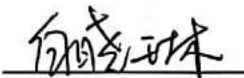
7、评估人员实地勘察调查获取的资料

(1) 估价对象现状利用情况调查资料；

(2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件、基础设施条件等调查资料；

(3) 估价对象自身条件资料，包括四至、地形、地形。

十三、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 字
阿青乾	98160146	
白晓琳	2014410007	

估价机构法定代表人签字：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914104813971305826

(1-1)

名称 河南金川永业土地评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 河南省平顶山市舞钢市垭口温州路21号楼北单元301
法定代表人 阿青乾
注册资本 壹佰壹拾万圆整
成立日期 2014年05月22日
营业期限 2014年05月22日至2064年05月21日
经营范围 河南省范围内从事土地估价业务*
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2017年09月19日

河南省国土资源厅

豫土估备字〔2017〕0033号

关于河南金川永业土地评估咨询有限公司 备案情况的函

河南金川永业土地评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2017年11月30日完成土地估价机构备案，主要备案信息如下：

机构名称：河南金川永业土地评估咨询有限公司

备案编号：2017410033

法定代表人（执行事务合伙人）：阿青乾

评估师：杨家俊（土地估价师 证书尾号：0121），樊尚雷（土地估价师 证书尾号：0042），亢珂（土地估价师 证书尾号：0028），阿青乾（土地估价师 证书尾号：0146），李兆欣（土地估价师 证书尾号：0107），赵宏伟（土地估价师 证书尾号：0076），张文杰（土地估价师 证书尾号：0027），王占亮（土地估价师 证书尾号：0001），白晓淋（土地估价师 证书尾号：0007）。

河南省国土资源厅

2017年12月21日

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*



编号
No.

2014410007

姓名：白晓琳
Full Name

性别：女
Sex



身份证号码：410402198303245628
I.D. No.

持证人签名：
Signature of the bearer

2014 年 12 月 25 日
发证日期：Date of Issue

2034 年 12 月 24 日
有效期至：Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No.

98160146

姓名：阿青乾
Full Name

性别：男
Sex



身份证号码：
I.D. No. 410401570426001

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：2005年12月31日
Date of Issue

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



宗地一



宗地二







2018年河南省平顶山市宝丰县土地储备 项目专项评价报告

- 1.宝丰县杨庄镇同岭村铁路集装箱土地储备项目评估报告
- 2.宝丰县城关镇东关社区县城五小周边商住土地储备项目
评估报告



2018年7月31日



土地储备项目分析报告

项目名称：宝丰县杨庄镇同岭村拟储备土地经济效益分析

受托估价单位：博文房地产评估造价集团有限公司

土地估价报告编号：（京）博文（2017）（估）字第 1834 号

提交估价报告日期：二〇一七年九月十八日



土地储备项目分析报告

第一部分摘要

一、估价项目名称

宝丰县土地储备项目涉及的位于宝丰县城关镇东关社区拟储备土地经济效益分析。

二、委托估价方

单位名称：宝丰县土地储备中心

三、估价目的

宝丰县土地储备中心因实施土地储备项目的需要，根据《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月1日起施行)、《地方政府土地储备管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号，2017年5月16日)等有关规定，特委托我公司对本次土地储备项目涉及的拟储备土地进行评估分析，为委托方了解本项目相关经济效益指标提供参考。不得用于与本次评估目的不符的土地使用权出让、抵押、收购、转让、改制、司法仲裁、合资、合作等其他目的。

四、估价期日

二〇一七年九月十三日

五、估价日期

二〇一七年九月十三日至二〇一七年九月十八日

六、地价定义

1、根据估价目的，本次评估需分别评估储备土地补偿金和拟储备土地在相关规划条件下的价格后，再进行项目经济效益分析。

2、拟收储面积为278亩，折合185333.33平方米，本次评估设定面积为185333.33平方米，储备土地补偿金包括征收土地补偿费、建筑物、



构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本；

3、本次拟储备土地在规划条件下的地价定义如下：

3.1、用途设定

待估宗地规划用途为工业用地，本次委托评估用途为工业用地，按照《土地利用现状分类》标准和委托，本次评估设定土地用途为工业用地。

3.2、开发程度设定

根据委托方委托，本次评估土地开发程度设定为宗地外部“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”。

3.3、土地利用条件说明

根据委托方提供的相关资料和委托书，估价对象规划容积率为1.0，根据最有效利用原则，本次评估设定容积率为1.0。

3.4、土地使用权类型和使用年期设定

根据估价目的和委托，本次评估设定估价对象土地使用权类型为拟出让，年期为工业用地最高使用年期50年。

3.5、面积设定

根据委托方提供资料，估价对象可实现出让土地面积为194.6亩，折合129733.33平方米，本次委托评估面积为129733.33平方米，故设定评估土地面积为129733.33平方米。

3.6、地价内涵

评估价格是在上述利用条件下，待估宗地设定的开发程度为宗地外部“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”，作为拟出让工业用地在估价期日2017年9月13日，设定容积率为1.0，土地最高使用年期50年，评估面积为129733.33平方米的国有建设用地使用权价格。

七、估价分析结果

1、储备土地补偿金估价结果

评估土地面积为185333.33平方米，储备土地补偿金包括征收土地



补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本。

拟收储总面积：185333.33 平方米（折合 278 亩）

本次评估土地面积：185333.33 平方米（折合 278 亩）

单位面积地价：237 元/平方米（折合 15.8 万元/亩）

土地总地价：4392.4 万元

大写：肆仟叁佰玖拾贰万肆仟元整。

2、拟储备土地在规划条件下的估价结果

宝丰县土地储备中心委托评估的位于宝丰县杨庄镇同岭村的一宗工业用地，在估价期日 2017 年 9 月 13 日，设定开发程度为宗地外部“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”，评估土地面积为 129733.33 平方米，设定用途为工业用地，设定容积率为 1.0，设定土地最高使用年期 50 年，且不存在他项权利条件下的国有拟出让土地使用权价值为：

可供出让总面积：129733.33 平方米（折合 194.6 亩）

本次评估土地面积：129733.33 平方米（折合 194.6 亩）

单位面积地价：446 元/平方米（折合 29.7 万元/亩）

土地总地价：5786.11 万元

大写：伍仟柒佰捌拾陆万壹仟壹佰元整。

3、项目情况分析

3.1 储备土地规模和内容

本项目位于县城东南部，根据宝丰县城总体规划，待收储区域城市规划用途为工业用地，按照宝丰县规划局控制性规划的指标要求，区域容积率 ≥ 1.0 ，绿地率 $\leq 20\%$ 等规范性指标进行初步测算，拟收储集体土地面积为 278 亩，按照 70%的土地出让率计算，可实现出让土地面积为 194.6 亩。

3.2 储备土地位置



该项目用地位于宝丰县杨庄镇同岭村，属杨庄镇同岭村集体土地。

3.3 本区域储备土地投资规模

参照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政[2016]48号）、《平顶山市人民政府关于平顶山市征地青苗及地上附属物补偿标准的通知》（平政[2012]12号）等的补偿标准进行土地储备。

本次估算储备土地补偿金为 4392.4 万元（征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本）。

3.4 储备土地推进计划

土地储备周期为 1-3 年，土地出让准备周期为 2-4 年，成本收回周期为 1 年。待土地征收补偿到位并腾空成为净地，办理有关手续后移交公开市场挂牌出让。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，向宝丰县土地储备中心全额返还成本。

3.5 储备土地审批情况

该储备土地已经省人民政府批准征收为国有建设用地，并列入宝丰县土地储备计划，同意收储。

3.6 经济效益分析

根据宝丰县近三年土地公开出让情况，宝丰县主城区的工业用地土地出让平均价格在 16 万元/亩，由于资源稀缺有限，宝丰县的地价连续多年稳步提升。随着高铁站建设和宝丰县向东与平顶山市接轨，城市建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

根据宝丰县城总体规划，本项目未来规划用途为工业用地，经我公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，按照宝丰县本年度土地公开出让情况，估算该宗地本年度出让价格预计在 29.7 万元/亩，预计土地出让总收入为 5786.11 万元。本项目总投资包括储备土地补偿金、财务费用及收储间接费（土地储备补偿金以收储合同金额确定、财



务费用及收储间接费按补偿金的 10%测算为 439.24 万元)等,土地出让成本合计约为 4831.64 万元,根据上述估算条件和计算结果,项目预计收益为 954.47 万元,收益率为 21.7%。

由于土地资源的稀缺属性,宝丰县土地出让价格每年均稳步上升,本期债券拟发 5 年期,按照以往惯例结合宝丰县土地市场具体情况,以每年增幅 5%的速度保守预计,本期债券到期年度,本项目出让价格将在 37.95 万元/亩,以每年 5%的年利率复利测算,到期还本付息,预计 5 年后土地出让成本为 6166.53 万元,土地出让总收入为 7384.42 万元,项目收益为 1217.89 万元。

八、土地估价师签字

1、土地估价师陈伟毅签字 陈伟毅, 证书号: 2010310016

2、土地估价师季春雷签字 季春雷, 证书号: 2004320008

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字: 陈伟毅

二〇一七年九月十八日





表 1 土地估价结果一览表

估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

估价报告编号：（京）博文（2017）（估）字第 1834号

估价日期：二〇一七年九月十三日

估价目的：市场价值

估价期日的土地使用权性质：集体土地，设定拟出让

估价期日 的土地使 用人	地 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	剩余土地 使用权限/年	评估土地面 积/m ²	单位面积地 价/元/m ²	总面积地 价/元/m ²	总地价 (万元)	备注
				记载(或 批准)	实际	设定	规 划	实 际								
—	—	宝丰县杨庄镇同 岭村集体土地	—	农用地	农用地	农用地	—	—	—	—	—	185333.33	237 (合 15.8 万 元/亩)	237 (合 15.8 万 元/亩)	4392.4	储备成 本
—	—	宝丰县杨庄镇同 岭村工业用地	—	工业用地	工业用地	工业用地	1.0	—	宗地外“三通”，内“场 地平整”	宗地外“三通”，内“场 地平整”	50	129733.33	446 (合 29.73 万 元/亩)	446 (合 29.73 万 元/亩)	5786.11	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：使用年限为50年的工业用地使用权，无他项权利限制。
- 2、基础设施条件：在估价期日，待估宗地外为“三通”内为“场地平整”（通路、通电、供水及宗地内场地平整）。道路状况：宗地外道路通达供电状况：宗地外接市政供电网络供水状况：宗地外接市政供水网络场地平整状况：宗地内场地平整
- 3、规划限制条件：设定容积率1.0。
- 4、影响土地价格的其他限制条件：无
- 二、其他需要说明的事项

法仲裁、合资、合作等其他目的。

- 1、估价报告和评估价格仅为委托方了解本项目相关经济效益指标提供参考。若用于与本评估目的不符的土地使用权出让、抵押、收购、转让、改制、司
- 2、土地评估面积以委托方委托评估面积为准。
- 3、本评估结果自报告出具之日起一年内有效。
- 4、若改变估价目的、估价期日、土地使用年限及国家政策调整、宏观经济发生变化等，本评估结果需要调整或重估。
- 5、其它需要说明的事项详见本报告“估价结果和报告的使用”部分。





第二部分估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：宝丰县土地储备中心

二、估价对象

本次评估需分对储备土地补偿金和拟储备土地在相关规划条件下的价格进行评估，并对项目经济效益进行分析。

拟收储集体土地面积为278亩（折合185333.33平方米）。属于杨庄镇同岭村集体土地。储备土地补偿金包括征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本。

相关规划条件下的估价对象宗地位于宝丰县杨庄镇同岭村，可实现出让土地面积为194.6亩（折合129733.33平方米），本次委托评估土地面积为129733.33平方米。委托评估用途为工业用地，在估价期日2017年9月13日，设定土地用途为工业用地，容积率为1.0，土地使用年限50年，开发程度为宗地红线外达到“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

1.1、宗地位置：宝丰县杨庄镇同岭村

1.2、规划用途：工业用地

1.3、土地面积：拟收储集体土地面积为278亩（折合185333.33平方米），可实现出让土地面积为194.6亩（折合129733.33平方米）。

2、土地权利状况

2.1、土地所有权：估价对象现为集体土地，经征收后为国有建设用地，土地所有权属国家所有。

2.2、土地使用权：拟出让使用权年期为工业用地最高使用年期50年。

2.3、土地他项权利：在估价期日二〇一七年九月十三日，待估宗地



未设定抵押权、租赁等他项权利。

3、土地利用状况

至估价期日，待估宗地地上尚种有部分农作物；根据委托方提供的相关资料和委托书，估价对象规划容积率为1.0。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

1.1 城市资源状况

1.1.1 地理位置

平顶山，别名鹰城。位于河南省中部。地理坐标介于北纬 33°08' 至 34°20'、东经 112°14'至 113°45' 之间。国家重要的能源原材料工业基地、中国优秀旅游城市，1957 年建市，2013 年辖舞钢市、叶县、鲁山、宝丰、郑县 5 个县（市），新华、卫东、湛河、石龙四个区，总面积 7882 平方公里，总人口 502 万。平顶山市区面积 90 多平方公里，人口 102 万。



平顶山市行政区划示意图

平顶山市处于暖温带和亚热带气候交错的边缘地区，具有明显的过渡性特征，四季分明，气候温和，雨水充沛，有沙河、汝河、澧河、甘江河等 31 条河流，大中型水库 175 座，库容 28 亿立方米。境内丛林叠嶂，山峦起伏，国家 5A 级石人山（尧山）风景旅游区、石漫滩国家森林公园、白龟山风景旅游区、昭平湖风景旅游区。

1.1.2 城市交通

许平南、漯平洛、郑尧、太澳等高速公路过境而过，和中国高速公路网络相连。

平顶山段许平南高速公路是国家规划的重点干线公路日照至南阳的重要组成部分。路线全长 163 公里（其中平顶山段长 52 公里）。该项目



已于 2004 年 11 月建成通车。

平临高速公路系国家规划的南京至洛阳干线公路的重要组成部分，也是河南省干线公路网规划的“五纵、四横、四通道”中的一横。2006 年 5 月底建成通车。

平顶山段漯平高速与平临高速系同一线路，均为宁洛高速的重要组成路段。线路全长 75.4 公里，其中平顶山段长 20.8 公里，2005 年 12 月建成通车。

平顶山段郑尧高速公路是河南省高速公路“686”规划网中的一条重要联络线，线路全长 183 公里，途径郑州、许昌、平顶山三市九个县（市、区），总投资 88 亿元。其中平顶山段全长 101 公里，总投资 48 亿元。郑石高速由河南中原高速公路股份有限公司全额投资建设，于 2007 年 12 月建成通车。

太澳高速平顶山段平顶山段，即洛阳至南阳高速公路寄料至分水岭段，于 2008 年 11 月建成通车。

叶（县）舞（钢）高速公路系河南省高速公路网总体规划中焦（作）桐（柏）高速公路的重要组成部分，线路北起平顶山市叶县，与宁洛高速相连，向南经叶县、舞钢市，止于平顶山市与驻马店市交界处。2010 年底建成通车。

1.1.3 土地面积、行政区划和人口状况

1957 年建市，2014 年辖舞钢市、叶县、鲁山、宝丰、郧县 5 个县（市），新华、卫东、湛河、石龙四个区，总面积 8802 平方公里，总人口 537 万。平顶山市区面积 80 多平方公里，人口 102 万。

1.2 房地产制度和市场状况

1.2.1 房地产制度：根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《土地管理法》及国发[2004]28 号文、[2006]31 号、《招标投标挂牌出让国有建设用地土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）的精神。郑州市政府出台了《郑州市人民政府关于进一步沿革土地管理的决定》（郑政文[2006]22 号）、《郑州市人民政府关于严格土地管理加强土地储备工作的通知》（郑政文[2005]12 号）、《郑州市人民政府关于加强企业土地资产处置管理有关问题的通知》（郑政文[2006]80 号）、《郑州市国有



《土地使用权收购补偿标准》(郑储委文[2006]5号)等一系列政策,对规范土地市场、推动土地资源节约集约利用、促进国民经济健康稳定发展发挥重要作用。

1.2.2 土地制度与地价政策:调控政策的实施对住宅用地地价的影响:

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》国发[2010]10号(俗称“国十条”),《国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(国土资发[2010]151号),国土资源部《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》,2011年国办发1号文(俗称“新国八条”)《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,2013年2月20日国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施,从以上文件可看出国家从地方政府、开发商、住房消费者等不同角度出发调节各方利益并以土地供地、保障性住房、财政、金融等为手段调控房地产市场。调控房地产文件的出台,对抑制房价过快上涨促进房地产市场平稳健康发展将会产生积极的意义。

平顶山市对事关发展全局、对地方经济有牵动性的重点急需项目,超前介入,主动服务,加强与辖区政府、相关部门以及用地单位对接,强化业务指导,建立审批“绿色通道”,对这些重点项目单独组卷,不受批次、不限面积,采取“定人、定责、从速、限时”措施,实行“联合踏勘、集中办公、统一会签”方法,为重点项目及时落地提供了充足的发展空间。另一方面,对铁路、水利等国家重大基础设施项目,及时跟进前期工作,在符合条件情况下,采取允许先行用地、放宽申报周期、实行边占边补等特殊用地政策,为项目报批、落地提供了有力的土地保障。再一方面,实施重点项目用地保障和地方一般项目挂钩制度。对县级政府未按时间节点申报地方应保重点项目用地的,暂缓受理一般项目农用地和土地征收报件,当年重点项目在10月底仍未申报用地的,按用地规模等量核减下年度计划指标,确保了有限用地指标用在“刀刃”上。通过上述措施的落实,用地保障成效显著。

1.2.3 土地市场状况:

2016年度平顶山市区国有建设用地使用权挂牌出让13批次,共计



44 宗土地，共计 112 万平方米（合 1680 亩）；最终成交土地 39 宗，成交面积 104.8 万平方米（合 1572 亩），成交金额 24.58 亿元人民币，土地成交均价为 156.35 万元/亩。

1.3 产业政策

1.3.1 税收政策

税收是国家参与社会剩余产品分配的一种规范形式，其本质是国家凭借政治权力，按照法律规定程序和标准，无偿地取得财政收入的一种手段。税收的本质决定了它具有强制性、无偿性和固定性的特征。我国现行房地产税收有房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税。其他与房地产紧密相关的税种主要有营业税、城市维护建设税、企业所得税、个人所得税、印花税等。

去年以来，平顶山市国税局积极落实国家和省、市出台的一系列税收优惠政策，帮助企业发展，为纳税人节省 4.5 亿多元。

去年以来，扶持小微企业发展的两项税收优惠政策出台后，平顶山市国税局大力改进和完善纳税服务的内容、方法和手段，多次组织培训和辅导，让纳税人准确了解相关优惠政策、适用政策范围、条件和办理手续，确保咨询辅导到位；进一步优化办税程序，开通小微企业办税“快车道”；开展上门服务、跟踪服务，定期深入小型微利企业走访调研，了解企业经营状况和存在困难，解决企业涉税需求。仅去年，全市小型微利企业和个体工商户就从这两项利好政策中享受到近 800 万元的实惠。

自今年 1 月 1 日起免收发票工本费后，平顶山市国税局积极落实这一优惠政策，截至目前已累计为纳税人免费供应发票 360 万份，减免工本费 130 万元。今年平顶山市国税部门将免收发票工本费 880 万多元，惠及 3 万多户纳税人。

1.3.2 金融政策

自 2007 年以来，国家多次调整金融机构贷款利率，是为了进一步巩固宏观调控成果，保持国民经济持续、快速、协调、健康发展的良好势头，进一步发挥经济手段在资源配置和宏观调控中的作用。

1.4 城市规划与发展目标

1.4.1 城市规划：将平顶山市建设成为工业强盛、商贸繁荣、交通便



利、市景优美、生活舒适、设施完善、具有中原特色的现代化大城市。

规划市域城镇体系空间结构为“一心、两卫、四极点”和“X型双轴发展”组成的点轴布局结构。“一心”：指平顶山市（中心城区）为中心，按照“发展西部新区，优化东区功能，完善老区环境”的发展思路，完善中心城市职能，着重增强城市的区域竞争力、辐射力、带动力。

“两卫”：叶县、宝丰县城为中心城区的卫星城，强化与中心城区的产业合作，并为中心城区的进一步发展提供空间。“四极点”：舞钢市、汝州市、郟县、鲁山县城为四个经济增长极，发展成特色突出的县（市）域经济和文化中心。“X型双轴”：沿焦枝、漯宝、平舞和洛界、许南等干线公路及洛平漯高速公路，以汝州市区、宝丰县城、平顶山中心城区、叶县县城、舞钢市区等城市为主要节点的城镇发展主轴线；沿311国道西段及郑尧高速公路，以鲁山县城、宝丰县城、郟县县城等城市为主要节点的城镇发展次轴线。

规划中心城区建设用地以向西跳跃式发展为主，形成以行政和文教为核心的完整新城区。同时，适度向东和向南扩展，完善现有城区的功能配置。规划形成“一轴三廊、两主三次、两大片区、五大组团”的“带状组团式”城市空间布局结构。一轴三廊由沿建设路-龙翔大道的城市发展主轴线和分别沿东环路-平舞铁路、孟平铁路、梅园路的三条绿化景观通廊组成，串联起城市各公共中心和周边山体、水域。两主三次包括矿工路、体育路、开源路、建设路之间的市级老城中心，明月路、长安大道、祥云路、清风路之间的市级新城中心两个城市主中心；以及建设路、开发二路周边的老城东部组团中心，新南环路、新华路周边的老城南组团中心和夏耘路、菊香路、滢阳路、长安大道之间的新城西部组团中心等三个次级中心。两大片区指东部片区和西部片区。东部片区由老城区组团、东部组团和南部组团组成，规划城市人口86万，城市建设用地78平方公里，它是全市的商业和经济中心。西部片区是城市的新城区，由东西两个组团组成，规划居住24万人口，建设用地28平方公里，它是城市的行政、文化中心，高新技术产业基地。

1.4.2 城市发展目标：规划2020年，中心城区人口为110万人。至2020年，中心城区城市建设总用地约为106平方公里，人均规划建设用



地约为 96.4 平方米。住房发展目标是建立结构合理的住房供应体系，住房发展基本达到总量平衡，结构合理。加快建立健全以廉租房、公共租赁房和经济适用房为主，多渠道解决城市低收入家庭住房困难的住房保障体系。进一步完善以市场为主导、多渠道、多层次的住房供应体系。按照“总量控制、区域平衡”的总体要求，满足不同收入层次住房需求，促进房地产业健康、协调、稳定发展。2020 年住房建筑总规模达到 3800 万平方米，常住人口人均住房建筑面积 35 平方米；新增供应住房建筑面积 1260 万平方米，年均新增供应住房建筑面积 115 万平方米。

1.5 城市社会经济发展状况

2016 年全市生产总值完成 1824.6 亿元、增长 7.7%，一般公共预算收入 124.5 亿元、增长 5.1%，规模以上工业增加值增长 7.6%。企业服务持续深化。金融机构新增贷款 184.2 亿元。4 家企业在新三板上市。储备工业用地 9189 亩，获批建设用地 9136.5 亩。有效需求持续扩大。实施十大扩消费行动，社会消费品零售总额增长 11.8%。深入实施模拟审批，开展集中开工和观摩活动，己二酸己内酰胺一期、极智联合固网智能终端一期等项目建成，郑万铁路、沙河复航平顶山段等项目进展顺利，重点项目完成投资 680 亿元，带动固定资产投资增长 8.1%。争取到中央补助资金 4.3 亿元、专项建设基金 9.2 亿元。发展环境持续优化。

由以上数据不难看出，平顶山市作为当前中原城市群的重要组成部分，已成为我国中部地区综合实力较强、发展速度较快、投资环境较好、商品交易较活跃的重要城市之一。通过分析各方面综合因素对地价的影响，我们认为平顶山市地价整体水平将继续保持平稳并逐步上升态势。

2、区域因素

待估宗地位于平顶山市宝丰县，区域条件对地价的影响因素如下：

2.1、区域概况

宝丰县位于河南省中西部，隶属平顶山市，总面积 722 平方公里，辖 8 镇 4 乡 1 办事处 1 林站，315 个行政村，总人口 51.7 万人

宝丰县地处北纬 $33^{\circ} 47' - 34^{\circ} 02'$ ，东经 $112^{\circ} 43' - 113^{\circ} 18'$ 。位于河南省中西部外方山东麓，北依汝河，南临沙河。东和东南与平顶山市郊区接壤，南和西南与鲁山县、平顶山市区及石龙区相连，西北与汝



州市交界，北和东北与郟县毗邻。东西长54公里，南北宽27公里，总面积722平方公里。

宝丰县地势西高东低，西部最高山峰为宝丰与鲁山交界处的无名山峰，海拔740米，东部最高山峰为擂鼓台，海拔505米，最低处是东部闹店镇的洪寺营村，海拔98米。东、西部多山，中部平原与丘陵相间。境内有山峰85个。

宝丰县地属暖温带，为半湿润大陆性季风气候，四季分明，以春旱多风，夏热多雨，秋温气爽，冬寒少雪为特征。年平均气温14.5℃，降水量769.6毫米，日照2183.7小时，无霜期215天。境区地处豫西山地与黄淮平原两大地貌过渡地带，气候属于北亚热带向暖温带过渡地带。

2014年宝丰县农业、工业、特色产业都有显著地发展，对当地社会经济发展有很大的改善。

宝丰县委、县政府始终把农业放在国民经济发展的基础地位，以农民增收为目标，牢牢抓住结构调整这条主线，大力培育支柱产业，强力推进农业产业化经营，已形成温棚蔬菜、畜牧养殖、林果、烟叶四大农业产业化主导产业。

宝丰县工业企业发展迅速，现有煤化工、新能源、酿造、食品、机械、建材、陶瓷、轻纺、碳素等10余个行业，生产有煤炭、水泥、酒、醋、紫砂陶、碳素、烤烟、高级瓷砖等百余种产品。

2.2、交通条件

平顶山西火车站、长途汽车客运中心站位于县城内，连接京广、焦枝干线的漯宝铁路横贯东西；许南、漯平洛高速公路穿境而过，南阳飞机场、郑州飞机场位于辖区一南一北。

2.3、基础设施状况

2.3.1 供电：估价对象所在区域由市政统一供电，电网建设较为完善，供电状况较优。

2.3.2 供水：估价对象所在区域由市政统一供水，供水状况较优。

2.3.3 排水：估价对象所在区域排水体系状况较优。

2.3.4 通讯：该区域内通讯设施较为完善。



2.3.5 通路：估价对象所在区域通路状况较优。

2.4、产业集聚度

宝丰县工业企业发展迅速，现有煤化工、新能源、酿造、食品、机械、建材、陶瓷、轻纺、碳素等 10 余个行业，生产有煤炭、水泥、酒、醋、紫砂陶、碳素、烤烟、高级瓷砖等百余种产品。产业集聚度较劣。

2.5、城市规划限制

待估宗地为工业用地，符合城市规划对该区域的要求，对利用类型无限制，但对利用强度略有限制。

3、个别因素

3.1、宗地位置：位于宝丰县杨庄镇同岭村；

3.2、宗地用途：待收储后拟出让宗地规划用途为工业用地，本次委托评估用途为工业用地；

3.3、宗地面积：拟收储集体土地面积为 278 亩（折合 185333.33 平方米），可实现出让土地面积为 194.6 亩（折合 129733.33 平方米）；

3.4、临街状况

估价对象临路状况一般；

3.5、宗地使用年限：50 年；

3.6、宗地规划限制条件：本次评估设定容积率为 1.0；

3.7、地质、地势条件

宗地内地势平坦，土地承载力较好，能满足估价对象用途所需。

3.8、宗地内基础设施条件

宗地内“场地平整”。

综上所述，宗地个别因素条件较优，设施较为完善。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、国家有关法律、法规、行政规章以及相关文件。

1.1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日）；

1.2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号公布，2004年8月28日修正）；

1.3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

1.4、《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，2007年8月30日）；

1.5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；

1.6、《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日施行）；

1.7、《招标投标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）；

1.8、《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）；

1.9、《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）；

1.10、《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）；

1.11、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）；

1.12、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（试行）》的通知（国土资厅发〔2013〕20号，2013年4月8日）；



1.13、《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》（国土资厅发〔2015〕12号）

1.14、《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》（国土资源部国土资发〔2001〕44号）

1.15、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月1日起施行）

1.16、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号，2017年5月16日）

1.17、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

2、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。

2.1、河南省《土地管理法》实施办法（2009年11月27日河南省第十一届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

2.2、《河南省城镇国有土地使用权出让和转让管理规定》（1997年4月4日河南省第八届人民代表大会常务委员会第二十五次会议修订）；

2.3、河南省人民政府办公厅文件《关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）；

2.4、《河南省国土资源厅办公室关于贯彻执行国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）的通知》（豫国土资办发〔2013〕36号）；

2.5、《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（豫建〔2014〕119号）；

2.6、《河南省人民政府关于严格保护耕地保障科学发展实现土地高效利用的若干意见》（豫政〔2008〕44号）。

2.7、河南省人民政府《关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）；

2.8、《河南省人民政府关于推进城乡建设加快城镇化进程的指导意见》（豫政〔2010〕80号）；

2.9、《河南省人民政府关于进一步促进产业集聚区发展的指导意见》（豫政〔2010〕34号）；



2.10、《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》[豫劳社办(2008)72号];

2.11、河南省人民政府办公厅文件《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》(豫政[2008]52号);

2.12、河南省财政厅豫财办农税[2008]10号《河南省财政厅关于调整耕地占用税适用税额有关问题的通知》;

2.13、河南省人民政府办公厅文件《关于转发河南省创建节约集约利用土地示范产业集聚区实施意见的通知》(豫政办[2011]43号);

2.14、宝丰县人民政府《关于公布宝丰县城、各城镇区、各乡政府所在地土地级别与基准地价更新成果的通知》(宝政土[2014]108号)

3、本次估价采用的技术规程。

3.1、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

3.2、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

3.3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)

3.4、中华人民共和国国土资源部发布的《城镇地籍调查规程》(TD/T1001-2012)

4、委托方提供的相关资料和委托书

5、受托估价方掌握的有关资料和土地估价师现场勘查所收集的资料

5.1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

5.2、估价对象所在地城市规划资料

5.3、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

5.4、估价对象所在地土地取得费、拆迁安置补偿费、土地开发费及土地开发经营等方面的实例及有关文件

5.5、收集估价对象所在区域土地招标、拍卖、公开出让案例



5.6、估价人员实地勘察和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

5.7、估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用状况的照片以及区域景观照片

二、土地估价

1、估价原则：本次估价过程中遵循的主要原则有替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、价值观主导原则、审慎原则、公开市场原则。

1.1、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小相似时，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。

1.2、最有效利用原则

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

1.3、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。



1.4、供需原则

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。

1.5、贡献原则

是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对土地总收益的贡献大小确定。

1.6、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。

1.7、价值主导原则

由于土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，因此，掌握价值主导原则对合理确定地价是关键。

1.8、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。因此，在进行地价评估时，要牢牢把握本原则。

2、估价方法

2.1、选择方法

由《城镇土地估价规程》可知，基本估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

2.1.1 在本次估价中，我们根据估价对象规划用途、估价目的及估价经验等，综合确定储备土地补偿金测算采用成本法。

2.1.2 拟储备土地在规划条件下地价采用市场比较法和成本逼近法两种方法对估价对象价格进行评估测算。

（1）成本逼近法一般在土地市场发育不完善，同时可在对既无收益又很少有交易情况的公园、学校、公共建筑、公益设施等特殊性的土地评估时采用，本次估价对象设定用途为工业用地，所以本次评估适用成本逼近法评估。



(2) 估价对象设定用途为工业用地，与估价对象处于同一供需圈内相同用途的工业用地在近三年内挂牌出让交易案例较多，而且交易案例的比准价格能准确反映待估宗地客观市场价值，因此，本次评估适用市场比较法进行评估。

(3) 剩余法多适用于具有开发价值的，市场流通性较好的建设用地的评估，比如商业空地、住宅空地等，本次估价对象规划用途为工业用地，所以本次评估不适用剩余法评估。

(4) 估价对象设定用途为工业用地，用于自身的经营和运营，收益法主要适用于估价对象存在收益或者潜在收益的土地，本次估价对象为工业用地，因此本次评估不适宜使用收益法进行评估。

(5) 基准地价是指同一供需圈的均质地价，但是待估宗地地价评估为具体地价的评估，基准地价有时会难以体现具体地价的客观性、合理性，故本次评估未优先采用基准地价系数修正法。

综上所述，结合评估资料、估价目的及《城镇土地估价规程》要求，经综合分析，本次估价采用市场比较法及成本逼近法进行评估，成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育，少有交易的地区或类型的土地价格评估；市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。

2.2、土地估价的技术路线

2.2.1、市场比较法

市场比较法是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出估价对象在估价期日的地价的一种方法。

其计算公式为：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；



B—待估宗地估价期日地价指数/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；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

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

其基本计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值) × 年期修正系数 × (1 + 区位修正系数)

2.2.3 储备土地补偿金测算采用成本法

储备土地补偿金包括征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本。

其基本计算公式为：

土地成本价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润

3、估价分析结果

3.1、储备土地补偿金估价结果

评估土地面积为 185333.33 平方米，储备土地补偿金包括征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本。

拟收储总面积：185333.33 平方米（折合 278 亩）

本次评估土地面积：185333.33 平方米（折合 278 亩）

单位面积地价：237 元/平方米（折合 15.8 万元/亩）

土地总地价：4392.4 万元

大写：肆仟叁佰玖拾贰万肆仟元整。





3.2、拟储备土地在规划条件下的估价结果

宝丰县土地储备中心委托评估的位于宝丰县杨庄镇同岭村的一宗工业用地，在估价期日 2017 年 9 月 13 日，设定开发程度为宗地外部“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”，评估土地面积为 129733.33 平方米，设定用途为工业用地，设定容积率为 1.0，设定土地最高使用年期 50 年，且不存在他项权利条件下的国有拟出让土地使用权价值为：

可供出让总面积：129733.33 平方米（折合 194.6 亩）

本次评估土地面积：129733.33 平方米（折合 194.6 亩）

单位面积地价：446 元/平方米（折合 29.7 万元/亩）

土地总地价：5786.11 万元

大写：伍仟柒佰捌拾陆万壹仟壹佰元整。

3.3、项目情况分析

3.3.1 储备土地规模和内容

本项目位于县城东南部，根据宝丰县城总体规划，待收储区域城市规划用途为工业用地，按照宝丰县规划局控制性规划的指标要求，区域容积率 ≥ 1.0 ，绿地率 $\leq 20\%$ 等规范性指标进行初步测算，拟收储集体土地面积为 278 亩，按照 70%的土地出让率计算，可实现出让土地面积为 194.6 亩。

3.3.2 储备土地位置

该项目用地位于宝丰县杨庄镇同岭村，属杨庄镇同岭村集体土地。

3.3.3 本区域储备土地投资规模

参照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政[2016]48 号）、《平顶山市人民政府关于平顶山市征地青苗及地上附属物补偿标准的通知》（平政[2012]12 号）等的补偿标准进行土地储备。

本次估算储备土地补偿金为 4392.4 万元（征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本）。本期土地收储专项债券申请金额为 4392.4 万元。



3.3.4 储备土地推进计划

土地储备周期为 1-3 年，土地出让准备周期为 2-4 年，成本收回周期为 1 年。待土地征收补偿到位并腾空成为净地，办理有关手续后移交公开市场挂牌出让。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，向宝丰县土地储备中心全额返还成本。

3.3.5 储备土地审批情况

该储备土地已经省人民政府批准征收为国有建设用地，并列入宝丰县土地储备计划，同意收储。

3.3.6 经济效益分析

根据宝丰县近三年土地公开出让情况，宝丰县主城区的工业用地土地出让平均价格在 16 万元/亩，由于资源稀缺有限，宝丰县的地价连续多年稳步提升。随着高铁站建设和宝丰县向东与平顶山市接轨，城市建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

根据宝丰县城市总体规划，本项目未来规划用途为工业用地，经我公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，按照宝丰县本年度土地公开出让情况，估算该宗地本年度出让价格预计在 29.7 万元/亩，预计土地出让总收入为 5786.11 万元。本项目总投资包括储备土地补偿金、财务费用及收储间接费（土地储备补偿金以收储合同金额确定、财务费用及收储间接费按补偿金的 10% 测算为 439.24 万元）等，土地出让成本合计约为 4831.64 万元，根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 954.47 万元，收益率为 21.7%。

由于土地资源的稀缺属性，宝丰县土地出让价格每年均稳步上升，本期债券拟发 5 年期，按照以往惯例结合宝丰县土地市场具体情况，以每年增幅 5% 的速度保守预计，本期债券到期年度，本项目出让价格将在 37.95 万元/亩，以每年 5% 的年利率复利测算，到期还本付息，预计 5 年后土地出让成本为 6166.53 万元，土地出让总收入为 7384.42 万元，项目收益为 1217.89 万元。

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件



1.1、待估宗地在规划利用条件下投资开发使用,能得到最有效利用,并产生相应的土地收益。

1.2、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

1.3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

1.4、委托方提供的与此次估价有关的一切资料均属实。

1.5、本次估价是在设定估价对象用途、开发程度、使用年期、估价期日等条件下进行的。

2、估价结果和估价报告的使用:

2.1、本估价报告有效期限为自报告出具之日起一年。

2.2、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,估价机构对估价结果有解释权。

2.3、未经本公司书面同意,本评估报告中任何一部分内容都不得使用于公开的文件、通告或报告中,也不得以任何形式公开发表。

2.4、本次评估仅为委托方了解本项目相关经济效益指标提供参考。若用于与本评估目的不符的土地使用权出让、抵押、收购、转让、改制、司法仲裁、合资、合作等其他目的,应当按《城镇土地估价规程》重新评估。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。

2.5、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》仅供委托方和送交相关部门审查用,《土地估价技术报告》不提供给委托方。

2.6、如不完整使用本报告或仅使用报告中的部分内容造成的一切损失均由使用方负责,本公司不承担任何责任。

2.7、如超出本报告估价目的而使用,造成的一切后果均由使用方负责,本公司不负任何责任。

3、需要特殊说明的事项

3.1、有关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。



在本次估价中，估价对象面积、性质、使用年限、规划限制条件以及用途、目的等价格影响因素以委托方提供的委托书和相关资料为准。如委托方提供的上述资料有误或调整，则估价对象评估价格应作相应的改正或调整。

3.2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项。

该宗地土地价格是在设定用途、开发程度、使用年期、估价期日以及各种假设条件下运用市场比较法和成本逼近法测算确定的；如地价各构成因素或设定因素发生改变，则本次土地评估价格应作相应的调整。

3.3其他特殊说明

3.3.1本次评估以委托书中载明的经济技术指标为准。

3.3.2本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。

3.3.3土地最高使用年限为50年设定。

3.3.4币种：人民币

3.3.5本次评估土地还原率取值为7.00%，分析说明如下：

土地还原率主要从安全利率加风险值调整来确定。

安全利率加风险调整值法是在安全利率的基础上，根据对象的社会经济环境条件，考虑风险调整值，进而确定土地还原率。其一般公式为：

$$r=r_0+r_1$$

式中： r 为土地还原率， r_0 为安全利率， r_1 为风险调整值。

A确定安全利率：这里的安全利率是指无风险的资本投资利率，包括真实报酬率和通货膨胀率，以前我国常取一年定期存款利率作为安全利率。一个国家同期的长期国债利率一般要比一年定期存款利率高，至估价期日，我国一年存款利率为1.5%，当前我国银行的存、贷款利率水平已与国际通用货币的利率相近，但有些偏低，反映当前我国一年定期存款利率作为安全利率已经有些偏低，安全利率应高于一年定期存款利率，约为2.5%。



B确定风险调整值：风险调整值根据中牟县社会经济发展情况及土地市场情况确定。社会经济发展情况主要考虑了国民生产总值增长率、固定资产投资增长率、城镇居民人均纯收入增长率、物价指数等指标；土地市场情况主要考虑了各用途用地供应量和增长率、地价总体水平和增长率及房地产的投资风险等因素，按照风险等级、本金安全以及土地增值的影响，综合确定风险调整率一般在4%~6%之间。

根据以上分析，结合征询有关当地专家意见，本次评估确定工业用地还原利率为7.00%。



第四部分 附 件

- 一、待估宗地现状照片及区域位置示意图
- 二、委托书复印件
- 三、估价机构营业执照复印件
- 四、估价机构资质证书复印件
- 五、土地估价师资质证书复印件
- 六、2017年度土地估价师年检合格证明



一、待估宗地现状照片及区域位置示意图





三、估价机构营业执照复印件

编号: 1 02379070



营业执照

(副本) (16-1)

统一社会信用代码 911100007391033502

名称 博文房地产评估造价集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区南线胡同35号京徐宾馆1002室
法定代表人 徐文井
注册资本 7000万元
成立日期 2002年05月27日
营业期限 2002年05月27日至 长期
经营范围 房地产评估; 土地评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理; (企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 07 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



四、估价机构资质证书复印件

机构名称	博文房地产评估造价集团有限公司
法定代表人	林立升
工商注册号	370000000045897
机构地址	北京市西城区南横街35号京信宾馆1002室
联系电话	010-62168569
邮政编码	100057
执业范围	全国范围内从事土地评估业务
有效期限	2021年6月30日
注册号	A20112015

根据土地评估行业
自律管理的有关规定，
经审核，予以注册。

特发此证

2015年7月4日

本证书编号在经打印的土地评估中介机构年度考评合格证明同时使用。



五、土地估价师资质证书复印件

159

持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。
The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.

中华人民共和国国土资源部
Seal

编号 No. 2004320008

姓名 Full Name 李春雷

性别 Sex 男

身份证号码 ID No. 320602197604014510

持证人签名: Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2010310016

姓名: 陈伟毅
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 310103198201247055
ID No.

持证人签名:
Signatures of the bearer

发证日期: 2011 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2031 年 2 月 28 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC





六、2017年度土地估价师年检合格

页码, 1/1

	
中国土地估价师协会 China Real Estate Valuers Association	
土地评估中介机构	
2017年度年检合格证明	
机构名称:	博文房地产评估造价集团有限公司
注册号:	A201132015
工商注册号:	320000000045897
执业土地估价师姓名(资格证书号):	
林春生(2011320054), 徐文井(2011320086), 万永芳(2009320083), 陈震宇(2007230001), 彭卿(2011320084), 李婷(2004320057), 董宇峰(2004210013), 程承(2004310083), 骆亮乐(2002310022), 刘俊(2006320007), 程慧静(2007310005), 肖萍(2007310032), 高岚(2010310006), 仲怡华(2004320366), 廖亚琴(2002440179), 闫卫华(2013320015), 刘贤祥(2004320009), 陈磊(2004320472), 高坤军(2008340030), 李昊(2007340016), 李光明(2004320320), 刘绪强(2006340007), 季春雷(2004320008), 殷晓军(2004320022), 孙冬明(2004310078), 马翔(2010320029), 叶峻宏(2006330011), 刘明孝(2014320195), 王依如(2013320259), 彭洪(2010340044), 方颖瑜(2014370146), 张慧燕(2013330013), 仝峙巍(2007110051), 陈伟毅(2010310016), 刘佳雪(2004220082), 杨召欣(2002370054), 武金光(2009370023)	
本证明由机构登陆中国土地估价师协会网站自行打印, 需与土地评估中介机构注册证书同时使用, 机构详细信息请登录www.creva.org.cn查询	



土地储备项目分析报告

项目名称：宝丰县城关镇东关社区拟储备土地经济效益分析

受托估价单位：博文房地产评估造价集团有限公司

土地估价报告编号：（京）博文（2017）（估）字第 1835 号

提交估价报告日期：二〇一七年九月十八日



土地储备项目分析报告

第一部分摘要

一、估价项目名称

宝丰县土地储备项目涉及的位于宝丰县城关镇东关社区拟储备土地经济效益分析。

二、委托估价方

单位名称：宝丰县土地储备中心

三、估价目的

宝丰县土地储备中心因实施土地储备项目的需要，根据《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月1日起施行)、《地方政府土地储备管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号，2017年5月16日)等有关规定，特委托我公司对本次土地储备项目涉及的拟储备土地进行评估分析，为委托方了解本项目相关经济效益指标提供参考。不得用于与本次评估目的不符的土地使用权出让、抵押、收购、转让、改制、司法仲裁、合资、合作等其他目的。

四、估价期日

二〇一七年九月十三日

五、估价日期

二〇一七年九月十三日至二〇一七年九月十八日

六、地价定义

1、根据估价目的，本次评估需分别评估储备土地补偿金和拟储备土地在相关规划条件下的价格后，再进行项目经济效益分析。

2、拟收储面积为280亩，折合186666.67平方米，本次评估设定面积为186666.67平方米，储备土地补偿金包括征收土地补偿费、建筑物、



构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本；

3、本次拟储备土地在规划条件下的地价定义如下：

3.1、用途设定

待估宗地规划用途为商服、城镇住宅用地，本次委托评估用途为商服、城镇住宅用地，按照《土地利用现状分类》标准和委托，本次评估设定土地用途为商服、城镇住宅用地。

3.2、开发程度设定

根据委托方委托，本次评估土地开发程度设定为宗地外部“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”。

3.3、土地利用条件说明

根据委托方提供的相关资料和委托书，估价对象规划容积率为2.5，商住比为2:8，根据最有效利用原则，本次评估设定容积率为2.5，商住比为2:8。

3.4、土地使用权类型和使用年期设定

根据估价目的和委托，本次评估设定估价对象土地使用权类型为拟出让，年期为最高使用年期商服用地40年、城镇住宅用地70年。

3.5、面积设定

根据委托方提供资料，估价对象可实现出让土地面积为196亩，折合130666.67平方米，本次委托评估面积为130666.67平方米，故设定评估土地面积为130666.67平方米。

3.6、地价内涵

评估价格是在上述利用条件下，待估宗地设定的开发程度为宗地外部“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”，作为拟出让商服、城镇住宅用地在估价期日2017年9月13日，设定容积率为2.5，商住比2:8，土地最高使用年期商服用地40年、城镇住宅用地70年，评估面积为130666.67平方米的国有建设用地使用权价格。

七、估价分析结果



1、储备土地补偿金估价结果

评估土地面积为 186666.67 平方米，储备土地补偿金包括征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本。

拟收储总面积：186666.67 平方米（折合 280 亩）

本次评估土地面积：186666.67 平方米（折合 280 亩）

单位面积地价：237 元/平方米（折合 15.8 万元/亩）

土地总地价：4424 万元

大写：肆仟肆佰贰拾肆万元整。

2、拟储备土地在规划条件下的估价结果

宝丰县土地储备中心委托评估的位于宝丰县城关镇东关社区的一宗商服、城镇住宅用地，在估价期日 2017 年 9 月 13 日，设定开发程度为宗地外部“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”，评估土地面积为 130666.67 平方米，设定用途为商服、城镇住宅用地，设定容积率为 2.5，商住比 2:8，设定土地最高使用年期商服用地 40 年、城镇住宅用地 70 年，且不存在他项权利条件下的国有拟出让土地使用权价值为：

可供出让总面积：130666.67 平方米（折合 196 亩）

本次评估土地面积：130666.67 平方米（折合 196 亩）

单位面积地价：1369 元/平方米（折合 91.27 万元/亩）

土地总地价：17888.27 万元

大写：壹亿柒仟捌佰捌拾捌万贰仟柒佰元整。

3、项目情况分析

3.1 储备土地规模和内容

本项目位于县城中部，根据宝丰县城总体规划，待收储区域城市规划用途为商服、城镇住宅用地，按照宝丰县规划局控制性规划的指标要求，区域容积率 ≤ 2.5 ，绿地率 $\geq 30\%$ ，其中商业占比 20%等规范性指



标进行初步测算，拟收储集体土地面积为 280 亩，按照 70%的土地出让率计算，可实现出让土地面积为 196 亩。

3.2 储备土地位置

该项目用地位于宝丰县县城中部，属城关镇东关社区集体土地。

3.3 本区域储备土地投资规模

参照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政[2016]48 号）、《平顶山市人民政府关于平顶山市征地青苗及地上附属物补偿标准的通知》（平政[2012]12 号）等的补偿标准进行土地储备。

本次估算储备土地补偿金为 4424 万元（征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本）。

3.4 储备土地推进计划

土地储备周期为 1-3 年，土地出让准备周期为 2-4 年，成本收回周期为 1 年。待土地征收补偿到位并腾空成为净地，办理有关手续后移交公开市场挂牌出让。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，向宝丰县土地储备中心全额返还成本。

3.5 储备土地审批情况

该储备土地已经省人民政府批准征收为国有建设用地，并列入宝丰县土地储备计划，同意收储。

3.6 经济效益分析

根据宝丰县近三年土地公开出让情况，宝丰县主城区的城镇住宅用地出让平均价格在 73.9 万元/亩，商服用地出让平均价格在 110 万元/亩，由于资源稀缺有限，宝丰县的地价连续多年稳步提升。随着高铁站建设和宝丰县向东与平顶山市接轨，城市建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

根据宝丰县城市总体规划，本项目未来规划用途为商服、城镇住宅



用地，经我公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，按照宝丰县本年度土地公开出让情况，估算该宗地本年度出让价格预计在 91.27 万元/亩，预计土地出让总收入为 17888.27 万元。本项目总投资包括储备土地补偿金、财务费用及收储间接费（土地储备补偿金以收储合同金额确定、财务费用及收储间接费按补偿金的 10% 测算为 442.4 万元）等，土地出让成本合计约为 4866.4 万元，根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 13021.87 万元，收益率为 294.35%。

由于土地资源的稀缺属性，宝丰县土地出让价格每年均稳步上升，本期债券拟发 5 年期，按照以往惯例结合宝丰县土地市场具体情况，以每年增幅 5% 的速度保守预计，本期债券到期年度，本项目出让价格将在 116.48 万元/亩，以每年 5% 的年利率复利测算，到期还本付息，预计 5 年后土地出让成本为 6210.9 万元，土地出让总收入为 22830.08 万元，项目收益为 16619.18 万元。

八、土地估价师签字

1、土地估价师陈伟毅签字 陈伟毅，证书号：2010310016

2、土地估价师季春雷签字 季春雷，证书号：2004320008

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：陈文

二〇一七年九月十八日





表 1 土地估价结果一览表

估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

估价报告编号：(京)博文(2017) (估)字第 1835号

估价日期：二〇一七年九月十三日

估价目的：市场价值

估价期日的土地使用权性质：集体土地，设定拟出让

估价期日的土地使用者	地号	宗地名称	土地证用证编号	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	剩余土地使用年限/年	评估土地面积/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	规划	实际							
—	—	宝丰县城关镇东关社区集体土地	—	农用地	农用地	—	—	—	—	—	186666.67	237 (合 15.8 万元/亩)	4424	储备成本
—	—	宝丰县城关镇东关社区黄旗、城镇住宅用地	—	商服、城镇住宅用地	商服、城镇住宅用地	2.5	—	—	—	商服 40 年、城镇住宅 70 年	130866.67	1369 (合 91.27 万元/亩)	17888.27	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：使用年限为商服40年、城镇住宅70年使用权，无他项权利限制。

2、基础设施条件：在估价期日，待估宗地外为“三通”内为“场地平整”（通路、通电、供水及宗地内场地平整）。场地平整状况：宗地内场地平整

道路状况：宗地外道路通达 供水状况：宗地外接市政供水网络

3、规划限制条件：设定容积率2.5。

4、影响土地价格的其他限制条件：无

二、其他需要说明的事项

1、估价报告和评估价格仅为委托方了解本项目相关经济效益指标提供参考。若用于与本评估目的不符的土地使用权出让、抵押、收购、转让、改制、司法仲裁、合资、合作等其他目的。

2、土地评估面积以委托方委托评估面积为准。

3、本评估结果自报告出具日起一年内有效。

4、若改变估价目的、估价期日、土地使用年限及国家政策调整、宏观经济发生变化等，本评估结果需要调整或重估。

5、其它需要说明的事项详见本报告“估价结果和报告的使用”部分。





第二部分估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：宝丰县土地储备中心

二、估价对象

本次评估需分对储备土地补偿金和拟储备土地在相关规划条件下的价格进行评估，并对项目经济效益进行分析。

拟收储集体土地面积为280亩（折合186666.67平方米）。属于城关镇东关社区集体土地。储备土地补偿金包括征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本。

相关规划条件下的估价对象宗地位于宝丰县城关镇东关社区，可实现出让土地面积为196亩（折合130666.67平方米），本次委托评估土地面积为130666.67平方米。委托评估用途为商服、城镇住宅用地，在估价期日2017年9月13日，设定土地用途为商服、城镇住宅用地，容积率为2.5，土地使用年限商服40年、城镇住宅70年，开发程度为宗地红线外达到“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

1.1、宗地位置：宝丰县城关镇东关社区

1.2、规划用途：商服、城镇住宅用地

1.3、土地面积：拟收储集体土地面积为280亩（折合186666.67平方米），可实现出让土地面积为196亩（折合130666.67平方米）。

2、土地权利状况

2.1、土地所有权：估价对象现为集体土地，经征收后为国有建设用地，土地所有权属国家所有。

2.2、土地使用权：拟出让使用权年期为最高使用年期商服用地40年、城镇住宅用地70年。

2.3、土地他项权利：在估价期日二〇一七年九月十三日，待估



宗地未设定抵押权、租赁等他项权利。

3、土地利用状况

至估价期日，待估宗地地上尚种有部分农作物；根据委托方提供的相关资料和委托书，估价对象规划容积率为2.5，商住比为2:8。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

1.1 城市资源状况

1.1.1 地理位置

平顶山，别名鹰城。位于河南省中部。地理坐标介于北纬 33°08' 至 34°20'、东经 112°14'至 113°45' 之间。国家重要的能源原材料工业基地、中国优秀旅游城市，1957 年建市，2013 年辖舞钢市、叶县、鲁山、宝丰、郏县 5 个县（市），新华、卫东、湛河、石龙四个区，总面积 7882 平方公里，总人口 502 万。平顶山市区面积 90 多平方公里，人口 102 万。



平顶山市行政区划示意图

平顶山市处于暖温带和亚热带气候交错的边缘地区，具有明显的过渡性特征，四季分明，气候温和，雨水充沛，有沙河、汝河、澧河、甘江河等 31 条河流，大中型水库 175 座，库容 28 亿立方米。境内丛林叠嶂，山峦起伏，国家 5A 级石人山（尧山）风景旅游区、石漫滩国家森林公园、白龟山风景旅游区、昭平湖风景旅游区。

1.1.2 城市交通

许平南、漯平洛、郑尧、太澳等高速公路穿境而过，和中国高速公路网络相连。

平顶山段许平南高速公路是国家规划的重点干线公路日照至南



阳的重要组成部分。路线全长 163 公里（其中平顶山段长 52 公里）。该项目已于 2004 年 11 月建成通车。

平临高速公路系国家规划的南京至洛阳干线公路的重要组成部分，也是河南省干线公路网规划的“五纵、四横、四通道”中的一横。2006 年 5 月底建成通车。

平顶山段漯平高速与平临高速系同一线路，均为宁洛高速的重要组成部分。线路全长 75.4 公里，其中平顶山段长 20.8 公里，2005 年 12 月建成通车。

平顶山段郑尧高速公路是河南省高速公路“686”规划网中的一条重要联络线，线路全长 183 公里，途径郑州、许昌、平顶山三市九个县（市、区），总投资 88 亿元。其中平顶山段全长 101 公里，总投资 48 亿元。郑石高速由河南中原高速公路股份有限公司全额投资建设，于 2007 年 12 月建成通车。

太澳高速平顶山段平顶山段，即洛阳至南阳高速公路寄料至分水岭段，于 2008 年 11 月建成通车。

叶（县）舞（钢）高速公路系河南省高速公路网总体规划中焦（作）桐（柏）高速公路的重要组成部分，线路北起平顶山市叶县，与宁洛高速相连，向南经叶县、舞钢市，止于平顶山市与驻马店市交界处。2010 年底建成通车。

1.1.3 土地面积、行政区划和人口状况

1957 年建市，2014 年辖舞钢市、叶县、鲁山、宝丰、郏县 5 个县（市），新华、卫东、湛河、石龙四个区，总面积 8802 平方公里，总人口 537 万。平顶山市区面积 80 多平方公里，人口 102 万。

1.2 房地产制度和市场状况

1.2.1 房地产制度：根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《土地管理法》及国发[2004]28 号文、[2006]31 号、《招标投标挂牌出让国有建设用地土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）的精神。郑州市政府出台了《郑州市人民政府关于进一步沿革土地管理的决定》（郑政文[2006]22 号）、《郑州市人民政府关于严格土地管理加强土地储备工作的通知》（郑政文[2005]12 号）、《郑州市人民政府关于



加强企业土地资产处置管理有关问题的通知》(郑政文[2006]80号)、《郑州市国有土地使用权收购补偿标准》(郑储委文[2006]5号)等一系列政策,对规范土地市场、推动土地资源节约集约利用、促进国民经济健康稳定发展发挥重要作用。

1.2.2 土地制度与地价政策: 调控政策的实施对住宅用地地价的影响: 《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》国发[2010]10号(俗称“国十条”),《国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(国土资发[2010]151号),国土资源部《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》,2011年国办发1号文(俗称“新国八条”)《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,2013年2月20日国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施,从以上文件可看出国家从地方政府、开发商、住房消费者等不同角度出发调节各方利益并以土地供地、保障性住房、财政、金融等为手段调控房地产市场。调控房地产文件的出台,对抑制房价过快上涨促进房地产市场平稳健康发展将会产生积极的意义。

平顶山市对事关发展全局、对地方经济有牵动性的重点急需项目,超前介入,主动服务,加强与辖区政府、相关部门以及用地单位对接,强化业务指导,建立审批“绿色通道”,对这些重点项目单独组卷,不受批次、不限面积,采取“定人、定责、从速、限时”措施,实行“联合踏勘、集中办公、统一会签”方法,为重点项目及时落地提供了充足的发展空间。另一方面,对铁路、水利等国家重大基础设施项目,及时跟进前期工作,在符合条件情况下,采取允许先行用地、放宽申报周期、实行边占边补等特殊用地政策,为项目报批、落地提供了有力的土地保障。再一方面,实施重点项目用地保障和地方一般项目挂钩制度。对县级政府未按时间节点申报地方应保重点项目用地的,暂缓受理一般项目农用地和土地征收报件,当年重点项目在10月底仍未申报用地的,按用地规模等量核减下年度计划指标,确保了有限用地指标用在“刀刃”上。通过上述措施的落实,用地保障成效显著。



1.2.3 土地市场状况:

2016 年度平顶山市区国有建设用地使用权挂牌出让 13 批次, 共计 44 宗土地, 共计 112 万平方米 (合 1680 亩); 最终成交土地 39 宗, 成交面积 104.8 万平方米 (合 1572 亩), 成交金额 24.58 亿元人民币, 土地成交均价为 156.35 万元/亩。

1.3 产业政策

1.3.1 税收政策

税收是国家参与社会剩余产品分配的一种规范形式, 其本质是国家凭借政治权力, 按照法律规定程序和标准, 无偿地取得财政收入的一种手段。税收的本质决定了它具有强制性、无偿性和固定性的特征。我国现行房地产税收有房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税。其他与房地产紧密相关的税种主要有营业税、城市维护建设税、企业所得税、个人所得税、印花税等。

去年以来, 平顶山市国税局积极落实国家和省、市出台的一系列税收优惠政策, 帮助企业发展, 为纳税人节省 4.5 亿多元。

去年以来, 扶持小微企业发展的两项税收优惠政策出台后, 平顶山市国税局大力改进和完善纳税服务的内容、方法和手段, 多次组织培训和辅导, 让纳税人准确了解相关优惠政策、适用政策范围、条件和办理手续, 确保咨询辅导到位; 进一步优化办税程序, 开通小微企业办税“快车道”; 开展上门服务、跟踪服务, 定期深入小型微利企业走访调研, 了解企业经营状况和存在困难, 解决企业涉税需求。仅去年, 全市小型微利企业和个体工商户就从这两项利好政策中享受到近 800 万元的实惠。

自今年 1 月 1 日起免收发票工本费后, 平顶山市国税局积极落实这一优惠政策, 截至目前已累计为纳税人免费供应发票 360 万份, 减免工本费 130 万元。今年平顶山市国税部门将免收发票工本费 880 万多元, 惠及 3 万多户纳税人。

1.3.2 金融政策

自 2007 年以来, 国家多次调整金融机构贷款利率, 是为了进一步巩固宏观调控成果, 保持国民经济持续、快速、协调、健康发展的



良好势头，进一步发挥经济手段在资源配置和宏观调控中的作用。

1.4 城市规划与发展目标

1.4.1 城市规划：将平顶山市建设成为工业强盛、商贸繁荣、交通便利、市景优美、生活舒适、设施完善、具有中原特色的现代化大城市。

规划市域城镇体系空间结构为“一心、两卫、四极点”和“X型双轴发展”组成的点轴布局结构。“一心”：指平顶山市（中心城区）为中心，按照“发展西部新区，优化东区功能，完善老区环境”的发展思路，完善中心城市职能，着重增强城市的区域竞争力、辐射力、带动力。“两卫”：叶县、宝丰县城为中心城区的卫星城，强化与中心城区的产业合作，并为中心城区的进一步发展提供空间。“四极点”：舞钢市、汝州市、郏县、鲁山县城为四个经济增长极，发展成特色突出的县（市）域经济和文化中心。“X型双轴”：沿焦枝、漯宝、平舞和洛界、许南等干线公路及洛平漯高速公路，以汝州市区、宝丰县城、平顶山中心城区、叶县县城、舞钢市区等城市为主要节点的城镇发展主轴线；沿311国道西段及郑尧高速公路，以鲁山县城、宝丰县城、郏县县城等城市为主要节点的城镇发展次轴线。

规划中心城区建设用地以向西跳跃式发展为主，形成以行政和文教为核心的完整新城区。同时，适度向东和向南扩展，完善现有城区的功能配置。规划形成“一轴三廊、两主三次、两大片区、五大组团”的“带状组团式”城市空间布局结构。一轴三廊由沿建设路-龙翔大道的城市发展主轴线和分别沿东环路-平舞铁路、孟平铁路、梅园路的三条绿化景观通廊组成，串联起城市各公共中心和周边山体、水域。两主三次包括矿工路、体育路、开源路、建设路之间的市级老城中心，明月路、长安大道、祥云路、清风路之间的市级新城中心两个城市主中心；以及建设路、开发二路周边的老城东部组团中心，新南环路、新华路周边的老城南部组团中心和夏耘路、菊香路、灌阳路、长安大道之间的新城西部组团中心等三个次级中心。两大片区指东部片区和西部片区。东部片区由老城区组团、东部组团和南部组团组成，规划城市人口86万，城市建设用地78平方公里，它是全市的商业和经济



中心。西部片区是城市的新城区，由东西两个组团组成，规划居住 24 万人口，建设用地 28 平方公里，它是城市的行政、文化中心，高新技术产业基地。

1.4.2 城市发展目标：规划 2020 年，中心城区人口为 110 万人。至 2020 年，中心城区城市建设总用地约为 106 平方公里，人均规划建设用地约为 96.4 平方米。住房发展目标是建立结构合理的住房供应体系，住房发展基本达到总量平衡，结构合理。加快建立健全以廉租房、公共租赁房和经济适用房为主，多渠道解决城市低收入家庭住房困难的住房保障体系。进一步完善以市场为主导、多渠道、多层次的住房供应体系。按照“总量控制、区域平衡”的总体要求，满足不同收入层次住房需求，促进房地产业健康、协调、稳定发展。2020 年住房建筑总规模达到 3800 万平方米，常住人口人均住房建筑面积 35 平方米；新增供应住房建筑面积 1260 万平方米，年均新增供应住房建筑面积 115 万平方米。

1.5 城市社会经济发展状况

2016 年全市生产总值完成 1824.6 亿元、增长 7.7%，一般公共预算收入 124.5 亿元、增长 5.1%，规模以上工业增加值增长 7.6%。企业服务持续深化。金融机构新增贷款 184.2 亿元。4 家企业在新三板上市。储备商服、城镇住宅用地 9189 亩，获批建设用地 9136.5 亩。有效需求持续扩大。实施十大扩消费行动，社会消费品零售总额增长 11.8%。深入实施模拟审批，开展集中开工和观摩活动，己二酸己内酰胺一期、极智联合固网智能终端一期等项目建成，郑万铁路、沙河复航平顶山段等项目进展顺利，重点项目完成投资 680 亿元，带动固定资产投资增长 8.1%。争取到中央补助资金 4.3 亿元、专项建设基金 9.2 亿元。发展环境持续优化。

由以上数据不难看出，平顶山市作为当前中原城市群的重要组成部分，已成为我国中部地区综合实力较强、发展速度较快、投资环境较好、商品交易较活跃的重要城市之一。通过分析各方面综合因素对地价的影响，我们认为平顶山市地价整体水平将继续保持平稳并逐步上升态势。



2、区域因素

待估宗地位于平顶山市宝丰县，区域条件对地价的影响因素如下：

2.1、区域概况

宝丰县位于河南省中西部，隶属平顶山市，总面积722平方公里，辖8镇4乡1办事处1林站，315个行政村，总人口51.7万人

宝丰县地处北纬 $33^{\circ}47' - 34^{\circ}02'$ ，东经 $112^{\circ}43' - 113^{\circ}18'$ 。位于河南省中西部外方山东麓，北依汝河，南临沙河。东和东南与平顶山市郊区接壤，南和西南与鲁山县、平顶山市区及石龙区相连，西北与汝州市交界，北和东北与郏县毗邻。东西长54公里，南北宽27公里，总面积722平方公里。

宝丰县地势西高东低，西部最高山峰为宝丰与鲁山交界处的无名山峰，海拔740米，东部最高山峰为擂鼓台，海拔505米，最低处是东部闹店镇的洪寺营村，海拔98米。东、西部多山，中部平原与丘陵相间。境内有山峰85个。

宝丰县地属暖温带，为半湿润大陆性季风气候，四季分明，以春旱多风，夏热多雨，秋高气爽，冬寒少雪为特征。年平均气温 14.5°C ，降水量769.6毫米，日照2183.7小时，无霜期215天。境区地处豫西山地与黄淮平原两大地貌过渡地带，气候属于北亚热带向暖温带过渡地带。

2014年宝丰县农业、工业、特色产业都有显著地发展，对当地社会经济发展有很大的改善。

宝丰县委、县政府始终把农业放在国民经济发展的基础地位，以农民增收为目标，牢牢抓住结构调整这条主线，大力培育支柱产业，强力推进农业产业化经营，已形成温棚蔬菜、畜牧养殖、林果、烟叶四大农业产业化主导产业。

宝丰县工业企业发展迅速，现有煤化工、新能源、酿造、食品、机械、建材、陶瓷、轻纺、碳素等10余个行业，生产有煤炭、水泥、酒、醋、紫砂陶、碳素、烤烟、高级瓷砖等百余种产品。



2.2、交通条件

平顶山西火车站、长途汽车客运中心站位于县城内，连接京广、焦枝干线的漯宝铁路横贯东西；许南、漯平洛高速公路穿境而过，南阳飞机场、郑州飞机场位于辖区一南一北。

2.3、基础设施状况

2.3.1 供电：估价对象所在区域由市政统一供电，电网建设较为完善，供电状况较优。

2.3.2 供水：估价对象所在区域由市政统一供水，供水状况较优。

2.3.3 排水：估价对象所在区域排水体系状况较优。

2.3.4 通讯：该区域内通讯设施较为完善。

2.3.5 通路：估价对象所在区域通路状况较优。

2.4、产业集聚度

宝丰县工业企业发展迅速，现有煤化工、新能源、酿造、食品、机械、建材、陶瓷、轻纺、碳素等 10 余个行业，生产有煤炭、水泥、酒、醋、紫砂陶、碳素、烤烟、高级瓷砖等百余种产品。产业集聚度较劣。

2.5、城市规划限制

待估宗地为商服、城镇住宅用地，符合城市规划对该区域的要求，对利用类型无限制，但对利用强度略有限制。

3、个别因素

3.1、宗地位置：位于宝丰县城关镇东关社区；

3.2、宗地用途：待收储后拟出让宗地规划用途为商服、城镇住宅用地，本次委托评估用途为商服、城镇住宅用地；

3.3、宗地面积：拟收储集体土地面积为 280 亩（折合 186666.67 平方米），可实现出让土地面积为 196 亩（折合 130666.67 平方米）；

3.4、临街状况

估价对象临路状况较好；

3.5、宗地使用年限：商服 40 年、城镇住宅 70 年；



3.6、宗地规划限制条件：本次评估设定容积率为 2.5；

3.7、地质、地势条件

宗地内地势平坦，土地承载力较好，能满足估价对象用途所需。

3.8、宗地内基础设施条件

宗地内“场地平整”。

综上所述，宗地个别因素条件较优，设施较为完善。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、国家有关法律、法规、行政规章以及相关文件。

1.1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日）；

1.2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号公布，2004年8月28日修正）；

1.3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

1.4、《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，2007年8月30日）；

1.5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；

1.6、《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日施行）；

1.7、《招标投标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）；

1.8、《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）；

1.9、《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）；

1.10、《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）；

1.11、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）；



1.12、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（试行）》的通知（国土资厅发〔2013〕20号，2013年4月8日）；

1.13、《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》（国土资厅发〔2015〕12号）

1.14、《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》（国土资源部国土资发〔2001〕44号）

1.15、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月1日起施行）

1.16、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号，2017年5月16日）

1.17、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

2、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。

2.1、河南省《土地管理法》实施办法（2009年11月27日河南省第十一届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

2.2、《河南省城镇国有土地使用权出让和转让管理规定》（1997年4月4日河南省第八届人民代表大会常务委员会第二十五次会议修订）；

2.3、河南省人民政府办公厅文件《关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）；

2.4、《河南省国土资源厅办公室关于贯彻执行国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）的通知》（豫国土资办发〔2013〕36号）；

2.5、《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（豫建〔2014〕119号）；



2.6、《河南省人民政府关于严格保护耕地保障科学发展实现土地高效利用的若干意见》（豫政[2008]44号）。

2.7、河南省人民政府《关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政[2016]48号）；

2.8、《河南省人民政府关于推进城乡建设加快城镇化进程的指导意见》（豫政〔2010〕80号）；

2.9、《河南省人民政府关于进一步促进产业集聚区发展的指导意见》（豫政〔2010〕34号）；

2.10、《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》[豫劳社办（2008）72号]；

2.11、河南省人民政府办公厅文件《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》（豫政[2008]52号）；

2.12、河南省财政厅豫财办农税[2008]10号《河南省财政厅关于调整耕地占用税适用税额有关问题的通知》；

2.13、河南省人民政府办公厅文件《关于转发河南省创建节约集约利用土地示范产业集聚区实施意见的通知》（豫政办[2011]43号）；

2.14、宝丰县人民政府《关于公布宝丰县城、各城镇区、各乡政府所在地土地级别与基准地价更新成果的通知》（宝政土[2014]108号）

3、本次估价采用的技术规程。

3.1、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

3.2、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

3.3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）



3.4、中华人民共和国国土资源部发布的《城镇地籍调查规程》 (TD/T1001-2012)

4、委托方提供的相关资料和委托书

5、受托估价方掌握的有关资料和土地估价师现场勘查所收集的资料

5.1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

5.2、估价对象所在地城市规划资料

5.3、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

5.4、估价对象所在地土地取得费、拆迁安置补偿费、土地开发费及土地开发经营等方面的实例及有关文件

5.5、收集估价对象所在区域土地招标、拍卖、公开出让案例

5.6、估价人员实地勘察和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

5.7、估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用状况的照片以及区域景观照片

二、土地估价

1、估价原则：本次估价过程中遵循的主要原则有替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、价值观主导原则、审慎原则、公开市场原则。

1.1、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小相似时，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。

1.2、最有效利用原则



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

1.3、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。

1.4、供需原则

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。

1.5、贡献原则

是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对土地总收益的贡献大小确定。

1.6、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。

1.7、价值主导原则

由于土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，因此，掌握价值主导原则对合理确定地价是关键。

1.8、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。因此，在进行地价评估时，要牢牢把握本原则。

2、估价方法

2.1、选择方法

由《城镇土地估价规程》可知，基本估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

2.1.1 在本次估价中，我们根据估价对象规划用途、估价目的及估价经验等，综合确定储备土地补偿金测算采用成本法。

2.1.2 拟储备土地在规划条件下地价采用市场比较法和剩余法两种方法对估价对象价格进行评估测算。

（1）待估宗地位于宝丰县城城区城镇住宅用地基准地价范围之内，但基准地价年限已超过三年，根据《城镇土地估价规程》要求，本次评估不选用基准地价系数修正法进行评估。

（2）待估宗地设定用途为商服、城镇住宅用地，具有预期收益，估价对象周边同类型房地产较多，区域内房屋售价、所需数据资料和参数是可以获取和确定的，故可以采用剩余法进行评估。

（3）估价对象设定用途为商服、城镇住宅用地，与估价对象处于同一供需圈内相同用途的城镇住宅用地在近三年内挂牌出让交易案例较多，而且交易案例的比准价格能准确反映待估宗地客观市场价值，因此，本次评估选用市场比较法进行评估。

（4）估价对象设定用途为商服、城镇住宅用地，尚未进行开发，未达到最有效利用，难以获取类似房地产租金收益，因此，其客观收益也很难预测，所以本次评估不适用收益还原法进行评估。

（5）成本逼近法一般在土地市场发育不完善，同时可在对既无收益又很少有交易情况的公园、学校、公共建筑、公益设施等特殊性的土地评估时采用，本次估价对象设定用途为城镇住宅用地，所以本次评估不适用成本逼近法评估。



综上所述，结合评估资料、估价目的及《城镇土地估价规程》要求，经综合分析，本次估价采用剩余法及市场比较法进行评估，剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。

2.2、土地估价的技术路线

2.2.1、市场比较法

根据替代原理，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，以此估算待估宗地价格的方法。

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中： P_D —待估宗地价格

P_B —比较案例价格

A —待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

B —待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D —待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E —待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

2.2.2 剩余法是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，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

其基本公式为： $P = A - B - C$

式中：

P ---待估宗地价格；

A ---不动产总价；

B ---开发项目整体的开发成本；

C ---客观开发利润。

2.2.3、储备土地补偿金测算采用成本法



储备土地补偿金包括征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本。

其基本计算公式为：

土地成本价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润

3、估价分析结果

3.1、储备土地补偿金估价结果

评估土地面积为 186666.67 平方米，储备土地补偿金包括征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本。

拟收储总面积：186666.67 平方米（折合 280 亩）

本次评估土地面积：186666.67 平方米（折合 280 亩）

单位面积地价：237 元/平方米（折合 15.8 万元/亩）

土地总地价：4424 万元

大写：肆仟肆佰贰拾肆万元整。

3.2、拟储备土地在规划条件下的估价结果

宝丰县土地储备中心委托评估的位于宝丰县城关镇东关社区的一宗商服、城镇住宅用地，在估价期日 2017 年 9 月 13 日，设定开发程度为宗地外部“三通”（通路、通电、供水），内部“场地平整”，评估土地面积为 130666.67 平方米，设定用途为商服、城镇住宅用地，设定容积率为 1.0，设定土地最高使用年期商服用地 40 年、城镇住宅用地 70 年，且不存在他项权利条件下的国有拟出让土地使用权价值为：

可供出让总面积：130666.67 平方米（折合 196 亩）

本次评估土地面积：130666.67 平方米（折合 196 亩）

单位面积地价：1369 元/平方米（折合 91.27 万元/亩）



土地总地价：17888.27 万元

大写：壹亿柒仟捌佰捌拾捌万贰仟柒佰元整。

3.3、项目情况分析

3.3.1 储备土地规模和内容

本项目位于县城中部，根据宝丰县城总体规划，待收储区域城市规划用途为商服、城镇住宅用地，按照宝丰县规划局控制性规划的指标要求，区域容积率 ≤ 2.5 ，绿地率 $\geq 30\%$ ，其中商业占比 20%等规范性指标进行初步测算，拟收储集体土地面积为 280 亩，按照 70%的土地出让率计算，可实现出让土地面积为 196 亩。

3.3.2 储备土地位置

该项目用地位于宝丰县县城中部，属城关镇东关社区集体土地。

3.3.3 本区域储备土地投资规模

参照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政[2016]48 号）、《平顶山市人民政府关于平顶山市征地青苗及地上附属物补偿标准的通知》（平政[2012]12 号）等的补偿标准进行土地储备。

本次估算储备土地补偿金为 4424 万元（征收土地补偿费、建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费、耕地开垦费和耕地占用税、土地开发费（三通一平）及投资利息和投资利润等征收储备土地前期成本）。本期土地收储专项债券申请金额为 4424 万元。

3.3.4 储备土地推进计划

土地储备周期为 1-3 年，土地出让准备周期为 2-4 年，成本收回周期为 1 年。待土地征收补偿到位并腾空成为净地，办理有关手续后移交公开市场挂牌出让。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，向宝丰县土地储备中心全额返还成本。

3.3.5 储备土地审批情况

该储备土地已经省人民政府批准征收为国有建设用地，并列入宝丰县土地储备计划，同意收储。



3.3.6 经济效益分析

根据宝丰县近三年土地公开出让情况,宝丰县主城区的城镇住宅用地出让平均价格在 73.9 万元/亩,商服用地出让平均价格在 110 万元/亩,由于资源稀缺有限,宝丰县的地价连续多年稳步提升。随着高铁站建设和宝丰县向东与平顶山市接轨,城市建设快速发展,地价始终保持稳步增长。

根据宝丰县城总体规划,本项目未来规划用途为商服、城镇住宅用地,经我公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析,按照宝丰县本年度土地公开出让情况,估算该宗地本年度出让价格预计在 91.27 万元/亩,预计土地出让总收入为 17888.27 万元。本项目总投资包括储备土地补偿金、财务费用及收储间接费(土地储备补偿金以收储合同金额确定、财务费用及收储间接费按补偿金的 10%测算为 442.4 万元)等,土地出让成本合计约为 4866.4 万元,根据上述估算条件和计算结果,项目预计收益为 13021.87 万元,收益率为 294.35%。

由于土地资源的稀缺属性,宝丰县土地出让价格每年均稳步上升,本期债券拟发 5 年期,按照以往惯例结合宝丰县土地市场具体情况,以每年增幅 5% 的速度保守预计,本期债券到期年度,本项目出让价格将在 116.48 万元/亩,以每年 5% 的年利率复利测算,到期还本付息,预计 5 年后土地出让成本为 6210.9 万元,土地出让总收入为 22830.08 万元,项目收益为 16619.18 万元。

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

1.1、待估宗地在规划利用条件下投资开发使用,能得到最有效利用,并产生相应的土地收益。

1.2、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

1.3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

1.4、委托方提供的与此次估价有关的一切资料均属实。



1.5、本次估价是在设定估价对象用途、开发程度、使用年期、估价期日等条件下进行的。

2、估价结果和估价报告的使用：

2.1、本估价报告有效期限为自报告出具之日起一年。

2.2、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

2.3、未经本公司书面同意，本评估报告书中任何一部分内容都不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

2.4、本次评估仅为委托方了解本项目相关经济效益指标提供参考。若用于与本评估目的不符的土地使用权出让、抵押、收购、转让、改制、司法仲裁、合资、合作等其他目的，应当按《城镇土地估价规程》重新评估。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。

2.5、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》仅供委托方和送交相关部门审查用，《土地估价技术报告》不提供给委托方。

2.6、如不完整使用本报告或仅使用报告中的部分内容造成的一切损失均由使用方负责，本公司不承担任何责任。

2.7、如超出本报告估价目的而使用，造成的一切后果均由使用方负责，本公司不负任何责任。

3、需要特殊说明的事项

3.1、有关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。

在本次估价中，估价对象面积、性质、使用年限、规划限制条件以及用途、目的等价格影响因素以委托方提供的委托书和相关资料为准。如委托方提供的上述资料有误或调整，则估价对象评估价格应作相应的改正或调整。

3.2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项。

该宗地土地价格是在设定用途、开发程度、使用年期、估价期



日以及各种假设条件下运用市场比较法和剩余法测算确定的；如地价各构成因素或设定因素发生改变，则本次土地评估价格应作相应的调整。

3.3 其他特殊说明

3.3.1 本次评估以委托书中载明的经济技术指标为准。

3.3.2 本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。

3.3.3 土地最高使用年限为商服40年、城镇住宅用地70年设定。

3.3.4 币种：人民币

3.3.5 本次评估商服用地土地还原率取值为7.53%，城镇住宅用地土地还原率取值为7.03%，分析说明如下：

土地还原率主要从安全利率加风险值调整来确定。

安全利率加风险调整值法是在安全利率的基础上，根据对象的社会经济环境条件，考虑风险调整值，进而确定土地还原率。其一般公式为：

$$r=r_0+r_1$$

式中：r为土地还原率， r_0 为安全利率， r_1 为风险调整值。

A确定安全利率：这里的安全利率是指无风险的资本投资利率，包括真实报酬率和通货膨胀率，以前我国常取一年定期存款利率作为安全利率。一个国家同期的长期国债利率一般要比一年定期存款利率高，至估价期日，我国一年存款利率为1.5%，当前我国银行的存、贷款利率水平已与国际通用货币的利率相近，但有些偏低，反映当前我国一年定期存款利率作为安全利率已经有些偏低，安全利率应高于一年定期存款利率，约为2.5%。

B确定风险调整值：风险调整值根据中牟县社会经济发展情况及土地市场情况确定。社会经济发展情况主要考虑了国民生产总值增长率、固定资产投资增长率、城镇居民人均纯收入增长率、物价指数等



指标；土地市场情况主要考虑了各用途用地供应量和增长率、地价总体水平和增长率及房地产的投资风险等因素，按照风险等级、本金安全以及土地增值的影响，综合确定风险调整率一般在4%~6%之间。

根据以上分析，结合征询有关当地专家意见，本次评估确定商服用地土地还原率取值为7.53%，城镇住宅用地土地还原率取值为7.03%。



第四部分 附 件

- 一、待估宗地现状照片及区域位置示意图
- 二、委托书复印件
- 三、估价机构营业执照复印件
- 四、估价机构资质证书复印件
- 五、土地估价师资质证书复印件
- 六、2017年度土地估价师年检合格证明



一、待估宗地现状照片及区域位置示意图





三、估价机构营业执照复印件

编号: 1 02379070



营业执照

(副本) (16-1)

统一社会信用代码 911100007394033502

名称 博文房地产评估造价集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区南线阁街35号京徐宾馆1002室
法定代表人 徐文井
注册资本 7000万元
成立日期 2002年05月27日
营业期限 2002年05月27日至 长期
经营范围 房地产评估; 土地评估; 房地产咨询; 工程咨询; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产经纪登记代理。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 07 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy hai.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



四、估价机构资质证书复印件

机构名称	博文房地产评估造价集团有限公司
法定代表人	徐立升
工商注册号	320000000045037
机构地址	北京市西城区南纬胡同35号京豫宾馆1002室
联系电话	010-62168337
邮政编码	100053
经营范围	全国范围内从事土地评估业务
有效期限	2021年6月30日
注册号	A201132015

根据土地评估行业
自律管理的有关规定，
经审核，予以注册。

特发此证



2015年7月10日

本证书与在案打印的土地评估中介机构注册资格证明同时使用。



五、土地估价师资质证书复印件

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。 <i>The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.</i>			
姓名: 李春雷 Full Name		身份证号: 320602197604014510 ID No.	
性别: 男 Sex		持证人签名: _____ Signatures of the holder	
发证日期: 2009 年 01 月 01 日 Date of Issue		有效期至: 2028 年 12 月 31 日 Date of Expiry	
发证机关: 中华人民共和国国土资源部 Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC			
编号: 2004320008 No.		Seal	



持证人经国家统一考试认
证, 具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*



编号
No. 2010310016

姓名: 陈伟毅
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 310103198201247055
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2011 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2031 年 2 月 28 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



六、2017年度土地估价师年检合格

页码: 1/1

	
中国土地估价师协会 China Real Estate Valuers Association	
土地评估中介机构	
2017年度年检合格证明	
机构名称:	博文房地产评估造价集团有限公司
注册号:	A201132015
工商注册号:	320000000045897
执业土地估价师姓名(资格证书号):	
林春生(2011320054), 徐文井(2011320086), 万永芳(2009320083), 陈震宇(2007230001), 彭卿(2011320084), 李婷(2004320057), 董宇峰(2004210013), 程承(2004310083), 骆亮乐(2002310022), 刘俊(2006320007), 程慧静(2007310005), 肖萍(2007310032), 高巍(2010310006), 仲怡华(2004320366), 廖亚琴(2002440179), 闫卫华(2013320015), 刘贤祥(2004320009), 陈磊(2004320472), 高坤军(2008340030), 李灵(2007340016), 李光明(2004320320), 刘结强(2006340007), 季春雷(2004320008), 殷晓平(2004320022), 孙冬明(2004310078), 马娟(2010320029), 叶峻宏(2006330011), 刘明举(2014320195), 王依如(2013320259), 彭洪(2010340044), 方颖迪(2014370146), 张慧燕(2013330013), 许峙巍(2007110051), 陈伟殷(2010310016), 刘佳雪(2004220082), 杨召欣(2002370054), 武金光(2009370023)	
本证明由机构登陆中国土地估价师协会网站自行打印, 需与土地评估中介机构注册证书同时使用, 机构详细信息请登录www.creva.org.cn查询	

<http://org.creva.org.cn/PrintTemplate/OrgAnnual.aspx?OrgID=E1612D754E38901CA&Year=9...> 2017/7/3

2018 年河南省汝州市城乡一体化示范区
土地储备项目
现金流收益与收益融资自求平衡

专项评估咨询报告

河南国隆房地产土地资产评估有限公司

2018 年 7 月 5 日



2018 年河南省汝州市城乡一体化示范区土地储备 项目现金流收益与收益融资自求平衡 专项评估咨询报告

我们接受汝州市土地储备中心委托，对 2018 年汝州市城乡一体化示范区土地储备项目相关的项目收益及收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估咨询报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，2018 年河南省汝州市土地储备中心土地储备项目所涉及的土地，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资资金平衡。详细情况如下：

1、应付本息情况分析

根据汝州市土地储备中心拟定的使用融资资金计划，本次拟使用融资金额 10000.00 万元，期限为 5 年。假设年利率 4.3%，每年

年末支付利息，第五年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	10000.00		10000.00	430.00
第二年	10000.00		10000.00	430.00
第三年	10000.00		10000.00	430.00
第四年	10000.00		10000.00	430.00
第五年	10000.00	10000.00		430.00
合计		10000.00		2150.00

2、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

汝州市城乡一体化示范区土地储备项目包含的地块全部位于汝州市城乡一体化示范区，根据汝州市土地储备中心提供的汝州市近期的土地公开出让情况，与此项目相临地块的住宅用地、商业用地的土地出让平均价格为参考依据。

根据汝州市近期的土地公开出让情况，与此项目相临地块的住宅用地土地出让平均价格在 120 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 100 万元/亩。根据汝州市城市总体规划，将朝阳中路北侧土地收储项目列入 2018 年度土地储备计划，拟收储地块面积共计 704 亩，可实现净地出让面积 700 亩，其中商业用地面积 200 亩，住宅用地面积 500 亩。

本项目规划用途为商业用地 200 亩，住宅用地 500 亩，通过对该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析，待项目结束时再出让可以达到住宅用地平均出让价格 130 万元/亩，商业用地土地平均出让价格 110 万元/亩。根据汝州市城乡一体化示范区目前与预计项目结束时的土地价格，通过分析计算，预测未来住宅土地价格增长速度为 2.70%，商业土地价格增长速度为 3.23%。

（2）出让产生的净现金流入

根据汝州市城市总体规划，本项目规划用途为商业用地 200 亩，住宅用地 500 亩，通过对该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析，待项目结束时再出让可以达到住宅用地平均出让价格 130 万元/亩，商业用地土地平均出让价格 110 万元/亩，根据汝州市城乡一体化示范区土地储备中心的出让计划，在存续期内土地分三次出让，可用于资金平衡的土地出让收入合计约为 90389.70 万元。

3、预期项目现金流覆盖本息情况

通过对汝州市近三年土地公开出让情况的调查，按存续期内分三次出让土地，本期土地储备项目收益和现金流覆盖本息情况为：本息覆盖倍数为 7.44。

表 1-1: 按项目结束时再出让的土地价格及预测的未来土地价格增速（住宅 2.70%，商业 3.23%）计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数（单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		430.00	430.00	
第二年		430.00	430.00	
第三年		430.00	430.00	24600.00
第四年		430.00	430.00	25502.20
第五年	10000.00	430.00	10430.00	40287.50
合计	10000.00	2150.00	12150.00	90389.70
本息覆盖倍数	7.44			

综上所述,用于本项目资金平衡的预期土地出让收入预期能够合理保障偿还融资本金和利息。

4、其他说明

本报告仅供贵中心为本次向汝州市财政局申请 2018 年土地储备项目资金之目的使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益预测说明

河南国隆房地产土地资产评估有限公司



土地估价师：陈红艳

土地估价师：田秀娟

中国·郑州

2018年7月5日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以汝州市城乡一体化示范区朝阳中路北侧宗地项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年汝州市城乡一体化示范区土地储备项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 5、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 6、预测期内经营计划能如期实施并取得预期收益。
- 7、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

1、项目内容与规模

项目被列入汝州市城乡一体化示范区 2017-2018 年度土地储备计划。根

据汝州市城乡一体化示范区总体规划（2017-2035），待收储区域城市规划用途为住宅用地与商业用地，本项目收储面积为 704.00 亩。

2、项目建设地点

根据汝州市城乡一体化示范区 2018 年度土地储备计划，涉及的该宗土地在汝州市城乡一体化示范区内，位于北环路南侧，朝阳中路北侧，国道东侧，规划东环路西侧，交通位置优越。

3、项目投资规模

面积 704 亩土地补偿金额约为 11468.16 万元，其中总共涉及土地补偿金额 6540.16 万元（土地补偿金包括土地补偿费、青苗费、社保费、地上附属物补偿费），土地一级开发费用 4928.00 万元。本期土地收储项目申请金额为 10000.00 万元，剩余资金采用财政拨款的方式取得。

4、项目建设工期

本项目预期周期为 3 年，其中土地丈量、拆迁补偿、清理附属物、七通一平周期为 1 年，土地出让准备周期 6 个月，成本收回周期 1 年或 6 个月。

四、预测情况说明

1、土地出让价格预测

根据汝州市近期的土地公开出让情况，与此项目相临地块的住宅用地土地出让平均价格在 120 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 100 万元/亩。根据汝州市城市总体规划，本项目规划用途为商业用地 200 亩，住宅用地 500 亩，通过该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析，待项目结束时再出让可以达到住宅用地平均出让价格 130 万元/亩，商业用地土地平均出让价格 110 万元/亩。根据汝州市城乡一体化示范区目前与此项目相临地块的土地出让价格及预计项目结束时的土地价格出让价格，通过分析计算，

预测未来住宅土地价格增长速度为 2.70%，商业土地价格增长速度为 3.23%。

项目建设期为 3 年，根据汝州市城市总体规划，项目结束时住宅用地平均出让价格 130 万元/亩，商业用地土地平均出让价格 110 万元/亩，根据汝州市城乡一体化示范区对该宗土地的出让计划，2020 年出让住宅用地 130 亩，出让价格为 130 万元/亩，出让商业用地 70 亩，出让价格 110 万元/亩；2021 年出让住宅用地 140 亩，出让价格为 133.49 万元/亩，出让商业用地 60 亩，出让价格为 113.56 万元/亩；2022 年出让住宅用地 234 亩，出让价格为 137.10 万元/亩，出让商业用地 70 亩，出让价格为 117.23 万元/亩。

2、土地出让收入预测

基准地价参考汝州市城乡一体化示范区近期的土地公开出让情况，与此项目相临地块的住宅用地土地出让平均价格在 120 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 100 万元/亩。

本项目收入预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑（分别以土地出让分年度按三次出让）。现预测债券存续期内项目按三次分年度出让土地实现的土地出让收入合计为 90389.70 万元，详细预测如下：

测算表一：预计 2020 年出让 130 亩住宅用地，出让 70 亩商业用地

单位：万元

地块名称	规划用途	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收益 (万元)
示范区朝阳中路 北侧宗地	住宅	130.00	130	16900.00
示范区朝阳中路 北侧宗地	商业	70.00	110	7700.00
合计		200.00		24600.00

测算表二：预计 2021 年出让 140 亩住宅用地，出让 60 亩商业用地

单位：万元

地块名称	规划用途	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收益 (万元)
示范区朝阳中路 北侧宗地	住宅	140.00	133.49	18688.60
示范区朝阳中路 北侧宗地	商业	60.00	113.56	6813.60
合计		200.00		25502.20

测算表三：预计 2022 年出让 234 亩住宅用地，出让 70 亩商业用地

单位：万元

地块名称	规划用途	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收益 (万元)
示范区朝阳中路 北侧宗地	住宅	234.00	137.10	32081.40
示范区朝阳中路 北侧宗地	商业	70.00	117.23	8206.10
合计		304.00		40287.50

附件

(复印件)

- 1、土地评估机构营业执照
- 2、土地评估机构注册证书
- 3、土地估价师资格证书



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100761687732T

(1-1)

名称 河南国隆房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 郑州市金水区农业路东22号东单元31号

法定代表人 陈红艳

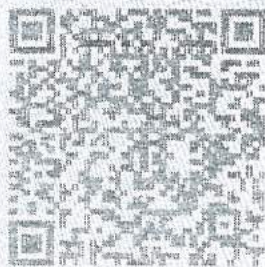
注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2004年05月17日

营业期限 长期

经营范围 地价评估咨询。

(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018年03月30日

河南省国土资源厅

豫土估备字〔2018〕0065号

关于河南国隆地产评估咨询有限公司备案情况的函

河南国隆地产评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年1月24日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：河南国隆地产评估咨询有限公司

备案编号：2018410065

法定代表人（执行事务合伙人）：陈红艳

评估师：陈红艳（土地估价师 证书尾号：0053），赵素丽（土地估价师 证书尾号：0092），李利梅（土地估价师 证书尾号：0030），孙启龙（土地估价师 证书尾号：0040），田秀娟（土地估价师 证书尾号：0063），任富强（土地估价师 证书尾号：0016），李亚（土地估价师 证书尾号：0021），张峰（资产评估师 证书尾号：0758）。

原函（豫土估备字〔2018〕0046号）作废。

河南省国土资源厅

2018年2月11日

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*

姓名: 陈红艳
Full Name:

性别: 女
Sex:

身份证号码:
ID No.

41050319760112152X

持证人签名:
Signature of the Bearer

发证日期:
Date of Issue

2010 年 01 月 01 日

有效期至:
Date of Expiry

2029 年 12 月 31 日

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



2001116053

编号
No.

本
报
复
告
性
件
仅
作
为
本
业
务
使
用
印
无
效

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



姓名: 田秀媚
Full Name

性别: 女
Sex

身份证号码: 130984197410060047
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer



发证日期: 2008 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2027 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

编号: 98030063
No.

本复印件仅供作为业务报告使用复印无效

土地估价师