

# 集宁区 2019 年乔家村地块土地储备专项债 券项目收益与融资自求平衡方案



编制单位：内蒙古景宏资产评估事务所

实施单位：乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心

提交时间：2019 年 1 月

# 目 录

第一章	项目总论 .....	- 1 -
第二章	项目背景和建设的必要性 .....	- 7 -
第三章	项目区土地利用现状 .....	- 10 -
第四章	项目区社会经济概况 .....	- 11 -
第五章	投资环境与市场分析 .....	- 15 -
第六章	环境影响分析 .....	- 18 -
第七章	项目的实施计划及投资估算 .....	- 20 -
第八章	项目资金筹措计划 .....	- 23 -
第九章	项目预期收益估算 .....	- 24 -
第十章	项目收益与融资平衡分析 .....	- 29 -
第十一章	社会效应分析 .....	- 34 -
第十二章	项目风险及保障措施 .....	- 38 -
第十三章	方案研究结论 .....	- 42 -
第十四章	特殊说明事项 .....	- 43 -
第十五章	附件 .....	- 45 -

## 第一章 项目总论

### 一、项目概况

#### 1.项目名称

集宁区 2019 年乔家村地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案

#### 2.项目委托方

单位名称：乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心

法人代表：陈惠勇

单位地址：乌兰察布市集宁区商务科技馆 B5 号楼二楼

#### 3.项目实施主体

本项目实施主体为乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心。按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心已纳入国土资源部名录，符合项目实施主体要求。

#### 4.项目建设内容及规模

乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心对拟收储地块进行依法征收，进行前期开发、储存及必要的基础设施建设，达到出让条件后进行招拍挂出让。

拟收储地块位于集宁区乔家村，察哈尔东街以北、霸王河东路以东、110 国道以南、腾飞南路以西，拟收储土地面积为

400127 平方米，规划用途为商业、住宅用地。

## 二、编制依据

### （一）法律、法规和规章

1. 《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，2004 年 8 月 28 日）
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
3. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号，2011 年 1 月 21 日）
4. 《城镇土地估价规程》（GT/T 18508-2014）
5. 《财政部关于印发<土地储备资金会计核算办法（试行）>的通知》（财会〔2008〕10 号）
6. 《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号）
7. 《财政部 国土资源部关于印发 <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）
8. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
9. 《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规〔2017〕17 号）
10. 《财政部 国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综〔2018〕8 号）

11. 《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）

## （二）规范性文件

1. 《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. 《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162 号）

3. 《财政部 发展改革委员会 人民银行 中国银行业监督管理委员会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）

4. 《财政部 国土资源部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）

## （三）其他文件

1. 《乌兰察布市集宁区土地利用总体规划》

2. 《乌兰察布市集宁区城市总体规划》

3. 《乌兰察布市集宁区基准地价成果》

4. 集宁区人民政府关于印发《关于进一步加强土地市场运行机制的实施意见》的通知（集政〔2018〕57 号）

## 三、项目主要技术经济指标

### （一）项目总投资

项目总投资估算为 35944.77 万元，其中：

- 1.地上建筑物补偿费用 26075 万元，占总投资的 72.54%；
- 2.基础设施建设费 8269.77 万元，占总投资的 23.01%；
- 3.债券利息为 1600 万元，占总投资的 4.45%。

## （二）资金筹措

本项目为集宁区 2019 年土地收购储备重点项目，项目投资大，建设资金需多渠道解决。项目总投资估算为 35944.77 万元，拟通过以下筹措渠道解决：

1.申请 2019 年土地储备专项债券 8000 万元，占总投资的 22.26%。专项债券融资期限为 5 年。

2.集宁区财政自筹 27944.77 万元，占总投资的 77.74%。

## （三）项目预期收益分析

经测算该项目完成后土地出让面积为 400127 平方米，其中住宅用地为 107114 平方米，商业用地为 293013 平方米，出让单价住宅用地为 2308 元/平方米，商业用地为 2757 元/平方米。预期项目出让总收入为 105505.6 万元。（详见项目出让收入分析表）

## （四）用于债券资金平衡的收益分析

根据 2019 年审核土地储备项目发行债券相关规定，用于测算土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的项目收益资金应从项目出让总收益中扣除财政基本预留成本和政府性基金，经测算用于项目债券资金平衡的收益为 68927.94 万元。

### （五）债券本息偿付保障倍数分析

债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

其中：债务还本付息和=应偿还本金合计+应计利息合计

本年应计利息=年初利息金额×假设发行利率

本项目债券本息偿付保障倍数=7.18

### （六）项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 53035.34 万元大于 0,即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率 FIRR 为 50.64%,远高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.52 年小于项目开发期 5 年。可以看出该土地收购储备项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该土地收购储备项目可行。

### （七）敏感性分析结论

经敏感性分析可以看出，当投资增加 3%及收益降低 3%的情况下，财务内部收益率最低为 48.95%，大于 4.75%折现率；财务净现值最低为 50454.08 万元，大于零。贷款偿还期最长为 3.53 年，小于项目开发期 5 年。通过以上数据，认为该土地收购储备项目收益与融资能够完全平衡，项目可行。

## 四、方案结论

本方案通过调查分析研究，认为该地区地理位置等自然条

件优越，社会经济持续飞速发展，经济实力雄厚，房地产市场环境良好。该项目的建设将促进集宁区的城市化和现代化进程，对提升集宁区传统优势产业，推动和培养高新技术产业，提高人民生活水平意义重大。通过本项目的实施，可以推进集宁区土地有形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加集宁区财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城镇建设的可持续发展，盘活城市的存量土地和国有土地的转机建制，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥区位优势，具有不可估量的作用。综上所述，通过本次方案在经济及技术上分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行，项目收益与融资能够平衡，建议尽快实施。

## 第二章 项目背景和建设的必要性

### 一、项目背景

随着我国进入城镇化快速发展的时代，城镇建设已经开始从自发状态向自觉状态逐渐转变，由非理性发展走向理性化发展。同时，城市的布局也在不断得到优化，城市功能不断地增加，而城市功能又是城市存在的依据和发展的基础，城市的发展就是城市功能不断完善与更新的过程。当城市发展到一定的程度，对其所处区域就会产生极大的集聚作用，吸引周边的各种资源。人口的不断积聚，使得城市人口规模加大，产业的不断增加，使得城市功能越来越趋于多样化，而城市原有老城区的承载力却已达到极限。这种情况下，势必会对城市功能的完善与适度转型产生制约。于是，城市为求发展，就必须扩展生存空间，进行新区的开发建设以提高城市经济和社会的综合承载力。因此，城市新区的出现，也就成为城市发展转型的必然结果，是人类聚居形式发展到高级阶段，城镇化发展到一定阶段的必然产物。

为进一步规范土地储备管理，增强区政府对城乡建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，2018年集宁区制定了土地储备“一个意见”、“五个办法”。该项目的实施，不仅能够有效的改善拆迁居民的生活环境，提高生活质量，实现人民对美好生活的向往，更是稳定土地市场、

落实调控职能的有效手段；有利于保障土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发育，为土地招标挂牌出让提供保障。

## **二、项目建设的必要性**

### **（一）是经济发展的必然要求**

该项目的实施，最终必将吸引各方面的投资者，开发建设高品质、高品位的生活住宅小区，带动集宁区经济的快速发展，同时该项目对城区的面貌振兴和城市文明化改造、交通物流和休闲、娱乐起到疏散作用，使城乡文明化同步促进。对改变人民生活住房条件、打造新的经济增长点有着巨大的先导作用。因此，此次土地收购储备开发，符合集宁区的整体形象及城市的发展，项目区域内改造势在必行。

### **（二）是扩展城市发展空间的途径**

目前，集宁区城区规划面积比较小，功能单一，已不适应进一步推进城市化发展的需要，难以承载今后经济增长和城市进一步的发展。该项目的实施，对于拉大城市框架、增强辐射聚集带动作用，合理规划城市功能分区具有重要意义。通过该项目的实施，可以大大增加城区容量，使旧城区实现现代化，也是促进土地节约集约利用的主要途径。

### **（三）是实施城市总体规划的需要**

根据乌兰察布市城市总体规划，集宁区中心区域的“十三五”末人口规模达 50 万人，远期至 2030 年，城镇人口规模达 70

万人。建成区面积将在现有建成区基础上，至 2030 年达到 135 平方公里，成为西部地区的重要城市，该项目的运行是实施城市总体规划的前提和需要。

综上所述，本项目的建设，符合国家和自治区有关土地管理的政策，符合集宁区土地利用总体规划、城市总体规划，对发展区域优势，发展特色经济，培育支柱产业，促进集宁区经济发展具有十分重要意义，因此本项目建设是必要的。

### 第三章 项目区土地利用现状

#### 一、项目区基本情况

拟收储地块位于集宁区乔家村，察哈尔东街以北、霸王河东路以东、110国道以南、腾飞南路以西，拟收储土地面积为400127平方米，规划用途为商业、住宅用地。

此次土地收购储备位于集宁新区，周边基础设施较为齐全，区位优势明显。按照集宁区城市总体规划要求，拟收储地块是集宁区下一步发展的重点区域，发展潜力较大，前景良好。

#### 二、项目区土地利用现状

项目区土地利用现状为存量建设用地，项目区内原先是高建筑密度、低容积率的居民住宅，土地利用效率较低，道路坑洼泥泞，基础设施较为落后。乔家村涉及被征收户410户，征收建筑面积约7万平方米，计划地上建筑物补偿费约2.6亿元，已完成投资约2.54亿元。

按照《乌兰察布市集宁区城市总体规划》的要求和集宁区目前对建设用地的需求，此项目需要实施前期开发,开发程度达到“七通一平”(即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天燃气和项目区内场地平整)后，再向社会进行招拍挂出让。

## 第四章 项目区社会经济概况

### 一、自然概况

#### （一）地理位置

乌兰察布市集宁区位于内蒙古自治区中部，地处北纬 40° 01′ 东经 113° 10′。现辖察哈尔经济技术开发区、一乡一镇和十个街道办事处，辖区总面积 526.5 平方公里，建成区面积 60 平方公里。总人口 40 多万，是一个以蒙古族为主体、汉族居多数的地区，居住着蒙、回、满、藏等 16 个少数民族，是乌兰察布市政府所在地和全市政治、经济、文化、信息中心，1956 年建市，1992 年被国务院批准为对外开放城市，2003 年撤市设区，2012 年 9 月国家批准恢复设立集宁海关。

#### （二）地质地貌

集宁区处于阴山山脉东端南麓，黄旗海盆地。地形起伏较大，南部地势较平，总体属丘陵区，整个地形呈西高东低，北高南低，地质岩层较简单。相应的地貌有：低山丘陵、高平台地、倾斜平原、河谷凹地四种基本类型。集宁区地质结构决定了其地貌为低山丘陵区，因此山势都不高，一般在 1440 米-1497 米之间。集宁区植被类型包括草原植被、荒漠植被、山地灌丛植被。

#### （三）气候条件

集宁区处于东亚中纬度大陆性季风气候区内，地形成低山

丘陵区，大陆性气候显著，且兼有山地、高原气候的若干特征，形成极为复杂的气候现象。由于常受西伯利亚冷空气的侵袭，冬季较为寒冷。其基本特点是：气温变化急剧，忽冷忽热，昼夜温差悬殊；风强而频繁，春季更为严重；降水量少，雨季多集中在 7-8 月份；冬季长而夏季短；是典型的大陆性气候特征，同时受东亚季风影响和山地丘陵区地形影响，冬季属非典型季风区，即夏季多偏东风，冬季多西北风。

#### **（四）区位优势**

集宁区地处环渤海经济圈和“呼包鄂”经济区、“乌大张”长城金三角结合部，是自治区所辖 12 个盟市中距首都北京最近的市政府所在地，是我国向北开放的重要“桥头堡”，北开南联的交汇点，是联接华北、东北、西北三大经济区的交通大动脉，是我国通往蒙古、俄罗斯和东欧的重要国际陆路通道。特别是借助京津冀一体化发展的战略机遇，依托天津港，积极打造内陆港，成为承接京津冀等发达地区产业转移的前沿阵地。

#### **（五）交通便捷**

集宁作为我国重要的交通枢纽，是客货运输的重要中转站。京包、集二、集通、集包、集张及大包电气化六条铁路在此交汇，通往法兰克福的国际列车“如意号”途径集宁；京藏高速、京新高速、二广高速，110 国道、208 国道、准兴高速及省际大通道七条公路主干线贯穿东西南北。集宁还是我国华北、华东、华南等广大地区进入蒙古、俄罗斯和欧洲市场运距最短的铁路

干线的重要节点之一。特别是随着京呼高铁的建设，集宁的交通优势将更加凸显，届时将进入首都 1 小时经济圈。

## （六）旅游资源

近年来，集宁区加快城市景点建设，重点发展以“三山两河”为主的生态游；以集宁战役为主的红色游；以皮件加工销售为主的产业游。充分利用周边地区夏季凉爽宜人气候，结合自身区位交通和中心城区优势，不断提升旅游承载和服务能力，着力打造京津晋冀都市圈假日休闲旅游目的地和中转基地。市内景点有老虎山生态公园、白泉山主题公园、霸王河生态公园、集宁战役纪念馆、集宁地下人防工程、察哈尔民俗博物馆、国际皮革城、集宁古城等。周边旅游有岱海景区、格格塔拉旅游中心、辉腾锡勒旅游中心、苏木山景区、蛮汉山景区等。

## 二、社会经济概况

2015 年，集宁区地区生产总值完成 180 亿元，是“十一五”末的 1.7 倍，年均递增 11.7%；固定资产投资完成 150 亿元，是“十一五”末的 2.6 倍，年均递增 20.7%，规模连续五年位居全市之首；一般公共预算收入完成 17.2 亿元，是“十一五”末的 4.6 倍，年均递增 35.7%；社会消费品零售总额完成 78.4 亿元，是“十一五”末的 2.1 倍，年均递增 15.2%；城镇居民人均可支配收入达到 26770 元，是“十一五”末的 1.8 倍，年均递增 12.4%；农民人均可支配收入达到 13030 元，是“十一五”末的 1.7 倍，年均递增 11.7%。各项主要经济指标年均增速始终保持两位数的快

速增长势头，均实现了五年翻番。三次产业结构由“十一五”末的 3：51.3：45.7 优化为 2.5：45.8：51.7，呈现出一产提效、二产提质、三产提速的良好发展态势。

2016 年，集宁区地区生产总值完成 187.85 亿元、增长 7.0%；固定资产投资完成 76 亿元；社会消费品零售总额完成 84.5 亿元、增长 9.3%；一般公共预算收入完成 17.94 亿元，同口径增长 11.6%；城乡居民人均可支配收入达到 28488 元和 13668 元，分别增长 7.9%和 7.7%，经济发展水平向更高质量、更高层次、更可持续迈进。坚持把结构调整作为转变经济发展方式的主攻方向，深入推进供给侧结构性改革，优势特色产业日益壮大，战略性新兴产业发展迅速，多元发展、多级支撑的产业发展格局加快形成。

2017 年，集宁区地区生产总值完成 153.4 亿元，增长 5.9%；规模以上工业增加值增速 6.7%；固定资产投资完成 68.5 亿元；社会消费品零售总额完成 91.2 亿元，增长 8.0%；一般公共预算收入完成 11.4 亿元。发展质量进一步提高，发展后劲进一步夯实。经济发展再上新台阶，始终坚持发展第一要务不动摇，全面打响重大项目建设攻坚战，全年实施亿元以上项目 93 个，重大项目支撑带动作用进一步显现。

## 第五章 投资环境与市场分析

### 一、投资环境评估

近年来，集宁区政府不断调整城镇建设工作思路，牢固树立经营土地、经营城市理念。以清理整顿土地市场为突破口，规范了土地市场秩序，杜绝了土地市场的隐形交易和无序开发现象，形成政府垄断土地一级市场，进行资源整合、集约用地、成片开发、滚动发展的工作思路。特别是在经营土地、融集城市建设资金上进行了不懈地努力和探索。在新的宏观经济和政策环境下，集宁区为了加强对农用地转用的限制，严格执行了国家规定的用途管制制度，开征了新增建设用地土地有偿使用费，严格控制土地的供应总量，并且还加大了对闲置土地的处置力度，推行了对国有土地使用权招、拍、挂出让方式进行交易。实行统一规划、统一征地、统一开发、统一管理的政策，“四统一”和土地收购储备制度，大大减少了协议出让用地范围，增强了政府对土地市场的调控能力，使市区的土地用地需求逐步加大。

另一方面，集宁区投资市场环境良好，前景广阔。集宁位于蒙晋冀三省交界处，地处环渤海经济圈和呼包银榆经济区结合部，是连接华北、东北、西北三大经济区的交通枢纽，是中国通往蒙古、俄罗斯和东欧的重要国际陆路通道，西北地区向东南出海的必经之地，同时也是国家“一带一路”发展规划和

中俄蒙经济走廊的节点城市。随着张呼高铁、京新高速公路的建设，集宁到呼和浩特段高铁的开通运营，集宁区将纳入首都 1 小时经济圈，区位优势更加突出。国家推进京津冀协同发展、环渤海一体化发展、西部大开发等战略的深入实施，为独具区位优势、交通优势的集宁区承接产业转移、促进产业转型升级创造了条件；国务院出台的《关于进一步促进内蒙古经济社会又好又快发展的若干意见》和《内蒙古自治区以呼包鄂为核心沿黄河沿交通干线经济带重点产业发展规划》以及京蒙对口帮扶与区域合作等措施的实施，为推进集宁区经济发展提供了种种有利条件和积极因素；全面推进“一带一路”战略和“中蒙俄经济走廊”建设，将进一步拓展经济发展空间，形成全方位对外开放格局，对集宁区利用俄蒙资源，发展经济带来重要机遇。

## **二、项目市场情况评估**

### **（一）收购储备土地经营方式**

此次土地收购储备项目主要通过出让土地使用权来获得收益，储备土地使用权出让后按照规定扣除土地收购储备及开发整理的成本和各种税费后，净收益全部上缴区财政。乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心的收购、整理、储备、拍卖业务实行独立核算，运作过程中产生的相关费用列入土地收购成本。

### **（二）竞争能力分析**

土地是不可再生资源，也是城市资源中具有升值潜能、政府能够直接控制和利用的资源，国家对土地资源实行高度垄断。

另外，土地的一级市场处于政府的控制之下，而土地市场的调控能力就体现在政府的土地收购储备制度上。同时集宁区还加强了政府垄断土地一级市场的力度，形成了“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个龙头出水”的土地收购、储备、出让的良性循环。因此，该项目不存在其它竞争对手，土地的经营效益可以保证。

### （三）市场需求情况

从全国土地供给市场来看，2014年土地供给总量达到低谷，要求严格控制新增建设用地的增加，盘活现有存量土地。2017年开始，政府供地节奏加快，城市土地放量显著，同时房地产企业阶段性补库存意愿较强，带动住宅用地成交同环比大幅增长，房地产市场较为活跃，楼面价、溢价率均同比显著回升。乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心作为政府职能部门，对项目区实行土地一级市场开发，再向社会公开供地，必定会得到众多有开发意向的房地产开发公司的青睐，相继竞买项目区内地块。随着万科、碧桂园等房地产开发企业的进驻，集宁将逐渐成为房地产商重点发展区域，在带动集宁区经济发展的同时，加大当地房地产市场需求，提升房地产价格。因此，该项目具有较大的利润空间，风险很小。

从以上分析看，土地供求关系将是平稳发展的，今后几年内城市经营性土地的需求量将呈上升态势。

## 第六章 环境影响分析

### 一、施工阶段环境影响分析

本项目在施工过程中，需使用大量的车辆及施工机械，对环境的影响主要为噪声、扬尘、固体废渣和废水。

#### （一）原环境

本项目施工面积大，在施工中挖填土方等将在一定程度上造成原有地表植被及人文环境的破坏。

#### （二）噪声

施工噪声对环境影响较大，施工噪声来源于各种施工机械，如施工常用的挖掘机、推土机、运输车辆、搅拌机、震动棒等运转而产生较大噪声。

#### （三）扬尘

项目在施工过程中产生尘土，尤其在气候干燥、风力较大的季节，尘土飞扬、污染空气，严重影响当地大气环境质量。

#### （四）固体废弃物

项目施工期间固体废物主要为施工产生的废渣土和施工队伍的生活垃圾。生活垃圾拟用垃圾桶收集后由环卫人员定期运送到垃圾场处理，对施工中的弃土、淤泥及废渣等及时清运。

### 二、项目实施阶段的环境保护措施

#### （一）环境管理

工程建设中加强项目环境管理，注重文明施工，是减少施工环境污染的最得力措施。在施工时应统筹规划，搞好土方平

衡，尽可能减少土方搬运而造成植被的破坏等，这些都是管理见效的方法。

## （二）施工期噪声防治措施

施工期主要噪声污染源为混凝土搅拌机、压路机、装载机、运输车辆等施工机械以及施工现场的运输车辆等。项目施工期间受噪声影响较大的为道路沿线居民区等环境敏感点。

## （三）扬尘影响防治措施

项目施工期间对大气环境影响最大的是扬尘，主要来自于运输车辆、拌和、筛分系统和水泥库。为减少施工现场的扬尘污染，在施工过程中采取以下措施：施工场地每天定期洒水，防止浮尘产生，在大风日加大洒水量及洒水次数；施工现场内运输通道及时清扫、洒水，为减少汽车行驶扬尘；运输车进入施工现场低速或限速行驶，减少产尘量；多尘物料采用帆布覆盖，避免露天堆放；施工场界设立隔离棚或墙体。在施工中除采用遮盖措施避免扬尘外，必要时可采用湿式作业。

## （四）固体废渣

主要为建筑垃圾。

## （五）废水

项目施工期间污水主要为生活污水和施工产生的污水。生活污水大部分为冲厕水；施工污水主要含泥沙、悬浮颗粒等。施工污水和生活污水集中收集后经简易沉淀处理后排至市政排水管网。

## 第七章 项目的实施计划及投资估算

### 一、项目的实施计划

#### （一）项目建设工期

该项目整个开发时间为5年，从土地储备专项债券拨付到位的年期开始计算，即2019年~2024年。

依据集宁区人民政府对拟收储地块实施方案的要求，要严格按照项目开工时段和顺序安排，轻重缓急推进土地收购储备工作，确保项目按期完成。

#### （二）项目实施进度安排

项目具体实施计划如下：计划前三年完成地上建筑物补偿、基础设施建设等工作。其中第1年投入地上建筑物补偿费、基础设施建设的40%，第2年投入地上建筑物补偿费、基础设施建设的40%，第3年投入剩余的20%，完成地上建筑物补偿、基础设施建设工作。计划第4年开始土地出让的招投标工作，其中第4年完成60%拟收储地块出让，第5年完成其他收储地块的招投标工作。具体详见《项目具体实施进度表》。

项目具体实施进度表

序号	项目名称	进度安排				
		1年	2年	3年	4年	5年
1	地上建筑物补偿 基础设施建设	■				
2	地块出让				■	

## 二、投资估算

### (一) 费用构成

本项目投资费用主要包括地上建筑物补偿费、基础设施建设费、债券利息等费用，各项费用构成如下：

#### 1.地上建筑物补偿费用

具体补偿项目包括：被征收人房屋价值补偿；因房屋征收造成的搬迁、临时安置补偿；因房屋征收造成的停业、停产损失补偿；养殖户搬迁补偿。凡选择货币补偿的被征收户，按相关评估机构确认的被征收房屋建筑面积确定，主房面积补偿价格为 3500 元/平方米；附属设施按照房地产价格评估机构的评估结果确定货币补偿金额并进行货币补偿。

地上建筑物补偿费共计 26075 万元。

(详见地上建筑物补偿费估算表)

#### 2.基础设施建设费

基础设施建设费主要包括项目区内银宁南路、金融北街、金融大街、福宁南路、金融南街道路及管网工程以及霸王河西路非机动车道、人行道及路灯工程费用。

基础设施建设费共计 8269.77 万元。

(详见基础设施建设费估算表)

#### 3.项目债券利息

按照 2017 年、2018 年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本并结合项目融资成本分析，预测此次债券发行成本约为

4%，该项目计划申请土地储备债券 8000 万元，5 年期债券利息为：

债券利息=8000×4%×5=1600 万元

综上，项目总投资=1+2+3=35944.77 万元。

### 三、项目总投资各项投入比例

通过以上分析测算，项目总投资估算为 35944.77 万元，其中地上建筑物补偿费用 26075 万元，占总投资的 72.54%；基础设施建设费 8269.77 万元，占总投资的 23.01%；债券利息为 1600 万元，占总投资的 4.45%。（详细情况见《项目总投资估算表》）

## 第八章 项目资金筹措计划

### 一、资金筹措

本项目建设规模较大，项目总投资 35944.77 万元，其中：自筹资本金 27944.77 万元，占总投资的 77.74%。发行地方专项债券募集资金 8000 万元，占总投资的 22.26%。（详细情况见《投资计划与资金筹措表》）

### 二、资金偿还计划

土地储备专项债券应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。本项目专项债券本金通过收储土地出让收入偿还，专项债券利息不得通过发行专项债券偿还，计划通过收储土地出让收入进行偿还。

2019 年取得地方专项债券募集资金 8000 万元，期限为 5 年，到期通过拟收储土地出让收入一次性偿还贷款本金，利息支付方式为按年支付，还款资金主要来源为项目自筹资本金。

## 第九章 项目预期收益估算

### 一、估算原则

土地出让价格是由其效用、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，在本次土地出让收益估算过程中，主要遵循以下几项原则：

#### （一）估算期日原则

估算对象的土地估算结果是在估算期日的客观合理价值。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估算对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价值水平总是与某一期日（时点）相对应的，所以应根据项目的特点及委托估算方的具体情况，合理确定一个估算期日。

#### （二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即某一块土地的价格，受同一区域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。

#### （三）合法原则

土地估算应以估算对象的合法权益为前提进行。包括合法

产权、合法使用、合法处分。在合法产权方面，应以宗地权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

#### （四）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，价格随之下落。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，在进行土地估算时，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。

#### （五）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，在土地估算时，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值。

#### **（六）最有效利用原则**

土地估算应以估算对象的最高最佳使用为前提估算，土地的用途要考虑到土地的位置的可接受性及这种用途的社会需要程度和未来发展趋势，不应该受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用，做出正确的判断。

#### **（七）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。

#### **（八）审慎原则**

在估算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。

#### **（九）公开市场原则**

估算结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，本次是在公开市场条件下进行的土地价值估算，在估算过程中，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值估算，做到估算过程合理，方法科学，结果准确，严格保守估算秘密。

### **二、预期收益估算方法**

拟收储地块规划用途为商业、住宅用地，单位面积地价按照估价时点在 2019 年初的方法进行计算，并结合土地价格增长

率、政策导向以及区域集聚相应等地价影响因素，对项目出让地块在 2019 年初的价格进行预测，并假设至 2023 年、2024 年。

### （一）估价方法

在对拟收储地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，计算宗地单位面积地价。根据地块特点及实际状况，采用市场市场比较法、剩余法为该地块的估算方法。

市场比较法，是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

剩余法指出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。

### （二）估价结果

1. 住宅用地。运用剩余法和市场比较法测算该宗地的地价分别为 2097.16 元/平方米和 2519.76 元/平方米。两种方法从不同侧面反映了该宗地的价格水平。两种估价方法相差幅度在合理范围内，经评估人员结合待估宗地实际利用情况和周围类似宗地的相关因素综合分析认为取两种方法估价结果的平均值作为估价对象的价格较为合理。

土地单价=  $(2097.16+2519.76) \div 2=2308$  元/平方米(取整)。

2. 商业用地。运用剩余法和市场比较法测算该宗地的地价分别为 2995.25 元/平方米和 2519.76 元/平方米。两种方法从

不同侧面反映了该宗地的价格水平。两种估价方法相差幅度在合理范围内，经评估人员结合待估宗地实际利用情况和周围类似宗地的相关因素综合分析认为取两种方法估价结果的平均值作为估价对象的价格较为合理。

土地单价=  $(2995.25+2519.76) \div 2=2757$  元/平方米(取整)。

(具体测算过程详见《项目出让地块收益测算估价过程》)

### **三、项目预期收益分析**

按照委托方提供的乌兰察布市规划局出具的拟收储地块规划条件书，项目地块规划用途为商业、住宅用地，可出让面积为 400127 平方米，其中住宅用地 107114 平方米，商业用地 293013 平方米，预期项目出让总收入为 105505.6 万元。(详细情况见《项目出让计划表》及《项目出让收入分析表》)。

## 第十章 项目收益与融资平衡分析

通过以上分析测算，本项目总投资 35944.77 万元，其中融资需求 8000 万元；项目完成后土地出让总收入预计为 105505.6 万元。

### 一、债券本息偿付保障倍数分析

债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

#### 1、用于债券资金平衡的收益分析

根据 2019 年审核土地储备项目发行债券相关规定，用于测算土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的项目收益资金应从项目出让总收益中扣除财政基本提留成本和政府性基金，即：

用于项目债券资金平衡的收益=土地出让总收入-财政基本提留成本-政府性基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权收支管理的通知》（国办发[2006]100号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发（国有土地使用权出让收支管理办法）的通知》（财综[2006]68号）、内蒙古自治区财政厅、国土资源厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（内政办发〔2015〕78号，土地出让收入计提国有土地收益基金（土地出让总成交价5%）、保障性住房建设资金（土地出让总成交价5%-7%）、农

业土地开发资金（土地出让净收益 20%）、教育资金（土地出让净收益 10%）、农田水利建设资金（土地出让净收益 10%）等政策基金。

根据本地区历年土地储备征收整理的经验数据，以土地净收益的 45%作为上述除国有土地收益基金、保障性住房建设资金外的政策性基金和土地出让工作经费计提依据；以土地出让收入的 10%计提扣除国有土地收益基金、保障性住房建设资金。以上地块出让收入扣除政策性预留基金后，将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预(2017) 89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本金及利息。

**经测算，用于项目债券资金平衡的收益=68927.94 万元**

## **2、债务还本付息和**

债务还本付息和=债券本金+年度利息金额×假设发行利率×5 年

项目发行债券额度=8000 万元；

按照 2017 年、2018 年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本并结合项目融资成本分析，预测此次债券发行成本约为 4%，5 年期债券利息为：

债券利息=8000×4%×5=1600 万元。

**债务还本付息和=9600 万元**

### 3、债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

本项目债券本息偿付保障倍数=7.18（详细情况见《项目债券本息偿付保障倍数情况表》）

## 二、财务现金流量表

根据财务分析需要并结合项目投资计划和出让计划，形成项目现金流量表。（详细情况见后附《项目全部投资财务现金流量表》）

## 三、财务评价指标分析

财务评价指标应根据项目性质、项目目标、项目投资者、项目财务主体及项目对经济社会的影响程度等具体情况确定。该项目开发周期较长，静态分析未引入资金的时间因素，不能直观反映项目的盈利能力。本项目主要采取动态分析指标计算其盈利能力，包括财务净现值（FNPV）、财务内部收益率（FIRR）和动态回收周期（PT）。

### （一）财务净现值（FNPV）

财务净现值是指把项目计算期内各年的财务净现金流量，按照一个给定的标准折现率折算到建设期初的现值之和，是考察项目在其计算期内盈利能力的主要动态评价指标。本项目的折现率参照目前中国人民银行公布的5年期贷款利率及社会同类行业收益标准，以4.75%为基准折现率测算。

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

其中：FNPV——财务净现值；

CI——现金流入值；

CO——现金流出值；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n——项目周期；

$i_c$ ——标准折现率。

## （二）财务内部收益率（FIRR）

财务内部收益率是指项目在整个计算期内各年财务净现金流量的现值之和等于零时的折现率，也就是使项目的财务净现值等于零时的折现率，是反映项目实际收益率的一个动态指标。

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

其中：CI、CO、 $(CI - CO)_t$ 、n、 $i_c$  定义与上式相同。

## （三）动态回收周期（PT）

动态回收周期是指在考虑货币时间价值的条件下，以投资项目净现金流量的现值抵偿原始投资现值所需要的全部时间，以年表示。本项目动态回收周期从土地储备专项债券到位年开始计算年期。动态回收周期短，表示项目投资回收快，抗风险能力强。

$$P_i = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

其中：T——各年累计净现金流量首次为正值年数；

CI、CO、(CI-CO)<sub>t</sub>、n 定义与上式相同。

### 三、财务评价结果

通过计算可得本项目净现值 FNPV 为 53035.34 万元大于 0，即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率 FIRR 为 50.64%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.52 年小于项目开发期 5 年。可以看出该土地收购储备项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该土地收购储备项目可行。（详细情况见《项目全部投资财务现金流量表》）

### 四、项目敏感性分析

敏感性分析是指通过分析不确定因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，并计算敏感度系数和临界点，找出敏感因素。经测算，当该项目投资增加 3%、销售收入下降 3% 时，财务净现值均大于 0，动态投资回收期均小于项目开发期，内部收益率仍高于基准折现率 4.75%，说明项目在销售价格和投资方面具有极强的抗风险能力。（详细情况见《项目敏感性分析表》）

## 第十一章 社会效应分析

土地储备制度作为对土地供应制度的一大改革，土地储备项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，因土地储备的实施使财政收入增加，扩大公共利益设施的建设资金从而增加社会福利以及土地储备对相关的房地产业的影响，都无法归结为某特定的单个项目，而必须从宏观层面，将其作为土地储备项目总体即土地储备实施效果来进行分析。土地储备项目总体即土地储备制度实施对社会经济的影响主要体现在其对土地利用、土地交易市场、土地价格、房产价格等方面的影响。

### 一、土地储备对土地利用经济效率的作用

由于土地资源的稀缺性和土地位置的固定性，人民增加某一部门的土地资源的投入，必然要减少对其他部门的投入，不同的资源配置方式将会带来不同的产出结构和产出量，并进而影响到社会从消费这些总产品上所带来的满足程度或效用水平。土地利用的经济效率目标就是要从社会或宏观的角度实现土地资源的最优配置。土地资源配置管理，即通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中。但在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，个体追求的是个别利用的效用最大化并非整体效用最大化，因此，要实现土地利用的配置职能，首先政府必须掌控土地供应的源头。土地储

备制度的实施，使分散的土地重新集中在政府手中，为其进行资源配置和规划实施提供保证。

在土地储备体系运作过程中，由于实行规划优先的政策，加上集中统一的前期开发和土地整理，使土地利用的有关政策和要求得到切实的贯彻落实。随着社会经济的迅速发展，城市建设用地需求非常旺盛，土地的供求矛盾日益突出，但同时城市中存在大量的存量土地和低利用率的土地。通过土地储备制度实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理。激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。同时，一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用，较好地实现了土地的再开发再利用。

## **二、土地储备对实现分配公平的作用**

土地利用的分配公平目标是指社会各阶层、各部门、各成员在土地利用中能获得公平的对待。但要确定一个统一的公平标准是很难的，也几乎是不可能的。经济学中一般理解公平的含义应是机会均等，即指“在市场竞争中让大家处于同一起跑线上，全都按照自己的能力与努力程度来进行竞争，尽管竞争的结果有差异，但出发点相同，这就可以理解为公平了”。通过土地储备体系的建立，政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使

用权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，从而使土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向上的“机会均等”。

### **三、土地储备对社会发展的作用**

土地利用要有利于社会的发展，要为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。公共目的对土地利用的要求突出体现在耕地的利用与保护、生态环境建设与保护以及体现区域整体利益的公共基础建设等方面，而这些是以追求利润最大化为目标的市场机制和在这一机制支配下的个别土地利用行为所不能做到的，必须由代表社会公共利益的土地利用规划和城市规划加以控制。但城市土地开发的散乱差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先的角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活的土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，从机制上消除土地供应过程中为顾忌企业的困难和旧区居民安置而影响城市规划的实施，减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，并且可以将土地增值收益收入归为政府，增加了政府土地收益，为区域发展与社会经济发展积累大量资金，政府有了足够的财力进行基础设施建设，使城市交通、绿地基础设施和公共设施的建设步伐加快，提高了城市居民的公

共福利待遇。土地储备制度还缓解了城市建设对城市郊区农用地的需求，保护耕地是我国的基本国策之一，为此必须严格控制城市用地外延扩张的趋势。实施土地收购储备制度后，土地供应的计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

#### **四、土地储备对环境质量的作用**

土地利用的环境质量目标是保证一定数量的绿地；控制土地利用强度，防止建筑物与人口的过度拥挤；合理确定土地利用的布局，避免土地利用的相互干扰和土地污染。实施绿化的土地，无明显直接的经济效益；人口密集居住条件差的旧城区由于开发难度高、成本大，因此只能由政府出资土地储备机构实施。土地储备机构还可以对严重污染环境影响周边土地使用者的企业进行收购或土地置换。通过土地储备可以综合考虑耕地资源保护与生态环境的保护，努力做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

## 第十二章 项目风险及保障措施

### 一、项目风险

#### （一）市场风险

在市场经济中，经营者的经营行为在市场上发生，受市场环境的影响，经济周期、产业周期等均反映在不同时期的市场供需状况、价格波动等方面，对市场经营者造成实质性影响。土地储备机构是土地资产经营主体，尽管在土地一级市场实行垄断经营，但随着市场体系的不断发育和完善，关联市场的辐射和互动是难以掌控的。

#### （二）运营风险

土地储备机构运营风险是在土地储备的各个阶段或环节中由于运营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误造成未来损失的不确定性，包括源自土地储备机构主管部门和政府干预等导致的经营风险。另外，土地收购储备时机选择不当，涉及拆迁补偿人口过多，也可能导致机构运作困难。

#### （三）金融风险

由于缺乏对未来土地市场需求的科学预测，土地储备周期过长，土地储备量过大，造成了土地储备专项的资金运作困难，增加了土地储备的利息成本，加大土地储备机构的金融风险。比如利率对土地储备机构的影响，主要表现在利率上升会增加其资金筹集成本。对于资金需求量非常大的土地收购储备工作

来说，哪怕幅度非常小的加息，都会使土地收购储备机构利息支出大幅增加，从而使土地收购储备成本也跟着提高。资金的不足，将制约土地收购储备工作的开展，从而影响储备土地出让工作，土地储备机构运营风险加大。

#### （四）供需风险

国家要求严格控制新增建设用地的增加，盘活存量土地。从供给看，近期出台的提高存款准备金率、存贷款利率和项目资本金比例、严格土地管理、控制拆迁规模等宏观政策都在一定程度上减缓了房地产市场的供给增速。在国家控制投资规模的宏观调控政策不可能有根本改变的情况下，未来几年全国房地产市场的供给增速将略有减缓，供需矛盾继续存在，供给增速可能放缓，房地产市场供求发展不平衡的矛盾将继续存在。

#### （五）潜在风险

1.储备土地供应后，如土地出让金被当地政府截留或挪作他用，将会对银行的信贷资产产生不利影响；

2.土地市场受国家宏观调控政策影响较大，特别是房地产行业的景气与否，将直接影响土地的销售和价格。目前国家陆续出台了一些对房地产行业的宏观调控政策，对土地一级市场产生了一定的不利影响；

3.项目所在地经济的发达程度，对收储土地的销售产生一定的影响。

## 二、防范措施

（一）加大集中供应土地的力度，杜绝多头供地。加强政策管理，完善法律法规，加强部门间的合作关系、有效控制市场。

（二）严格控制土地供应总量。在城市总体规划和土地利用总体规划的框架内从紧供地。政府应进一步规范土地市场，通过对市场的监控，合理调节土地供求关系及土地价格，防止地价不合理浮动造成的市场混乱。充分加强与地方政府、计划、经济、财税、规划、房管、司法等部门的协调配合。

（三）建立公开、公平、公正的土地市场环境。经营性用地必须以招标、拍卖、挂牌方式供地。二级土地市场的土地转让必须经国土资源管理部门批准，统一在土地市场公开交易。

（四）严禁将专项债券对应的土地用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

（五）土地储备资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。

（六）土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级国土资源主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算，由同级财政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

（七）列入全国土地储备机构名录的机构应按要求在土地储备监测监管系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券等相关信息，接受主管部门监督管理。土地储备机构应按相关法律法规和规范性文件开展工作，违反相关要求的，将被给予警示直至退出名录。

### 第十三章 方案研究结论

本报告通过调查分析研究，土地储备在资金运作中追求资金使用效率最大化，以最小成本收购储备土地，为政府取得收益，为城市建设筹措资金。由于土地是不动产，同时收购成本是在土地价格的最低点，风险因素只能造成收益暂延缓，所以，融资风险是很小的。

该地区地理位置等自然条件优越，区位优势明显，社会经济持续飞速发展，经济实力较为雄厚，房地产市场环境良好。该项目的建设将促进集宁区的城镇化和现代化进程，对提升集宁区传统优势产业，推动和培养高新技术产业，提高人民生活水平意义重大。通过本项目的实施，可以推进集宁区土地有形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加集宁区财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城镇建设的可持续发展，盘活城市的存量土地和国有土地的转机建制，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥集宁区的区位优势，具有不可估量的作用。

综上所述，本方案从经济及技术上分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行。现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡，建议尽快实施。

## 第十四章 特殊说明事项

### 一、假设条件

1.实施项目与其他生产要素相结合，能满足目前经营的正常进行，保证项目开发的持续发展。

2.在项目运作期间的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3.项目区域在近几年具有稳定的市场价格。

4.实施项目开发的土地全部为国有土地。

5.估算对象预期拍卖设定用途为商业、住宅用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

6.按照国家有关规定，项目开发正常交纳有关税费。

7.任何有关项目的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.委托方提供的资料属实。

### 二、使用说明

1.本方案根据地块周边环境概况，按照当前时点的社会、政治、经济情况作出，对于未来发生不可预见的社会重大变动，本报告所得结论可能会产生误差。

2.本方案土地面积、用途与土地权利状况以委托方提供的为准，最终结果以国土资源部门颁发的不动产权证中所记载的为准。

3.本方案结果是在满足项目所设定条件下的分析结论，若项

目区域土地利用方式、土地开发程度、状况、土地使用年限、土地面积、融资机构等影响结果的因素发生变化，本次项目研究结论应作相应调整。

4.本方案仅供项目融资事宜做论证参考依据，未经许可，不得用于其他用途，不得引用报告中的内容。

5.本方案必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。

6.本方案的评价分析结果自提交项目方案之日起一年内有效，如要过期使用，必须进行调整或重新编写。

### **三、其它说明**

1.委托方对所提供资料的真实性负责，受托机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.任何单位和个人未经受托机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3.本方案仅为项目土地收购储备融资事宜做论证参考，因报告使用不当造成的后果，受托机构不负任何法律责任。

4.土地出让是政府行为，项目预期拍卖办理土地使用权出让时，应以最终审定结果为准。

5.本报告由受托机构负责解释。

## 第十五章 附件

### 一、附表

表 1 地上建筑物补偿费估算表

表 2 基础设施建设费估算表

表 3 项目总投资估算表

表 4 投资计划与资金筹措表

表 5 项目出让计划表

表 6 项目出让收入分析表

表 7 项目债券本息偿付保障倍数情况表

表 8 项目全部投资现金流量表

表 9 项目敏感性分析表

### 二、项目出让地块收益测算估价过程

### 三、项目区相关文件

1.集宁区人民政府关于对《集宁区 2018 年度土地储备计划》的批复（集政〔2018〕115 号）

2.乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心《关于集宁区 2018 年度土地储备计划的请示》（集土储报〔2018〕33 号）

3.集宁区人民政府关于《关于集宁区 2019 年土地储备项目申报 2019 年度土地储备专项债券的请示》的批复（集政〔2018〕322 号）

4.乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心《关于集宁区 2019 年土地储备项目申报 2019 年度土地储备专项债券的请示》（集

土储报〔2018〕145号)

5. 乌兰察布市规划局《关于察哈尔东街以北、霸王河东路以东、110国道以南、腾飞南路以西区域规划》

6. 项目区位置示意图

7. 拟收储地块现场照片

8. 集宁区乔家村棚户区（城中村）改造项目房屋征收补偿安置方案

9. 集宁区人民政府关于印发《关于进一步加强土地市场运行机制的实施意见》的通知（集政〔2018〕57号）

#### **四、委托方事业法人证书**

#### **五、受托方营业执照及资质备案函**

#### **六、相关政策文件**

1. 国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发土地储备管理办法的通知（国土资规〔2017〕17号）

2. 财政部 国土资源部关于印发 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）

3. 关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知（财预〔2017〕89号）

4. 关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）

附件1

表1 地上建筑物补偿费估算表

单位：平方米、元/平方米、万元

序号	位置	补偿面积	补偿标准	补偿总价
1	乔家村	74500	3500	26075.00
合计		74500		26075.00

附件1

表2 基础设施建设费估算表

单位：米、万元

序号	位置	建设长度	拟投资金额
1	银宁南路道路及管网工程	1792	2542.09
2	金融北街道路及管网工程	819	1080.48
3	金融大街道路及管网工程	766.4	920
4	福宁南路道路及管网工程	1835.9	2203.2
5	金融南街道路及管网工程	770	924
6	霸王河西路非机动车道、人行道及路灯工程	850	600
合计		6833.3	8269.77

附件1

表3 项目总投资估算表

单位：万元

序号	地块	费用小计 (万元)	比重	估算说明
1	地上建筑物补偿费	26075.00	72.54%	
2	基础设施建设费	8269.77	23.01%	
3	财务费用（债券利息）	1600.00	4.45%	参照2017年、2018年发行的土地储备专项债券利率，此次利率按照4%进行计算
合计		35944.77	100.00%	

表4 投资计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	项目总投资	35944.77	14057.91	14057.91	7188.95	320.00	320.00
1.1	地上建筑物补偿费	26075.00	10430.00	10430.00	5215.00	0.00	0.00
1.2	基础设施建设费	8269.77	3307.91	3307.91	1653.95	0.00	0.00
1.3	财务费用	1600.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
2	资金筹措	35944.77	34664.77	320.00	320.00	320.00	320.00
2.1	债券资金	8000.00	8000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券利息	1600.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
2.3	自筹资本金	26344.77	26344.77	0.00	0.00	0.00	0.00

附件1

表5 项目出让计划表

单位：平方米

序号	位置	规划用途	可出让面积	计划出让面积				
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	乔家村	住宅用地	107114	0.00	0.00	0.00	64268.40	42845.60
		商业用地	293013	0.00	0.00	0.00	175807.80	117205.20
合计			400127	0.00	0.00	0.00	240076.20	160050.80
占出让总面积比例			100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	60.00%	40.00%

表6 项目出让收入分析表

单位：万元、平方米、元/平方米

序号	位置	规划用途	可出让面积	出让单价	出让收入					
					收入总计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	乔家村	住宅用地	107114	2308	24721.91	0.00	0.00	0.00	14833.15	9888.76
		商业用地	293013	2757	80783.68	0.00	0.00	0.00	48470.21	32313.47
合计			400127		105505.60	0.00	0.00	0.00	63303.36	42202.24
占出让总面积比例					100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	60.00%	40.00%

附件1

表7 项目债券本息偿付保障倍数情况表

单位：万元

项目名称	收入类别			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
	土地出让价款	扣减项目	可用于资金平衡的收益						
乔家村土地储备专项债券项目	105,505.60	36,577.65	68,927.94	-	-	-	41356.77	27571.18	<b>68,927.94</b>
合计	68,927.94			-	-	-	41356.77	27571.18	<b>68,927.94</b>
债券本息	<b>9,600.00</b>			320.00	320.00	320.00	320.00	8320.00	<b>9,600.00</b>
覆盖倍数	<b>7.18</b>			-	-	-	129.24	3.31	<b>7.18</b>

表8 项目全部投资现金流量表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	现金流入	105,505.60				63,303.36	42,202.24
1.1	销售收入	105,505.60				63,303.36	42,202.24
1.2	出租收入						
1.3	自营收入						
1.4	其他收入						
1.5	回收固定资产余值						
1.6	回收经营资金						
2	现金流出	35,944.77	14,057.91	14,057.91	7,188.95	320.00	320.00
2.1	地上建筑物补偿费	26,075.00	10,430.00	10,430.00	5,215.00		
2.2	基础设施建设费	8,269.77	3,307.91	3,307.91	1,653.95		
2.3	财务费用	1,600.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
2.4	修理费用						
2.5	经营税金及附加						
2.6	土地增值税						
2.7	所得税						
3	净现金流量	69,560.83	-14,057.91	-14,057.91	-7,188.95	62,983.36	41,882.24
4	折现净现金流量	53,035.34	-13,420.44	-12,811.87	-6,254.66	52,313.01	33,209.30
5	累计净现金流量		-13,420.44	-26,232.31	-32,486.97	19,826.04	53,035.34
财务内部收益率：		50.64%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		3.52 年			

表9 项目敏感性分析表

序号	敏感因素	敏感因素变化幅度 (%)	敏感因素分析结果		
			财务净现值 (万元)	内部收益率 (%)	贷款偿还期 (年)
1	基本方案	—	53035.34	50.64%	3.52
2	总投资	+3%	52045.14	49.00%	3.53
3	销售收入	-3%	50454.08	48.95%	3.53

## 附件二 项目出让地块收益测算估价过程

### A. 剩余法（住宅用地）

剩余法（评估待开发土地的价格）是指：出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。

具体计算公式为：单位土地面积价格=（开发完成后的房地产单位面积销售平均价格-建筑成本-专业费-管理费-不可预见费-投资利息-销售费用-开发利润-税费）×容积率。

#### 1. 本方法假设条件

##### （1）最佳用途及容积率

依据委托方提供的《关于察哈尔东街以北、霸王河东路以东、腾飞南路以西、110 国道以南区域规划》可知估价对象规划最佳用途为住宅用地，容积率为 2.5。本次依据该用途及容积率进行测算。

##### （2）开发周期及利息计算

依据该宗地的规划用途、容积率及项目规模大小，确定本项目开发周期为 2 年，土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入。本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，利息按复利计算。

#### 2. 预计开发完成后房地产销售平均价格

本次评估对象是区域内住宅用地，位于乌兰察布市集宁区察哈尔东街以北、霸王河东路以东、腾飞南路以西、110 国道以南的土地。设定容积率 2.5。根据估价对象实际的临街条件、装修情况、所在区位繁华程度等因素，再加上对市场情况的调查，综合分析后，确定平

均售价为 4100 元/平方米。

3-1 待估宗地住宅房屋售价调查表

售价 位置	泉山北街北(虎山祥 园小区 2 楼)	工农路西(幸福小区 2 楼)	幸福路东(昱丰小区 2 楼)
面积(平方米)	65.85	150	132.5
总价(万)	27.65	61.5	53
单价(元/平方米)	4200	4100	4000
平均售价(元/平方 米)	4100 元/平方米		

### 3. 开发成本

(1) 建筑成本。建筑成本为建筑产品的建筑工程实体部分的单方工程造价与基础设施工程和配套费之和。

建筑工程实体部分的单方工程造价依据《乌兰察布市建设工程造价信息》(2016 年)中的参考信息确定,基础设施工程和配套费根据乌兰察布市规费收取规定和项目工程平均水平计算。依据估价对象的容积率及估价人员的实地考察可确定其建筑结构为框架结构,故确定建筑成本为 1800 元/建筑平方米。

(2) 专业费。专业费是指该项目的设计咨询费用,包括项目立项、可行性研究、勘察、规划、设计、评估等专业工作费用,按建筑成本的 3%。则:

$$\text{专业费} = 1800 \times 3\% = 54 \text{ 元/平方米}$$

(3) 管理费。包括项目建设所需的项目管理人工工资和办公等费用,根据乌兰察布市商品房建设项目投资估算的标准,一般为建筑成本与专业费之和的 3%。则:

$$\text{管理费} = (\text{建筑成本} + \text{专业费}) \times 3\% = (1800 + 54) \times 3\% = 55.62 \text{ 元/平方米}$$

(4) 估算不可预见费。不可预见费是指为支付施工中可能发生的、比预期的更为不利的水文、天气、地质及其他社会、经济条件而需增加的费用，按建筑成本、专业费之和的 3% 确定。则：

不可预见费 = (建筑成本 + 专业费) × 3% = (1800 + 54) × 3% = 55.62 元/平方米

建筑物开发成本合计为：(1) + (2) + (3) + (4)

1800 + 54 + 55.62 + 55.62 = 1965.24 元/平方米

#### 4. 投资利息

以上述建造成本及地价的合计为基数，按评估基准日中国人民银行 1-3 年长期贷款利息 4.75% 计算，本项目开发周期为 2 年，假设土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入，计算期为开发期即 2 年；本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，计算期为开发期的一半，即按 1 年计算；利息按复利计，投资利息为：

投资利息 = 建筑物开发成本 × [(1 + 4.75%)<sup>1-1</sup>] + 楼面地价 × [(1 + 4.75%)<sup>2-1</sup>]  
= 1965.24 × 0.0475 + 楼面地价 × 0.0973  
= 93.35 + 楼面地价 × 0.0973

#### 5. 开发利润

主要包括建筑物建设成本和土地取得成本的利润，正常利润一般按不动产总价或全部预付资本的一定比例计算，根据目前该地区同类房地产开发投资的平均利润水平，取年投资利润率为 20%，土地取得成本（即地价）按投入 2 年计；开发成本建设期内均匀投入，按投入 1 年计，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= \text{楼面地价} \times 20\% \times 2 + 1965.24 \times 20\% \times 1 \\ &= \text{楼面地价} \times 0.4 + 393.05 \end{aligned}$$

## 6. 销售税金及费用

商品房销售过程中支出的税金主要为增值税、城市建设税及教育费附加；销售费用主要为广告费、销售代理费、交易手续费等费用。

### (1) 税金的确定

房地产销售税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、水利建设基金、印花税等，各税金标准如下：

①增值税：税率为5%。

②城市维护建设税：依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个体，都是城市维护建设税的纳税义务人。城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。估价对象位于市区，城市维护建设税税率取营业税税额的7%。

③教育费附加：依据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%。

④水利建设基金：为房地产销售收入的0.1%。

⑤印花税：为房地产销售收入的0.05%。

销售税金合计为房地产销售收入的5.65%。

(2) 销售费用：目前本市商品房的销售费用一般为房地产销售收入 3%。

销售税费合计为： $4100 \times (5.65\% + 3\%) = 354.65$  元/平方米

#### 7. 计算宗地楼面地价

将上述各项代入公式：

楼面地价 = 预计开发完成后不动产价格 - 开发成本 - 投资利息 - 投资利润 - 销售税额及销售费用

$$\text{楼面地价} = 4100 - 1965.24 - (93.35 + \text{楼面地价} \times 0.0973)$$

$$- (\text{楼面地价} \times 0.4 + 393.05) - 354.65$$

$$\text{楼面地价} = 864.03 \text{ 元/平方米}$$

#### 8. 计算宗地单位价格

土地单价 = 楼面地价  $\times$  容积率

根据委托方提供的《关于察哈尔东街以北、霸王河东路以东、腾飞南路以西、110 国道以南区域规划》，可知该宗地规划容积率为 2.5，则：

$$\text{土地单价} = 864.03 \times 2.5 = 2160.08 \text{ 元/平方米}$$

#### 9. 扣除税费

委托方在获得土地使用权时，还需缴纳契税，为地价的 3%，则扣除税费后地价应为：

$$\text{土地单价} = 2160.08 \div (1 + 3\%) = 2097.16 \text{ 元/平方米。}$$

### B. 市场比较法

基本思路

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替

代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格做适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

计算公式

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

式中：

P——待估宗地价格；

PB——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——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正况指数；

### 3、计算过程

比较案例选择则，通过对待估宗地所在的乌兰察布市集宁区住宅、商服用地在中国土地市场网上公示的资料查询发现市场比较法中比较案例的选择，按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），遵循以下原则：①比较实例数量应达到3个以上（含3个），且估价期日距比较实例的交易日原则上不超过3年；②比较实例与待估宗地条件的相似性大于差异性；③比较实例应为用途与待估宗地用途相同，

土地条件基本一致，属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常（或可修为正常）交易实例。

根据比较案例选取原则，可以找到与待估宗地属同一供需圈，且在3年以内的挂牌出让住宅、商服用地成交案例。经估价师调查分析，选用以下3个实例作为估价对象的比较案例。各比较案例的具体情况如下：

实例A：内蒙古佳维房地产开发有限公司

该宗地位于乌兰察布市集宁区新区二期杜尔伯特西街北侧、正红路西侧，用途为住宅、商服用地，面积67086平方米，容积率为3.0，土地使用年限为住宅70年、商服40年，2018年07月18日基础设施开发程度达到宗地红线外七通（即通路、供电、供水、排水、通讯、供暖、供气）及红线内“场地平整”的出让用地的市场价格为2549元/平方米。

供地结果信息				
行政区:	集宁区		电子监管号:	1509022018B00210-1
项目名称:	红棚郡住宅小区			
项目位置:	新区二期杜尔伯特西街北侧、正红路西侧			
面积(公顷):	6.708600		土地来源:	新增建设用地
土地用途:	其他普通商品住房用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	一级		成交价格(万元):	17100.0000
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	2	2019年07月17日	8550.0000	
	1	2018年08月18日	8550.0000	
土地使用权人:	内蒙古佳维房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限:	1.00	上限:	2.50
	约定交地时间:	2018年07月18日		
约定开工时间:	2019年07月16日		约定竣工时间:	2022年07月16日
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	集宁区人民政府		合同签订日期:	2018年07月20日

## 实例 B: 内蒙古碧海健舟置业有限公司

该宗地位于乌兰察布市集宁区新区一期怀远路以西、杜尔伯特西街以北、规划支路以东,用途为住宅、商服用地,面积 337 平方米,容积率为 3.0,土地使用年限为住宅 70 年、商服 40 年,2018 年 10 月 17 日基础设施开发程度达到宗地红线外七通(即通路、供电、供水、排水、通讯、供暖、供气)及红线内“场地平整”的出让用地的市场价格为 2558 元/平方米。

供地结果信息				
行政区:	集宁区	电子监管号:	1509022018B00300	
项目名称:	碧海华庭小区二期			
项目位置:	新区一期怀远路以西、杜尔伯特西街以北、规划支路以东、规划支路以南			
面积(公顷):	0.033700	土地来源:	现有建设用地	
土地用途:	其他普通商品住房用地	供地方式:	协议出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	一级	成交价格(万元):	86.2046	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2018年10月17日	86.2046	
土地使用权人:	内蒙古碧海健康产业有限公司			
约定容积率:	下限: 0.00	上限: 2.50	约定交地时间:	2018年10月17日
约定开工时间:				约定竣工时间:
实际开工时间:				实际竣工时间:
批准单位:	集宁区人民政府	合同签订日期:	2018年10月17日	

### 实例 C: 乌兰察布市集宁区城市建设投资开发有限责任公司

该宗地位于乌兰察布市集宁区胡格吉西街以南、怀远南路以东,用途为住宅、商服用地,面积 26491 平方米,容积率为 3,土地使用年限为住宅 70 年、商服 40 年,2018 年 11 月 01 日基础设施开发程度达到宗地红线外七通(即通路、供电、供水、排水、通讯、供暖、供气)及红线内“场地平整”的出让用地的市场价格为 2416 元/平方米。

## 乌兰察布市国土资源局集宁区分局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

发布时间：2018年11月2日 10:26 行政区：内蒙古 > 乌兰察布市 > 集宁区

### 乌兰察布市国土资源局集宁区分局国有土地使用权招拍挂出让成交公示 公2018-08号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于2018年10月22日至2018年10月31日挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

#### 一、地块基本情况：

地块编号	集2018-009	地块位置	胡格吉西街以南、怀远南路以东、布拉格西街以北、黄旗海路以西	土地用途	其他普通商品住房用地
土地面积(公顷)	2.6491	出让年限	70年	成交价(万元)	6400
受让单位	乌兰察布市集宁区城市建设投资开发有限责任公司				
备注：					

#### 二、公示期：2018年11月01日至2018年11月10日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

#### 四、联系方式

联系单位：乌兰察布国土资源局集宁区分局  
单位地址：集宁区商务科技文化中心B5号楼  
04710000

## 2) 比较因素选择

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素，影响待估宗地价格的主要因素有：

A、交易时间：根据乌兰察布市地价指数研究成果，分别确定估价对象与比较实例交易期日修正指数，将比较实例在其合同签订日期的价格调整为估价期日的价格。

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

C、区域因素：针对估价对象作为住宅、商服用地，参照2015年乌兰察布市土地定级与基准地价更新技术报告成果，以及结合市场比较实例的通常规律，主要选择交通条件、基础设施状况、车流量、环境质量等，采用特尔菲法，确定各选定的区域因素及各因子对地价的影响的圈子值及调整幅度，建立区域因素与地价的相关关系。

D、个别因素：将比较实例在其个别状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。主要指估价对象和比较实例的宗地形状、容积率、临街状况、宗地面积、目前规划限制等，采用特尔菲法，确定各选定的个别因素对地价的影响的权重值及调整幅度，建立个别因素与地价的相关关系。

### 3) 编制比较因素条件说明表

待估宗地与比较实例的比较因素具体情况详见表 3-3。

表 3-3 比较因素条件说明表

比较因素		比较案例	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置			集宁区泉山北街以南、大学路以西的两宗土地	集宁区新区二期杜尔伯特西街北侧、正红路西侧	集宁区新区一期怀远路以西、杜尔伯特西街以北、规划支路以东	集宁区胡格吉西街以南、怀远南路以东
交易日期			2018 年 11 月 26 日	2018 年 07 月 18 日	2018 年 10 月 17 日	2018 年 11 月 01 日
交易情况			正常	正常	正常	正常
土地使用年限			住宅用地 70 年、 商服用地 40 年	住宅用地 70 年、 商服用地 40 年	住宅用地 70 年、 商服用地 40 年	住宅用地 70 年、 商服用地 40 年
交易方式			拟挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
土地用途			住宅、商服	住宅、商服	住宅、商服	住宅、商服
价格类型			出让	出让	出让	出让
区域因素	交通条件	距区域主干道距离	50 米	100 米	100 米	300 米
		道路通达度	主干道	次干道	次干道	次干道
		公共交通便捷度及距公交车站距离	有 3-4 条，距站点小于 150 米	有 1-2 条，距站点小于 150 米	有 1-2 条，距站点小于 150 米	有 1 条，距站点小于 350 米
	距商服中心距离	1 公里	1 公里	1 公里	2 公里	
	商服设施种类	完善	完善	完善	完善	
	客流量	每日 3-4 万人	每日 1-3 万人	每日 1-3 万人	每日 1-3 万人	
	客流质量	以产品服务为主	以产品服务为主	以产品服务为主	以产品服务为主	
	交通管制	一般管制	一般管制	一般管制	一般管制	

	基础设施状况	宗地红线外七通红线内场地平整	宗地红线外七通红线内场地平整	宗地红线外七通红线内场地平整	宗地红线外七通红线内场地平整
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	容积率	2.5	3.0	3.0	3.0
	临街状况	四面临街	三面临街	三面临街	两面临街
	宗地进深	30米以上	30米以上	30米以上	30米以上
	宗地面积	较适宜	适宜	一般	一般
	目前规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

#### 4) 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

##### (1) 确定期日修正系数

估价对象及三个交易案例实例A、实例B、实例C的交易时间均为2018年，根据土地估价师调查和分析待估宗地所在区域的地价当年无明显变化，故期日不做修正。

##### (2) 交易情况修正指数

经了解，比较实例的成交价格均未产生不合理溢价，且成交结果均经中国土地市场网上公示，反映了在公开、公平、公正的市场条件下的正常市场价值，而估价对象的地价定义也为公开的市场价格，因此，对交易情况不予修正。即比较实例和估价对象的交易情况修正指数均取100。

##### (3) 土地使用年期修正

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），市场比较法中的土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土

地使用年期修正系数公式为：

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

式中：

K——使用年期修正系数；

r——土地还原率 [按安全利率再加上一定的风险因素调整值，住宅用地按 7% 计、商服用地按 8% 计]；

m——待估宗地土地使用年限；

n——比较实例土地使用年限。

估价期日待估宗地与比较案例 A、B、C 的土地使用年期均为住宅 70 年、商服 40 年，不需要进行修正。则待估宗地与比较案例 A、B、C 土地使用年期修正指数均为 100。

#### (4) 交易方式

待估宗地与比较案例的交易方式相同，故不需修正。

#### (5) 用途修正

待估宗地为住宅、商服用地，比较案例 A、B、C 均为住宅、商服用地，故本次估价根据乌兰察布市土地市场的实际情况，判定在同一区域住宅、商服用途的地价不进行修正。

#### (6) 价格类型修正指数

待估宗地与比较案例均为出让国有土地使用权价格，故不需修正。

#### (7) 区域及个别因素条件指数

##### (I) 区域因素：

A、距区域主干道距离：以待估宗地距区域主干道距离为 100，

每增加或减少 100 米，指数减少或增加 1%；

B、道路通达度：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估宗地临道路类型为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2%；

C、公共交通便捷度及距公交车站距离：有 5 条以上，距站点小于 150 米；有 3-4 条，距站点小于 150 米；有 1-2 条，距站点小于 150 米；无公交线路，距站点大于 700 米四个等级，以待估宗地公共交通便捷度及距公交车站距离为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

D、距商服中心距离：根据宗地距所在区域的商业中心距离分为，以待估宗地为 100，每增加或减少 1 公里，指数便下降或上升 1%；

E、商服设施种类：根据待估宗地所在区域的商服设施发达程度，即购物、餐饮、娱乐等多项功能的完善情况，分为很完善，较完善，完善，不完善等四个级别，以待估宗地为 100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 3%；

F、客流量：根据待估宗地所在区域客流量分为，每日 3 万人以上，每日 1-3 万人，每日 1 万人以上，以待估宗地为 100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 2%；

G、客流质量：以客流的类型分类，以商务为主，以商服为主，以产品服务为主，以农产品为主，以待估宗地为 100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 2%；

H、交通管制：根据交通管制情况，分为严格管制，禁止重型车流通过，一般管制，白日禁止大车通行，无管制，以待估宗地为

100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 1%；

I、基础设施状况：以待估宗地为 100，基础设施条件每增加或减少“一项”，指数增加或减少 3%；

(II) 个别因素：

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

B、容积率：容积率分为小于 2、大于等于 2 小于 3、大于等于 3，以待估宗地容积率为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 3%；

C、临街状况：根据宗地临街状况分为四面临街，三面临街，二面临街，一面临街，不临街，以待估宗地为 100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 2%；

D、宗地进深：分为 30 米以上，满 20 米不满 30 米、满 10 米不满 20 米、不满 10 米四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

E、宗地面积：宗地面积的大小差异会对宗地价格产生影响，面积过小，达不到合理利用，面积过大，开发周期将会过长，导致资金回笼过慢，当两宗地面积差异较大时，对宗地价格所产生的影响也会较大。根据产业类型和区域土地利用现状，将宗地面积划分为适宜、较适宜、一般、偏小或偏大、过大或过小五个等级，以待估宗地面积指数为 100，每上升或下降一级，因素修正指数上升或下降 1%；

F、目前规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降

4%。

根据以上比较因素指数的确定方法，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表（见表3-4）。

表3-4 比较因素条件指数表

比较案例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
价格类型		100	100	100	100
区域因素	距区域主干道距离	100	100	98	97
	道路通达度	100	100	98	98
	公共交通便捷度及距公交车站距离	100	100	100	96
	距商服中心距离	100	100	101	96
	商服设施种类	100	100	100	100
	客流量	100	100	100	97
	客流质量	100	100	100	98
	交通管制	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	临街状况	100	96	100	96
	宗地进深	100	100	100	100
	宗地面积	100	101	99	99
	目前规划限制	100	100	100	100

6) 根据比较因素条件指数表, 编制比较因素修正系数表

表3-5 比较因素修正系数表

		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
土地价格 (元/平方米)		2549	2558	2416	
交易日期		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
土地使用年限		100/100	100/100	100/100	
交易方式		100/100	100/100	100/100	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
价格类型		100/100	100/100	100/100	
区域因素	交通条件	距区域主干道距离	100/100	100/98	100/97
		道路通达度	100/100	100/98	100/98
		公共交通便捷度及距公交车站距离	100/100	100/100	100/96
	距商服中心距离	100/100	100/101	100/96	
	商服设施种类	100/100	100/100	100/100	
	客流量	100/100	100/100	100/97	
	客流质量	100/100	100/100	100/98	
	交通管制	100/100	100/100	100/100	
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100	
	个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
容积率		100/100	100/100	100/100	
临街状况		100/96	100/100	100/96	
宗地进深		100/100	100/100	100/100	
宗地面积		100/101	100/99	100/99	
目前规划限制		100/100	100/100	100/100	
修正后比准地价 (元/m <sup>2</sup> )		2553.84	2562.86	2442.58	
市场比较法最终价格 (采用简单算术平均法)		(2553.84+2562.86+2442.58) / 3=2519.76 元/平方米			

## 7) 实例修正后地价计算

将估价对象各项影响因素与比较实例（实例A、实例B、实例C）的各项影响因素相比较，按市场比较法计算测得修正后估价对象的三个比准价格具体见上表，能真实反映当地土地市场状况且价格比较接近，故采用算术平均值 2519.76 元/平方米作为市场比较法评估的估价对象单位面积的国有出让建设用地使用权价格。

## 四、地价的确定

### 1、地价确定的方法

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，两种估价方法估价结果如下：

（1）剩余法是出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。各项数值与市场情况接近，取值相对客观、准确，因此计算结果也相对可信度较高。剩余法估价结果为 2097.16 元/平方米。

市场比较法是估价人员利用近期发生的与待估宗地具有替代性的交易案例进行修正后所得的比准价格。市场比较法估价结果为 2519.76 元/平方米，具有较强的现实性。

运用剩余法和市场比较法测算该宗地的地价分别为 2097.16 元/平方米和 2519.76 元/平方米。两种方法从不同侧面反映了该宗地的价格水平。两种估价方法相差幅度在合理范围内，经评估人员结合待估宗地实际利用情况和周围类似宗地的相关因素综合分析认为取两种方法估价结果的平均值作为估价对象的价格较为合理。

$(2097.16 + 2519.76) \div 2 = 2308$  元/平方米（取整）。

## 剩余法（商服用地）

剩余法（评估待开发土地的价格）是指：出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。

具体计算公式为：单位土地面积价格=（开发完成后的房地产单位面积销售平均价格-建筑成本-专业费-管理费-不可预见费-投资利息-销售费用-开发利润-税费）×容积率。

### 1. 本方法假设条件

#### （1）最佳用途及容积率

依据委托方提供的《关于察哈尔东街以北、霸王河东路以东、腾飞南路以西、110 国道以南区域规划》可知估价对象规划最佳用途为商服用地，容积率为 3.5。本次依据该用途及容积率进行测算。

#### （2）开发周期及利息计算

依据该宗地的规划用途、容积率及项目规模大小，确定本项目开发周期为 2 年，土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入。本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，利息按复利计算。

### 2. 预计开发完成后房地产销售平均价格

本次评估对象是七宗商服用地，位于乌兰察布市集宁区察哈尔东街以北、霸王河东路以东、腾飞南路以西、110 国道以南七宗土地。设定综合容积率 3.5。根据估价对象实际的临街条件、装修情况、所在区位繁华程度等因素，再加上对市场情况的调查，综合分析后，确定平均售价为 7200 元/平方米。

售价 位置	幸福路西（清真小老 板）	幸福路东（金典财 富）	工农路西（爆米花 KTV）
面积（平方米）	160	120	478
总价（万）	113.6	86.4	348.94
单价（元/平方米）	7100	7200	7300
平均售价（元/平方 米）	7200 元/平方米		

### 3. 开发成本

(1) 建筑成本。建筑成本为建筑产品的建筑工程实体部分的单方工程造价与基础设施工程和配套费之和。

建筑工程实体部分的单方工程造价依据《乌兰察布市建设工程造价信息》（2016年）中的参考信息确定，基础设施工程和配套费根据乌兰察布市规费收取规定和项目工程平均水平计算。依据估价对象的容积率及估价人员的实地考察可确定其建筑结构为框架结构，故确定建筑成本为 3860 元/建筑平方米。

(2) 专业费。专业费是指该项目的设计咨询费用，包括项目立项、可行性研究、勘察、规划、设计、评估等专业工作费用，按建筑成本的 3%。则：

$$\text{专业费} = 3860 \times 3\% = 115.80 \text{ 元/平方米}$$

(3) 管理费。包括项目建设所需的项目管理人工工资和办公等费用，根据乌兰察布市商品房建设项目投资估算的标准，一般为建筑成本与专业费之和的 3%。则：

$$\text{管理费} = (\text{建筑成本} + \text{专业费}) \times 3\% = (3860 + 115.80) \times 3\% = 119.27 \text{ 元/平方米}$$

(4) 估算不可预见费。不可预见费是指为支付施工中可能发生的、比预期的更为不利的水文、天气、地质及其他社会、经济条件而需增加的费用，按建筑成本、专业费之和的 3% 确定。则：

$$\text{不可预见费} = (\text{建筑成本} + \text{专业费}) \times 3\% = (3860 + 115.80) \times 3\% = 119.27 \text{ 元/平方米}$$

建筑物开发成本合计为：(1) + (2) + (3) + (4)

$$3860 + 115.80 + 119.27 + 119.27 = 4214.34 \text{ 元/平方米}$$

#### 4. 投资利息

以上述建造成本及地价的合计为基数，按评估基准日中国人民银行 1-3 年长期贷款利息 4.75% 计算，本项目开发周期为 2 年，假设土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入，计算期为开发期即 2 年；本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，计算期为开发期的一半，即按 1 年计算；利息按复利计，投资利息为：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{建筑物开发成本} \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] + \text{楼面地价} \times \\ &[(1 + 4.75\%)^2 - 1] \\ &= 4214.34 \times 0.0475 + \text{楼面地价} \times 0.0973 \\ &= 200.18 + \text{楼面地价} \times 0.0973 \end{aligned}$$

#### 5. 开发利润

主要包括建筑物建设成本和土地取得成本的利润，正常利润一般按不动产总价或全部预付资本的一定比例计算，根据目前该地区同类房地产开发投资的平均利润水平，取年投资利润率为 20%，土地取得成本（即地价）按投入 2 年计；开发成本建设期内均匀投入，按投入 1 年计，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= \text{楼面地价} \times 20\% \times 2 + 4214.34 \times 20\% \times 1 \\ &= \text{楼面地价} \times 0.4 + 842.87 \end{aligned}$$

## 6. 销售税金及费用

商品房销售过程中支出的税金主要为营业税、城市建设税及教育费附加；销售费用主要为广告费、销售代理费、交易手续费等费用。

### (1) 税金的确定

房地产销售税金包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、水利建设基金、印花税等，各税金标准如下：

①增值税：税率为5%。

②城市维护建设税：依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个体，都是城市维护建设税的纳税义务人。城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。估价对象位于市区，城市维护建设税税率取营业税税额的7%。

③教育费附加：依据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%。

④水利建设基金：为房地产销售收入的0.1%。

⑤印花税：为房地产销售收入的0.05%。

销售税金合计为房地产销售收入的5.65%。

(2) 销售费用：目前本市商品房的销售费用一般为房地产销售收入收入的3%。

销售税费合计为： $7200 \times (5.65\% + 3\%) = 622.8$  元/平方米

#### 7. 计算宗地楼面地价

将上述各项代入公式：

楼面地价=预计开发完成后不动产价格-开发成本-投资利息-投资利润-销售税额及销售费用

楼面地价= $7200 - 4214.34 - (200.18 + \text{楼面地价} \times 0.0973)$

$- (\text{楼面地价} \times 0.4 + 842.87) - 622.8$

楼面地价=881.46 元/平方米

#### 8. 计算宗地单位价格

土地单价=楼面地价×容积率

根据委托方提供的《关于察哈尔东街以北、霸王河东路以东、腾飞南路以西、110国道以南区域规划》，可知该宗地规划容积率为3.5，则：

土地单价= $881.46 \times 3.0 = 3085.11$  元/平方米

#### 9. 扣除税费

委托方在获得土地使用权时，还需缴纳契税，为地价的3%，则扣除税费后地价应为：

土地单价= $3085.11 \div (1 + 3\%) = 2995.25$  元/平方米

### B. 市场比较法

基本思路

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替

代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格做适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

计算公式

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

式中：

P——待估宗地价格；

PB——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——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正况指数；

### 1. 计算过程

比较案例选择则，通过对待估宗地所在的乌兰察布市集宁区住宅、商服用地在中国土地市场网上公示的资料查询发现市场比较法中比较案例的选择，按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），遵循以下原则：①比较实例数量应达到3个以上（含3个），且估价期日距比较实例的交易日原则上不超过3年；②比较实例与待估宗地条件的相似性大于差异性；③比较实例应为用途与待估宗地用途相同，

土地条件基本一致，属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常（或可修为正常）交易实例。

根据比较案例选取原，可以找到与待估宗地属同一供需圈，且在3年以内的挂牌出让住宅、商服用地成交案例。经估价师调查分析，选用以下3个实例作为估价对象的比较案例。各比较案例的具体情况如下：

### 实例 A：内蒙古佳维房地产开发有限公司

该宗地位于乌兰察布市集宁区新区二期杜尔伯特西街北侧、正红路西侧，用途为住宅、商服用地，面积67086平方米，容积率为3.0，土地使用年限为住宅70年、商服40年，2018年07月18日基础设施开发程度达到宗地红线外七通（即通路、供电、供水、排水、通讯、供暖、供气）及红线内“场地平整”的出让用地的市场价格为2549元/平方米。

今日导读:				
供地结果信息				
行政区:	集宁区		电子监管号:	1509022018B00210-1
项目名称:	红郡住宅小区			
项目位置:	新区二期杜尔伯特西街北侧、正红路西侧			
面积(公顷):	6.708600		土地来源:	新增建设用地
土地用途:	其他普通商品住房用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	一级		成交价格(万元):	17100.0000
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	2	2019年07月17日	8550.0000	
	1	2018年08月18日	8550.0000	
土地使用权人:	内蒙古佳维房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限:	1.00	上限:	2.50
约定开工时间:	2019年07月16日		约定交地时间:	2018年07月18日
实际开工时间:			约定竣工时间:	2022年07月16日
批准单位:	集宁区人民政府		实际竣工时间:	
			合同签订日期:	2018年07月20日

### 实例 B: 内蒙古碧海健舟置业有限公司

该宗地位于乌兰察布市集宁区新区一期怀远路以西、杜尔伯特西街以北、规划支路以东,用途为住宅、商服用地,面积 337 平方米,容积率为 3.0,土地使用年限为住宅 70 年、商服 40 年,2018 年 10 月 17 日基础设施开发程度达到宗地红线外七通(即通路、供电、供水、排水、通讯、供暖、供气)及红线内“场地平整”的出让用地的市场价格为 2558 元/平方米。

供地结果信息				
行政区:	集宁区		电子监管号:	1509022018B00300
项目名称:	碧海华庭小区二期			
项目位置:	新区一期怀远路以西、杜尔伯特西街以北、规划支路以东、规划支路以南			
面积(公顷):	0.033700		土地来源:	现有建设用地
土地用途:	其他普通商品住房用地		供地方式:	协议出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	一级		成交价格(万元):	86.2046
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2018年10月17日	86.2046	
土地使用权人:	内蒙古碧海健舟置业有限公司			
约定容积率:	下限:	0.00	上限:	2.50
约定开工时间:			约定交地时间:	2018年10月17日
实际开工时间:			约定竣工时间:	
实际竣工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	集宁区人民政府		合同签订日期:	2018年10月17日

### 实例 C: 乌兰察布市集宁区城市建设投资开发有限责任公司

该宗地位于乌兰察布市集宁区胡格吉西街以南、怀远南路以东,用途为住宅、商服用地,面积 26491 平方米,容积率为 3,土地使用年限为住宅 70 年、商服 40 年,2018 年 11 月 01 日基础设施开发程度达到宗地红线外七通(即通路、供电、供水、排水、通讯、供暖、供气)及红线内“场地平整”的出让用地的市场价格为 2416 元/平方米。

## 乌兰察布市国土资源局集宁区分局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

发布时间：2018年11月2日 10:26 行政区：内蒙古 > 乌兰察布市 > 集宁区

### 乌兰察布市国土资源局集宁区分局国有土地使用权招拍挂出让成交公示 公2018-08号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于 2018年10月22日 至 2018年10月31日 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

#### 一、地块基本情况：

地块编号	集2018-009	地块位置	胡格吉西街以南、怀远南路以东、布拉格西街以北、黄旗海路以西	土地用途	其他普通商品住房用地
土地面积(公顷)	2.6491	出让年限	70年	成交价(万元)	6400
受让单位	乌兰察布市集宁区城市建设投资开发有限责任公司				
备注：					

#### 二、公示期：2018年11月01日 至 2018年11月10日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

#### 四、联系方式

联系单位：乌兰察布国土资源局集宁区分局  
单位地址：集宁区商务科技文化中心B5号楼  
04710000

## 2) 比较因素选择

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素，影响待估宗地价格的主要因素有：

A、交易时间：根据乌兰察布市地价指数研究成果，分别确定估价对象与比较实例交易期日修正指数，将比较实例在其合同签订日期的价格调整为估价期日的价格。

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

C、区域因素：针对估价对象作为住宅、商服用地，参照2015年乌兰察布市土地定级与基准地价更新技术报告成果，以及结合市场比较实例的通常规律，主要选择交通条件、基础设施状况、车流量、环境质量等，采用特尔菲法，确定各选定的区域因素及各因子对地价的影响的圈子值及调整幅度，建立区域因素与地价的相关关系。

D、个别因素：将比较实例在其个别状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。主要指估价对象和比较实例的宗地形状、容积率、临街状况、宗地面积、目前规划限制等，采用特尔菲法，确定各选定的个别因素对地价的影响的权重值及调整幅度，建立个别因素与地价的相关关系。

### 3) 编制比较因素条件说明表

待估宗地与比较实例的比较因素具体情况详见表 3-3。

表 3-3 比较因素条件说明表

比较因素		比较案例	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置			集宁区泉山北街以南、大学路以西的两宗土地	集宁区新区二期杜尔伯特西街北侧、正红路西侧	集宁区新区一期怀远路以西、杜尔伯特西街以北、规划支路以东	集宁区胡格吉西街以南、怀远南路以东
交易日期			2018 年 11 月 26 日	2018 年 07 月 18 日	2018 年 10 月 17 日	2018 年 11 月 01 日
交易情况			正常	正常	正常	正常
土地使用年限			住宅用地 70 年、 商服用地 40 年	住宅用地 70 年、 商服用地 40 年	住宅用地 70 年、 商服用地 40 年	住宅用地 70 年、 商服用地 40 年
交易方式			拟挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
土地用途			住宅、商服	住宅、商服	住宅、商服	住宅、商服
价格类型			出让	出让	出让	出让
区域因素	交通条件	距区域主干道距离	50 米	100 米	100 米	300 米
		道路通达度	主干道	次干道	次干道	次干道
		公共交通便捷度及距公交车站距离	有 3-4 条，距站点小于 150 米	有 1-2 条，距站点小于 150 米	有 1-2 条，距站点小于 150 米	有 1 条，距站点小于 350 米
	距商服中心距离	1 公里	1 公里	1 公里	2 公里	
	商服设施种类	完善	完善	完善	完善	
	客流量	每日 3-4 万人	每日 1-3 万人	每日 1-3 万人	每日 1-3 万人	
	客流质量	以产品服务为主	以产品服务为主	以产品服务为主	以产品服务为主	
	交通管制	一般管制	一般管制	一般管制	一般管制	

	基础设施状况	宗地红线外七通红线内场地平整	宗地红线外七通红线内场地平整	宗地红线外七通红线内场地平整	宗地红线外七通红线内场地平整
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	容积率	3.0	3.0	3.0	3.0
	临街状况	四面临街	三面临街	三面临街	两面临街
	宗地进深	30米以上	30米以上	30米以上	30米以上
	宗地面积	较适宜	适宜	一般	一般
	目前规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

#### 4) 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

##### (1) 确定期日修正系数

估价对象及三个交易案例实例A、实例B、实例C的交易时间均为2018年，根据土地估价师调查和分析待估宗地所在区域的地价当年无明显变化，故期日不做修正。

##### (2) 交易情况修正指数

经了解，比较实例的成交价格均未产生不合理溢价，且成交结果均经中国土地市场网上公示，反映了在公开、公平、公正的市场条件下的正常市场价值，而估价对象的地价定义也为公开的市场价格，因此，对交易情况不予修正。即比较实例和估价对象的交易情况修正指数均取100。

##### (3) 土地使用年期修正

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），市场比较法中的土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土

地使用年期修正系数公式为：

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

式中：

K——使用年期修正系数；

r——土地还原率 [按安全利率再加上一定的风险因素调整值，住宅用地按 7% 计、商服用地按 8% 计]；

m——待估宗地土地使用年限；

n——比较实例土地使用年限。

估价期日待估宗地与比较案例 A、B、C 的土地使用年期均为住宅 70 年、商服 40 年，不需要进行修正。则待估宗地与比较案例 A、B、C 土地使用年期修正指数均为 100。

#### (4) 交易方式

待估宗地与比较案例的交易方式相同，故不需修正。

#### (5) 用途修正

待估宗地为住宅、商服用地，比较案例 A、B、C 均为住宅、商服用地，故本次估价根据乌兰察布市土地市场的实际情况，判定在同一区域住宅、商服用途的地价不进行修正。

#### (6) 价格类型修正指数

待估宗地与比较案例均为出让国有土地使用权价格，故不需修正。

#### (7) 区域及个别因素条件指数

##### (I) 区域因素：

A、距区域主干道距离：以待估宗地距区域主干道距离为 100，

每增加或减少 100 米，指数减少或增加 1%；

B、道路通达度：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估宗地临道路类型为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2%；

C、公共交通便捷度及距公交车站距离：有 5 条以上，距站点小于 150 米；有 3-4 条，距站点小于 150 米；有 1-2 条，距站点小于 150 米；无公交线路，距站点大于 700 米四个等级，以待估宗地公共交通便捷度及距公交车站距离为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

D、距商服中心距离：根据宗地距所在区域的商业中心距离分为，以待估宗地为 100，每增加或减少 1 公里，指数便下降或上升 1%；

E、商服设施种类：根据待估宗地所在区域的商服设施发达程度，即购物、餐饮、娱乐等多项功能的完善情况，分为很完善，较完善，完善，不完善等四个级别，以待估宗地为 100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 3%；

F、客流量：根据待估宗地所在区域客流量分为，每日 3 万人以上，每日 1-3 万人，每日 1 万人以上，以待估宗地为 100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 2%；

G、客流质量：以客流的类型分类，以商务为主，以商服为主，以产品服务为主，以农产品为主，以待估宗地为 100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 2%；

H、交通管制：根据交通管制情况，分为严格管制，禁止重型车流通过，一般管制，白日禁止大车通行，无管制，以待估宗地为

100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 1%；

I、基础设施状况：以待估宗地为 100，基础设施条件每增加或减少“一项”，指数增加或减少 3%；

(II) 个别因素：

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

B、容积率：容积率分为小于 2、大于等于 2 小于 3、大于等于 3，以待估宗地容积率为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 3%；

C、临街状况：根据宗地临街状况分为四面临街，三面临街，二面临街，一面临街，不临街，以待估宗地为 100，每上升或下降一个级别，指数便上升或下降 2%；

D、宗地进深：分为 30 米以上，满 20 米不满 30 米、满 10 米不满 20 米、不满 10 米四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

E、宗地面积：宗地面积的大小差异会对宗地价格产生影响，面积过小，达不到合理利用，面积过大，开发周期将会过长，导致资金回笼过慢，当两宗地面积差异较大时，对宗地价格所产生的影响也会较大。根据产业类型和区域土地利用现状，将宗地面积划分为适宜、较适宜、一般、偏小或偏大、过大或过小五个等级，以待估宗地面积指数为 100，每上升或下降一级，因素修正指数上升或下降 1%；

F、目前规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降

4%。

、根据以上比较因素指数的确定方法，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表（见表3-4）。

表3-4 比较因素条件指数表

比较案例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
价格类型		100	100	100	100
区域因素	距区域主干道距离	100	100	98	97
	道路通达度	100	100	98	98
	公共交通便捷度及距公交车站距离	100	100	100	96
	距商服中心距离	100	100	101	96
	商服设施种类	100	100	100	100
	客流量	100	100	100	97
	客流质量	100	100	100	98
	交通管制	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	临街状况	100	96	100	96
	宗地进深	100	100	100	100
	宗地面积	100	101	99	99
	目前规划限制	100	100	100	100

6) 根据比较因素条件指数表, 编制比较因素修正系数表

表3-5 比较因素修正系数表

待估宗地和 比较实例		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
					比较因素
土地价格 (元/平方米)		2549	2558	2416	
交易日期		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
土地使用年限		100/100	100/100	100/100	
交易方式		100/100	100/100	100/100	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
价格类型		100/100	100/100	100/100	
区域因素	交通条件	距区域主干道距离	100/100	100/98	100/97
		道路通达度	100/100	100/98	100/98
		公共交通便捷度及距公交车站距离	100/100	100/100	100/96
	距商服中心距离	100/100	100/101	100/96	
	商服设施种类	100/100	100/100	100/100	
	客流量	100/100	100/100	100/97	
	客流质量	100/100	100/100	100/98	
	交通管制	100/100	100/100	100/100	
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100	
	个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
容积率		100/100	100/100	100/100	
临街状况		100/96	100/100	100/96	
宗地进深		100/100	100/100	100/100	
宗地面积		100/101	100/99	100/99	
目前规划限制		100/100	100/100	100/100	
修正后比准地价 (元/m <sup>2</sup> )		2553.84	2562.86	2442.58	
市场比较法最终价格 (采用简单算术平均法)		(2553.84+2562.86+2442.58) /3=2519.76 元/平方米			

## 7) 实例修正后地价计算

将估价对象各项影响因素与比较实例（实例A、实例B、实例C）的各项影响因素相比较，按市场比较法计算测得修正后估价对象的三个比准价格具体见上表，能真实反映当地土地市场状况且价格比较接近，故采用算术平均值 2519.76 元/平方米作为市场比较法评估的估价对象单位面积的国有出让建设用地使用权价格。

### 地价的确定

#### 1. 地价确定的方法

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，两种估价方法估价结果如下：

（1）剩余法是出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。各项数值与市场情况接近，取值相对客观、准确，因此计算结果也相对可信度较高。剩余法估价结果为 2995.25 元/平方米。

市场比较法是估价人员利用近期发生的与待估宗地具有替代性的交易案例进行修正后所得的比准价格。市场比较法估价结果为 2519.76 元/平方米，具有较强的现实性。

运用剩余法和市场比较法测算该宗地的地价分别为 2995.25 元/平方米和 2519.76 元/平方米。两种方法从不同侧面反映了该宗地的价格水平。两种估价方法相差幅度在合理范围内，经评估人员结合待估宗地实际利用情况和周围类似宗地的相关因素综合分析认为取两种方法估价结果的平均值作为估价对象的价格较为合理。

$(2995.25+2519.76) \div 2=2757$  元/平方米（取整）。