

2019 年地方政府新增专项债券
内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站
土地储备项目

项目收益自求平衡方案

内蒙古元泮工程项目管理有限公司

二零一九年三月



目 录

第一章 项目概述.....	2
第二章 项目实施可行性.....	7
第三章 项目投资估算.....	8
第四章 项目收益及盈亏平衡分析.....	9
第五章 社会影响评价.....	10
第六章 结论与建议.....	15
附件一：债券还本付息测算表	16
附件二：《乌海市人民政府关于 2019 年度土地储备专项债券的批复》（乌海政字[2018]86 号）及《关于海南区公交枢纽站项目用地增补收储的批复（乌海政字[2019]18 号）	17
附件三：土地估价报告	20

第一章 项目概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目

1.1.2 项目实施单位

乌海市土地收购储备中心

1.1.3 项目实施范围

乌海市海南城区，东至海拉公路、西至油路、南至规划纬三街、北至西卓子山街。

1.1.4 项目收储内容

对已经建成亚力达物流停车场两块地共计 178 亩进行收储准备挂牌出让。

1.1.5 项目收储土地现状

土地总面积 178 亩，为商业用地。地上建筑总面积 26687 平方米，建筑物 2006 年建成，成新度较好。

1.1.6 项目实施进度计划

2019 年全部收储完成

1.1.7 收储项目总投资及资金来源

项目预计投资 2645 万元，其中：申请地方政府新增专项债券 1000 万元，自有资金 1645 万元。

1.2 项目实施地位置

1.2.1 地形和地貌条件

项目场地地势较为平坦，项目场地内没有水体，地势东南低西北高，



场地东西自然坡度 1%左右，南北自然坡度 0.2%左右，场地散水高程在 1207.60 米。

1.2.2 工程地质、水文条件

海南区分布在山前冲积扇上，平均坡度为 8~11.2%，市区地层基本由棕钙土、栗钙土为主，无软化层，粉质粘土、碎石土、砂砾石组成，土壤承载力为 0.2~0.5MPa。市内三区地下水埋藏较深，一般在 10m 以下。

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001），地震地震动峰值加速度（g）0.20 g，地震基本烈度为 8 度。

黄河流经乌海市，多年平均径流量 1018 m³/s，最大 5820 m³/s，最小 60.8 m³/s，水位标高 1063~1069m，水深 2.5~11.6m。河东为海勃湾区和海南区，河西为乌达区。三区地形均坡向黄河。地下水主要靠黄河水侧渗和降雨补给，水量极为丰富，可开采量达 30 万 m³/d，且水质较好，其物理性质及化学成分符合生活饮用水和一般工业用水的水质要求。满足建厂对工程地质及水文地质的要求。

1.3 项目实施背景

1.3.1 城市概况

乌海市位于内蒙古西南部鄂尔多斯高原的西北边缘，是华北和西北两个经济区的结合部和沿黄河经济带的中间环节。是新疆、甘肃、宁夏经济开发运行的东大门，在国家实施的西部大开发战略中占有重要位置。

乌海市是以资源开发为主导产业的资源型城市，全市辖乌达、海勃

湾和海南 3 个行政区。

海南区辖 2 个街道、3 个镇：拉僧仲街道、西卓子山街道、拉僧庙镇、公乌素镇、巴音陶亥镇。

历史沿革：

1975 年 8 月 30 日，国务院批准：撤销乌达市，海勃湾市，设立乌海市。1976 年 1 月 10 日，乌达市和海勃湾市正式合并，成立乌海市。市人民政府设在海勃湾。下辖乌达、海勃湾、拉僧庙 3 个县级办事处。1979 年 12 月，将 3 个办事处改设为区，其中拉僧庙办事处更名为海南区。

2000 年，海南区辖 2 个街道、3 个镇、2 个乡。根据第五次人口普查数据：全区总人口 100819 人，其中各乡镇人口（人）：拉僧仲街道 22207 西卓山街道 8169 老石旦镇 14781 拉僧庙镇 11895 公乌素镇 24927 巴音陶亥乡 11743 东风乡 7097

海南区行政区划一览 辖 2 个街道（拉僧仲、西卓子山）、3 个镇（老石旦、拉僧庙、公乌素）、2 个乡（巴音陶亥、东风）。（可能是 2001 年或 2002 年资料。根据当时《内蒙古行政区划代码》整理）

拉僧仲街道 辖：第一～第十一 11 个居委会。

西卓山街道 辖：第一～第五 5 个居委会。

老石旦镇 辖：第一～第十二 12 个居委会。

拉僧庙镇 辖：第一～第八 8 个居委会。

公乌素镇 辖：第一～第十五 15 个居委会。

巴音陶亥乡 辖：渡口、迎河、四道泉、绿化、东风、东红、东方



红、巴音陶亥、一棵树、新渠、新胜、新坝、都斯图、新建、机井、红墩 16 个村委会。

东风乡 辖：万亩滩、永乐、三店、五新、菜园、三河、沿河、田盖素、大桥、永盛、雀尔沟、瓦窑、曙光、桃园、东风、河畔、头道坎、二道坎、三道坎、仲庙、黄河 21 个村委会。

2005 年，海南区辖 2 个街道、3 个镇、2 个乡：拉僧仲街道、西卓子山街道、老石旦镇、拉僧庙镇、公乌素镇、巴音陶亥乡、东风乡。

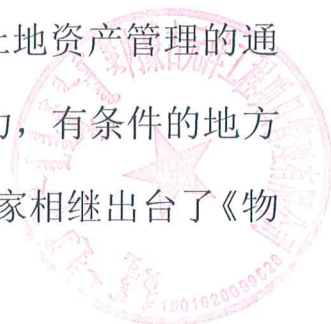
2006 年乌海市调整乡镇行政区划，海南区将 5 个乡镇（乡 2 个、镇 3 个）调整为 3 个镇：原东风乡和巴音陶亥乡合并组建巴音陶亥镇，镇政府设在原巴音陶亥乡政府所在地；原老石旦镇和拉僧庙镇合并组建拉僧庙镇，镇政府设在原拉僧庙镇政府所在地；保留公乌素镇。调整后，海南区辖辖 2 个街道（拉僧仲、西卓子山）、3 个镇（拉僧庙、公乌素、巴音陶亥）。

1.3.2 项目提出的背景

1.3.2.1 国家土地收储的政策

土地收储是政府高效控制城市土地开发利用的一种常用手段，这一制度在全国许多城市得到广泛推行。土地储备制度及其相关政策的出台、执行，是我国又一场新的“土地革命”。城市土地储备制度是一种创新，是城市土地制度改革的客观要求。

2001 年 4 月 30 日，国务院印发《关于加强国有土地资产管理的通知》，明确指出：“为增强政府对土地市场的调控能力，有条件的地方政府要对建设用地试行收购储备制度”。2007 年开始国家相继出台了《物



权法》、《土地承包法》，连同国务院[2004]28号文、[2008]3号文以及十七届三中全会《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》等，构成了土地管理的基本框架与变革方向。国土资源部颁布的《土地调查条例》、《土地复垦条例》、《土地登记办法》、《土地储备管理办法》以及《闲置土地处置办法》等法规以及众多管理文件，构成了土地管理政策体系的具体内容。

2014年，在实施《节约集约利用土地规定》之后，紧接着出台了《国土资源部关于推进土地集约利用的指导意见》，系统地提出了新形势下大力推进土地节约集约利用的指导思想、主要目标和重要举措，《指导意见》以节约集约利用作为各级国土资源部门的中心工作和主要职责，遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总思路，从严格用地规模管控、优化开发利用格局、健全用地控制标准、发挥市场机制作用、实施综合整治利用、推动科技示范引领、加强评价监管宣传等方面提出了一整套更具系统性、针对性和可操作性的政策措施，着力以制度机制创新激发地方实践，全方位、多层次推进节约集约用地。

1.3.2.2 城市化建设中土地利用的依据分析

城市化发展水平的衡量指标主要有两个：一是人口指标，即城市人口占总人口的比重；另一个是用地指标：即非城市用地转变为城市用地的比率，这也是城市化反映在土地上的一个显著的指标。

乌海市海南区现状用地主要以城市用地、工业用地、农业用地为主，经过该项目土地收储可使城区闲置土地重新为城市发挥巨大的作用。

本项目的建设就是基于此背景下提出来的。



第二章 项目实施可行性

2.1 符合城市规划要求

本项目收储地块为亚力达两块地，位于海南区城区规划范围内，符合海南区土地利用规划和城市总体规划。

2.2 改造城市环境、提升区位优势

改造海南区城区建设，可以改善海南区的整体环境，提升区位优势，改善投资环境，提高海南区的整体经济水平。

2.3 充分利用闲置资源

亚力达两块地现在闲置，经过收储可使重新利用，可以为城区建设发挥更大的作用。



第三章 项目投资估算

3.1 编制依据

本项目投资估算主要根据项目单位提供的评估报告、收储企业名单等相关资料和现场实际勘查情况，依据地区现行的规范并结合类似相关资料编制。文件资料依据如下：

1、《乌海市人民政府关于 2019 年度土地储备专项债券的批复》（乌海政字[2018]86 号）及《关于海南区公交枢纽站项目用地增补收储的批复（乌海政字[2019]18 号）见附件二；

2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

3、国家和主管部门发布的有关法律、法规、规程等；

4、当地政府相关政策；

5、建设单位提供的有关资料和基础数据。

3.2 项目投资估算

投资估算表

序号	收储企业名称	评估金额（万元）
1	亚力达地块一	1955.8
2	亚力达地块二	689.49
	合计	2645

具体见评估报告

3.3 资金筹措

项目总投资 2645 万元，其中：申请地方政府新增专项债券 1000 万元，自有资金 1645 万元。



第四章 项目收益及盈亏平衡分析

4.1 预期收入及利润

4.1.1 预期收益

本项目土地出让采用招拍挂的方式出让，以评估公司出具的《土地估价报告》为依据（见附件三），预期土地出让收入为 3562 万元。

4.1.2 项目支出

根据项目投资估算可知项目土地收储费用支出为 2645 万元，其中申报专项债券额度 1000 万元。本项目收益及盈亏平衡针对专项债券部分进行计算，债券发行期限为 5 年，还款利息为 204 万元，项目总支出为 2849 万元，详见附件一。

4.1.3 债券与土地出让收入利润预测

土地出让收入：3562 万元

债券还本付息支出：1204 万元

项目总支出：2849 万元

项目收入对总支出的覆盖倍数：1.25 倍

项目收入对债券本息覆盖倍数：2.96 倍

4.2 盈亏平衡分析

通过本项目盈亏平衡计算，在该项目成本不变的情况下，该项目如能够达到预期收入的 80%即可达到收支平衡。



第五章 社会影响评价

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，扩大公共公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制度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。

5.1 土地储备对土地利用的作用

土地作为国民生产的基础资源，由于其稀缺性，如何合理开发和利用至关重要。土地利用的目标包括四个方面：经济效率、分配公平、社会发展和环境质量。

5.1.1 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，人们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，个体追求的是个别土地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，首先政府必须掌握土地供应的源头。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度的土地。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和再利用。

5.1.2 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条起跑线上，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，根据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”。

5.1.3 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设施建设等方面，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归入政府财政，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。

5.1.4 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改造由于开发难度高、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遍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。

5.2 土地储备对土地市场及地价的影响分析

从土地市场供需角度而言，国外土地储备制度产生于卖方市场，而我国则产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。在以往的土地交易管理制度和法律法规规定下，划拨存量土地使用者可以通过补办出让手续的渠道向土地市场供地，成为合法的土地供应者，这使得城市存量土地供应市场成为多头供应的买方市场。在这种市场背景下，一方面，使政府难以实现对城市土地供应的高度垄断，削弱政府宏观调控土地市场的能力，造成城市土地供应总量失控，国有土地资产大量流失、土地市场运作不规范及土地招标、拍卖制度难以推行；另一方面，由于交易过程成本过高，以及土地使用者对土地价格不切实际的期



望，在买房市场条件下，这些存量或低度利用的土地实际上很难真正进入市场流通。同时，相当一部分划拨土地以各种形式非法入市形成“隐性土地市场”，扭曲了价格信号，扰乱土地市场的健康发展。通过土地储备，政府掌握城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中，不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。准确地说，我国多数城市现行土地储备制度实际上包括了土地征用、收购、收回、整理、储备和供应等一系列行为规定。储备机构不仅扮演着管理者的角色，同时也承担着土地开发和价值增值的任务。储备行为实质上是围绕如何尽快和尽可能多地实现国有土地价值回收和落实各类规划、计划展开的。即目前的储备行为兼有经营性行为和政府行为的双重属性。土地储备行为取向自然受到经济主体和政府主体的双重目标约束，按照福利经济学假设，行为主体利润最大化和社会福利最大化就成为土地储备机构经济学意义上的目标，决定着土地市场土地的供给和定价。



第六章 结论与建议

6.1 研究结论

- 1、本项目建设目标明确具体，建设条件优越，符合政策导向。
- 2、项目建设环境良好，可满足项目建设需要。
- 3、项目符合国家关于加强城市化建设的方针政策，能够改善城区土地供给结构及合理优化配配置，加快城区建设和繁荣，提高产业结构；改善开发城区房地产行业招商引资环境，推动城镇区域经济的发展；而且能够发展那大镇区及周边各乡镇的相关产业，提高城镇居民生活质量和水平，推进小康社会建设进程，构建和谐社会。因此项目建设是必要的，也是十分迫切的；建设方案在技术上和经济上均是合理可行的。

6.2 提出建议

- 1、本项目应尽快进行，使后续工作顺利进行。
- 2、鉴于项目有较好的经济效益和良好社会效益，建议相关部门紧密配合，加速推进，尽快落实资金，使这一项目早日实施，早见效益。



附件一

债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023
1	自有资金	1645					
2	申请资金	1000	0	0	0	0	0
3	年初借款本息累计		1000	45	45	45	46
3.1	本年借款	1000	1000	0	0	0	0
3.2	本年应计利息	204	23	45	45	45	46
3.3	本年还本付息	1204	23	45	45	45	1046
3.3.1	还本	1000	0	0	0	0	1000
3.3.2	付息	204	23	45	45	45	46
4	还本资金来源	3562	3562	0	0	0	0
4.1	土地收入	3562	3562	0	0	0	0
4.2	本年余额		3539	3494	3449	3403	2358
4.3	余额利息	362	44	88	86	85	59
5	偿还长期贷款一本金能力	2720	3584	3582	3535	3488	2417
6	长期借款偿还期(年)				5		
注：2023年还本，利率4.532%，银行定期利率2.5%							



烏海市國土資源局文件

烏海國土資〔2018〕155號

簽發人：楊雪峰

烏海市國土資源局
關於對2019年度擬發行土地儲備
專項債券項目的初審意見

自治區自然資源廳：

根據內蒙古自治區國土資源廳《關於申報2019年度擬發行土地儲備專項債券項目有關事項的通知》（內國土資字〔2018〕841號）的安排部署，我局對2019年度擬發行土地儲備專項債券項目進行了初審，形成以下意見：

一、申請土地儲備專項債券的烏海市土地收購儲備中

心为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

二、拟发行土地储备专项债券的土地储备项目计划以出让方式供应，有稳定的预期偿债资金来源，能够实现自平衡。

三、拟发行土地储备专项债券的土地储备项目属计划依法收回的国有土地。

四、拟发行的土地储备专项债券已取得《乌海市人民政府关于 2019 年度土地储备专项债券的批复》（乌海政字[2018]86 号），在市政府批复中已明确了申报 2019 年度土地储备专项债券的土地储备项目。

五、拟发行土地储备专项债券的土地储备项目已列入 2019 年度乌海市土地储备计划，并取得了《乌海市人民政府关于实施 2019 年度土地储备计划的批复》（乌海政字[2018]85 号）。

2018 年 12 月 13 日

（联系人：赵建江，联系电话：0473-6992017）

乌海市国土资源局办公室

2018 年 12 月 13 日印发

烏 海 市 人 民 政 府

乌海政字〔2019〕18号

乌海市人民政府
关于海南区公交枢纽站项目用地
增补收储的批复

市土地收购储备中心:

你中心《关于海南区公交枢纽站项目用地增补的请示》(乌土收储发〔2019〕2号)收悉,经市政府研究,现批复如下:

一、同意海南区公交枢纽站项目在原计划土地收储65亩的基础上,增补收储113亩,该项目土地收储总面积为178亩。

二、市土地收购储备中心要依照相关法律、法规及我市有关规定,认真组织实施。



土地估价报告

项目名称：

内蒙古乌海市亚力达房地产开发有限责任公司位于乌海市海南区拉僧仲商业用地出让国有建设用地使用权市场价格评估（乌海市海南区）

受托估价单位：

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：

（乌海市）内科瑞(2019)（估）字第0227-04-09号

提交估价报告日期：二〇一九年二月二十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

内蒙古乌海市亚力达房地产开发有限责任公司位于乌海市海南区拉僧仲商业用地出让国有建设用地使用权市场价格评估（乌海市海南区）

二、委托估价方

1. 委托方：乌海市海南区土地收购储备中心
2. 联系地址：海南区城建局办公楼五楼
3. 法定代表人：杨永胜
4. 联系人：杨永胜
5. 联系电话：13847345626
6. 土地使用者与委托方关系：不一致

三、估价目的

委托方（乌海市海南区土地收购储备中心）欲核实待估宗地国有建设用地使用权市场价值。根据国土资源部办公厅关于发布《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），特委托内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司对所涉及的国有建设使用权进行价格评估，为其提供客观、公正、合理的价格参考依据。

四、估价期日

2017年2月15日（委托方委托之日）

五、估价日期

2017年2月15日至2018年12月15日

六、地价定义

估价对象位于乌海市海南区拉僧仲。根据估价师现场勘查情况，本次估价对象实际用途为商业用地，宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通燃气），红线内“场地平整”。

根据委托方提供的《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号]估价对象登记用途为商业用地，土地使用权类型为出让，国有建设用地使用权终止日期为 2024 年 7 月 30 日，至估价期日时国有建设用地使用权剩余年期为商业 7.45 年，土地总面积为 118720.60 平方米，根据委托方提供的《房屋所有权证》（乌房权证 C 字第 C000296 号、乌房权证 C 字第 C000297 号、乌房权证 C 字第 C000298 号、乌房权证 C 字第 C000424 号、乌房权证 C 字第 C000531 号、乌房权证 C 字第 C000532 号、乌房权证 C 字第 C000533 号、乌房权证 C 字第 C000534 号），建筑物用途为商业，结构为混合，建筑总面积为 26686.66 平方米，估价对象现状容积率为 0.22。

对有关事项作以下设定：

1、估价期日：2017 年 2 月 15 日 估价期日为委托方委托之日。

2、评估面积：根据委托方提供的《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号]复印件，估价对象土地登记面积为 118720.60 平方米。

3、容积率设定：本次评估宗地容积率依据委托方提供的《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号]及《房屋所有权证》（乌房权证 C 字第 C000296 号、乌房权证 C 字第 C000297 号、乌房权证 C 字第 C000298 号、乌房权证 C 字第 C000424 号、乌房权证 C 字第 C000531 号、乌房权证 C 字第 C000532 号、乌房权证 C 字第 C000533 号、乌房权证 C 字第 C000534 号）复印件，估价对象土地总面积为 118720.60 平方米，地上总建筑面积为 26686.66 平方米，现状容积率为 0.22，故设定容积率 0.22。

4、土地用途的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号]复印件，估价对象登记用途为商业用地，

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），所以本次评估待估宗地用途设定为商业用地。

5、土地使用权性质的设定：根据《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号]复印件，估价对象为出让国有建设用地，所以估价对象土地使用权性质设定为出让国有建设用地使用权。

6、土地开发程度设定：根据估价师现场勘查情况，土地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通燃气），红线内达“场地平整”。考虑到宗地红线内基础设施开发为取得土地使用权的企业自行投资建设，不计入评估范围，故本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况，即待估宗地土地开发程度设定为“七通一平”（即红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通燃气及红线内场地平整）。

7、土地使用权年期设定：根据《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号]及《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）的规定，商业用途最高出让年限为 40 年。根据《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号]复印件，估价对象终止日期至 2024 年 7 月 30 日，至估价期日国有建设用地使用权剩余年期为 7.45 年，所以设定土地剩余使用年期为 7.45 年。

8、市场价值类型：公开市场价值。

故此次评估估价对象的国有建设用地使用权价格是指在估价期日 2017 年 2 月 15 日，宗地用途设定为商业用地，土地开发程度设定为“七通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天然气）及红线内场地平整），容积率设定为 0.22，土地使用权类型为国有出让，国有建设用地使用权剩余年期为商业 7.45 年，估价对象在公开、公平、公正的正常市场价格水平条件下的客观国有建设用地使用权价格。

七、估价结果(货币种类及单位:人民币元)

估价人员对委估宗地进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、

整理和分析，根据《城镇土地估价规程》，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，综合评估出委估宗地的国有建设用地使用权在估价期日 2017 年 2 月 15 日，在地价定义设定条件下的价格为：

单位面积土地价格：300 元/平方米

土地总面积：118720.60 平方米

总 地 价：3561.6180 万元

大 写：叁仟伍佰陆拾壹万陆仟壹佰捌拾元整

货币 种类：人民币元

土地估价结果一览表

估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
 估价日期：2017年2月15日
 估价目的：核实时市场价格

估价报告编号：（乌海市）内科瑞（2019）（估）字第 0227-04-09 号
 土地使用权类型：出让

估价日期 的土地使 用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用证 号	估价期日的用途		容积率		估价日期 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	剩余土地使 用权年限 (年)	面积 /m ²	单位面 积地价 (元/ m ²)	总地价 (万 元)	大写	备注
				实际	设定	实际	设定								
内蒙古乌 海市亚力 达房地产 开发有限 责任公司	1-3 8-1	内蒙古乌 海市亚力 达房地产 开发有限 责任公司	乌国土资海南 分国用(2016) 第 00003 号	商业 用地	商业 用地	0.22	0.22	宗地外“七 宗地通”及 宗地内“场 地平整”	宗地外“七 宗地通”及 宗地内“场 地平整”	7.45	118720.60	300	3561.6180	叁仟伍 佰陆拾 壹万陆 仟壹佰 捌拾元 整	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：未设定抵押权、租赁权、担保权等其他权利。
- 2、基础设施条件：宗地的基础设施条件为宗地红线外“七通”（指通电、通讯、道路、供水、排水、供暖、通燃气）宗地红线内“场地平整”。
- 3、规划限制条件：“依据规划条件不变”。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：详见本报告“土地利用状况”。

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象土地面积来源于委托估价方提供的以《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用(2016)第 00003 号]为准，并以此为估价前提。
- 2、估价报告的估价目的具有唯一性。本次估价目的是为委托方欲核实估价对象出让国有建设用地使用权市场价格提供参考依据。不对抵押、担保、司法诉讼等其它任何估价目的负责。
- 3、本次估价采用的相关技术经济指标来源于委托方提供的《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用(2016)第 00003 号]、《房屋所有权证》（乌房权证 C 字第 C000296 号、乌房权证 C 字第 C000297 号、乌房权证 C 字第 C000298 号、乌房权证 C 字第 C000424 号、乌房权证 C 字第 C000531 号、乌房权证 C 字第 C000532 号、乌房权证 C 字第 C000533 号、乌房权证 C 字第 C000534 号）复印件及其他相关证明文件等资料复印件，本次评估按此相关指标进行开发为前提，

不同的指标可能引起地价的变化,若上述估价设定的指标发生变化时,则应据实调整相应估价结果或重新进行评估。**特提请报告使用人注意!**

4. 未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分均不得向委托估价方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。本估价机构不承担任何一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

5. 本次估价结果受估价期日的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2019 年 2 月 28 日起为壹年。报告使用期限内,土地市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。




内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年二月二十八日

八、土地估价师签字

土地估价师	资格证书号	签 字
赵闻科	98050006	
张永亮	2011150010	

九、土地估价机构

法定代表人（签字）： 

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年二月二十八日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

1. 委托方：乌海市海南区土地收购储备中心
2. 联系地址：海南区城建局办公楼五楼
3. 法定代表人：杨永胜
4. 联系人：杨永胜
5. 联系电话：13847345626
6. 土地使用者与委托方关系：不一致

二、估价对象

估价对象位于乌海市海南区拉僧仲，根据委托方提供的《国有土地使用证》[乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号]复印件，待估宗地登记用途为商业用地，土地终止日期为 2024 年 7 月 30 日，基础设施开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天然气及红线内场地平整）及宗地红线内“场地平整”，土地总面积为 118720.60 平方米，现状容积率为 0.22，评估范围仅为国有建设用地使用权。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

1. 土地位置：乌海市海南区拉僧仲；
2. 土地使用者：内蒙古乌海市亚力达房地产开发有限责任公司；
3. 土地来源及其变革：内蒙古乌海市亚力达房地产开发有限责任公司于 2016 年 04 月 11 日进行土地登记，国有土地使用证编号：乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号；
4. 土地使用权类型：国有出让；
5. 地籍图号：无；

6. 宗地号：1-38-1；
7. 土地登记用途：商业用地；
8. 评估设定用途：商业用地；
9. 土地登记面积：118720.60 平方米；
10. 评估土地面积：118720.60 平方米；
11. 四至：东至海拉公路，西至油路，南至规划纬三街，北至西卓子山街。
12. 土地级别：商业六级

（二）土地权利状况

1. 土地所有者：国有；
2. 土地使用者：内蒙古乌海市亚力达房地产开发有限责任公司；
3. 国有土地使用证编号：乌国土资海南分国用（2016）第 00003 号；
4. 共有土地使用者：无； 共有使用权分摊面积：无；
5. 土地使用权取得方式：通过出让方式取得；
6. 批准机关：乌海市人民政府；
7. 土地终止日期：2024 年 7 月 30 日；
8. 剩余使用年期：7.45 年；
9. 他项权利类型：无； 他项权利权利人：无；
他项权利义务人：无； 其他：无；

（三）土地基础设施状况

1. 宗地外基础设施条件：通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通天然气。
2. 宗地内平整状况：宗地内场地平整。

（四）土地利用状况

1. 建筑物

估价对象内的建筑物状况：根据委托方提供的《房屋所有权证》（乌

房权证 C 字第 C000296 号、乌房权证 C 字第 C000297 号、乌房权证 C 字第 C000298 号、乌房权证 C 字第 C000424 号、乌房权证 C 字第 C000531 号、乌房权证 C 字第 C000532 号、乌房权证 C 字第 C000533 号、乌房权证 C 字第 C000534 号)，地上建筑物总面积为 26686.66 平方米，土地总面积为 118720.60 平方米，现状容积率为 0.22，上述建筑物建成年代为 2006 年，成新度较好。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1、城市资源状况

(1) 城市地理位置

乌海市是中国内蒙古自治区西部的新兴工业城市，地处黄河上游，东临鄂尔多斯高原，南与宁夏石嘴山市隔河相望，西接阿拉善草原，北靠肥沃的河套平原。是华北与西北的结合部，同时也是“宁蒙陕甘”经济区的结合部和沿黄经济带的中心区域。

(2) 城市面积与人口

乌海市辖海勃湾、乌达、海南 3 个县级行政区和滨河新区管委会，总面积 1754 平方公里，常住人口 55 万（户籍人口 44.5 万），有蒙、汉、回、满等 40 个民族，乌海常住人口中，汉族人口占 93.21%；蒙古族人口占 3.56%；其他少数民族占 3.23%。是中国西部大开发以来，率先在国内实施城乡一体化改革、实行城乡单一户籍制度的城市之一，城镇化率 96%，全国排名第四位。

(3) 城市自然条件

① 气候、水文

乌海市地处大陆深处，属于典型的大陆性气候，其气候特征是冬季少雪，春季干旱，夏季炎热高温，秋季气温剧降。春秋季短，冬夏季长，昼

夜温差大，日照时间长，可见光照资源丰富。地表水年径流量分布的总趋势是：丘陵区大于平原区和山区。山区岩石裸露，地面坡度较大，径流深较大，一般在 3—5 毫米。丘陵地区植被差，地面坡度较大，径流深 1.5—3 毫米，宽谷沟地植被较多，地面坡度缓，其土壤多为沙壤土，径流深在 1.5 毫米以下，个别地区沙化严重，不产生径流。

②地质、地貌

乌海市是 36 亿年前鄂尔多斯古大陆的一部分，系古地中海浸区经第三次喜马拉雅山隆起而成。基本地形地貌特征是“三山两谷一条河”。

东部是绵延百里的桌子山，中部为甘德尔山，西部为五虎山，各山体均属贺兰山脉的北端余脉，三山成南北走向平行排列，中间形成两条平坦的谷地。黄河沿岗德尔山西谷流经市区，阻断乌兰布和沙漠进入河套地区。乌海地势东西两边高，中间低。域内地貌分为四大类：构造侵蚀中低山地占乌海总面积的 40%，剥蚀丘陵区占乌海总面积的 20%，山前堆积冲洪积扇区占乌海总面积的 30%，黄河冲积堆积阶地占乌海总面积的 10%。

（4）城市劳动力结构分布

2015 年，全市城镇非私营单位从业人员 94980 人，比上年同期减少 4799 人，下降 4.81%。其中：在岗职工 94930 人（包含劳务派遣人员），比上年同期减少 4722 人，下降 4.7%。

①按经济类型分

全市国有、城镇集体和其他单位从业人员期末人数分别为 27566 人、24 人和 67390 人，分别比去年同期减少了 805 人、19 人和 3975 人；分别下降了 2.84%、44.19%和 5.57%。

②按产业分

全市城镇非私营单位第一产业从业人员为 159 人，比上年减少 9 人，下降 5.36%；第二产业从业人数为 57376 人，比上年减少 3358 人，下降

5.53%，占全市城镇非私营单位从业人员的 60.4%；第三产业从业人员 37445 人，比上年减少 588 人，下降 23.92%，占全市城镇非私营单位从业人员的 39.4%，。

③按行业分

2015 年，制造业、交通运输、仓储和邮政业、房地产业、文化体育业人员，分别增加 33751 人、2598 人、2964 人、507 人。有十四个行业的从业人员减少，其中采矿业、电力、热力、燃气及水生产、建筑业和供应业和租赁和商务服务业减少人数较多，分别减少 23430 人、323 人、3358 和 332 人。

（5）城市土地利用状况

①土地利用现状

据 2010 年乌海市土地利用变更调查数据成果显示，全市土地总面积 166863.84 公顷。其中，耕地面积 8681.59 公顷，占土地总面积的 5.20%；园地面积 1095.42 公顷，占土地总面积的 0.66%；林地面积 6667.94 公顷，占土地总面积的 4.00%；草地面积 95668.61 公顷，占土地总面积的 57.33%；城镇村及工矿用地面积 22510.46 公顷，占土地总面积的 13.49%；交通运输用地面积 3030.06 公顷，占土地总面积的 1.82%；水域及水利设施用地面积 13856.69 公顷，占土地总面积的 8.30%；其他土地面积 15353.07 公顷，占土地总面积的 9.20%。

②土地利用特点

土地利用率低

据统计，2010 年乌海市农用地和建设用地总面积 50233.08 公顷，土地利用率为 30.10%，土地利用率低。

耕地数量少、质量较低，农业基础较薄弱

2010 年乌海市耕地面积为 8681.59 公顷，仅占土地总面积的 5.20%，

耕地数量较少，主要分布于黄河两岸阶地冲积平原和黄河夹心滩，其中有15%的耕地分布在土地盐碱化轻度、中度敏感区以及土壤侵蚀（包括风蚀、水蚀）中度敏感区内，土地盐碱化较严重，耕地质量较低。此外，由于乌海市干旱少雨，生态脆弱，土地沙化、荒漠化较严重，农业基础设施十分薄弱，农业可利用土地少且开发难度大，引黄灌溉农业成本高等，造成农牧民增收困难。

城镇工矿建设用地面积大且布局分散，有待进一步整合

2010年乌海市建设用地面积24758.16公顷，占土地总面积的14.84%，其中城镇工矿建设用地20416.55公顷，占建设用地[2]面积的82.46%，城镇工矿建设用地比例大。且由于乌海市三区的城市建成区尚未完全连接起来，加之黄河由南向北纵向穿市而过，海勃湾区、

海南区在河东，乌达区在河西，三个区的行政中心比较分散，造成城镇工矿建设用地布局不够集中，集聚效益较差，难以发挥作为区域中心所应有的集聚经济效益和示范带动作用。

③ 土地利用存在的问题

土地退化严重，土地生态环境保护形势严峻。乌海市生态环境脆弱，土地和矿产资源开发利用不合理，导致生态环境恶化，从而影响了乌海市土地资源的可持续利用与经济社会的可持续发展。

可利用的后备土地资源严重匮乏，城市发展空间局限性大。乌海市其他土地面积占土地总面积的比重较大，多为黄河、湿地、沙漠等不可建设用地，可利用土地资源紧缺，是全自治区人多地少矛盾最为突出的城市之一。

保护耕地与保障建设用地之间的矛盾日益突出。随着乌海市经济社会的发展，城镇化、工业化进程的加快，基础设施建设力度的不断加强，保护耕地与保障建设用地之间的矛盾突出。