

东胜区 2019 年华研 R-06-04 地块土地收购

储备项目收益与融资平衡方案

编制单位：内蒙古景宏资产评估事务所

实施单位：鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心

提交时间：2018 年 11 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.....	9 -
第四章 项目区社会经济概况.....	10 -
第六章 环境影响分析.....	21 -
第七章 项目的实施计划及投资估算.....	23 -
第八章 项目资金筹措计划.....	26 -
第九章 项目预期收益分析.....	27 -
第十章 项目收益与融资平衡分析.....	33 -
第十一章 社会效应分析.....	39 -
第十二章 项目风险及保障措施.....	43 -
第十三章 方案研究结论.....	47 -
第十四章 特殊说明事项.....	48 -
第十五章 附件.....	50 -

第一章 项目总论

一、项目概况

1.项目名称

东胜区 2019 年华研 R-06-04 地块土地收购储备项目

2.项目委托方

单位名称：鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心

法人代表：丁茂林

单位地址：鄂尔多斯市东胜区联邦大厦银座 6 楼

3.项目实施主体

本项目实施主体为鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心。其职能职责主要包括：拟定全区土地收购储备规划和供应年度计划；建立和管理区政府的土地储备库；管理由区政府依法收回的违法用地、闲置土地、待征土地、无合法使用权的土地；负责储备土地的前期开发、筹措土地储备资金等工作。

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。鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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

鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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。

本项目为华研项目 R-06-04 地块，位于乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西，土地面积 64052.82 平方米（合计 96.08 亩），规划用途为商业和住宅用地，可出让商住用地面积 47551.21 平方米（合计 71.32 亩）。

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

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.《鄂尔多斯市东胜区土地利用总体规划》

2.《鄂尔多斯市东胜区城市总体规划》

3.《鄂尔多斯市东胜区发展和改革局 东胜区国土资源局关

于 2011-2012 东胜区城镇土地基准地价的报告》（东发改字〔2011〕20 号）

4. 《东胜区国有土地上房屋征收与补偿实施方案》

5. 《东胜区土地收购储备拍卖中心关于 2019 年度东胜区土地储备计划的请示》（东土储字〔2018〕73 号）

6. 《鄂尔多斯市东胜区人民政府关于 2019 年度土地储备计划的批复》（东政函〔2018〕276 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 3936.00 万元，其中：

- 1.房屋拆迁补偿费用 3200.00 万元，占总投资的 81.30%；
- 2.不可预见费 96.00 万元，占总投资的 2.44%；
- 3.债券利息为 640.00 万元，占总投资的 16.26%。

（二）资金筹措

本项目为东胜区重点土地收购储备项目，项目投资较大，建设资金需多渠道解决。项目总投资估算为 3936.00 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 3200.00 万元，占总投资的 81.30%。专项债券融资期限为 5 年。

2.东胜区财政自筹 736.00 万元，占总投资的 18.70%。

（三）项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 3656.06 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 47.21%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.33 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。

（四）敏感性分析结论

经敏感性分析可以看出，当投资增加 3% 及效益降低 3% 的情况下，经济内部收益率最低为 45.08%，大于 4.75% 折现率；财务净现值最低为 3438.64 万元，大于零。贷款偿还期最长为 3.36 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东胜区的城市化和现代化进程，对提升东胜区传统优势产业，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，可以推进东胜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，增加东胜区财政收入，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

东胜区作为鄂尔多斯中心城区的主城区，存在着库存量大、关联度大、在建项目多、手续欠缺多、棚改任务多等“两大三多”的难点，棚户区改造和房地产去库存压力均较大。近年来，东胜区充分发挥政策组合拳作用，最大限度让利于民，出台形成了《关于有序推进新型城镇化加快促进中心城区人口集聚实现可持续发展的实施方案》《棚户区改造攻坚行动实施方案》《国有土地上房屋征收与补偿实施方案》及《房屋兑换凭证实施办法》等 34 个配套方案、实施细则，推出了一揽子叠加复合政策，实施“房票”“地票”等创新举措。经过一年多的尝试，东胜区综合运用棚改政策、创新工作思路，以政府采购、房票、地票等方式多措并举，实现了棚户区居民、开发商、各行业等多方共赢。2018 年 7 月，东胜区成立了棚户区改造攻坚行动指挥部，建立了“一个片区、一名责任领导、一套工作班子”棚改工作联动机制，将棚户区改造任务划分为 15 个片区，分别由四大班子 14 名县处级领导牵头任现场工作组组长，抽调了 618 名科级和优秀干部共同推进我区棚改工作，目前人员已全部到位，各片区各项工作正在逐步展开。本项目就是在此背景下提出来的。

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，带动东胜区经济的快速发展，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，符合东胜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，东胜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。

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，符合东胜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，促进东胜区经济发展具有十分重要的意义，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

此次土地收购储备项目区华研 R-06-04 地块位于乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西，该项目地块位置优势明显，处于东胜区交通主干道节点，周边小区入住率高，配套设施接入方便。规划用途为商住用地，地类等级二级，土地面积 64052.82 平方米（合计 96.08 亩），规划用途为商业和住宅用地，可出让商住用地面积 47551.21 平方米（合计 71.32 亩）。

二、项目区土地利用现状

拟收储地块土地利用现状为存量国有建设用地。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。房屋多是土坯砖结构，塑料膜覆盖压顶，随着年久失修，屋面塌陷、砖面风化、墙体裂缝现象日益严重，已形成险房、危房，基础设施落后，没有排水设施，道路坑洼泥泞。

经过鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心征收补偿工作，现在大部分已在棚户区改造中拆迁完成，未拆迁部分约 40 户。

按照《鄂尔多斯市东胜区城市总体规划》的要求和东胜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

东胜区位于内蒙古自治区鄂尔多斯市中部偏东，东与准格尔旗交界，南与伊金霍洛旗、康巴什区毗邻，西与杭锦旗接壤，北与达拉特旗相连，是鄂尔多斯市经济、科技、文化、金融、交通和信息中心，也是“呼包鄂”经济金三角重要一极。东胜 1983 年撤县设市，1987 年被国务院批准为对外开放城市，2001 年随鄂尔多斯市成立撤市改区，总面积 2160 平方公里，建成区面积 78 平方公里，辖 3 个镇、12 个街道办事处、3 个开发区，总人口 56 万人，有汉、蒙、回等 21 个民族，城镇化率达到 94%。综合实力保持全国中小城市百强前列，先后荣膺全国十佳新型城镇化建设示范城市、全国中小城市创新创业百强区等荣誉称号。

(二) 地形地貌

东胜区地处鄂尔多斯高原，地势西高东低。以泊江海子镇城梁村至海子湾村一线为界，东部为丘陵沟壑区，西部为波状高原区。东部地区海拔 1269—1584 米，从泊江海子镇城梁村至最东铜川镇潮脑梁村，中间隆起一条东—西走向的脊线，称东胜梁，为鄂尔多斯高原东部的南北分水岭。该地区沟整纵横，水土流失严重。西部地区海拔 1367—1615 米，地势较为平缓，

西、北、东三面略高，中南部较低，近似盆地。该地区是毛乌素沙地的延伸地带，风蚀沙化严重。在全区总面积中，丘陵沟整占 42.97%，坡梁台地占 24.8%，沙地占 15.64%，滩地占 11.78%，水系占 4.81%。东胜城区地势平缓，平均海拔 1460 米，东北略高于西南，外围为丘陵所环绕。

（三）气候条件

东胜区属温带大陆性气候，冬长夏短，四季分明。东部地区年平均气温 5.5 摄氏度，西部地区年平均气温 5.2 摄氏度，年日照 3100—3200 小时。无霜期较短，东部一般为 135 天，西部一般为 116 天。降水保证率低，年度变化大，东部地区平均年降水量 400.2 毫米，西部地区平均年降水量 325.8 毫米。降水多集中于 7~8 月，有时降雨强度大，东部地区易造成山洪，西部地区易造成内涝，其它月份降水很少，干旱严重，年蒸发量 2200 毫米以上。夏、秋常有冰雹灾害，冬、春常有大风灾害。

（四）区位优势

区位优势明显。东胜区是内蒙古自治区呼（呼和浩特）—包（包头）—鄂（鄂尔多斯）经济金三角一极。北邻包头，东靠晋冀，南连陕甘，西接宁夏，是连接晋、陕、蒙、宁四省区及毗邻地区重要的商品集散地和陆路交通要冲。

交通运输便捷。109、210 国道、荣乌高速、包茂高速纵横贯穿全区；包头至府谷运煤专线沿区而过；包神铁路、呼准东铁路，包西铁路、东乌铁路穿境而过，公铁交通干道与全国公

铁路网相连通，距内蒙古自治区首府呼和浩特 248 公里，距西安、北京 800 公里。目前鄂尔多斯机场已开通 30 多条航线，通达全国主要城市，东胜距鄂尔多斯机场仅 30 分钟车程。东胜区火车西站现有始发和经停车次 20 多条，到达北京、上海、西安、成都等 30 多个大中城市；东胜区客运总站开通了跨省际客车 474 班次，省际内客车 289 班次。

（五）资源优势

东胜区自然资源富集。

羊：东胜区盛产有纤维钻石之称的阿尔巴斯白山羊绒，世界最大的羊绒加工企业—鄂尔多斯集团总部设在东胜，“鄂尔多斯”羊绒服装品牌享誉海内外。

煤：东胜及周边地区煤炭已探明储量 1696 亿吨，约占全国的六分之一；被中外专家公认为世界罕见的“精煤”，具有低灰、低硫、低磷、高发热量等特点。

土：在东胜及周边已探明高岭土储量 65 亿吨，被德国陶瓷工业协会主席称作是“上帝赋予的白色金子”。陶土储量 4.3 亿吨，石英砂储量 4226 万吨，油页岩储量 3.3 亿吨，耐火粘土储量 7.6 亿吨。

气：东胜及周边地区已探明天然气储量 8788 亿立方米，约占全国的三分之一，举世闻名的世界级整装大气田—苏里格气田位于境内。

风能：四季主导风向均为西南偏南风。平均有效风能功率密度为 150—200 瓦/平方米，可利用风能资源总量约 1000 万千瓦以上，适合建立特大型风场。

太阳能：日照时数 2763—3166 小时，太阳能总辐射量大于 1700 千瓦时/平方米。境内有 1.9 万平方公里成片荒漠、干旱沙漠区，日照充足，地上水位高，适合实施光伏太阳能发电项目。

二、社会经济概况

内蒙古自治区“十三五”规划中提出了构建“一廊一脉”旅游发展格局，鄂尔多斯市成为“一廊”当中的重要支线。东胜区作为鄂尔多斯市旅游服务中心城区，是鄂尔多斯市经济、科技、文化、金融、交通和信息中心。近几年来，东胜区紧紧围绕“转型升级、富民强区”核心任务，按照“布局合理、重点突出、优势互补、特色明显”的建设原则，建成了鄂尔多斯装备制造基地、云计算产业园、铜川汽车博览园及轻纺工业园等工业园区，形成了煤炭、热电、绒纺、装备制造、电子信息及新能源、金融、服务业等产业，战略性新兴产业正蓬勃发展。

2015 年，东胜区地区生产总值年均增长 8.3%，累计完成 4220 亿元；城镇常住居民人均可支配收入增加到 38807 元，年均增长 10%，是 2010 年的 1.4 倍；固定资产投资年均增长 9.7%，累计完成 2959 亿元；公共财政预算收入年均增长 9.2%，累计完成 387 亿元；社会消费品零售总额年均增长 11.9%，累计完成 1165 亿元，总量占全市的 42%。综合实力一直保持自治区前列，荣

获全国文明城市、国家卫生城市等荣誉称号。着力加快转型升级步伐，产业结构逐步趋优向好。装备制造、汽车博览、轻纺等重点产业园区累计完成项目投资 840 亿元，奇瑞、京东方、新兴重工等投资超百亿的骨干项目投产达效，李家壕、色连、泊江海等大型现代化煤矿和蒙泰二期热电联产项目全面建成，鄂尔多斯羊绒集团整体搬迁入驻现代羊绒产业园，伊泰 H 股实现挂牌上市，非资源产业占工业投资比重近 70%，装备制造占工业总产值比重上升至 20%。商贸物流、文化旅游、电子商务、健康养生等现代服务业加速发展，累计接待旅游总人数达 780 万人次，服务业集聚区建设加快推进。三次产业比例演进为 0.2 : 37.3 : 62.5。着力推进城乡统筹发展，城市内涵品位稳步提升。推进城市发展由规模扩张向精细化品质建设转变。实施了东康快速路改扩建、包西铁路东胜西站、罕台南郊水质净化厂等一批基础设施建设项目，建成了全民健身活动中心、青铜器博物馆、动物园、植物园等一批大型公益性项目。累计新增绿地面积 2242 万平方米，人均公园绿地面积达 18 平方米，建成区绿化覆盖率达 42%。荣获全国十佳新型城镇化建设示范城市、国家园林城市等称号。巩固自治区城乡统筹示范区工作成果，城镇化率提高至 94%。着力加强社会各项事业建设，民生保障水平持续提高。新建回购改造租赁学校 31 所、17 万平方米，新招聘引进优秀教育人才 2007 名，轮岗交流教师 708 名，成为自治区首批“全国义务教育发展基本均衡区”。开展“十万大学生

鄂尔多斯创业就业圆梦行动”，建成创业孵化园 10 个，累计新增大学生就业 6550 人，成为首批自治区级创业型旗区。将化解政府债务作为撬动社会资金流动的重要杠杆，通过以资抵债、转接贷款、预算安排等方式，累计化解政府性债务 460 亿元，债务链条逐步疏解。集中攻坚房地产遗留问题，8100 户棚户区改造居民得到妥善安置，完成 1828 万平方米在建房地产项目建设。全力解决民间借贷纠纷，670 件民间借贷案件得到有效处置，切实维护了群众合法权益，保持了经济运行平稳、社会秩序稳定。

2016 年，东胜区全年地区生产总值实现 930 亿元，增长 7.5%；公共财政预算收入达到 83.3 亿元，增长 3%；固定资产投资完成 505 亿元，增长 12%；社会消费品零售总额实现 243 亿元，增长 9%；城镇常住居民人均可支配收入完成 41911 元，增长 8%。位居全国中小城市综合实力百强 16 位，荣膺全国中小城市创新创业百强区。工业转型在动力提升中迈出新步伐。以创新东胜建设为引领，想方设法抓项目、稳增长、增后劲。16 个市级亿元以上项目全部开复工，完成投资 122 亿元。工业经济企稳回暖，规模以上工业增加值增速达 8.5%，60%以上的工业企业扭亏为盈。成功举办首届鄂尔多斯国际羊绒产业博览会，启动工厂店和线上交易平台，羊绒制品产销量突破 400 万件、增长 18%。在煤炭价格增长 20%的带动下，全年产销原煤 6131 万吨、增长 21%，煤炭电子交易量达 9631 万吨，实现交易额 167

亿元、增长 60%。现代服务业在结构优化中培育新优势。率先开展服务业三年行动计划，启动实施 100 项重点项目，完成投资 168 亿元。成立国际健康养老服务联盟，4 处集养生养老、医疗康复、看护照料等功能合一的社区养老服务中心投入使用，旅居度假养老突破 1 万人次，健康养老产业园成为国家服务业标准化试点；成功创建为自治区首家全国旅游标准化试点城区，全年接待游客 357 万人次，实现旅游收入 84 亿元，拉动餐饮与住宿销售收入增长 18%和 21%。品质城市建设在补足短板中取得新成效。紧扣供给侧改革加快房地产去库存，以棚户区改造和吸引农民转移进城两大路径，采取“房票、地票、产权共有、租售并举”等创新举措，推出一揽子叠加复合政策。完成棚户区改造 11269 户、158 万平方米，城区与城中村征拆户当年安置率分别达到 70%和 86%。借助房票支付、共管账户模式，注入 15 亿元资金，推动 72 项、838 万平方米的“半拉子”楼盘复工，竣工 361 万平方米，激活了 158 亿元的沉淀资产，同步解决 5870 户的历年棚改遗留安置和商品房逾期问题。通过去库存政策组合拳，消化住宅 11 万套、169 万平方米，非住宅 81 万平方米。采取“先证后税费”、市区两级合署办公等举措，完善了 97 个房地产项目 613 项短缺手续。推进城市精细化治理和住宅小区文明创建行动，实施了 150 个老旧小区基础设施改造、140 个小区绿化新建提升工程，荣获全国绿化模范单位。

2017 年，东胜区全年地区生产总值预计增长 7%左右；公共

财政预算收入同口径增加 9.3 亿元；城镇常住居民人均可支配收入预计达到 45013 元，增长 8%，主要经济指标得到了压实。集中精力抓项目、育产业。开复工 500 万元以上项目 283 项，完成投资 148 亿元。签约落地“巨无霸”动力电池等 21 个项目，协议总投资约 200 亿元。色连二矿正式投产，煤炭价量齐升，全年产销煤炭 7857 万吨、增长 14%。成功举办了全国煤炭交易会，煤炭电子交易量突破 1 亿吨。完成鄂绒集团 4 项绿色加工信息化改造，全年产销羊绒制品突破 500 万件，成为“中国羊绒产业名城”。全年接待游客 320 万人次，旅游收入突破 100 亿元，均保持 20%以上的增速。突出重点抓改革、增活力。“放管服”改革进展明显，50 个部门办事窗口集中进驻市民中心政务服务大厅，499 项公共审批服务事项实行“一套材料、一口受理、限时办结”。创新创业示范带动作用逐步显现，2 家创业园被评为自治区级众创空间试点，10 家创业园入驻企业超过 390 家，带动就业 5000 余人，实现营业收入近 2 亿元。全力以赴补短板、优环境。完成 89 个老旧小区基础设施改造，整治 27 个配套不完善新建小区环境，新建成 13 条市政道路。推动 45 个在建房地产项目建设，完成投资 15 亿元，新交付 3875 套逾期商品房，为 197 个项目核发 350 项短缺手续，房地产领域矛盾问题得到持续化解。顺利通过文明城市复查验收，助力鄂尔多斯市蝉联第五届全国文明城市。生态环境持续改善，实施了森林植被恢复、义务植树等生态项目建设，新造林 3.8 万亩。

第五章 投资环境与市场分析

一、投资环境评估

近年来，东胜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，东胜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，东胜区毗邻晋陕宁三省区，三面黄河环绕，南邻古长城，与呼和浩特、包头共同构成自治区经济发展的“金三角”，主要经济指标领先全区，进入中国西部地区经济强市前列。东胜区投资环境良好。作为中国西部少数民族地区之一，国家和自治区在税收、金融、土地等方面赋予很多优惠政策，并在项目报批、资金投入和人才引进等方面可提供优惠政策和

便捷服务。东胜区“三个一流”积淀了雄厚基础。一流的旅游资源。著名的成吉思汗陵坐落于此。鄂尔多斯是蒙古族传统民俗文化和礼仪保持最为完整的地区之一。中国第七大沙漠——库布其沙漠和众多的草原、丘陵、湖泊构成了地形地貌的多样性；一流的基础条件。毗邻大中城市和黄河环绕的区位优势，快速便捷的公路、铁路和航空立体交通，美轮美奂的城市建设，优越便利的服务环境，构成发展的基础优势。一流的地区知名度。“鄂尔多斯温暖全世界”的羊绒制品正是产于此地。鄂尔多斯曾依托“羊煤土气”优势资源跨越式发展引起世人瞩目。鄂尔多斯是全国文明城市、中国优秀旅游城市、中国最佳民族风情旅游城市和最佳生态旅游城市，同时也是全国投资环境百佳城市、国家园林城市和全国最安全城市等。

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。鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心的收购、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。同时东胜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。鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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，东胜区将逐渐成为房地产商重点发展区域，在带动东胜区经济发展的同时，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

施工噪声对环境的影响较大，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~2023 年。

依据东胜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：计划前三年完成房屋拆迁补偿、地上附着物工作，其中第 1 年投入 40%，第 2 年投入 40%，第 3 年投入剩余的 20%；计划第 3 年开始土地出让的招投标工作，其中第 3 年完成 30%可出让地块的出让工作，第 4 年完成 40%可出让地块的出让工作，第 5 年完成其他地块的招投标工作。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	房屋拆迁	—————				
2	地块出让			—————		

二、投资估算

项目总投资：3936.00 万元

其中：房屋拆迁补偿费：3200.00 万元；

不可预见费：96.00 万元；

债券利息：640.00 万元。

各项费用测算如下：

（一）房屋拆迁费用

按照东胜区国有土地上房屋征收与补偿实施方案有关规定，被征收住宅平房的价值按照类似新建高层电梯毛坯住宅楼市场价格进行评估；被征收住宅平房屋内装修价值、附属设施价值按市场评估价计算；被征收平房院落土地价值按基准地价计算，门前或屋后巷道由区国土资源局认定，其价值参照基准地价计算。被征收楼房价值按照类似新建商品住宅市场价格进行评估；被征收楼房屋内装修价值、附属设施价值按市场评估价计算。被征收人在自征收公告发布之日

起五个月内签订产权调换协议的，均给予不同程度的奖励。同时，被征收人享受临时安置补助费、搬迁补助费、移机补助费等补助费用。按照东胜区有关规定，该项目房屋拆迁需补偿 40 户，费用共计 3200 万元。

(二) 不可预见费=3200×3%=96 万元。

(三) 项目债券利息

按照 2017 年、2018 年内蒙古自治区土地备专项债券发行成本分析，全区债券发行成本均在 3.84%左右。根据 2018 年金融市场融资成本预算，2019 年利率会有小幅度提升，保守按照 4.0%进行计算。该项目计划申请土地储备债券 3200 万元，债券利息为：

债券利息=3200×4.00%×5=640 万元

综上，项目总投资=（一）+（二）+(三)=3936 万元。

三、项目总投资各项投入比例

通过以上分析测算，本项目总投资 3936 万元，其中：房屋拆迁补偿费用 3200.00 万元，占总投资的 81.30%；不可预见费用 96 万元，占总投资的 2.44%；债券利息为 640.00 万元，占总投资的 16.26%。（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 3936.00 万元，其中：自筹资本金 736.00 万元，占总投资的 18.70%。发行地方专项债券募集资金 3200.00 万元，占总投资的 81.30%。（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 3200.00 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 项目预期收益分析

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，土地价格是由诸多因素影响共同作用的结果，因此在评估时要充分考虑各影响因素的主次性，从不同的角度、采用适当的评估方法，在分析细化的基础上测算。最终将各种方法的测算分析结果加以科学的综合利用，以获取客观、公正、合理的评估价格。

二、预期收益估算方法

拟收储地块为可出让的商住、商业用地，单位面积地价选取东胜区有代表性的地块计算 2018 年年底的方法进行计算，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 2018 年年底的价格进行预测，并假设至 2022 年、2023 年和 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，选取项目周边住宅地块作为代表地块，计算区域单位面积地价。根据地块特点及实际状况，剩余法和基准地价修正系数法进行评估。

（二）估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，待估宗地采用了基准地价修正系数法和剩余法测算地价。不同计算方法均会从不同角度反映地价水平，其测算结果均有一定的可信度。

基准地价系数修正法是根据替代原则，就估价对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

剩余法在预计开发完成后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、利润和税收

等，以价格余额来确定待估宗地价格的方法，适用于有开发价值的待估宗地地价测算。

2、估价结果

我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等因素综合决定估价结果。通过上述方法的应用分析，两种方法就估价对象而言均有一定的适宜性，均具有较高的可信度，两种方法所测的结果有一定差距，根据东胜区土地市场实际情况结合估价师经验，故本次评估最终采用测算结果的加权平均值做为最终结果，测算结果如下：

商住用地单价：1834.00（元/平方米）

根据待估宗地实际情况结合估价师经验，最终结果取整确定为商住用地 1834 元/平方米。（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

根据规定，土地储备项目取得的土地出让收入，应当按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金。按照东胜区住房和城乡建设局关于土地储备项目用地的规划情况说明要求，东胜区 2019 年土地储备项目为可出让的商住用地，可出让商住用地面积 47551.21 平方米（合计 71.32 亩）。

综上，经测算该项目完成后出让总收入预计为 **8720.00** 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 3936.00 万元，其中债券需求 3200.00 万元；项目完成后土地出让总收入预计为 8720.00 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 40%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=8720 万元-（8720 万元-3936 万元）×40%-8720 万元×10%=5934.00 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=3200 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=3200 万元×4%×5 年=640.00 万元。

债务还本付息和=3200 万元+640 万元=3840.00 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=5934.00 万元/3840.00 万元=1.55（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

财务评价是在国家现行财税制度和价格体系的前提下，从项目的角度出发，计算项目范围内的财务效益和费用，分析项目的盈利能力和清偿能力，评价项目在财务上的可行性。财务评价对于加强投资宏观调控，提高投资决策的科学化水平，引导和促进各类资源合理配置，优化投资结构，减少和规避投资风险，充分发挥投资效益，具有重要作用。财务评价主要有静态分析和动态分析两种方法。静态分析是指采取不折现方式处理数据，不考虑资金的时间价值。动态分析是指对项目 and 方案效益、费用的计算时，充分考虑到资金的时间价值，采用复利计算方法，把不同时间点的效益流入和费用流出折算为同一时间点的等值价值。

财务评价内容的选择，应根据项目性质、项目目标、项目投资主体、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、ic 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。

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

其中：T——各年累计净现金流量首次为正值年数；

CI、CO、(CI-CO)_t、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 3656.06 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 47.21%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.33 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东胜区的城镇化和现代化进程，对提升东胜区传统优势产业，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，可以推进东胜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，增加东胜区财政收入，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、发挥东胜区的区位优势，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用地、住宅用地、商住用地，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 土地征收、房屋拆迁补偿估算表

表 2 项目总投资估算表

表 3 投资计划与资金筹措表

表 4 项目出让计划表

表 5 项目出让收入分析表

表 6 项目全部投资现金流量表

表 7 项目敏感性分析表

二、项目区相关文件

1. 《东胜区土地收购储备拍卖中心关于 2019 年度东胜区土地储备计划的请示》（东土储字〔2018〕73 号）

2. 《鄂尔多斯市东胜区人民政府关于 2019 年度土地储备计划的批复》（东政函〔2018〕276 号）

3. 《鄂尔多斯市东胜区规划局关于东胜区铁东区 R-05-12 等地块规划情况说明的函》（东规函〔2018〕244 号）

4.项目区土地利用现状图

5.项目区土地利用总体规划图

6.拟收储地块现场照片

7.东胜区国有土地上房屋征收与补偿实施方案

三、委托方事业法人证书

四、受托方营业执照及资质备案函

五、相关政策文件

1. 关于转发国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会联合印发《土地储备管理办法》的通知（内国土资字〔2018〕139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 房屋拆迁补偿估算表

单位：亩、万元、万元/亩

地块	费用明细	补偿面积	补偿标准	总投资	估算说明
华研R-06-04地块	土地补偿费	0.00	0.00	0.00	补偿面积乘以补偿标准
	房屋拆迁补偿费	0.00	0.00	3200.00	补偿面积乘以补偿标准
合计		0.00	—	3200.00	

附件1

表2 项目总投资估算表

单位：万元

序号	费用明细	总投资	比重	估算说明
1	土地补偿费	0	0.00%	
2	房屋拆迁补偿费	3200.00	81.30%	
3	不可预见费	96.00	2.44%	
4	债券利息	640.00	16.26%	按照2018年土地储备专项债券发行平均利率4%进行计算
合计		3936.00	100.00%	

附件1

表3 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	3936.00	1446.40	1436.80	796.80	128.00	128.00
1.1	土地补偿费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	房屋拆迁补偿费	3200.00	1280.00	1280.00	640.00	0.00	0.00
1.3	不可预见费	96.00	38.40	28.80	28.80	0.00	0.00
1.4	财务费用	640.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
2	资金筹措	3936.00	3424.00	128.00	128.00	128.00	128.00
2.1	项目资本金	736.00	224.00	128.00	128.00	128.00	128.00
2.2	债券资金	3200.00	3200.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件1

表4 项目出让计划表

单位：亩

地块	规划用途	土地面积	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
华研R-06-04地块	商住用地	96.08	71.32	0.00	0.00	21.40	28.53	21.40
合计		96.08	71.32	0.00	0.00	21.40	28.53	21.40

表5 项目出让收入分析表

单位：亩、万元、万元/亩

地块	规划用途	可出让面积(亩)	出让均价(万元/亩)	出让收入(万元)					
				合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
华研R-06-04地块	商住用地	71.32	122.27	8720.00	0.00	0.00	2616.00	3488.00	2616.00
合计		71.32	122.27	8720.00	0.00	0.00	2616.00	3488.00	2616.00

表6 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1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合计
	土地出让价款	扣减项目	可用于资金平衡的收益						
东胜区 2019 年华研 R-06-04 地块土地收购储备项目	8,720.00	2,785.60	5,934.40			1780.32	2373.76	1780.32	5934.40
合计	5,934.40					1780.32	2373.76	1780.32	5934.40
债券本息	3,840.00			128.00	128.00	128.00	128.00	3,328.00	3,840.00
覆盖倍数	1.55					13.91	18.55	0.53	1.55

附件1

表7 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	8720.00			2616.00	3488.00	2616.00
1.1	销售收入	8720.00			2616.00	3488.00	2616.00
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	3,936.00	1446.40	1436.80	796.80	128.00	128.00
2.1	土地补偿费	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	房屋拆迁补偿费	3,200.00	1280.00	1280.00	640.00	0.00	0.00
2.2	不可预见费	96.00	38.40	28.80	28.80	0.00	0.00
2.3	财务费用	640.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
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	4,784.00	-1,446.40	-1,436.80	1,819.20	3,360.00	2,488.00
4	折现净现金流量	3,656.06	-1,380.81	-1,309.45	1,582.77	2,790.76	1,972.79
5	累计净现金流量		-1,380.81	-2,690.26	-1,107.49	1,683.28	3,656.06
财务内部收益率：		47.21%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		3.33 年			

附件1

表7 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	8720.00			2616.00	3488.00	2616.00
1.1	销售收入	8720.00			2616.00	3488.00	2616.00
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	4,054.08	1,489.79	1,479.90	820.70	131.84	131.84
2.2	土地补偿费	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	房屋拆迁补偿费	3,296.00	1,318.40	1318.40	659.20	0.00	0.00
2.4	不可预见费	98.88	39.55	29.66	29.66	0.00	0.00
2.5	财务费用	659.20	131.84	131.84	131.84	131.84	131.84
2.6	修理费用						
2.7	经营税金及附加						
2.8	土地增值税						
2.9	所得税						
3	净现金流量	4,665.92	-1,489.79	-1,479.90	1,795.30	3,356.16	2,484.16
4	折现净现金流量	3,548.32	-1,422.24	-1,348.73	1,561.97	2,787.57	1,969.74
5	累计净现金流量		-1,422.24	-2,770.97	-1,208.99	1,578.58	3,548.32
财务内部收益率：		45.15%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		3.36 年			

附件1

表7 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	8458.40			2537.52	3383.36	2537.52
1.1	销售收入	8458.40			2537.52	3383.36	2537.52
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	3,936.00	1446.40	1436.80	796.80	128.00	128.00
2.1	土地补偿费	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	房屋拆迁补偿费	3,200.00	1280.00	1280.00	640.00	0.00	0.00
2.3	不可预见费	96.00	38.40	28.80	28.80	0.00	0.00
2.4	财务费用	640.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
2.5	修理费用						
2.6	经营税金及附加						
2.7	土地增值税						
2.8	所得税						
3	净现金流量	4,522.40	-1,446.40	-1,436.80	1,740.72	3,255.36	2,409.52
4	折现净现金流量	3,438.64	-1,380.81	-1,309.45	1,514.49	2,703.85	1,910.56
5	累计净现金流量		-1,380.81	-2,690.26	-1,175.77	1,528.08	3,438.64
财务内部收益率：		45.08%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		3.36 年			

表8 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	—	3656.06	47.21%	3.33
2	总投资	+3%	3548.32	45.15%	3.36
3	销售收入	-3%	3438.64	45.08%	3.36

附件二：项目出让地块收益测算估价过程

一、估价对象概况

东胜区华研 R-06-04 地块收储项目位于乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西。规划用途为商住用地，商业占比 35%，住宅占比 65%。土地面积 47551.21 平方米。

（一）土地登记状况

宗地位置：乌审街南、规划路东、郝家圪卜路东地块内

土地来源及其变革：

依据东胜区人民政府文件，估价对象为已东胜区人民政府改造的棚户区项目，土地所有权人均为国家，估价对象为政府储备土地；

同时依据东胜区建设用地规划条件意见书，估价对象为拟出让土地。具体土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

序号	位置	地块编号	图号	用途	容积率	使用年期	土地面积 (平方米)
1	位于乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西	R-06-04	/	商住	3.5	商业 40,住宅 70	47551.21

（二）土地权利状况

土地所有权为国家所有，土地使用权人未确定，土地使用权类型为拟出让，使用权人享有占有、使用、收益和有限处分的权利。

土地使用年限：商业用地法定最高使用年期 40 年，住宅用地法定最高使用年期 70 年。

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

（三）土地利用状况

现状利用：待估宗地现状为待拆迁改造的棚户区项目。

最佳利用方式：根据规划利用条件待估宗地为商住用地，按规划利用条件使

用。商住用地容积率为 3.5。

二、土地估价摘要

(一) 估价期日：二〇一八年十一月二十日

(二) 估价目的：按照《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）和《招标拍卖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）的要求，委托方委托中介评估机构对 1 宗待估宗地出让市场价格进行评估，目的是为委托方确定待估宗地出让市场价格提供客观、公正、合理参考依据。

(三) 地价定义

根据估价目的、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）、《东胜区建设用地规划条件书》及现场勘查等资料，对地价定义做出以下设定：

1. 用途设定：估价对象规划用途为商住用地，评估按照规划条件中各自的用途分别设定为商业用地和住宅用地。

2. 开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通水、排水、通暖、通气）和宗地红线内场地平整，根据本次出让评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通水、排水、通暖、通气）和红线内场地平整。

3. 容积率设定

估价对象规划容积率 3.5，根据最有效利用原则，评估设定容积率按规划容积率设定为 3.5。

4. 土地使用权年限设定

估价对象为国有土地，拟出让为商住用地，评估设定土地使用权年限按商业法定最高出让年限 40 年和住宅法定最高出让年限 70 年设定。

6. 土地使用权价格类型设定

估价对象为国有土地，拟出让为商住用地，土地使用权价格类型设定为设定年期的土地使用权市场价格。

本报告评估的土地使用权价格是在上述设定权利状况、用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下于 2018 年 11 月 20 日的国有出让国有土地使用权市场价格。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表

待估宗地地价定义一览表

编号	宗地位置	宗地名称	估价期日的实际用途	估价设定的用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	估价设定容积率	估价设定的使用年限(年)	备注
1	东胜区	R-06-04	商住用地	商住用地	七通一平	七通一平	3.5	商业 40 住宅 70	“七通”（即通路、通电、通讯、通水、排水、通暖、通气）

（四）估价原则

1. 合法原则

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

2. 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

4. 变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。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。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

5. 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

6. 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价行业的发展，目前比较适用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的土地估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑商业和商住用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定合理的价格。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

三、估价方法与估价过程

（一）估价方法的确定

估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用范围，结合评估项目的具体特点以及评估目的进行。估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，在此评估中，我们在选用估价方法时有以下考虑：

1. 适宜选用的估价方法

(1) 评估土地适宜选用的方法

估价人员在进行了实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际状况，本次评估选取了剩余法、基准地价系数修正法计算估价对象规划条件下的出让土地使用权的正常市场价格。主要是出于以下考虑：1) 估价对象为和商住房地产项目，可以通过市场数据测算开发完成后房地产价值、整个开发项目开发成本及开发利润等指标，具备采用剩余法进行测算的前提；2) 估价对象位于基准地价覆盖区域内，东胜区基准地价及其修正体系完善，符合基准地价修正法的选用范畴。

剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的建筑专业费、利息、利润、税收等费用后以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

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，就估价对象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，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

综上所述，本次估价采用剩余法和基准地价修正系数法进行评估。

(二) 估价过程（商业部分）

1. 剩余法计算土地价格

(1) 基本原理及计算公式

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。

具体计算公式：单位土地面积价格=（开发完成后的不动产单位面积销售平均价—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。

(2) 估价过程

1) 确定单位建筑面积不动产价格

东胜区社会经济的稳定发展和土地使用制度的不断完善，近年来房地产价格保持了稳定势头。根据东胜区地理位置及周边的情况，综合考虑房地产销售价格，结合估价对象的具体情况，待估宗地周边房地产销售均价 9000-12000 元/平方米之间，经综合考虑，确定估价对象待开发项目售价为 10000/建筑平方米。

2) 本方法假设条件

a、最佳用途及容积率

依据委托方提供的资料，可知估价对象规划最佳用途为商业用地，最佳利用容积率为 3.5。本次依据该用途及容积率进行测算。

b、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。

④确定开发成本

1) 房屋建筑安装工程费：该项目设定地上容积率为 3.5，设定用途为住宅用地，根据《内蒙古自治区工程造价信息》、《内蒙古自治区建筑工程预算实物量定额单位估价表》结合其他同类物业建筑工程成本情况，确定该项目的建筑开发成本，则：房屋建筑安装工程费=5200 元/建筑平方米。

2) 前期工程费及专业人士费：含可行性研究费，施工现场七通一平费，规划设计费，工程设计费、环境设计费、工程概预算、地质勘探费、环境影响评价费及综合管网设计费等，以建筑安装工程费为基数，一般按 3%的比例确定，本次评估取房屋建筑安装工程费的 3%，即 156 元/建筑平方米。

3) 管理费用：指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本和前期工程费及专业人士费为基数，一般按 3%的比例计算。结合本项目情况，本次评估按建筑开发成本和前期工程费及专业人士费的 3%计算，则管理费用=160.68 元/建筑平方米。

4) 不可预见费

根据项目规模、工程进度及项目的实际情况，结合所在区域其他同类物业情况，确定不可预见费取开发成本和前期工程费及专业人士费的 6%，即：428.48 元/建筑平方米。

单位面积建造开发成本=建安成本+专业费+管理费+不可预见费
=5200+156+160.68+428.48=5945.16 元/建筑平方米

⑤投资利息

经综合分析后，假定本次评估项目的开发周期为 2 年，于第二年年底基本售完。利息按复利计算，计息期到开发销售完成止，地价和市政配套费是取得土地时一次性投入的，计息期为 2 年，考虑到预售，开发建筑成本、管理费用、租售费用等在年内均匀投入，计息期取建设工期的一半。利息率按中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一至五年(含五年)期固定资产贷款年利息率 4.75% 计算。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{楼面地价} \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + \text{建造开发成本} \times [(1+4.75\%) - 1] \\ &= 0.0973 \times \text{楼面地价} + 282.40 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

⑥ 开发利润

根据东胜区同类房地产市场开发情况，开发商的合理利润以建造开发成本（建筑造价、管理费、专业费、不可预见费）的一定比例计算。该比例根据估价对象规划限制条件、开发建设状况、所在区域的房地产市场状况确定，取房地产开发投资利润率为 30%。

$$\begin{aligned} \text{利润} &= \text{总建造开发成本} \times 30\% \\ &= 5945.16 \times 30\% \\ &= 1783.55 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

⑦ 销售税费和销售费用

A. 销售税费：包括增值税及附加，此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营为税改征增值税试点的通知》，房地产增值税及其附加以房地产总价值的 5.65% 计征；

B. 销售费用：企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用，包括代理费、广告费、销售管理费等销售阶段的费用，结合估价对象特点以及东胜区房屋销售费用市场客观水平，该项费用的合理水平一般为售价的 6.0%，以开发完成后的价值为基数，结合本项目情况，本次评估取房地产售价的 6.0%。

$$\begin{aligned} \text{销售税费合计} &= 10000 \times 11.65\% \\ &= 1165 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

⑧ 计算宗地楼面地价

将上述各项代入公式：

楼面地价=预计开发完成后房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-投资利润-销售税金及费用

楼面地价=750.84 元/平方米

⑨计算宗地单位价格

土地单价=楼面地价×容积率

本项目设定容积率为 3.5。则：

土地单价=750.84×3.5=2627.94 元/平方米

2. 基准地价系数修正法计算土地价格

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格。

(1)估价对象所在的基准地价内涵

根据东胜区发展和改革局和东胜区国土资源局《关于2011-2012年东胜区城镇土地基准地价的报告》东发改发〔2011〕20号，更新修订后的基准地价成果予以公布执行；本次评估依据《东胜区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》。

东胜区基准地价表

地价 级别	类型	商业	住宅	工业
		元/m ²	元/m ²	元/m ²
I		2700	2200	1200
II		2400	1900	1000
III		1800	1600	800
IV		1350	1050	450
V		900	675	300
VI		600	450	150

(2)计算公式

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别

对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格，其计算基本公式如下。

$$P_i = P \times (1 \pm \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中： P_i —估价对象单价（地面价）

P —估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

πS —估价对象个别因素修正系数的乘积

D —土地开发程度修正值

(3) 计算过程

① 估价对象对应的基准地价

估价对象位于东胜区，查询《东胜区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》，估价对象位于东胜区商业用地三级区片价范围内。三级用地区片价基准地价为 1800 元/平方米。

估价对象位于三级区片价住宅用地范围内，估价对象对应的基准地价为 1800 元/平方米。

② 确定区位影响因素总修正值

根据待估地价影响因素说明表及修正系数表查询可知，待估宗地区域因素和个别因素修正值为+0.0084。

③ 使用年期修正系数

使用年期修正系数公式为： $K = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^m]$

（式中： $n=40$ 、 $m=40$ ）

则 $K = [1 - 1 / (1+r)^{40}] / [1 - 1 / (1+r)^{40}] = 1$

④ 期日修正系数

根据东胜区地价动态监测数据，自 2011 年 1 月 1 日至 2018 年 11 月 20 日东胜区住宅用地地价指数为 1.08，故期日修正系数为 1.08。

⑤ 容积率修正系数

估价对象设定容积率为 3.5，商业用地容积率修正系数为 1.2305。

⑥ 开发程度修正

估价对象设定开发程度与基准地价设定开发程度一致，不需要进行开发程度的修正。

(4)估价对象单价为

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中：P—估价对象单价（地面价）

P—估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

πS —估价对象个别因素修正系数的乘积

D—开发程度修正

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S$$

$$= 1600 \times (1 + 0.0084) \times 1.08 \times 1.2305 + 0 = 2412.19 \text{ 元/平方米}$$

4. 地价的确定

1) 地价确定的方法

采用剩余法所得到的土地单价为 2627.94 元/平方米，采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为 2412.19 元/平方米。估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析并确定最终估价结果。①剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的建筑专业费、利息、利润、税收等费用后以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。②基准地价系数修正法是根据政府公布的基准地价，通过一些系数修正得到待估宗地的地价。

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，本次评估选择剩余法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果相差不大，故本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果。

$$\text{土地单价} = (2627.94 + 2412.19) / 2 = 2520 \text{ 元/平方米}$$

（三）估价过程（住宅部分）

1. 剩余法计算土地价格

（1）基本原理及计算公式

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。

具体计算公式：单位土地面积价格 = （开发完成后的不动产单位面积销售平

均价—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。

(2) 估价过程

1) 确定单位建筑面积不动产价格

东胜区社会经济的稳定发展和土地使用制度的不断完善,近年来房地产价格保持了稳定势头。根据东胜区地理位置及周边的情况,综合考虑房地产销售价格,结合估价对象的具体情况,估算估价对象待开发项目售价为4400元/建筑平方米。

2) 本方法假设条件

a、最佳用途及容积率

依据委托方提供的资料,可知估价对象规划最佳用途为住宅用地,最佳利用容积率为3.5。本次依据该用途及容积率进行测算。

b、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。

④确定开发成本

1) 房屋建筑安装工程费:该项目设定地上容积率为3.5,设定用途为住宅用地,根据《内蒙古自治区工程造价信息》、《内蒙古自治区建筑工程预算实物量定额单位估价表》结合其他同类物业建筑工程成本情况,确定该项目的建筑开发成本,则:房屋建筑安装工程费=2300元/建筑平方米。

2) 前期工程费及专业人士费:含可行性研究费,施工现场七通一平费,规划设计费,工程设计费、环境设计费、工程概预算、地质勘探费、环境影响评价费及综合管网设计费等,以建筑安装工程费为基数,一般按3%的比例确定,本次评估取房屋建筑安装工程费的3%,即69元/建筑平方米。

3) 管理费用:指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支,包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素,以开发成本和前期工程费及专业人士费为基数,一般按3%的比例计算。结合本项目情况,本次评估按建筑开发成本和前期工程费及专业人士费的3%计

算，则管理费用=71.07 元/建筑平方米。

4) 不可预见费

根据项目规模、工程进度及项目的实际情况，结合所在区域其他同类物业情况，确定不可预见费取开发成本和前期工程费及专业人士费的 6%，即：142.14 元/建筑平方米。

单位面积建造开发成本=建安成本+专业费+管理费+不可预见费
=2300+69+71.07+142.14=2582.21 元/建筑平方米

⑤投资利息

经综合分析后，假定本次评估项目的开发周期为 2 年，于第二年年底基本售完。利息按复利计算，计息期到开发销售完成止，地价和市政配套费是取得土地时一次性投入的，计息期为 2 年，考虑到预售，开发建筑成本、管理费用、租售费用等在年内均匀投入，计息期取建设工期的一半。利息率按中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一至五年(含五年)期固定资产贷款年利息率 4.75% 计算。

投资利息=楼面地价×[(1+4.75%)²-1]+建造开发成本×[(1+4.75%)-1]
=0.0973×楼面地价+122.65 元/建筑平方米

⑥开发利润

根据东胜区同类房地产市场开发情况，开发商的合理利润以建造开发成本（建筑造价、管理费、专业费、不可预见费）的一定比例计算。该比例根据估价对象规划限制条件、开发建设状况、所在区域的房地产市场状况确定，取房地产开发投资利润率为 30%。

利润=总建造开发成本×30%
=2582.21×30%
=774.66 元/建筑平方米

⑦销售税费和销售费用

A. 销售税费：包括增值税及附加，此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营为税改征增值税试点的通知》，房地产增值税及其附加以房地产总价值的 5.65% 计征；

B. 销售费用：企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用，包括代理费、广告费、销售管理费等销售阶段的

费用，结合估价对象特点以及东胜区房屋销售费用市场客观水平，该项费用的合理水平一般为售价的 6.0%，以开发完成后的价值为基数，结合本项目情况，本次评估取房地产售价的 6.0%。

$$\begin{aligned} \text{销售税费合计} &= 4400 \times 11.65\% \\ &= 512.60 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

⑧计算宗地楼面地价

将上述各项代入公式：

楼面地价=预计开发完成后房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-投资利润-销售税金及费用

$$\text{楼面地价} = 371.71 \text{ 元/平方米}$$

⑨计算宗地单位价格

$$\text{土地单价} = \text{楼面地价} \times \text{容积率}$$

本项目设定容积率为 3.5。则：

$$\text{土地单价} = 371.71 \times 3.5 = 1301 \text{ 元/平方米}$$

2. 基准地价系数修正法计算土地价格

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格。

(1)估价对象所在的基准地价内涵

根据东胜区发展和改革局和东胜区国土资源局《关于2011-2012年东胜区城镇土地基准地价的报告》东发改发〔2011〕20号，更新修订后的基准地价成果予以公布执行；本次评估依据《东胜区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》。

东胜区基准地价表

地价 级别 \ 类型	商业	住宅	工业
	元/m ²	元/m ²	元/m ²
I	2700	2200	1200
II	2400	1900	1000
III	1800	1600	800

IV	1350	1050	450
V	900	675	300
VI	600	450	150

(2) 计算公式

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格，其计算基本公式如下。

$$P_i = P \times (1 \pm \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中： P_i —估价对象单价（地面价）

P —估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

πS —估价对象个别因素修正系数的乘积

D —土地开发程度修正值

(3) 计算过程

① 估价对象对应的基准地价

估价对象位于东胜区，查询《东胜区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》，估价对象位于东胜区住宅用地三级区片价范围内。三级用地区片价基准地价为 1600 元/平方米。

估价对象位于三级区片价住宅用地范围内，估价对象对应的基准地价为 1600 元/平方米。

② 确定区位影响因素总修正值

根据待估地价影响因素说明表及修正系数表查询可知，待估宗地区域因素和个别因素修正值为-0.019。

③ 使用年期修正系数

使用年期修正系数公式为： $K = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^m]$

（式中： $n=70$ 、 $m=70$ ）

则 $K = [1 - 1 / (1+r)^{70}] / [1 - 1 / (1+r)^{70}] = 1$

④期日修正系数

根据东胜区地价动态监测数据，自2011年1月1日至2018年11月20日东胜区住宅用地地价指数为1.08，故期日修正系数为1.08。

⑤容积率修正系数

估价对象设定容积率为3.5，住宅用地容积率修正系数为1.1221。

⑥开发程度修正

估价对象设定开发程度与基准地价设定开发程度一致，不需要进行开发程度的修正。

⑦宗地面积修正

估价对象面积对土地利用有一定限制，根据基准地价成果，面积修正系数为0.9。

⑧形状修正

估价对象形状对土地利用无不利影响，根据基准地价成果，形状修正系数为0.95。

(4)估价对象单价为

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中：P—估价对象单价（地面价）

P—估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

πS —估价对象个别因素修正系数的乘积

D—开发程度修正

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S$$

$$= 1600 \times (1 - 0.019) \times 1.08 \times 1.1221 \times 0.9 \times 0.95 = 1626 \text{ 元/平方米}$$

4. 地价的确定

1) 地价确定的方法

采用剩余法所得到的土地单价为1301元/平方米，采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为1626元/平方米。估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析并确定最终估价结果。①剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、

买卖有关的建筑专业费、利息、利润、税收等费用后以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。②基准地价系数修正法是根据政府公布的基准地价，通过一些系数修正得到待估宗地的地价。

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，本次评估选择剩余法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果相差不大，故本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果。

$$\text{土地单价} = (1301 + 1626) / 2 = 1463.5 \text{ 元/平方米}$$

2) 估价结果

$$\begin{aligned} \text{待估宗地综合单价} &= \text{总价} / \text{总面积} = (\text{商业部分总价} + \text{住宅部分总价}) / \text{总面积} \\ &= (2520 * 16642.9235 + 1463.5 * 30908.2865) / 47551.21 = 1834 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(待估宗地估价结果详见估价结果一览表)

土地估价结果一览表

估价期日：2018年11月20日

估价目的：出让

估价期日的土地使用权性质：拟出让

项目名称	宗地编号	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	剩余土地使用年限/年	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	设定	规划	实际	设定							
华研收储项目	1	R-06-04	无	商住用地	--	商住用地	3.5	--	3.5	宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及场地平整	宗地红线外“七通”及场地平整	商业40,住宅70	47551.21	1834	8720	
合 计												47551.21	1834	8720		

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无抵押、担保等他项权利限制。
2. 基础设施条件：设定宗地开发程度“七通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及宗地内场地平整；
3. 规划限制条件：依规划条件不变。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

设定估价对象基础设施及其他条件表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供气状况	供水状况	供暖状况	排水状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格其他限定条件
平整	平整, 通畅	接市政网	接市政管网	接市政管网	接市政管网	接市政管网	移动联通信号覆盖	无	无	无

二、其他需要说明的事项：

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：《建设用地规划条件书》为委托方提供，故资料的真实性由委托方对其负责。
2. 本评估报告为委托方提供出让市场价格参考依据。

四、估价结果的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

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

2. 本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵；

3. 评估结果是估价对象在评估期日的市场价值，仅适用于本评估之特定估价目的，它依据如下假设：

（1）具有公开、公平、均衡的土地市场；

（2）估价对象能够合法的进行交易活动；

（3）为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；

（4）委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；

（5）本次评估按照出让土地使用权出让类型设定，并以所设定的土地用途评估估价对象的价值；

（6）估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行；存在自愿的卖方和买方；

（7）交易双方都拥有足够的交易知识和信息。

（二）估价结果的使用

1. 估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）测算估价结果，形成意见和结论。

2. 本方案评估结果仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。

3. 估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4. 估价结果不应被视为是估价对象未来可实现价格的保证，报告使用人应正确理解并正确使用本结果。

5. 估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。

6. 估价结果自融资平衡方案提交之日起半年内有效。

（三）资料来源说明

1. 《建设用地规划条件书》及其他资料由委托方提供。
2. 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。
3. 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）需要特殊说明的事项

1. 委托方对所提供资料的真实性负责，估价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估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本方案。
3. 本估价结果不应被视为是估价对象未来可实现价格的保证，报告使用人应正确理解并正确使用本结果。