

# 土地估价报告

项目名称：塔城地区和丰工业园区管理委员会位于和布克赛尔县直属一宗工业用地土地使用权市场价格评估

估价委托人：塔城地区和丰工业园区管理委员会

受托估价单位：新疆宏信致远房地产资产评估有限公司

土地估价报告编号：（新疆）宏信致远（2025）土（估）字第010号

提交估价报告日期：二〇二五年三月二十六日

## 土地估价报告

### 第一部分 摘要

#### 一、估价项目名称

塔城地区和丰工业园区管理委员会位于和布克赛尔县直属一宗工业用地土地使用权市场价格评估。

#### 二、委托估价方

委托方：塔城地区和丰工业园区管理委员会；

住 址：和布克赛尔县和什托洛盖镇四区西街。

#### 三、估价目的

为委托人通过集体决策确定土地拍卖底价提供客观、公正的参考依据。

#### 四、估价期日

根据《土地估价委托合同》，估价期日为二〇二五年三月四日。

#### 五、估价日期

二〇二五年三月四日至二〇二五年三月二十六日。

#### 六、地价定义

1、土地用途设定：待估宗地土地估价期日地上有在建房屋，根据规划设计条件及《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），本次评估设定估价对象的用途为工业用地。

2、土地开发程度设定：估价期日时现状土地开发程度为宗地外“四通”（通电、通路、通讯、通上水），宗地内“场地平整”，本次评估根据估价期日土地开发程度，设定土地开发程度为宗地红线外“四通”（通电、通路、通讯、通上水），宗地红线内“场地平整”。

3、土地利用和规划条件说明：待估宗地实地查勘时地上有在建房屋。根据委托方提供的《不动产权证》《土地估价委托书》《国有建设用地使用权出让合同》，记载的内容如下：

规划用地面积：266288.02平方米；

用地性质：工业用地；

规划容积率： $\leq 1.0$ ；

建筑密度： $\geq 45\%$ ；

绿地率：0%；

土地估价结果一览表

估价机构：新疆宏信致远房地产资产评估有限公司  
估价报告编号：（新疆）宏信致远（2025）土（估）字第010号  
估价目的：为委托人通过集体决策确定土地拍卖底价提供客观、公正的参考依据。  
估价期日：2025年3月4日  
土地使用权性质：出让

| 估价期日土地使用者       | 权属证号                         | 宗地位置     | 土地使用证号 | 估价期日的用途 |    |      | 容积率  |    |     | 估价期日实际开发程度      | 估价设定开发程度        | 土地剩余使用年限/年 | 面积/m <sup>2</sup> | 单位面积地价/元/m <sup>2</sup> | 总地价/元    | 备注   |
|-----------------|------------------------------|----------|--------|---------|----|------|------|----|-----|-----------------|-----------------|------------|-------------------|-------------------------|----------|------|
|                 |                              |          |        | 规划      | 现状 | 设定   | 规划   | 现状 | 设定  |                 |                 |            |                   |                         |          |      |
| 塔城地区和丰工业园区管理委员会 | 新(2025)和布克赛尔自治县不动产权第0000069号 | 和布克赛尔县直属 | -      | 工业用地    | -  | 工业用地 | ≤1.0 | -  | 1.0 | 宗地外“四通”，宗地内场地平整 | 宗地外“四通”，宗地内场地平整 | 38.97      | 266288.02         | 85.08                   | 22655785 | 工业级外 |

- 一、上述土地估价结果的限定条件：
- 1、土地权利限制：未设定他项权利，土地剩余使用年期为38.97年的土地使用权价格；
  - 2、基础设施条件：设定为“四通”（通电、通路、通讯、通上水）和宗地内场地平整；
  - 3、规划限制条件：规划容积率：≤1.0,建筑密度：≥45%,绿地率：0%,建筑限高：≥15米；
  - 4、影响土地价格的其它限定条件：详见说明事项。
- 二、其他需要说明的事项：
- 1、评估报告自提交之日起一年内有效，评估价格仅为委托人通过集体决策确定土地拍卖底价提供客观、公正的参考依据为目的使用，具体详见估价报告中“其他特殊说明的事项”；
  - 2、待估宗地不存在抵押、租赁等他项权利；
  - 3、待估宗地土地面积及权利状况以土地行政主管部门核发的《不动产权证书》以及《国有建设用地使用权出让合同》为准。

估价机构：新疆宏信致远房地产资产评估有限公司

二〇二五年三月二十六日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托方：塔城地区和丰工业园区管理委员会；

住 址：和布克赛尔县和什托洛盖镇四区西街。

### 二、估价对象

1、宗地地理位置：和布克赛尔蒙古自治县县直属；

2、土地级别：工业级外；

3、宗地面积：266288.02平方米；

4、土地规划用途：工业用地；

5、规划容积率： $\leq 1.0$ ；

6、土地剩余使用年限：38.97年；

7、宗地四至：东至：工业用地；南至：和丰大道；西至：园区道路；北至：工业用地。

8、宗地基础设施条件：实际及设定为“四通”（通电、通路、通讯、通上水）和宗地内场地平整。

### 三、估价对象概况

#### （一）土地登记状况

##### 1、估价对象来源

待估宗地截止估价期日时地上有在建房屋，根据《不动产权证》、《国有建设用地使用权出让合同》，规划用途为工业用地。

2、估价对象地理位置：和布克赛尔蒙古自治县县直属；

3、土地规划用途：工业用地；

4、界至：东至：工业用地；南至：和丰大道；西至：园区道路；北至：工业用地。

5、土地面积：规划总面积266288.02平方米；

6、土地级别：工业级外；

7、土地权属性质：国有土地；

8、权属证号：新(2025)和布克赛尔自治县不动产权第0000069号；

9、地籍图号：/；

#### （二）土地权利状况

1、估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属于

2023年，全县上下全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神，完整准确全面贯彻新时代党的治疆方略，坚持稳中求进工作总基调，紧紧围绕高质量发展主题，狠抓工业经济发展，加快重点项目建设，着力保障和改善民生，经济和社会各项事业发展取得可喜成绩。

根据地区统一核算结果，2023年全县完成生产总值60.23亿元(含兵团)，同比增长6.1%。其中，第一产业增加值16.29亿元，增长5.3%，对经济增长的贡献率为22.5%，拉动经济增长1.4个百分点，第二产业增加值24.98亿元，同比增长10.6%，对经济增长的贡献率为64.5%，拉动经济增长3.9个百分点，第三产业增加值18.96亿元，同比增长2.2%，对经济增长的贡献率为13%，拉动经济增长0.8个百分点。三次产业结构为：27:41.5:31.5。

### 3、房地产制度和房地产市场状况

自1998年颁布了新的《中华人民共和国土地管理法》以来，和布克赛尔蒙古自治县实施了土地用途管制，加强了对耕地的保护，严格控制农用地转为建设用地，进一步规范了土地市场，积极稳妥地在和布克赛尔蒙古自治县进行房地产制度改革。在土地取得方式上，由过去单一的无偿、无期限划拨配置供给改革为有偿、有期限出让与行政划拨相结合的取得方式。近年来，随着国有土地供求的规范 and 市场化，除了特殊性行业及公共、公用设施等用地外，对经营性用地和房地产开发用地实行了招标、挂牌、拍卖出让，提高了土地市场竞争的透明度，为土地市场的活跃 and 土地的增值创造了条件。

随着国家住房制度改革的深入，房改房上市交易以及商业银行为个人提供购房抵押贷款，将逐步取消福利住房，实行住房商品化，把人们引入了住宅商品市场，对房地产市场的供求形成了影响，商品房屋的需求逐渐加大，房地产市场日趋活跃，地价稳中有升。

近两年随着国家对小城镇建设的鼓励及富民安居工程的推进，和布克赛尔镇新建成了二十多万平方米的富民安居房，后续还将继续建设，同时配套和改造了基础设施及公共服务设施。

2023年固定资产投资保持较快增长，全年完成固定资产投资(不含农户)47.78亿元，同比增长44.7%。在固定资产投资中，第一产业完成投资0.24亿元，同比下降42%，占完成投资额的0.5%，第二产业完成投资44.09

年本)》(国家发展和改革委员会令第40号,以下简称《目录》)及相关税收优惠政策,由自治区发展改革委、新疆税务局和兵团发展改革委共同制定的《关于落实西部地区鼓励类产业政策的通告》(新发改规〔2021〕4号,以下简称《通告》),于5月27日开始实施。

《通告》明确,自2021年1月1日至2030年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税,比企业所得税法定税率25%优惠10%。

享受相关税收优惠政策需要满足两个条件:一是企业以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务;二是符合鼓励类产业项目的主营业务比重的认定标准由70%放宽至60%。

经调整,减轻企业税负,扩大享受税收优惠政策的企业范围,增加企业自有资金,有利于企业在新发展格局下开展多业经营,增强企业的发展后劲和市场竞争力,开拓广阔的市场空间。

## 7、产业政策

党的十九大提出“实施区域协调发展战略,强化举措推进西部大开发形成新格局”,《中共中央国务院关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》明确“对设在西部地区的鼓励类产业企业所得税优惠等政策到期后继续执行”。新疆抢抓国家政策机遇,紧扣第三次中央新疆工作座谈会精神和自治区党委重点工作部署,突出重点发展“十大产业”,提出了修改完善产业目录的建议,得到了国家相关部委的大力支持。调整鼓励类产业目录,为我们充分利用税收政策洼地效应,促进各地(州、市)招商引资,吸引更多援疆省市企业和社会资本来疆投资兴业,以及推进新疆丝绸之路经济带核心区建设,提供了新契机、注入了新功能,助推实现新疆经济高质量发展。

综上所述,和布克赛尔蒙古自治县将以转变经济发展方式和调整经济结构为主线,着力构建具有地方特色的现代产业体系,着力加强基础设施建设,着力保障和改善民生,着力营造和谐稳定的发展环境,不断巩固经济快速发展的良好势头。估价对象位于和布克赛尔蒙古自治县境内,按照规划,用途为工业用地,该区域作为和布克赛尔蒙古自治县工业发展的区域,产业聚集度劣,对其发展利用有影响。

## (二)区域因素

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一)有关政策法规和文件

##### 1、全国人大、国务院等有关部门颁布有关法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

2. 《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第8号颁布实施、2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订、2019年中华人民共和国主席令第32号,2019年8月28日);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第29号颁布实施、2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订、2019年中华人民共和国主席令第32号,2019年8月28日);

4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号);

5. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号);

6. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);

7. 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号,2015年3月1日起施行);

8. 国土资源部办公厅印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知(国土资厅发[2018]4号)。

##### 2、地方政府及有关部门颁布的有关法律法规

①《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;

②新国土资发(2002)104号《新疆维吾尔自治区招标投标挂牌出让国有土地使用权实施细则》;

##### 3、采用的技术标准

①中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

②中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

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

响因素经常在变化，工业用地价格就在这些价格影响因素的不断变化中形成估价人员应把握价格影响因素及价格变动规律，准确地评估价格。

#### 7、供需原则

是指工业用地估价应以工业用地市场供需决定工业用地价格为依据，同时充分考虑工业用地供需的特殊性和工业用地市场的地域性。

#### 8、价值时点原则

是指要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### (二) 估价方法

根据此次评估目的及委估对象的用地特殊性，遵循上述土地估价原则，对委托方提供资料及评估人员实地勘察、调查收集的有关资料综合分析比较。

基准地价修正系数法：和布克赛尔蒙古自治县公布了《和布克赛尔县城镇土地定级与基准地价更新报告》（2023年10月1日实施），估价对象处于县城基准地价覆盖范围外，离和布克赛尔县城镇土地定级区较远，因此本次评估未采用基准地价修正系数法。

收益还原法：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地，本次评估估价对象无现实收益，且宗地周边租赁情况较少，因此本次评估未采用收益还原法。

市场比较法：近年来和布克赛尔蒙古自治县工业土地市场较为活跃，在本次评估中，评估人员已搜集到多宗与估价对象属同一供需圈、在地域上属近邻区域或类似区域的交易实例，并且比较实例在交易时间，交易情况、区域因素和个别因素具有很大的可比性，可以合理确定比较因素修正系数，进行交易方式、期日、年期、区域及个别因素等影响地价的因素修正，客观测算比准价格，因此本次评估采用市场比较法进行评估。

剩余法：剩余法是在估算开发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建筑物建造、买卖有关的专业费、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。因为该区域的工业等用房的买卖市场交易案例较少，不容易测算出整个房地产的价格，故本次评估不选择剩余法进行评估。

成本逼近法：估价对象为工业用地，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）成本逼近法是评估工业用地地价较适用的方法之一，



价格，待估宗地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，保证公司的持续发展。

5、本报告评估结果是在估价期日2025年3月4日(依据《土地估价委托书》要求的时间)的市场价值，仅适用于本次评估报告特定目的使用，其结果基于以下假设：

- ①具有一个公开、活跃、规范的土地市场；
- ②待估宗地能够自由地在市场上进行交易活动；
- ③委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

## (二) 估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)撰写本估价报告，形成意见和结论。

2、本报告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、土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查使用，土地估价技术报告不提供给委托方。估价对象经过批准合法取得出让土地使用权，并按照规定支付有关的土地税费。作为主营业务用地，得到有效合理地利用，并会产生相应的土地收益。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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

5、估价报告和估价结果的使用权属于委托方，新疆宏信致远房地产资产评估有限公司负责对估价结果进行解释。

6、本报告及估价结果仅为本次评估目的使用，当用于其它目的，本报告评估结果无效。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、肢解本报告。

7、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

## (三) 其他需要特殊说明的事项

1、土地规划设计条件等资料由委托方提供，委托方提供的资料属实。估价对象区域位置图、估价对象照片等由现场估价人员现场查勘取得。

#### 第四部分附件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象权属资料；
- 3、估价对象现状照片；
- 4、土地使用权人统一社会信用代码证书；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构土地备案函复印件；
- 7、注册土地估价师注册证书复印件；

2、估价对象权属资料、 《土地估价委托合同》

5.

8

不动产权第

号

|                                                  |                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------|
| 权 利 人                                            | 新 2025和布克赛尔蒙古自治县 0000069     |
| J0jJ, J,, 共有情况                                   | 塔城地区和丰工业园区管理委员会              |
| 坐 落                                              | 单独所有                         |
| syjW S 不动产单元号                                    | 和布克赛尔县县直属                    |
| ya 权利类型                                          | 654226008004GB02093W00000000 |
| sys¹, L3g 权利性质                                   | 国有碑设用地使用权                    |
| sy 用 途                                           | 出让                           |
| J&5 面 积                                          | 工业用地                         |
| syo 使用期限                                         | 266288. 02m²                 |
| 国有建设用地使用权. 2024年2月22日起2064年2月21日止<br>怒 利 甘 仙 壮 况 |                              |

通过「QQ 浏览器」使用以下文.

2 全屏播放 ☒标注/填写

去使用>

## 土地估价委托合同

合同编号：2025-3-14

委托方：塔城地区和丰工业园区管理委员会（以下简称甲方）

地 址：和布克赛尔县人民政府综合楼八楼

联系人：薛荣 联系电话：8699031500

受托方：新疆宏信致远房地产资产评估有限公司（以下简称乙方）

地 址：乌市水区新民路口泰琛大厦B区25楼B室

联系人：曾 经 理 联系电话：18690620194

根据《中华人民共和国民法典》、《土地管理法》及《城镇土地估价规程》等法律法规的有关规定，经双方充分协商，达成如下协议：

### 一、甲方委托事项、要求

1、宗地位置：塔城地区和丰县工业园区。

2、权属证号：新(2025)和布克赛尔蒙古自治县不动产权第0000069号

3、评估目的：为委托方通过集体决策确定土地拍卖底价提供客观、公正的参考依据。

4、宗地面积：266288.02平方米。

5、批准土地使用性质：国有建设用地、出让。

6、设定土地使用权性质：国有建设用地、出让。

7、批准用途：工业用地。

8、评估设定用途：工业用地。

9、宗地现状条件：宗地外“五通”（通电、通路、通讯、通上、下水），宗地内“场地平整”。

10、评估设定条件：宗地外“五通”（通电、通路、通讯、通上、下水），宗地内“场地平整”，依据规划容积率：<1.0；建筑密度：>45%；绿地率：0%；建筑限高：<15米。

11、估价期日：2025 年 3 月 4 日

12、交付估价报告时间：2025年3月14日前提交估价报告，若因特殊情形或不可抗力等因素双方另行协商。

13、交付报告份数：——式 三 份

### 二、甲方所提供的资料和协助义务

1、甲方须在确定的评估日期前3日将国有土地使用证或出让合同，宗地规划设计条件，

第 1 页 共 3 页



电子监管号：6542262024B000018

## 国有建设用地使用权出让合同



合同编号： 和2024-654226-（出）1号

中华人民共和国自然资源部

制定

中华人民共和国国家市场监督管理总局

1-

## 第一章总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

## 第二章出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地编号为 2023-11-012，宗地总面积大写 贰拾陆万陆仟贰佰叁拾肆 平方米(小写 266234.00 平方米)，其中出让宗地面积为大写 贰拾陆万陆仟贰佰叁拾肆 平方米(小写 266234.00 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 和布克赛尔县县直属。

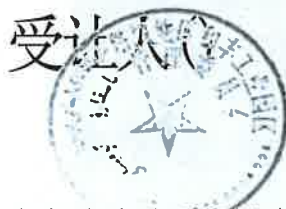
本合同项下出让宗地的平面界址为        /

**第四十四条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第四十五条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

**第四十六条** 本合同一式贰份，出让人壹份，受让人壹份，具有同等法律效力

出让人(章):



法定代表人(委托代理人)  
(签字):

法定代表人(委托代理人):  
(签字):

多 阶

刘 天

二〇二四年二月二十一日

4、土地使用权人统一社会信用代码证书

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码11654200MB0808528F



gjsy.gov.cn

有效期至2027年03月27日  
颁发日期2024年03月28日

机构名称塔城地区和丰工业园区管理委员  
会

机构性质机关（派出机构）

机构地址塔城地区和布克赛尔蒙古自治县和什  
托洛盖镇四区西街

负责人吴峰

赋码机关



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换  
领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误；责  
任自负。

中央机构编制委员会办公室监制



土地备案函:

## 新疆维吾尔自治区自然资源厅

新土估备字(2023)0002号

### 关于新疆宏信致远房地产资产评估 有限公司备案情况的函

新疆宏信致远房地产资产评估有限公司:

根据《资产评估法》要求,你单位于2023年2月17日完成  
土地估价机构备案(变更),主要备案信息如下:

机构名称:新疆宏信致远房地产资产评估有限公司

备案编号:2023650002

统一社会信用代码:91650105552429147P

法定代表人(执行事务合伙人):李红霞

估价师信息见附记页

原函(新土估备字(2020)0051号)作废。



新疆维吾尔自治区自然资源厅

2023年4月11日

塔城地区和丰工业园区管理委员会位于和布克赛尔县直属一宗工业地土地使用权市场价格评估

土地估价师注册证书：

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

姓名：梁甜  
性别：女

身份证号码：652901198708028929

发证日期：2014 年 12 月 25 日

有效期至：2034 年 12 月 24 日

发证机关：中华人民共和国国土资源部  
Ministry of Land and Resources, P.R.C.

2014652929



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

姓名：曾建宇  
性别：男

身份证号码：411381198812102298

发证日期：2019年.....

有效期至：2029年 ... 1 月 ... 日

发证机关：中华人民共和国国土资源部  
Ministry of Land and Resources, P.R.C.

201965001

