

# 土地估价报告

项目名称：三峡金沙江云川水电开发有限公司资产证券化项目涉及位于四川省凉山彝族自治州会东县乌东德水电站划拨国有建设用地使用权价格评估（四川省凉山彝族自治州会东县）

受托估价单位：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：（北京）华源龙泰（2022）（估）字第220151号-四川省-凉山彝族自治州-会东县-乌东德水电站-划拨

电子备案编号：11027221C0156

提交估价报告日期：二〇二二年四月二十八日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

三峡金沙江云川水电开发有限公司资产证券化项目涉及位于四川省凉山彝族自治州会东县乌东德水电站划拨国有建设用地使用权价格评估（四川省凉山彝族自治州会东县）

### 二、委托估价方

委托单位：中国长江三峡集团有限公司

注册地址：湖北省武汉市江岸区六合路 1 号

法定代表人：雷鸣山

公司简介：1993 年 9 月 27 日，经国务院批准，中国长江三峡工程开发总公司正式成立；2009 年 9 月 27 日更名为中国长江三峡集团公司；2017 年 12 月 28 日完成公司制改制，由全民所有制企业变更为国有独资公司，名称变更为中国长江三峡集团有限公司（以下简称三峡集团或集团）。三峡集团战略定位为：主动服务长江经济带发展、“一带一路”建设等国家重大战略，在深度融入长江经济带、共抓长江大保护中发挥骨干主力作用，在促进区域可持续发展中承担基础保障功能，在推动清洁能源产业升级和创新发展中承担引领责任，推进企业深化改革，加快建成具有较强创新能力和全球竞争力的世界一流跨国清洁能源集团。中国长江三峡集团有限公司围绕清洁能源主业形成了工程建设与咨询、电力生产与运营、流域梯级调度与综合管理、国际能源投资与承包、生态环保投资与运营、新能源开发与运营管理、资本运营与金融业务、资产管理与基地服务等八大业务板块。业务遍布国内 31 个省、自治区和直辖市，以及全球 40 多个国家和地区，已经实现从三峡走向长江、从湖北走向全国、从内陆走向海洋、从中国走向世界的跨越式发展，努力实现清洁能源和长江生态环保“两翼齐飞”。经过 20 多年的持续高质量快速发展，中国长江三峡集团有限公司已经成为全球最大的水电开发运营企业和我国最大的清洁能源集团。

2018年12月，三峡集团被纳入中央企业创建世界一流示范企业名单。三峡集团发展思路更加清晰，发展目标更加明确，发展前景更加广阔。

联系人：雷传杰

联系电话：027-85086224

本次估价对象土地使用者三峡金沙江云川水电开发有限公司为中国长江三峡集团有限公司的控股子公司。

### 三、估价目的

根据《中国长江三峡集团有限公司关于金沙重组项目预案的意见》（三峡战略函[2021]520号），中国长江三峡集团有限公司拟对下属控股子公司进行资产证券化。

根据国土资源部《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕433号）、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）、《三峡金沙江云川水电开发有限公司关于资产重组项目所涉及的土地资产处置的请示》（云川综〔2022〕18号），需对三峡金沙江云川水电开发有限公司资产证券化过程中所涉及的位于四川省凉山彝族自治州会东县乌东德水电站划拨国有建设用地使用权进行评估，为其确定土地使用权价格提供参考依据。

### 四、估价期日

2022年1月31日（依据《委托估价函》确定）

### 五、估价日期

2021年12月17日至2022年4月28日

### 六、地价定义

依据《三峡金沙江云川水电开发有限公司关于资产重组项目所涉及的土地资产处置的请示》（云川综〔2022〕18号），本项目（金沙重组项目）需要对三峡金沙江云川水电开发有限公司所使用的2宗国有建设用地进行划拨地价评估。

截至估价期日2022年1月31日估价对象尚未取得不动产权证书，根据现场查勘和与估价委托方的沟通，乌东德水电站四川部分枢纽区于

2017年4月22日取得了《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽工程建设用地的批复》（国土资函(2017)212号），文件要求批复用地由当地人民政府以划拨方式提供，作为乌东德水电站工程建设用地。本次评估以国土资函(2017)212号文件作为设定估价对象在估价期日为划拨性质的依据。

三峡金沙江云川水电开发有限公司根据发改委的立项文件，已经进行投资建设，截至估价期日，土地资产已经作为三峡金沙江云川水电开发有限公司相关投入在账面上进行了体现，并且已经履行了征地相关程序，依法取得了不动产权证书。根据乌东德电站的建设用地批复、企业实际投资情况可设定在估价期日评估宗地的使用权为云川公司所有。

云川公司基于以上土地权属关系的认定，于估价期日之前和之后，一直在积极准备和完善办理土地登记的权属调查表、宗地图等资料，并于估价期日后的2022年3月7日取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，2022年3月10日、2022年3月25日取得了《不动产权证书》。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号），本次评估的划拨国有建设用地使用权价格是指在估价期日2022年1月31日，满足正常市场及设定条件下，划拨性质的无年期限的土地使用权价格，具体地价定义如下：

#### 1. 宗地四川-会东县-划-1 设定情况：

##### （1）使用权类型和使用年期

于估价期日估价对象尚未取得《不动产权证书》，截至提交报告日前，2022年3月25日估价对象已取得《不动产权证书》[川（2022）会东县不动产权第0000391号]，土地使用权登记权利性质为划拨，本次评估土地使用权类型按划拨设定。根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号），本次评估划拨土地使用权年期按无年期限设定。

##### （2）土地用途

估价对象已经取得了《不动产权证书》[川（2022）会东县不动产权第 0000391 号]，土地登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51 号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

### （3）土地利用条件

依据《不动产权证书》[川（2022）会东县不动产权第 0000391 号] 及估价人员现场查勘，估价对象地上有 6 幢建筑物，房屋建筑面积为 1097.72 平方米，土地使用权面积为 1340682.97 平方米，实际容积率为 0.0008，根据此次评估目的，设定容积率 0.0008。

### （4）土地开发程度

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

根据估价人员现场查勘，估价对象红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“四通一平”（通路、通电、通上水、通下水和场地平整）。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“达到开工建设条件”。

## 2. 宗地四川-会东县-划-2 设定情况：

### （1）使用权类型和使用年期

于估价期日估价对象尚未取得《不动产权证书》，截至提交报告日前，2022年3月10日估价对象已取得《不动产权证书》[川（2022）会东县不动产权第0000361号]，土地使用权登记权利性质为划拨，本次评估土地使用权类型按划拨设定。根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号），本次评估划拨土地使用权年期按无年限限制设定。

## （2）土地用途

估价对象已经取得了《不动产权证书》[川（2022）会东县不动产权第0000361号]，土地登记用途为9999-其他（水利设施用地），实际用途为水利设施用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）规定，本次评估设定估价对象用途为水利设施用地。

## （3）土地利用条件

依据《不动产权证书》[川（2022）会东县不动产权第0000361号]及估价人员现场查勘，估价对象现状为空地，地上无建、构筑物，土地使用权面积为163541.79平方米，实际容积率为0，根据此次评估目的，设定容积率0。

## （4）土地开发程度

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设

定时，按照“达到开工建设条件”设定。

根据估价人员现场查勘，估价对象红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“四通一平”（通路、通电、通上水、通下水和场地平整）。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通信）、红线内“达到开工建设条件”。

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述使用权类型、用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于估价期日 2022 年 1 月 31 日的正常市场条件下的土地使用权价格。本次评估地价定义详见表《估价对象地价定义一览表》

估价对象地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日的登记或批准用途	估价设定用途	估价设定使用年限(年)	估价设定容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	备注
四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-1	会东县乌东德镇青山村等6处	划拨	划拨	水工建筑用地	水工建筑用地	无限年期	0.0008	红线外“三通”、红线内“四通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	红线外“三通”指通路、通电、通讯
四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-2	会东县乌东德镇洪六渡村四组	划拨	划拨	9999-其他(水利设施用地)	水利设施用地	无限年期	0	红线外“三通”、红线内“四通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	红线外“三通”指通路、通电、通讯

## 七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定使用权类型、用途、使用年限、开发程度和利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：

评估宗地数：2 宗

土地总面积：1504224.76 平方米

土地总价：25588.17 万元

大 写：贰亿伍仟伍佰捌拾捌万壹仟柒佰元整

（货币种类：人民币）

估价对象的单位面积地价、总地价详见《土地估价结果一览表》。

## 八、土地估价师签字

估价师姓名	土地估价师资格证书号	签字
唐元源	2013110081	
李 利	2006130035	

## 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

2022年4月28日



### 土地估价结果一览表

估价机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号：（北京）华源龙泰（2022）（估）字第 220151 号-四川省-凉山彝族自治州-会东县-乌东德水电站-划拨

估价日期：2022 年 1 月 31 日

估价目的：资产证券化

估价期日的土地使用权性质：划拨

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定用途	设定容积率	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	估价设定土地使用年限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
三峡金沙江云川水电开发有限公司	四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-1	会东县乌东德镇青山村等 6 处	川（2022）会东县不动产权第 0000391 号	会东县乌东德镇青山村等 6 处	水工建筑用地	水工建筑用地	0.0008	红线外“三通”、红线内“四通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年限限制	1340682.97	170	22791.61	红线外“三通”指通路、通电、通讯
三峡金沙江云川水电开发有限公司	四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-2	会东县乌东德镇洪六渡村四组	川（2022）会东县不动产权第 0000361 号	会东县乌东德镇洪六渡村四组	9999-其他（水利设施用地）	水利设施用地	0	红线外“三通”、红线内“四通一平”	红线外“三通”、红线内“达到开工建设条件”	无年限限制	163541.79	171	2796.56	红线外“三通”指通路、通电、通讯
合计											1504224.76	-	25588.17	-

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无抵押等他项权利限制
2. 基础设施条件：估价对象实际开发程度具体详见《估价对象基础设施条件表》。
3. 规划限制条件：依据现状规划条件不变
4. 影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

1. 估价对象土地面积及权利状况以当地自然资源部门核发的《不动产权证书》、《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》、《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽工程建设用地的批复》为依据。
2. 根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地开发费应按宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

估价对象属于水电站项目，是位于城镇开发边界外的土地，无论土地的自然形态是“平”还是“不平”，都没有市政的投入，即便是在取得土地不平整的情况下，也是由企业自行投资对土地进行平整。

结合估价目的，遵循不重不漏的原则，企业对宗地内投入的各项开发费已经由资产评估师进行评估，双方评估的内容不重复，故在土地评估设定时，按照“达到开工建设条件”设定。

3. 本评估结果仅作为三峡金沙江云川水电开发有限公司资产证券化项目涉及位于四川省凉山彝族自治州会东县乌东德水电站划拨国有建设用地使用权价格的参考依据。

估价对象基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-1	会东县乌东德镇青山村等6处	平整	周边主要为区外道路	红线外为市政供电、红线内接入供电	红线外无市政供水、红线内接入供水	红线外无市政排水系统、红线内接入排水	红线外无市政供暖、红线未接入供暖	红线外无市政供气设施、红线内无供气	红线外接市政通讯设备、红线内未接入通讯
四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-2	会东县乌东德镇洪六渡村四组	平整	周边主要为区外道路	红线外为市政供电、红线内接入供电	红线外无市政供水、红线内接入供水	红线外无市政排水系统、红线内接入排水	红线外无市政供暖、红线未接入供暖	红线外无市政供气设施、红线内无供气	红线外接市政通讯设备、红线内未接入通讯

估价机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月二十八日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：中国长江三峡集团有限公司

注册地址：湖北省武汉市江岸区六合路1号

法定代表人：雷鸣山

公司简介：1993年9月27日，经国务院批准，中国长江三峡工程开发总公司正式成立；2009年9月27日更名为中国长江三峡集团公司；2017年12月28日完成公司制改制，由全民所有制企业变更为国有独资公司，名称变更为中国长江三峡集团有限公司（以下简称三峡集团或集团）。三峡集团战略定位为：主动服务长江经济带发展、“一带一路”建设等国家重大战略，在深度融入长江经济带、共抓长江大保护中发挥骨干主力作用，在促进区域可持续发展中承担基础保障功能，在推动清洁能源产业升级和创新发展中承担引领责任，推进企业深化改革，加快建成具有较强创新能力和全球竞争力的世界一流跨国清洁能源集团。中国长江三峡集团有限公司围绕清洁能源主业形成了工程建设与咨询、电力生产与运营、流域梯级调度与综合管理、国际能源投资与承包、生态环保投资与运营、新能源开发与运营管理、资本运营与金融业务、资产管理与基地服务等八大业务板块。业务遍布国内31个省、自治区和直辖市，以及全球40多个国家和地区，已经实现从三峡走向长江、从湖北走向全国、从内陆走向海洋、从中国走向世界的跨越式发展，努力实现清洁能源和长江生态环保“两翼齐飞”。经过20多年的持续高质量快速发展，中国长江三峡集团有限公司已经成为全球最大的水电开发运营企业和我国最大的清洁能源集团。2018年12月，三峡集团被纳入中央企业创建世界一流示范企业名单。三峡集团发展思路更加清晰，发展目标更加明确，发展前景更加广阔。

联系人：雷传杰

联系电话：027-85086224

本次估价对象土地使用者三峡金沙江云川水电开发有限公司为中国长江三峡集团有限公司的控股子公司。

## 二、估价对象

此次估价对象为三峡金沙江云川水电开发有限公司所使用的七宗划拨土地，性质为划拨土地，2宗土地总面积为1504224.76平方米，用途为水工建筑用地、水利设施用地。

## 三、估价对象概况

### 1. 土地登记状况

此次估价对象为三峡金沙江云川水电开发有限公司所使用的2宗划拨土地。

权属来源：

截至估价期日2022年1月31日估价对象尚未取得不动产证书，根据现场查勘和与估价委托方的沟通，估价对象所在乌东德水电站四川部分枢纽区已于2017年4月22日取得了《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽工程建设用地的批复》（国土资函(2017)212号），文件要求批复用地由当地人民政府以划拨方式提供，作为乌东德水电站建设用地。

三峡金沙江云川水电开发有限公司根据发改委的立项文件，已经进行投资建设，截至估价期日，土地资产已经作为三峡金沙江云川水电开发有限公司相关投入在账面上进行了体现，并且已经履行了征地相关程序，依法取得了不动产权证书。根据乌东德电站的建设用地批复、企业实际投资情况可设定在估价期日评估宗地的使用权为三峡金沙江云川水电开发有限公司所有。

三峡金沙江云川水电开发有限公司基于以上土地权属关系的认定，于估价期日之前和之后，一直在积极准备和完善办理土地登记的权属调查表、宗地图等资料，并于估价期日后的2022年3月7日取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，2022年3月10日和2022年3月25日取得了《不动产权证书》。

各估价对象的土地登记状况具体如下：

四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-1

不动产权证书号：川（2022）会东县不动产权第0000391号

权利人：三峡金沙江云川水电开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：会东县乌东德镇青山村等 6 处

不动产单元号：513426102210GB00001F00010001 等 6 个

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：划拨/其他

用途：水工建筑用地/其他

面积：共有宗地面积：1340682.97 平方米/房屋建筑面积：1097.72 平方米

使用期限：1109-水工建筑用地：----起----止

记事栏：专有建筑面积：1097.2 平方米，分摊建筑面积：----m<sup>2</sup>，房屋结构：钢筋混凝土结构

土地级别：工业用地基准地价覆盖范围外。

四至：东至乌东德镇洪门渡村二组、三组，南至乌东德镇洪门渡村一组，西至金沙江，北至乌东德洪门渡村三组。

四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-2

不动产权证书号：川（2022）会东县不动产权第 0000361 号

权利人：三峡金沙江云川水电开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：会东县乌东德镇洪六渡村四组

不动产单元号：513426102210JB00001W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：划拨

用途：9999-其他

面积：163541.79 平方米

使用期限：----起----止

记事栏：用地性质：水利设施用地

土地级别：工业用地基准地价覆盖范围外。

四至：东至乌东德镇洪门渡村四组，南至三峡金沙江云川水电开发有限公司用地，西至乌东德洪门渡村四组，北至乌东德洪门渡村五组。

宗地土地登记状况一览表

宗地编号	宗地名称	不动产权证书号	估价期日土地使用者	宗地位置	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	宗地面积(平方米)	使用期限	权利其他状况	土地级别
四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-1	会东县乌东德镇青山村等6处	川(2022)会东县不动产权第0000391号	三峡金沙江云川水电开发有限公司	会东县乌东德镇青山村等6处	513426102210GB00001 F00010001等6个	国有建设用地使用权	划拨	水工建筑用地	1340682.97	/	/	级别外
四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-2	会东县乌东德镇洪六渡村四组	川(2022)会东县不动产权第0000361号	三峡金沙江云川水电开发有限公司	会东县乌东德镇洪六渡村四组	513426102210JB00001 W00000000	国有建设用地使用权	划拨	9999-其他(水利设施用地)	163541.79	/	/	级别外

## 2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，估价对象的土地使用者通过划拨方式合法取得估价对象的土地使用权。

截至估价期日 2022 年 1 月 31 日估价对象尚未取得不动产证书，根据现场查勘和与估价委托方的沟通，估价对象所在乌东德水电站四川部分枢纽区已于 2017 年 4 月 22 日取得了《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽工程建设用地的批复》（国土资函(2017) 212 号），文件要求批复用地由当地人民政府以划拨方式提供，作为乌东德水电站建设用地。

三峡金沙江云川水电开发有限公司根据发改委的立项文件，已经进行投资建设，截至估价期日，土地资产已经作为三峡金沙江云川水电开发有限公司相关投入在账面上进行了体现，并且已经履行了征地相关程序，依法取得了不动产权证书。根据乌东德电站的建设用地批复、企业实际投资情况可设定在估价期日评估宗地的使用权为三峡金沙江云川水电开发有限公司所有。

三峡金沙江云川水电开发有限公司基于以上土地权属关系的认定，于估价期日之前和之后，一直在积极准备和完善办理土地登记的权属调查表、宗地图等资料，并于估价期日后的 2022 年 3 月 7 日取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，2022 年 3 月 10 日和 2022 年 3 月 25 日取得了《不动产权证书》。

根据《不动产权证书》、《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》、《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽工程建设用地的批复》（国土资函(2017)212 号）、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》，本次评估土地划拨使用权年期按无年限限制设定。

根据委托估价方提供的权属资料，估价对象来源合法，产权清晰，在估价期日无抵押等他项权利。

## 3. 土地利用状况

### (1) 估价对象四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-1

估价对象四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-1 所占用土地的总面积为 1340682.97 平方米，依据委托估价方提供的估价对象《不动产权证书》及房地估价人员实地勘查了解，估价对象地上建筑面积为 1097.72 平方米，实际容积率为 0.0008。估价对象地上房屋情况详见下表：

房产序号	不动产权证号编号	建筑物名称	建筑结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	总层数	建成年代	已使用年限	成新率(%)
1	川(2022)会东县不动产权第0000391号	水泵房	钢筋混凝土结构	298.66	1	2013	9	82
2	川(2022)会东县不动产权第0000391号	门卫室	钢筋混凝土结构	32.31	1	2013	9	82
3	川(2022)会东县不动产权第0000391号	综合楼	钢筋混凝土结构	308.66	2	2013	9	82
4	川(2022)会东县不动产权第0000391号	储药间	钢筋混凝土结构	159.9	1	2013	9	82
5	川(2022)会东县不动产权第0000391号	厂用水站	钢筋混凝土结构	78.92	1	2013	9	82
6	川(2022)会东县不动产权第0000391号	配电室	钢筋混凝土结构	219.27	1	2013	9	82
合计	-	-	-	1097.72	-	-	-	-

## (2) 估价对象四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-2

估价对象四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-2 所占用土地的总面积为 163541.79 平方米，经复核现场勘查记录并与资产评估机构及估价委托人核实，估价对象地上无建筑物、构筑物或其他资产，实际容积率为 0，于估价期日作为封闭管理用地使用。

## 四、影响地价的因素说明

### (一) 一般因素

#### 1、地理环境

##### (1) 地理位置

会东县位于东经 102° 20' ~103° 03' ，北纬 26° 12' ~26° 55' 。地处四川省西南部。东、南隔金沙江与云南省巧家县、东川区、禄劝县相望；西和会理市毗邻；北同宁南县接壤。县城北距西昌市 229 公里，西距攀枝花市 144 公里，南距昆明市 440 公里。

##### (2) 地形地貌

会东县地处云贵高原西北边缘部分，位于横断山脉的会理——东川段。



东西最大距离 72 千米，南北最大距离 81 千米；总面积 3226 平方千米。辖区地势呈中部高，西部缓展，北部绵延，东、南部陡峭，金沙江谷地低的趋势。地貌主要以山地地貌为主，其次为山原、平坝、台地和少量丘陵。主要山脉有鲁南山脉、大黑山脉、鲁昆山脉，最高峰位于会东中部的柏杉乡紧风口云盘，海拔 3331.8 米；最低点位于会东东北角莫家沟与金沙江汇水处，海拔 640 米。

### （3）气候

会东县属中亚热带西部湿润季风气候区。主要特点是日照时数多，蒸发旺盛；雨量集中，干湿季分明；气温年较差小，日较差大；冬暖无严寒，夏短无酷暑，四季如春。会东多年平均气温 16.2 摄氏度，累计年平均日照 2306.4 小时，无霜期 262 天，太阳辐射强，年辐射热平均总量为 136.2 千卡/平方厘米，多年平均降水 1095.5 毫米，但气候垂直变化大，高山积雪与峡谷炎热并见；气温回升和下降波动亦大。由于地形种类多、高差大，河谷、中山、高山地区气候各不相同。金沙江河谷地区炎热干燥，长夏无冬，高温、干旱、少雨，蒸发量大，水热矛盾突出；中山地区气温回升和下降波动大，俗称“一山有四季，十里不同天”，气温年较差小、日较差大，垂直差异大的立体气候显著，干湿季明显，雨热基本同季，光热资源丰富。高山地区则终年寒冷，长冬无夏。

### （4）水文

会东县境内水系发育，受地质构造及地貌形态的控制，主要河流有过境河金沙江及其一级支流鲹鱼河、大桥河、铁厂河、岩坝河等共计 45 条，总长 562 千米；二、三级支流 458 条，总长 315.9 千米。皆以金沙江为轴线，构成半羽状分布，由北向南或由西向东汇入金沙江。河网密度 0.1 公里每平方公里，径流总量 14.98 亿立方米，入境水约 3.86 亿立方米。金沙江过境水约 1200 亿立方米。境内最大的河流为鲹鱼河，从会理市马宗乡马店梁子至河门口，流经境内小岔河、长新、柏岩、嘎吉、洛佐、火石、铁柳、可河等 9 个乡，流长 93.8 千米，流域面积 813 平方千米，年均流量 10.3 立方米每秒，主要支流有野租河、石马槽河、官村河、小岔河、小河、发丕河、嘎吉河、龙滩河、铁柳河等。

## 2、自然资源

### （1）植物资源

会东县有木本、草本和藤本植物共 181 科，571 属，1420 种；其中维管类植物 169 科、499 属、1391 种，蕨类 10 科、14 属、26 种，苔藓 2 科、2 属、3 种。除常见的用材、果树、乔木、灌木树种外，还有木本粮油树种核桃、板栗、油桐、小桐子、乌桕、花椒、油茶、山茶、蓖麻；牧用经济树种棕榈、女贞、漆树、栓皮栎、盐肤木、罗望子、木棉（攀枝花）、苦楝子、皮患子、皂荚、黄连木等，药用植物杜仲、黄连、党参、黄柏、黄芩、何首乌、草乌、续断、龙胆草、金银花、接骨木、山麻黄、黄芹、栀子等以及稀有珍贵树种银杏、香樟、红椿、桦木、红豆杉、流苏、苏铁等；野生果树资源也较丰富，主要有棠梨、君迁子（小柿子、软枣树）、野核桃、山楂、四照花、番石榴（白子）、猕猴桃、杨梅、川莓、野荔枝、野海棠、锥栗、山樱桃、华山松、枫杨、三叶木通等。全县共有菌类 21 科、56 属、134 种。

### （2）矿产资源

会东县内已发现的矿种包括有铁、锰、钛、铜、铅、锌、铝、镁、镍、钴、汞、金、银、铂族、铋、钽、镧、铈、钇、锆、镓、镉、铀、钍、磷、硫、砷、重晶石、石墨、石膏、滑石、耐火粘土、砖瓦粘土、砖瓦页岩、白云岩、石灰石、石灰石、工艺石材、方解石、建筑砂石、建筑石材及地热（温泉）等五十余种。经勘查评价的有资源储量的矿床点 116 处，占全县已有矿床点总数的 34.7%。其中：有储量（可采储量）的矿床 1 处，有基础储量的矿床 8 处，剩余的矿床点均为查明的和潜在的资源量。已探明 50 余种矿种，矿产地 334 处，优势矿种主要有：铁、铜、铅锌、钛、磷、硫、石灰石、硅石矿、重晶石等，矿产资源主要集中在满银沟镇、铅锌镇、松坪镇、淌塘镇、铁柳镇。

### （3）水能资源

会东县过境河金沙江自西向东流经境内铁柳镇、乌东德镇、淌塘镇、老君滩乡、满银沟镇、野牛坪乡、溜姑乡、鲁吉镇和大崇镇共 9 个乡镇，流长 152.9 公里，平均比降 2‰，其多年平均年径流量 1210 亿立方米，水能理论蕴藏量 1000 万千瓦。“千里滩王”老君滩就在境内的乌东德镇至淌塘镇江

段。发源于会理市马宗乡的鲹鱼河，在会东境内流长 59.8 公里，流域面积 813 平方公里，占全县幅员面积的 28.57%。其中下游有野租河、小岔河、嘎吉河、龙滩河、铁柳河等支流 32 条，河水丰富，但枯、丰水量悬殊，境内天然落差 900 米，水能蕴藏量 19.3 万千瓦。发源于本县马龙乡鲁南山老村垭口的大桥河，全长 69.6 公里，集水面积 803.4 平方公里，占全县总面积的 24.9%，有双河、岔河、木城河、三岔河、大龙河等支流 46 条，多年平均径流 11.41 立方米每秒，水能理论蕴藏量 12.54 万千瓦。2016 年底全县已开发建成水电装机 67 座 126 台 192555 千瓦，占水能资源可开发量的 55.8%。

#### （4）动物资源

会东县有陆生野生动物种类较多，有哺乳、鸟、爬行、两栖 4 纲，64 科，170 种。会东县野生动物中穿山甲、猕猴、斑羚等 6 种被列为国家 II 级保护动物，红隼、鸢、斑头鹤鹑、白腹锦鸡等 8 种被列为国家 II 级保护鸟类，四川山鹧鸪被列为国家 I 级重点保护鸟类。主要野生兽类有：獐、麂、岩羊、猴、狐、獭、鼬、刺猬、狸、鼠、野猫、野兔、黄鼠狼、野猪、穿山甲、蝙蝠等。鸟类有：鹤、鳧、莺、岩鹰、鹰、草鹭、竹鸡、八哥、百灵、白头翁、鸚鵡、翠鸟、猫头鹰、雁、鹳、雉、乌鸦、鸥、锦鸡、野鸡、野鸭、秧鸡、鹧鸪、鹤鹑、飞雕、画眉、杜鹃、啄木鸟、布谷鸟、班鸠、喜鹊、麻雀、燕等。鱼类有：鲤、鲫、白甲、草鱼、白鲢、胖头鱼（石巴子）、泥鳅、黄腊丁、黄鳝、乌棒、细鳞裂腹鱼等。非鱼类有：田螺、河蚌、螃蟹、虾、甲鱼（团鱼）、乌龟、青蛙、金线蛙、虎纹蛙等。蛇类有：菜花蛇、赤链蛇、翠青蛇（青竹标）、乌梢蛇、壁虎、三足蛇等。尤以赤链蛇（红颈子）、翠青蛇（青竹标）为剧毒蛇。

### 3、人口民族

会东县总人口达 42.78 万人，共有 11.56 万户，户平 3.7 人。在全县总人口中，乡村人口 33.54 万人，占总人口的 78.4%；城镇人口 9.24 万人，占总人口的 21.6%。从民族结构上看，汉族 38.7 万人，占总人口的 90.46%；彝族 3.39 万人，占总人口的 7.92%；其他少数民族 0.69 万人，占总人口的 1.62%。有汉、彝、傈傈等 31 个民族。

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，会东县常住人口为 346082 人。

#### 4、行政区划

会东县辖 2 个街道、13 个镇、4 个乡：鱼城街道、金江街道、鲹鱼河镇、铅锌镇、堵格镇、姜州镇、乌东德镇、淌塘镇、铁柳镇、嘎吉镇、满银沟镇、新街镇、鲁吉镇、大崇镇、松坪镇、老君滩乡、江西街乡、溜姑乡、野租乡。

#### 5、经济状况

2021 年会东县地区生产总值实现 150.09 亿元；地方一般公共预算收入实现 10.3 亿元，连续 5 年保持全州第二；人均地区生产总值由 30424 元增加到 40292 元，年均增长 7.3%；城乡居民人均可支配收入分别增长到 34390 元、21930 元，年均增长 7.5%、9.4%。2021 年会东县完成建筑业产值 15.72 亿元、商品房销售面积 26.08 万平方米，房地产业从业员工工资总额增速达 56.9%。

#### 6、不动产制度与不动产市场状况

近年来，国家公布实施了一系列土地政策和制度。

2010 年 3 月 8 日，为贯彻落实国务院 4 号文件，国土资源部下发了《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34 号），文中要求切实落实房地产土地管理的各项规定，增强土地政策参与房地产市场宏观调控的针对性和灵活性，增加保障性为重点的住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率，促进地产市场健康平稳有序运行。

2011 年 5 月 13 日国土资源部出让台了《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》（国土资发〔2011〕63 号），为进一步落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）的要求，进一步完善供地政策，充分发挥土地政策惠民生、稳预期、注重社会效应最大化的管控作用，遏制非理性竞争推动地价上涨，促进房价地价合理调整。增加公共租赁住房 and 中小套型限价商品住房供地，促进房价合理回归。

2012 年 3 月 16 日国土资源部下发了《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》（国土资发〔2012〕47 号），是继国发〔2008〕3 号文后又一

个关于节约集约用地的重要文件。党中央、国务院高度重视节约集约用地工作，明确提出要建立健全严格的节约集约用地制度，并将资源节约确定为基本国策和优先战略，多次对实行严格的节约用地制度提出明确要求。国土资源部根据国务院要求，大力推进节约集约用地制度建设，实现建设用地节约集约和优化配置。

2014年3月27日国土资源部下发了《节约集约利用土地规定》（国土资发〔2014〕61号）针对当前土地管理面临的新形势，充分借鉴和吸收地方成功经验，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升。

2016年12月31日，八部委下发了《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，意见明确适应投融资体制改革要求，对可以使用划拨国有建设用地的相关公共服务项目，除可按划拨方式供应土地外，在自愿前提下，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持以作价出资或者入股的方式提供土地，使项目拥有完整土地产权，增加其资产总量和融资能力。适应国有企事业单位改革要求，事业单位等改制为企业的，其使用的原划拨建设用地，改制后不符合划拨用地法定范围的，应按有偿使用方式进行土地资产处置，符合划拨用地法定范围的，可继续以划拨方式使用，也可依申请按有偿使用方式进行土地资产处置。意见强调，严格国有土地开发利用和供应管理。对国家相关法律法规和规划明确禁止开发的区域，严禁以任何名义和方式供应国有土地，用于与保护无关的建设项目。作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度。工业用地可采取先租后让、租让结合方式供应。

2018年3月9日公布了《国土资源部办公厅关于印发〈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），规范了国有建设用地使用权出让地价评估行为。

2019年5月31日公布了《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号），规范了国有建设用地使用权划拨地价评估行为。

2019年《土地管理法》修订主要包含七大要点，一是改革土地征收制度，二是集体经营性建设用地入市，三是宅基地管理制度改革，四是为国土空间规划制度改革创新预留法律空间，五是明确国土空间规划体系作为各类自然

资源开发、保护、建设的依据，六是将基本农田提升为“永久”基本农田，七是强化土地督察制度。其中，征地制度改革（成片开发、区片综合地价）、宅基地制度改革（三权分立、利用方式、有偿使用）、经营性建设用地入市（用途、收益分配）即所谓“三块地改革”还存在一定的补充、完善空间。

2019年7月《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号），文件的出台，完善二级市场转让规则，合理引导市场，营造良好的土地市场氛围，提升市场主体和全社会依法规范、节约集约用地的意识，切实提高资源利用效率。

2019年8月29日五部委《关于发布〈中华人民共和国耕地占用税法实施办法〉的公告》（2019年第81号），各地根据公告要求实施调整了的耕地占用税标准。

2020年3月30日中共中央国务院发布了《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，主要涉及土地内容：加快修改完善土地管理法实施条例，完善相关配套制度，制定出台农村集体经营性建设用地入市指导意见；全面推开农村土地征收制度改革，扩大国有土地有偿使用范围。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资（入股）等工业用地市场供应体系；充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地，研究完善促进盘活存量建设用地的税费制度，以多种方式推进国有企业存量用地盘活利用。

2019-2021年会东县共出让工业用地19宗，出让土地总面积377471.7平方米，出让土地总价8499.65万元，平均地面单价225元/平方米。

## 7、产业政策

### （1）税收政策

为深入贯彻习近平总书记关于坚决打赢疫情防控阻击战的重要指示精神，全面落实中央、省、州工作要求，切实缓解中小企业生产经营困难，2月25日，会东县制定出台了18条政策措施，从减负、金融、财税、稳岗等多方面加大对中小企业支持力度，与中小企业一同共渡难关、共克时艰。

在物流费用补贴方面，对于符合条件的企业，县政府给予实际发生额70%物流费用补贴；并对符合相关条件的企业，县财政对新增流动资金贷款给予高达50%的贴息支持。

在电费补贴方面，对参与生活物资保供的商贸流通和医疗设备、物资器材等疫情防控相关生产的中小企业，由企业所在地政府按销售目录电价 30% 给予电费补贴；并对生产与疫情防控相关医疗器械产品的企业，设立登记、变更登记、注销登记的，登记费一律执行零收费标准。

在房租减免方面，对承租国有资产类经营用房的中小企业给予 1-3 个月房租减免；并鼓励商场、综合性市场运营主体在疫情期间对中小企业、个体工商户减免租金对县内疫情防控物资新增建设项目，开辟绿色通道。

在企业贷款方面，要求银行业金融机构新发放贷款按政策范围内最低标准执行；中小微企业存量贷款疫情防控期间到期办理续贷或展期，利率按原合同利率下浮 10%，新增贷款利率原则上按基准利率下浮 10%；地方法人金融机构要积极申请运用人民银行疫情防控专项再贷款资金，向中小微企业发放低成本贷款，开辟中小企业金融服务“绿色通道”。金融机构在疫情防控期间为中小企业提供续贷支持而造成贷款损失的，县政府按实际损失额的 50% 给予补助。鼓励金融机构用好用活应急转贷资金为中小企业提供转贷服务，产生的损失由县财政按实际承担损失额的 50% 给予补助。

在财税减免方面，会东县对符合相关条件的医疗卫生机构和物流企业车辆，采取免征 2020 年度车船税或在下一年度应缴车船税中抵减。符合相关条件的中小企业还可申请免征疫情期间房产税、城镇土地使用税，可依法提请合理调整定额。对确有特殊困难不能按期缴纳税款的企业，会东县实行延期缴纳税款，最长可达 3 个月。

在奖励方面，对符合相关条件的中小工业企业、复工和新开工的重点项目建设单位，会东县财政按照企业或项目 2-3 月的销售收入或实际投资完成额的千分之一给予奖励。

在企业保险缴纳方面，会东县也给出了实惠政策，对符合相关规定的企业，可按规定申请缓缴，缓缴期原则上不超过 6 个月。2020 年不集中开展历史欠费清收，暂缓执行企业职工养老保险缴费基数下限过渡办法。

会东县给予企业技术技能提升补贴，鼓励企业开展岗位技能提升培训，通过培训取得国家职业资格证书或专业技术类职业资格证书，可在证书核发之日起申领技术技能提升补贴。

为支持中小微企业稳定就业，会东县加大失业保险稳岗返还力度，对符合条件企业按 6 个月的当地月人均失业保险金和参保职工人数确定的标准，或按 6 个月的企业及其职工应缴纳社会保险费的 50% 给予返还。对符合相关条件的中小企业将给予 1000 元/人一次性吸纳就业补贴或不低于 300 元/人标准给予就业创业服务补助。

此外，会东县将发挥创业担保贷款作用，对受疫情影响的小微企业，优先给予创业担保贷款支持。加大创业载体奖补力度，支持创业孵化园区、示范基地降低或减免创业者场地租金等费用。进一步加大服务力度，及时回应中小企业诉求；建立中小企业“服务包”制度，开辟法律援助绿色通道，提供免费法律服务。

## （2）产业政策

2021 年 2 月 22 日，会东县工业集中区管理委员会出台了《会东县工业集中区管理委员会关于会东特色产业循环经济园区总体规划》。

《规划》指出园区发展总体目标，围绕全省“7+3”产业发展规划，凉山州“4+1”现代工业产业体系，依托区域产业基础、资源禀赋、区位优势等条件，按照“一园一主业、园区有特色”要求进行产业合理布局；围绕“五向发展”（即：关联发展、成链发展、集聚发展、集约发展、合作发展）方向培育壮大主导产业和优势产业链，构建完善产业协作配套体系和机制；形成特色突出、功能完善、成长快速、潜力较大的百亿特色产业园区。

《规划》明确产业发展目标，到 2025 年，园区工业产值实现 80 亿元左右；到 2030 年，园区工业产值实现 180 亿元左右；到 2035 年，园区工业产值实现 280 亿元左右。资源综合利用目标：铁资源综合利用率提高到 80%，实现各类主要伴生金属的产业化、规模化回收利用。矿尾矿回收利用率达到 75% 以上。节能减排生态建设目标：全面完成小采选、小冶炼关闭淘汰任务，矿区生态保护进一步加强，环境质量显著改善，节能减排达到国内先进水平，重点企业达到国际先进水平。2025 年，外排废气合格率达到 95%，固体废弃物利用率达到 90%。园区产业集中度为 90% 以上。

《规划》提出园区产业空间布局，借鉴国际国内区域协作优秀案例，结合会东县工业发展实际，遵照会理、会东、宁南三县一体化发展的战略决策，



按照“资源共享、优势互补、平等协作、互惠互利、共赢发展”的原则，全面分析资源优势，统筹做好功能划分，防止项目竞争、项目重复建设、分割产业链，建设“规划统筹、产业互补、园区共建、利益共享”机制，构建科学的产业分工体系。本次修编会东特色产业循环经济园区产业空间布局形成“一园、四区、五组团”的总体架构，其中：

一园：会东特色产业循环经济园区

四区：大桥硫磷化工工业片区、铁柳综合工业片区、淌塘铜矿工业片区、松坪金红石工业片区。

五组团：分别为大桥组团、向家坪组团、淌塘组团、松坪组团（原新山组团）、铁柳组团。

## 8、城市规划和发展目标

### （1）发展目标

经济发展水平稳步提升。到 2020 年，会东县地区生产总值达到 169 亿元，年均增长速度高于全省平均水平，经济发展的质量和效益水平提升，人均地区生产总值达到 44240 元。地方公共财政收入年均增长 10%以上。

产业实力不断增强。产业结构优化升级，特色优势产业和生态产业进一步发展壮大。到 2020 年乌东德水电站建成投产，清洁能源成为新的支柱产业。

投资结构进一步优化。强化基础设施建设和民生社会事业投入，保持产业投资持续稳定增长。民间投资占全社会固定资产投资的比重稳步提升。

创新发展能力有所提升。贯彻落实创新驱动战略，提升科技创新对经济增长的贡献率。特色优势产业的产品结构和竞争能力得到增强，全面提升经济社会的创新发展能力。

深化改革取得重大进展。进一步转变政府职能和提升行政效能。经济体制改革、农村综合改革和社会领域改革取得重大进展。

### （2）发展绿色产业

按照稳定基础、提质增效的方针，推动产业联动发展、加快发展、生态发展。加快现代农牧业发展，壮大新型绿色工业，提升现代服务业规模，构

建产业结构优、质量效益高、竞争能力强、特色优势明显的现代产业体系，打造“实力会东”。

稳步发展生态农业。以保障农产品有效供给和促进农业稳定发展、农民持续稳定增收为目标，努力构建现代农业的生产经营体系、产业园区体系、产业结构体系、科技支撑体系和支持保护体系，推进农业电商加快发展，使第一产业优上加优，为全面建成小康社会和率先实现农业现代化奠定坚实基础。到2020年，实现农业生产条件、物质装备、科技水平、服务能力明显提高，农业综合实力取得新突破，劳动者素质得到新提升，农民收入持续稳定增长，粮食总产量达26.6万吨。

壮大新型绿色工业发展。依托我县资源优势，以保障生态安全和优化生态环境为前提，推动资源有序开发和利用，树立绿色生态品牌，扎实推进传统产业改造升级，加快培育新兴产业、高成长性产业，形成梯级推进、稳步过渡的绿色产业体系。

积极发展现代服务业。把现代服务业作为产业优化升级的战略重点，不断扩大总量、提升水平、促进发展，重点从旅游、健康养老、现代物流、电子商务、商贸流通、金融服务等方面着手，实现产业间的融合和渗透，推进产业结构调整，增强科学发展、加快发展的产业支撑，实现服务业稳步增长。

### （3）城市发展格局

深化拓展“一千多支、五区协同”战略部署，加快形成“主干引领，两翼驱动，三带支撑，全域协同”的新发展格局。

①主干引领。推动各类资源向中心区域倾斜，以县城为引领，构建“双20”城市，加快建设老城更新样板示范区、金江城市品质生活样板示范区、小坝心片区、鲹鱼河慢生活区、新云现代物流集散区等5个新兴城市组团，推动鲹鱼河镇、堵格镇2个镇与县城集中连片发展，打造“5+2”城市空间构架，形成支撑高质量发展的主干。

②两翼驱动。建设铅锌镇、姜州镇两个县域副中心。铅锌镇以丰富的矿产资源为依托，以产业园区为纽带，辐射带动松坪镇、江西街乡、新街镇、满银沟镇的发展。姜州镇作为会东的西大门，以现代农业和商贸物流为依托，充分发挥地域优势，北连会理，南通昆明禄劝，辐射带动铁柳镇发展。

③三带支撑。加快建设“高峡平湖产业带”“高山生态农业带”“高效产业承接带”3个新兴产业发展带。“高峡平湖产业带”由大崇镇、溜姑镇、鲁吉镇、乌东德镇、铁柳镇、老君滩乡6个乡镇组成，重点加快推进移民安置项目建设，高标准做好移民产业规划，大力发展金沙江干热河谷果蔬产业、高峡平湖康养旅游产业等，加快建成一批独具特色的旅游小镇、旅游强镇，打造金沙江经济带最具特色的综合产业带。“高山生态农业带”由新街镇、江西街乡、野租乡、满银沟镇、淌塘镇5个乡镇组成，主要依托自身丰富的自然资源，积极发挥高山生态的优势，大力发展畜牧、风电、光伏、经果和民族文化旅游等产业，加快建成一批具有龙头带动作用的现代农业产业园区，打造金沙江经济带中最具生态效益的综合产业带。“高效产业承接带”由嘎吉镇、松坪镇2个镇组成，持续发挥自身优势，加快承接沿江淹没区蚕桑产业转移。嘎吉镇持续放大农产品特色优势，建好蚕桑现代农业产业园，创新开展特色农产品加工、销售体系建设，发挥区域联结干线的作用。松坪镇利用资源优势，做好相应规划，创新开发金红石资源，高效承接金红石产业链条拓展延伸。

④全域协同。即按照城乡融合发展要求，深入推进新型城镇化和乡村振兴战略，加快完善城乡融合发展的体制机制和政策体系促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，推动人口向城镇集中、产业向园区集聚、基础设施和公共服务设施向农村延伸形成，以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农、城乡关系。加快完善城乡发展一体化体制机制，大力实施推动县域经济高质量发展“七大行动”，打造一批产业强镇、经济大镇，支撑会东县创建省级乡村振兴先进县、全国生态文明建设示范县、全国县域经济百强县。

#### （4）新型城镇化发展规划

深入推进以人为核心的新型城镇化发展，建设形成“以县城为引领、集镇为支撑、新村为基础”的现代城乡体系。

①加快中心城区建设。积极推进县城“北扩南拓、东进西改”，加快会东县西向会客厅及迎宾大道建设，完善中心城区道路骨架网络，打造主城区15分钟快速交通圈，扩展城市交通对外对内枢纽承载能力。实施城市更新行

动，加强城市规划设计，强化城乡接合部的规划建设管理。大力实施“小县优城”城市化提升行动，加快城市更新和老旧小区改造，高质量推进城市基础设施项目建设，大力实施城市立面亮化、美化工程，推进基础设施亲民化、适老化改造和无障碍环境建设，全面提升县城综合承载能力。不断完善公共服务设施，统筹推进中小学、幼儿园、医院、养老机构、体育文化场所、公共停车场、便民市场、公厕等建设，加快社区综合服务体系建设和进一步免费开放文化体育、休闲娱乐等公共设施，为市民生产生活提供便捷、优质服务。到 2025 年，县城建设区面积拓展到 20 平方公里，人口达到 20 万人以上。

② 增强城市功能服务。加快智慧城市建设，打造集便民服务、信息共享、监督考核、应急指挥于一体的智慧便民综合服务平台，推进市政设施、市容环卫、园林绿化、城管执法等智慧化应用，提升城市管理效率。积极开展数字城市建设，构建云端集成、便捷高效的城镇社区智慧场景，提升数字普惠服务能力，提高公共资源配置效率和管理能力。推动海绵城市建设，大力实施城市水生态治理工程，完善地下管网建设，提升城区雨污分流、防洪排涝能力。着力打造景区城市，推动产城景融合发展，实施历史文化街区保护修缮，加快建成一批历史文化街区等标志性建筑，打造城市文化名片。大力推进园林城市建设，加快滨河绿地升级改造、鱼山音乐公园、獭猫山公园、廊桥、鲹鱼河沿岸景观亮化及健身步道等城市公园、绿地、生态廊道建设，促进城市绿化上档升级。

③ 强化城乡融合发展。完善城镇功能配套，强化城镇管网设施配套，优化城镇路网、电网、天然气网体系。加强城市建成区黑臭污水体治理，实施雨污分流，加快城乡集中式污水处理设施建设、农村污水治理、城镇污水管网的改造建设。加快城镇生活垃圾收转运及处理等环卫设施的配套建设。加快完善城乡融合发展的体制机制和政策体系，推进城乡基本公共服务均等化，加强乡镇行政区域划分和村级建制调整改革后功能提升，着力将乡镇建设成为功能及安全的群众服务中心。切实维护进城落户农民在农村原有合法权益，建立依法自愿有偿转让退出农村权益制度。深化户籍制度改革，全面取消落户限制，加快推行居住证制度，推进农村社区建设，扩大城镇公共服务覆盖

面，解决好农业转移人口社会保障、医疗、住房以及随迁子女入学等问题，保障其在流入地平等享受公共服务，加快农业转移人口市民化，大幅提高城镇化率。

#### （5）构建现代产业体系

坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加快推动传统产业转型升级，培育壮大支柱产业，推进产业基础高级化、产业链现代化，提升经济质量效益和核心竞争力。

大力改善农业生产条件，努力提升粮食综合生产能力，加快构建“10+3”现代农业产业体系，扎实推动现代农业园区建设，建成全国知名特色农产品供应基地。

加快构建“4+1”现代工业产业体系，做大做强清洁能源、矿产资源开发、农特产品加工、建筑建材和信息化主导产业，壮大特色优势产业集群，建成攀西地区转型创新先进县。

充分发挥现代服务业的“新引擎”作用，着力构建“4+4”现代服务业产业体系，全面夯实服务业发展基础，加快推动服务业融合发展、创新发展、优质发展、集聚发展，建设服务业强县。

按照“城乡一体、适度超前、共建共享”的原则，统筹县内交通、水利、能源、信息化等基础设施建设，加快构建方便快捷、功能完备、安全高效的现代化基础设施体系。

通过上述分析：会东县城市资源丰富，不动产制度完善，不动产市场有较好发展，产业政策有利于当地经济发展，城市规划完善，经济发展水平良好。随着会东县的进一步发展，一般因素有利于地价水平的提升。

## （二）区域因素

### 1、区域概况

估价对象位于四川省凉山彝族自治州会东县乌东德镇。2013年1月，四川省人民政府印发了《四川省人民政府关于同意会东县调整部分乡镇行政区划的批复》（川府民政〔2012〕16号），批复同意会东县撤销新马乡、洛佐乡和鹿鹤村乡，设立乌东德镇，镇人民政府驻原新马乡麻栎村，辖原新马乡、洛佐乡和鹿鹤村乡所属行政区域。面积 238.45 平方千米，人口数量 21619

人。

## 2、产业聚集度状况

周边有工业聚集，相关产业联系不紧密，产业聚集度一般。

## 3、交通条件

估价对象临区外道路，道路通达度劣，公交线路较少，交通便捷度较差；综合交通条件较差。

## 4、区域土地利用方向

估价对象所在区域周边土地以林地为主，与区域土地利用方向不一致，但对土地利用无影响。

## 5、基础设施条件

区域开发程度“三通”，即通路、通电、通讯。

通路：所在区域内通市政道路。

通电：宗地外市政供电。

通讯：宗地外市政通讯。

## 6、环境条件

### （1）人文环境：

区域居民主要为农村居民，当地旅游业发展较快，收入水平较高，区域道路建设绿化较好。

### （2）自然环境：

临金沙江，周边绿化程度较高，自然环境条件好。

总之，环境状况好。

## 7、公共配套设施状况

周边无金融机构、教育、医疗等公共配套，公共配套设施状况差

综上所述，估价对象所处区域产业集聚程度较差，交通条件较差，区域土地利用方向对土地利用无影响，基础设施状况三通，自然条件较好，环境条件较好，公共配套设施状况差。区域因素总体一般，对土地合理利用无影响，对地价水平影响一般。

### （三）个别因素

各估价对象的个别因素具体情况如下：

### 1、会东县-乌东德镇-划拨-1:

估价对象会东县-乌东德镇-划拨-1 位于会东县乌东德镇青山村等 6 处，土地面积为 1340682.97 平方米，登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地；估价对象容积率为 0.0008。估价对象临支路，距禄劝彝族苗族自治县商服中心约 90 公里路程，距高速公路入口约 50 公里路程，5 公里内无公交站点；估价对象水文地质条件限制严重，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响。

宗地外基础设施条件为“三通”（通路、通电、通讯），具体如下：

通路：临支路，临路状况一般。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

综合分析：估价对象土地面积大，估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响，个别因素综合评价一般。

### 2、会东县-乌东德镇-划拨-2:

估价对象会东县-乌东德镇-划拨-2 位于会东县乌东德镇洪六渡村四组，土地面积为 163541.79 平方米，登记用途为 9999-其他（用地性质为水利设施用地），实际用途为水利设施用地；估价对象容积率为 0。估价对象临支路，距禄劝彝族苗族自治县商服中心约 90 公里路程，距高速公路入口约 50 公里路程，5 公里内无公交站点；估价对象水文地质条件限制严重，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响。

宗地外基础设施条件为“三通”（通路、通电、通讯），具体如下：

通路：临支路，临路状况一般。

通电：市政供电，供电保证率较高。

通讯：市政通讯，通讯保证率较高。

综合分析：估价对象土地面积大，估价对象有不良地质条件，需进行处理，宗地形状较不规则，对土地利用稍有影响，个别因素综合评价一般。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### （一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）

5. 《中华人民共和国耕地占用税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，2019 年 9 月 1 日起施行）

6. 《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，2021 年 1 月 1 日起施行）

7. 《中华人民共和国森林法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，2020 年 7 月 1 日起施行）

8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）

10. 《不动产登记暂行条例》（根据 2019 年 3 月 24 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）



11. 《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》（根据 2017 年 4 月 14 日《国务院关于修改〈大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例〉的决定》第三次修订）

12. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号，2008 年 1 月 3 日）

13. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕433 号，1999 年 11 月 25 日）

14. 《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44 号，2001 年 2 月 13 日）

15. 《国土资源部关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307 号，2006 年 12 月 23 日）

16. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号，2008 年 12 月 31 日）

17. 《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号，2009 年 5 月 11 日）

18. 《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资源厅发〔2012〕35 号，2012 年 6 月 14 日）

19. 《节约集约利用土地规定》（根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）

20. 《不动产登记暂行条例实施细则》（根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）

21. 《财政部 国家发展改革委关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101 号，2014 年 12 月 23 日）

22. 《财政部关于取消、停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知》（财税〔2016〕11 号，2016 年 1 月 29 日）

23. 《关于发布〈中华人民共和国耕地占用税法实施办法〉的公告》（财政部 税务总局 自然资源部 农业农村部 生态环境部 2019 年第 81 号，2019 年

8月29日）

24. 《国土资源部 国家发展改革委 水利部 国家能源局关于加大用地政策支持力度促进大中型水利水电工程建设的意见》（国土资规〔2016〕1号，2016年1月8日）

25. 《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号，2020年11月17日）

26. 《上市公司国有股权监督管理办法》于2018年5月16日公布，自2018年7月1日起施行

27. 国务院令第653号《证券公司监督管理条例》自2008年6月1日起施行，2014年7月29日修订

28. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号发布，证监会令第184号修改）

29. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）

30. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）

## （二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《四川省人民政府贯彻落实〈国务院关于深化改革严格土地管理的决定〉的实施意见》（川府发〔2005〕15号，2005年7月1日）

2. 《四川省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定的通知》（川府发〔2014〕58号，2014年10月16日）

3. 《四川省人民政府关于同意各市（州）征收农用地地区片综合地价标准的批复》（川府函〔2020〕185号，2020年9月25日）

4. 《四川省人民政府关于同意各市（州）征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2020〕217号，2020年11月3日）

5. 《会东县人民政府关于会东县征收农用地地区片综合地价成果的公告》（2020年10月15日）

6. 《凉山州人民政府办公室关于印发凉山州城乡居民基本养老保险实施

办法的通知》（凉府办发〔2014〕41号，2014年12月24日）

7. 《四川省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月25日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2019年9月1日起施行）

8. 《四川省财政厅、四川省林业厅关于转发〈财政部国家林业局关于调整森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知〉》（川财综〔2016〕3号，2016年2月24日）

9. 《会东县人民政府关于公布实施会东县城城区土地定级与基准地价更新成果的通知》（2018年8月23日发布）

10. 《会东县城城区土地定级与基准地价更新技术报告》

### （三）有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

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

4. 《国土资源部办公厅关于印发〈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）

5. 《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）

6. 中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发〔2005〕34号）

7. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）

### （四）其他资料

1. 委托估价方提供的有关资料

（1）《委托估价函》原件

（2）委托估价方《营业执照》复印件

（3）《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽工程建设用地的批复》（国土资函〔2017〕212号）复印件

（4）估价对象《不动产权证书》复印件

(5) 《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》

(6) 《三峡金沙江云川水电开发有限公司关于资产重组项目所涉及的土地资产处置的请示》（云川综〔2022〕18号）

## 2. 估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料

(1) 估价对象宗地位置情况

(2) 估价对象现状利用情况

(3) 宗地内主要建筑物调查情况

(4) 宗地内外基础设施调查情况

(5) 宗地所在区域情况

(6) 估价人员现场调查收集的其它相关资料

## 二、估价原则

### （一）合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、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。

### （二）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。

估价对象土地价格受同类型具有替代可能的地块价格所牵制，故适用替代原则。

### （三）最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

估价对象为水工建筑用地，符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制等，适用最有效利用原则。

#### （四）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。

估价对象为水工建筑用地，土地价格由市场供需来决定，故适用供需原则。

#### （五）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。所以，土地估价要遵循价值主导原则，考虑土地综合质量差异对地价的影响。

本次评估充分考虑了对土地价格产生影响的主要因素，所以适用价值主导原则。

#### （六）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。

本次评估结果是在公平、公正、公开的土地市场条件下的结果，充分考虑了公开市场的可实现性，所以适用公开市场原则。

### 三、估价方法

#### （一）方法选择

估价人员根据现场查勘情况，按照《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）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，确定本次评估采用的方法。

本次评估是确定估价对象于估价期日时土地使用权类型为国有划拨国有建设用地使用权的价格。

### 1、方法选择的理由

估价人员根据现场查勘情况，按照《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）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，确定本次评估采用的方法。

按照《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）文件要求，划拨国有建设用地使用权地价可以采用成本逼近法、市场比较法、公示地价系数修正法、收益还原法和剩余（增值收益扣减）法，且应至少选用以上评估方法中的两种。

#### （1）选择成本逼近法

估价对象位于城区远郊，所处区域以集体土地为主，四川省、凉山彝族自治州会和会东县征收集体土地的政策完善，补偿标准明确，可合理确定估价对象所在区域的征收成本，因此适宜采用成本逼近法测算估价对象划拨国有建设用地使用权价格。

#### （2）选择剩余（增值收益扣减）法

在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，称为剩余（增值收益扣减）法。由于当地政府未制定及公布划拨基准地价，估价人员通过努力亦未找到划拨供地案例，或虽找到划拨供地案例但无法核实到供地成本；采用传统剩余法测算划拨地上建筑物售价还是市场比较法等直接测算划拨土地价格，相关参数直接从市场调查取得很困难，而收集市场租赁案例时，承租人和出租人也没有考虑租赁的是划拨土地还是出让土地，在实际调查的土地租赁水平时，划拨土地租赁的租金水平不会低于周边出让土地租金水平，采用收益还原法也无法收集找到划拨土地的租赁案例。

本次评估中采用市场比较法和基准地价系数修正法测算出让土地使用

权价格。然后采用满足数理统计的案例和可行的技术路线对当地的土地增值收益测算，确定估价对象土地增值收益进行扣减。因此，可选用剩余（增值收益扣减）法。

本次评估时估价师通过对当地国土资源局走访及查询中国土地市场网等得知，估价对象所在区域或相邻区域有类似用地出让案例可供选择，估价师认为通过对三个类似用地出让案例考虑期日、年期、区域因素、个别因素等影响因素的修正，可得到估价对象在地价定义条件下的出让土地使用权价格；估价对象所在会东县有完善的修正体系，基准地价基准日为 2018 年 1 月 1 日，未超过 6 年，估价对象虽位于基准地价覆盖范围外，评估时按照末级工业用地基准地价进行修正，并考虑了基准地价覆盖范围外的宗地与基准地价工业末级地的级差差异，因此可采用基准地价系数修正法评估出让土地使用权价格。

## 2、不选择方法的理由

### （1）未选择收益还原法

由于估价对象为水工建筑用地、水利设施用地，所处区域不存在水工建筑用地或水利建筑的租金交易案例，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益。同时，估价对象所在区域以为山地，自然植被为灌木林，缺少建设用地出租案例。因此，本次评估无法采用收益还原法。

### （2）未选择市场比较法

估价人员通过努力亦未找到划拨供地案例，或虽找到划拨供地案例但无法核实到供地成本，无法满足市场比较法使用条件，因此不适宜选用市场比较法进行评估。

### （3）未选择基准地价系数修正法

当地政府未制定及公布划拨基准地价，因此不适宜选择基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估采用了适宜的评估方法，即：成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法。

## （二）估价技术路线

### 1、剩余（增值收益扣减）法

采用剩余（增值收益扣减）法评估思路是通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价。即：

划拨国有建设用地使用权价格=出让土地使用权价格-土地增值收益

### 2、成本逼近法技术路线：

采用成本逼近法评估思路是以估价对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为依据，加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益确定地价。即：

地价=土地取得费+有关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

## 四、估价结果

### （一）地价确定的方法

根据以上评估过程，划拨国有建设用地使用权的价格评估采用了剩余（增值收益扣减）法和成本逼近法进行测算。

剩余法与成本逼近法估价结果表

宗地编号	宗地名称	面积(m <sup>2</sup> )	剩余（增值收益扣减）法（元/平方米）	成本逼近法（元.平方米）
会东县-乌东德镇-划拨-1	会东县乌东德镇青山村等6处	1340682.97	187.2	143.6
会东县-乌东德镇-划拨-2	会东县乌东德镇洪六渡村四组	163541.79	188.6	144.3

本次估价结果中剩余（增值收益扣减）法和成本逼近法存在一定差异。剩余（增值收益扣减）法估价技术路线是首先通过市场比较法和基准地价系数修正法计算估价对象设定50年期出让权益下土地使用权价格，再通过扣减土地增值收益，间接测算划拨土地使用权价格。剩余（增值收益扣减）法测算过程主要依据于反映市场信息的市场比较法和基准地价系数修正法，其估价结果市场属性高；同时，剩余（增值收益扣减）法需扣减的增值收益，与地方实际操作相符；因此该方法更能够反映当地对划拨土地价格的管理制度和政策方向。相比之下，成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金等确定土地价格的方法，其通过模拟待估宗地取得过程的估价技术路线间接确定其市场



价格，其估价结果更多的是反映成本价格，故，剩余（增值收益扣减）法估价结果相比成本逼近法估价结果可信度更高。综上分析，本次估价取剩余（增值收益扣减）法估价结果权重为 60%，取成本逼近法估价结果权重为 40%。

### 估价结果确定表

单位：元/平方米

宗地编号	宗地名称	面积(m <sup>2</sup> )	剩余（增值收益扣减）法		成本逼近法		单位面积地价	土地总价（万元）
			价格	权重	价格	权重		
会东县-乌东德镇-划拨-1	会东县乌东德镇青山村等6处	1340682.97	187.2	0.6	143.6	0.4	170	22791.61
会东县-乌东德镇-划拨-2	会东县乌东德镇洪六渡村四组	163541.79	188.6	0.6	144.3	0.4	171	2796.56
合计	-	1504224.76	-	-	-	-	-	25588.17

### （二）估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在地价定义条件下的估价结果如下：（货币种类：人民币）

评估宗地数：2宗

土地总面积：1504224.76平方米

土地总价：25588.17万元

大写：贰亿伍仟伍佰捌拾捌万壹仟柒佰元整

估价对象的具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

## 五、估价结果和估价报告的使用

### （一）估价的前提条件和假设条件

1. 现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
2. 估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。
3. 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，保证土地的持续经营及公司的持续发展。
4. 本次估价假设估价期日的地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，估价对象在公开市场条件下的价值，即满足下列条件最可能实现的价值：

（1）交易双方是自愿地进行交易的；

（2）交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

- (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

6. 估价对象能够满足地价定义中关于使用类型、使用年期、土地用途、利用条件、开发程度等设定条件。

7. 估价对象的用途设定。

估价对象四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-1 已经取得了《不动产权证书》[川（2022）会东县不动产权第 0000391 号]，土地登记用途为水工建筑用地，实际用途为水工建筑用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51 号）规定，本次评估设定估价对象用途为水工建筑用地。

估价对象四川省-凉山彝族自治州-会东县-划-2 已经取得了《不动产权证书》[川（2022）会东县不动产权第 0000361 号]，土地登记用途为 9999-其他（水利设施用地），实际用途为水利设施用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类名称和《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51 号）规定，本次评估设定估价对象用途为水利设施用地。

8. 估价对象土地使用权年期的设定。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号），划拨国有建设用地使用权的年期设定为无年限限制。

9. 估价期日的设定。

依据委托估价方出具的《委托估价函》，确定估价期日为 2022 年 1 月

31 日。

## （二）估价结果和估价报告的使用

1. 估价人员依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）撰写本估价报告，形成意见和结论。本估价报告根据有关规定在完成了电子化备案，取得电子备案号后才有效。

2. 本报告仅为本次评估目的服务，本次评估结果仅用于本次评估目的时才有效，报告使用人或其他第三方因不当引用本评估结果造成的损失，与本评估机构无关。

3. 土地估价报告提交给委托估价方使用，土地估价技术报告（评估工作底稿）在报请相关主管部门审查时提供。

4. 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，估价机构不承担责任。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。

5. 本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司对估价结果有解释权。

6. 本估价报告和估价结果自报告提交之日起一年内有效。

## （三）需要特殊说明的事项

1. 估价对象的不动产权证书及土地利用状况等资料由委托估价方提供，委托估价方对所提供资料的真实性负责。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，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2. 报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以当地自然资源部门核发的《不动产权证书》、《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》、《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽工程建设用地的批复》（国土资函〔2017〕212号）为准。

3. 依据《三峡金沙江云川水电开发有限公司关于资产重组项目所涉及的土地资产处置的请示》（云川综〔2022〕18号），本项目（金沙重组项目）需要对三峡金沙江云川水电开发有限公司所使用的2宗国有建设用地进行划

拨地价评估。

截至估价期日 2022 年 1 月 31 日估价对象尚未取得不动产权证书，根据现场查勘和与估价委托方的沟通，乌东德水电站四川部分枢纽区于 2017 年 4 月 22 日取得了《国土资源部关于金沙江乌东德水电站枢纽工程建设用地的批复》（国土资函(2017) 212 号），文件要求批复用地由当地人民政府以划拨方式提供，作为乌东德水电站工程建设用地。本次评估以国土资函(2017) 212 号文件作为设定估价对象在估价期日为划拨性质的依据。

三峡金沙江云川水电开发有限公司根据发改委的立项文件，已经进行投资建设，截至估价期日，土地资产已经作为三峡金沙江云川水电开发有限公司相关投入在账面上进行了体现，并且已经履行了征地相关程序，依法取得了不动产权证书。根据乌东德电站的建设用地批复、企业实际投资情况可设定在估价期日评估宗地的使用权为云川公司所有。

云川公司基于以上土地权属关系的认定，于估价期日之前和之后，一直在积极准备和完善办理土地登记的权属调查表、宗地图等资料，并于估价期日后的 2022 年 3 月 7 日取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，2022 年 3 月 10 日、2022 年 3 月 25 日取得了《不动产权证书》。

4. 本次估价期日为 2022 年 1 月 31 日，现场查勘时间为 2021 年 12 月 17 日，报告附件照片为现场查勘时的照片，2022 年春节后估价师唐元源去现场办理保留划拨批复的同时也对乌东德电站的土地现场进行了复核工作，土地现状利用状况与 2021 年 12 月 17 日现场查勘时未发生变化。

5. 估价对象土地使用权人为三峡金沙江云川水电开发有限公司，本次评估委托人为中国长江三峡集团有限公司三峡金沙江云川水电开发有限公司为中国长江三峡集团有限公司下属子公司。

## 第四部分 附件

- 附件 1 《委托估价函》复印件
- 附件 2 《中国长江三峡集团有限公司关于金沙重组项目预案的意见》（三峡战略函[2021]520号）复印件
- 附件 3 《三峡金沙江云川水电开发有限公司关于资产重组项目所涉及的土地资产处置的请示》（云川综〔2022〕18号）
- 附件 4 《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》
- 附件 5 估价对象区域位置图
- 附件 6 估价对象现状利用照片
- 附件 7 估价对象《不动产权证书》复印件
- 附件 8 现场查勘记录表
- 附件 9 委托估价方营业执照复印件
- 附件 10 资产占有方营业执照复印件
- 附件 11 估价机构营业执照复印件
- 附件 12 A级资信等级证书复印件
- 附件 13 估价机构备案证明复印件
- 附件 14 土地估价师资格证书复印件
- 附件 15 《会东县人民政府关于会东县征收农用地地区片综合地价成果的公告》
- 附件 16 《四川省人民政府关于同各市(州)征收农用地地区片综合地价标准的批复》（川府函〔2020〕185号）
- 附件 17 《四川省人民政府关于同意各市（州）征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2020〕217号）
- 附件 18 《关于印发〈四川省被征地农民养老保障实施办法〉的通知》（川人社发〔2018〕46号）
- 附件 19 《四川省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月25日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）
- 附件 20 《四川省财政厅、四川省林业厅关于转发〈财政部 国家林业局关于调整森林植被恢复费征收标准引导节约利用林地的通知〉》（川财综〔2016〕3号）