



土地估价报告

项目名称: 西安经济技术开发区土地储备中心国有土地使用权收回补偿涉及西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧 WY12-23-1 号宗地国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位: 陕西华地房地产估价咨询有限公司

土地估价报告编号: 陕华地[2025]估字第 021 号

电子备案编号: 6102825GA0029

提交估价报告日期: 2025 年 2 月 13 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

西安经济技术开发区土地储备中心国有土地使用权收回补偿涉及西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧 WY12-23-1 号宗地国有建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方

西安经济技术开发区土地储备中心

三、估价目的

估价对象为秦川机床工具集团股份有限公司使用的 WY12-23-1 号宗地国有出让建设用地使用权，土地用途为工业。因规划调整，现西安经济技术开发区土地储备中心拟收回估价对象国有建设用地使用权，特委托我公司对其市场价格进行评估。本次评估目的是为委托方收回估价对象确定补偿款提供价格参考依据而评估其国有建设用地使用权市场价格。

四、估价期日

二〇二四年六月十二日，为估价师现场查勘日及《土地价格评估委托书》约定日期。

五、估价日期

二〇二四年六月十二日至二〇二五年一月二十日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘状况，估价对象位于西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧，为秦川机床工具集团股份有限公司使用的 WY12-23-1 号工业用地使用权。在估价期日二〇二四年六月十二日，宗地内经审批建有生产车间、办公楼、餐厅及车间 2，建筑面积共计 10417.44 平方米；附着物为门卫、岗亭，实际土地开发程度为宗地外“七通”（通路、

通讯、通电、供水、排水、供暖、供气)宗地内“六通一平”(通路、通讯、通电、供水、排水、供气、场地平整)。

根据《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号),估价对象土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,土地面积 18772 平方米(折合 28.158 亩),另结合《西安经济技术开发区项目合同书》,估价对象土地使用终止日期为 2051 年 12 月 13 日。

本次估价目的是为委托方收回估价对象确定补偿款提供价格参考依据而评估其国有建设用地使用权市场价格,根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014),对有关事项作以下设定:

(一)估价期日:根据《土地价格评估委托书》,本次估价期日确定为二〇二四年六月十二日,亦为估价师现场勘查之日。

(二)土地用途的设定:估价对象证载用途为工业用地,实际作为工业、办公、4S 展示厅及配套建筑使用,证载用途与实际用途不完全一致,考虑本次估价是为委托方收回估价对象国有建设用地使用权确定对土地使用权人的补偿款提供价格参考依据,结合《土地价格评估委托书》及合法原则,本次评估设定估价对象土地用途为工业用地。

(三)土地使用权类型的设定:估价对象证载使用权类型为出让,本次评估土地使用权类型设定为出让。

(四)土地使用年期的设定:根据《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号),估价对象证载土地使用权终止日期为 2051 年 12 月,颁发之日为 2001 年 12 月 14 日,未具体到日,《西安经济技术开发区项目合同书》约定估价对象土地使用权出让年限为五十年,自颁发该地块的《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算,故估价对象土地使用终止日期为 2051 年 12 月 13 日,至估价期日尚余 27.5 年期土地使用权。结合估价目的,本次评估土地使用年期按剩余土地使用年期 27.5 年设定。

(五)容积率的设定:经查《西安经济技术开发区项目合同书》,估价对象出让时未对容积率进行约定。根据《西安秦经家具有限公司总平面图》

(98 年 6 月 24 日第 9802 号)，同意建设生产车间、办公楼、门卫接待、货运大门，且厂区绿化、小品、道路及附属公用工程必须与主体厂房、办公楼同时设计、同时竣工、同时投入使用。经估价师现场查勘，估价对象宗地内经审批建筑物包括生产车间、办公楼、餐厅及车间 2(附属公用工程)，建筑面积共计 10417.44 平方米，现状容积率为 0.55。根据《土地价格评估委托书》，结合估价目的，本次估价对象容积率按现状容积率 0.55 设定。

(六)土地开发程度的设定：截至估价期日，估价对象实际土地开发程度为宗地外“七通”(即通路、通讯、通电、供水、排水、供暖、供气)，宗地内“六通一平”(通路、通讯、通电、供水、排水、供气、场地平整)，考虑到宗地红线内除“场地平整”发生的费用计入土地价格外，其他的基础设施开发费用均计入房产价值中，本次估价对象仅为国有建设用地使用权，为避免重复计算，本次估价对象土地开发程度设定为宗地外“七通”(即通路、通讯、通电、供水、排水、供暖、供气)宗地内“场地平整”。

(七)权利限制的设定：至估价期日，估价对象地上部分建筑物对外出租，存在租赁权，除此之外，未发现抵押权、担保权、地役权等他项权利，结合评估目的，考虑到本次评估是为国有土地收回确定补偿款目的服务，为保障补偿价款的合理性，不考虑租赁权对地价的影响，故本次评估设定估价对象无特殊权利限制。

根据地价评估的技术规程及以上设定，本次评估地价定义为：估价对象在公开市场及设定利用条件下，于估价期日二〇二四年六月十二日，土地开发程度达到宗地外“七通”(通路、通讯、通电、供水、排水、供暖、供气)宗地内“场地平整”，27.5 年期工业用地，容积率为 0.55，无特殊权利限制下的国有出让建设用地使用权市场价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义

下的国有建设用地使用权市场价格如下:

土地坐落: 西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧

土地面积: 18772 平方米(折合 28.158 亩)

单位面积地价: 1534 元/平方米(折合 102.27 万元/亩)

总地价: 2879.62 万元

大写: 贰仟捌佰柒拾玖万陆仟贰佰元整

货币种类: 人民币

估价结果详见《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

姓 名

估价师资格证书号

签 名

郝 娜

30520221161000000005

郝娜

吴 蒙

2012610026

吴蒙

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:

明生

陕西华地房地产估价咨询有限公司

二〇二五年二月十三日



土地估价结果一览表

估价机构：陕西华地房地产估价咨询有限公司 估价报告编号：陕华地[2025]估字第021号 估价日期：2024年6月12日 估价目的：国有土地使用权收回补偿 估价期日定土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地名称	宗地编号	国有土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年期/年	面积(平方米)(亩)	单位面积地价元/平方米(万元/亩)	总地价(万元)	备注
				记载	实际	设定	规划	实际	设定							
秦川机床工具集团股份有限公司	/	WY12-23-1	西经国用(2001出)字第013号	工业	工业、办公、4S展示厅及配套建筑及配套设施	工业	/	0.55	0.55	宗地外“七通”宗地内“六通一平”	宗地外“七通”宗地内“场地平整”	27.5	18772(28.158)	1534(102.27)	2879.62	
合计	人民币大写：贰仟捌佰柒拾玖万陆仟贰佰元整												18772(28.158)	/	2879.62	

一、上述土地估价结果的限定条件

- (一)土地权利限制：估价对象设定为27.5年期国有出让工业用地土地使用权。至估价期日，估价对象地上部分建筑物对外出租，存在租赁权，除此之外，未发现抵押权、担保权、地役权等他项权利，结合评估目的，考虑到本次评估是为国有土地收回确定补偿款目的服务，为保障补偿价款的合理性，不考虑租赁权对地价的影响，故本次评估设定估价对象无特殊权利限制；
- (二)基础设施条件：至估价期日，估价对象实际土地开发程度为宗地外“七通”(通路、通讯、通电、供水、排水、供暖、供气)宗地内“六通一平”(通路、通讯、通电、供水、排水、供气、场地平整)条件，评估设定土地开发程度为宗地外“七通”(通路、通讯、通电、供水、排水、供暖、供气)宗地内“场地平整”；
- (三)规划限制条件：根据西安经济技术开发区的总体规划，估价对象所处区域规划为居住、商服区，工业企业在近几年已逐渐向外迁移，估价对象作为工业用地，区域规划对其土地利用有一定限制；
- (四)影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

- (一)本报告及估价结果仅为委托方收回补偿估价对象国有建设用地使用权提供市场价格参考依据，当用于其它目的时，本报告评估结果无效；
- (二)估价对象的权属、利用条件、面积、使用权类型等以委托方提供的《土地价格评估委托书》《西安经济技术开发区项目合同书》《国有土地使用证》(西经国用(2001出)字第013号)、《西安秦经家具有限公司总平面图》(98年6月24日第9802号)、秦川机床工具集团股份有限公司《建筑物、构筑物明细表》《秦川机床工具集团股份有限公司关于企业名称变更的说明》为准。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；
- (三)本报告评估结果是估价对象在公开市场条件下满足地价定义的地产现值。对国家宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市规划改变以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地土地用途的改变，评估中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询估价机构后重新估价；
- (四)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；
- (五)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；
- (六)本估价报告需取得电子备案号方才有效，报告的有效期限自报告提交之日起为壹年；
- (七)其它需要说明事项请详细阅读本报告第三部分第三项。

陕西华地房地产估价咨询有限公司
二〇二五年二月十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：西安经济技术开发区土地储备中心

单位地址：西安市明光路 166 号凯瑞大厦 F 座

负责人：吕俊仪

联系人：常阳

联系电话：(029)86512375

邮政编码：710018

二、估价对象

估价对象位于西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路线北侧，为秦川机床工具集团股份公司使用的 WY12-23-1 号国有建设用地使用权，土地面积为 18772 平方米，土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让。估价期日时，估价对象宗地内经审批建有生产车间、办公楼、餐厅及车间 2，建筑面积共计 10417.44 平方米；附着物为门卫、岗亭。本次评估设定土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地使用年期为 27.5 年，估价对象仅为国有建设用地使用权，不包含地上建筑物、构筑物所有权。

三、估价对象概况

(一)土地登记状况

1.土地来源

1997 年 2 月 18 日，原秦川机床集团有限公司以出让方式取得的国有建设用地使用权，并与西安经济技术开发区管委会签订《西安经济技术开发区项目合同书》。根据《秦川机床工具集团股份公司关于企业名称变更的说明》，1998 年原秦川机床集团有限公司控股设立“陕西秦川机械发展股份有限公司”，并于 2001 年 12 月 14 日，取得《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013)。2013 年 11 月 16 日，原陕西秦川机械发展股份有限公司发行股份换股吸收合并陕西秦川机床工具集团有限公司交易方案获国

务院国资委批准，经 2014 年 8 月 26 日临时股东大会以现场投票与网络投票相结合的方式通过了将原公司名称“陕西秦川机械发展股份有限公司”变更为“秦川机床工具集团股份公司”。截止估价期日，产权人未办理估价对象不动产变更登记手续。

2. 登记状况

根据《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号)，估价对象宗地登记信息如下：

表 2.1 估价对象《国有土地使用证》登记信息一览表

国有土地使用证号	西经国用(2001 出)字第 013 号		
国有土地使用证编号	011032394		
土地使用者	陕西秦川机械发展股份有限公司		
坐落	西安经济技术计发区 C3 区，凤城二路以北		
地号	WY12-23-1	图号	100-140-17
用途	工业	土地等级	VII
使用权类型	出让	终止日期	2051 年 12 月
使用权面积	18772 平方米(折合 28.158 亩)		
填证机关	西安经济技术开发区管理委员会土地房产部(2001 年 12 月 14 日)		

四至：东邻陕西华商数码信息股份有限公司，西临明光路，南临凤城二路，北邻西安丽人科技有限责任公司。

土地级别：经查估价期日正在执行的《西安市工矿仓储用地基准地价图》(2020 年)，估价对象处西安市工业限制区，对工业限制区现有存量工矿仓储用地，参照工业限制区范围内公共管理与公共服务用地土地级别，则其土地级别参照公共管理与公共服务用地级别确定为三级。

(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，估价对象为国有建设用地，其土地所有权属国家所有。

2. 估价对象的土地使用权状况：估价对象为秦川机床工具集团股份公司使用的 WY12-23-1 号工业用地使用权。1997 年 2 月 18 日，秦川机床工具集团股份公司以出让方式取得了估价对象国有出让建设用地使用权，并与西安经济技术开发区管委会签订了《西安经济技术开发区项目合同书》，

合同约定按照开发区总体规划该地块用于建设实木家俱项目，土地使用权出让年限为五十年。国有建设用地使用权土地价格每亩 23 万元，地价总额为 853.76 万元。

根据《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号)，估价对象证载土地使用权终止日期为 2051 年 12 月，颁发之日为 2001 年 12 月 14 日，未具体到日，《西安经济技术开发区项目合同书》约定估价对象土地使用权出让年限为五十年，自颁发该地块的《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算，故估价对象土地使用终止日期为 2051 年 12 月 13 日，至估价期日尚余 27.5 年期土地使用权。

3.土地他项权利状况：至估价期日，估价对象地上部分建筑物对外出租，存在租赁权，除此之外，未发现抵押权、担保权、地役权等他项权利，结合评估目的，考虑到本次评估是为国有土地收回确定补偿款目的服务，为保障补偿价款的合理性，不考虑租赁权对地价的影响，故本次评估设定估价对象无特殊权利限制。

4.实际使用与证载状况：估价对象证载土地用途为工业用地，实际作为工业、办公、4S 展示厅及配套建筑使用，证载用途与实际用途不完全一致，考虑本次估价是为委托方收回估价对象国有建设用地使用权确定对土地使用权人的补偿款提供价格参考依据，不考虑实际用途与证载用途不一致对土地价值的影响。

(三)土地利用状况

1.利用现状

至估价期日，根据委托方提供的资料及估价师现场查勘情况，结合秦川机床工具集团股份公司提供的《建筑物、构筑物明细表》，估价对象宗地内经审批建筑物包括生产车间、办公楼、餐厅及车间 2，建筑面积共计 10417.44 平方米，未办理产权登记手续；附着物为门卫、岗亭。实际土地开发程度为宗地外“七通”(通路、通讯、通电、供水、排水、供暖、供气)宗地内“六通一平”(通路、通讯、通电、供水、排水、供气、场地平整)。土地利用现状见下表及下图：

表 2.2 建筑物、构筑物明细表

序号	名称	结构	数量(平方米)	层数	建造年代	实物状况
1	生产车间	钢结构	7230.15	1F	1998	钢结构厂房, 地上 1 层, 檐高 7.2 米, 厂房整体屋面为彩色镀铝锌钢板, 外墙贴瓷砖或玻璃幕墙。西侧及北侧现状出租作为 4S 店使用, 外墙玻璃幕墙, 内墙面抹灰、局部贴面砖, 顶棚抹灰或矿棉板吊顶, 地面铺地砖; 其余部分现状为厂房使用, 内设 2.8t 行吊, 厂房内混凝土地面或自流平, 四周砖墙维护, 钢结构梁、柱, 夹心彩钢屋顶或吊顶, 彩钢门, 钢窗, 内设复合板隔断车间。维护状况较好。
2	办公楼	框架结构	2353.17	4F	1998	框架结构办公楼, 地上 4 层(局部 2/3 层), 外立面粉刷涂料, 入口为地弹门。1 层公共区域地面、墙面铺地砖或自流平, 石膏吊顶, 室内贴地砖、墙面抹灰、顶棚抹灰或矿棉板吊顶; 2 层地面铺地毯, 顶棚抹灰或矿棉板吊顶, 墙面抹灰; 3-4 层局部建有办公室, 地面铺地毯或自流平, 墙面抹灰, 顶棚抹灰; 铝合金窗, 上下楼梯铺地砖、不锈钢扶手, 水电齐全, 维护状况较好, 房屋状况完好。
3	餐厅	框架结构	266.38	1F	1998	餐厅为框架结构, 地上一层, 局部为食堂, 局部为办公室, 其中食堂部分地面贴地砖、墙面抹灰、顶棚吊顶; 办公室地面贴面砖、墙面及地面抹灰水电齐全, 维护状况较好, 房屋状况完好。
4	车间 2	钢结构	567.74	1F	1998	钢结构厂房, 地上 1 层, 檐高 5.5 米, 跨度 15.53 米, 外墙抹灰。厂房内自流平, 四周砖墙及彩钢板维护, 钢结构梁、柱, 木质屋顶。维护状况较好, 房屋状况完好。
5	门卫	/	50.74	/	/	集装箱彩钢结构活动板房
6	岗亭	/	3.23	/	/	不锈钢岗亭
合计	-	-	-	-	-	-

估价师现场查勘(一)

估价师现场查勘(二)

产车间顶部

生产车间(厂房部分外部)

生产车间(厂房部分内部一)

生产车间(厂房部分内部二)

生产车间(4S 部分外部)

生产车间(4S 部分内部一)

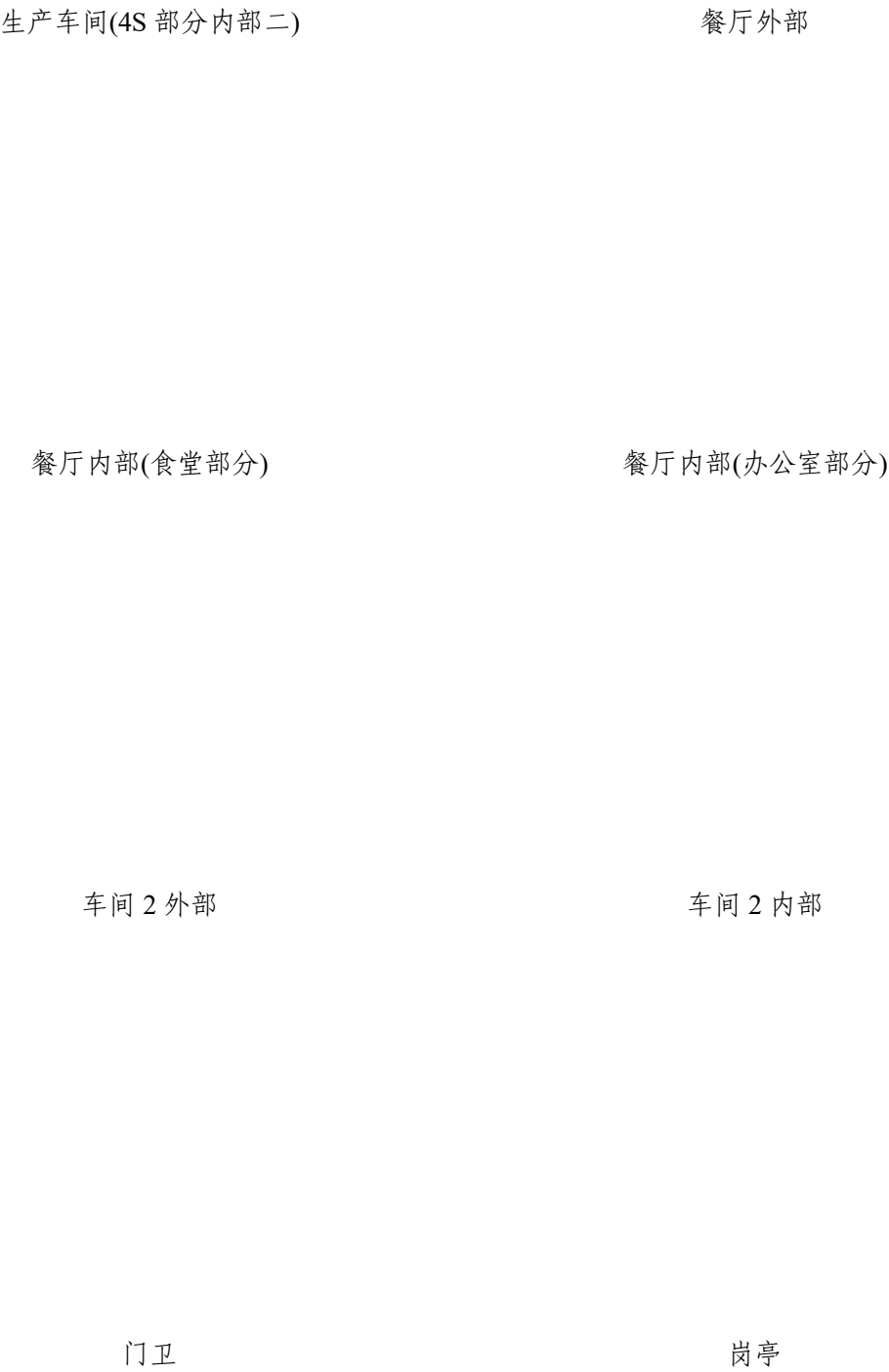


图 2.1 估价对象宗地现状利用图

2. 土地利用条件

经查《西安经济技术开发区项目合同书》，估价对象出让时未对容积率进行约定。根据《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号)，同意建设生产车间、办公楼、门卫接待、货运大门，且厂区绿化、小品、道路及附属公用工程必须与主体厂房、办公楼同时设计、同时竣工、同时投入使用。经估价师现场查勘，估价对象宗地内经审批建筑物包括生产车间、办公楼、餐厅及车间 2(附属公用工程)，建筑面积共计 10417.44 平方米，现状容积率为 0.55。本次评估设定估价对象土地用途为工业用地，容积率按 0.55 利用能够达到最佳利用。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

一般因素主要通过影响土地供给、土地需求和土地市场环境等方面来影响土地价值或价格。估价对象位于西安市城区，作为工业用地，影响其土地价格的一般因素分为自然、社会、经济和行政因素，主要包括城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、规划与发展目标、产业政策、城市社会经济发展状况等。

1. 自然因素

(1) 自然条件

西安市位于中国内陆西北地区的关中盆地，东以零河和灞源山地为界，西以太白山地及青化黄土台塬为界，南依秦岭，北临渭河。西安城区属暖温带半湿润大陆性季风气候区，位于渭河平原的二级阶地上，地质结构较为稳定，地质灾害主要为地面沉陷和地裂缝。西安自古有“八水绕长安”之美称，市区东有灞河、浐河，南有泾河、涝河，西有皂河、沣河，北有渭河、泾河，其中渭河横贯市境内约 150 公里，年径流量为 25 亿立方米；加之黑河水利枢纽工程的建成营运，基本能满足城市生产生活用水。

(2) 经济区位

西安市是中国西北部最大的中心城市，是陕西省省会。在国家“一带一路”战略定位中，西安作为丝绸之路经济带的经济文化商贸中心、新亚欧大

陆桥及黄河流域最大城市,是西北通往中原、华北和华东各地市的必经之路。在全国区域经济布局上,西安处于承东启西、连接南北的重要战略地位,是国家明确建设的国际化大都市、国家中心城市之一。

2. 社会因素

(1) 行政区划

西安现辖新城、碑林、莲湖、雁塔、灞桥、未央、阎良、临潼、长安、高陵、鄠邑 11 个区,蓝田、周至 2 个县,其中包括西安高新技术产业开发区、经济技术开发区、曲江新区、浐灞生态区、阎良国家航空产业基地、国家民用航天产业基地、国际港务区等 7 个国家及省级重点开发区,并代管一个国家级新区,即西咸新区。根据《西安统计年鉴 2023》,西安市土地面积 10096.81 平方公里,其中市区面积 5145.66 平方公里、二县(蓝田县、周至县)面积 4951.19 平方公里,全市城市建成区面积 729.14 平方公里。

(2) 人口数量与家庭规模

根据《西安市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》,2023 年西安辖区常住人口 1307.82 万人,男女性别比为 104.25:100,城镇化率 79.88%,人口自然增长率 0.36‰。

根据西安市第七次全国人口普查主要数据公报,西安市全市共有家庭户 450 万户,集体户 44 万户,平均每个家庭户人口为 2.45 人,比 2010 年第六次全国人口普查减少 0.5 人。

(3) 城市发展与公共设施建设

根据《西安统计年鉴 2023》,2022 年供水普及率 99.37%、燃气普及率 99.95%、人均城市道路面积 19.78 平方米、建成区排水管道密度 9.49 公里/平方公里,污水处理率 96.87%,园林绿化人均公园绿地面积达 11.97 平方米,建成区绿地率 39.13%,生活垃圾无害化处理率 99.98%,城市更新步伐有序推进,公共设施不断改善。西安立体综合交通体系初步建成:已形成完整的“米”字型高铁枢纽网和“米”字型高速公路网,西安咸阳国际机场是全国航空六大国际枢纽之一,西安新筑铁路综合物流中心成为以运输物流、贸易服务为主的国家级综合物流枢纽节点,轨道交通机场线实现航空、高

铁旅客“一站式换乘”，西安地铁八线运营，运营总规模达 279 公里，地铁共开通车站 153 座，日均客流约 448.21 万人次。常规公交线路达 396 条。

总体来看，西安城市市政服务能力持续提高，城市功能日益完善，环境友好，宜居宜业。

(4)人文环境

西安古称“长安”，有着长达 3100 多年的建城史和 13 个朝代建都史，是联合国教科文组织确定的“世界历史文化名城”。西安市拥有两项 6 处世界遗产、428 处文物保护单位、157 座博物馆，1 处历史城区、3 片历史文化街区，是中华民族和华夏文明的重要发祥地之一，是古丝绸之路的起点。同时，西安是中国五大教育、科研中心之一，高校密集、教育资源丰富，拥有 7 所“双一流”建设高校，高等教育学校 75 所、研究生培养单位 43 家、两院院士 62 位，科研院所 95 家；创新驱动足，拥有国家级科技企业孵化器 24 家，国家高新技术企业数超过 5000 家。历史文化内涵丰富，现代科技优势明显，人文环境优越。

3.经济因素

(1)城市经济发展状况

1)经济运行情况

根据西安市统计局数据，2024 年一季度全市地区生产总值 2882.86 亿元，同比增长 2.7%，其中，第一产业增加值 34.43 亿元，第二产业增加值 911.07 亿元，第三产业增加值 1937.36 亿元。固定资产投资(不含农户)同比下降 2.6%，从重点领域看，工业投资增长 3.0%，基础设施投资下降 20.4%，民间投资增长 5.8%，房地产开发投资增长 5.2%。进出口贸易优势稳固，进出口总值 1000.46 亿元，同比增长 7.4%，其中出口总值 649.94 亿元，进口总值 350.52 亿元；对韩国、俄罗斯、中国香港以及共建“一带一路”国家进出口分别增长 39.8%、15.5%、9.1%和 17.9%。

总体来说，西安市经济呈现稳中有进、持续向好态势，产业优势持续巩固，市场需求加快恢复，城市动能不断增强，民生保障有力有效，经济发展实现质的有效提升和量的合理增长。

2)工业产业状况

根据西安市统计局数据，2024年一季度规模以上工业增加值同比增长2.7%，从规模看，大型企业总产值下降8.8%，中小型企业总产值增长14.1%。新增企业快速成长，拉动规模以上工业总产值增长0.8个百分点。从重点行业看，计算机、通信和其他电子设备制造业总产值增长10.8%，汽车制造业总产值下降3.4%，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业总产值增长8.3%。从产品看，代表创新驱动的部分新产品增长较快，充电桩产量增长83.6%，太阳能电池产量增长184.1%，集成电路产量增长56.8%。

3)财政金融状况与利率水平

根据西安市统计局数据，西安市金融市场稳健，服务经济水平提升，有力支持实体经济，至2024年3月末，金融机构本外币存款余额35047.64亿元，同比增长5.7%；金融机构本外币贷款余额36871.54亿元，增长8.9%。其中，制造业人民币中长期贷款余额增长19.4%，普惠口径小微企业贷款余额增长24.5%。

贷款市场施行报价利率(LPR)形成机制，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年6月12日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。

4)物价水平

根据西安市统计局数据，2024年一季度，西安市居民消费价格同比下降0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降2.1%，衣着价格上涨1.0%，居住价格上涨1.0%，生活用品及服务价格上涨0.2%，交通通信价格下降1.8%，教育文化娱乐价格上涨2.1%，医疗保健价格上涨0.8%，其他用品及服务价格上涨2.4%。3月，居民消费价格同比下降0.1%，环比下降1.3%。

(2)土地市场状况

受全国房地产市场持续低迷影响，以及大项目工业用地落地较少影响，2024年一季度西安市土地供应总量同比下降，住宅用地区域分化持续，商服用地市场成交量保持低位，产业用地阶段性缩量，项目布局向“北跨”聚集。

1)土地总体供应情况

2024年一季度，西安辖区累计供应建设用地0.67万亩，同比下降3.8%，其中房地产开发用地供应0.31万亩，减幅15.4%；工业仓储用地0.21万亩，减幅67.8%；科教文卫、公用设施等用地0.15万亩，减幅44.1%。从土地供应结构来看，住宅用地占比达89.8%；商业、工业、科教文卫、公用设施等用地占比分别为6.7%、3%、0.5%。从土地供应区域来看，以高新区为代表的开发区占比总量57.3%，远郊区县占比总量31.6%，其余为市本级。从土地供应方式来看，出让方式供应占比总量64.3%，其次为划拨供应。从土地招拍挂市场看，2024年一季度西安辖区整体低温运行，共计溢价成交3宗，终止出让3宗。高新区丝路软件城2宗住宅用地分别溢价14.3%、12.5%成交，高陵区1宗工业用地溢价成交。曲江新区、灞桥区、航空基地各终止出让1宗房地产开发用地。

2)工业用地供应情况

2024年一季度，西安辖区工业用地供应总量达2131亩，经开区922亩位列第一且远超其他区域，其次为高新区346亩、阎良区229亩、鄠邑区200亩，主要涉及航空航天设备制造及饮料制造业、电子器件制造等产业类型。

3)土地价格变动情况

根据西安市地价动态监测成果显示，2024年一季度末西安市住宅地价指数(定比)为504，较2023年年末下跌6个点；商业地价小幅上涨，指数(定比)为304，工业地价水平保持稳定，指数(定比)为204；西安市整体地价水平小幅回落，综合地价指数(定比)为384。

2021年以来西安市地价指数变化情况如下图：

图 2.2 2021 年以来西安市地价指数走势图

近年来受政策调控与市场调节叠加影响, 西安市兼顾区域产业发展与居住需求, 土地市场用地结构、区域布局不断调整优化, 供给侧结构性改革不断深入, 市场整体表现相对稳健。

4. 行政因素

(1) 土地制度与政策

我国实行严格的土地管理制度, 通过建立健全城乡统一的建设用地市场, 深化产业用地市场化配置改革、鼓励盘活存量建设用地、完善土地管理体制等措施构建完善的要素市场化配置体制机制, 引导土地节约集约利用。对于工业用地必须采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者, 其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。2022 年国务院办公厅印发《要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》优化工业用地出让年期, 完善弹性出让年期制度, 鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期供应等方式供应产业用地。2023 年自然资源部出台《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》, 优化建设项目用地审查报批要求, 落实节约集约用地要求, 完善自然资源资产供应制度, 支持产业用地“标准地”出让, 鼓励地方探索制定混合土地用途设定规则, 优化地下空间使用权配置政策。

西安市积极响应国家有关精神, 切实落实国家的宏观调控政策和各项建设用地管理政策, 2009 年发布通知对西安市个别行政区的工业用地出让最低价标准进行调整; 2018 年西安市委市政府下发《西安市深化土地供给侧结构性改革实施方案》, 对深化西安市土地管理体制机制改革提出纲领性指导意见, 致力通过以土地供给为“抓手”, 实现资源要素的有效供给和优化配置, 促进城市经济高质量可持续发展; 对于工业用地, 提出创新工业用地供给方式, 通过公开挂牌竞价, 鼓励采用弹性年期出让、租赁、先租后出让等方式满足工业用地需求, 针对工业、仓储物流进行专项补贴以及政策优惠等。2021 年, 陕西省人民政府办公厅印发《关于加强节约集约用地促进高质量发展的意见》再次重申优化土地要素配置, 鼓励推行工业用地弹性年期出让, 新增工业用地出让年期原则上控制在 30 年以内。探

索推行长期租赁、先租后让、租让结合等供地方式。鼓励产业用地混合利用, 要求工业项目用地范围内行政办公及生活服务设施用地面积占总用面积的比例不超过 7%, 且建筑面积不超过总建筑面积的 15%。2022 年西安市出台资源规划领域 20 条措施, 推行产业用地“标准地+承诺制”出让模式, 推行工业用地“先租后让”“租让结合”“弹性年期出让”等方式供应, 工业用地出让年期原则上不超过 30 年, 租赁年期不超过 20 年, 鼓励小微企业和孵化器项目优先进入标准厂房, 降低企业拿地成本。2022 年 11 月西安市出台《关于进一步推进“标准地+承诺制”改革工作的实施意见》明确了“标准地”收储、供应方式, 并要求到 2022 年底前, 省级以上经济技术开发区、高新技术产业开发区和城市新区等有条件区域, 新批工业用地不低于 40% 按照“标准地”方式供应; 2023 年起, 全市经济技术开发区、高新技术产业开发区、县域工业集中区等产业集聚区全面推行“标准地”供应; 2024 年起, 将“标准地”供应向混合产业项目推进和延伸。

(2) 房地产政策

《陕西省人民政府办公厅关于加强节约集约用地促进高质量发展的意见》允许标准化厂房在满足独立使用的前提下, 按幢、层等权属界线封闭空间为基本单元分割转让; 工业项目配套建设的办公及生活服务设施占用的建设用地使用权不得单独分割转让。2022 年西安市出台资源规划领域 20 条措施, 支持盘活存量土地建设保障性住房, 提高存量工业项目配套行政办公及生活服务设施比例, 提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。

近年来受政策调控与市场调节叠加影响, 西安市兼顾区域产业发展与居住需求, 土地市场用地结构持续优化, 市场表现整体稳健, 保证了工业产业用地的可持续绿色发展。

(3) 产业政策

我国自 2015 年提出《中国制造 2025》实施制造强国战略, 全面提升中国制造业发展质量和水平。2015 年原国土资源部等六部委联合发布《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》, 提出运用多种方式供应新产业用地, 支持生产性、科技及高技术服务业发展, 引导新

产业集聚发展等多条对产业用地发展的利好措施。2019 年自然资源部办公厅印发《产业用地政策实施工作指引(2019 年版)》，明确了产业用地政策的范围、土地供应的基本规定以及产业用地政策的适用情形和具体政策依据，进一步营造公平竞争的土地市场环境。

西安作为国家重点支持加快发展的中心城市之一，实现“工业强市”战略，出台了《西安市产业用地指南(2019 年试行版)》引导社会投资方向、企业技术改造、产业结构优化升级。2021 年陕西省人民政府办公厅印发《关于加强节约集约用地促进高质量发展的意见》，推进“亩均论英雄”改革，确保单位 GDP 建设用地使用面积逐年稳步下降，提高资源利用效率。

(4)金融政策

中央坚持“房住不炒”定位，坚定房地产调控态度，持续完善房地产金融监管机制，不断强化土地、金融等方面政策在市场调控中的作用。针对工业，发挥多元化、多层次金融体系功能作用，加强间接融资与直接融资联动，现有政策工具与加强金融创新相结合，形成长期稳定投入机制，推动工业全方位、全周期绿色发展。根据《中国货币政策执行报告》，中国人民银行加大稳健货币政策实施力度，发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，引导金融机构有利支持实体经济特别是小微企业、科技创新、绿色发展、基础设施等领域，稳住经济大盘。

(5)税收政策

某种房地产税收、税率(税额)以及税收优惠的调整都对房地产价格有所影响。目前，我国已经建立起一整套覆盖房地产项目整个生命周期、涉及房地产用地的取得、开发销售、保有及流转等各个环节的房地产税收体系，在提高资源使用效率、调节土地级差收入、增加财政收入起到了积极的作用。我国税制逐步从“重流转、轻持有”向“重保有，轻流转”转变，并在调控产业方向、支持经济发展体现积极作用。就我国现行的房地产税制来看，主要包括耕地占用税、城镇土地使用税、契税、印花税、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、企业所得税、个人所得税等 12 个税种。目前，契税、印花税、耕地占用税、城市维护建设税、

企业所得税、个人所得税均已立法。

2022 年 1 月 1 日起土地出让收入征收部门由自然资源部门调整为税务部门,进一步规范了土地出让收入“收支两条线”管理体系。2021 年 10 月第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议授权国务院在部分地区对居住用和非居住用等各类房地产开展房地产税改革试点工作。

为继续推进经济发展方式转变和供给侧结构性改革支持实体经济发展壮大、支持实体经济,陕西省、西安市出台了《关于支持实体经济发展若干财税措施的意见》、《关于明确支持实体经济发展城镇土地使用税和房产税政策的通知》、《关于支持实体经济发展若干财税措施的意见》、《西安市加快建设先进制造业强市支持政策实施细则》等一系列支持实体经济发展若干支持政策。

(5)土地利用规划与管制

1)国土空间规划

国土空间规划是指将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合统一,实现“多规合一”,对各专项规划起指导约束作用。陕西省国土空间规划(2021-2035 年)已于 2024 年 2 月获国务院批复。西安市国土空间总体规划(2021-2035 年)草案已于 2022 年 11 月公示,目前待审批。陕西省自然资源厅依据《自然资源部关于做好近期国土空间规划有关工作的要求》精神印发《关于做好过渡期国土空间规划有关工作的通知》,出台了过渡期国土空间规划政策保障“十四五”开局经济建设用地需求。西安市自然资源和规划局出台《关于强化规划管理工作中相关问题的通知》对城市规划区范围外规划条件及审批流程等进行了规范。2023 年,西安市按照国家关于推动超大特大城市加快转变发展方式的有关部署,制定《西安市国土空间规划编制管理及审批办法(试行)》。

根据《西安市国土空间总体规划(2021-2035 年)》草案,西安市国土空间保护格局为“一屏一带”秦岭北麓生态屏障和渭河生态文化带、“八水七田”八条环绕城市的主要河流和七片优质农田集中区、“一城六区”一个明清古城和六个重点历史文化区。国土空间开发格局为“轴线传承”突

出南北向古都文化轴、科技创新轴、国际开放轴、东西向思路发展轴传承历史空间秩序、统领城市发展方向的重要作用; “核心引领”构建以西安主城片区为主体、洪庆-港务区、西咸沣河片区共同组成的都市圈核心区, 提高综合服务功能, 引领空间结构调整; “六片协同”推动富平-阎良、杨凌-武功-周至、高陵-泾河新城、鄠邑思路科学城、临潼和东南川塬六大片区协同发展, 培育多个都市圈功能支点, 形成紧凑、多极、网络化城镇空间。

2) 国民经济规划

根据《西安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》, 西安市国土空间实施用途管理, 划定落实生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界和历史文化保护控制线, 合理配置城镇、农业、生态三类空间, 预留战略留白空间和弹性发展区, 形成国土开发保护空间基底。西安市实施“南控、北跨、西融、东拓、中优”空间发展战略, 强化城市化地区高效集聚发展, 支持农产品主产区增强农业生产能力, 保障生态功能区人口逐步有序转移, 突出历史文化遗产与城市空间有机融合, 形成城市空间疏密有度、生产空间集约高效、生活空间宜居舒适、生态空间山清水秀的国土空间布局。

3) 西安都市圈发展规划

2022 年 4 月 1 日, 《西安都市圈发展规划》正式获批。“西安都市圈”规划范围包括西安市全域(含西咸新区), 咸阳市秦都区、铜川市耀州区、渭南市临渭区、杨凌农业高新技术产业示范区等共 2.06 万平方公里, 围绕基础设施互联互通、创新驱动发展、产业分工协作、扩大改革开放、生态环境共保共治、公共服务共建共享、文化传承发展、城乡深度融合发展 8 个方面, 构建“一核、两轴、多组团”的发展空间格局。西安市中心城区位于“一核”区域, 是都市圈的人口、经济和创新平台, 是科教资源密集区。

综上所述, 西安市作为国家中心城市和具有历史文化特色的国际化大都市, 经济居副省级城市第一方阵, 城市价值得到进一步凸显。西安市实施“工业强市”战略, 深入土地供给侧结构性改革, 土地供应结构持续调

整优化，地价水平随着城市价值的兑现持续平稳上行，地产市场保持稳健的发展态势。

(二)区域因素

估价对象位于西安经济技术开发区，影响其土地价格的区域因素主要包括区域状况、区域土地市场状况、交通条件、基础设施条件、产业集聚度、环境条件、区域规划限制等，具体如下：

1.区域概况

西安经济技术开发区成立于 1993 年 9 月，2000 年 2 月被国务院批准为国家级开发区，2010 年 2 月被国家工信部批准为首批国家新型工业化产业示范基地，2011 年西安市级行政中心整体迁入，使其作为“西安城市中枢+新兴产业高地”的复合优势得到集中展现。西安经开区位于西安城市北部，是西安市行政中心所在地，也是西安的政治中心和“新北城”，总规划面积 272 平方公里，由中心城区、高铁新城、泾渭新城、渭北新城四大区域板块和综保区、自贸区两大功能园区组成，目前形成了“一河两岸”、“四区两园”的空间发展格局。经开区累计入区企业 6 万多家，是西部地区世界 500 强和央企投资最密集的区域之一，其中包括中国航发、中交西筑、中国重院、中车永济、中车捷力、中国节能、中交天合、中铁装备、中国西电等央企龙头，博世力士乐、西门子、ABB、中法铁路、阿尔斯通、永电捷通等十余家世界 500 强企业，2021 年已成为西安工业发展的主战场和顶梁柱，综合实力位列 218 个国家级经开区第一方阵，稳居前列。根据西安经济技术开发区统计信息显示，2023 年全区财政一般公共预算收入累计 60.3 亿元，固定资产投资累计完成 360.58 亿元，主导产业产值累计实现 1764.48 亿元，服务业营业收入累计为 420.20 亿元，新增市场主体 16285 个，现有各类学校共计 128 个，在校学生数 114453 人。主要经济指标持续向好，稳中加固，活力增强的态势。



图 2.3 西安经济技术开发区区位图

经开中心城区位于北绕城高速以南，北二环以北，朱宏路以东，凤新路(贞观路)以西，规划面积约 22 平方公里，是西安市行政中心驻地，重点发展金融保险、商务中介、信息咨询、文化休闲、服务外包等现代服务业，打造与国际接轨的行政商务办公区和总部经济聚集地。经过二十余年的发展，中心区城市配套成熟完备，拥有城市运动公园、文景公园等休闲运动设施，建成中小学二十余所、三甲医院三所，熙地港、大融城、民生百货、汉神百货、蓝海风漫巷、赛高国际等众多大型商服设施，区域内教育、文化、医疗、金融商务、餐饮娱乐、高标准运动休闲商贸设施及配套服务体

系日趋完善, 人居环境和商务环境不断提升。另外, 中心区交通便利, 距离西安咸阳国际机场 15 分钟车程, 距离亚洲最大的铁路客运枢纽西安北客站 5 分钟车程, 毗邻包茂、京昆、福银、银百、连霍等 6 条国家高速公路, 地铁 2 号线、4 号线和在建的 8 号线、规划的 10 号线和两条城际铁路交织成网, 现已成为西安的北部新城和总部经济聚集区, 区位优势明显。

估价对象位于西安经开区明光路东侧、凤城二路北侧, 属经开区中心城区, 随着近年来中心区内工业企业逐渐向外迁移, 区域产业集聚度低。区域交通条件较优, 基础设施配套完备, 商服集聚度较差, 生活服务设施配套较齐全, 所处区域规划为居住、商服区, 工业企业在近几年已逐渐向外迁移, 估价对象作为工业用地, 区域规划对其土地利用有一定限制。

2. 区域土地市场状况

2018-2023 年, 西安经济技术开发区总计供应建设用地面积 11409 亩, 年均供应约 1902 亩。从供应结构看, 供应土地大部分为其他用地(包含公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公园绿地等), 面积合计为 6052 亩, 占供应总量的 53%; 其次为工业用地 2888 亩, 占供应总量的 25%; 居住用地 1582 亩, 占供应总量的 14%; 商服用地 887 亩, 占供应总量的 8%。2018-2023 年西安经济技术开发区建设用地供应情况如下图。

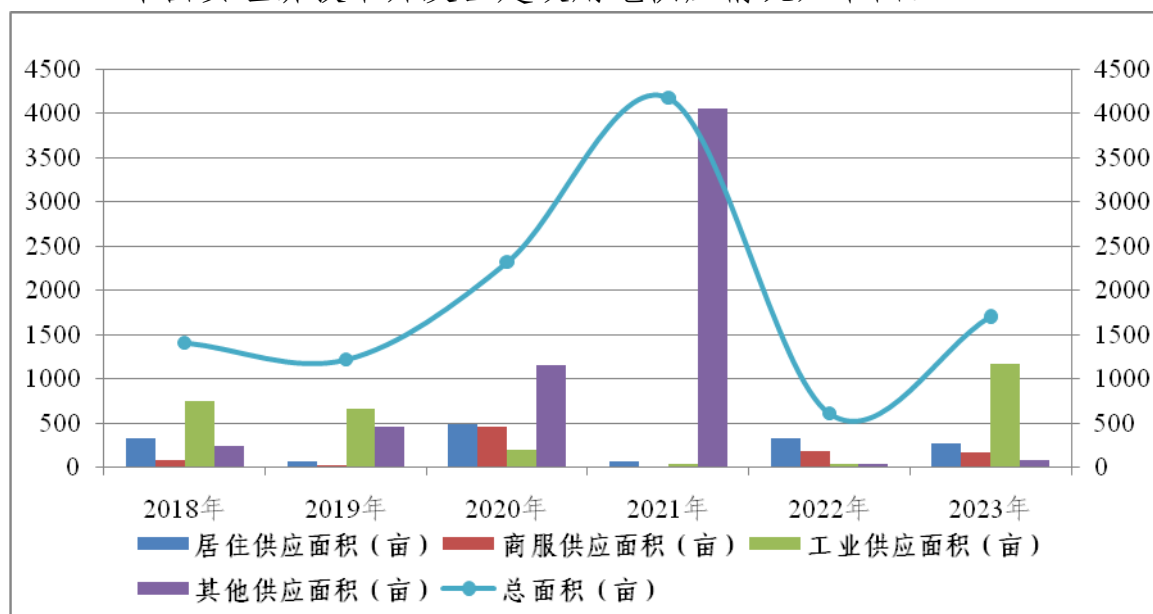


图 2.4 2018 年以来西安经济技术开发区建设用地供应情况

3. 交通条件

西安经济技术开发区是西安市唯一具有临空、临站、滨河、高速交汇、地铁密集等独特区位优势的开发区, 福银高速、机场高速、延西高速、绕城高速、北二环、北三环组成“三横三纵”快速路网, 分布有亚洲最大的铁路客运枢纽西安北客站, 地铁 2 号线、4 号线、14 号线和 8 号线(在建)、10 号线(规划中)和两条城际铁路穿越而过。西安经济技术开发区中心区道路网络密集, 纵横交错, 横向的道路有凤城一路至凤城十二路、北三环路等, 纵向的道路有朱宏路、明光路、文景路、未央路等, 路面宽在 20-60 米之间, 公交线路众多, 道路通达性好, 行驶通畅性高, 整体交通便捷。

估价对象西临混合型主干道明光路、南临混合型主干道凤城二路, 与混合型主干道通达好, 道路通达度高; 估价对象距西安铁路集装箱中心站约 16.5 公里, 距西安火车站(客运)约 5.3 公里, 距西安城北客运站约 1.3 公里, 距西安绕城高速朱宏路交入口约 5 公里, 对外交通较便捷; 附近有 33 路、50 路、149 路、151 路、160 路、207 路、214 路、221 路、264 路、510 路共 10 条公交线路通过, 距西安地铁在建 8 号线“霸城门”约 100 米, 区域公共交通便利度优。宗地所处区域基本无交通管制, 停车便利度较高。总体而言, 估价对象所处区域交通条件较优。

4. 基础设施条件

(1) 市政基础设施配套

估价对象所处区域基础设施配套现已达到“七通”(即供水、排水、供电、供气、供暖、通讯、通路)条件, 配套完善, 基础设施综合保证率 $\geq 95\%$, 有利于宗地的开发利用, 具体如下:

供水: 市政供水, 给水管网采用环状管网供水, 估价对象所处区域内市政自来水管网铺设到位, 管径为 DN300-400, 供水保障率 100%。

排水: 区域内由市政统一铺设排水管网, 雨水、污水分流, 现有排水保障能力 100%。

供电: 市政供电, 区域已建成 110KV 变电站六座, 总容量 75 万 KVA, 满足开发区内生产、生活用电需求, 保障率 100%。

供气: 市政供气, 陕北天然气管道在经开区设有门站, 供气保障率 100%。

供暖: 市政集中供热, 经开区已建成 80 蒸吨和 300 蒸吨的供热站各一座, 供暖保障率 100%。

通讯: 区域内已建成了装机容量 18 万门的多个光纤环网, 可以提供 10 兆 ~ 100 兆光纤接入、ADSL 接入及局域网接入。

通路: 区域内有朱宏路、明光路、民经一路、文景路、未央路、贞观路、凤城一路至凤城十二路等主、次干道贯通东西南北, 道路宽度在 20-60 米之间, 通行便捷。

(2) 公用设施完备度

估价对象周边 2 公里范围内有:

学校: 西安和平中学、西安经开第一学校(南校区)、西安经开第九幼儿园、西安市经开区第十一小学、西安市经开第五中学、陕西省西安中学、西安经开第九小学、西安市第七十五中学等;

医院: 长安医院、西安凤城医院、西安海红医院;

银行: 中国银行、长安银行、招商银行、中国工商银行、中国建设银行、北京银行等;

市场: 海红蔬菜副食便民中心、万尚生活农贸集市;

商场: 蓝海风中心、中登广场、艾斯广场等;

其他: 文景公园(距估价对象约 800 米);

总体来说, 2 公里范围内分布的各类生活服务及公共设施配套较齐全。

5. 商服繁华度

西安经济技术开发区内商服设施主要集中在未央路沿线、文景路沿线, 凤城一路至八路之间, 主要有艾斯广场、熙地港购物中心、汉神购物广场、世纪金花购物广场、大融城购物广场、未央国际等大型商服设施及道路两侧众多的商铺, 聚集了全球各类顶尖品牌, 高品质酒店、甲级写字楼、高端餐饮等服务设施星罗棋布, 旅游、购物、休闲等商服设施配套完备。

估价对象距市级商服中心钟楼商圈约 5 公里, 距区级经开区商服中心

约 1.1 公里，距街区级朱宏路商服中心约 1.5 公里。目前区域商服设施仅有蓝海风中心一个商务办公综合体，另有少量道路两侧的小型商铺，区域人流量一般，商服繁华度较差。

6. 产业集聚度

西安经济技术开发区 1993 年成立，成立之初，估价对象所在的中心城区以工业企业为主，近年来，随着该区规划的调整，工业企业逐步搬迁至三环外。估价对象位于西安经开区明光路东侧、凤城二路北侧，该区域现状土地利用主要为住宅、商业、工业用地混合区，其中工业用地有西部超导材料科技股份有限公司、西安宝光智能电气有限责任公司、西门子信号有限公司等工业企业。总体来说，工业企业在近几年已逐渐向外迁移，估价对象所在区域产业集聚度低。

7. 环境条件

根据西安市环境监测资料显示，估价对象所处区域大气质量一般，地下水污染一般，自然环境一般，人文环境条件一般。总体而言，估价对象所处区域环境条件一般。

8. 区域规划限制

根据西安经济技术开发区的国土空间规划，估价对象所处区域规划为居住、商服区，工业企业在近几年已逐渐向外迁移，估价对象作为工业用地，区域规划对其土地利用有一定限制。

综合以上分析，估价对象所处区域区位条件较好，基础配套设施齐全，交通条件较优，产业集聚度低，公用设备较齐全，商服繁华度较差，环境条件一般。作为工业用地来说，区域规划对其利用有一定限制。综合评价影响估价对象地价的区域因素条件较好。

(三) 个别因素

影响土地价格的个别因素主要包括估价对象自身的位置、土地面积、土地用途、土地使用年限、现状及规划利用、宗地形状及临路状况、地质地形地势、宗地内基础设施条件等，具体如下：

1. 宗地位置

估价对象位于西安经开区明光路东侧、凤城二路线北侧，作为工业用地，所处位置条件一般。估价对象的具体位置示意如下图所示：



图 2.5 估价对象位置示意图

2. 土地面积

根据《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号)及《土地委托估价函》，估价对象土地面积为 18772 平方米(折合 28.158 亩)，结合区域土地利用现状，作为工业用地，土地面积偏小。

3. 土地用途

估价对象证载土地用途为工业用地，本次评估设定其土地用途为工业用地，但其所处区域规划为居住、商服区，区域规划对其土地利用有一定限制。

4. 土地使用年限

根据《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号)，估价对象证载土地使用权终止日期为 2051 年 12 月，颁发之日为 2001 年 12 月 14 日，未具体到日，《西安经济技术开发区项目合同书》约定估价对象土地使用权出让年限为五十年，自颁发该地块的《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算，故估价对象土地使用终止日期为 2051 年 12 月 13 日，至估价期

日尚余 27.5 年期土地使用权。结合估价目的, 本次评估土地使用年期按剩余土地使用年期 27.5 年设定。

5. 现状及利用条件

至估价期日, 根据委托方提供的资料及估价师现场查勘情况, 结合秦川机床工具集团股份公司提供的《建筑物、构筑物明细表》, 估价对象宗地内经审批建筑物包括生产车间、办公楼、餐厅及车间 2, 建筑面积共计 10417.44 平方米; 附着物为门卫、岗亭。

经查《西安经济技术开发区项目合同书》, 估价对象出让时未对容积率进行约定。根据《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号), 同意建设生产车间、办公楼、门卫接待、货运大门, 且厂区绿化、小品、道路及附属公用工程必须与主体厂房、办公楼同时设计、同时竣工、同时投入使用。经估价师现场查勘, 估价对象宗地内经审批建筑物包括生产车间、办公楼、餐厅及车间 2(附属公用工程), 建筑面积共计 10417.44 平方米, 现状容积率为 0.55。本次评估设定估价对象土地用途为工业用地, 容积率按 0.55 利用能够达到最佳利用。

6. 宗地形状及临路状况

根据估价师现场查看, 估价对象宗地形状呈近似矩形, 形状规则, 有利于宗地开发建设。宗地两面临路, 西临明光路, 南临凤城二路, 临路状况较优。

7. 地质地形地势

根据《西安市工程地质图集》(西安市城市规划管理局、西安市勘察测绘院编制, 西安市地图出版社 1998 年 12 第 1 版), 估价对象处西安市渭南岸, 属渭河一级阶地工程地质亚区, 地下水埋深 < 10 米, 表层有很薄的粘性土, 其下为中、粗砂、砾砂; 地基土三米深度切面承载力为 $100 - 280\text{kpa}$, 土质不均, 属一般建设场地, 无不良地质状况, 为一般性控制场地。宗地内地势较平坦, 地形坡度 $< 1.5\%$ 。总体而言, 宗地的地质地形地势对其利用无不影响。

8. 宗地基础设施条件

至估价期日，估价对象宗地内实际土地开发程度为“六通一平”（通路、通讯、通电、供水、排水、供气、场地平整），评估设定估价对象宗地内土地开发程度为“场地平整”。

综上所述，估价对象位置条件较优，规模偏小，区域规划对其土地利用有一定限制，形状规则，临路条件较优，地质条件一般，综合评价影响估价对象地价的个别因素条件较优。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)一般法律法规及相关文件

➤ 国家

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年主席令第45号);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年主席令第32号修订);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年主席令第32号修订);
4. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年主席令第29号修订);
5. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年主席令第46号);
6. 《不动产登记暂行条例》(2024年国务院令第777号修订);
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年国务院令第743号修订);
8. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号);
9. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号);
10. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号);
11. 《国务院办公厅关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》(国办发〔2021〕51号);
12. 《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》;
13. 《节约集约利用土地规定》(2019年自然资源部第2次部务会议修订);
14. 《不动产登记暂行条例实施细则》(2024年自然资源部令第14号修订);
15. 《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》(自然资发〔2023〕89号);
16. 《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35号)。

➤ 地方

1. 《陕西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议修订);
2. 《陕西省人民政府办公厅关于加强节约集约用地促进高质量发展的意见》(陕政办发〔2021〕21 号);
3. 《中共西安市委、西安市人民政府办公厅关于印发<西安市深化土地供给侧结构性改革实施方案>的通知》(市字〔2018〕19 号);
4. 《中共西安市委办公厅、西安市人民政府办公厅印发<关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见>的通知》(市办发〔2018〕40 号);
5. 《西安市人民政府办公厅关于进一步加强建设用地规划管理工作的通知》(市政办发〔2018〕46 号)。

(二)与估价目的相关的法规文件

► 国家

1. 《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》(2020 年国务院令第 732 号修订);
2. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(2011 年国务院令第 590 号);
3. 《中国土地估价师与土地登记代理人协会关于贯彻落实<自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知>加强业务能力建设 规范执业行为的通知》(中估协发〔2021〕16 号)。

► 地方

1. 《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》(陕西省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议修订);
2. 《陕西省人民政府关于加强国有土地资产管理的通知》(陕政发〔2001〕47 号);
3. 《西安市土地储备条例》(2022 年陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议修订);
4. 《西安市自然资源和规划局关于调整优化用地审批流程的通知》(市资源发〔2020〕4 号)。

(三)其他法规文件

1.《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》(自然资发〔2023〕234号);

2.《西安市自然资源和规划局关于公布西安市城区基准地价的通告》(2020年9月7日)。

(四)有关技术标准

- 1.《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021);
- 2.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 4.《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);
- 5.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》;
- 6.《土地估价参数调查测算指引》(T/CREVA 1101-2023)。

(五)委托方提供及估价人员实地勘察调查获取的资料

1.委托方提供的资料

- (1)《土地价格评估委托书》;
- (2)《西安经济技术开发区项目合同书》;
- (3)《国有土地使用证》(西经国用(2001出)字第013号);
- (4)《西安秦经家具有限公司总平面图》(98年6月24日第9802号);
- (5)秦川机床工具集团股份公司《建筑物、构筑物明细表》;
- (6)《秦川机床工具集团股份公司关于企业名称变更的说明》;
- (7)秦川机床工具集团股份公司《营业执照》;
- (8)事业单位法人证书。

2.估价人员实地勘察调查获取的资料

- (1)估价对象区域位置图;
- (2)估价对象现状照片;
- (3)现场勘查记录表,包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表;

(4)估价对象所处区域土地利用现状、市政基础设施条件、公用服务设施条件、产业集聚度、交通条件、环境质量、规划条件、区域土地使用限

制等评估基础资料；

(5)估价对象自身条件资料，包括宗地现状建设情况、基础设施条件、面积、四至、临街状况、场地工程能力等；

(6)估价对象所处区域市场交易实例调查表及现状照片。

3.受托方掌握的资料

(1)西安市社会经济统计资料；

(2)西安市城市总体规划资料；

(3)西安市城市工程地质资料；

(4)西安市土地出让、转让和房地产交易等资料；

(5)西安市地价指数成果资料；

(6)西安市基准地价更新成果资料。

二、土地估价

(一)估价原则

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，土地估价需遵循的一般估价技术原则包括替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则和贡献原则。本次估价目的为国有土地使用权收回补偿，结合本次所选评估方法，本次评估遵循的主要土地估价原则具体分析如下：

1.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。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。

估价对象所处区域当前土地市场较为发育，估价师在各方法运用中均遵循了替代原则，特别是市场比较法在选择可比实例时，选择了与估价对象具有替代性的可比实例，即遵循了替代原则。

2.供需原则

供需原则是指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。

估价对象所处区域为西安市经济技术开发区, 土地总量一定, 按照区域改造、基础设施配套的进度, 土地在逐步向市场推出。估价对象土地用途为工业用地, 由于工业项目的特殊性, 很难达到完全充分的市场竞争, 因而在估价中土地估价师充分考虑了该区域工业用地的实际供需情况, 合理判断了其对地价的影响。

3. 最有效利用原则

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的收益不同, 且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益, 并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

4. 预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此, 土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的, 因此土地的价格是由其未来总收益所决定的, 也受预期收益形成因素的变动所影响。

5. 贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果, 土地的价格由土地对总收益的贡献大小来决定, 在评估时应考虑到其他生产要素对总收益的贡献, 并进行剥离。

本次评估估价对象设定用途为工业用地，土地作为最基本的生产资料，与其他生产要素相结合成为企业进行生产和扩大再生产的物质要素，共同作用产生收益。评估中估价师充分分析了土地及其他生产要素对企业价值的贡献，合理确定了估价对象的正常市场价格。

(二)估价方法

1. 选用估价方法的理由

估价对象土地用途设定为工业用地，估价目的为国有土地使用权收回补偿。根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，一般情况下，该类用地评估宜采用市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。如缺少市场可比实例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法，对租赁性工矿仓储用地，宜选用收益还原法；对投资待建的工矿仓储用地，可选用剩余法；对位于中心城区的工矿仓储用地，不宜采用成本逼近法。根据上述要求，结合估价对象实际特点，本次评估估价方法选择过程如下：

(1)市场比较法

估价对象所处区域地产市场交易较活跃，但多为住宅、商业用地，近三年来一级市场无工矿仓储用地交易实例，经估价师调查了解，随着西安市工矿企业“退二进三”政策实施，估价对象所在区域有一些工业用地收购的案例，我们亦可以收集到与估价对象处于同一或类似供需圈、利用条件类似的国有土地收回案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，因此可采用市场比较法进行评估。

(2)成本逼近法

经估价师调查了解，估价对象所处区域内土地取得成本复杂，不同实例间征收成本差异大，同时西安市尚未组织开展土地增值收益率的测算研究，没有制定并公布科学的土地增值收益率，故不宜采用成本逼近法进行评估。

(3)基准地价系数修正法

西安市目前公示的地价仅有基准地价，现行基准地价于 2020 年 9 月 7

日由西安市自然资源和规划局以《关于公布西安市城区基准地价的通告》对外公布实施，对应的估价期日为 2018 年 12 月 31 日，该基准地价距估价期日已超 5 年，且至估价期日，新一轮基准地价更新未开始。经咨询西安市自然资源管理部门，结合西安市经济发展状况、土地市场变化情况，经科学的期日修正，2020 年公布的基准地价及修正体系成果可继续应用于地价评估工作。估价对象处于西安市基准地价覆盖范围内，所处土地级别和基准地价明确，且西安市自 2000 年以来通过开展城市地价动态监测，每年定期测算编制城市地价指数，估价对象处于西安市地价监测范围内，区域内地价变动情况与西安市总体变动情况基本一致，可采用《西安市地价指数表》进行期日修正，并通过已有的基准地价修正体系对估价对象各项用地条件分析，测算估价对象地价，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

(4)收益还原法

估价对象所处区域内尚无纯土地租赁交易实例，考虑到市场环境以及评估方法的可行性、参数取值的可靠性，本次评估不宜采取收益还原法进行地价评估。

(5)剩余法

估价对象暂无新规划设计条件，且本次评估目的为现状土地利用条件下的国有土地使用权收回补偿评估，不考虑继续按工业用途重新开发的可能，且估价对象所处区域工业房地产市场交易不活跃，难以合理确定估价对象现状房地产正常交易价格，故本次评估不适宜用剩余法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际情况，采用市场比较法和基准地价系数修正法两种估价方法进行测算，力求合理科学地评估出估价对象建设用地使用权市场价格。

2.方法简介

(1)市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行

差异修正, 以此估算估价对象价格的方法。其公式为:

$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$, 式中:

P ——估价对象价格;

P_B ——比较实例价格;

A ——估价对象交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数;

B ——估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数;

C ——估价对象区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数;

D ——估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数;

E ——估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

(2) 基准地价系数修正法

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, 对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。基准地价修正体系公式为:

$$V = [v_b \times K_y \times K_r \times K_q \times (1 + K_s) \times K_g \times \prod_{i=1}^n (1 + K_{ti}) \times \prod_{j=1}^m (1 + K_{wj}) + v_c] \times K_z$$

式中:

V ——宗地价格;

v_b ——某一用途土地在某一级别上的基准地价;

K_y ——土地用途修正系数;

K_r ——容积率修正系数;

K_q ——期日修正系数;

K_s ——区域因素修正系数;

K_g ——个别因素修正系数;

K_{ti} ——第*i*项特殊因素修正系数;

K_{wj} ——第*j*项宗地外开发条件修正系数;

v_c ——宗地内开发程度修正值;

K_z ——年期修正系数。

(三)估价结果

本次评估运用市场比较法、基准地价系数修正法测算估价对象土地使用权单位面积地价分别为 1387 元/平方米、1681 元/平方米。两种方法从不同的侧面反映了估价对象的地价水平，测算结果有一定差异。通过对所选用两种估价方法的适用程度及测算结果可信度等进行校核分析，确定最终估价结果。

1.估价结果可信度分析

(1)估价资料全面性分析

估价资料是否全面影响估价方法选择及估价结果的准确，估价人员针对本次估价收集了估价对象权属、现状利用资料等，收集了估价对象所处区域土地市场交易资料、区域规划资料、经济发展资料及基准地价公告及修正体系等资料，收集资料全面详实，为估价方法选择及估价结果测算提供了坚实基础。

(2)估价方法适用程度及测算结果内涵一致性分析

估价对象为工业用地，拟进行国有土地收回，本次估价根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)中关于工业用地评估方法选择要求及估价对象的实际情况，选用了市场比较法和基准地价系数修正法两种估价方法，各种方法均具有较强的适用性。

估价对象地价内涵为土地正常市场条件下的工业国有出让建设用地使用权市场价格。在采用市场比较法进行评估时，选择了三个国有土地收回成交实例，根据估价对象及各比较实例的土地用途和利用条件等选择了适当的比较因素，对各项比较因素进行了科学修正，测算结果内涵与地价定义内涵一致；在采用基准地价系数修正法评估时，根据基准地价修正体系确定了估价对象的各项因素修正系数，按照工业用地基准地价修正公式合理测算了估价对象的土地使用权市场价格，估价对象的各项因素与地价内涵一致，因此测算结果内涵与地价定义内涵一致。

(3)估价参数的客观性、准确性及估价结果可信度分析

在市场比较法运用中, 在比较实例资料获取方面, 估价师优选了三个与估价对象属同一供需圈的三个国有土地收回成交实例, 交易信息透明, 评估资料详实, 数据可靠, 各比较实例与估价对象可比性强, 且修正、调整体系完善, 测算结果能够较好地反映估价对象在市场中的供求状况, 客观、合理, 可信度较高。

基准地价系数修正法测算结果是依据西安市自然资源和规划局公布的现行基准地价以及相应的修正体系估算的宗地价格, 体现了政府对区域地价的宏观调控和指导性, 估价对象作为工业用地, 其结果可信度较高。

2. 地价确定的方法

综合分析两种估价方法的优劣, 考虑到本次估价目的是为委托方收回估价对象国有土地使用权确定补偿款数额提供价格参考依据, 本次评估中, 估价对象资料详实可靠, 估价方法选择得当, 估价参数确定依据较为充分, 结合上述估价结果可信度分析结论, 采用两种方法测算结果的算术平均值作为估价对象最终单位面积地价, 则估价对象:

单位面积地价 = $(1387 + 1681) \div 2 = 1534$ (元/平方米, 取整),

总地价 = $1534 \times 18772 / 10000 = 2879.62$ (万元, 取整到百位)

3. 估价结果

估价师在现场勘查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用途、使用年期、开发程度和设定利用条件下, 于估价期日 2024 年 6 月 12 日时国有出让建设用地使用权价格如下:

土地坐落: 西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧

土地面积: 18772 平方米(折合 28.158 亩)

单位面积地价: 1534 元/平方米(折合 102.27 万元/亩)

总地价: 2879.62 万元

大写: 贰仟捌佰柒拾玖万陆仟贰佰元整

货币种类: 人民币

估价结果详见《土地估价结果一览表》

三、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. 前提条件

(1) 本次估价所依据的法律法规、国家规程、技术标准在估价期日现行有效, 以委托方提供的《土地价格评估委托书》《西安经济技术开发区项目合同书》《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号)、《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号)、秦川机床工具集团股份有限公司《建筑物、构筑物明细表》《秦川机床工具集团股份有限公司关于企业名称变更的说明》及等有关资料为重要依据, 并以其真实合法为估价前提。

(2) 估价期日 2024 年 6 月 12 日时, 西安市房地产市场为公正、公开、公平的市场, 且能够保持持续、稳定、健康地发展。

(3) 本次评估以估价对象与其它生产要素相结合, 能满足设定使用年期内经营管理的正常进行, 产生相应的土地收益, 保证企业的持续发展为前提。

(4) 本次评估按照估价目的、委托方提供的相关资料及国家相关法律法规设定地价内涵, 以该地价内涵及有关估价对象的运作方式、程序符合国家、陕西省、西安市的有关法律、法规为前提进行评估。

2. 假设条件

本次估价以估价对象于估价期日二〇二四年六月十二日, 区域地产市场公正、公开、公平, 土地可按设定的利用条件持续利用, 土地开发程度达到宗地外“七通”(通路、通讯、通电、供水、排水、供暖、供气)宗地内“场地平整”, 土地用途为工业用地, 土地使用权类型为出让, 土地使用年期为 27.5 年, 容积率为 0.55, 无特殊权利限制为假设条件, 评估估价对象国有出让建设用地使用权市场价格。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1. 本次估价主要依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》《城镇土地估价规程》以及国家、陕西省、西安市自然资源管理部门有关国有土地收回的政策规定

进行，委托方及报告相关使用人使用本估价结果时，应遵照上述法律法规及政策规定。

2.本报告及估价结果仅为委托方收回估价对象国有土地使用权确定补偿款数额提供价格参考依据而评估其国有出让建设用地使用权市场价格，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。本报告估价结果仅为国有建设用地使用权市场价格，不含地上建筑物、附着物价值。《土地估价报告》提供委托方使用和送交自然资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交自然资源管理部门审查和备案使用。

3.本估价报告需取得电子备案号方才有效，报告的有效使用期自评估报告提交之日起壹年。

4.本估价报告出具结果所涉及币种均为人民币。

5.本报告评估结果是估价对象在公开市场条件下满足地价定义的地产现值。对国家宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市规划改变以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地土地用途的改变，评估中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询估价机构后重新估价。

6.若估价对象的土地用途、设定利用条件、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，本报告估价结果应作相应调整或重新评估。

7.任何单位或个人未经陕西华地房地产估价咨询有限公司书面同意，不得以任何形式发表本估价报告。本估价报告必须完整使用，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。

8.估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价报告和估价结果由陕西华地房地产估价咨询有限公司负责解释。

(三)需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

(1)本估价报告所依据的估价资料均由委托方及土地使用权人提供。

(2)土地区位条件、房地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由估价师实地调查取得。

(3)区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料、土地市场交易资料、估价中的相关参数资料等由陕西华地房地产估价咨询有限公司土地估价师通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

(4)陕西华地房地产估价咨询有限公司土地估价师结合执业经验,对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实和专业判断。

(5)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。

(6)土地估价师于估价期日 2024 年 6 月 12 日对估价对象进行了现场查勘,感受了估价对象区域环境。

2.对估价结果可能产生影响的变化事项说明

(1)关于估价对象容积率设定的说明

经查《西安经济技术开发区项目合同书》,估价对象出让时未对容积率进行约定。根据《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号),同意建设生产车间、办公楼、门卫接待、货运大门,且厂区绿化、小品、道路及附属公用工程必须与主体厂房、办公楼同时设计、同时竣工、同时投入使用。经估价师现场查勘,估价对象宗地内经审批建筑物包括生产车间、办公楼、餐厅及车间 2(附属公用工程),建筑面积共计 10417.44 平方米,现状容积率为 0.55。根据《土地价格评估委托书》,结合估价目的,本次估价对象容积率按现状容积率 0.55 设定。

(2)关于土地用途设定的说明

估价对象证载用途为工业用地,实际作为工业、办公、4S 展示厅及配套建筑使用,证载用途与实际用途不完全一致,考虑本次估价是为委托方收回估价对象国有建设用地使用权确定对土地使用权人的补偿款提供价格参考依据,结合《土地价格评估委托书》及合法原则,本次评估设定估价对象土地用途为工业用地。

(3)关于土地使用年期设定的说明

根据《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号), 估价对象证载土地使用权终止日期为 2051 年 12 月, 颁发之日为 2001 年 12 月 14 日, 未具体到日, 《西安经济技术开发区项目合同书》约定估价对象土地使用权出让年限为五十年, 自颁发该地块的《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算, 故估价对象土地使用终止日期为 2051 年 12 月 13 日, 至估价期日尚余 27.5 年期土地使用权。结合估价目的, 本次评估土地使用年期按剩余土地使用年期 27.5 年设定。

(4)关于宗地内土地开发程度设定的说明

截至估价期日, 估价对象实际宗地内土地开发程度为“六通一平”(通路、通讯、通电、供水、排水、供气、场地平整), 考虑到宗地红线内除“场地平整”发生的费用计入土地价格外, 其他的基础设施开发费用均计入房产价值中, 本次估价对象仅为国有建设用地使用权, 为避免重复计算, 本次估价对象宗地内土地开发程度设定为“场地平整”。

(5)地价指数的确定

根据《土地估价参数调查测算指引》(T/CREVA 1101-2023)“根据估价对象所处区域内基础数据情况差异, 期日修正系数的测算技术路径可分为依地价监测指标测算、依土地市场交易案例测算、依房地产市场交易案例测算和依宏观经济指标测算。”西安市自 2000 年以来通过开展城市地价动态监测, 定期测算编制城市地价指数, 形成了地价监测数据成果。估价对象位于西安市地价监测范围内, 则本次估价中所采用的地价指数根据西安市近年来地价监测数据成果, 并结合估价对象所处区域地产市场的发展状况综合确定。

3.其他特殊说明事项

(1)关于估价对象地上建筑物、附着物情况及其处理说明

估价期日时, 估价对象宗地内经审批建有生产车间、办公楼、餐厅及车间 2, 附着物为门卫、岗亭。结合评估目的及《土地委托估价函》, 本次仅评估估价对象国有建设用地使用权市场价格, 不考虑地上建筑物、附着

物对地价产生的影响。

(2)关于土地使用权人的说明

1997 年 2 月 18 日，原秦川机床集团有限公司以出让方式取得的国有建设用地使用权，并与西安经济技术开发区管委会签订《西安经济技术开发区项目合同书》。根据《秦川机床工具集团股份公司关于企业名称变更的说明》，1998 年原秦川机床集团有限公司控股设立“陕西秦川机械发展股份有限公司”，并于 2001 年 12 月 14 日，取得《国有土地使用证》（西经国用（2001 出）字第 013）。2013 年 11 月 16 日，原陕西秦川机械发展股份有限公司发行股份换股吸收合并陕西秦川机床工具集团有限公司交易方案获国务院国资委批准，经 2014 年 8 月 26 日临时股东大会以现场投票与网络投票相结合的方式通过了将原公司名称“陕西秦川机械发展股份有限公司”变更为“秦川机床工具集团股份公司”，截止估价期日，估价对象未进行产权变更。综上，本报告中涉及土地使用权人的除“《国有土地使用权出让合同》《国有土地使用证》土地使用权人”外均表述为“秦川机床工具集团股份公司”，特此说明。

(3)关于使用基准地价系数修正法进行评估的说明

西安市基准地价于 2020 年 9 月 7 日《西安市自然资源和规划局关于公布西安市城区基准地价的通告》对外公布实施，基准日为 2018 年 12 月 31 日，至估价期日已超过 5 年。经咨询西安市自然资源管理部门，结合西安市经济发展状况、土地市场变化情况，经科学的期日修正，公布的基准地价及修正体系成果可继续应用于地价评估工作。估价对象处于西安市基准地价覆盖范围内，所处土地级别和基准地价明确，可通过基准地价修正体系对估价对象各项用地条件分析，测算出估价对象地价。

(4)关于土地级别的说明

根据《国有土地使用证》（西经国用（2001 出）字第 013 号），土地登记等级为 VII 级。经查估价期日正在执行的《西安市工矿仓储用地基准地价图》（2020 年），估价对象处西安市工业限制区。根据已公布的基准地价及修正

体系成果，工矿仓储用地基准地价不包含工业限制区，对工业限制区内现有存量工矿仓储用地，参照工业限制区范围内公共管理与公共服务用地土地级别，即参照公共管理与公共服务用地级别确定为三级，与证载土地登记等级不一致，结合评估目的，本次评估以估价期日正在执行的工矿仓储用地限制区三级为准。

第四部分 附件

- 附件一、《土地价格评估委托书》(复印件);
- 附件二、《西安经济技术开发区项目合同书》(复印件);
- 附件三、《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号)(复印件);
- 附件四、《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号)(复印件);
- 附件五、秦川机床工具集团股份公司《建筑物、构筑物明细表》(复印件);
- 附件六、《秦川机床工具集团股份公司关于企业名称变更的说明》(复印件);
- 附件七、秦川机床工具集团股份公司《营业执照》(复印件);
- 附件八、事业单位法人证书(复印件);
- 附件九、估价对象区域位置图;
- 附件十、估价对象照片;
- 附件十一、现场查勘记录表,包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表;
- 附件十二、评估机构营业执照(复印件);
- 附件十三、陕西省自然资源厅关于陕西华地房地产估价咨询有限公司备案情况的函(复印件);
- 附件十四、土地估价师资格证书(复印件)。