



土地估价报告

项 目 名 称：城关区人民政府盐场路街道办事处征收中牧实业股份有限公司位于兰州市城关区盐场路 2 号 3 宗出让工业用途的的建设用地使用权及地上建筑物、附着物价格评估（兰州市城关区）

受托估价单位：甘肃方家房地产资产评估有限公司

土地估价报告编号：甘方房土（2025）估字第 028 号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二〇二五年九月十五日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

城关区人民政府盐场路街道办事处征收中牧实业股份有限公司位于兰州市城关区盐场路 2 号 3 宗出让工业用途的的建设用地使用权及地上建筑物、附着物价格评估（兰州市城关区）

二、委托估价方

委托估价单位：城关区人民政府盐场路街道办事处

单位地址：兰州市城关区通渭路 127 号

联系人：张淑苗

联系方式：18394676018

三、估价目的

本次估价对象为中牧实业股份有限公司位于兰州市城关区盐场路 2 号的 3 宗国有出让土地使用权，登记用途均为工业用地，土地使用权登记面积为 84912 平方米。因城关区人民政府盐场路街道办事处征收国有建设用地需要评估估价对象的市场价格，根据国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《中华人民共和国土地管理法》及《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）的要求及《关于印发〈关于进一步加强主城四区土地储备有关工作的实施意见〉的通知》（兰政发〔2024〕27 号），本次的估价目的是为城关区人民政府盐场路街道办事处征收中牧实业股份有限公司出让国有建设用地及地上建筑物、附着物价格提供价值参考依据而评估土地及地上建筑物、附着物市场价格。

四、估价期日

二〇二五年八月二十七日，此估价期日为城征决字〔2025〕5 号《兰州市城关区人民政府国有土地上房屋征收决定》规定日期

五、估价日期



二〇二五年八月二十七日至二〇二五年九月十五日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及估价师现场查勘状况，本次估价对象为拟征收的国有建设用地，根据兰国用（2007）第 C07374 号、兰国用（2011）第 C07883 号、兰国用（2011）第 C07884 号《国有土地使用证》，估价对象登记用途均为工业用地，至估价期日二〇二五年八月二十七日，估价对象宗地内有待拆迁房屋，实际土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件。

根据城征决字[2025]5 号《兰州市城关区人民政府国有土地上房屋征收决定》，估价目的为城关区人民政府盐场路街道办事处征收土地使用权及地上建筑物、附着物时的征收市场价格提供参考依据，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），对本次地价评估有关事项作以下设定：

1、关于估价期日的设定：根据城征决字[2025]5 号《兰州市城关区人民政府国有土地上房屋征收决定》，本次估价期日确定为二〇二五年八月二十七日，估价期日为城征决字[2025]5 号《兰州市城关区人民政府国有土地上房屋征收决定》规定日期。

2、关于土地用途的设定：根据兰国用（2007）第 C07374 号、兰国用（2011）第 C07883 号、兰国用（2011）第 C07884 号《国有土地使用证》，估价对象登记用途均为工业用地，依据自然资发[2023]234 号《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》，结合《关于印发〈关于进一步加强主城四区土地储备有关工作的实施意见〉的通知》（兰政发〔2024〕27 号），本次评估设定估价对象土地用途均为工业用地。

3、关于土地使用权性质的设定：根据兰国用（2007）第 C07374 号、兰国用（2011）第 C07883 号、兰国用（2011）第 C07884 号《国有土地使用证》，估价对象在估价期日的使用权类型均为出让，土地使用权属于中牧实业股份有限公司，所有权属于国家。故本次评估设定估价对象的使用权类型均为出让，权利类型为国有建设用地使用权。



4、关于土地使用年期的设定：根据兰国用（2007）第 C07374 号、兰国用（2011）第 C07883 号、兰国用（2011）第 C07884 号《国有土地使用证》，土地使用权类型登记为出让，至本次估价期日，土地设定使用年期按剩余使用年期设定，详见下表 1；

表 1 土地设定使用年期一览表

序号	宗地名称	证号	位置	终止日期	设定使用年期（年）
1	中牧实业股份有限公司用地 1	兰国用（2007）第 C07374 号	兰州市城关区盐场路 2 号	2052 年 9 月 12 日	27.04 年
2	中牧实业股份有限公司用地 2	兰国用（2011）第 C07883 号	兰州市城关区盐场路 2 号	2057 年 4 月 14 日	31.63 年
3	中牧实业股份有限公司用地 3	兰国用（2011）第 C07884 号	兰州市城关区盐场路 2 号	2055 年 8 月 20 日	29.98 年

5、关于土地面积的设定：根据委托方提供的兰国用（2007）第 C07374 号、兰国用（2011）第 C07883 号、兰国用（2011）第 C07884 号《国有土地使用证》，合计证载面积为 84912 平方米。本次涉及征收土地面积按 84912 平方米设定。具体每宗地面积详见下表 2。

表 2 土地面积一览表

序号	宗地名称	证号	位置	证载面积（m ² ）	设定面积（m ² ）
1	中牧实业股份有限公司用地 1	兰国用（2007）第 C07374 号	兰州市城关区盐场路 2 号	43034.2	43034.2
2	中牧实业股份有限公司用地 2	兰国用（2011）第 C07883 号	兰州市城关区盐场路 2 号	11414.4	11414.4
3	中牧实业股份有限公司用地 3	兰国用（2011）第 C07884 号	兰州市城关区盐场路 2 号	30463.4	30463.4
合计				84912	84912

6、关于容积率的设定：根据估价师调查得知，待估宗地拿地时间久远，委托方无法提供规划条件等资料，根据国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）文件第四款第十六条规定：“对工业用地在符合规划、不改变原用途的条件下，提高土地利用率和增加容积率的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费”，由此可知土地容积率的变动对工业用地的无影响，故本次评估不设定容积率。

7、关于土地开发程度的设定：估价对象宗地内有待拆迁房屋，实际土地开发程度达到宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”条件。根据委托方提供的相关资料及估价师现场勘察，估价对象开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通电、



通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”。

8、关于权利限制的设定：至估价期日，估价对象宗地内无抵押权、地役权、担保权等他项权利，无其他特殊权利限制。

综上所述，本次估价对象的地价定义为：在公开市场及现状利用条件下于估价期日二〇二五年八月二十七日，土地开发程度达到宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”，土地剩余使用年期分别为 27.04 年、31.63 年、29.98 年时无使用权异议、无他项权利限制的国有出让工业用地使用权及地上建筑物、附着物市场价格七、估价结果（币种：人民币）

经估价人员现场查勘和对当地市场的分析，根据《中华人民共和国土地管理法》、国家标准（GB/T18508-2014）《城镇土地估价规程》及其他相关法规文件，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，评估得到待估宗地在估价设定用途、设定开发程度条件下、于评估期日二〇二五年八月二十七日，在满足地价定义条件下设定剩余使用年期的土地使用权及地上建筑物、附着物市场价值：

表 3-1 估价对象估价结果表

宗地名称	座落	用途	设定使用年期（年）	面积（m ² ）	单位面积地价（元/m ² ）	总地价（万元）	总地价大写
中牧实业股份有限公司用地 1	兰州市城关区盐场路 2 号	工业用地	27.04 年	43034.2	1005.33	4326.36	人民币大写：肆仟叁佰贰拾陆万叁仟陆佰元整
中牧实业股份有限公司用地 2	兰州市城关区盐场路 2 号	工业用地	31.63 年	11414.4	1048.56	1196.87	人民币大写：壹仟壹佰玖拾陆万捌仟柒佰元整
中牧实业股份有限公司用地 3	兰州市城关区盐场路 2 号	工业用地	29.98 年	30463.4	1000.51	3047.89	人民币大写：叁仟零肆拾柒万捌仟玖佰元整
合计	-			84912		8571.12	人民币大写：捌仟伍佰柒拾壹万壹仟贰佰元整

表 3-2 地上建筑物结果表

序号	名称	结构	建筑面积（m ² ）	修正后单价（元/m ² ）	评估总价（元）
1	成品及原材料库	钢构	3892.75	784.7	3054641
2	水处理间、洗浴、厕所	框架	465.52	2017.6	939233
3	冷库	钢构	149.2	840.75	125440
4	家畜灭活疫苗车间	钢构	3064.86	784.7	2404996
5	动力厂房	框架	626.41	1891.5	1184855



6	变电修理间库房	砖木	61.76	462.3	28552
7	新建 10KV 配电室	砖混	245.76	1274.7	313270
8	污泥脱水间	砖混	28.26	1274.7	36023
9	加氯间	砖混	26.56	1274.7	33856
10	污水场风机室	砖混	53	1274.7	67559
11	污水场值班室、化验室	砖混	53	1274.7	67559
12	水泵房	砖木	57.04	616.4	35159
13	锅炉房	砖混	1746.16	910.5	1589879
14	干煤棚及值班室	钢混	59.69	1513.2	90323
15	配汽站	砖混	125.75	910.5	114495
16	猪舍	砖混	1251.33	1274.7	1595070
17	兔舍	砖混	511.27	1274.7	651716
18	鼠舍	砖混	511.27	1274.7	651716
19	细胞制造间	砖木	437.81	616.4	269866
20	活动冷库	砖木	54.4	924.6	50298
21	毒区淋浴、更衣	砖木	130.86	616.4	80662
22	配汽间	砖混	38.78	910.5	35309
23	周转区	钢构	236.52	784.7	185597
24	毒区冷库	钢构	76.8	448.4	34437
25	分装、灌装、乳化灭能间	钢构	334.34	448.4	149918
26	机房	砖木	178.48	1232.8	220030
27	锅炉房	砖混	226.66	1456.8	330198
28	灭菌、细胞制造间	砖木	522.42	462.3	241515
29	车间办公室	砖混	150.75	1092.6	164709
30	洗涤间	钢构	358.15	728.65	260966
31	猪舍、屠宰间	砖木	527.7	462.3	243956
32	化粪池间	砖混	86.06	1183.65	101865
33	温室、毒区	钢构	256.96	728.65	187234
34	密封过道	钢构	248.78	728.65	181274



35	配液	砖混	23.96	1183.65	28360
36	细胞区	钢构	674.26	728.65	491300
37	厕所	砖混	48.51	1183.65	57419
38	扩建锅炉房	砖混	142.45	1183.65	168611
39	更衣间	砖木	73.92	0	0
40	毒区、及过道	砖混	1131.8	728.4	824403
41	分装、反应缸	砖混	170.25	1274.7	217018
42	疫苗车间(二价灭活苗)	钢构	3341.1	784.7	2621761
43	动力站	框架	1283	2017.6	2588581
44	温室、细胞区(肌醇)	混合	935.35	1092.6	1021963
45	毒区猪舍(1)	混合	238.03	1092.6	260072
46	毒区牛舍(1)	混合	238.03	1183.65	281744
47	P3 实验楼	混合	851.06	1092.6	929868
48	免疫猪舍	砖混	263.85	1092.6	288283
49	毒区猪舍(2)	砖混	187.92	1183.65	222432
50	安检猪牛舍	砖混	426.85	1274.7	544106
51	扩建毒区猪舍(3)	砖混	399.69	1274.7	509485
52	免疫猪舍	砖混	347.9	1274.7	443468
53	附加楼	砖混	200.75	1274.7	255896
54	毒区牛舍扩建(2)	砖混	71.03	1274.7	90542
55	小动物舍(兔舍)	砖混	263.85	910.5	240235
56	毒区牛舍机房	砖混	18.15	1365.75	24788
57	毒区扩建牛舍(3)	砖混	275.84	1365.75	376728
58	新建毒区牛舍(亚 I 型)	砖混	532.1	364.2	193791
59	口蹄疫效检动物舍(1#建筑)	框架	5159.77	2143.7	11060999
60	口蹄疫免疫动物舍(2#建筑)	框架	3556.91	2143.7	7624948
61	非口蹄疫动物舍(3#建筑)	框架	2126.37	2143.7	4558299
62	种毒制备(4#建筑)	框架	670.71	2143.7	1437801
63	质检楼(5#建筑)	框架	1497.65	2143.7	3210512
64	合成肽车间改造	钢构	518.08	840.75	435576
65	废料仓库	钢构	84	329.4	27670
66	东五金库	砖木	327.85	616.4	202087
67	库管办公室	砖木	54.12	616.4	33360
68	旧库房	砖木	53.06	616.4	32706
69	设备库	砖木	636.8	616.4	392524
70	五金库(西)	砖木	360.84	616.4	222422
71	五金库(中)	砖木	389.94	616.4	240359



72	包装材料库	砖木	257.91	462.3	119232
73	化工库、营业室	砖混	2426.53	728.4	1767484
74	地磅房（汽车衡）	砖混	126.7	1365.75	173041
75	危险化学品贮存仓库	框架	303	2143.7	649541
76	固化库（原油库还建）	砖混	104.5	1547.85	161750
77	车库	砖混	674	1547.85	1043251
78	收发室	砖混	31.75	1547.85	49144
79	门卫	砖混	31.75	910.5	28908
80	生产区值班室、水泵房	砖混	38.37	1365.75	52404
81	办公楼	框架	2483.7	2241.6	5567462
82	家畜疫苗灭活苗车间	钢构	4137.75	840.75	3478813
83	动力站	框架	861.43	2143.7	1846647
84	佐剂库	钢构	239.4	896.8	214694
85	锅炉房维修间	砖混	174.3	1365.75	238050
86	简易平房（锅炉房后）	砖混	254.8	1365.75	347993
合计					73620707

表 3-3 地上附着物结果表

管道类别	材质	管径	长度（米）	修正后单价（元/单位）	总价（元）
上水管	碳钢	DN200	230	153	35190
		DN150	475	121	57475
		DN100	350	76	26600
		DN80	125	102	12750
		DN50	150	85	12750
	铸铁	DN100	743	76	56468
	不锈钢	DN50	200	128	25600
	PPR	DN100	300	135	40500
暖气管	碳钢	DN150	650	121	78650
蒸汽管	碳钢	DN125	260	76	19760
		DN150	280	121	33880
排水管	水泥	DN100	2144	73	156512
		DN150	1232	73	89936
		DN200	1335	73	97455
		DN300	2172	76	165072
排水管	铸铁	DN100	1879	76	142804
带压排水管	不锈钢	DN100	1072	308	330176
带压排水管	不锈钢	DN150	1276	308	393008
合计					1774586
类别	材质	容积（立方）	修正后单价（元/单位）	总价（元）	
水库	水泥	1500	143	214500	
沉淀池	水泥	80	349	27920	



甘肃方家房地产资产评估有限公司

兰州市城关区南滨河东路 5268 号名城广场 4 号楼 2505、2506 室

调节池	水泥	390	195	76050
化粪池	玻璃钢	25	260	6500
	水泥	61	349	21289
合计				346259
总计				2120845

具体详见 4 《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 字

李金兰

2000620015



晏晓芸

30520241162000000025



戴明芳

助理估价师

戴明芳

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



甘肃方家房地产资产评估有限公司

二〇二五年九月十五日





表4

土地估价结果一览表

估价机构：甘肃方家房地产资产评估有限公司

报告编号：甘方房土（2025）估字第028号

估价日期：2025年8月27日

估价目的：征收

土地使用性质：国有出让

序号	估价期 日土地 使用者	宗地 编号	宗地名称	证号	估价期日的用途			容积率			估价日期实际 土地开发程度	估价设定土地 开发程度	土地使 用权年 限（年）	面积（m ² ）	单位面 积地价 （元/m ² ）	总地价 （万元）
					规划/证载	实际	设定	规划	实际	设定						
1	中牧实 业股份 有限公 司	/	中牧实 业股份 有限公 司用地	兰国用 （2007） 第 C07374 号	工业用地	工业用地	工业用地	/	/	/	宗地外“七通” （即通路、通 电、通讯、供 水、排水、供 暖及供气）， 宗地内“场地 平整”	宗地外“七通” （即通路、通 电、通讯、供 水、排水、供 暖及供气）， 宗地内“场地 平整”	27.04	43034.2	1005.33	4326.36
2	中牧实 业股份 有限公 司	/	中牧实 业股份 有限公 司用地	兰国用 （2011） 第 C07883 号	工业用地	工业用地	工业用地	/	/	/	宗地外“七通” （即通路、通 电、通讯、供 水、排水、供 暖及供气）， 宗地内“场地 平整”	宗地外“七通” （即通路、通 电、通讯、供 水、排水、供 暖及供气）， 宗地内“场地 平整”	31.63	11414.4	1048.56	1196.87
3	中牧实 业股份 有限公 司	/	中牧实 业股份 有限公 司用地	兰国用 （2011） 第 C07884 号	工业用地	工业用地	工业用地	/	/	/	宗地外“七通” （即通路、通 电、通讯、供 水、排水、供 暖及供气）， 宗地内“场地 平整”	宗地外“七通” （即通路、通 电、通讯、供 水、排水、供 暖及供气）， 宗地内“场地 平整”	29.98	30463.4	1000.51	3047.89
4			地上建 筑物											55960.9		7362
5			地上构 筑物													212.08
合计														84912		16145.2

总地价及地上建筑物、附着物总价大写：壹亿陆仟壹佰肆拾伍万贰仟元整（人民币）



备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：估价对象为出让土地使用权，在估价期日估价对象不存在抵押权、租赁权、地役权等其他权利，亦无拖欠工程款、司法查封情况。
- 2、区域内基础设施条件：

道路状况：区域内有盐场北路、盐场路、北滨河东路等交通干道，交通网密度大，交通较便利。

供电状况：区域供电由兰州供电公司负责，实现 330 千伏变电站“主城区外多布点、各县区域全覆盖”，110 千伏变电站“双电源、双主变”配置，10 千伏配电网“手拉手”供电，现有供电保障率 95% 以上。

通讯状况：市政通信，可提供包括 DDD、IDD、移动电话、数据传输、图文传真等各种特种业务服务。另有中国移动、联通等通行网络全域覆盖，可满足通讯需要，现有通讯保障能力达 100%。

供水状况：区域内由兰州城市供水(集团)有限公司供水，区域内市政自来水管网已到位，可满足区域用户生产、生活用水要求，供水保障能力达 100%。

排水状况：区域内有市政统一铺设的排水管网，雨水、污水分流，现有排水保障能力达 95%。

通气状况：区域内由甘肃中石油昆仑燃气有限公司城关分公司供气。所在区域已全部覆盖天然气管网，供气保障率可达 95% 以上。

供暖状况：区域内由兰州热力集团有限公司城关分公司供给，采用分片集中供暖方式采暖，供暖保障能力可达 95%。

- 3、规划限制条件：根据兰国用(2007)第 C07374 号、兰国用(2011)第 C07883 号、兰国用(2011)第 C07884 号《国有土地使用证》，估价对象登记用途为工业用地，设定用途为工业用地，本次设定估价对象利用符合城乡规划的限制。

- 4、影响土地价格的其它限定条件：设定土地用途均为工业用地，本报告应满足注明的全部前提条件和假设条件。

二、其他需要说明的事项：

- 1、本评估价格仅作为城关区人民政府盐场路街道办事处征收中收实业股份有限公司的土地使用权及地上建筑物、附着物价格提供价值参考依据。估价机构不为应用于此目的之外的其他用途负责。

- 2、本报告的估价结果自出报告时点起至征收工作完毕有效。

- 3、对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

- 4、估价人员于 2025 年 8 月 27 日对估价对象进行了现场查勘，并根据领勘人现场指认确定估价对象土地具体位置及四至范围，若与实际情况不一致，须重新查勘，并重新出具评估报告。

- 5、本估价结果在满足地价定义条件下成立，若估价范围、估价期日、估价目的、土地用途、土地利用方式及条件、土地开发程度、土地权利状况等影响地价水平的因素发生变化，估价结果应作相应调整或重新进行估价。

- 6、本报告出具结果所涉及币种均为人民币；

- 7、其它需要说明事项请详细阅读本报告第一部分第十项。

三、评估机构：



甘肃方家房地产资产评估有限公司

二〇二五年九月十五日

邮编：730000

电话：0931—8512788

传真：0931—8512788