



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兰州中牧药械科技有限公司位于兰州市城关区盐场路 2 宗出让工业用途的的建设用地使用权价格评估（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 029 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兰州中牧药械科技有限公司位于兰州市城关区盐场路 2 宗出让工业用途的建设用地使用权价格评估（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

本次估价对象为兰州中牧药械科技有限公司位于兰州市城关区盐场路的 2 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 55434.63 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兰州中牧药械科技有限公司出让国有建设用地价格提供价值参考依据而评估土地市场价格。

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，根据甘(2020)兰州市不动产权第 0017468 号、甘(2020)兰州市不动产权第 0017476 号《中华人民共和国不动产权证书》，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：根据甘(2020)兰州市不动产权第 0017468 号、甘(2020)兰州市不动产权第 0017476 号《中华人民共和国不动产权证书》，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：根据甘(2020)兰州市不动产权第 0017468 号、甘(2020)兰州市不动产权第 0017476 号《中华人民共和国不动产权证书》，估价对象在估价期日的使用权类型均为出让，土地使用权属于兰州中牧药械科技有限公司，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：根据甘(2020)兰州市不动产权第 0017468 号、甘(2020)兰州市不动产权第 0017476 号《中华人民共和国不动产权证书》，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	兰州中牧药械科技有限公司用地 1	甘(2020)兰州市不动产权第 0017468 号	兰州市城关区盐场路	2057 年 04 月 15 日止	31.63 年
2	兰州中牧药械科技有限公司用地 2	甘(2020)兰州市不动产权第 0017476 号	兰州市城关区盐场路 2 号	2056 年 03 月 01 日止	30.51 年

5、关于土地面积的设定：根据委托方提供的甘(2020)兰州市不动产权第 0017468 号、甘(2020)兰州市不动产权第 0017476 号《中华人民共和国不动产权证书》，合计证载面积为 55434.63 平方米。本次涉及征收土地面积按 55434.63 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	兰州中牧药械科技有限公司用地 1	甘(2020)兰州市不动产权第 0017468 号	兰州市城关区盐场路	46831.93	46831.93
2	兰州中牧药械科技有限公司用地 2	甘(2020)兰州市不动产权第 0017476 号	兰州市城关区盐场路 2 号	8602.7	8602.7
合计				55434.63	55434.63

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 31.63 年、30.51 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
兰州中牧药械科技有限公司用地 1	兰州市城关区盐场路	工业用地	31.63 年	46831.93	1017.3	4764.21	人民币大写：肆仟柒佰陆拾肆万贰仟壹佰元整
兰州中牧药械科技有限公司用地 2	兰州市城关区盐场路 2 号	工业用地	30.51 年	8602.7	1047.39	901.04	人民币大写：玖佰零壹万零肆佰元整
合计	-			55434.63		5665.25	人民币大写：伍仟陆佰陆拾伍万贰仟伍佰元整

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
估价目的：征收

报告编号：甘方房土（2025）估字第029号
土地使用权性质：国有出让

估价日期：2025年8月27日

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	兰州中 牧药械 科技有 限公司	/	兰州中 牧药械 科技有 限公司 用地	甘(2020) 兰州市不 动产产权第 0017468 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	46831.93	1017.3	4764.21
2	兰州中 牧药械 科技有 限公司	/	兰州中 牧药械 科技有 限公司 用地	甘(2020) 兰州市不 动产产权第 0017476 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”	30.51	8602.7	1047.39	901.04
合计														55434.63		5665.25

总价大写：伍仟陆佰陆拾伍万贰仟伍佰元整（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%以上高。

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供气。所在区域已全部覆盖天然气管网，供气保证率可达95%以上。



供暖状况：区域内由兰州热力集团有限公司城关热网分公司供给，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：根据甘（2020）兰州市不动产权第 0017468 号、甘（2020）兰州市不动产权第 0017476 号《中华人民共和国不动产权证书》，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兰州中牧药械科技有限公司的土地使用权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