

备案号：14053171B0002

查询码：DA893A08



土地估价报告

项目名称：山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

受托估价单位：山西国昇元土地估价有限公司

土地估价报告编号：晋国昇元地评字(2017)第003号

提交估价报告日期：2017年3月13日

估价报告备案日期：2017年3月11日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

二、委托估价方及土地使用权人

1、委托方一：

企业名称：山西焦化集团有限公司

法定住所：山西省洪洞县广胜寺镇

法定代表人：郭文仓

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人投资）

注册资本：贰拾亿伍仟陆佰捌拾壹万叁仟陆佰叁拾圆壹角肆分

成立日期：1985年11月27日

营业期限：长期

经营范围：

本公司生产所需原辅材料、机械设备、技术进口及自产产品和技术出口，承办对外投资、合资、合作及来料加工和补偿贸易业务。焦炭、合成氨、尿素生产。制造其它化学、化工产品，承揽化工设备和零部件加工制作、设备检修、建筑安装、防腐保温工程设计、技术咨询、汽车运输等服务业。洗精煤生产；水泥及水泥制品生产、销售；开展租赁业务。洗精煤销售；批发零售钢材、有色金属材料、黑色金属材料、铁矿石、生铁、铁合金（国家限制的除外）；汽油、柴油零售（仅限分支机构油品综合经销部凭许可证经营）。戏剧表演、电影放映、歌舞、游泳服务（仅限分支机构凭证经营）。

统一社会信用代码：911400001100251530



2、委托方二：

企业名称：山西焦化股份有限公司

法定住所：山西省洪洞县广胜寺镇

法定代表人：郭文仓

公司类型：股份有限公司

注册资本：柒亿陆仟伍佰柒拾万元整

成立日期：1996年8月2日

营业期限：长期

经营范围：

经营本企业自产产品及技术的出口；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。洗精煤生产；承揽化工设备和零部件加工制作；设备检修；防腐保温；铁路自备线运输；经济信息服务；技术咨询；投资咨询；宾馆餐饮；会议培训；（仅供分支机构使用）；开展租赁业务；焦炭及相关化工产品（依安全生产许可证生产经营）、硫酸铵（农用）、合成氨、尿素、压缩氮、压缩氧、编织袋、工业用甲醇的生产与销售；汽车运输。统一社会信用代码：91140000113273064E

3、土地使用权人：

企业名称：山西中煤华晋能源有限责任公司

法定住所：太原市满洲坟小区2号楼

法定代表人：张龙生

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：人民币伍拾伍亿陆仟壹佰贰拾玖万肆仟伍佰壹拾肆圆陆角肆分

实收资本：人民币伍拾伍亿陆仟壹佰贰拾玖万肆仟伍佰壹拾肆圆陆角肆分

成立日期：2011年9月8日

营业期限：长期

经营范围：



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

煤矿项目投资与建设；电力生产；矿用设备的维修；煤炭开采技术与服务；矿山救援服务；安全培训；后勤服务；粉煤灰、炉渣、蒸汽、煤炭、矿产废旧物资、采矿设备的销售；矿区卫生、保洁服务。煤炭开采炭洗选；矿用产品、建材、化工产品的批发；自有房屋租赁。

统一社会信用代码：91140000581240378F

登记日期：2016年8月5日

序号	股东名称	出资比例
1	中国中煤能源股份有限公司	51.00%
2	山西焦化集团有限公司	49.00%
合计		100.00%

4、项目背景：因山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权，山西焦化集团有限公司向山西焦煤集团递交申请材料，山西焦煤集团报请山西省国有资产监督管理委员会，山西省人民政府国有资产监督管理委员会出具了“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产权函【2014】410号）批复同意该事宜。

5、委托方与土地使用权人之间的关系：山西焦化股份有限公司是山西焦化集团有限公司控股子公司，山西焦化集团有限公司是山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权的股东；山西焦化股份有限公司拟收购山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%的股权。

三、估价目的

根据山西省人民政府国有资产监督管理委员会出具的批复文件“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产权函【2014】410号），山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西中煤华晋能源有限责任公司股权，为此山西焦化集团有限公司、山西焦化股份有限公司特委托山西国昇元土地估价有限公司对上述经济行为涉及山西中煤华晋能源有限责任公司 11宗位于山西省河津市国有土地使用权进行评估，为上述经济行为

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330658(8330655)

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



提供客观、公正的价格参考依据。

四、估价期日

二〇一六年十二月三十一日

估价期日是由委托方根据此次经济行为确定。

五、估价日期

二〇一七年二月十三日至二〇一七年二月二十八日

六、地价定义

根据地价估价的技术规程和项目的具体要求，此次估价的土地价格是指估价对象于 2016 年 12 月 31 日的设定利用条件下国有土地使用权公开市场价格。

宗地 1 总面积为 884689 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途采矿用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.64 年；规划容积率 0.4，实际容积率 0.24，设定容积率 0.24；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、供暖、通讯，场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 2 总面积为 237336.55 平方米，登记用途为工业用地，实际用途铁路专用线，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.51 年；规划容积率无，实际容积率 0.007，设定容积率 0.007；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”



（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线旁装车站用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0.002，设定容积率 0.002；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 7 总面积为 81.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁



路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 9 总面积为 107.39 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 11 总面积为 19408.06 平方米，登记用途为科教用地，实际为待开发用地，设定用途为科教用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.69 年；规划容积率 1.6，实际容积率 0，设定容积率 1.6；宗地实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内“场地平整”，设定开发程度为红线外“五通”，红线内“场地平整”；根据《关于回复 2013 年第三批次 21-1 宗地规划条件的函》该宗地规划容积率不大于 1.6，不小于 1.0，建筑密度不大于 30%，绿地率不小于 30%，本次评估按照上述规划条件进行设定。

考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免



资产重复计算，故本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内的土地平整。详见《地价定义一览表》。

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用途、使用年限、开发程度和设定利用条件下，于估价期日公开市场条件下的土地使用权价格为：

总面积：1171501.28 平方米

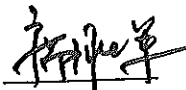
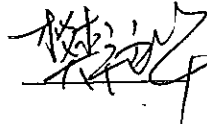
宗地总地价：25915.78 万元

大写：贰亿伍仟玖佰壹拾伍万柒仟捌佰元整(货币种类：人民币)

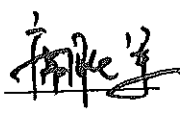
其中：工业及采矿用地宗地平均单价：192 元/平米

科教用地宗地单价：1960 元/平米

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
席胜军	2004140029	 席胜军
樊艳华	2008140014	 樊艳华

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：
席胜军


山西国昇元土地估价有限公司
2017年3月13日



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	宗地面积	土地使用权类型	设定土地权类型	使用年限(年)	用途			容积率			估价日期	实际开发程度	估价设定开发程度	备注
						证载	实际	设定	规划	实际	设定				
1	工业广场	884689	出让	出让	42.64	采矿用地	采矿用地	采矿用地	0.4	0.24	0.24		宗地红线外三通（通路、通电、通讯），红线内六通（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖）及场地平整	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	
2	铁路专用线	237336.55	出让	出让	42.51	工业用地	铁路专用线	工业用地	无	0.007	0.007		宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内（二通一平）及场地平整	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	
3	补充用地 1	1104.11	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0		宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内（二通一平）	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	
4	补充用地 2	14327.74	出让	出让	47.83	采矿用地	装车站	采矿用地	0.7	0.002	0.002		宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内（二通一平）	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	
5	补充用地 3	11261.99	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0		宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内（二通一平）	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	
6	补充用地 4	2442.97	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0		宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内（二通一平）	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	
7	补充用地 5	81.01	出让	出让	47.83	采矿用地	边角地	采矿用地	0.7	0	0		宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内（二通一平）	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	
8	补充用地 6	659.45	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0		宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内（二通一平）	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658 (8330655)

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

宗地编号	宗地名称	宗地面积	土地使用权类型	设定土地使用权类型	使用年限(年)	用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	备注
						证载	实际	设定	规划	实际	设定			
9	补充用地 7	107.39	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内（二通一平）场地平整	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	
10	补充用地 8	83.01	出让	出让	47.83	采矿用地	边角地	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内（二通一平）	宗地红线外三通（通路、通电、通讯）及红线内场地平整	
11	科教用地	19408.06	出让	出让	47.69	科教用地	待开发用地	科教用地	1.6	0	1.6	宗地红线外五通（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整	宗地红线外五通（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整	

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658 (8330655)

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限公司49%股权项目涉及国有土地使用权估价
(山西省河津市)

土地估价结果一览表

估价机构：山西国昇元土地估价有限公司 估价报告编号：晋国昇元地评字(2016)第001号 估价日期：2016年12月31日 估价目的：见表下 估价期日的土地使用性质：出让

宗地编号	宗地名称	估价期土地使用者	土地权属证书编号	宗地位置	用途			容积率		估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	土地使用年期(年)	单位地价		总地价(万元)	备注
					批准	实际	设定	规划	实际				设定	元/M ²		
宗地1	工业广场	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2015)第93号	樊村镇固镇村	采矿用地	采矿用地	采矿用地	0.4	0.24	0.24	0.24	42.64	189	12.60	16720.62	
宗地2	铁路专用线	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2015)第94号	樊村镇、涧道等9个村	工业用地	铁路专用线	工业用地	无	0.007	0.007	0.007	42.51	204	13.60	4841.67	
宗地3	补充用地 ₁	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第206号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	0	47.83	179	11.93	20	
宗地4	补充用地 ₂	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第209号	固镇村北	采矿用地	站台	采矿用地	0.7	0.002	0.002	0.002	47.83	183	12.20	262.2	

单位：山西国昇元土地估价有限公司 电话：0351-8330658(8330655)

传真：0351-8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限公司49%股权项目涉及国有土地使用权估价
(山西省河津市)

宗地5	补充用地3	山西中煤华晋能源有限公司	河国用(2014)第210号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.83	11261.99	183	12.20	206.09
宗地6	补充用地4	山西中煤华晋能源有限公司	河国用(2014)第207号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.83	2442.97	181	12.07	44.22
宗地7	补充用地5	山西中煤华晋能源有限公司	河国用(2014)第212号	固镇村北	采矿用地	边角地	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.83	81.01	181	12.07	1.5
宗地8	补充用地6	山西中煤华晋能源有限公司	河国用(2014)第211号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.83	659.45	179	11.93	12
宗地9	补充用地7	山西中煤华晋能源有限公司	河国用(2014)第205号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.83	107.39	180	12.00	2
宗地10	补充用地8	山西中煤华晋能源有限公司	河国用(2014)第208号	固镇村北	采矿用地	边角地	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.83	83.01	181	12.07	1.5

单位: 山西国界元土地估价有限公司

传真: 0351-8330658

地址: 太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话: 0351-8330658(8330655)

邮编: 030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司49%股权项目涉及国有土地使用权估价
(山西省河津市)

宗地11	科教用地	山西中煤华晋能源有限公司	河国用(2014)第135号	209国道以东、华兴东路以南	科教用地	待开发用地	科教用地	1.6	0	1.6	宗地红线外五通(通路、通电、通水、通下水、通讯), 红线内平整	宗地红线外五通(通路、通电、通水、通下水、通讯), 红线内平整	47.69	19408.06	1960	130.67	3807.86
合计													1171501.28				25915.78

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制: 无
- 2、基础设施条件: 见估价对象基础设施条件表
- 3、规划限制条件: 规划宗地性质为采矿用地、工业用地、科教用地
- 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、估价目的: 本评估报告仅作为山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西中煤华晋能源有限责任公司股权涉及到国有土地使用权提供客观、公正的价格

参考依据。

2、估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据。

估价对象基础设施条件表

宗地编号	宗地位置	地面平整状况	通路状况	通电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
宗地1	河津市樊村镇固镇村	红线内平整	红线外国道, 红线内自建路	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内自建水源井	红线外自然排放, 红线内管道排水	红线外无市政供暖, 红线内自建锅炉供暖	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地2	河津市樊村镇、涇洞街道等	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地3	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地4	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好

单位: 山西国昇元土地估价有限公司

传真: 0351-8330658

地址: 太原市高新区长治路226号高新动力港6层

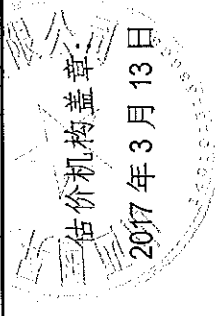
电话: 0351-8330658 (8330655)

邮编: 030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价
(山西省河津市)

宗地编号	宗地位置	地面平整状况	通路状况	通电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
宗地 5	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 6	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 7	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 8	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 9	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 10	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 11	209 国道以东、华兴东路以南	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线外通电, 红线内无	红线外市政供水, 红线内无	红线外市政管道, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线外市政通讯网络, 通讯状况良好



单位: 山西国昇元土地估价有限公司
 电话: 0351-8330658 (83306655)
 传真: 0351-8330658
 邮编: 030006
 地址: 太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方及土地使用权人

1、委托方一：

企业名称：山西焦化集团有限公司

法定住所：山西省洪洞县广胜寺镇

法定代表人：郭文仓

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人投资）

注册资本：贰拾亿伍仟陆佰捌拾壹万叁仟陆佰叁拾圆壹角肆分

成立日期：1985年11月27日

营业期限：长期

经营范围：

本公司生产所需原辅材料、机械设备、技术进口及自产产品和技术出口，承办对外投资、合资、合作及来料加工和补偿贸易业务。焦炭、合成氨、尿素生产。制造其它化学、化工产品，承揽化工设备和零部件加工制作、设备检修、建筑安装、防腐保温工程设计、技术咨询、汽车运输等服务业。洗精煤生产；水泥及水泥制品生产、销售；开展租赁业务。洗精煤销售；批发零售钢材、有色金属材料、黑色金属材料、铁矿石、生铁、铁合金（国家限制的除外）；汽油、柴油零售（仅限分支机构油品综合经销部凭许可证经营）。戏剧表演、电影放映、歌舞、游泳服务（仅限分支机构凭证经营）。

统一社会信用代码：911400001100251530

2、委托方二：

企业名称：山西焦化股份有限公司

法定住所：山西省洪洞县广胜寺镇

法定代表人：郭文仓

公司类型：股份有限公司

注册资本：柒亿陆仟伍佰柒拾万元整

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话：0351-8330658(8330655)

邮编：030006



成立日期：1996 年 8 月 2 日

营业期限：长期

经营范围：

经营本企业自产产品及技术的出口；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。洗精煤生产；承揽化工设备和零部件加工制作；设备检修；防腐保温；铁路自备线运输；经济信息服务；技术咨询；投资咨询；宾馆餐饮；会议培训；（仅供分支机构使用）；开展租赁业务；焦炭及相关化工产品（依安全生产许可证生产经营）、硫酸铵（农用）、合成氨、尿素、压缩氮、压缩氧、编织袋、工业用甲醇的生产与销售；汽车运输。统一社会信用代码：91140000113273064E

3、土地使用权人：

企业名称：山西中煤华晋能源有限责任公司

法定住所：太原市满洲坟小区 2 号楼

法定代表人：张龙生

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：人民币伍拾伍亿陆仟壹佰贰拾玖万肆仟伍佰壹拾肆圆陆角肆分

实收资本：人民币伍拾伍亿陆仟壹佰贰拾玖万肆仟伍佰壹拾肆圆陆角肆分

成立日期：2011 年 9 月 8 日

营业期限：长期

经营范围：

煤矿项目投资与建设；电力生产；矿用设备的维修；煤炭开采技术与服务；矿山救援服务；安全培训；后勤服务；粉煤灰、炉渣、蒸汽、煤炭、矿产废旧物资、采矿设备的销售；矿区卫生、保洁服务。煤炭开采炭洗选；矿用产品、建材、化工产品的批发；自有房屋租赁。

统一社会信用代码：91140000581240378F

登记日期：2016 年 8 月 5 日



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

序号	股东名称	出资比例
1	中国中煤能源股份有限公司	51.00%
2	山西焦化集团有限公司	49.00%
合计		100.00%

4、委托方与土地使用权人之间的关系：山西焦化股份有限公司是山西焦化集团有限公司控股子公司，山西焦化集团有限公司是山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权的股东；山西焦化股份有限公司拟收购山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%的股权。

二、估价对象

估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司 11 宗国有土地使用权均位于河津市，总面积为 1171501.28 平方米。

宗地 1 总面积为 884689 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途采矿用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.64 年。

宗地 2 总面积为 237336.55 平方米，登记用途为工业用地，实际用途铁路专用线，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.51 年。

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线旁装车站用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年。

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年。



宗地 7 总面积为 81.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年。

宗地 9 总面积为 107.39 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年。

宗地 11 总面积为 19408.06 平方米，登记用途为科教用地，实际为待开发用地，设定用途为科教用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.69 年。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

➤ 宗地 1 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2015）第 93 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：樊村镇固镇村；

宗地面积：884689 平方米；

地号：82-04-（15）-001

图号：I-49-6-（60）

登记用途：采矿用地；



土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2009 年 8 月 12 日；

土地使用权终止日期：2059 年 8 月 11 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：42.64 年；

四至：东至固镇村地、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地。

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822009B00237

地价款：15242.1629 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 2 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2015）第 94 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：樊村镇、清涧街道等 9 个村；

宗地面积：237336.55 平方米；

地号：82-04-（15）-002

图号：I49G008044

登记用途：工业用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2009 年 6 月 26 日；

土地使用权终止日期：2059 年 6 月 25 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：42.51 年；

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822009B00245

地价款：4776.98 万元

土地级别：级别外



► **宗地 3 登记状况:**

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 206 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：1104.11 平方米；

地号：82-04-（15）-005

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00964

地价款：20 万元

土地级别：级别外

► **宗地 4 登记状况:**

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 209 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；



宗地面积：14327.74 平方米；

地号：82-04-（15）-009

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村

地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01030

地价款：248 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 5 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 210 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：11261.99 平方米；

地号：82-04-（15）-010

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；



截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01001

地价款：195 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 6 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 207 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：2442.97 平方米；

地号：82-04-（15）-006

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00972

地价款：43 万元

土地级别：级别外



➤ **宗地 7 登记状况:**

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 212 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：81.01 平方米；

地号：82-04-（15）-013

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01013

地价款：1.5 万元

土地级别：级别外

➤ **宗地 8 登记状况:**

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 211 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；



宗地面积：659.45 平方米；

地号：82-04-（15）-012

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村

地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01029

地价款：12 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 9 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 205 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：107.39 平方米；

地号：82-04-（15）-004

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；



截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00956

地价款：2 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 10 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 208 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：83.01 平方米；

地号：82-04-（15）-008

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00999

地价款：1.5 万元

土地级别：级别外



➤ 宗地 11 登记状况:

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 135 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：209 国道以东、华兴东路以南；

宗地面积：19408.06 平方米；

地号：82-01-（130）-001

图号：3940.5-504

登记用途：科教用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 9 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 8 月 28 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.69 年；

四至：东至灵石县中煤家园房地产、西至政府征地、南至河津市职业中学、北至华兴路

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00907

地价款：3697 万元

土地级别：四级

2、土地权利状况

估价对象 11 宗土地所有权人均为国家，土地使用权人均为山西中煤华晋能源有限责任公司，使用权性质均为出让，宗地 1 土地使用权年限截至估价期日尚有 42.64 年；宗地 2 土地使用权年限截至估价期日尚有 42.51 年；宗地 3—宗地 10 土地使用权年限截至估价期日尚有 47.83 年；宗地 11 土地使用权年限截至估价期日尚有 47.69 年。出让时间及出让价款等情况详见土地登记状况。



至评估估价期日估价对象均不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利，与相邻宗地权利关系清楚，宗地产权明确，四至清楚，面积准确，来源合法。

3、土地利用状况

宗地 1 总面积 884689 平方米，规划容积率为 0.4，宗地实际地上建筑物总面积为 216035.63 平方米，则实际容积率为 0.24；宗地地上建筑物均未办理房屋所有权证，根据山西中煤华晋能源有限责任公司提供资料，建筑物情况详见《宗地 1 地上建筑物一览表》。

宗地 1 地上建筑物一览表

序号	建筑物名称	结构	檐高(米)	层数	建筑面积(m ²)	建成年月
1	主平硐驱动机房至缓冲仓栈桥下库房	框架	4.8	1	300	2013/1/1
2	综合设备库	排架	13.5	1	2,236.00	2013/1/1
3	油脂库	砖混	4.2	1	210	2013/1/1
4	材料库.棚	钢结构	9	1	2,231.00	2013/1/1
5	设备物资中心	钢结构	5	1	2,230.00	2013/1/1
6	钢结构材料棚	钢结构	7	1	2,040.00	2013/1/1
7	二号、三号排矸车库	钢结构	5	1	2,011.00	2013/1/1
8	材料库及材料棚	钢结构	18	2	4,752.00	2013/1/1
9	油脂库及维修间工程	砖混	6	1	2,016.00	2013/1/1
10	王家岭煤矿选煤厂介质库	轻钢门架	10.9	1	317.44	2013/1/1
11	配件库	框架	4	1	2,229.25	2013/6/1
12	临时变电所	框架	5	1	194.43	2013/1/1
13	3#楼东临时车库	钢结构	3	1	170	2013/1/1
14	110kv 变电所	框架	14.7	2	990	2013/1/1
15	110kv 变电站综合楼	框架	7.2	2	850	2013/1/1
16	矿山救护中心	框架	11	4	2,678.00	2013/1/1
17	井下易耗品库	框架	8.7	2	657	2013/1/1
18	加油站管理室	砖混	3.6	1	34.03	2013/1/1
19	加油站遮阳棚	钢结构	6	1	112	2013/1/1
20	储油罐遮阳棚	简易彩钢	3	1	336	2013/1/1
21	汽车库办公楼及立体车库	砖混/钢	8.7	2	980	2013/1/1
22	地磅房	框架	6	1	101	2013/1/1
23	遮阳棚	钢结构	6	1	192	2013/1/1
24	快速装车站	钢结构	32	6	1,222.50	2013/1/1
25	配套地磅房	框架	5	1	101	2013/1/1
26	遮阳棚	钢结构	6	1	192	2013/1/1
27	抑尘剂库	砖混	5	1	100	2013/1/1
28	防冻液库	砖混	5	1	70	2013/1/1
29	抑尘系统操作室	砖混	5	2	13	2013/1/1
30	防冻液喷酒站	砖混	11	2	82.91	2013/1/1
31	装车站站房	砖混	7.8	2	501	2013/1/1

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-8330658(8330655)

传真：0351-8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

32	销售煤样室	砖混	4.2	1	22	2013/1/1
33	警卫传达室	砖混	4	1	67.57	2013/6/1
34	回收水泵房	砖混	4	1	225	2013/6/1
35	机修车间	排架	10.5	1	1,023.70	2013/1/1
36	王家岭煤矿检修车间	钢结构	8.5	1	790	2013/1/1
37	机修车间	钢结构	11	1	2,910.00	2013/1/1
38	材料库	砖混	8	2	2,160.00	2013/6/1
39	机炉电维修间	砖混	8	1	432	2013/6/1
40	消防泵房	框架	5.25	2	83	2013/1/1
41	胶轮车库	钢结构	8.5	1	2,099.00	2013/1/1
42	一号排矸车库	砖混	8	2	620	2013/1/1
43	汽车库	砖混	4	1	244.15	2013/6/1
44	碎煤机室	砖混	30	4	1,323.96	2013/6/1
45	煤泥泵房	砖混	12	3	1,785.60	2013/6/1
46	输煤综合楼	砖混	8	2	617.12	2013/6/1
47	主厂房	框架	24	1	15,172.00	2013/6/1
48	汽机房	框架	24	1	2,158.00	2013/6/1
49	除氧煤仓间	砖混	41	7	7,392.00	2013/6/1
50	锅炉房	框架	8	2	5,622.00	2013/6/1
51	准备车间	钢结构	32	5	3,680.00	2013/1/1
52	脱泥及重质介主再选车间	轻钢门架	28.3	1	2,263.39	2013/1/1
53	浮选及 TBS 分选车间	轻钢门架	25.8	1	2,559.92	2013/1/1
54	浮选精煤压滤车间	轻钢门架	20.5	1	3,025.12	2013/1/1
55	压滤车间	钢结构	26	2	2,254.00	2013/1/1
56	清仓压风机房	框架	6	1	64	2013/1/1
57	浓缩车间	框架	5.1	2	6,658.00	2013/1/1
58	浮选药剂库	框架	5.9	2	256	2013/1/1
59	110kv 变电所	框架	14.7	2	914	2013/1/1
60	110kv 变电所辅房	砖混	4.2	1	120	2013/1/1
61	SVC 工程	框架	6.5	1	550	2013/1/1
62	强排配电室	砖砌体	5	1	80	2013/1/1
63	工业场地 10KV 配电室	框架	6.5	1	86	2013/1/1
64	生活区 10KV 配电室	框架	5.3	1	86	2013/1/1
65	高位水池配电室	砖混	3.6	1	43	2013/1/1
66	主井工业场地给水系统加压泵站	框架	7.8	1	321	2013/1/1
67	主井生活给水系统水源井泵房	钢筋砼	3	1	46.67	2013/1/1
68	主井生活给水系统一级加压泵房	框架	5.8	1	201	2013/1/1
69	锅炉房	框排架	11.3-19.4	1	1,766.00	2013/1/1
70	工业场地主平硐空气加热室	砖混	4.2	1	75	2013/1/1
71	坑木加工房	框架	4.8	1	222	2013/1/1
72	配套钢结构井口房	钢结构	6.5	1	728	2013/1/1
73	临时食堂	简易彩钢	3	1	161	2013/1/1
74	自行车棚	简易彩钢	3	1	120	2013/1/1
75	主平硐驱动机房	框架	8.4/14.7	1	2,200.00	2013/1/1
76	风门间	框架	11.35	1	6,234.00	2013/1/1
77	电机间	框架	9.85	1	292	2013/1/1
78	风机间	框架	14	1	357	2013/1/1

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330658(8330655)

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

80	储气罐棚	框架	7.1	1	300	2013/1/1
81	办公楼	框架	44.7	13	15,768.00	2013/1/1
82	培训中心	框架	40	13	7,901.00	2013/1/1
83	任务交待室浴室灯房联合建筑	框架	18.6	5	11,056.00	2013/1/1
84	食堂	框架	15	3	6,163.00	2013/1/1
85	生活区服务站	框架	3.9	1	448.32	2013/1/1
86	公共厕所	砖混	3	1	60	2013/1/1
87	1#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
88	2#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
89	3#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
90	4#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
91	调度信息中心	框架	16	4	11,442.00	2013/1/1
92	浴室	框架	8	2	6,803.00	2013/1/1
93	公共厕所	砖混	4.5	1	30	2013/1/1
94	综合办公楼	框架	16	4	3,290.56	2013/6/1
95	浴室	砖混	4	1	204.25	2013/6/1
96	自动采样间	钢结构	5	1	300	2013/1/1
97	原煤仓下配电室	框架	4.5	1	91	2013/1/1
98	变压器室	钢结构	5	1	255	2013/1/1
99	浓缩车间配电室	框架	4.5	1	42.5	2013/1/1
100	主厂房旁电气楼	框架	9	2	944	2013/1/1
101	产品仓下配电室	框架	5.3	1	131.1	2013/1/1
102	空压机房	框架	7.3	1	130	2013/1/1
103	污水处理站药剂库	砖混	4	1	150	2014/12/31
104	王家岭车库	钢筋砼框架	9.5	2	313.04	2014/12/31
105	矿山救护中心	框架	3.9	3	1,382.10	2014/12/31
106	水泵房	砖混	4.5	2	35	2014/12/31
107	主厂房	钢结构	4.5	1	4,930.00	2014/12/31
108	材料库及材料棚	钢结构	6	1	1,296.00	2014/12/31
109	地销系统班前会议室	砖混	4.5	1	250	2014/12/31
110	煤泥棚	钢结构	11.5	1	3,325.00	2014/12/31
合计					216035.63	

宗地 2 无规划容积率，宗地实际地上建筑物总面积为 1645.48 平方米，则实际容积率为 0.007；宗地地上建筑物均未办理房屋所有权证，根据山西中煤华晋能源有限责任公司提供资料，建筑物情况详见《宗地 2 地上建筑物一览表》。

宗地 2 地上建筑物一览表

序号	建筑物名称	结构	檐高(米)	层数	建筑面积(m ²)	建成年月
1	工务工区办公楼	砖混	3.50	1层	446.24	2014/5/31
2	清涧站清扫房(2个)	砖混	3.50	1层	45.82	2014/5/31
3	清涧站待检室(2个)	砖混	3.50	1层	79.54	2014/5/31
4	清涧站联合办公室	砖混	3.50	1层	61.1	2014/5/31
5	清涧站轨道衡操作室	砖混	3.50	1层	56.62	2014/5/31
6	新建清扫房	砖混	3.5	1层	22.91	2014/5/31



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

7	新建待检、料具房	砖混	3.5	1层	244.72	2014/5/31
8	新建联合办公室	砖混	3.5	1层	64.9	2014/5/31
9	锅炉房	砖混	7	1层	69.65	2014/5/31
10	新建列检所（综合房）	砖混	3.5	1层	243.46	2014/5/31
11	新建新号房	框架	3.5	1层	269.11	2014/5/31
12	列尾房	砖混	3.5	1层	41.41	2014/5/31
	合计				1645.48	

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上站台及一幢站房，实际容积率 0.002。

宗地 4 地上建筑物一览表

序号	建筑物名称	结构	檐高(米)	层数	建筑面积(m ²)	建成年月
1	专用线房屋	砖混	3.50	1层	27.78	2014/5/31
	合计				27.78	

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 7 总面积为 81.01 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上无建筑物，实际容积率 0。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 9 总面积为 107.39 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上无建筑物，实际容积率 0。

宗地 11 根据《国有建设用地使用权出让合同》该宗地用地性质为教育科研用地；容积率不大于 1.6，不小于 1；建筑密度不大于 30%；绿地率不小于 30%。截至估价期日宗地地上为待开发用地，无建筑物。



待估宗地登记一览表

宗地编号	宗地1	宗地2	宗地3	宗地4	宗地5	宗地6	宗地7	宗地8	宗地9	宗地10	宗地11
宗地来源	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权
估价日期使用者	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司
土地证书号	河国用(2015)第93号	河国用(2015)第94号	河国用(2014)第206号	河国用(2014)第209号	河国用(2014)第210号	河国用(2014)第207号	河国用(2014)第212号	河国用(2014)第211号	河国用(2014)第205号	河国用(2014)第208号	河国用(2014)第135号
宗地位置	樊村镇固镇村	樊村镇、消河街道等9个村	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	209国道以东、华兴东路以南
地号	82-04-(15)-001	82-04-(15)-002	82-04-(15)-005	82-04-(15)-009	82-04-(15)-010	82-04-(15)-006	82-04-(15)-013	82-04-(15)-012	82-04-(15)-004	82-04-(15)-008	82-01-(130)-001
图号	1-49-6-(60)	149G008044	149G008044	149G008044	149G008044	149G008044	149G008044	149G008044	149G008044	149G008044	3940.5-504
终止日期	2059年8月11日	2059年6月25日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年8月28日
截至估价日期剩余年期	42.64	42.51	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.69
四至	东至固镇村地、西至固镇村地、南至固镇		东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇	东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至灵石县中煤家园房地产、西至政府

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-83306558

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话：0351-8330658(8330655)

邮编：030006



四、地价影响因素说明

（一）一般因素

1、地理位置

河津市位于山西省的西南部，运城市的西北角，汾河和黄河汇流的三角地带。东迎汾水与稷西县为邻，西隔黄河与韩城市相望，南有台地与万荣县毗连，北依吕梁与乡宁县接壤。地理坐标，东经为 110 度 32 分 15 秒至 110 度 50 分 45 秒。北纬 35 度 8 分 17 秒至 35 度 17 分至 15 秒，海拔高度在 367.5 公尺至 1107 公尺之间。

2、自然环境

（1）地势、地貌

河津市由吕梁山区、南北坡高垣阶地及黄河汾河河谷等地貌单元组成，境内有一山（吕梁山）、二河（黄河、汾河）、三峪（遮马峪、瓜峪、神峪）。因汾河横穿辖区中部而过形成平坦而肥沃的河谷盆地，地形自北向南呈两端高中向低的马鞍状。

河津市共有土地 870154.3 亩，其中农用地 403484.4 亩，含耕地 35635.7 亩，林地 32385.1 亩，园地 14767.0 亩，牧草地 16.6 亩，建设用地 135678.0 亩，含居民点及工矿用地 115013.7 亩，交通用地 20664.3 亩，未利用地 229477.2 亩，水域用地 101514.7 亩。

（2）矿产、水文

河津市矿产资源较为丰富，已探明的主要矿藏有 16 种，其中被开发利用的 9 种，以煤炭资源最多：

煤：贮藏于市域西北部，属乡宁煤田的延伸部分，面积约 68km²，地质储量约 6.8 亿吨。

硫铁矿：贮藏于市域西北部，面积 6km²，探明储量 D 级 715.96 万吨，折合标准矿 295.64 万吨。

石灰石：贮藏于市域北部的吕梁山，经勘测的龙门山及西碛口一带石灰岩，储量约 3.4 亿吨。



铁矿：贮藏于市域北部一带，矿体大部分呈窝状，少部分为层状，品位 35%左右。

石英砂岩：分布于市域北中部一带，出露长度 7000m，平均厚度 10m，地质储量为 784 万吨。

耐火粘土：分布于市域西北部，为制造耐火材料原料。

矿泉水：位于市域北部瓜峪沟一带，是具有多种矿物质的珍贵水资源。

另外，还有钾长石、铝土矿、辉绿岩、白云岩、地热、煤矸石、砂岩等矿产资料。

辖区水资源年总量 3.27 亿立方米，人均占有近千方立方米，建有禹门口黄河提水大型水利工程和多处机电灌站，年总提水量约 4 亿立方米，服务于大型工业企业及河津、稷山、新绛三地数十万亩的农田灌溉。

3、行政区划

至 2014 年，河津市辖 2 个街道、2 个镇、5 个乡：城区街道、清涧街道、樊村镇、僧楼镇、小梁乡、柴家乡、赵家庄乡、下化乡、阳村乡。

4、社会经济状况

2015 年经济下行压力持续加大，河津市按照“四个全面”战略布局和省委“五句话”要求，坚持“三创两提升”指导思想，认真落实省委王儒林书记提出的“希望河津努力走出一条转型发展的新路子”重要批示精神，全面建设绿色富裕繁荣和谐的现代化工贸城市，取得了成绩。全年完成 GDP170.7 亿元，工业增加值 102.6 亿元，财政总收入 19.01 亿元，一般公共预算收入 7.6 亿元，固定资产投资 149 亿元，社会消费品零售总额 70 亿元，城镇居民人均可支配收入 24355 元，农村居民人均可支配收入 11303 元。

5、产业政策

工业新型化：以铝深加工和煤化工两大产业集群为重点，围绕产业集聚地、龙头企业、技术人才和消费市场等关键点，到重庆、杭州、西安等地进行集群化招商，先后促成西航铝业山西分公司、津华晖星与西南



医院脑伤泰新药、中基远洋物流港等项目落地，其中铝深加工产业集群引进项目 14 个，总投资 36.6 亿元，完成投资 11.2 亿元；煤化工产业集群引进项目 13 个，总投资 50.35 亿元，完成投资 10.4 亿元。两大集群企业由单体竞争向链条式竞争跃升，产城一体化水平得到明显提升。积极推进百万吨铝基地建设，完成华泽铝电低热值煤发电项目选址、地勘、设计等前期工作，省发改委正式下发项目路条。积极发展新型产业，全年完成投资 47 亿元，同比增长 30%，占工业固定资产投资 68%。推进集群园区化发展，编制完善煤化工产业转型及煤化工园区发展规划、煤电铝产业转型及铝工业园区发展规划，投资 1.2 亿元，完成两大园区天然气管网、骨干道路绿化、变电站等工程，基本实现园区水、电、路、气、通讯基站等设施全覆盖，园区综合承载能力明显增强，产业集聚效应进一步显现。

农业现代化：河津市以“农业增效、农民增收”为中心，以调整农业产业结构，确保粮食安全，提高农民收入为突破口，坚持“土地规模化、组织企业化、技术现代化、经营市场化”发展路径，积极发展具有区域特色的高效生态农业，有效提升了现代农业的产业化经营水平和市场竞争能力，促进了农业现代化发展。

6、城市规划与发展目标

河津市坚持以“农业转移人口市民化、公共服务均等化、基础设施标准化、产业发展集群化、资源环境集约化”为着力点，聘请省城乡规划设计院完成城市总体规划、中心城区控制性详规等 6 个专项规划，围绕两大集群规划建设万春区和龙门区配套社区，开展龙门区环境整治。大力实施 31 个基础设施项目，九龙大街、城市客运站、紫金街北延、耿都大道、莲池南路、馨苑东街等工程建成投用；市医院新建、莲池公园等工程顺利推进。围绕“产业集聚区、城镇新区、特色风貌整治街、宜居新社区”等重点，加快僧楼、樊村小城镇建设，不断提升小城镇综合承载能力。积极引导城郊型、厂郊型农村发展楼宇式住宅，全市共建成



楼宇式住宅 214 栋，总面积 103 万平米。大力实施四城联创，完善环卫设施，开展达标治理，加强城市绿化，倡导文明新风，引领运城市大县城建设就地城镇化发展新模式。城市建成区面积 24.6 平方公里，常住人口城镇化率 51.8%，城区清洁燃料使用率 94%，垃圾无害化处理率 90%，城市污水处理率 91%，城市绿化覆盖率 35.8%。

7、土地制度

河津市通过逐步建立建设用地供应总量控制制度、城市建设用地集中供应制度、土地使用权公开交易制度、土地收购储备制度等，加强了对城镇国有土地使用权的管理，完善了土地有偿使用制度。全县低租金住房逐步减少，住房商品化率明显提高，地价政策、税收政策趋于平稳。

目前，除国家明确规定的划拨用地外，其余土地资源的配置全部引入市场机制，土地市场的发育和发展初具规模。从 2002 年开始，凡是出让的经营性用地一律实行市场公开出让、挂牌交易的市场化运作。

土地管理制度在继续强化行政、经济、法律手段的同时，实现政务公开、阳光作业，全部审批项目在政务公开大厅窗口承办，以接受社会和人民群众的监督，更好地依法行政。

8、土地市场状况

2015 年河津市共成交土地 18 宗，其中划拨供地 3 宗，协议出让 4 宗，挂牌出让 11 宗。出让宗地中工业用地 4 宗，面积 24.96 公顷，成交金额 4790 万元；其他普通商品住房用地 3 宗，面积 950.76 平方米，成交金额 45.55 万元；商服用地 8 宗，面积 2.19 公顷，成交金额 1412.6 万元。

(二)区域因素

宗地 1 区域概况：

待估宗地位于河津市樊村镇。樊村镇位于河津市北部，东邻僧楼镇，南、西均连清涧办事处，北接下化乡。总面积 62.6 平方公里。境内石灰、石英石资源丰富，北依吕梁山紧靠煤炭之乡下化，乡民除种植业外从事炼焦、运输居多，十多年来的技改，使樊村煤焦业规模技术不断提高，



与运输业互为依存，社会、经济、环保效益显著提高。樊村镇坚持工业强镇发展思路，主抓王家岭循环产业园和铝工业园，强力推进项目建设。在经济下行压力加大的情况下，项目建设取得了新的进展，全年项目建设共有 9 项。

宗地 1 位于樊村镇北部吕梁山脚下，临近乡宁地界，所处位置较偏僻，距离河津市区约 14 公里，周边公共设施不完善。

宗地 2 区域概况：

宗地 2 为铁路专用线用地，全长 11.96 公里，涉及村庄包括固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村、杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、侯家庄村，占用地类多为未利用地，处于市区边缘地带。根据估价师现场勘查发现，杜家沟以北区域（固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村）所处位置偏僻，公共设施不完善；而杜家沟以南区域（杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、侯家庄村）由于临近市区，靠近山西铝厂厂区及生活区，该区域较繁华，人口较密集，交通较便捷，公共设施完善，地理位置优于杜家沟以北区域。故本次评估对铁路专用线用地分为两个区域分别进行评估。

宗地 3、宗地 6、宗地 9 区域概况：

三宗地均位于固镇村北，宗地 1 南端，铁路专用线北端靠近自建公路，三宗地均为铁路沿线两边护坡，三宗地所处位置较偏，公共设施不完善。

宗地 4、宗地 5、宗地 7、宗地 8、宗地 10 区域概况：

五宗地均位于固镇村北，宗地 1 西南端，铁路专用线北部，宗地 4 为站台，其余宗地均为铁路两边护坡用地，三宗地所处位置较偏，公共设施不完善。

宗地 11 区域概况：

宗地 11 位于建城区范围内 209 国道以东、华兴东路以南，距离县城中心约 2 公里，该区域新开发楼盘密集区，住宅小区较多（1 公里范围内住宅区有：南桑峪幸福小区、馨苑小区、海华名园、金水湾、水木清华、



盛世佳苑、阳光小区等等），配套商业设施较完善，估价对象临 209 国道和华兴东路交通便捷，所处位置优越。

2、道路交通条件

河津市内 209 国道纵贯南北，108 国道横穿东西。三条运煤专线(龙虎公路、上山公路、上固公路)公路以及稷西、万苍、东张三条公路干线交错辖区，实现了村村通；G5 京昆高速公路在河津有两处出入口，吉县至河津、河津至运城的高速公路的建成使河津成为晋陕交通枢纽。

宗地 1: 宗地通过自建公路可直达 209 国道，距离高速公路入口约 11 公里，紧邻铁路专用线，对内对外交通便捷。

宗地 2: 为铁路专用线及附属用地，杜家沟以北区域周边路网密度一般，道路类型为交通型主干道，铁路中心点距离高速路口约 8 公里，对内对外交通较便捷；杜家沟以南区域路网密度较高，道路类型为混合型主干道，铁路中心点距离高速路入口距离约为 2 公里，对内对外交通便捷。

宗地 3、宗地 6、宗地 8、宗地 10: 不临街，但能与区域内次干道通达，距离高速路入口约 10 公里，交通便捷度一般。

宗地 4、宗地 5、宗地 7、宗地 9: 临次干道，能与主次干道通达，距离高速路入口约 10 公里，交通便捷度一般。

宗地 11 科教用地位于城区东部，宗地所处区域 1 公里范围内有主干道 209 国道、新兴路，次干道华兴路、振兴路、振兴东路等，主次干道与支路纵横交错，对内交通十分便捷；距离火车站约 1.5 公里，距离长途汽车站约 3.5 公里，对外交通较便捷。

3、基础设施状况

宗地 1—宗地 10 红线外区域市政配套设施达“三通”，即通电、通讯、通路。

- 1) 通路: 自建公路、209 国道。
- 2) 通讯: 区域内已铺设通讯电缆。
- 3) 通电: 由城市电网供电。



宗地 11 红线外区域市政配套设施达“五通”，即通电、通上水、通下水、通路、通讯。

- 1) 通路：209 国道、华兴路。
- 2) 通电：由城市电网供电。
- 3) 通上水：市政管道供水
- 4) 通下水：市政管道排水
- 5) 通讯：区域内已铺设通讯电缆。

4、环境条件：待估宗地 1—宗地 10 所处区域较偏僻，地势不平坦，周边多为煤矿企业、制铝业等，环境一般。宗地 11 位于县区东部，周边多为新开发楼盘，环境较优。

5、产业集聚规模：宗地 1—宗地 10 周边工业企业有煤矿企业、制铝业等聚集度较优。宗地 11 周边聚集住宅及配套商业，聚集度较高。

6、规划限制条件：待估宗地所在区域对待估宗地用地类型有用途和容积率限制。

(三)个别因素

宗地 1 位于樊村镇固镇村，总面积为 884689 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.64 年；宗地规划容积率为 0.4，实际容积率为 0.24；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、供暖、通讯，场地平整)；所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响，宗地形状呈不规则多边形；一面临主干道 209 国道。宗地地上建筑物均为企业生产用房、辅助用房，总面积为 216035.63 平方米，均未办理房屋所有权证。

宗地 2 总面积为 237336.55 平方米，登记用途为工业用地，实际用途铁路专用线；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.51 年；规划容积率无，实际容积率 0.007；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)；宗地形



状呈长条形，宗地面积对企业布局无影响；杜家沟以北区域所处区域地势不平坦，有一定坡度，杜家沟以南区域，地势较平坦，地质状况均较好。宗地地上建筑物为铁路运输服务的辅助用房，总面积为 1645.48 平方米，均未办理房屋所有权证。

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）；所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状呈较规则长条形。宗地地上无建筑物。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线旁装车站用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0.002；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈规则长方形。宗地地上建筑物包括站台、一幢站房，建筑面积为 27.78 平方米，未办理产权证。

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈长条形。宗地地上无建筑物。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即



指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状呈长条形。宗地地上无建筑物。

宗地 7 总面积为 81.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈长方形。宗地地上无建筑物。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状近似三角形。宗地地上无建筑物。

宗地 9 总面积为 107.39 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈三角形。宗地地上无建筑物。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处



区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状呈长方形。宗地地上无建筑物。

宗地 11 总面积为 19408.06 平方米，登记用途为科教用地，实际为待开发用地，设定用途为科教用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.69 年；规划容积率 1.6，实际容积率 0，设定容积率 1.6；宗地实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内“场地平整”，设定开发程度为红线外“五通”，红线内“场地平整”；宗地形状规则；所处区域地势平坦，地质状况较好；两面临街，西临主干道 209 国道，北临新兴路。宗地为待开发利用地。



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》(中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日);
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日);
- (3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- (4)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日);
- (5)《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号)
- (6)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
- (7)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》国发[2006]31 号;
- (8)《国务院关于促进节约集约用地的通知》国发[2008]3 号;
- (9)中华人民共和国国务院令第 518 号《土地调查条例》;
- (10)国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资厅发[2015]12 号);
- (11)国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》(国土资发[2003]83 号);
- (12)国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(国土资发[2007]112 号);
- (13)《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51 号);
- (14)《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);

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件



- 1、《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；
- 2、根据《山西省人民政府办公厅关于落实被征地农民社会保障费用的通知》晋政办发【2009】72号；
- 3、《山西省耕地占用税实施办法》山西省人民政府令 229 号文件；
- 4、《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政发〔2013〕22号）
- 5、《河津市城市土地定级估价报告》

(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 21010-2007, 2007年8月10日)

(四)其他资料

- 1、经济行为文件：“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司49%股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产函【2014】410号）
- 2、土地使用权人提供的有关资料：《国有土地使用权证》、《国有建设用地出让合同》

- 3、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

(一)估价原则

1、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客观价格。

2、最有效利用原则

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。

3、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。

4、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。

5、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

(二)估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据河津市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

宗地 1、宗地 3—宗地 10 待估宗地登记用途为采矿用地，根据估价师调查咨询可知河津市采矿用地价格均参照工业用地价格，故本次评估参照工业用地进行评估。宗地 2 实际用途为铁路专线用地，但该宗地登记用途为工业用地，并且铁路用地与工业用地价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等，故本次评估参照工业用地进行评估。

宗地 1—宗地 10 不属于投资开发的土地，且其所处区域没有与其相类似的房地产市场交易案例，无法合理确定房地产总价，故不适宜采用剩余法评估；宗地 1—宗地 10 为工业用地，周边无出租相同用途的案例，也没有类似的工业用地出租案例，无法确定租金收益，因此不采用收益



还原法评估；宗地 1—宗地 10 不在基准地价覆盖范围内，故不采用基准地价系数修正法。

宗地 1—宗地 10: 由于待估宗地所在区域有近年来的征地案例和征地标准可参考，其土地开发平均费用较易获取，因此可以选择成本逼近法进行评估。待估宗地所在区域工业用地市场较发达，有可供比较案例，因此选择市场比较法。

宗地 11: 待估宗地为待开发空地无收益，故不适宜采用收益还原法；待估宗地属科教用地，基准地价无此类用途，故不适宜采用基准地价系数修正法。

宗地 11: a 待估宗地现状为待开发空地，由于待估宗地周边为住宅密集区，本次评估采用剩余法测算出住宅用途价格，然后进行用途修正测算科教用地价格，故可以采用剩余法进行评估；b 待估宗地为科教用地，该类型土地交易市场在河津市几乎没有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异，通过估价师现场勘查，待估宗地周边为住宅密集区，有新开发楼盘和企事业单位住宅小区，且紧邻待估宗地东侧、北侧均为住宅小区，故本次评估选取住宅用途实例然后进行用途修正进行评估测算，故可以采用市场比较法评估该宗地。

1、成本逼近法

测算原理：成本法逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，加上土地增值收益，从而求得土地的价格。计算公式：

土地价格=土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息 + 投资利润+ 土地增值收益

2、市场比较法

测算原理：根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实



例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，可求取估价对象价格。在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、交易情况、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别得到试算比准价格，对其进行进一步分析调整后，得出最终比准价格。计算公式如下

$$P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中： P_D —待估宗地价格

P_B —比较实例宗地价格

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

3、剩余法

测算原理：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与建筑物建造、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。计算公式：

$$P = A - B - C$$

式中：P——待估宗地价格；

A——不动产总价

B——整个开发项目的开发成本；

C——客观开发利润。



(三)估价结果

1、地价确定的方法

待估宗地1—宗地10选取成本逼近法和市场比较法进行评估，两种方法测算结果从不同侧面较客观反映了待估宗地地价水平，两种方法评估结果有一定差距，经估价人员综合分析，拟采用两种方法的加权平均值作为最终价格，由于市场比较法更接近土地使用权客观市场价值故取权重0.9，成本逼近法取权重0.1。

待估宗地11选取市场比较法和剩余法进行评估，两种方法从不通过角度反映土地价值，两种方法有一定差距，根据河津市同类用地的地价水平，以及估价人员的估价经验，拟采用两种方法的加权平均值作为最终价格，由于市场比较法更接近土地使用权客观市场价值故取权重0.6，剩余法取权重0.4。

宗地编号	市场比较法		成本逼近法		剩余法		单位地价 (元/M ²)
	单价	权重	单价	权重	单价	权重	
宗地 1	193.63	0.90	147.00	0.10			189
宗地 2	210.98	0.90	140.24	0.10			204
宗地 3	182	0.90	149	0.10			179
宗地 4	187	0.90	149	0.10			183
宗地 5	187	0.90	149	0.10			183
宗地 6	184	0.90	149	0.10			181
宗地 7	185	0.90	149	0.10			181
宗地 8	182	0.90	148	0.10			179
宗地 9	184	0.90	148	0.10			180
宗地 10	184	0.90	149	0.10			181
宗地 11	2136	0.60			1697	0.40	1960

2、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用途、使用年限、开发程度和设定利用条件下，于估价期日公开市场条件下的土地使用权价格为：

宗地序号	宗地名称	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
宗地 1	工业广场	884689	189	16720.62
宗地 2	铁路专用线	237336.55	204	4841.67
宗地 3	补充用地 1	1104.11	179	20
宗地 4	补充用地 2	14327.74	183	262.2

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330655/656/657

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

宗地 5	补充用地 3	11261.99	183	206.09
宗地 6	补充用地 4	2442.97	181	44.22
宗地 7	补充用地 5	81.01	181	1.5
宗地 8	补充用地 6	659.45	179	12
宗地 9	补充用地 7	107.39	180	2
宗地 10	补充用地 8	83.01	181	1.5
宗地 11	科教用地	19408.06	1960	3803.98
合计				25915.78

总面积：1171501.28 平方米

宗地总地价：25915.78 万元

大写：贰亿伍仟玖佰壹拾伍万柒仟捌佰元整(货币种类：人民币)

其中：工业及采矿用地宗地平均单价：192 元/平米

科教用地宗地单价：1960 元/平米

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、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象得到依法利用，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，保证公司的持续发展。
- 4、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、土地使用权人提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日等设定条件。
- 8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。
- 9、估价对象可持续利用为估价的前提条件。
- 10、本次评估结果是在估价设定用途、设定使用年限、设定开发程度、设定利用条件和设定估价期日假设前提下得出的土地使用权价格，

（二）估价结果和估价报告的使用

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330655/656/657

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



1、本次估价主要依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日），本次估价报告和估价结果的作用依照此法律法规的有关规定发生法律效力。

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，本次评估目的即山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西中煤华晋能源有限责任公司股权，涉及山西中煤华晋能源有限责任公司 11 宗国有土地使用权评估。

3、本估价报告提供对象包括委托方、山西省人民政府国有资产监督管理委员会、山西焦化集团有限公司、中国中煤能源股份有限公司和山西焦煤集团有限责任公司及法律法规规定的其他报告使用者。

4、本评估报告系土地估价师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，土地估价师签字后，企业需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

5、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、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，该评估价格应作相应调整。

6、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。

7、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构负责解释。

8、本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

（三）需要特殊说明的事项

1、估价对象的土地利用状况等资料由土地使用权人提供。土地使用权人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。

2、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管



理部门核发的《国有土地使用证》为准。

3、考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，故本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内的土地平整。

4、由于企业已建成投产多年，故本次评估容积率均按照现状容积率设定。

5、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）第十六条规定：“对工业用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用和增加容积率的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费”，故容积率对工业用地地价基本无影响。

5、待估宗地 11 为科教用地，该类型土地交易市场在河津市几乎没有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异，通过估价师现场勘查，待估宗地周边为住宅密集区，有新开发楼盘和企业事业单位住宅小区，且紧邻待估宗地东侧、北侧均为住宅小区，故本次评估选取住宅用途实例然后进行用途修正进行评估测算。

6、未经估价单位书面同意，本估价报告书的全部或任何一部分均不得使用与这次估价工作无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表，本报告对任何第三者不承担责任。



第四部分 附录

附件一：委托书

附件二：山西省人民政府国有资产监督管理委员会出具的批复文件
“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%
股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产权函【2014】410号）

附件三：国有土地使用权证复印件

附件四：土地估价机构资质证书复印件

附件五：土地估价师资格证书复印件

附件六：委估宗地现场照片

附件七：委托宗地位置示意图



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

土地估价技术报告

项目名称：山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

受托估价单位：山西国昇元土地估价有限公司

土地估价报告编号：晋国昇元地评字(2017)第 003 号

土地估价技术报告编号：晋国昇元地评技字(2017)第 003 号

提交估价报告日期：2017 年 3 月 13 日

关键词：山西省河津市

购买股权

山西国昇元土地估价有限公司

2017 年



土地估价技术报告

第一部分 总述

一、估价项目名称

山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

二、委托估价方及土地使用权人

1、委托方一：

企业名称：山西焦化集团有限公司

法定住所：山西省洪洞县广胜寺镇

法定代表人：郭文仓

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人投资）

注册资本：贰拾亿伍仟陆佰捌拾壹万叁仟陆佰叁拾圆壹角肆分

成立日期：1985年11月27日

营业期限：长期

经营范围：

本公司生产所需原辅材料、机械设备、技术进口及自产产品和技术出口，承办对外投资、合资、合作及来料加工和补偿贸易业务。焦炭、合成氨、尿素生产。制造其它化学、化工产品，承揽化工设备和零部件加工制作、设备检修、建筑安装、防腐保温工程设计、技术咨询、汽车运输等服务业。洗精煤生产；水泥及水泥制品生产、销售；开展租赁业务。洗精煤销售；批发零售钢材、有色金属材料、黑色金属材料、铁矿石、生铁、铁合金（国家限制的除外）；汽油、柴油零售（仅限分支机构油品综合经销部凭许可证经营）。戏剧表演、电影放映、歌舞、游泳服务（仅限分支机构凭证经营）。

统一社会信用代码：911400001100251530



2、委托方二：

企业名称：山西焦化股份有限公司

法定住所：山西省洪洞县广胜寺镇

法定代表人：郭文仓

公司类型：股份有限公司

注册资本：柒亿陆仟伍佰柒拾万元整

成立日期：1996年8月2日

营业期限：长期

经营范围：

经营本企业自产产品及技术的出口；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。洗精煤生产；承揽化工设备和零部件加工制作；设备检修；防腐保温；铁路自备线运输；经济信息服务；技术咨询；投资咨询；宾馆餐饮；会议培训；（仅供分支机构使用）；开展租赁业务；焦炭及相关化工产品（依安全生产许可证生产经营）、硫酸铵（农用）、合成氨、尿素、压缩氮、压缩氧、编织袋、工业用甲醇的生产与销售；汽车运输。统一社会信用代码：91140000113273064E

3、土地使用权人：

企业名称：山西中煤华晋能源有限责任公司

法定住所：太原市满洲坟小区2号楼

法定代表人：张龙生

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：人民币伍拾伍亿陆仟壹佰贰拾玖万肆仟伍佰壹拾肆圆陆角肆分

实收资本：人民币伍拾伍亿陆仟壹佰贰拾玖万肆仟伍佰壹拾肆圆陆角肆分

成立日期：2011年9月8日

营业期限：长期

经营范围：



煤矿项目投资与建设；电力生产；矿用设备的维修；煤炭开采技术与服务；矿山救援服务；安全培训；后勤服务；粉煤灰、炉渣、蒸汽、煤炭、矿产废旧物资、采矿设备的销售；矿区卫生、保洁服务。煤炭开采炭洗选；矿用产品、建材、化工产品的批发；自有房屋租赁。

统一社会信用代码：91140000581240378F

登记日期：2016年8月5日

序号	股东名称	出资比例
1	中国中煤能源股份有限公司	51.00%
2	山西焦化集团有限公司	49.00%
合计		100.00%

4、项目背景：因山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权，山西焦化集团有限公司向山西焦煤集团递交申请材料，山西焦煤集团报请山西省国有资产监督管理委员会，山西省人民政府国有资产监督管理委员会出具了“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产函【2014】410号）批复同意该事宜。

5、委托方与土地使用权人之间的关系：山西焦化股份有限公司是山西焦化集团有限公司控股子公司，山西焦化集团有限公司是山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权的股东；山西焦化股份有限公司拟收购山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%的股权。

三、受托估价方

受托估价机构：山西国昇元土地估价有限公司

机构地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

资质等级：全国范围内执业

资质证书编号：A201114007

资格证书获得时间：二〇〇七年七月一日

估价资格有效期：至二〇一六年六月三十日

法人代表：席胜军

联系人：席胜军



联系电话： 0351-8330658

邮政编码： 030006

四、估价目的

根据山西省人民政府国有资产监督管理委员会出具的批复文件“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产权函【2014】410号），山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西中煤华晋能源有限责任公司股权，为此山西焦化集团有限公司、山西焦化集团有限公司、山西焦化股份有限公司特委托山西国昇元土地估价有限公司对上述经济行为涉及山西中煤华晋能源有限责任公司 11 宗位于山西省河津市国有土地使用权进行评估，为上述经济行为提供客观、公正的价格参考依据。

五、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》(中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日)；
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日)；
- (3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日)；
- (5)《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号)
- (6)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)；
- (7)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》国发[2006]31 号；
- (8)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》国发[2008]3 号；
- (9)中华人民共和国国务院令第 518 号《土地调查条例》；
- (10)国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资厅发[2015]12 号)；
- (11)国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》(国土资发[2003]83



号);

(12) 国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(国土资发[2007]112号);

(13) 《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51号);

(14) 《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);

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》;

2、根据《山西省人民政府办公厅关于落实被征地农民社会保障费用的通知》晋政办发【2009】72号;

3、《山西省耕地占用税实施办法》山西省人民政府令 229号文件;

4、《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》(晋政发〔2013〕22号)

5、《河津市城市土地定级估价报告》

(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 21010-2007,

2007年8月10日)

(四)其他资料

1、经济行为文件：“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司49%股权注入山西焦化股份有限公司的意见”(晋国资产权函【2014】410号)

2、土地使用权人提供的有关资料：《国有土地使用权证》、《国有建设用地出让合同》

3、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料



六、估价期日

二〇一六年十二月三十一日

估价期日是由委托方根据此次经济行为确定。

七、估价日期

二〇一六年一月十三日至二〇一六年二月二十九日

八、地价定义

根据地价估价的技术规程和项目的具体要求，此次估价的土地价格是指估价对象于 2016 年 12 月 31 日的规划利用条件下国有土地使用权公开市场价格。

宗地 1 总面积为 884689 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途采矿用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.64 年；规划容积率 0.4，实际容积率 0.24，设定容积率 0.24；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、供暖、通讯，场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 2 总面积为 237336.55 平方米，登记用途为工业用地，实际用途铁路专用线，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.51 年；规划容积率无，实际容积率 0.007，设定容积率 0.007；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。



宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线旁装车站用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0.002，设定容积率 0.002；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 7 总面积为 81.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。



宗地 9 总面积为 107.39 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 11 总面积为 19408.06 平方米，登记用途为科教用地，实际为待开发用地，设定用途为科教用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.69 年；规划容积率 1.6，实际容积率 0，设定容积率 1.6；宗地实际开发程度为红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)，红线内“场地平整”，设定开发程度为红线外“五通”，红线内“场地平整”；根据《关于回复 2013 年第三批次 21-1 宗地规划条件的函》该宗地规划容积率不大于 1.6，不小于 1.0，建筑密度不大于 30%，绿地率不小于 30%，本次评估按照上述规划条件进行设定。

考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，故本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内的土地平整。详见《地价定义一览表》。



晋山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价
(山西省河津市)

地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	宗地面积	土地使用权类型	设定土地使用权类型	使用年限(年)	用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	备注
						证载	实际	设定	规划	实际	设定			
1	工业广场	884689	出让	出让	42.64	采矿用地	采矿用地	采矿用地	0.4	0.24	0.24	宗地红线外三通(通路、通电、通讯), 红线内六通(通路、通电、通讯、供水、排水、供暖)及场地平整	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	
2	铁路专用线	237336.55	出让	出让	42.51	工业用地	铁路专用线	工业用地	无	0.007	0.007	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	
3	补充用地 1	1104.11	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	
4	补充用地 2	14327.74	出让	出让	47.83	采矿用地	装车 站	采矿用地	0.7	0.002	0.002	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	
5	补充用地 3	11261.99	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	
6	补充用地 4	2442.97	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	
7	补充用地 5	81.01	出让	出让	47.83	采矿用地	边角 地	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	
8	补充用地 6	659.45	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	

单位: 山西国昇元土地估价有限公司
 电话: 0351-8330658 (8330655)
 传真: 0351-8330658
 地址: 太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层
 邮编: 030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

宗地编号	宗地名称	宗地面积	土地使用权类型	设定土地使用权类型	使用年限(年)	用途			容积率			估价日期实际开发程度	估价设定开发程度	备注
						证载	实际	设定	规划	实际	设定			
9	补充用地 7	107.39	出让	出让	47.83	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（道路、通电、通讯）及红线内场地平整	宗地红线外三通（道路、通电、通讯）及红线内场地平整	
10	补充用地 8	83.01	出让	出让	47.83	采矿用地	边角地	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（道路、通电、通讯）及红线内（二通一平）	宗地红线外三通（道路、通电、通讯）及红线内场地平整	
11	科教用地	19408.06	出让	出让	47.69	科教用地	待开发用地	科教用地	1.6	0	1.6	宗地红线外五通（道路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整	宗地红线外五通（道路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整	

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330655/656/657

邮编：030006



九、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用途、使用年限、开发程度和设定利用条件下，于估价期日公开市场条件下的土地使用权价格为：

总面积：1171501.28 平方米

宗地总地价：25915.78 万元

大写：贰亿伍仟玖佰壹拾伍万柒仟捌佰元整(货币种类：人民币)

其中：工业及采矿用地宗地平均单价：192 元/平米

科教用地宗地单价：1960 元/平米

十、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、估价对象得到依法利用，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，保证公司的持续发展。
- 4、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、土地使用权人提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日等设定条件。
- 8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。



9、估价对象可持续利用为估价的前提条件。

10、本次评估结果是在估价设定用途、设定使用年限、设定开发程度、设定利用条件和设定估价期日假设前提下得出的土地使用权价格，

（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国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日），本次估价报告和估价结果的作用依照此法律法规的有关规定发生法律效力。

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，本次评估目的即山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西中煤华晋能源有限责任公司股权，涉及山西中煤华晋能源有限责任公司 11 宗国有土地使用权评估。

3、本估价报告提供对象包括委托方、山西省人民政府国有资产监督管理委员会、山西焦化集团有限公司、中国中煤能源股份有限公司和山西焦煤集团有限责任公司及法律法规规定的其他报告使用者。

4、本评估报告系土地估价师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，土地估价师签字后，企业需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

5、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、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，该评估价格应作相应调整。

6、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。

7、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构负责解释。



8、本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

（三）需要特殊说明的事项

1、估价对象的土地利用状况等资料由土地使用权人提供。土地使用权人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。

2、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准。

3、考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，故本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内的土地平整。

4、由于企业已建成投产多年，故本次评估容积率均按照现状容积率设定。

5、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）第十六条规定：“对工业用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用和增加容积率的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费”，故容积率对工业用地地价基本无影响。

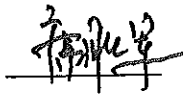
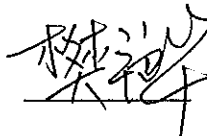
5、待估宗地 11 为科教用地，该类型土地交易市场在河津市几乎没有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异，通过估价师现场勘查，待估宗地周边为住宅密集区，有新开发楼盘和企事业单位住宅小区，且紧邻待估宗地东侧、北侧均为住宅小区，故本次评估选取住宅用途实例然后进行用途修正进行评估测算。

6、未经估价单位书面同意，本估价报告书的全部或任何一部分均不得使用与这次估价工作无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表，本报告对任何第三者不承担责任。

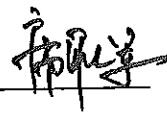


山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

十一、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
席胜军	2004140029	 席胜军
樊艳华	2008140014	 樊艳华

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人: 
席胜军





第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1、土地登记状况

➤ 宗地 1 登记状况:

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2015）第 93 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：樊村镇固镇村；

宗地面积：884689 平方米；

地号：82-04-（15）-001

图号：1-49-6-（60）

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2009 年 8 月 12 日；

土地使用权终止日期：2059 年 8 月 11 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：42.64 年；

四至：东至固镇村地、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地。

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822009B00237

地价款：15242.1629 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 2 登记状况:

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；



国有土地使用权证号：河国用（2015）第 94 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：樊村镇、清涧街道等 9 个村；

宗地面积：237336.55 平方米；

地号：82-04-（15）-002

图号：I49G008044

登记用途：工业用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2009 年 6 月 26 日；

土地使用权终止日期：2059 年 6 月 25 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：42.51 年；

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822009B00245

地价款：4776.98 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 3 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 206 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：1104.11 平方米；

地号：82-04-（15）-005

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；



土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00964

地价款：20 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 4 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 209 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：14327.74 平方米；

地号：82-04-（15）-009

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01030

地价款：248 万元



土地级别：级别外

➤ 宗地 5 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 210 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：11261.99 平方米；

地号：82-04-（15）-010

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01001

地价款：195 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 6 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 207 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；



宗地位置：固镇村北；

宗地面积：2442.97 平方米；

地号：82-04-（15）-006

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村

地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00972

地价款：43 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 7 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 212 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：81.01 平方米；

地号：82-04-（15）-013

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；



土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01013

地价款：1.5 万元

土地级别：级别外

► 宗地 8 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 211 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：659.45 平方米；

地号：82-04-（15）-012

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01029

地价款：12 万元



土地级别：级别外

➤ 宗地 9 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 205 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：107.39 平方米；

地号：82-04-（15）-004

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00956

地价款：2 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 10 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 208 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；



宗地位置：固镇村北；

宗地面积：83.01 平方米；

地号：82-04-（15）-008

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.83 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村

地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00999

地价款：1.5 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 11 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 135 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：209 国道以东、华兴东路以南；

宗地面积：19408.06 平方米；

地号：82-01-（130）-001

图号：3940.5-504

登记用途：科教用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 9 月 17 日；



土地使用权终止日期：2064 年 8 月 28 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.69 年；

四至：东至灵石县中煤家园房地产、西至政府通征地、南至河津市职业中学、北至华兴路

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00907

地价款：3697 万元

土地级别：四级

2、土地权利状况

估价对象 11 宗土地所有权人均为国家，土地使用权人均为山西中煤华晋能源有限责任公司，使用权性质均为出让，宗地 1 土地使用权年限截至估价期日尚有 42.64 年；宗地 2 土地使用权年限截至估价期日尚有 42.51 年；宗地 3—宗地 10 土地使用权年限截至估价期日尚有 47.83 年；宗地 11 土地使用权年限截至估价期日尚有 47.69 年。

至评估估价期日估价对象均不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利，与相邻宗地权利关系清楚，宗地产权明确，四至清楚，面积准确，来源合法。

3、土地利用状况

宗地 1 总面积 884689 平方米，规划容积率为 0.4，宗地实际地上建筑物总面积为 216035.63 平方米，则实际容积率为 0.24；宗地地上建筑物均未办理房屋所有权证，根据山西中煤华晋能源有限责任公司提供资料，建筑物情况详见《宗地 1 地上建筑物一览表》。

宗地 1 地上建筑物一览表

序号	建筑物名称	结构	檐高(米)	层数	建筑面积(m ²)	建成年月
1	主平硐驱动机房至缓冲仓栈桥下库房	框架	4.8	1	300	2013/1/1
2	综合设备库	排架	13.5	1	2,236.00	2013/1/1
3	油脂库	砖混	4.2	1	210	2013/1/1
4	材料库棚	钢结构	9	1	2,231.00	2013/1/1
5	设备物资中心	钢结构	5	1	2,230.00	2013/1/1
6	钢结构材料棚	钢结构	7	1	2,040.00	2013/1/1
7	二号、三号排矸车库	钢结构	5	1	2,011.00	2013/1/1

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330655/656/657

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

8	材料库及材料棚	钢结构	18	2	4,752.00	2013/1/1
9	油脂库及维修间工程	砖混	6	1	2,016.00	2013/1/1
10	王家岭煤矿选煤厂介质库	轻钢门架	10.9	1	317.44	2013/1/1
11	配件库	框架	4	1	2,229.25	2013/6/1
12	临时变电所	框架	5	1	194.43	2013/1/1
13	3#楼东临时车库	钢结构	3	1	170	2013/1/1
14	110kv 变电所	框架	14.7	2	990	2013/1/1
15	110kv 变电站综合楼	框架	7.2	2	850	2013/1/1
16	矿山救护中心	框架	11	4	2,678.00	2013/1/1
17	井下易耗品库	框架	8.7	2	657	2013/1/1
18	加油站管理室	砖混	3.6	1	34.03	2013/1/1
19	加油站遮阳棚	钢结构	6	1	112	2013/1/1
20	储油罐遮阳棚	简易彩钢	3	1	336	2013/1/1
21	汽车库办公楼及立体车库	砖混/钢	8.7	2	980	2013/1/1
22	地磅房	框架	6	1	101	2013/1/1
23	遮阳棚	钢结构	6	1	192	2013/1/1
24	快速装车站	钢结构	32	6	1,222.50	2013/1/1
25	配套地磅房	框架	5	1	101	2013/1/1
26	遮阳棚	钢结构	6	1	192	2013/1/1
27	抑尘剂库	砖混	5	1	100	2013/1/1
28	防冻液库	砖混	5	1	70	2013/1/1
29	抑尘系统操作室	砖混	5	2	13	2013/1/1
30	防冻液喷洒站	砖混	11	2	82.91	2013/1/1
31	装车站站房	砖混	7.8	2	501	2013/1/1
32	销售煤样室	砖混	4.2	1	22	2013/1/1
33	警卫传达室	砖混	4	1	67.57	2013/6/1
34	回收水泵房	砖混	4	1	225	2013/6/1
35	机修车间	排架	10.5	1	1,023.70	2013/1/1
36	王家岭煤矿检修车间	钢结构	8.5	1	790	2013/1/1
37	机修车间	钢结构	11	1	2,910.00	2013/1/1
38	材料库	砖混	8	2	2,160.00	2013/6/1
39	机炉电维修间	砖混	8	1	432	2013/6/1
40	消防泵房	框架	5.25	2	83	2013/1/1
41	胶轮车库	钢结构	8.5	1	2,099.00	2013/1/1
42	一号排矸车库	砖混	8	2	620	2013/1/1
43	汽车库	砖混	4	1	244.15	2013/6/1
44	碎煤机室	砖混	30	4	1,323.96	2013/6/1
45	煤泥泵房	砖混	12	3	1,785.60	2013/6/1
46	输煤综合楼	砖混	8	2	617.12	2013/6/1
47	主厂房	框架	24	1	15,172.00	2013/6/1
48	汽机房	框架	24	1	2,158.00	2013/6/1
49	除氧煤仓间	砖混	41	7	7,392.00	2013/6/1
50	锅炉房	框架	8	2	5,622.00	2013/6/1
51	准备车间	钢结构	32	5	3,680.00	2013/1/1
52	脱泥及重质介主再选车间	轻钢门架	28.3	1	2,263.39	2013/1/1
53	浮选及 TBS 分选车间	轻钢门架	25.8	1	2,559.92	2013/1/1
54	浮选精煤压滤车间	轻钢门架	20.5	1	3,025.12	2013/1/1
55	压滤车间	钢结构	26	2	2,254.00	2013/1/1

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

56	清仓压风机房	框架	6	1	64	2013/1/1
57	浓缩车间	框架	5.1	2	6,658.00	2013/1/1
58	浮选药剂库	框架	5.9	2	256	2013/1/1
59	110kv 变电所	框架	14.7	2	914	2013/1/1
60	110kv 变电所辅房	砖混	4.2	1	120	2013/1/1
61	SVC 工程	框架	6.5	1	550	2013/1/1
62	强排配电室	砖砌体	5	1	80	2013/1/1
63	工业场地 10KV 配电室	框架	6.5	1	86	2013/1/1
64	生活区 10KV 配电室	框架	5.3	1	86	2013/1/1
65	高位水池配电室	砖混	3.6	1	43	2013/1/1
66	主井工业场地给水系统加压泵站	框架	7.8	1	321	2013/1/1
67	主井生活给水系统水源井泵房	钢筋砼	3	1	46.67	2013/1/1
68	主井生活给水系统一级加压泵房	框架	5.8	1	201	2013/1/1
69	锅炉房	框排架	11.3-19.4	1	1,766.00	2013/1/1
70	工业场地主平硐空气加热室	砖混	4.2	1	75	2013/1/1
71	坑木加工房	框架	4.8	1	222	2013/1/1
72	配套钢结构井口房	钢结构	6.5	1	728	2013/1/1
73	临时食堂	简易彩钢	3	1	161	2013/1/1
74	自行车棚	简易彩钢	3	1	120	2013/1/1
75	主平硐驱动机房	框架	8.4/14.7	1	2,200.00	2013/1/1
76	风门间	框架	11.35	1	6,234.00	2013/1/1
77	电机间	框架	9.85	1	292	2013/1/1
78	风机间	框架	14	1	357	2013/1/1
80	储气罐棚	框架	7.1	1	300	2013/1/1
81	办公楼	框架	44.7	13	15,768.00	2013/1/1
82	培训中心	框架	40	13	7,901.00	2013/1/1
83	任务交待室浴室灯房联合建筑	框架	18.6	5	11,056.00	2013/1/1
84	食堂	框架	15	3	6,163.00	2013/1/1
85	生活区服务站	框架	3.9	1	448.32	2013/1/1
86	公共厕所	砖混	3	1	60	2013/1/1
87	1#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
88	2#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
89	3#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
90	4#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
91	调度信息中心	框架	16	4	11,442.00	2013/1/1
92	浴室	框架	8	2	6,803.00	2013/1/1
93	公共厕所	砖混	4.5	1	30	2013/1/1
94	综合办公楼	框架	16	4	3,290.56	2013/6/1
95	浴室	砖混	4	1	204.25	2013/6/1
96	自动采样间	钢结构	5	1	300	2013/1/1
97	原煤仓下配电室	框架	4.5	1	91	2013/1/1
98	变压器室	钢结构	5	1	255	2013/1/1
99	浓缩车间配电室	框架	4.5	1	42.5	2013/1/1
100	主厂房旁电气楼	框架	9	2	944	2013/1/1
101	产品仓下配电室	框架	5.3	1	131.1	2013/1/1
102	空压机房	框架	7.3	1	130	2013/1/1
103	污水处理站药剂库	砖混	4	1	150	2014/12/31

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

104	王家岭车库	钢筋砼框架	9.5	2	313.04	2014/12/31
105	矿山救护中心	框架	3.9	3	1,382.10	2014/12/31
106	水泵房	砖混	4.5	2	35	2014/12/31
107	主厂房	钢结构	4.5	1	4,930.00	2014/12/31
108	材料库及材料棚	钢结构	6	1	1,296.00	2014/12/31
109	地销系统班前会议室	砖混	4.5	1	250	2014/12/31
110	煤泥棚	钢结构	11.5	1	3,325.00	2014/12/31
合计					216035.63	

宗地 2 无规划容积率，宗地实际地上建筑物总面积为 1645.48 平方米，则实际容积率为 0.007；宗地地上建筑物均未办理房屋所有权证，根据山西中煤华晋能源有限责任公司提供资料，建筑物情况详见《宗地 2 地上建筑物一览表》。

宗地 2 地上建筑物一览表

序号	建筑物名称	结构	檐高(米)	层数	建筑面积(m ²)	建成年月
1	工务工区办公楼	砖混	3.50	1层	446.24	2014/5/31
2	清涧站清扫房(2个)	砖混	3.50	1层	45.82	2014/5/31
3	清涧站待检室(2个)	砖混	3.50	1层	79.54	2014/5/31
4	清涧站联合办公室	砖混	3.50	1层	61.1	2014/5/31
5	清涧站轨道衡操作室	砖混	3.50	1层	56.62	2014/5/31
6	新建清扫房	砖混	3.5	1层	22.91	2014/5/31
7	新建待检、料具房	砖混	3.5	1层	244.72	2014/5/31
8	新建联合办公室	砖混	3.5	1层	64.9	2014/5/31
9	锅炉房	砖混	7	1层	69.65	2014/5/31
10	新建列检所(综合房)	砖混	3.5	1层	243.46	2014/5/31
11	新建新号房	框架	3.5	1层	269.11	2014/5/31
12	列尾房	砖混	3.5	1层	41.41	2014/5/31
合计					1645.48	

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上站台及一幢站房，实际容积率 0.002。

宗地 4 地上建筑物一览表

序号	建筑物名称	结构	檐高(米)	层数	建筑面积(m ²)	建成年月
1	专用线房屋	砖混	3.50	1层	27.78	2014/5/31
合计					27.78	

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用



线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 7 总面积为 81.01 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上无建筑物，实际容积率 0。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 9 总面积为 107.39 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上无建筑物，实际容积率 0。

宗地 11 根据《国有建设用地使用权出让合同》该宗地用地性质为教育科研用地；容积率不大于 1.6，不小于 1；建筑密度不大于 30%；绿地率不小于 30%。截至估价期日宗地地上为待开发用地，无建筑物。



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持山西中煤华晋能源有限责任公司49%股权项目涉及国有土地使用权估价
(山西省河津市)

待估宗地登记一览表

宗地名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
宗地来源	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权
估价期日土地使用者	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司
土地证书号	河国用(2015)第93号	河国用(2015)第94号	河国用(2014)第206号	河国用(2014)第209号	河国用(2014)第210号	河国用(2014)第207号	河国用(2014)第212号	河国用(2014)第211号	河国用(2014)第205号	河国用(2014)第208号	河国用(2014)第135号
宗地位置	樊村镇固镇村	樊村镇、沿洞街道等9个村	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	209国道以东、华兴东路以南
地号	82-04-(15)-001	82-04-(15)-002	82-04-(15)-005	82-04-(15)-009	82-04-(15)-010	82-04-(15)-006	82-04-(15)-013	82-04-(15)-012	82-04-(15)-004	82-04-(15)-008	82-01-(130)-001
图号	I-49-6-(60)	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	3940.5-504
终止日期	2059年8月11日	2059年6月25日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年8月28日
截至估价	42.64	42.51	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.69

单位: 山西国昇元土地估价有限公司

传真: 0351-8330658

地址: 太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话: 0351-8330655/656/657

邮编: 030006



二、地价影响因素说明

（一）一般因素

1、地理位置

河津市位于山西省的西南部，运城市的西北角，汾河和黄河汇流的三角地带。东迎汾水与稷西县为邻，西隔黄河与韩城市相望，南有台地与万荣县毗连，北依吕梁与乡宁县接壤。地理坐标，东经为 110 度 32 分 15 秒至 110 度 50 分 45 秒。北纬 35 度 8 分 17 秒至 35 度 17 分至 15 秒，海拔高度在 367.5 公尺至 1107 公尺之间。

2、自然环境

（1）地势、地貌

河津市由吕梁山区、南北坡高垣阶地及黄河汾河河谷等地貌单元组成，境内有一山（吕梁山）、二河（黄河、汾河）、三峪（遮马峪、瓜峪、神峪）。因汾河横穿辖区中部而过形成平坦而肥沃的河谷盆地，地形自北向南呈两端高中向低的马鞍状。

河津市共有土地 870154.3 亩，其中农用地 403484.4 亩，含耕地 35635.7 亩，林地 32385.1 亩，园地 14767.0 亩，牧草地 16.6 亩，建设用地 135678.0 亩，含居民点及工矿用地 115013.7 亩，交通用地 20664.3 亩，未利用地 229477.2 亩，水域用地 101514.7 亩。

（2）矿产、水文

河津市矿产资源较为丰富，已探明的主要矿藏有 16 种，其中被开发利用的 9 种，以煤炭资源最多：

煤：贮藏于市域西北部，属乡宁煤田的延伸部分，面积约 68km²，地质储量约 6.8 亿吨。

硫铁矿：贮藏于市域西北部，面积 6km²，探明储量 D 级 715.96 万吨，折合标准矿 295.64 万吨。

石灰石：贮藏于市域北部的吕梁山，经勘测的龙门山及西碛口一带石灰岩，储量约 3.4 亿吨。



铁矿：贮藏于市域北部一带，矿体大部分呈窝状，少部分为层状，品位 35% 左右。

石英砂岩：分布于市域北中部一带，出露长度 7000m，平均厚度 10m，地质储量为 784 万吨。

耐火粘土：分布于市域西北部，为制造耐火材料原料。

矿泉水：位于市域北部瓜峪沟一带，是具有多种矿物质的珍贵水资源。

另外，还有钾长石、铝土矿、辉绿岩、白云岩、地热、煤矸石、砂岩等矿产资料。

辖区水资源年总量 3.27 亿立方米，人均占有近千方立方米，建有禹门口黄河提水大型水利工程和多处机电灌站，年总提水量约 4 亿立方米，服务于大型工业企业及河津、稷山、新绛三地数十万亩的农田灌溉。

3、行政区划

至 2014 年，河津市辖 2 个街道、2 个镇、5 个乡：城区街道、清涧街道、樊村镇、僧楼镇、小梁乡、柴家乡、赵家庄乡、下化乡、阳村乡。

4、社会经济状况

2015 年经济下行压力持续加大，河津市按照“四个全面”战略布局和省委“五句话”要求，坚持“三创两提升”指导思想，认真落实省委王儒林书记提出的“希望河津努力走出一条转型发展的新路子”重要批示精神，全面建设绿色富裕繁荣和谐的现代化工贸城市，取得了成绩。全年完成 GDP170.7 亿元，工业增加值 102.6 亿元，财政总收入 19.01 亿元，一般公共预算收入 7.6 亿元，固定资产投资 149 亿元，社会消费品零售总额 70 亿元，城镇居民人均可支配收入 24355 元，农村居民人均可支配收入 11303 元。

5、产业政策

工业新型化：以铝深加工和煤化工两大产业集群为重点，围绕产业集聚地、龙头企业、技术人才和消费市场等关键点，到重庆、杭州、西安等地进行集群化招商，先后促成西航铝业山西分公司、津华晖星与西南医院脑伤泰新药、中基远洋物流港等项目落地，其中铝深加工产业集群引进项目 14 个，总投资 36.6 亿元，完成投资 11.2 亿元；煤化工产业集群引进项目 13



个，总投资 50.35 亿元，完成投资 10.4 亿元。两大集群企业由单体竞争向链条式竞争跃升，产城一体化水平得到明显提升。积极推进百万吨铝基地建设，完成华泽铝电低热值煤发电项目选址、地勘、设计等前期工作，省发改委正式下发项目路条。积极发展新型产业，全年完成投资 47 亿元，同比增长 30%，占工业固定资产投资 68%。推进集群园区化发展，编制完善煤化工产业转型及煤化工园区发展规划、煤电铝产业转型及铝工业园区发展规划，投资 1.2 亿元，完成两大园区天然气管网、骨干道路绿化、变电站等工程，基本实现园区水、电、路、气、通讯基站等设施全覆盖，园区综合承载能力明显增强，产业集聚效应进一步显现。

农业现代化：河津市以“农业增效、农民增收”为中心，以调整农业产业结构，确保粮食安全，提高农民收入为突破口，坚持“土地规模化、组织企业化、技术现代化、经营市场化”发展路径，积极发展具有区域特色的高效生态农业，有效提升了现代农业的产业化经营水平和市场竞争能力，促进了农业现代化发展。

6、城市规划与发展目标

河津市坚持以“农业转移人口市民化、公共服务均等化、基础设施标准化、产业发展集群化、资源环境集约化”为着力点，聘请省城乡规划设计院完成城市总体规划、中心城区控制性详规等 6 个专项规划，围绕两大集群规划建设万春区和龙门区配套社区，开展龙门区环境整治。大力实施 31 个基础设施项目，九龙大街、城市客运站、紫金街北延、耿都大道、莲池南路、馨苑东街等工程建成投用；市医院新建、莲池公园等工程顺利推进。围绕“产业集聚区、城镇新区、特色风貌整治街、宜居新社区”等重点，加快僧楼、樊村小城镇建设，不断提升小城镇综合承载能力。积极引导城郊型、厂郊型农村发展楼宇式住宅，全市共建成楼宇式住宅 214 栋，总面积 103 万平米。大力实施四城联创，完善环卫设施，开展达标治理，加强城市绿化，倡导文明新风，引领运城市大县城建设就地城镇化发展新模式。城市建成区面积 24.6 平方公里，常住人口城镇化率 51.8%，城区清洁燃料使用率 94%，垃圾无害化处理率 90%，城市污水处理率 91%，城市绿化覆盖率



35.8%。

7、土地制度

河津市通过逐步建立建设用地供应总量控制制度、城市建设用地集中供应制度、土地使用权公开交易制度、土地收购储备制度等，加强了对城镇国有土地使用权的管理，完善了土地有偿使用制度。全县低租金住房逐步减少，住房商品化率明显提高，地价政策、税收政策趋于平稳。

目前，除国家明确规定的划拨用地外，其余土地资源的配置全部引入市场机制，土地市场的发育和发展初具规模。从 2002 年开始，凡是出让的经营性用地一律实行市场公开出让、挂牌交易的市场化运作。

土地管理制度在继续强化行政、经济、法律手段的同时，实现政务公开、阳光作业，全部审批项目在政务公开大厅窗口承办，以接受社会和广大人民群众群众的监督，更好地依法行政。

8、土地市场状况

2015 年河津市共成交土地 18 宗，其中划拨供地 3 宗，协议出让 4 宗，挂牌出让 11 宗。出让宗地中工业用地 4 宗，面积 24.96 公顷，成交金额 4790 万元；其他普通商品住房用地 3 宗，面积 950.76 平方米，成交金额 45.55 万元；商服用地 8 宗，面积 2.19 公顷，成交金额 1412.6 万元。

(二)区域因素

1、区域概况

宗地 1 区域概况：

待估宗地位于河津市樊村镇。樊村镇位于河津市北部，东邻僧楼镇，南、西均连清涧办事处，北接下化乡。总面积 62.6 平方公里。境内石灰、石英石资源丰富，北依吕梁山紧靠煤炭之乡下化，乡民除种植业外从事炼焦、运输居多，十多年来的技改，使樊村煤焦业规模技术不断提高，与运输业互为依存，社会、经济、环保效益名显提高。樊村镇坚持工业强镇发展思路，主抓王家岭循环经济园和铝工业园，强力推进项目建设。在经济下行压力加大的情况下，项目建设取得了新的进展，全年项目建设共有 9 项。

宗地 1 位于樊村镇北部吕梁山脚下，临近乡宁地界，所处位置较偏僻，



距离河津市区约 14 公里，周边公共设施不完善。

宗地 2 区域概况：

宗地 2 为铁路专用线用地，全长 11.96 公里，涉及村庄包括固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村、杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、侯家庄村，占用地类多为未利用地，处于市区边缘地带。根据估价师现场勘查发现，杜家沟以北区域（固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村）所处位置偏僻，公共设施不完善；而杜家沟以南区域（杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、侯家庄村）由于临近市区，靠近山西铝厂厂区及生活区，该区域较繁华，人口较密集，交通较便捷，公共设施完善，地理位置优于杜家沟以北区域。故本次评估对铁路专用线用地分为两个区域分别进行评估。

宗地 3、宗地 6、宗地 9 区域概况：

三宗地均位于固镇村北，宗地 1 南端，铁路专用线北端靠近自建公路，三宗地均为铁路沿线两边护坡，三宗地所处位置较偏，公共设施不完善。

宗地 4、宗地 5、宗地 7、宗地 8、宗地 10 区域概况：

五宗地均位于固镇村北，宗地 1 西南端，铁路专用线北部，宗地 4 为站台，其余宗地均为铁路两边护坡用地，三宗地所处位置较偏，公共设施不完善。

宗地 11 区域概况：

宗地 11 位于建城区范围内 209 国道以东、华兴东路以南，距离县城中心约 2 公里，该区域新开发楼盘密集区，住宅小区较多（1 公里范围内住宅区有：南桑峪幸福小区、馨苑小区、海华名园、金水湾、水木清华、盛世佳苑、阳光小区等等），配套商业设施较完善，估价对象临 209 国道和华兴东路交通便捷，所处位置优越。

2、道路交通条件

河津市内 209 国道纵贯南北，108 国道横穿东西。三条运煤专线(龙虎公路、上山公路、上固公路)公路以及稷西、万苍、东张三条公路干线交错辖区，实现了村村通；G5 京昆高速公路在河津有两处出入口，吉县至河津、



河津至运城的高速公路的建成使河津成为晋陕交通枢纽。

宗地 1: 宗地通过自建公路可直达 209 国道，距离高速公路入口约 11 公里，紧邻铁路专用线，对内对外交通便捷。

宗地 2: 为铁路专用线及附属用地，杜家沟以北区域周边路网密度一般，道路类型为交通型主干道，铁路中心点距离高速路口约 8 公里，对内对外交通较便捷；杜家沟以南区域路网密度较高，道路类型为混合型主干道，铁路中心点距离高速路入口距离约为 2 公里，对内对外交通便捷。

宗地 3、宗地 6、宗地 8、宗地 10: 不临街，但能与区域内次干道通达，距离高速路入口约 10 公里，交通便捷度一般。

宗地 4、宗地 5、宗地 7、宗地 9: 临次干道，能与主次干道通达，距离高速路入口约 10 公里，交通便捷度一般。

宗地 11 科教用地位于城区东部，宗地所处区域 1 公里范围内有主干道 209 国道、新兴路，次干道华兴路、振兴路、振兴东路等，主次干道与支路纵横交错，对内交通十分便捷；距离火车站约 1.5 公里，距离长途汽车站约 3.5 公里，对外交通较便捷。

3、基础设施状况

宗地 1—宗地 10 红线外区域市政配套设施达“三通”，即通电、通讯、通路。

- 1) 通路: 自建公路、209 国道。
- 2) 通讯: 区域内已铺设通讯电缆。
- 3) 通电: 由城市电网供电。

宗地 11 红线外区域市政配套设施达“五通”，即通电、通上水、通下水、通路、通讯。

- 1) 通路: 209 国道、华兴路。
- 2) 通电: 由城市电网供电。
- 3) 通上水: 市政管道供水
- 4) 通下水: 市政管道排水
- 5) 通讯: 区域内已铺设通讯电缆。



4、环境条件：待估宗地 1—宗地 10 所处区域较偏僻，地势不平坦，周边多为煤矿企业、制铝业等，环境一般。宗地 11 位于县城区东部，周边多为新开发楼盘，环境较优。

5、产业集聚规模：宗地 1—宗地 10 周边工业企业有煤矿企业、制铝业等聚集度较优。宗地 11 周边聚集住宅及配套商业，聚集度较高。

6、规划限制条件：待估宗地所在区域对待估宗地用地类型有用途和容积率限制。

(三)个别因素

宗地 1 位于樊村镇固镇村，总面积为 884689 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.64 年；宗地规划容积率为 0.4，实际容积率为 0.24；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、供暖、通讯，场地平整)；所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响，宗地形状呈不规则多边形；一面临主干道 209 国道。宗地地上建筑物均为企业生产用房、辅助用房，总面积为 216035.63 平方米，均未办理房屋所有权证。

宗地 2 总面积为 237336.55 平方米，登记用途为工业用地，实际用途铁路专用线；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.51 年；规划容积率无，实际容积率 0.007；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)；宗地形状呈长条形，宗地面积对企业布局无影响；杜家沟以北区域所处区域地势不平坦，有一定坡度，杜家沟以南区域，地势较平坦，地质状况均较好。宗地地上建筑物为铁路运输服务的辅助用房，总面积为 1645.48 平方米，均未办理房屋所有权证。

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)；所处区域



地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状呈较规则长条形。宗地地上无建筑物。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线旁装车站用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0.002；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈规则长方形。宗地地上建筑物包括站台、一幢站房，建筑面积为 27.78 平方米，未办理产权证。

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈长条形。宗地地上无建筑物。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状呈长条形。宗地地上无建筑物。

宗地 7 总面积为 81.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈长方形。宗地地上无建筑物。



宗地 8 总面积为 659.45 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状近似三角形。宗地地上无建筑物。

宗地 9 总面积为 107.39 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈三角形。宗地地上无建筑物。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.83 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状呈长方形。宗地地上无建筑物。

宗地 11 总面积为 19408.06 平方米，登记用途为科教用地，实际为待开发用地，设定用途为科教用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.69 年；规划容积率 1.6，实际容积率 0，设定容积率 1.6；宗地实际开发程度为红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)，红线内“场地平整”，设定开发程度为红线外“五通”，红线内“场地平整”；宗地形状规则；所处区域地势平坦，地质状况较好；两面临街，西临主干道 209 国道，北临新兴路。宗地为待开发利用地。



第三部分 土地估价

一、估价原则

1、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客观价格。

2、最有效利用原则

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。

3、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。

4、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。

5、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

二、估价方法与估价过程

◆方法选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据河津市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方



法。

宗地 1、宗地 3—宗地 10 待估宗地登记用途为采矿用地，根据估价师调查咨询可知河津市采矿用地价格均参照工业用地价格，故本次评估参照工业用地进行评估。宗地 2 实际用途为铁路专线用地，但该宗地登记用途为工业用地，并且铁路用地与工业用地价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等，故本次评估参照工业用地进行评估。

宗地 2 铁路专用线全长 11.96 公里，涉及村庄包括固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村、杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、侯家庄村，占用地类多为未利用地，处于市区边缘地带。根据估价师现场勘查发现，杜家沟以北区域（固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村）所处位置偏僻；而杜家沟以南区域（杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、侯家庄村）由于临近市区，靠近山西铝厂厂区及生活区，该区域较繁华，人口较密集，交通较便捷，地理位置优于杜家沟以北区域。故本次评估对铁路专用线用地分为南区域、北区域两个区域分别进行评估。

宗地 1—宗地 10 不属于投资开发的土地，且其所处区域没有与其相类似的房地产市场交易案例，无法合理确定房地产总价，故不适宜采用剩余法评估；宗地 1—宗地 10 为工业用地，周边无出租相同用途的案例，也没有类似的工业用地出租案例，无法确定租金收益，因此不采用收益还原法评估；宗地 1—宗地 10 不在基准地价覆盖范围内，故不采用基准地价系数修正法。

宗地 1—宗地 10: 由于待估宗地所在区域有近年来的征地案例和征地标准可参考，其土地开发平均费用较易获取，因此可以选择成本逼近法进行评估。待估宗地所在区域工业用地市场较发达，有可供比较案例，因此选择市场比较法。

宗地 11: 待估宗地为待开发空地无收益，故不适宜采用收益还原法；待估宗地属科教用地，基准地价无此类用途，故不适宜采用基准地价系数修正法。

宗地 11: a 待估宗地现状为待开发空地，由于待估宗地周边为住宅密集



区，本次评估采用剩余法测算出住宅用途价格，然后进行用途修正测算科教用地价格，故可以采用剩余法进行评估；b待估宗地为科教用地，该类型土地交易市场在河津市几乎没有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异，通过估价师现场勘查，待估宗地周边为住宅密集区，有新开发楼盘和企事业单位住宅小区，且紧邻待估宗地东侧、北侧均为住宅小区，故本次评估选取住宅用途实例然后进行用途修正进行评估测算，故可以采用市场比较法评估该宗地。

◆估价过程

宗地 1—宗地 10 估价过程

（一）市场比较法

1、测算原理

根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，可求取估价对象价格。在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、交易情况、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别得到试算比准价格，对其进行进一步分析调整后，得出最终比准价格。

2、计算公式

$$P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中： P_D —待估宗地价格

P_B —比较实例宗地价格

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

3、测算过程



(1) 比较实例的选择

根据待估宗地情况，选择比较交易案例时应符合以下要求：

- ① 用途相同
- ② 成交价格为正常或可修正为正常价格
- ③ 区域特性及宗地个别条件接近
- ④ 成交日期与估价时点相近
- ⑤ 统一价格基础

本次评估，选择了三个已发生的交易实例，用途与待估宗地相同或相近，且与估价对象处于同一级别，以他们的价格作比较，结合影响工业用地地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

实例 1：河津市远东特种铝业有限公司取得国有土地使用权出让价格

该地块位于西光德村以西、铝东路以南；土地用途为工业用地，与估价对象用途相近；宗地总面积 61691.92 平方米，土地使用年期 50 年，基础设施开发程度达到宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯）及红线内“地面平整”；于 2015 年 12 月 4 日，土地使用权出让价格为 209 元/平方米。

实例 2：山西大捷国际贸易有限公司取得国有土地使用权出让价格

该地块位于清涧二村、清涧火车站以南；土地用途为工业用地，与估价对象用途相近；宗地总面积 12658.32 平方米，土地使用年期 50 年，基础设施开发程度达到宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯）及红线内“地面平整”；于 2015 年 8 月 18 日，土地使用权出让价格为 184 元/平方米。

实例 3：西安西航集团铝业有限公司取得国有土地使用权出让价格

该地块位于西光德村西南、铝都大道以南；土地用途为工业用地，与估价对象用途相近；宗地总面积 56675 平方米；土地使用年期 50 年；基础设施开发程度达到宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯）及红线内“地面平整”；于 2015 年 2 月 2 日，土地使用权出让价格为 176 元/平方米。

(2) 比较因素的选择

在影响房地产的众多因素中选择影响较大具有代表性的主要因素对实例进行修正，从而达到剥离种种主要差别显露地价内在联系的目的。此次评估选择的主要因素：交易期日、交易情况、交易方式、用途、使用年期、



交通便捷度、产业聚集度、环境状况、地质状况、基础设施、宗地形状、宗地面积、地形地势等。

(3) 比较因素条件说明

本着客观、公正的原则，对评估对象与比较案例的各项条件逐一进行分析比较。宗地因素条件说明见表-01。

宗地 1 比较因素条件说明表 表 01-1

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 1	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 4 日	2015 年 8 月 18 日	2015 年 2 月 2 日
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		42.64	50	50	50
区域因素	距火车站距离	铁路专用线	约 6 公里	1 公里以内	约 6 公里
	距离高速路入口	约 11 公里	约 4 公里	约 8 公里	约 4 公里
	道路通达度	交通型主干道 209 国道	混合型主干道 铝东路	交通型主干道 清涧街	次干道 晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完备度	不完善	完善	较完善	较完善
别因素	基础设施	三通	三通	三通	三通
	宗地形状	不规则	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
地形地势		有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦

宗地 2 北区域比较因素条件说明表 表 01-2-1

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 2	实例 1	实例 2	实例 3
位置		固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 4 日	2015 年 8 月 18 日	2015 年 2 月 2 日

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-8330655/656/657

传真：0351-8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
土地使用年限	42.51	50	50	50	
区域因素	距火车货站距离	铁路专用线	约 6 公里	1 公里以内	约 6 公里
	距离高速路入口	约 8 公里	约 4 公里	约 8 公里	约 4 公里
	道路通达度	交通型主干道 209 国道	混合型主干道铝东 路	交通型主干道 清涧街	次干道晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
	基础设施	三通	三通	三通	三通
别因素	宗地形状	规则长条形	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
	地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦

宗地 2 南区域比较因素条件说明表 表 01-2-2

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地 2	实例 1	实例 2	实例 3	
位置	杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、候家庄村等	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209	184	176	
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易期日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 4 日	2015 年 8 月 18 日	2015 年 2 月 2 日	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
土地使用年限	42.51	50	50	50	
区域因素	距火车货站距离	铁路专用线	约 6 公里	1 公里以内	约 6 公里
	距离高速路入口	约 2 公里	约 4 公里	约 8 公里	约 4 公里
	道路通达度	混合型主干道铝东 路	混合型主干道铝 东路	交通型主干道清涧 街	次干道晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
别因	基础设施	三通	三通	三通	
	宗地形状	规则长条形	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

素	地质状况	较优	较优	较优	较优
	地形地势	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦

宗地 3 比较因素条件说明表 表 01-3

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地 3	实例 1	实例 2	实例 3	
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209	184	176	
土地用途	采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易期日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 4 日	2015 年 8 月 18 日	2015 年 2 月 2 日	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
土地使用年限	47.83	50	50	50	
区域因素	距火车站距离	铁路专用线	约 6 公里	1 公里以内	约 6 公里
	距离高速路口	约 10 公里	约 4 公里	约 8 公里	约 4 公里
	道路通达度	次干道	混合型主干道铝东路	交通型主干道清涧街	次干道晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
别因素	基础设施	三通	三通	三通	三通
	宗地形状	较规则长条形	较规则	较规则	较规则
	宗地街条件	不临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦	

宗地 4 比较因素条件说明表 表 01-4

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地 4	实例 1	实例 2	实例 3
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格	待估	209	184	176
土地用途	采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 4 日	2015 年 8 月 18 日	2015 年 2 月 2 日
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限	47.83	50	50	50
距火车站距离	铁路专用线	约 6 公里	1 公里以内	约 6 公里

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 传真：0351-8330658
 地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657
 邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

区域因素	距离高速路入口	约 10 公里	约 4 公里	约 8 公里	约 4 公里
	道路通达度	次干道	混合型主干道铝东路	交通型主干道清涧街	次干道晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
别因素	基础设施	三通	三通	三通	三通
	宗地形状	规则长方形	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦	

宗地 5 比较因素条件说明表 表 01-5

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地 5	实例 1	实例 2	实例 3	
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209	184	176	
土地用途	采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易期日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 4 日	2015 年 8 月 18 日	2015 年 2 月 2 日	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
土地使用年限	47.83	50	50	50	
区域因素	距火车货站距离	铁路专用线	约 6 公里	1 公里以内	约 6 公里
	距离高速路入口	约 10 公里	约 4 公里	约 8 公里	约 4 公里
	道路通达度	次干道	混合型主干道铝东路	交通型主干道清涧街	次干道晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
别因素	基础设施	三通	三通	三通	
	宗地形状	规则长条形	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦	

宗地 6 比较因素条件说明表 表 01-6

待估宗地与比较实例	待估宗地 6	实例 1	实例 2	实例 3
-----------	--------	------	------	------

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 传真：0351-8330658
 地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657
 邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

例比较因素					
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209	184	176	
土地用途	采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易期日	2016年12月31日	2015年12月4日	2015年8月18日	2015年2月2日	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
土地使用年限	47.83	50	50	50	
区域因素	距火车站距离	铁路专用线	约6公里	1公里以内	约6公里
	距离高速路口	约10公里	约4公里	约8公里	约4公里
	道路通达度	次干道	混合型主干道铝东路	交通型主干道清涧街	次干道晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
别因素	基础设施	三通	三通	三通	三通
	宗地形状	较规则长条形	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	不临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦	

宗地7比较因素条件说明表 表 01-7

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地7	实例1	实例2	实例3	
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209	184	176	
土地用途	采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易期日	2016年12月31日	2015年12月4日	2015年8月18日	2015年2月2日	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
土地使用年限	47.83	50	50	50	
区域因素	距火车站距离	铁路专用线	约6公里	1公里以内	约6公里
	距离高速路口	约10公里	约4公里	约8公里	约4公里
	道路通达度	次干道	混合型主干道铝东路	交通型主干道清涧街	次干道晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 传真：0351-8330658
 地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话：0351-8330655/656/657
 邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

素	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
	基础设施	三通	三通	三通	三通
别因素	宗地形状	长方形, 较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
	地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦

宗地 8 比较因素条件说明表 表 01-8

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地 8	实例 1	实例 2	实例 3	
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209	184	176	
土地用途	采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易期日	2016年12月31日	2015年12月4日	2015年8月18日	2015年2月2日	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
土地使用年限	47.83	50	50	50	
区域因素	距火车站距离	铁路专用线	约 6 公里	1 公里以内	约 6 公里
	距离高速路入口	约 10 公里	约 4 公里	约 8 公里	约 4 公里
	道路通达度	次干道	混合型主干道铝东路	交通型主干道清涧街	次干道晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
别因素	基础设施	三通	三通	三通	三通
	宗地形状	近似三角形, 不规则	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	不临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦	

宗地 9 比较因素条件说明表 表 01-9

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-8330655/656/657

传真：0351-8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 9	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2016年12月31日	2015年12月4日	2015年8月18日	2015年2月2日
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		47.83	50	50	50
区域因素	距火车站距离	铁路专用线	约6公里	1公里以内	约6公里
	距离高速路口	约10公里	约4公里	约8公里	约4公里
	道路通达度	次干道	混合型主干道铝东路	交通型主干道清涧街	次干道晋铝东路
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
别因素	基础设施	三通	三通	三通	三通
	宗地形状	三角形，不规则	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦	

宗地 10 比较因素条件说明表 表 01-10

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 10	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2016年12月31日	2015年12月4日	2015年8月18日	2015年2月2日
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		47.83	50	50	50
区域	距火车站距离	铁路专用线	约6公里	1公里以内	约6公里
	距离高速路口	约10公里	约4公里	约8公里	约4公里
	道路通达度	次干道	混合型主干道铝东路	交通型主干道清涧街	次干道晋铝东路

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 传真：0351-8330658
 地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657
 邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

因素	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	城市规划要求	规划工业区	规划工业区	规划工业区	规划工业区
	公共设施完善度	不完善	完善	较完善	较完善
	基础设施	三通	三通	三通	三通
别因素	宗地形状	长方形，较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	不临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地质状况	较优	较优	较优	较优
	地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦	较平坦

(4) 比较因素指数的确定

① 交易期日修正

由于比较实例交易期日与待估宗地估价期日相差不到一年，根据估价师向当地国土资源局调查了解，近一年工业用地价格基本平稳增减幅度很小，故本次评估交易期日修正指数取 1。

② 交易情况、交易方式修正

房地产市场的不完全性往往造成其交易价格很容易受当时的一些特殊情况所影响，所以比较时应对交易情况加以修正。由于所选几个比较实例均为目前河津市土地市场上的正常交易，故不作交易情况、交易方式修正。

③ 使用年期修正

当评估对象设定年期与交易案例所对应的年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K₂——评估对象的土地使用年期修正系数

r——土地还原率（根据《河津市城市土地定级估价报告》确定土地还原利率取 8%）

④ 级别修正

可比案例若与估价对象处于不同级别，需要进行修正。估价对象与可比案例均位于级别外，故不进行修正。



⑤ 区域因素修正

可比实例与评估对象处于邻近区域，影响地价的区域因素不尽相同，故需对交通状况、产业聚集度、环境条件、公用设施等宗地基础设施因素优劣造成的减价或增价进行修正。

⑥ 个别因素修正

可比实例与评估对象的个别因素进行加、减修正。

(5) 区域及个别因素修正系数

① 工业用地区域因素

A、距火车货运站距离：若有铁路专用线，指数增加 2，在此基础上分为距火车货运站 5 公里或以内、距火车货运站 5-10 公里、距火车货运站 10 公里以上三个级别，以估价对象距火车货运站距离为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

B、距离高速路入口距离：分为距高速路入口 2 公里或以内、距高速路入口 2-4 公里、距高速路入口 4-6 公里、距高速路入口 6-8 公里、8—10 公里、10 公里以外六个级别，以估价对象距高速路入口距离为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

C、道路通达度：由于道路的通达程度对工业企业的运输成本、企业对外联系影响较大，分为：混合型主干道、交通型主干道、生活型主干道、次干道或支路、便道五个等级，以评估对象临路级别为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 3；

D、区域交通管制：分为与无交通管制、出租车限制、货车限制、汽车单行线、禁止所有车辆通行五个级别，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 2；

E、产业集聚规模：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象产业集聚度为 100，每上升或下降一个等级，指数减少或增加 3；

F、区域环境质量状况；分为严重污染、有一定污染、轻度污染、无污染五个等级，以评估对象区域环境质量状况为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；



G、城市规划：分为规划不宜发展工业区、规划无限制、规划发展工业三个等级，以评估对象区域城市规划限制状况为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

H、公共设施完善度：分为不完善、较完善、完善三个等级，以评估对象公共设施完善度为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

I、基础设施条件指数的确定

基础设施条件，以评估对象基础设施条件指数为 100，各比较案例与其相比，每增加或减少一通，指数增加或减少 1.5。

② 工业用地个别因素

A、宗地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以评估对象形状为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

B、临街条件：分为两面以上临街、一面临街、不临街三个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2；

C、地形地势：分为平坦、较平坦、有一定坡度、不平坦四个等级，以评估对象地形指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

D、宗地面积：分为对企业布局适当、企业布局较适当、企业布局无影响、企业布局有一定影响、企业布局影响严重五个等级，以估价对象面积利用状况为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

E、地质状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象地质状况指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1。。

(6) 编制比较因素条件修正指数表 见表-02。

宗地 1 因素条件修正指数表 表 02-1

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地 1	实例 1	实例 2	实例 3
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格	待估	209	184	176
土地用途	100	100	100	100
交易期日	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
土地使用年限	0.9624	0.9787	0.9787	0.9787
区 距火车站距离	100	97	98	97



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

域因素	距离高速路入口	100	104	102	104
	道路通达度	100	103	100	94
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
个别因素	基础设施	100	100	100	100
	宗地形状	100	99	99	99
	宗地临街条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	地形地势	100	101	101	101

宗地 2 北区域因素条件修正指数表

表 02-2-1

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 2	实例 1	实例 2	实例 3
位置		固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		0.9621	0.9787	0.9787	0.9787
区域因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	102	100	102
	道路通达度	100	103	100	94
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
个别因素	基础设施	100	100	100	100
	宗地形状	100	99	99	99
	宗地临街条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	地形地势	100	101	101	101

宗地 2 南区域因素条件修正指数表

表 02-2-2

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330655/656/657

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 2	实例 1	实例 2	实例 3
位置		杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、候家庄村等	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		0.9621	0.9787	0.9787	0.9787
区域因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	99	97	99
	道路通达度	100	100	97	91
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	99	99
	基础设施	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	99	99	99
	宗地临街条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100

宗地 3 因素条件修正指数表 表 02-3

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 3	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		0.9748	0.9787	0.9787	0.9787
区域因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	103	101	103
	道路通达度	100	109	106	100
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
	基础设施	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	宗地临街条件	100	102	102	102

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-8330655/656/657

传真：0351-8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 3	实例 1	实例 2	实例 3
因素	宗地面积	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	地形地势	100	101	101	101

宗地 4 因素条件修正指数表 表 02-4

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 4	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		0.9748	0.9787	0.9787	0.9787
个别因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	103	101	103
	道路通达度	100	109	106	100
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
	基础设施	100	100	100	100
	宗地形状	100	99	99	99
宗地临街条件	100	100	100	100	
宗地面积	100	100	100	100	
地质状况	100	100	100	100	
地形地势	100	101	101	101	

宗地 5 因素条件修正指数表 表 02-5

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		0.9748	0.9787	0.9787	0.9787
个别因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	103	101	103
	道路通达度	100	109	106	100
	区域交通管制	100	100	100	100

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-8330655/656/657

传真：0351-8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
个别因素	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
	基础设施	100	100	100	100
	宗地形状	100	99	99	99
	宗地临街条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	地形地势	100	101	101	101

宗地 6 因素条件修正指数表 表 02-6

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209	184	176	
土地用途	100	100	100	100	
交易期日	100	100	100	100	
交易情况	100	100	100	100	
交易方式	100	100	100	100	
土地使用年限	0.9748	0.9787	0.9787	0.9787	
个别因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	103	101	103
	道路通达度	100	109	106	100
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
	基础设施	100	100	100	100
宗地形状	100	100	100	100	
宗地临街条件	100	101	101	101	
宗地面积	100	100	100	100	
地质状况	100	100	100	100	
地形地势	100	101	101	101	

宗地 7 因素条件修正指数表 表 02-7

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209	184	176	
土地用途	100	100	100	100	
交易期日	100	100	100	100	



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3	
交易情况	100	100	100	100	
交易方式	100	100	100	100	
土地使用年限	0.9748	0.9787	0.9787	0.9787	
个别因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	103	101	103
	道路通达度	100	109	106	100
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
	基础设施	100	100	100	100
宗地形状	100	100	100	100	
宗地临街条件	100	100	100	100	
宗地面积	100	100	100	100	
地质状况	100	100	100	100	
地形地势	100	101	101	101	

宗地 8 因素条件修正指数表 表 02-8

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3	
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209	184	176	
土地用途	100	100	100	100	
交易期日	100	100	100	100	
交易情况	100	100	100	100	
交易方式	100	100	100	100	
土地使用年限	0.9748	0.9787	0.9787	0.9787	
个别因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	103	101	103
	道路通达度	100	109	106	100
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
	基础设施	100	100	100	100
宗地形状	100	101	101	101	
宗地临街条件	100	101	101	101	
宗地面积	100	100	100	100	
地质状况	100	100	100	100	
地形地势	100	101	101	101	

宗地 9 因素条件修正指数表 表 02-9



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		0.9748	0.9787	0.9787	0.9787
个别因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	103	101	103
	道路通达度	100	109	106	100
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
	基础设施	100	100	100	100
	宗地形状	100	101	101	101
	宗地临街条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	地形地势	100	101	101	101

宗地 10 因素条件修正指数表 表 02-10

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		0.9748	0.9787	0.9787	0.9787
个别因素	距火车货站距离	100	97	98	97
	距离高速路入口	100	103	101	103
	道路通达度	100	109	106	100
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	102	101	101
	基础设施	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地临街条件	100	101	101	101
	宗地面积	100	100	100	100

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 传真：0351-8330658
 地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657
 邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
素	地质状况	100	100	100	100
	地形地势	100	101	101	101

(7) 编制比较因素条件修正系数表 见表-03

宗地 1 因素条件修正系数表 表 03-1

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 1	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易期日			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
土地使用年限			0.9624/0.9787	0.9624/0.9787	0.9624/0.9787
区域因素	距火车货站距离		100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口		100/104	100/102	100/104
	道路通达度		100/103	100/100	100/94
	区域交通管制		100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模		100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划要求		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/102	100/101	100/101
	基础设施		100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状		100/99	100/99	100/99
	宗地临街条件		100/100	100/100	100/100
	宗地面积		100/100	100/100	100/100
	地质状况		100/100	100/100	100/100
	地形地势		100/101	100/101	100/101
综合修正系数			0.9279	0.9741	1.0268
比准价格(元 / 平方米)		184.63	193.93	179.23	180.72

宗地 2 北区域因素条件修正系数表 表 03-2-1

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 2	实例 1	实例 2	实例 3
位置		固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易期日			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
土地使用年限			0.9621/0.9787	0.9621/0.9787	0.9621/0.9787
区	距火车货站距离		100/97	100/98	100/97

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 2	实例 1	实例 2	实例 3
域因素	距离高速路入口		100/102	100/100	100/102
	道路通达度		100/103	100/100	100/94
	区域交通管制		100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模		100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划要求		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/102	100/101	100/101
	基础设施		100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状		100/99	100/99	100/99
	宗地临街条件		100/100	100/100	100/100
	宗地面积		100/100	100/100	100/100
	地质状况		100/100	100/100	100/100
	地形地势		100/101	100/101	100/101
综合修正系数			0.9458	0.9932	1.0466
比准价格(元 / 平方米)		188.14	197.67	182.75	184.00

宗地 2 南区域因素条件修正系数表 表 03-2-2

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地 2	实例 1	实例 2	实例 3
位置		固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209	184	176
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易期日			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
土地使用年限			0.9621/0.9787	0.9621/0.9787	0.9621/0.9787
区域因素	距火车站距离		100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口		100/99	100/97	100/99
	道路通达度		100/100	100/97	100/91
	区域交通管制		100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模		100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划要求		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/100	100/99	100/99
个别因素	基础设施		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/99	100/99	100/99
	宗地临街条件		100/100	100/100	100/100
	宗地面积		100/100	100/100	100/100
	地质状况		100/100	100/100	100/100
综合修正系数			1.0440	1.1277	1.1477
比准价格(元 / 平方米)		209.23	218.19	207.50	202.00

宗地 3 因素条件修正系数表 表 03-3

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330655/656/657

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209.00	184.00	176.00	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
交易期日		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
交易方式		100/100	100/100	100/100	
土地使用年限		0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	
个别因素	距火车站距离		100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口		100/103	100/101	100/103
	道路通达度		100/109	100/106	100/100
	区域交通管制		100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模		100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划要求		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/102	100/101	100/101
	基础设施		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/100	100/100	100/100
宗地临街条件		100/102	100/102	100/102	
宗地面积		100/100	100/100	100/100	
地质状况		100/100	100/100	100/100	
地形地势		100/101	100/101	100/101	
综合修正系数		0.8704	0.9124	0.9581	
比准价格(元/平方米)	173	181.91	167.88	168.63	

宗地 4 因素条件修正系数表 表 03-4

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南	
交易价格	待估	209.00	184.00	176.00	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
交易期日		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
交易方式		100/100	100/100	100/100	
土地使用年限		0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	
个别因素	距火车站距离		100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口		100/103	100/101	100/103
	道路通达度		100/109	100/106	100/100
	区域交通管制		100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模		100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划要求		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/102	100/101	100/101
	基础设施		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/99	100/99	100/99

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 传真：0351-8330658
 地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657
 邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
别 因 素	宗地临街条件		100/100	100/100	100/100
	宗地面积		100/100	100/100	100/100
	地质状况		100/100	100/100	100/100
	地形地势		100/101	100/101	100/101
综合修正系数			0.8967	0.9400	0.9871
比准价格(元 / 平方米)		178	187.41	172.96	173.73

宗地 5 因素条件修正系数表 表 03-5

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209.00	184.00	176.00
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易期日			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
土地使用年限			0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	0.9748/0.9787
个 别 因 素	距火车货站距离		100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口		100/103	100/101	100/103
	道路通达度		100/109	100/106	100/100
	区域交通管制		100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模		100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划要求		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/102	100/101	100/101
	基础设施		100/100	100/100	100/100
宗地形状		100/99	100/99	100/99	
宗地临街条件		100/100	100/100	100/100	
宗地面积		100/100	100/100	100/100	
地质状况		100/100	100/100	100/100	
地形地势		100/101	100/101	100/101	
综合修正系数			0.8967	0.9400	0.9871
比准价格(元 / 平方米)		178	187.41	172.96	173.73

宗地 6 因素条件修正系数表 表 03-6

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209.00	184.00	176.00
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易期日			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 传真：0351-8330658
 地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657
 邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

土地使用年限		0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	0.9748/0.9787
	距火车站距离	100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口	100/103	100/101	100/103
	道路通达度	100/109	100/106	100/100
	区域交通管制	100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模	100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划要求	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/102	100/101	100/101
	基础设施	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地临街条件	100/101	100/101	100/101
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	地质状况	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/101	100/101	100/101
综合修正系数		0.8790	0.9214	0.9676
比准价格(元/平方米)		175	183.71	170.30

宗地 7 因素条件修正系数表 表 03-7

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置	樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格	待估	209.00	184.00	176.00
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	0.9748/0.9787
	距火车站距离	100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口	100/103	100/101	100/103
	道路通达度	100/109	100/106	100/100
	区域交通管制	100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模	100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划要求	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/102	100/101	100/101
	基础设施	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地临街条件	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	地质状况	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/101	100/101	100/101
综合修正系数		0.8896	0.9325	0.9792
比准价格(元/平方米)		177	171.58	172.34

宗地 8 因素条件修正系数表 表 03-8



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209.00	184.00	176.00
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易期日			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
土地使用年限			0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	0.9748/0.9787
个别因素	距火车站距离		100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口		100/103	100/101	100/103
	道路通达度		100/109	100/106	100/100
	区域交通管制		100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模		100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划要求		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/102	100/101	100/101
	基础设施		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/101	100/101	100/101
	宗地临街条件		100/101	100/101	100/101
	宗地面积		100/100	100/100	100/100
	地质状况		100/100	100/100	100/100
地形地势		100/101	100/101	100/101	
综合修正系数			0.8703	0.9123	0.9580
比准价格(元/平方米)		173	181.89	167.86	168.61

宗地 9 因素条件修正系数表 表 03-9

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209.00	184.00	176.00
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易期日			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
土地使用年限			0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	0.9748/0.9787
个	距火车站距离		100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口		100/103	100/101	100/103
	道路通达度		100/109	100/106	100/100
	区域交通管制		100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模		100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划要求		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/102	100/101	100/101
	基础设施		100/100	100/100	100/100
宗地形状		100/101	100/101	100/101	

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 传真：0351-8330658
 地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657
 邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
别 因 素	宗地临街条件		100/100	100/100	100/100
	宗地面积		100/100	100/100	100/100
	地质状况		100/100	100/100	100/100
	地形地势		100/101	100/101	100/101
综合修正系数			0.8790	0.9214	0.9676
比准价格(元 / 平方米)		175	183.71	169.54	170.30

宗地 10 因素条件修正系数表 表 03-10

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置		樊村镇固镇村	西光德村以西、铝东路以南	清涧二村、清涧火车站以南	西光德村西南、铝都大道以南
交易价格		待估	209.00	184.00	176.00
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易期日			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
土地使用年限			0.9748/0.9787	0.9748/0.9787	0.9748/0.9787
个 别 因 素	距火车货站距离		100/97	100/98	100/97
	距离高速路入口		100/103	100/101	100/103
	道路通达度		100/109	100/106	100/100
	区域交通管制		100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模		100/100	100/100	100/100
	区域环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	城市规划要求		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/102	100/101	100/101
基础设施			100/100	100/100	100/100
个 别 因 素	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	宗地临街条件		100/101	100/101	100/101
	宗地面积		100/100	100/100	100/100
	地质状况		100/100	100/100	100/100
	地形地势		100/101	100/101	100/101
综合修正系数			0.8790	0.9214	0.9676
比准价格(元 / 平方米)		175	183.71	169.54	170.30

(8) 价值内涵调整

经过估价师与当地国土资源局调查沟通了解，土地交易地价中不含耕地占用税，该项费用均由用地单位另外缴纳，为保证两种方法价值内涵一致，故本次市场法评估结果需加上该项费用。根据成本逼近法中耕地占用税率乘以农用地占比测算得出，耕地占用税为9元/平方米。

(9) 土地价格的确定

将可比实例进行修正后，得到待估宗地的比准价格，因其比较接近，



故取平均值加上耕地占用税作为最终地价，则宗地 1 为 193.63 元/平方米，宗地 3 为 182 元/平方米，宗地 4 为 187 元/平方米，宗地 5 为 187 元/平方米，宗地 6 为 184 元/平方米，宗地 7 为 186 元/平方米，宗地 8 为 182 元/平方米，宗地 9 为 184 元/平方米，宗地 10 为 184 元/平方米。

宗地 2 以北区域地价为 188.14 元/平方米，宗地 2 以南区域地价为 209.23 元/平方米，以北区域面积占比约 34.40%，以南区域面积占比约 65.60%，则宗地 2 平均地价为 201.98 元/平方米，加上耕地占用税结果为 210.98 元/平方米。

（二）成本逼近法

1、测算原理

成本法逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，加上土地增值收益，从而求得土地的价格。

2、计算公式

土地价格=土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息 + 投资利润+ 土地增值收益

3、测算过程

（1）土地取得费及税费

①土地取得费

土地取得费是指征收待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。根据《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）中第四十七条规定“征收土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费”，结合《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2008 年 5 月 16 日修订）的规定其他有关文件，按照规程要求，为了作好此次评估工作，故评估人员以河津市征地一般标准进行取值，亩产值根据



耕地年产值确定，目前获得类似估价对象土地所需支付的费用主要有：

A. 土地补偿费、安置补助费

根据《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2008年5月16日修订）中二十七条规定：“征收基本农田，按照该耕地被征收前三年平均年产值的八至十倍补偿；征收农村宅基地，按照邻近耕地的补偿标准支付土地补偿费；征收空闲地、荒山、荒地的，按照该土地被征收的前三年平均年产值的三至六倍补偿”。

据国家规定：征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算，需要安置的农业人口数按照被征收的农地数量除以征收前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。根据《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2008年5月16日修订）中二十八条规定“征收基本农田的，按照该耕地被征收前三年平均年产值的五至六倍补偿；征收空闲地、荒山、荒地的不给安置补助费”；第三十条规定：“如果按规定支付的土地补偿费用和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有的生活水平，经批准可增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不能超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍”。

宗地 1、宗地 3—宗地 10 位于樊村镇，根据官方数据公布，截至 2014 年，樊村镇共有土地 62.6 平方公里，其中耕地面积 23624 亩，林地 2385.1 亩，园地 1767.0 亩，含居民点及工矿用地 1113.7 亩，未利用地为 65010.2 亩，本次评估按照待估宗地所处区域耕地、园地占比约 27%，林地占比约 3%，建设用地占比约 1%，未利用地占比约 69%进行测算。

根据《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政发〔2013〕22 号）及所附河津征地统一年产值标准汇总表，待估宗地 1、宗地 3—宗地 10 处于乡镇企业区域征地统一年产值标准为 1864 元/亩，征收耕地补偿倍数为 26 倍，则土地补偿费、安置补助费为 48464 元/亩，即 72.70 元/平方米；征收园地按公布的补偿总倍数执行；征收林地在公布的补偿总倍数基础上减少 2 倍执行即补偿倍数为 24 倍，则土地补偿费、安置补助费为 44736 元/亩，即 67.10 元/平方米；征收建设用地补偿倍数 8 倍，无安置补助费，则土地补偿费为 14912 元/亩，即 22.37 元/平米；征收未利用地补偿倍



数为 6 倍，无安置补助费，则土地补偿费为 11184 元/平米，即 16.78 元/平米。

宗地 1、宗地 3—宗地 10 区域地类、面积占比		标准亩产值	补偿倍数	土地补偿费、安置补助费	
				元/亩	元/平米
乡镇企业 区	耕地、园地 27%	1864	26	48464	72.7
	林地 3%	1864	24	44736	67.10
	建设用地 1%	1864	8	14912	22.37
	未利用地 69%	1864	6	11184	16.78

宗地 2 占地区域涉及两个镇九个村庄，根据该宗地征地面积汇总表，结合所处区域地类平均占比，同时根据《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政发〔2013〕22 号）及所附河津征地统一年产值标准汇总表，确定待估宗地所处区域标准亩产值、补偿倍数、土地补偿费安置补助费情况一览表见下：

宗地 2 区域地类、面积占比		标准亩产值	补偿倍数	土地补偿费、安置补助费	
				元/亩	元/平米
乡镇企业 区 34.40%	耕地 25%	1864	26	48464	72.7
	建设用地 1%	1864	8	14912	22.37
	未利用地 74%	1864	6	11184	16.78
城市规划 区 61.58%	耕地 16%	2346	28	65688	98.53
	建设用地 13%	2346	8	18768	28.15
	未利用地 71%	2346	6	14076	21.11
西南沙土 区 4.02%	耕地 90%	1380	23	31740	47.61
	建设用地 10%	1380	8	11040	16.56

具体计算见土地取得费及税费一览表

B. 青苗及地上物补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999 年 1 月 1 日起施行）中第四十七条规定“征收土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费”，结合《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的规定、依据有关文件，征收待估宗地农用地的青苗补偿费按其年产值的 1 倍补偿，本次评估取年产值的 1 倍。

C 农民社会保障费

根据《山西省人民政府办公厅关于落实被征地农民社会保障费用的通知》晋政办发【2009】72 号：每征收一亩农用地由用地单位在现行补偿标准基础上按各县（市、区）平均征地统一年产值标准的五倍提高征地补偿费用。



河津市平均征地统一年产值标准为 1683 元/亩，则农民社会保障费为 8451 元/亩，即 12.62 元/平方米。

② 税费

D 耕地占用税

依据山西省人民政府令 229 号文件（2010 年 8 月 4 日公布实施）规定，河津市耕地占用税征收税额为 30 元/平方米。

E 耕地开垦费

根据《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第十六条规定，耕地开垦费按照该耕地被占用前三年平均年产值的八至十二倍向被占用土地所在地市、县人民政府缴纳，本次评估耕地开垦倍数取十二倍。

土地取得费及税费一览表

宗地名称	区域、地类	亩产值 (元/亩)	土地 补偿 安置 补助 倍数	土地补 偿费和 安置补 助费(元 /m ²)	地上附 着物及 青苗补 偿费(元 /m ²)	农民 社会 保障 费(元 /m ²)	土地 取得 总费 (元 /m ²)	耕地 占用 税 (元 /m ²)	耕地 开垦 费 (元 /m ²)	土地取 得费及 税费总 计(元 /m ²)	
宗地 1、宗地 3—10	耕地、园地	1864	26	72.70	2.8	12.62	88.12	30	33.55	151.67	
	林地	1864	24	67.10		12.62	79.72	30	33.55	143.27	
	建设用地	1864	8	22.37			22.37			22.37	
	未利用地	1864	6	16.78			16.78			16.78	
宗地 2	耕地	1864	26	72.7	2.8	12.62	88.12	30	33.55	151.67	
	建设用地	1864	8	22.37			22.37			22.37	
	未利用地	1864	6	16.78			16.78			16.78	
	城市规划区	耕地	2346	28	98.53	3.52	12.62	114.67	30	42.23	186.90
		建设用地	2346	8	28.15			28.15			28.15
		未利用地	2346	6	21.11			21.11			21.11
	西南沙滩区	耕地	1380	23	47.61	2.07	12.62	62.3	30	24.84	117.14
		建设用地	1380	8	16.56			16.56			16.56

(2) 土地开发费

根据山西省财政厅、山西省住房和城乡建设厅《关于城市基础设施配套费转为政府性基金管理有关问题的通知》（2014 年 11 月 7 日公布）精神，



以及对河津市部分新征地土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算，根据宗地所处区域的实际位置，经过实地调查，宗地开发程度费用明细表如下：

土地开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯
五通	12	10	10	8	8

红线外“三通”开发费=12+10+8=30 元/平米

宗地所处区域地势不平坦有一定坡度，经过调查了解确定场地平整费为 15 元/平米

待估宗地开发费=45 元/平米

(3) 投资利息

根据待估宗地的规模及项目占地的特点，宗地土地开发周期为 1 年。投资利息率按中国人民银行公布的固定资产一年期贷款利率 4.35% 计，假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

投资利息 = 土地取得费及相关税费 × 土地开发年期 × 利率 + 土地开发费 × 1/2 × 土地开发年期 × 利率

(4) 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，工业用地土地开发投资应获得相应的投资回报，考虑到宗地所在区域实际情况，根据估价师的经验，本次评估在目前情况下利润率按 15% 计。

投资利润 = (土地取得费及税费 + 土地开发费) × 利润率

(5) 土地成本

土地成本 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润

(6) 土地增值收益

根据当地土地管理部门提供的资料，考虑到宗地所在区域实际情况，根据估价师调查了解当地土地增值收益按成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的 25% 计。则：

土地增值收益 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 +



投资利润) × 25%

(7) 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项加和即得无限年期土地使用权价格。

无限年期土地使用权价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

(8) 待估宗地有限年期土地价格确定

依据成本逼近法测算地价公式：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 税费 + 土地增值收益) × 年期修正系数

年期修正系数 $K = 1 - 1/(1+r)^n$

其中：r——土地还原利率(根据该地区的有关资料，经过与河津市国土资源局有关人员咨询后，目前该地区的土地投资存在一定风险，故在选取土地还原利率时取中国人民银行公布的固定资产一年期存款利息率加上风险调整系数，综合考虑确定土地还原利率取 8%)

n——使用年期

成本法计算表

宗地名称	区域、地类		土地开发费 (元/m ²)	投资利息 (元/m ²)	投资利润 (元/m ²)	土地增值收益 (元/m ²)	使用年期	年期修正系数	单价 (元/平方米)	面积比例	综合单价 (元/m ²)
宗地 1	乡镇企业区	耕地、园地	45	7.58	29.50	58.44	42.64	0.9624	282	27%	146
		林地	45	7.21	28.24	55.93	42.64	0.9624	270	3%	
		建设用地	45	1.95	10.11	19.86	42.64	0.9624	96	1%	
		未利用地	45	1.71	9.27	18.19	42.64	0.9624	88	69%	
宗地 3 — 10	乡镇企业区	耕地、园地	45	7.58	29.50	58.44	47.83	0.9748	285	27%	148
		林地	45	7.21	28.24	55.93	47.83	0.9748	273	3%	
		建设用地	45	1.95	10.11	19.86	47.83	0.9748	97	1%	
		未利用地	45	1.71	9.27	18.19	47.83	0.9748	89	69%	
宗地 2	乡镇企业区	耕地	45	7.58	29.50	58.44	42.51	0.9621	282	25%	136
		建设用地	45	1.95	10.11	19.86	42.51	0.9621	96	1%	
		未利用地	45	1.71	9.27	18.19	42.51	0.9621	88	74%	
	城市规划	耕地	45	9.11	34.79	68.95	42.51	0.9621	333	16%	133
		建设用地	45	2.2	10.97	21.58	42.51	0.9621	104	13%	



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

西南 沙滩 区	未利用地	45	1.9	9.92	19.48	42.51	0.9621	94	71%	218
	耕地	45	6.07	24.32	48.13	42.51	0.9621	232	90%	
	建设用地	45	1.7	9.23	18.12	42.51	0.9621	87	10%	

宗地 2 综合单价=136×34.4%+133×61.58%+218×4.02%=137.45 元/平米

(9)个别因素修正

由于所选用的成本均为待估宗地所在区域的平均成本，因此，还应根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件进行个别因素修正，修正系数参照河津市基准地价工业用地修正系数表。

宗地 1	因素说明	优劣程度	修正系数
产业聚集度	较优	较优	0.19%
对外交通	铁路专用线	优	0.60%
对内交通	交通型主干道 209 国道	优	0.98%
宗地面积	对企业布局无影响		0
宗地形状	不规则	劣	-0.25%
地形地势	有一定坡度	较差	-0.25%
地质	较好	较优	0
城市规划要求	符合规划		0
合计			1.27%

宗地 2 北部区域	因素说明	优劣程度	修正系数	宗地 2 南部区域	因素说明	优劣程度	修正系数
产业聚集度	较优	较优	0.19%	产业聚集度	较优	优	0.19%
对外交通	铁路专用线	优	0.60%	对外交通	铁路专用线	优	0.60%
对内交通	交通型主干道 209 国道	优	0.98%	对内交通	混合型主干道铝东路	优	0.98%
宗地面积	对企业布局无影响		0.00%	宗地面积	对企业布局无影响		0.00%
地形地势	有一定坡度	较差	-0.25%	地形地势	较平坦	较优	0.30%
宗地形状	规则长条形	较优	0.15%	地质	规则长条形	较优	0.15%
城市规划要求	符合规划		0	城市规划要求	符合规划		0
合计			1.67%	合计			2.22%
综合修正系数	根据南北区域面积占比测算宗地 2 综合修正系数为 2.03%						

宗地 3	因素说明	优劣程度	修正系数	宗地 4	因素说明	优劣程度	修正系数
产业聚集度	较优	较优	0.19%	产业聚集度	较优	较优	0.19%
对外交通	铁路专用线	优	0.60%	对外交通	铁路专用线	优	0.60%
对内交通	次干道	一般	0.00%	对内交通	次干道	一般	0.00%
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0.00%	宗地面积	对企业布局无影响	一般	0.00%
地形地势	有一定坡度	较差	-0.25%	地形地势	有一定坡度	较差	-0.25%
宗地形状	较规则长条	较优	0.15%	宗地形状	较规则长条	较优	0.15%

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 传真：0351—8330658
 地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330655/656/657
 邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

	形				形		
城市规划要求	符合规划		0.00%	城市规划要求	符合规划	0	0.00%
合计			0.69%	合计			0.69%

宗地 5	因素说明	优劣程度	修正系数	宗地 6	因素说明	优劣程度	修正系数
产业聚集度	较优	较优	0.19%	产业聚集度	较优	较优	0.19%
对外交通	铁路专用线	优	0.60%	对外交通	铁路专用线	优	0.60%
对内交通	次干道	一般	0.00%	对内交通	次干道	一般	0.00%
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0.00%	宗地面积	对企业布局无影响	一般	0.00%
地形地势	有一定坡度	较劣	-0.25%	地形地势	有一定坡度	较劣	-0.25%
宗地形状	较规则长条形	较优	0.15%	宗地形状	较规则长条形	较优	0.15%
城市规划要求	符合规划	0	0.00%	城市规划要求	符合规划	0	0.00%
合计			0.69%	合计			0.69%

宗地 7	因素说明	优劣程度	修正系数	宗地 8	因素说明	优劣程度	修正系数
产业聚集度	较优	较优	0.19%	产业聚集度	较优	较优	0.19%
对外交通	铁路专用线	优	0.60%	对外交通	铁路专用线	优	0.60%
对内交通	次干道	一般	0	对内交通	次干道	一般	0
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0.00%	宗地面积	对企业布局无影响	一般	0.00%
地形地势	有一定坡度	较劣	-0.25%	地形地势	有一定坡度	较劣	-0.25%
宗地形状	较规则长条形	较优	0.15%	宗地形状	近似三角形, 不规则	劣	-0.25%
城市规划要求	符合规划	0	0.00%	城市规划要求	符合规划	0	0.00%
合计			0.69%	合计			0.29%

宗地 9	因素说明	优劣程度	修正系数	宗地 10	因素说明	优劣程度	修正系数
产业聚集度	较优	较优	0.19%	产业聚集度	较优	较优	0.19%
对外交通	铁路专用线	优	0.60%	对外交通	铁路专用线	优	0.60%
对内交通	次干道	一般	0	对内交通	次干道	一般	0
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0.00%	宗地面积	对企业布局无影响	一般	0.00%
地形地势	有一定坡度	较劣	-0.25%	地形地势	有一定坡度	较劣	-0.25%
宗地形状	三角形, 不规则	劣	-0.25%	宗地形状	较规则长条形	较优	0.15%
城市规划要求	符合规划	0	0.00%	城市规划要求	符合规划	0	0.00%
合计			0.29%	合计			0.69%

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-8330655/656/657

传真：0351-8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



(10) 成本逼近法评估结果

宗地名称	综合单价	个别因素修正系数	评估结果
宗地 1	146	1.27%	147
宗地 2	137.45	2.03%	140.24
宗地 3	148	0.69%	149
宗地 4	148	0.69%	149
宗地 5	148	0.69%	149
宗地 6	148	0.69%	149
宗地 7	148	0.69%	149
宗地 8	148	0.29%	148
宗地 9	148	0.29%	148
宗地 10	148	0.69%	149

宗地 11 估价过程

(一) 运用市场比较法进行评估

1、选择比较实例

根据市场比较法的原理，并结合待估宗地的实际情况，选择比较实例时要符合以下条件：

(1) 与待估宗地土地用途相同或相似：待估宗地为科教用地，该类型土地交易市场在河津市几乎没有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异，通过估价师现场勘查，待估宗地周边为住宅密集区，有新开发楼盘和企事业单位住宅小区，且紧邻待估宗地东侧、北侧均为住宅小区，故本次评估选取住宅用途实例然后进行用途修正。

(2) 与待估宗地土地的交易类型相同。

(3) 交易实例必须为正常交易，或可以修正为正常交易。

(4) 与待估宗地所处地区的区域特征及宗地的个别条件基本一致。

(5) 交易时间与待估土地的估价期日应接近或可以进行比较修正：通过估价师调查了解，待估宗地所处区域近三年左右土地市场有一定交易量故本次评估选取距离估价对象接近的案例。

本次评估，针对待估宗地我们选择了三个交易实例，与待估宗地相似，以它们的价格为基础进行比较，并结合影响住宅用地地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

实例 1：山西恒信房地产开发有限公司取得国有土地使用权出让价格

该地块位于万春街以东、新兴路以南位于河津市三级地类；土地用途



为其他普通商品住房用地；宗地总面积 5344.08 平方米，土地使用年期 50 年，容积率为 10，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内“地面平整”；于 2012 年 9 月 17 日，土地使用权出让价格为 3330 元/平方米。

实例 2: 河津市建筑工程有限公司取得国有土地使用权出让价格

该地块位于万春街以东、新兴路以南位于河津市三级地类；土地用途为其他普通商品住房用地；宗地总面积 49169.68 平方米，土地使用年期 70 年，容积率为 3.5，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内“地面平整”；于 2012 年 9 月 17 日，土地使用权出让价格为 2145 元/平方米。

实例 3: 河津市坤盛房地产开发有限公司取得国有土地使用权出让价格

该地块位于万春街以东、新兴路以南位于河津市三级地类；土地用途为其他普通商品住房用地；宗地总面积 34788.35 平方米，土地使用年期 70 年，容积率为 3.5，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内“地面平整”；于 2012 年 10 月 26 日，土地使用权出让价格为 2055 元/平方米。

2、比较因素的选择

在影响房地产的众多因素中选择影响较大具有代表性的主要因素对实例进行修正，从而达到剥离差别显露地价内在联系的目的。本次评估我们主要选择了级别、用途、交易期日、交易情况、土地使用年期、交通状况、基础设施配套、繁华度、公共设施、环境、宗地形状、宗地面积、容积率等修正因素。

3、比较因素条件说明

待估宗地与比较实例各因素条件详见表 1-1。

4、比较因素条件指数的确定

（1）交易期日修正

由于比较实例交易期日与待估宗地估价期日相差近三年，根据估价师向当地国土资源局调查了解，根据《河津市城市土地定级估价报告》2008



年住宅四级基准地价 389 元/平米，2014 年住宅四级基准地价 425 元/平米，增长率 9.25%，则平均每年增长约 1.54%，故 2012 年至 2016 年地价增长约 6.16%，故交易期日修正系数为 1.0616。

（2）交易情况修正

房地产市场的不完全性往往造成其交易价格容易受当时一些特殊情况的影响，所以比较时应应对交易情况加以修正。比较实例均为公开出让方式取得，本次评估不进行交易情况修正。

（3）级别修正

可比案例若与估价对象处于不同级别，需要进行修正。根据《河津市基准地价图》估价对象位于四级地类，可比案例位于三级地类，需要进行修正，修正系数参照河津市住宅用地三级与四级地价相差幅度进行确认。住宅三级基准地价 512 元/平米，住宅四级基准地价 425 元/平米，三级地价高于四级地价 20.5%，故以待估宗地为 100，可比实例系数为 120。

（4）用途修正

待估宗地属科教用途，可比实例为其他普通商品住房用地，用途不一致需要进行修正。科教用途宗地地上建筑物可用于经营教育、可研等相关产业，潜在收益要高于住宅而小于商业，故本次评估确定科教用地价格应介于商业和住宅之间。商业四级基准地价为 525 元/平米，住宅四级基准地价为 425 元/平米，商业用地高于住宅用地约 23.54%，本次评估确定科教用地高于住宅用地 $23.54\%/2$ ，即 11.76%，故以待估宗地为 100，可比实例系数为 89。

（5）使用年期修正

$$k = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

其中：

k—年期修正系数

r—土地还原率（根据《河津土地估价定级报告》确定土地还原利率取 8%）

m—待估宗地的使用年期



n—比较实例的使用年期

(6) 区域及个别因素修正系数

I、区域因素：

A、商业繁华度，分为繁华、较繁华、较不繁华、不繁华，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正系数 $\pm 2\%$ ；

B、距市级商服中心距离，以待估宗地为 100，每增减 1 公里，相应增减 2%；

C、公交便捷度，以待估宗地为 100，每增减 1 条线路，相应增减 2%，差距多于 4 条以上公交线路修正系数取 8%；距离公交站点距离每增减 50 米，相应减少 2%，距离差距大于 300 米以上修正系数取-12%

D、道路通达度，由于道路的通达程度对宗地的对外联系影响较大，分为混合型主干道、生活型主干道、生活型次干道或交通型主干道、交通型次干道及支路五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 3%。

E、公共设施完备度分为完备、较完备、较不完备、不完备，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正系数 $\pm 2\%$ ；

F、基础设施状况，以待估宗地为 100，每增减一通，相应增减 2%；

G、环境优劣度，分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级，以待估宗地为 100，每增减一个等级，地价相应增减 1%；

II、个别因素：

A、临路状况，分为不临路、一面临路、二面临路、三面临路，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%。

B、宗地形状：分为规则、较规则、一般、不规则四个等级，以评估对象形状为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

C、宗地面积，分为 1—10000 平方米（含）、10000—20000 平方米（含）、20000—30000 平方米（含）、40000—50000 平方米（含）、50000 平方米以上，每上升或下降一个等级，指数减少或增加 5%；

D、地形分为平坦、较平坦、有一定坡度（或山坡地）三个等级，以待估宗地地形指数为 100，每增减一个等级相应增减 1%；



E、目前规划限制，分为无限制、有一定限制、有较大限制三个等级，以待估宗地为 100，每下降或上升一个等级，地价相应修正减增 1%。

F、容积率修正，根据《河津市城镇土地定级估价报告》容积率修正系数表进行修正。

容积率	修正系数
≤1.0	0.96
1.6	0.982
3.5	1.141
≥4.5	1.3

5、编制比较因素条件指数表

除期日因素外，其它各因素修正均以待估宗地因素条件为基础，其相应指数为 100，将比较实例相应因素与待估宗地相应因素相比较，进行加、减修正，得出相应的指数，详见表 2-1。

6、编制比较因素条件修正系数表

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例因素修正，即将待估宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，详见表 3-1。

7、修正后的地价测算

经过比较分析，求出各比较实例经因素修正后达到待估宗地条件时的地价。由于各实例比准价格较为接近，故我们取三者的简单算术平均值作为市场比较法计算结果。

比较因素条件说明表

表 1-1

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置	209 国道以东，华兴东路以南	万春街以东、新兴路以南	万春街以东、新兴路以南	万春街以东、新兴路以南
交易价格(元/平方米)	待估	3330	2145	2055
交易期日	2016 年 12 月 31 日	2012 年 9 月 17 日	2012 年 9 月 17 日	2012 年 10 月 26 日
交易类型		公开出让	公开出让	公开出让
交易情况	正常	正常	正常	正常
级别修正	四级	三级	三级	三级
土地用途	科教用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

区域因素	商业繁华度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	距商业中心距离	2 公里	2 公里	1.5 公里	1.5 公里
	公交便捷度	无	无	无	无
	道路通达度	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	公共设施配套	较完备	较完备	较完备	较完备
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境优劣度	较优	较优	较优	较优
个别因素	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	宗地面积	19408.06	5344.08	49169.68	34788.35
	宗地地形	平坦	平坦	平坦	平坦
	规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
	容积率	1.6	10	3.5	3.5
	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	土地使用年期(年)	47.69	50	70	70

比较因素条件指数表

表 2-1

待估宗地与比较实例比较因素		待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置		209 国道以东, 华兴东路以南	万春街以东、新兴路以南	万春街以东、新兴路以南	万春街以东、新兴路以南
交易价格(元/平方米)		待估	3330	2145	2055
交易期日		106.16	100	100	100
交易类型		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
级别修正		100	120	120	120
土地用途		100	89	89	89
域因素	商业繁华度	100	100	100	100
	距商业中心距离	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	公共设施配套	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境优劣度	100	100	100	100
别因素	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	105	85	90
	宗地地形	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	容积率	0.982	1.3	1.141	1.141
	临街状况	100	100	100	100
	土地使用年期(年)	0.9745	0.9787	0.9954	0.9954

因素比较修正系数表

表 3-1

待估宗地与比较实例比较因素	待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
位置	209 国道以	万春街以东、新	万春街以东、新兴路	万春街以东、新兴

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330655/656/657

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

		东, 华兴东 路以南	兴路以南	以南	路以南
交易价格(元/平方米)		待估	3330	2145	2055
交易期日			106.16/100	106.16/100	106.16/100
交易类型			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
级别修正			100/120	100/120	100/120
土地用途			100/89	100/89	100/89
区域因素	商业繁华度		100/100	100/100	100/100
	距商业中心距离		100/100	100/100	100/100
	公交便捷度		100/100	100/100	100/100
	道路通达度		100/100	100/100	100/100
	公共设施配套		100/100	100/100	100/100
	基础设施状况		100/100	100/100	100/100
	环境优劣度		100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	宗地面积		100/105	100/85	100/90
	宗地地形		100/100	100/100	100/100
	规划限制		100/100	100/100	100/100
	容积率		0.982/1.3	0.982/1.141	0.982/1.141
	临街状况		100/100	100/100	100/100
	土地使用年期(年)		0.9745/0.9787	0.9745/0.9787	0.9745/0.9787
修正系数			0.7121	0.9853	0.9356
比准价格		2136.00	2371	2114	1923

经过以上测算, 通过比较后取三个实例的算术权值为市场比较法结果, 得到土地使用权价格为 2136 元/平方米。

(二) 运用剩余法进行评估

测算原理: 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与建筑物建造、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。剩余法评估土地价格的基本公式:

$$P=A-B-C$$

式中: P——待估宗地价格;

A——不动产总价

B——整个开发项目的开发成本;

C——客观开发利润。



1、假设条件

(1) 待估宗地现状为待开发空地，由于待估宗地周边为住宅密集区，本次评估假设按照估价对象最佳利用方式为住宅项目进行评估。

(2) 尽管不动产总价的实现以及各项成本的支付都发生在将来，但假设开发法估价中所采用的所有不动产总价和成本数据都是根据当前水平来确定未来的数据，所以，假设开发法估价中涉及到的关键变量在开发期间不会发生大的变化。

(3) 假设不动产交易价格在开发期间不会下降，并且不考虑物价上涨的影响。

(4) 假设在开发期间内各项成本是均匀投入的，且开发周期为 2 年。

(5) 根据委托估价方提供的《关于回复 2013 年第三批 21-1 宗地规划条件的函》，计算得出土地分摊面积及地上建筑物面积：

项目名称	土地总面积(m ²)	规划最大容积率	地上建筑物面积(m ²)
宗地 11	19408.06	1.6	31052.90

2、测算过程

(1) 预测不动产完成后总价

采用市场法确定不动产完成后总价

a. 选取可比实例。在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

小区名称	位置	产权	建成年月	面积	售价 万元	单价 (元/ 平方米)	备注
水木清华	振兴路河津二中对面	完善	2015 年 6 月	138	64	4638	距离待估宗地 1.5 公里范围内
水木清华	振兴路河津二中对面	完善	2015 年 6 月	117	49.8	4256	距离待估宗地 1.6 公里范围内
海华名园	新兴路、延平街交叉口东南	完善	2008 年	130	55	4231	距离待估宗地 1 公里范围内
海华名园	新兴路、延平街交叉口东南	完善	2008 年	129	55	4264	距离待估宗地 2 公里范围内
文苑东区	汾滨街、新兴路交叉口西北	完善	2006 年	125	53	4240	距离待估宗地 2.5 公里范围内

b. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。



c. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d. 进行期日状况修正。

期日状况修正采用住宅物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数 = 案例交易月份指数 / 评估估价期日月份指数

e. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物结构、建成年代等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

f. 求出比准价格。

估价对象市场价格 = 建立比较基准后价格 × 交易情况修正 × 市场状况修正 × 区位状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

住宅市场法评估测算表：

因素	单位	水木清华	水木清华	海华名园	海华名园	文苑东区
一、成交价格 单价	元/m ²	4255	4256	4231	4094	4240
二、成交日期	年 月	2016年12 月31日	2016年12月	2016年12月	2016年12月	2016年12 月
三、建立比较基准后价格		4638	4256	4231	4264	4240
四、交易情况修正后价格		4638	4256	4231	4264	4240
交易情况修正系数	%	4638	4256	4231	4264	4240
五、市场状况调整后价格		4638	4256	4231	4264	4240
市场状况调整系数	%	4638	4256	4231	4264	4240
六、房地产状况调整后价格		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
区位状况调整后价格		4638	4256	4231	4264	4240
区位状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
实物状况调整后价格		4362	4213	4189	4221	4198
实物状况修正系数	%	4592	4213	4189	4221	4198
权益状况调整后价格		99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%
权益状况修正系数	%	4406	4256	4231	4264	4240
七、测算结果 单价	元/m ²	4260				

假设本住宅项目开发完成后，全部用于销售。根据周边住宅建设项目，不可售面积一般包括人防工程、非营利性的社会公共事业设施（包括物业



办公场所、幼儿园、自行车棚、公共厕所等）占总建筑面积比例较小，本次评估确定可售面积为总建筑面积的 90%。

则开发完成后不动产价值为：

项目名称	土地总面积(m ²)	地上可售建筑物面积(m ²)	平均售价(元/m ²)	总价(万元)
宗地 11	19408.06	31052.90*90%=27947.61	4260	11905.68

备注：总价=售价×建筑面积

(2) 建筑费、专业费、不可预见费

① 建筑费

根据《山西省建筑工程估算指标》、《山西省建筑安装工程概算定额》、《山西省建设工程费用定额》和《山西省建设工程其它费用标准》，根据待估对象规划条件可知，该宗地地上建筑物为一幢 5 层砖混结构楼，结合该地区同类建筑的一般费用和该项目的实际情况，确定住宅建筑平均费用为 1600 元/m²。

② 专业费

包括工程前期进行的工程设计、可行性研究、策划等有关费用，专业费用按建筑费用的一定比例收取，此次评估取为 6.89%，

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.35%	工程费用	晋建标字[2001]415 号
2	工程监理费	2.10%	工程费用	发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	0.15%	工程费用	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.50%	工程费用	计委计价格(1999)1283 号
5	设计费	2.53%	工程费用	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.26%	工程费用	计价格(2002)1980 号
7	小计	6.89%	工程费用	晋建标字[2001]415 号

③ 不可预见费

不可预见费是建筑工程预算之外可能发生的一些其他特殊费用，一般按建筑费和专业费的 1-5% 计，根据实际情况本次估价取 3%。

④ 建筑费、专业费、不可预见费=建筑平均费用×建筑面积×(1+6.98%)×(1+5%)

项目名称	土地总面积(m ²)	地上可售建筑物面积(m ²)	建筑费用(元/m ²)	建筑费用、专业费、不可预见费(万元)
宗地 11	19408.06	27947.61	1600	4923.10



(3) 计算总利息

假设项目开发期为 2 年，地价款在开发初期就投入，其计息期为整个开发期；建筑费、专业费及不可预见费在开发期内为均匀投入，其计息期为 1 年；本次评估以中国人民银行调整利率后公布的固定资产 1-3 年期贷款利率 4.75% 为依据，取 4.75% 作为资金利息率。则：

$$\text{利息} = \text{地价} \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + \text{建筑费用、专业费、不可预见费} \times [(1+4.75\%)^1 - 1]$$

项目名称	土地总面积(m ²)	地上可售建筑物面积(m ²)	建筑费用、专业费、不可预见费(万元)	利息(万元)
宗地 11	19408.06	27947.61	4923.10	0.0973 地价+233.85

(4) 利润

房地产投资为高风险行业，资金投入大，回收周期长，投资利润率也高于其它行业。估价人员通过对河津市房地产市场开发利润情况的调查并结合该项目的实际情况，确定住宅利润率为 20%。则

项目名称	土地总面积(m ²)	地上可售建筑物面积(m ²)	总价(万元)	利润率	利润(万元)
宗地 11	19408.06	27947.61	11905.68	20%	2381.14

$$\text{利润} = \text{销售总价} \times \text{利润率}$$

(5) 税费

根据财政部、国家税务总局 2016 年 3 月 23 日公布《营业税改征增值税试点有关事项的规定》本次评估选择简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。增值税为年房地产总收益的 5% 计算，城市维护建设税按增值税的 7% 计算，教育费附加按增值税的 3% 计算，地方教育附加按增值税的 2% 计算；由于售价收益为含税价，增值税应按照不含税价进行测算，则

$$\text{增值税及附加费} = \text{房地产总收益} \div (1+5\%) \times 5\% \times (1+7\%+3\%+2\%)$$

项目名称	土地总面积(m ²)	地上可售建筑物面积(m ²)	总价(万元)	税率	税费(万元)
宗地 11	19408.06	27947.61	11905.68	5.33%	634.97

(6) 销售费：一般为不动产总价的 1%-2%。本次评估取 1%。则：

项目名称	土地总面积(m ²)	地上可售建筑物面积(m ²)	总价(万元)	费率	销售费(万元)
宗地 11	19408.06	27947.61	11905.68	1%	119.06

$$\text{销售费} = \text{销售总价} \times \text{销售费率}$$



(7) 计算地价：将以上数据代入公式得

项目名称	土地总面积(m ²)	地上建筑物面积(m ²)	总地价(万元)	单价(元/m ²)
宗地 11	19408.06	27947.61	3293.27	1697

$$\text{地价} = (1) - (2) - (3) - (4) - (5) - (6)$$

三、地价的确定

1、地价确定的方法

待估宗地1—宗地10选取成本逼近法和市场比较法进行评估，两种方法测算结果从不同侧面较客观反映了待估宗地地价水平，两种方法评估结果有一定差距，经估价人员综合分析，拟采用两种方法的加权平均值作为最终价格，由于市场比较法更接近土地使用权客观市场价值故取权重0.9，成本逼近法取权重0.1。

待估宗地11选取市场比较法和剩余法进行评估，两种方法从不通过角度反映土地价值，两种方法有一定差距，根据河津市同类用地的地价水平，以及估价人员的估价经验，拟采用两种方法的加权平均值作为最终价格，由于市场比较法更接近土地使用权客观市场价值故取权重0.6，剩余法取权重0.4。

宗地编号	市场比较法		成本逼近法		剩余法		单位地价 (元/M ²)
	单价	权重	单价	权重	单价	权重	
宗地 1	193.63	0.90	147.00	0.10			189
宗地 2	210.98	0.90	140.24	0.10			204
宗地 3	182	0.90	149	0.10			179
宗地 4	187	0.90	149	0.10			183
宗地 5	187	0.90	149	0.10			183
宗地 6	184	0.90	149	0.10			181
宗地 7	185	0.90	149	0.10			181
宗地 8	182	0.90	148	0.10			179
宗地 9	184	0.90	148	0.10			180
宗地 10	184	0.90	149	0.10			181
宗地 11	2136	0.60			1697	0.40	1960

2、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用途、使用年限、开发程度和设定利用条件下，于估价期日公开市场条件下的土地使用权价格为：



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

宗地序号	宗地名称	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总地价(万元)
宗地 1	工业广场	884689	189	16720.62
宗地 2	铁路专用线	237336.55	204	4841.67
宗地 3	补充用地 1	1104.11	179	20
宗地 4	补充用地 2	14327.74	183	262.2
宗地 5	补充用地 3	11261.99	183	206.09
宗地 6	补充用地 4	2442.97	181	44.22
宗地 7	补充用地 5	81.01	181	1.5
宗地 8	补充用地 6	659.45	179	12
宗地 9	补充用地 7	107.39	180	2
宗地 10	补充用地 8	83.01	181	1.5
宗地 11	科教用地	19408.06	1960	3803.98
合计				25915.78

总面积：1171501.28 平方米

宗地总地价：25915.78 万元

大写：贰亿伍仟玖佰壹拾伍万柒仟捌佰元整(货币种类：人民币)

其中：工业及采矿用地宗地平均单价：192 元/平米

科教用地宗地单价：1960 元/平米



第四部分 附录

附件一：委托书

附件二：山西省人民政府国有资产监督管理委员会出具的批复文件“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产权函【2014】410号）

附件三：国有土地使用权证复印件

附件四：土地估价机构资质证书复印件

附件五：土地估价师资格证书复印件

附件六：委估宗地现场照片

附件七：委托宗地位置示意图