备案号：5324526IA0021

查询码：042484A0

# 土地估价报告

项 目 名 称：漾濞彝族自治县自然资源局挂牌出让涉及的位于漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组（漾濞县CSX2026-03号）一宗物流仓储用地使用权价格评估

受托估价单位：云南泛成房地产评估有限公司

土地估价报告编号：云南泛成（2026）（估）字第021号

提交估价报告日期：2026年11月7日

估价报告备案日期：2026年11月7日

# 云南省土地估价报告电子签名




本二维码为云南省土地评估与登记代理协会专用电子签名，您可以登录以下网址

https://pro.ynrevaa.org.cn/verify/

进行电子签名验证。

验证时请上传本二维码和您所收到的估价报告 pdf 文件。

# 土地估价报告

估价项目名称：漾濞彝族自治县自然资源局挂牌出让涉及的位于漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组（漾濞县CSX2026-03号）一宗物流仓储用地使用权价格评估

受托估价单位：云南泛成房地产评估有限公司

土地估价报告编号：云南泛成（2026）（估）字第021号

提交估价报告日期：2026年11月07日

# 土地估价报告

## 第一部分　　摘　　要

### 一、估价项目名称

漾濞彝族自治县自然资源局挂牌出让涉及的位于漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组（漾濞县CSX2026-03号）一宗物流仓储用地使用权价格评估

### 二、委托估价方

机构名称：漾濞彝族自治县自然资源局

机构地址：云南省大理白族自治州漾濞彝族自治县漾江中路51号

统一社会信用代码：11532922015241827E

负责人：马春红

联系电话：15125234965

### 三、受托估价方

估价机构：云南泛成房地产评估有限公司

机构地址：大理白族自治州大理市满江街道云鹤街与息龙路东南侧息龙商住区1栋1-1-1号

统一社会信用代码：915329016626497651

法人代表：戴家林

联系电话：13170769823

业务范围：土地评估

备案编号：云土估备字[2024]0023号

备案日期：2024年11月26日

### 四、估价目的

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》以及

《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第39号）等法律、法规的规定，漾濞彝族自治县自然资源局特委托云南泛成房地产评估有限公司对位于漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组，规划用途为物流仓储用地的1宗国有土地使用权价格进行评估。为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

**五、估价期日**

2026年11月04日

**六、估价日期**

2026年11月04日至2026年11月07日

**七、地价定义**

待估宗地拟办理土地使用权出让，其所有权属于国家。至估价期日，现状土地使用权性质为国有储备土地。根据估价目的，价格类型为公开市场条件下的国有出让土地使用权价格。

根据委托方提供的资料和现场查勘，待估宗地规划用途为物流仓储用地，此次评估我们根据合法性原则，按估价对象规划用途物流仓储用地设定估价对象用途为物流仓储用地。

至估价期日，待估宗地红线外开发程度为五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）。综合估价目的，为体现估价对象实际价值，本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外开发程度为五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）。

待估宗地拟办理土地使用权出让，本次评估设定年限按照批准出让土地使用年期50年计。

容积率按规划容积率≥0.6设定为0.6。

因此，本报告估价对象的价格定义（地价内涵）为：在2026年11月04日，作为国有出让物流仓储用地，无他项权利无限制状态下，宗地红线外五

通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平），容积率为0.6条件下50年的国有出让土地使用权价格。

## 八、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、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：（详见：表1.土地估价结果一览表）

宗地面积：15419.75平方米（折合23.1296亩）

土地单价：710元/平方米（47.33万元/亩）

评估总价：1094.8023万元

大　　写：壹仟零玖拾肆万捌仟零贰拾叁元整（货币种类：人民币）

出让底价建议：本次估价结果能够客观反映估价对象于估价期日的市场价格，其结果是公允、客观、合理的，符合当前的土地价格水平。建议漾濞彝族自治县自然资源局结合当前社会经济发展计划、政府产业政策、地价政策，兼顾当前利益和长远利益，合理确定拟出让宗地的出让价格。

## 九、土地估价师签章

| 姓　名 | 土地估价师资格证书号 | 签　名 |
| --- | --- | --- |
| 罗小三 | 2004370367 | |
| 戴家林 | 2014530001 | |

## 十、土地估价机构签章

估价机构名称：云南泛成房地产评估有限公司(盖章)

估价机构法定代表人签章：

2026年11月07日

# 表 1　　土地估价结果一览表

估价机构：云南泛成房地产评估有限公司　　估价报告编号：云南泛成（2026）（估）字第 021 号　　估价期日：2026 年 11 月 04 日

估价目的：为出让方通过集体决策确定出让底价提供参考依据　　估价期日的土地使用权性质：国有拟出让土地

| 估价期的土地所有权人 | 宗地编号 | 宗地位置 | 土地级别 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用权年限（年） | 土地面积 | | 土地单价（元/平方米） | 评估总价(万元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 实际 | 规划 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 | | | | 平方米 | 亩 | | |
| 漾濞彝族自治县人民政府 | 漾濞县 CSX2026-03 号 | 漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组 | II 级 | / | 一类物流仓储用地 | 物流仓储用地 | ≥0.6 | - | 0.6 | 宗地外“五通”宗地内场平 | 宗地外“五通”宗地内场平 | 50 | 15419.75 | 23.1296 | 710 | 1094.8023 |
| 合计 | | | | | | | | | | | | | 15419.75 | 23.1296 | | 1094.8023 |

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：宗地红线外开发程度为“五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）；

3、规划限制条件：详见漾濞县 CSX2026-03 号拟出让宗地规划设计条件；

4、影响土地估价的其他限制条件：无。

二、其他需要说明的事项

1、该地块的土地面积以委托方提供漾濞县 CSX2026-03 号拟出让宗地宗地图为准，用途设定根据规划用途设定；

2、土地还原率设定为规划容积率；

3、本报告结果仅供出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，不作其它目的使用。

估价机构：云南泛成房地产评估有限公司

2026 年 11 月 07 日

# 第二部分　估价对象界定

## 一、委托估价方

委托方：漾濞彝族自治县自然资源局

## 二、估价对象

估价对象位于漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组，系委托估价方涉宗地面积总计为15419.75平方米（折合23.1296亩）的土地资产（不含其他资产）。

## 三、估价对象概况

### （一）土地登记状况

| | |
|---|---|
| 土地所有权人 | 漾濞彝族自治县人民政府 |
| 土地来源 | 政府储备土地，拟以出让方式供地 |
| 土地位置 | 漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组 |
| 规划用途 | 一类物流仓储用地 |
| 使用权类型 | 国有拟出让土地 |
| 土地级别 | II级 |
| 使用权面积 | 15419.75平方米 |
| 土地四至界限 | 东至：规划道路；西至：漾濞县国家粮食储备库建设项目；南至：规划道路；北至:规划道路 |
| 图幅号 | 97.10-39.34 |
| 宗地号 | 漾濞县CSX2026-03号 |

### （二）土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有。根据委托方提供的相关资料及现场踏勘情况，待估宗地土地所有权人为漾濞彝族自治县人民政府。

待估宗地的土地使用期限为50年，至估价期日2026年11月04日，委估地块未设定抵押、地役、租赁等他项权利。

### （三）土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地实际开发程度为宗地红线外五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）。待估宗地现状利用为空地，将进行规划利用，相关规划指标为：用地性质为一类物流仓储用地，容积率大于等于0.6，建筑系数大于等于30%，绿地率大于等于10%、小于等于20%，建筑限高24米，停车泊位：机动车1个/100㎡、非机动车0.5个/100㎡。

**四、影响地价的因素说明**

（一）一般因素

一般因素主要指影响城市地价总水平的社会、经济、税收及产业政策和自然因素,内容包括地理位置和自然条件、人口、行政区划、社会经济发展水平、城市发展及规划、投资环境、产业政策、土地利用规划与计划、社会及国民经济发展规划等。

1.1漾濞县的地理环境和自然资源

①地理环境：漾濞县位于大理州中部，东与大理市、巍山彝族回族自治县毗邻，西与永平、云龙二县接壤，南交保山市昌宁县，北连洱源县。境跨北纬25度12分-25度54分、东经99度36分-100度07分。地域北宽南窄，略呈蘑菇形，东西最大水平距离53千米，南北最大水平距离79千米，总面积1957平方千米。

地形地貌：漾濞县属横断山滇西高山峡谷区，地形起伏较大。境内最高点为东北部点苍山马龙峰，海拔4122米；最低点在南境羊街河入漾濞江的汇流处，海拔1174米。地势由北向南渐次降低，北部山势陡峻，岭谷高差在2000米以上，南部山势平缓，岭谷高差小于2000米。

气候特征：漾濞县属亚热带和温带高原季风气候区，立体气候明显。气候干湿分明，冬无严寒、夏无酷暑，昼夜温差大，垂直差异大。5-10月

为湿（雨）季，受热带海洋气团控制，气候温暖湿润多阴雨；11月至次年4月为干（旱）季，受热带大陆气团控制，光照充足，气候凉爽干燥少雨。县境所处纬度较低，昼夜温差变化大。气温、降雨等气象要素具有随海拔高度变化的垂直分布特性，主要表现为高山冷凉湿润，低谷温热干旱。

河流水系：漾濞县境内有大小溪流117条，属澜沧江-湄公河水系，其中主要河流有漾濞江、顺濞河、吐路河、金盏河、雪山河、劝桥河、鸡街河等。

②自然资源

矿产资源：漾濞县已探明的矿藏主要有锑矿、铜矿、铁矿、镍矿、汞矿、大理石矿、水晶石矿等30余种。其中，大理石矿储量达126.147万立方米；优质建筑沙石保有储量不低于500万立方米；麻岩储量达5000万立方米。

生物资源：漾濞县县境内有植物种类达182科926属2840种；有野生动物96科，4个亚科309种；有野生食用菌3000多种。

水能资源：漾濞县水资源总量12.6亿立方米，人均占有水资源量1.28万立方米；水能蕴藏量达45万千瓦。

1.2 行政区划

截至2024年4月，全县共辖4个镇和5个乡，政府驻苍山西镇。4个镇：苍山西镇、漾江镇、平坡镇、顺濞镇。5个乡：富恒乡、太平乡、瓦厂乡、龙潭乡、鸡街乡。

1.3 人口、民族状况

2024年末全县常住人口为9.63万人，其中城镇人口3.31万人，城镇化率34.37%。2024年出生人口0.06万人，死亡人口0.07万人，自然增长率为-1.04‰。境内居住着彝、汉、白、回等13个世居民族，2021

年获评“全国民族团结进步示范县”。

1.4 社会经济状况

经初步核算，2024 年全县地区生产总值（GDP）完成 492558 万元，按 2020 年不变价格计算，同比增长 2.8%，其中：第一产业增加值 148706 万元，同比增长 2.7%；第二产业增加值 80631 万元，同比增长-0.4%；第三产业增加值 263221 万元，同比增长 4%。三次产业结构为 30.2:16.4:53.4。第二产业中工业实现增加值 62539 万元，同比增长 5.1%；建筑业实现增加值 18133 万元，同比增长-19.6%。2024 年人均地区生产总值（GDP）为 51122 元，同比增长 3.2%。

全县民营经济增加值 258801 万元，同比增长 2.7%，占全县地区生产总值的 52.5%。其中，第一产业增加值 104877 万元，增长 6.6%；第二产业增加值 50523 万元，下降 6.2%；第三产业增加值 103402 万元，增长 4.9%。

1.5 产业政策

①农业和农村经济：2024 年，农林牧渔业总产值 271080 万元，同比增长 2.5%，其中：农业产值 182511 万元，同比增长 1.6%；林业产值 12654 万元，同比增长 31%；畜牧业产值 64595 万元，减少 0.1%；渔业产值 393 万元，增长 4.2%；农林牧渔服务业产值 10927 万元，同比增长 8.4%。农作物总播种面积 345407 亩，其中粮食播种面积 227310 亩。粮食总产量 74517 吨，同比增长 1.46%。

2024 年，全县拥有农业机械总动力 110400 千瓦。大中型拖拉机 26 台，小型拖拉机 25 台；机耕面积 15492 公顷；机播面积 2240 公顷；机电灌溉面积 357 公顷；机械植保面积 5729 公顷；机收面积 3488 公顷。

2024 年，全县农村用电量 4100 万千瓦时，同比增长 13.95%；化肥使用量（实物量）7104 吨，同比增长 5.98%；农药使用量 29.2 吨，减少 0.34%；

农膜使用量201吨，同比增长23.3%。

②工业和建筑业：2024年，全县全部工业增加值62539万元，同比增长5.1%。其中规模以上工业增加值26379万元，同比增长7%。在规模以上工业中，轻工业下降4.5%；重工业增长10.8%。分门类看，制造业增加值下降2.7%；采矿业增长5%；电力、热力、燃气及水的生产和供应业增加值增长12.9%。规模以上工业企业实现营业务收入43095.8万元，同比增长12.2%；完成利润总额752.1万元，同比增长110.7%。全年规模以上工业企业完成销售产值47127.5万元，同比增长8.7%。

2024年，建筑业实现增加值18133万元，同比下降19.6%。

③固定资产投资和房地产：2024年，全县规模以上固定资产投资（含房地产投资）完成189698万元，同比增长9.34%，其中：500万元以上固定资产投资（不含房地产项目）完成179549万元，同比增长15.69%；房地产投资完成10149万元，同比下降44.52%；能源以外工业投资完成18478万元，同比下降9.15%。

主要行业投资完成情况为:农业投资完成4790万元,同比下降69.19%;工业投资完成117368万元，同比增长133.9%；交通运输、仓储和邮政业投资完成13701万元，同比下降55.39%；教育行业投资完成0万元；数字经济投资完成9165万元，同比增长435.34%。

2024年末，全县共有房地产开发企业7户，全年完成投资10149万元，同比下降44.52%；商品房销售面积12440平方米，同比增长16.5%。

④贸易：2024年，全县社会消费品零售总额125567万元，同比增长6.4%。

按经营地统计：城镇消费品零售额82141万元，同比增长6.6%；乡村消费品零售额35068万元，同比增长6.2%。

按消费形态统计：商品零售额98336万元，同比增长7.4%；餐饮收入18873万元，同比增长2%。

在限额以上零售额中，粮油、食品类零售额下降3.8%；饮料类下降16.8%；烟酒类增长18.8%；服装、鞋帽、针纺织品类下降19%；化妆品类下降19.4%；日用品类增长9.8%；五金、电科类下降67%；体育、娱乐用品类增长37.3%；家用电器和音像器材类下降1.4%；文化办公用品类下降12.5%；石油及制品类增长53.3%。

⑤交通运输、邮电业务量：2024年，全县共实施招商引资省外到位资金4.472亿元。

2024年，全县交通运输、仓储和邮政业实现增加值33973万元，同比增长4.6%。

2024年，邮电业务总收入10524万元，同比增长7.5%。在网用户数137143户，同比增长11.4%。其中：移动在网用户78126户，业务总收入6651万元；联通在网用户3800户，业务总收入175万元；电信在网用户53657户，业务总收入2772万元；广播电视在网用户1560户，业务总收入132万元。邮政业务总收入794万元。

⑥财政和金融保险：2024年，全县财政总收入完成46727万元，同比增长12.5%；一般公共预算收入完成38490万元，同比增长20.01%,其中：税收收入9215万元，同比增长0.1%；一般公共预算支出完成153673万元，同比下降1.5%，其中：教育支出19283万元，下降19.5%；社会保障和就业支出21900万元，增长4.2%；卫生健康支出16612万元，增长7.7%；农林水支出31948万元，增长2.1%。

2024年末，全县金融机构人民币各项存款余额461437万元，同比增长1.7%；金融机构人民币各项贷款余额465318万元，同比下降0.3%。

2024 年，全县保险保费收入 5559 万元，同比增长 78.34%。其中，人保财险漾濞支公司保费收入 1858 万元，同比下降 3.96%；人寿保险漾濞支公司保费收入 3701 万元，同比增长 100.4%。赔款支出 1832 万元，同比增长 98.05%。其中，人保财险漾濞支公司赔付支出 960 万元，同比增长 32.76%；人寿保险漾濞支公司赔付支出 872 万元，同比增长 166.01%。

⑦对外开放和旅游：2024 年，全县引进州外产业招商到位资金 11.11 亿元，同比增长 148.26%，其中省外到位资金 11.11 亿元。

2024 年，全县共接待海内外游客 176.33 万人次，同比增长 6.68%；实现旅游总花费 206143 万元，同比下降 1.91%。

1.6 金融政策：

2022 年，中国人民银行将继续推动金融政策 的实施，以支持实体经济的发展。具体来说，政策重点包括：

①信贷投放与资金效率：人民银行强调了新增信贷的均衡投放，并致力于提高存量资金的使用效率。这旨在促进社会综合融资成本的稳中有降。

②科技型企业融资支持：将继续落实加大力度支持科技型企业融资的行动方案，包括延续实施碳减排支持工具 和普惠养老专项再贷款 。

③民营经济 支持：将抓好金融支持民营经济的 25 条举措的落实，以支持重点领域和薄弱环节。

④防范化解金融风险：人民银行将指导金融机构合理运用债务重组 、置换等手段，支持融资平台债务风险化解。同时，将因城施策实施差别化住房信贷政策，满足房地产企业的合理融资需求，并抓好相关政策的落实。

⑤中小金融机构风险化解：将推动化解中小金融机构风险，并推动重点机构风险处置。

⑥金融市场建设：将建设规范、透明、开放、有活力、有韧性的金融

市场，优化融资结构、市场体系、产品体系，以提供更高质量、更有效率的融资服务。

⑦金融业开放与人民币国际化：将推动金融业高水平开放，稳慎扎实推进人民币国际化，持续深化金融改革，并持续提升金融服务和管理水平。

这些措施旨在推动金融高质量发展，确保金融体系的安全稳定，并支持实体经济的发展。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的2026年10月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。

1.6 城市发展规划

城市规划是城市建设和发展的蓝图，是建设和管理城市的基本依据。特色是城市的灵魂，是城市的魅力所在。建设具有鲜明特色的中等城市，必须坚持以规划为龙头，严格按规划搞好建设和管理。第一个层次为县域，漾濞县行政辖区范围1860.32平方公里；第二个层次为统筹协调区，规划控制面积90.17平方公里；第三个层次为中心城区规划范围，规划区面积13.5平方公里，城市建设用地面积5.59平方公里。规划年限：近期2014—2020年，远期2021—2030年。

1.7 房地产市场状况

截至2026年4月，漾濞县房地产市场整体呈现偏冷、观望情绪浓厚的特点，主要表现为投资下滑、新房供应有限、市场活跃度较低，但政府正通过补贴政策试图刺激需求。主要特征：投资持续负增长：2025年1-10月，漾濞县房地产开发项目投资同比下降0.6%，全县规模以上固定资产投资同比下降18.2%，显示房地产开发动力不足。

①新房项目仍在推进：2025-2026年仍有新住宅项目获批预售，如：

东方家园住宅小区（2025 年 11 月公示，预售面积 27814.52 ㎡），阳光学府（2024 年 11 月公示，预售面积 10628.27 ㎡），雪山彝寨 4#地（2023 年 11 月公示，预售面积 32793.36 ㎡），政府出台购房补贴：为提振市场，漾濞县于 2025 年 10 月 28 日至 12 月 31 日实施县级购房补贴，对符合条件的新购商品住宅 buyers，按州级补贴的 100%叠加补贴，总补贴可达 8000 元至 24000 元/套（视总价而定）。

②市场情绪偏谨慎：据安居客 2026 年 4 月数据，漾濞在大理地区属于冷门区域，买卖双方普遍持观望态度，房价近 3 个月基本持平，属“抗跌但低活跃”状态。

③不动产登记活跃：2026 年 1 月至 4 月，漾濞县不动产登记中心多次发布宅基地及房屋首次登记公告（如罗强、胡火云、周银春等），反映自建房或农村宅基地交易仍在进行，但与商品房市场关联度较低。

漾濞县房地产市场目前处于调整期，商品房开发和销售乏力，依赖政策刺激；而自建房和宅基地登记相对稳定。若考虑购房，可关注政府补贴窗口期（虽 2025 年底已结束，但未来可能延续），并留意东方家园、阳光学府等新盘动态。

（二）区域因素

区域因素指委估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1.1 区域概况

待估地块位于漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组，区域内基础设施基本齐全，区域产业集聚程度较高，区位条件较好。

1.2 交通条件

影响区域交通条件的因素主要有公交便捷度及道路通达度等。

（1）公交便捷度。区域主要有乡镇公交线通过，公交便捷较一般。

（2）道路通达度。距攀云高速，S233线，X085线较近，区域内道路通达度较好。

1.3 基础设施及公共设施条件

（1）基础设施：该区域基础设施开发程度达“五通”（通供水，通排水，通电，通讯，通路），供电为220V市政电网，供电保证率为95%以上；供水为市政供水管网供水，供水保证率达95%以上；排水为市政排水管网排水，排水保证率达95%以上；程控电话、中国移动、中国联通网络覆盖本区域，通讯质量良好；通路为市政道路，通达度较好。

（2）公共设施：宗地临近苍山西镇初级中学，漾濞彝族自治县职业高级中学，漾濞县第一中学，漾濞县上街幼儿园，漾濞县人民医院，人和广场，天恒商业城，漾濞县人民医院，银行储蓄网点，宾馆，便利商店分布较密集，公用设施配套较完善。

1.4 环境条件

（1）人文环境

待估宗地所在区域内居民素质较好，总体人文环境状况好。

（2）自然环境

待估宗地所在区域内绿化率较好，自然环境好。

1.5 商服繁华情况

该区域为漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组，商服业、住宿业等较分散，商服繁华状况较一般。

1.6 产业集聚度

待估宗地所在区域产业集聚度较高。

1.7 规划限制条件

待估宗地所在区域无特殊规划限制条件。

（三）个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要是指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、地质条件、地上建筑物经营类型）、宗地在区域中的位置、宗地临街状况等。

3.1 宗地位置：漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组

3.2 宗地面积：15419.75 平方米（折合 23.1296 亩）

3.3 规划用途：一类物流仓储用地

3.4 临路状况：三面临路，详见（宗地图）。

3.5 宗地形状：从委估对象的《宗地图》看，宗地形状较规整，对土地利用无不良影响。

3.6 地质、地势：宗地地质条件较好，无直接影响建筑物安全、场地地基稳定性的不良地质现象。场地内地势较平坦，土地易利用充分。

3.7 容积率：设定为规划容积率 0.6。

3.8 开发程度：宗地红线外五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）。

3.9 规划限制条件：根据委托方提供的权属资料及现场踏勘情况，至估价期日，待估宗地将进行规划利用，规划利用方向为一类物流仓储用地。相关规划条件如下：

①用地性质：一类物流仓储用地

②用地面积：15419.75 ㎡

③建筑限高：24 米

④容积率：≥0.6

⑤建筑系数：≥30%

⑥绿地率：≥10%、≤20%

⑦停车泊位：机动车 1 个/100 ㎡、非机动车 0.5 个/100 ㎡。

# 第三部分　土地估价结果及其使用

## 一、估价依据

本次评估依据以下资料进行分析和测算：

（一）国家及地方相关法律、法规和部门规章

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议，于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议，于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）

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

4.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起实施）

5.《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》（国务院55号）

6.《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）

7.《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）

8.《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）

9. 本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规和规章

（二）云南省政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

1.《云南省土地管理条例》（云南省九届人大常委会第31号，1999年12月10日）；

2.《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（云政发〔1993〕56号）；

3.《云南省人民政府关于进一步强化土地统一管理有关问题的通知》（云政发〔2003〕193号）（《云南省人民政府关于废止和修改部分规章规范性文件的决定》（省政府令第197号）对该文件内容作出修改、《云南省人民政府关于修改部分规章和规范性文件的决定》（省政府令第163号）对该文件内容作出修改。）

4.《云南省人民政府贯彻国务院关于深化改革严格土地管理决定的通知》（云政发〔2005〕97号）；

5.《云南省人民政府转发国务院关于加强土地调控有关问题文件的通知》（云政发〔2006〕217号）；

6.《云南省人民政府关于进一步加强土地出让管理的规定》（云政发〔2015〕58号）；

7.《云南省国土资源厅办公室转发国土部关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》文件的通知（云国土资办〔2018〕12号）；

8、《2023年云南省征收农用地区片综合地价》》（2023年11月18日发布）。

（三）土地估价相关技术标准

1.中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年12月1日实施）；

2.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日实施）；

3.中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日实施）；

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；

5.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)；

6.国有建设用地使用权出让地价评估技术规范《国土资厅发（2018）4号》；

7.《自然资源价格评估通则》(TD/T 1060-2021)(2021 年 3 月 5 日发布， 2021 年 6 月 1 日实施)；

8.《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021)（2021 年 3 月 5 日发布， 2021 年 6 月 1 日实施)；

9.《漾濞县城规划区土地定级与基准地价更新测算成果》2024 年 09 月 26 日发布起实施（基准日 2022 年 12 月 31 日）。

（四）估价机构掌握的相关地价评估资料

1．漾濞县总体规划

2．漾濞县近年统计资料

3．漾濞县近期土地开发与交易的相关资料

4．估价对象所在区域的区位条件资料

5．估价机构掌握的相关地价评估的其他资料

（五）委托估价方提供的相关评估资料

1.委托方提供的《漾濞彝族自治县人民政府关于批准漾濞县 CSX2026-03 号国有建设用地土地使用权公开挂牌出让的批复》（编号：漾政复[2026]197 号）；（复印件）

2.委托方提供的《云南省用地规划条件》（建筑类）：2026 年（漾濞县）第 19 号；（复印件）

3．委托方提供的漾濞县 CSX2026-03 号拟供地宗地图（复印件）。

4．委托方提供的其他相关资料。

（六）估价人员实地踏勘笔录及现场拍摄照片资料

## 二、土地估价

（一）估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1．替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

2．供需原则

土地估价应以市场贡献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。

3．贡献原则

土地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土地收益的贡献大小确定。

4．价值主导原则

土地综合质量优劣是对地价产生影响的主要因素。

5.审慎原则

审慎原则，是指在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

6.公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，严格按照国家法律法规和地方政府的有关规定，严格操守《城镇土地估价规程》，以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行价格评估，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守估价秘密。

（二）估价方法

根据估价人员现场踏勘情况，考虑到待估宗地规划用途为物流仓储用地，评估时根据实际土地利用状况和当地市场情况及本次评估目的，设定为物流仓储用地。考虑到待估宗地的土地利用状况、周边区位条件及价格水平，评估时参照物流仓储用地价格水平进行评估。

按照《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的要求，出让地价评估至少采用两种以上（含两种）估价方法评估。GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》及《国土资源部办公厅关于发布国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》[国土资厅发（2018）4 号]的要求，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一,以及成本逼近法或基准地价系数修正法。

在遵循上述原则的基础上，根据评估地块所在区域现有成果资料、委托方提供资料及评估人员现场踏勘、调查、收集的有关资料，并结合此次评估目的，经综合分析、考虑决定采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法评估估价对象的价格。

（1）方法采用的理由

①选择基准地价修正系数法的理由

考虑到待估宗地在当地基准地价覆盖范围内，公布实施的基准日未超过6年，评估时可选用基准地价系数修正法进行评估。

②选择市场比较法的理由

市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例较多，所以选择市场比较法进行评估。

（2）未采用方法的理由

①不选择剩余法的理由

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。待估宗地所在区域类似待估宗地地上建筑物的交易案例较少，难以测算出待估宗地地上建（构）筑物的不动产总价，故不宜选用剩余法进行评估。

②不选择成本逼近法的理由

成本逼近法采用成本累加方式得出的计算价格来替代待估地块的价格水平，待估地块位于苍山西镇物流园区，土地价值与取得成本关联性较差，成本不适宜采用成本累加方式得出的计算价格来替代待估地块的价格水平，故评估不宜选用成本逼近法。

③不选择收益还原法的理由

因为估价对象属于现实没有收益或潜在收益的土地或不动产或难以测算出待估宗地地上建（构）筑物的租金水平，所以不适合采用收益还原法。

综上所述，综合评估背景及《城镇土地估价规程》（GB / T18508—2014）有关要求，经过综合分析，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法评估估价对象的价格。

（三）估价结果

1．地价确定的方法

两种方法的计算结果差异较大，在确定最终地价结果时，我们有以下考虑：

(1)基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。但基准地价的制定是国家及地方政府基于对土地进行宏观调控之目的，是国家及地方政府对国有建设用地供地及土地出让地价的一种基本标准判定。采用基准地价系数修正法评估出来的价格所反映的是土地出让的平均价格水平，代表一级土地市场价格水平。该方法的评估结果对地价的确定只具有一定的指导意义。

（2）市场比较法是根据经济学替代原理，选择三个已发生交易，且用途与待估宗地相同的实例，以它们的价格做比较，结合影响地价的因素，

进行因素修正，求取待估宗地的价格，该地价能准确、客观、真实地反映现实房地产市场状况下的市场土地价格水平。

结合待估宗地所在区域现实地价水平并与评估测算结果相比照，考虑到该区域近年来的发展和该项目的特点，根据估价技术规程的要求以及估价人员的经验及调查分析，决定取市场比较法的结果作为最终评估结果。（详见下表）

土地估价结果确定表

| 坐落 | 项目名称 | 评估方法 | 评估单价（元/平方米） | 取值权重 | 最终评估单价（元/平方米） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组 | 漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组拟出让宗地 | 基准地价系数修正法 | 365.22 | 0 | 710（取整） | 取市场比较法的结果作为最终估价结果 |
| | | 市场比较法 | 710.07 | 1.0 | | |

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、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：

宗地面积：15419.75 平方米（折合 23.1296 亩）

土地单价：710 元/平方米（47.33 万元/亩）

评估总价：1094.8023 万元

大　　写：壹仟零玖拾肆万捌仟零贰拾叁元整

货币种类：人民币

## 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.估价的前提条件

（1）本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》的法律、法规、政策文件以及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

（2）委托方提供的资料属实、合法有效。

（3）本报告评估结果的内涵与本报告中的地价定义一致。

（4）估价对象与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证企业的持续发展。

（5）任何有关估价对象的利用方式、程序符合国家、地方政府有关法律、法规的规定。

2、假设条件

（1）在评估期日土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象在设定的条件下可以得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

（3）估价对象在设定的使用年期内可以持续使用，并产生相应的收益。

（4）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。

（5）评估设定的土地开发程度为宗地红线外五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告及估价结果依据前述有关法律、法规及相关土地政策而成立。

2、本报告及估价结果依据上述有关估价的前提条件与假设条件而成立。

3、估价人员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）撰写本估价报告，形成意见和结论。

4、本报告及估价结果仅作为本报告设定的评估目的服务，当用于其他

目的，本报告评估结果无效。

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，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、用途、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，该评估报告和结果也应作相应调整或者重新进行评估。

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，受托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估价方所有，由估价机构负责解释。

8、本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。（2026 年 11 月 07 日至 2027 年 11 月 06 日）

9、土地估价技术报告按规定仅用于土地管理机构备案和估价机构存档，不提供给委托估价方。

10、违规使用本土地估价报告和估价结果的法律责任：

（1）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相关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，受托估价机构和估价师不承担责任。

（2）任何单位和个人未经云南泛成房地产评估有限公司书面同意，不得以任何形式发表、解肢、复制本报告。

（3）本机构保留对违规使用本报告相关追究法律责任的权利。

（三）需要特殊说明的事项

1、资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

(1)本次评估所采用的土地权利资料、规划资料和部分其他资料由委托方提供，估价人员未到政府有关部门进行核实，委托方对其提供的资料的真实性、准确性负责；

(2)土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料有估价人员实地调查而得。估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责;

(3)估价人员对估价对象的现场踏勘仅限于可观察和接触到部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分未进行专业技术检测，以其符合国家有关技术标准并能够正常使用为前提进行实际确认。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1)估价对象的评估价值对应于地价定义中所设定的土地用途、土地使用年限、开发程度、容积率以及土地使用权类型，以上条件发生的变化将导致估价对象地价发生变化;

(2)估价对象的评估价值对应于估价时点所对应的待估宗地所处经济区位、区域环境条件、城镇规划、土地使用限制条件下的价格，如果以上条件发生的重大变化将导致地价发生变化。

3、估价对象的特殊性以及估价中未考虑的因素

(1)本次评估未考虑委托方因估价对象所欠负的债务、发生的纠纷以及如果估价对象处分时应负担的费用和税费等可能影响其价值的因素。

(2)估价结果是估价对象与估价期日正常市场条件下的价格，未考虑国家宏观经济环境发生变化以及遇到自然力和其他不可抗力对土地价格的影响。

4、其他需要特殊说明的问题

(1)关于土地用途的设定：根据规划设计条件，宗地规划用途为物流仓储用地，此次评估设定用途为物流仓储用地，按照物流仓储用地价格进行评估。

(2)关于土地使用年期的设定：按批准出让土地使用年期50年计。

(3)关于容积率的设定:根据土地估价原则,结合委估地块的规划情况,评估设定委估宗地容积率为规划容积率0.6。

(4)关于开发程度的设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）。本次评估设定开发程度为宗地红线外五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）。

（四）有关参数说明

土地还原率设定：2024年09月26日公布实施的《漾濞县县城规划区土地定级与基准地价更新测算技术报告》，工业用地最高出让年期土地还原率为5%，本次评估设定土地还原率为5%。

（五）其他说明

1、委托方所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、本报告由云南泛成房地产评估有限公司负责解释。

# 第四部分　附　　件

1、土地评估委托函；

2、委托方提供的《漾濞彝族自治县人民政府关于批准漾濞县CSX2026-03号国有建设用地土地使用权公开挂牌出让的批复》（编号：漾政复[2026]197号）；（复印件）

3、委托方提供的《云南省用地规划条件》（建筑类）：2026年（漾濞县）第19号；（复印件）

4、委托方提供的拟出让宗地供地宗地图；（复印件）

5、委托方统一社会信用代码证复印件

6、估价对象区位图；

7、估价对象现状照片；

8、估价机构营业执照；（复印件）

9、估价机构备案函（云土估备字[2024]0023号）；（复印件）

10、估价机构土地估价师资格证书；（复印件）

# 土 地 评 估 委 托 函

兹委托云南泛成房地产评估有限公司对下列土地进行评估

| | |
|---|---|
| 项目名称（收费项目） | 漾濞彝族自治县自然资源局挂牌出让涉及的位于漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组（漾濞县CSX2026-03号）一宗物流仓储用地使用权价格评估 |
| 待估宗地所在区域 | 漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组 |
| 评估目的 | 为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。 |
| 土地总面积 | 15419.75 ㎡ |
| 土地用途 | 物流仓储用地 |
| 收费标准 | 参照《关于土地估价评估收费的通知》计价格（1994）2017号文件规定的土地估价收费标准进行收费 |
| 付款和结算方式 | 估价委托函签定后，甲方在领取土地估价报告时一次性付清估价费用。 |
| 要求完成时间 | 2026年11月07日 |
| 争议解决方式 | 未尽事宜，双方友好协商解决。 |
| 有关资料清单 | 1.《漾濞彝族自治县人民政府关于批准漾濞县CSX2026-03号国有建设用地土地使用权公开挂牌出让的批复》（编号：漾政复[2026]197号）（复印件）<br>2.《云南省用地规划条件》（建筑类）：2026年（漾濞县）第19号复印件<br>3. 委托方营业执照及法人身份证复印件<br>4. 委托方提供的其它相关资料 |
| 其他 | |

委托单位(盖章)：

法人代表：

联系电话：

单位地址：

受托单位：

法人代表：

联系电话：

单位地址：

委托日期：2026年11月04日

# 漾濞彝族自治县人民政府文件

漾政复〔2026〕197号

## 漾濞彝族自治县人民政府<br>关于批准漾濞县CSX2026-03号国有建设用地土地使用权公开挂牌出让的批复

县自然资源局：

你单位报来的《关于关于批准漾濞县CSX2026-03号国有建设用地土地使用权公开挂牌出让的请示》（漾自然资请〔2026〕132号）已收悉。经2026年10月20日县第十七届人民政府第162次常务会议、第182次党组会研究，现批复如下。

**一、原则同意向社会公开挂牌出让漾濞县CSX2026-03号国有建设用地土地使用权，该宗地土地权属来源为《云南省国土自然资源厅关于漾濞县2012年度第二批次城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2012〕911号），宗地位于漾**

漾濞县苍山西镇河西村委会河西村民小组，土地面积1.5420公顷（折合23.13亩），土地用途拟定为物流仓储用地，拟出让年限为50年。

二、请你单位严格按照国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第39号）及土地市场需求，依法依规完成该宗国有建设用地土地使用权公开挂牌出让工作，确保交易程序合法合规。

三、本次国有建设用地土地使用权公开挂牌出让所得收益，须严格执行财政资金管理相关规定。

此复。

漾濞彝族自治县人民政府

2026年10月21日

漾濞彝族自治县人民政府办公室　　2026年10月21日印发

# 云南省用地规划条件（建筑类）

大理州 漾濞彝族自治县　　2026年（漾濞县）第19号

<table>
<tr><td>地块编号（项目名称）</td><td colspan="8">Z-86-04（漾濞县CSX2026-03）</td></tr>
<tr><td>地块位置</td><td colspan="8">大理州漾濞县苍山西镇河西村民委员会蒙光村民小组</td></tr>
<tr><td>规划依据</td><td colspan="8">《漾濞县中心城区城镇单元、马厂城镇单元国土空间详细规划》（漾政复〔2025〕149号）</td></tr>
<tr><td>申请人（单位）</td><td colspan="8">漾濞彝族自治县自然资源局综合利用股</td></tr>
<tr><td rowspan="2">用地性质及控制指标</td><td>总用地面积（m2）</td><td>净用地面积（$m^2$）</td><td colspan="2">出让（划拨）地块用地性质</td><td>容积率</td><td>建筑系数（%）</td><td>绿地率（%）</td><td>建筑限高（m）</td></tr>
<tr><td>15419.75</td><td></td><td>一类物流仓储用地</td><td>/<br>/</td><td>≥0.6</td><td>≥30%</td><td>≥10%，≤20%</td><td>24</td></tr>
<tr><td rowspan="2">停车泊位</td><td>机动车</td><td colspan="7">1.0个/100㎡</td></tr>
<tr><td>非机动车</td><td colspan="7">0.5个/100㎡</td></tr>
<tr><td>交通组织要求</td><td colspan="8">按照《大理州城市建设项目规划管理技术规定》执行，满足交通及公路管理部门要求</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建筑控制要求</td><td>退线</td><td colspan="7">北3米、南3米、西4米、东4米</td></tr>
<tr><td>间距</td><td colspan="7">按照《大理州城市建设项目规划管理技术规定》执行</td></tr>
<tr><td>界面</td><td colspan="7">按照《大理州城市建设项目规划管理技术规定》执行</td></tr>
<tr><td>城市设计要求</td><td colspan="8">与周边建筑相协调</td></tr>
<tr><td>地下空间要求</td><td colspan="8">/</td></tr>
<tr><td>历史文化保护要求</td><td colspan="8">/</td></tr>
<tr><td>周边市政、场地竖向及管线综合</td><td colspan="8">按照《漾濞县中心城区城镇单元、马厂城镇单元国土空间详细规划》执行</td></tr>
<tr><td>市政公用设施配置要求</td><td colspan="8">按照《漾濞县中心城区城镇单元、马厂城镇单元国土空间详细规划》执行</td></tr>
<tr><td rowspan="9">公共设施配建要求</td><td colspan="2">行政办公</td><td colspan="6">/</td></tr>
<tr><td colspan="2">社会福利</td><td colspan="6">/</td></tr>
<tr><td colspan="2">文化</td><td colspan="6">/</td></tr>
<tr><td colspan="2">体育</td><td colspan="6">/</td></tr>
<tr><td colspan="2">医疗卫生</td><td colspan="6">/</td></tr>
<tr><td rowspan="3">教育</td><td>幼儿园</td><td colspan="6">/</td></tr>
<tr><td>小学</td><td colspan="6">/</td></tr>
<tr><td>中学</td><td colspan="6">/</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他</td><td colspan="6">/</td></tr>
<tr><td>其他要求</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>附图名</td><td colspan="8">漾濞县CSX2017-06号</td></tr>
</table>

备注：

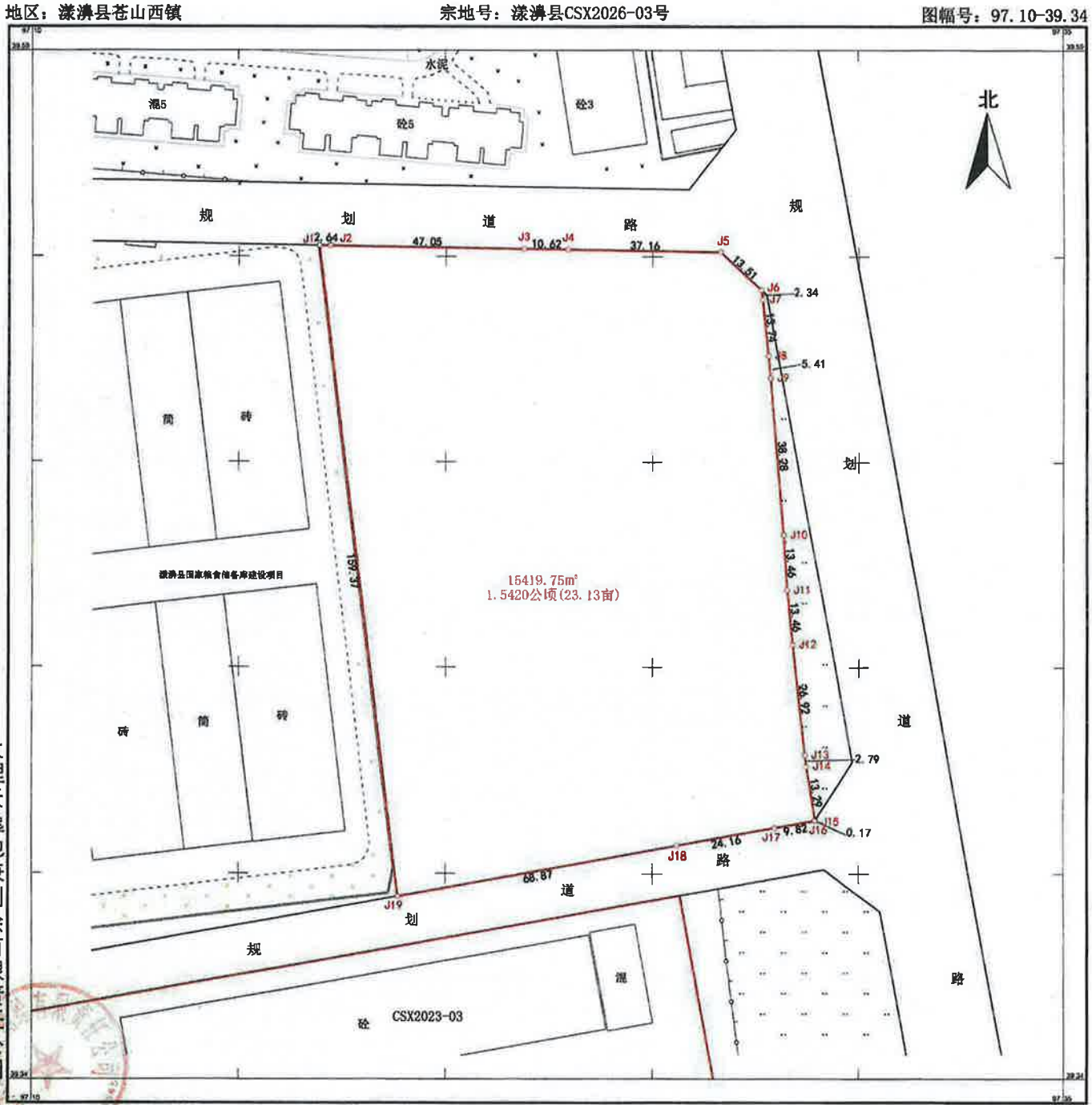
1. 地块的准确用地面积以勘测定界并核发图纸面积为准，各项规划控制指标以净用地面积为计算依据。
2. 本规划条件所有条款及附图作为国有土地使用权划拨合同的组成部分，应当纳入国有建设用地使用权划拨合同。
3. 本条件纳入国有土地使用权出让合同后，作为编制和审查建设项目规划设计方案的依据。
4. 本条件有效期：纳入国有土地使用权出让合同的，有效期与国有土地使用权出让合同相同；未纳入国有土地使用权出让合同的有效期为一年，逾期无效，到期前30日内申请人应当到发证机关办理延期手续。

签发单位：漾濞县自然资源局　（盖章）

2026年10月29日

# 漾濞县CSX2026-03号拟供宗地建设项目供地宗地图

地区：漾濞县苍山西镇　　宗地号：漾濞县CSX2026-03号　　图幅号：97.10-39.34




大理天逸地兼测绘有限责任公司

2026年10月数字化成图
1985国家高程基准
2000国家大地坐标系
第三次全国国土调查图式图例

1:500

工程负责人：王东晓
制图人：田孟云
检查人：李应天

# 统一社会信用代码证书

统一社会信用代码　11532922015241827E

机构名称　漾濞彝族自治县自然资源局

机构性质　机关

机构地址　云南省大理白族自治州漾濞彝族自治县漾江中路51号

负 责 人　马春红

赋码机关

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

颁发日期　2023年07月26日

中央机构编制委员会办公室监制


中华人民共和国
居民身份证
签发机关 漾濞彝族自治县公安局
有效期限 2013.02.25-2033.02.25


漾濞彝族自治县自然资源局
姓名 马春红
性别 女 民族 回
出生 1982 年 7 月 26 日
住址 云南省大理白族自治州漾濞彝族自治县苍山西镇平政巷61号
公民身份号码 532922198207260328

# 委 估 宗 地 位 置 示 意 图


东源购物广场
漾濞一中
漾濞汽车客运站
漾濞归来客栈
东方家园
漾濞高老庄
清真寺
普家河
漾濞江
保泰高速
河大段
五里桥
漾濞彝族自治县
河西公租房
S235
柏木铺
大江坡
桃花园
S22
估价对象位置
普光寺
Tencent - GS(2026)1190号

# 评估宗地现状照片













# 土地评估现勘记录表

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 估价委托人 | 潇湘县自然资源局 | | | | | |
| 坐落 | 潇水西镇河西村民委员会蒙岩村民小组 | | | | | |
| 土地用途 | 物流仓储用地 | | | | | |
| 评估目的 | 抵押贷款□ 课税□ 补交地价款□ 征收□ 出让☑ 其他□ | | | | | |
| 土地开发程度 | 通供水☑ 通排水☑ 通路☑ 通电☑ 通讯☑ 宗地内场平☑ | | | | | |
| 区域因素 | 公共设施完备程度 | 好□ | 较好☑ | 一般□ | 较差□ | 差□ |
| | 区域环境状况 | 清洁区□ | 较清洁区☑ | 一般污染区□ | 轻污染区□ | 重污染区□ |
| | 未来土地用地方向 | 科研文机关用地□ | 住宅用地□ | 商业金融用地□ | 工矿仓储用地☑ | 其它用地□ |
| | 周围土地用地状况 | 科研机关办公区□ | 住宅小区□ | 普通住宅小区□ | 厂矿住宅区☑ | 棚户区□ |
| | 商服繁华度 | 好□ | 较好□ | 一般☑ | 差□ | 较差□ |
| | 产业集聚度 | 好□ | 较好☑ | 一般□ | 差□ | 较差□ |
| | 物流配送完备程度 | 好□ | 较好☑ | 一般□ | 差□ | 较差□ |
| 个别因素 | 宗地位置 | 好□ | 较好☑ | 一般□ | 差□ | 较差□ |
| | 宗地面积㎡ | ≥800☑ | 800～600□ | 600-400 | 400～200□ | <200□ |
| | 道路通达度 | 主干道□ | 次干道□ | 支路☑ | 街巷□ | 不临路□ |
| | 距交通主干道距离m | <800☑ | 800～1200□ | 1200-2000□ | 2000～2500□ | ≥2500□ |
| | 距农贸市场距离 m | <400□ | 400～600□ | 600-800□ | 800～1200□ | >1200☑ |
| | 宗地自然条件 | 好□ | 较好☑ | 一般□ | 差□ | 较差□ |
| | 绿地覆盖度 | 好□ | 较好☑ | 一般□ | 差□ | 较差□ |
| | 常住人口密度 | 密集□ | 较密集□ | 一般☑ | 较分散□ | 分散□ |
| | 供水保障率 | 好□ | 较好☑ | 一般□ | 较差□ | 差□ |
| | 排水保障率 | 好□ | 较好☑ | 一般□ | 较差□ | 差□ |
| | 宗地产权 | 完整□ | 较完整☑ | 一般□ | 有瑕疵□ | 不完整□ |
| | 地形坡度 | <5☑ | 5-8□ | 8-10□ | 10-12□ | >12□ |
| 委托方提供相关资料 | 土地使用证□ 房产证□ 不动产权证□ 土地出让合同□<br>营业执照（机构代码）☑ 身份证复印件☑ 规划条件通知书☑ 宗地图☑ | | | | | |
| 其它情况说明 | 宗地编号：潇潇县CSX 2026-03号，挂牌出让。 | | | | | |

现勘人员：[illegible]　　现勘日期：2026 年 11 月 4 日

统一社会信用代码

91532901662649765l

# 营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　云南泛成房地产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　戴家林

经营范围　房地产评估；土地评估；房产测绘；房产平面控制测量、房产要素测量、房产图测绘、面积测算、变更测量。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　壹佰万元整

成立日期　2007年07月12日

住　　所　云南省大理白族自治州大理市满江街道云鹤街与息龙路东南侧息龙商住区1栋1-1-1号

登记机关

2024 年 10 月 30 日

# 云南省自然资源厅

云土估备字〔2024〕0023号

## 关于云南泛成房地产评估有限公司备案情况的函

云南泛成房地产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2024年11月18日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：云南泛成房地产评估有限公司

备案编号：2024530023

统一社会信用代码：91532901662649765l

法定代表人（执行事务合伙人）：戴家林

估价师信息见附记页

原函（云土估备字〔2023〕0028号）作废。

云南省自然资源厅

2024年11月26日

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.*





姓　名 Full Name　魏家林

性　别 Sex　男

证件号码 ID No.　532925198010130318

持证人签名 Signature of the Holder

发证日期 Date of Issue　2014 年 12 月 25 日

有效期至 Date of Expiry　2034 年 12 月 24 日

发证机关 Issued by　中华人民共和国国土资源部 Ministry of Land and Resources, PRC

证书编号 No.　2014[illegible]




持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.*





姓　名 Full Name　罗小[illegible]

性　别 Sex　男

证件号码 ID No.　360502197905236039

持证人签名 Signature of the Holder

发证日期 Date of Issue　2009 年 01 月 01 日

有效期至 Date of Expiry　2028 年 12 月 31 日

发证机关 Issued by　中华人民共和国国土资源部 Ministry of Land and Resources, PRC

证书编号 No.　2004370367