
土地估价报告

项目名称：南风化工集团股份有限公司拟资产重组项目涉及中
条山有色金属集团有限公司对北方铜业股份有限公
司增资扩股的三十四宗国有土地使用权价格评估

受托估价单位：山西涌鑫土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号：晋鑫地评(估)[2020]字第127号

提交估价报告日期：二〇二〇年十二月十一日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

南风化工集团股份有限公司拟资产重组项目涉及中条山有色金属集团有限公司对北方铜业股份有限公司增资扩股的三十四宗国有土地使用权价格评估

二、委托估价方

名称：南风化工集团股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：山西省运城市盐湖区红旗东街 376 号

法定代表人：黄振山

注册资本：伍亿肆仟捌佰柒拾陆万圆整

经营范围：化工产品（不含危险品）、化学肥料系列产品、水产养殖、平板显示器、植物油系列产品及卫生杀虫剂、日化产品、工业用纯净水的开发、生产、销售。自有房屋租赁、仓储服务（危险化学品除外）；钢材、建筑材料、普通机械、电器机械及器材、电子产品、汽车（除小轿车）、塑料制品、橡胶制品、汽车配件、洗涤剂的销售（以上国家限制生产经营的除外）搬运装卸、货物配载、物流信息服务。化工产品：饲料添加剂（硫酸钠、硫酸镁）；以下仅限分支机构生产经营：化学试剂（无水硫酸钠），工业氯化钡、硫化钠、硫化钠、硫化钠、日化产品（液体消毒剂）、餐具洗涤剂、化妆品的生产及销售。（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）

三、估价目的

根据南风化工集团股份有限公司出具的《估价委托书》，因南风化工集

团股份有限公司拟资产重组项目涉及北方铜业股份有限公司的土地使用权，南风化工集团股份有限公司委托我公司对本次经济行为涉及的，中条山有色金属集团有限公司对北方铜业股份有限公司增资扩股的三十四宗国有土地使用权进行评估，以为其提供客观、公正的价格参考依据。

四、估价期日

根据《估价委托书》，估价期日确定为 2020 年 8 月 31 日。

因重组方案的原因，南风化工重大资产重组的评估基准日与原先增资扩股的估价期日（2020 年 8 月 31 日）相同，审计机构已将经备案的增资扩股土地估价结果模拟到 2020 年 8 月 31 日的财务报表，故本次重大资产重组涉及的土地估价期日仍为 2020 年 8 月 31 日。

五、估价日期

2020 年 12 月 7 日至 2020 年 12 月 11 日

六、地价定义

报告所述的估价对象是中条山有色金属集团有限公司对北方铜业股份有限公司增资扩股的土地使用权，估价期日前由北方铜业有限公司租赁使用的授权经营土地使用权，面积为 885234.46 m²（1327.85 亩）。本次估价目的是为南风化工拟资产重组事宜提供土地使用权价值参考依据，本次地价定义是指在满足公开市场及设定条件下，剩余使用年限的作价出资（入股）土地使用权价值。

1、用途设定：估价对象于估价期日已取得《国有土地使用证》，登记用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017），设定用途为工业用地。

2、土地现状利用条件说明：根据《地上建筑物权属说明》，估价对象均为北方铜业股份有限公司使用，地上建筑物均属北方铜业股份有限公司

所有。本次估价目的为南风化工拟资产重组涉及中条山有色金属集团有限公司对北方铜业股份有限公司增资扩股的土地使用权提供价值参考依据，故不考虑土地使用权权属与地上建筑物权属不一致对估价的影响。设定容积率为现状容积率，各宗地面积及容积率详见地价定义一览表。

3、土地面积说明：估价对象中部分宗地评估面积与证载面积存在差异，存在差异宗地的评估面积根据委托估价方提供的《关于中条山有色金属集团有限公司以授权经营土地对北方铜业股份有限公司增资扩股有关事宜的批复》（晋国资运营（2020）252号）、《估价委托书》、《不动产权籍调查表》（含宗地图）确定。

4、土地使用权年限说明：根据《国有土地使用证》，估价对象于估价期日的权利类型为授权经营土地使用权，土地用途为工业用地，其法定最高使用年限为50年，各宗地剩余使用年限及设定使用年限详见地价定义一览表。

5、土地使用权价格类型设定：至估价期日，估价对象登记使用权类型为授权经营。根据估价目的，本次评估涉及经济行为是南风化工拟资产重组涉及中条山有色金属集团有限公司以估价对象作价对北方铜业股份有限公司增资扩股的土地使用权，依据《关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知》（国土资发〔1999〕433号）“以授权经营方式处置的，土地使用权在使用年期内可依法作价出资（入股）、租赁，或在集团公司直属企业、控股企业、参股企业之间转让”，此次评估设定土地使用权类型为作价出资（入股）土地使用权。

6、开发程度设定：根据《地上建筑物权属说明》，经估价人员现场调查，估价对象均为北方铜业股份有限公司使用，地上建筑物均属北方铜业股份有限公司所有，考虑到宗地内建构建筑物及基础设施均为北方铜业股份

有限公司投资建设，依据本次评估涉及的经济行为设定估价对象土地开发程度为宗地外实际开发程度，铜矿峪沟口至 930 区宗地内“部分场地平整”，其他宗地为宗地内“场地平整”，各宗地实际开发程度及设定开发程度详见地价定义一览表。

综上所述，本次估价的地价定义为：在公开市场条件下，于估价期日设定用途为工业用地、设定开发程度、设定容积率、现状利用条件、法定最高年限内剩余年限的作价出资(入股)土地使用权价格。

地价定义一览表

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	证载用途	设定用途	设定容积率	终止日期	剩余年限(年)	证载面积(m ²)	评估面积(m ²)	实际开发程度	设定开发程度
1	晋垣国用(2005)第101-195号	企业技术中心	垣曲县新城	工业	工业	1.11	2052-11-03	32.2	2571.00	2571.00	红线外:六通;红线内:六通一平	红线外:六通;红线内:场地平整
2	晋垣国用(2005)第101-187号	热电厂	垣曲县新城古堆村	工业	工业	0.28	2052-11-03	32.2	112520.00	112520.00	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
3	晋垣国用(2005)第101-188号	生产3#泵站	垣曲县王茅镇	工业	工业	0.05	2052-11-03	32.2	5146.47	5146.47	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
		生产4#泵站	垣曲县长直乡	工业	工业	0.13	2052-11-03	32.2	1953.52	1953.52	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
		生产5#泵站	垣曲县长直乡	工业	工业	0.11	2052-11-03	32.2	2326.67	2326.67	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
		生产6#泵站	垣曲县长直乡	工业	工业	0.16	2052-11-03	32.2	1666.67	1563.85	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
		生产7#泵站	垣曲县皋落乡	工业	工业	0.16	2052-11-03	32.2	2866.67	2866.67	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
		生产9#泵站	垣曲县新城	工业	工业	0.19	2052-11-03	32.2	2533.34	2067.29	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整

4	晋垣国用(2005)第101-197号	水电分公司3#回水泵	垣曲县新城镇东峰山村	工业	工业	0.24	2052-11-03	32.2	885.00	885.00	红线外:六通;红线内:六通一平	红线外:六通;红线内:场地平整
5	晋垣国用(2005)第101-208号	930工业区	新城镇左家湾村	工业	工业	0.16	2052-11-03	32.2	37156.00	37156.00	红线外:三通;红线内:四通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
6	晋垣国用(2005)第101-209号	870工业区	新城镇左家湾村	工业	工业	0.32	2052-11-03	32.2	16025.00	16025.00	红线外:三通;红线内:四通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
7	晋垣国用(2005)第101-210号	870办公楼	新城镇左家湾村	工业	工业	1.85	2052-11-03	32.2	849.00	849.00	红线外:三通;红线内:四通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
8	晋垣国用(2005)第101-211号	铜矿峪矿6#风机	新城镇左家湾村	工业	工业	0.49	2052-11-03	32.2	892.00	892.00	红线外:三通;红线内:三通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
9	晋垣国用(2005)第101-213号	铜矿峪办公东楼	新城镇左家湾村	工业	工业	2.48	2052-11-03	32.2	711.00	711.00	红线外:三通;红线内:六通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
10	晋垣国用(2005)第101-214号	铜矿峪主办公楼	新城镇左家湾村	工业	工业	2.34	2052-11-03	32.2	597.00	597.00	红线外:三通;红线内:六通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
11	晋垣国用(2005)第101-215号	铜矿峪办公西楼	新城镇左家湾村	工业	工业	3.13	2052-11-03	32.2	1764.00	1764.00	红线外:三通;红线内:六通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
12	晋垣国用(2005)第101-216号	铜矿峪690工业场地	新城镇左家湾村	工业	工业	0.14	2052-11-03	32.2	39080.00	39080.00	红线外:三通;红线内:五通一平	红线外:三通;红线内:场地平整

13	晋垣国用(2005)第101-217号	铜矿峪机修站	新城镇左家湾村	工业	工业	0.27	2052-11-03	32.2	7885.00	7885.00	红线外:三通;红线内:五通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
14	晋垣国用(2005)第101-218号	铜矿峪选厂	新城镇古堆村	工业	工业	0.59	2052-11-03	32.2	91749.00	91749.00	红线外:四通;红线内:五通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
15	晋垣国用(2005)第101-219号	铜矿峪选厂供水池	新城镇古堆村	工业	工业	1	2052-11-03	32.2	5270.00	5270.00	红线外:四通;红线内:二通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
16	晋垣国用(2005)第101-220号	铜矿峪动力科库房	新城镇古堆村	工业	工业	0.43	2052-11-03	32.2	1564.00	1564.00	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
17	晋垣国用(2005)第101-223号	铜矿峪箕斗井	新城镇左家湾村	工业	工业	0.37	2052-11-03	32.2	2687.00	2687.00	红线外:三通;红线内:三通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
18	晋垣国用(2005)第101-224号	铜矿峪4#风机	新城镇左家湾村	工业	工业	0.47	2052-11-03	32.2	860.00	860.00	红线外:三通;红线内:三通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
19	晋垣国用(2005)第101-194号	物资设备部办公楼区	新城镇东峰村	工业	工业	1.46	2052-11-03	32.2	736.00	736.00	红线外:六通;红线内:六通一平	红线外:六通;红线内:场地平整
20	晋垣国用(2005)第101-204号	物资设备部总库	新城镇古堆村	工业	工业	0.28	2052-11-03	32.2	46262.00	46262.00	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
21	晋垣国用(2005)第101-205号	道北仓库	新城镇古堆村	工业	工业	0.64	2052-11-03	32.2	9095.00	9095.00	红线外:四通;红线内:三通一平	红线外:四通;红线内:场地平整

22	晋垣国用(2005)第101-177号	冶炼厂厂区	垣曲县新城山镇	工业	工业	0.55	2052-11-03	32.2	90368.00	90368.00	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
23	晋垣国用(2005)第101-178号	冶炼厂氧气站及化验室	新城山镇西峰山村	工业	工业	0.26	2052-11-03	32.2	11440.00	11440.00	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
24	晋垣国用(2005)第101-179号	冶炼厂附属厂区	新城山镇西峰山村	工业	工业	0.3	2052-11-03	32.2	34571.00	34571.00	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
25	晋垣国用(2005)第101-180号	冶炼厂硫酸库	新城山镇西峰山村	工业	工业	0.02	2052-11-03	32.2	28045.00	28045.00	红线外:四通;红线内:三通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
26	晋垣国用(2005)第101-183号	冶炼厂3号泵站	新城山镇西峰山村	工业	工业	0.08	2052-11-03	32.2	1467.00	1467.00	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整
27	晋垣国用(2005)第101-184号	冶炼厂电解车间生产区	新城山镇西峰山村	工业	工业	0.63	2052-11-03	32.2	15470.00	15470.00	红线外:七通;红线内:六通一平	红线外:七通;红线内:场地平整
28	晋垣国用(2005)第101-185号	冶炼厂电解车间办公区	新城山镇西峰山村	工业	工业	0.69	2052-11-03	32.2	5491.00	5491.00	红线外:七通;红线内:六通一平	红线外:七通;红线内:场地平整
29	晋垣国用(2005)第101-207	铜矿峪沟口至930区	新城镇	工业	工业	0.08	2054-02-25	33.51	510091.33	61224.31	红线外:三通;红线内:六通部分平整	红线外:三通;红线内:部分平整
30	晋垣国用(2005)第101-212-10	铜矿峪矿附属生产区	垣曲县新城山镇	工业	工业	0.13	2052-11-03	32.2	573598.00	164149.01	红线外:三通;红线内:五通一平	红线外:三通;红线内:场地平整

31	晋垣国用(2005)第101-212-10	铜矿峪矿附属生产区	垣曲县新城镇	工业	工业	0.28	2052-11-03	32.2	573598.00	8770.86	红线外:三通;红线内:五通一平	红线外:三通;红线内:场地平整
32	晋垣国用(2005)第101-203号	古堆北区	新城镇古堆村	工业	工业	0.45	2054-2-25	33.51	257373.37	15739.37	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:六通;红线内:场地平整
33	晋垣国用(2005)第101-192-12	综合办公区	新城镇东峰山村	工业	工业	0.2	2054-2-25	33.51	137175.00	1713.13	红线外:六通;红线内:六通一平	红线外:六通;红线内:场地平整
34	晋垣国用(2005)第101-79号	西线煤场及加油站	新城镇西峰山村	工业	工业	0.13	2054-2-25	33.51	59933.33	51703.31	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整

备注:表内二通为通上水、通电;三通为通上水、通电、通路;四通为通上水、通电、通讯、通路;五通为通上水、通下水、通电、通讯、通路;六通为通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路;七通为通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、通路;一平为场地平整。

七、估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则及估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、设定开发程度、设定容积率、剩余年限条件下，在估价期日 2020 年 8 月 31 日的国有作价出资(入股)土地使用权价格（详见估价结果一览表）

总地价：16785.91 万元。

人民币大写：壹亿陆仟柒佰捌拾伍万玖仟壹佰元整。

八、土地估价师签字

姓 名	证书编号
米秀勤	2002140017
柳 伟	2009140010

九、估价机构

估价机构法定代表人签字：辛向军

山西涌鑫土地评估咨询有限公司

二〇二〇年十二月十一日

表 - 1 土地估价结果一览表

估价机构:山西涌鑫土地评估咨询有限公司 估价报告编号:晋鑫地评(估)[2020]字第 127 号 估价日期:2020 年 8 月 31 日 估价目的:资产重组 估价日期的土地使用权性质:作价出资(入股)

估价日期的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价日期的用途			容积率			估价日期实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	评估面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)
				证载	实际	设定	实际	规划	设定						
中条山有色金属集团有限公司	030-03	企业技术中心	晋垣国用(2005)第 101-195 号	工业用地	工业用地	工业用地	1.11		1.11	红线外:六通;红线内:六通一平	红线外:六通;红线内:场地平整	32.2	2571.00	301	77.39
中条山有色金属集团有限公司	1	热电厂	晋垣国用(2005)第 101-187 号	工业用地	工业用地	工业用地	0.28		0.28	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	112520.00	191	2149.13
中条山有色金属集团有限公司	5	生产 3#泵站	晋垣国用(2005)第 101-188 号	工业用地	工业用地	工业用地	0.05		0.05	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	5146.47	171	88.00
中条山有色金属集团有限公司	5	生产 4#泵站	晋垣国用(2005)第 101-188 号	工业用地	工业用地	工业用地	0.13		0.13	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	1953.52	167	32.62
中条山有色金属集团有限公司	5	生产 5#泵站	晋垣国用(2005)第 101-188 号	工业用地	工业用地	工业用地	0.11		0.11	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	2326.67	197	45.84

中条山有色金属集团有限公司	5	生产6#泵站	晋垣国用(2005)第101-188号	工业用地	工业用地	工业用地	0.16	0.16	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	1563.85	171	26.74
中条山有色金属集团有限公司	5	生产7#泵站	晋垣国用(2005)第101-188号	工业用地	工业用地	工业用地	0.16	0.16	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	2866.67	181	51.89
中条山有色金属集团有限公司	5	生产9#泵站	晋垣国用(2005)第101-188号	工业用地	工业用地	工业用地	0.19	0.19	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	2067.29	175	36.18
中条山有色金属集团有限公司	030-05	水电分公司3#回水泵	晋垣国用(2005)第101-197号	工业用地	工业用地	工业用地	0.24	0.24	红线外:六通;红线内:六通一平	红线外:六通;红线内:场地平整	32.2	885.00	308	27.26
中条山有色金属集团有限公司	047-1	930工业区	晋垣国用(2005)第101-208号	工业用地	工业用地	工业用地	0.16	0.16	红线外:三通;红线内:四通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	37156.00	157	583.35
中条山有色金属集团有限公司	047-2	870工业区	晋垣国用(2005)第101-209号	工业用地	工业用地	工业用地	0.32	0.32	红线外:三通;红线内:四通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	16025.00	160	256.40
中条山有色金属集团有限公司	047-3	870办公楼	晋垣国用(2005)第101-210号	工业用地	工业用地	工业用地	1.85	1.85	红线外:三通;红线内:四通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	849.00	161	13.67

中条山有色金属集团有限公司	047-4	铜矿峪矿6#风机	晋垣国用(2005)第101-211号	工业用地	工业用地	工业用地	0.49		0.49	红线外:三通;红线内:三通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	892.00	150	13.38
中条山有色金属集团有限公司	048-1	铜矿峪办公东楼	晋垣国用(2005)第101-213号	工业用地	工业用地	工业用地	2.48		2.48	红线外:三通;红线内:六通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	711.00	196	13.94
中条山有色金属集团有限公司	048-2	铜矿峪主办公楼	晋垣国用(2005)第101-214号	工业用地	工业用地	工业用地	2.34		2.34	红线外:三通;红线内:六通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	597.00	196	11.70
中条山有色金属集团有限公司	048-3	铜矿峪办公西楼	晋垣国用(2005)第101-215号	工业用地	工业用地	工业用地	3.13		3.13	红线外:三通;红线内:六通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	1764.00	196	34.57
中条山有色金属集团有限公司	048-4	铜矿峪690工业场地	晋垣国用(2005)第101-216号	工业用地	工业用地	工业用地	0.14		0.14	红线外:三通;红线内:五通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	39080.00	196	765.97
中条山有色金属集团有限公司	048-5	铜矿峪机修站	晋垣国用(2005)第101-217号	工业用地	工业用地	工业用地	0.27		0.27	红线外:三通;红线内:五通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	7885.00	196	154.55
中条山有色金属集团有限公司	048-6	铜矿峪选厂	晋垣国用(2005)第101-218号	工业用地	工业用地	工业用地	0.59		0.59	红线外:四通;红线内:五通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	91749.00	207	1899.20

中条山有色金属集团有限公司	048-7	铜矿峪选厂供水池	晋垣国用(2005)第101-219号	工业用地	工业用地	工业用地	1		1	红线外:四通;红线内:二通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	5270.00	176	92.75
中条山有色金属集团有限公司	048-8	铜矿峪动力科库房	晋垣国用(2005)第101-220号	工业用地	工业用地	工业用地	0.43		0.43	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	1564.00	182	28.46
中条山有色金属集团有限公司	057-1	铜矿峪箕斗井	晋垣国用(2005)第101-223号	工业用地	工业用地	工业用地	0.37		0.37	红线外:三通;红线内:三通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	2687.00	147	39.50
中条山有色金属集团有限公司	057-2	铜矿峪4#风机	晋垣国用(2005)第101-224号	工业用地	工业用地	工业用地	0.47		0.47	红线外:三通;红线内:三通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	860.00	150	12.90
中条山有色金属集团有限公司	030-02	物资设备部办公楼区	晋垣国用(2005)第101-194号	工业用地	工业用地	工业用地	1.46		1.46	红线外:六通;红线内:六通一平	红线外:六通;红线内:场地平整	32.2	736.00	311	22.89
中条山有色金属集团有限公司	031-1	物资设备部总库	晋垣国用(2005)第101-204号	工业用地	工业用地	工业用地	0.28		0.28	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	46262.00	192	888.23
中条山有色金属集团有限公司	031-2	道北仓库	晋垣国用(2005)第101-205号	工业用地	工业用地	工业用地	0.64		0.64	红线外:四通;红线内:三通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	9095.00	192	174.62

中条山有色金属集团有限公司	19	冶炼厂厂区	晋垣国用(2005)第101-177号	工业用地	工业用地	工业用地	0.55	0.55	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	90368.00	166	1500.11
中条山有色金属集团有限公司	019-1	冶炼厂氧气站及化验室	晋垣国用(2005)第101-178号	工业用地	工业用地	工业用地	0.26	0.26	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	11440.00	166	189.90
中条山有色金属集团有限公司	019-2	冶炼厂附属厂区	晋垣国用(2005)第101-179号	工业用地	工业用地	工业用地	0.3	0.3	红线外:四通;红线内:六通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	34571.00	166	573.88
中条山有色金属集团有限公司	21	冶炼厂硫酸库	晋垣国用(2005)第101-180号	工业用地	工业用地	工业用地	0.02	0.02	红线外:四通;红线内:三通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	28045.00	173	485.18
中条山有色金属集团有限公司	24	冶炼厂3号泵站	晋垣国用(2005)第101-183号	工业用地	工业用地	工业用地	0.08	0.08	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	32.2	1467.00	166	24.35
中条山有色金属集团有限公司	39	冶炼厂电解车间生产区	晋垣国用(2005)第101-184号	工业用地	工业用地	工业用地	0.63	0.63	红线外:七通;红线内:六通一平	红线外:七通;红线内:场地平整	32.2	15470.00	365	564.66
中条山有色金属集团有限公司	039-1	冶炼厂电解车间办公区	晋垣国用(2005)第101-185号	工业用地	工业用地	工业用地	0.69	0.69	红线外:七通;红线内:六通一平	红线外:七通;红线内:场地平整	32.2	5491.00	335	183.95

中条山有色金属集团有限公司	47	铜矿峪沟口至930区	晋垣国用(2005)第101-207	工业用地	工业用地	工业用地	0.08	0.08	红线外:三通;红线内:六通部分平整	红线外:三通;红线内:部分平整	33.51	61224.31	148	906.12
中条山有色金属集团有限公司	048-10	铜矿峪矿附属生产区	晋垣国用(2005)第101-212-10	工业用地	工业用地	工业用地	0.13	0.13	红线外:三通;红线内:五通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	164149.01	188	3086.00
中条山有色金属集团有限公司	048-10	铜矿峪矿附属生产区	晋垣国用(2005)第101-212-10	工业用地	工业用地	工业用地	0.28	0.28	红线外:三通;红线内:五通一平	红线外:三通;红线内:场地平整	32.2	8770.86	188	164.89
中条山有色金属集团有限公司	031	古堆北区	晋垣国用(2005)第101-203号	工业用地	工业用地	工业用地	0.45	0.45	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:六通;红线内:场地平整	33.51	15739.37	195	306.92
中条山有色金属集团有限公司	030-12	综合办公区	晋垣国用(2005)第101-192-12	工业用地	工业用地	工业用地	0.2	0.2	红线外:六通;红线内:六通一平	红线外:六通;红线内:场地平整	33.51	1713.13	316	54.13
中条山有色金属集团有限公司	017	西线煤场及加油站	晋垣国用(2005)第101-79号	工业用地	工业用地	工业用地	0.13	0.13	红线外:四通;红线内:四通一平	红线外:四通;红线内:场地平整	33.51	51703.31	233	1204.69
合计		--		--	--				--	--	--	885234.46	--	16785.91

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象中除晋垣国用（2005）第 101-192 号（综合办公区）、晋垣国用（2005）第 101-203 号（古堆北区）、晋垣国用（2005）第 101-79 号（西线煤场及加油站）等宗地以外均为北方铜业股份有限公司租赁使用，本次评估涉及经济行为是南风化工拟资产重组涉及中条山有色金属集团有限公司以估价对象作价对北方铜业股份有限公司增资扩股的土地使用权，本次不考虑租赁权对地价的影响。
- 2、基础设施条件：详见地价定义一览表。
- 3、规划限制条件：本次估价设定容积率为限制条件。
- 4、土地价格的其他限定条件：无影响地价的其他限定条件。

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象中部分宗地评估面积与证载面积存在差异，存在差异宗地的评估面积根据委托估价方提供的《关于中条山有色金属集团有限公司以授权经营土地对北方铜业股份有限公司增资扩股有关事宜的批复》（晋国资运营（2020）252 号）、《不动产权籍调查表》（含宗地图）确定。依据估价对象土地使用权人提供的《土地租赁协议》，估价对象中晋垣国用（2005）第 101-192 号（综合办公区）、晋垣国用（2005）第 101-203 号（古堆北区）、晋垣国用（2005）第 101-79 号（西线煤场及加油站）等宗地为北方铜业股份有限公司无偿使用，其余均为北方铜业股份有限公司租赁使用，本次评估涉及经济行为是南风化工拟资产重组涉及中条山有色金属集团有限公司以估价对象作价对北方铜业股份有限公司增资扩股的土地使用权，本次不考虑租赁权对地价的影响。
- 2、该评估价格仅供委托估价方为本次估价目的提供参考依据，对其他经济行为无效。
- 3、评估报告有效期为自提交估价报告日期后一年。

估价机构：（公章）
二〇二〇年十二月十一日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：南风化工集团股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：山西省运城市盐湖区红旗东街 376 号

法定代表人：黄振山

注册资本：伍亿肆仟捌佰柒拾陆万圆整

经营范围：化工产品（不含危险品）、化学肥料系列产品、水产养殖、平板显示器、植物油系列产品及卫生杀虫剂、日化产品、工业用纯净水的开发、生产、销售。自有房屋租赁、仓储服务（危险化学品除外）；钢材、建筑材料、普通机械、电器机械及器材、电子产品、汽车（除小轿车）、塑料制品、橡胶制品、汽车配件、洗涤剂的销售（以上国家限制生产经营的除外）搬运装卸、货物配载、物流信息服务。化工产品：饲料添加剂（硫酸钠、硫酸镁）；以下仅限分支机构生产经营：化学试剂（无水硫酸钠），工业氯化钡、硫化钠、硫化氢、日化产品（液体消毒剂）、餐具洗涤剂、化妆品的生产及销售。（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）

二、估价对象

此次估价对象为中条山有色金属集团有限公司以授权经营土地作价对北方铜业股份有限公司增资扩股的土地使用权，国有土地使用证登记使用权类型为授权经营，本次评估依据涉及经济行为设定使用权类型为作价出资（入股），土地用途为工业用地，评估设定用途为工业用地，评估土地面积 885234.46 平方米，详情见下表：

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	终止日期	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)
1	晋垣国用(2005)第101-195号	企业技术中心	垣曲县新城镇	2052-11-03	2571.00	2571.00
2	晋垣国用(2005)第101-187号	热电厂	垣曲县新城镇古堆村	2052-11-03	112520.00	112520.00
3	晋垣国用(2005)第101-188号	生产3#泵站	垣曲县王茅镇	2052-11-03	5146.47	5146.47
		生产4#泵站	垣曲县长直乡	2052-11-03	1953.52	1953.52
		生产5#泵站	垣曲县长直乡	2052-11-03	2326.67	2326.67
		生产6#泵站	垣曲县长直乡	2052-11-03	1666.67	1563.85
		生产7#泵站	垣曲县皋落乡	2052-11-03	2866.67	2866.67
		生产9#泵站	垣曲县新城镇	2052-11-03	2533.34	2067.29

4	晋垣国用(2005)第101-197号	水电分公司3#回水泵	垣曲县新城镇东峰山村	2052-11-03	885.00	885.00
5	晋垣国用(2005)第101-208号	930 工业区	新城镇左家湾村	2052-11-03	37156.00	37156.00
6	晋垣国用(2005)第101-209号	870 工业区	新城镇左家湾村	2052-11-03	16025.00	16025.00
7	晋垣国用(2005)第101-210号	870 办公楼	新城镇左家湾村	2052-11-03	849.00	849.00
8	晋垣国用(2005)第101-211号	铜矿峪矿6#风机	新城镇左家湾村	2052-11-03	892.00	892.00
9	晋垣国用(2005)第101-213号	铜矿峪办公东楼	新城镇左家湾村	2052-11-03	711.00	711.00
10	晋垣国用(2005)第101-214号	铜矿峪主办公楼	新城镇左家湾村	2052-11-03	597.00	597.00
11	晋垣国用(2005)第101-215号	铜矿峪办公西楼	新城镇左家湾村	2052-11-03	1764.00	1764.00
12	晋垣国用(2005)第101-216号	铜矿峪690 工业场地	新城镇左家湾村	2052-11-03	39080.00	39080.00

13	晋垣国用(2005)第101-217号	铜矿峪机修站	新城镇左家湾村	2052-11-03	7885.00	7885.00
14	晋垣国用(2005)第101-218号	铜矿峪选厂	新城镇古堆村	2052-11-03	91749.00	91749.00
15	晋垣国用(2005)第101-219号	铜矿峪选厂供水池	新城镇古堆村	2052-11-03	5270.00	5270.00
16	晋垣国用(2005)第101-220号	铜矿峪动力科库房	新城镇古堆村	2052-11-03	1564.00	1564.00
17	晋垣国用(2005)第101-223号	铜矿峪箕斗井	新城镇左家湾村	2052-11-03	2687.00	2687.00
18	晋垣国用(2005)第101-224号	铜矿峪4#风机	新城镇左家湾村	2052-11-03	860.00	860.00
19	晋垣国用(2005)第101-194号	物资设备部办公楼区	新城镇东峰村	2052-11-03	736.00	736.00
20	晋垣国用(2005)第101-204号	物资设备部总库	新城镇古堆村	2052-11-03	46262.00	46262.00
21	晋垣国用(2005)第101-205号	道北仓库	新城镇古堆村	2052-11-03	9095.00	9095.00

22	晋垣国用(2005)第101-177号	冶炼厂厂区	垣曲县新城镇	2052-11-03	90368.00	90368.00
23	晋垣国用(2005)第101-178号	冶炼厂氧气站及化验室	新城镇西峰山村	2052-11-03	11440.00	11440.00
24	晋垣国用(2005)第101-179号	冶炼厂附属厂区	新城镇西峰山村	2052-11-03	34571.00	34571.00
25	晋垣国用(2005)第101-180号	冶炼厂硫酸库	新城镇西峰山村	2052-11-03	28045.00	28045.00
26	晋垣国用(2005)第101-183号	冶炼厂3号泵站	新城镇西峰山村	2052-11-03	1467.00	1467.00
27	晋垣国用(2005)第101-184号	冶炼厂电解车间生产区	新城镇西峰山村	2052-11-03	15470.00	15470.00
28	晋垣国用(2005)第101-185号	冶炼厂电解车间办公区	新城镇西峰山村	2052-11-03	5491.00	5491.00
29	晋垣国用(2005)第101-207	铜矿峪沟口至930区	新城镇	2054-02-25	510091.33	61224.31
30	晋垣国用(2005)第101-212-10	铜矿峪矿附属生产区	垣曲县新城镇	2052-11-03	573598.00	164149.01

31	晋垣国用(2005)第101-212-10	铜矿峪矿附属生产区	垣曲县新城镇	2052-11-03	573598.00	8770.86
32	晋垣国用(2005)第101-203号	古堆北区	新城镇古堆村	2054-2-25	257373.37	15739.37
33	晋垣国用(2005)第101-192-12	综合办公区	新城镇东峰山村	2054-2-25	137175.00	1713.13
34	晋垣国用(2005)第101-79号	西线煤场及加油站	新城镇西峰山村	2054-2-25	59933.33	51703.31

三、估价对象描述

1、土地登记状况

估价对象原为国有划拨土地使用权，根据山西省国土资源厅《关于山西中条山有色金属集团有限公司改制土地估价报告备案和批准土地资产处置方案的函》（晋国土资函（2002）181号）文件和《关于山西中条山有色金属集团有限公司土地估价报告备案和批准土地资产处置方案的函》（晋国土资函（2003）523号）文件，同意将估价对象按照工业用途，授权给中条山有色金属集团有限公司经营管理，土地使用年限为50年。

根据委托估价方提供的《关于中条山有色金属集团有限公司以授权经营土地对北方铜业股份有限公司增资扩股有关事宜的批复》（晋国资运营（2020）252号），“原则同意你公司以其中34宗授权经营土地作价，采取非公开协议方式向北方铜业股份有限公司增资扩股，增资扩股后土地用途保持不变”。该增资扩股经济行为涉及的评估结果，已于2020年12月4日通过山西省国有资本运营有限公司备案。

中条山有色金属集团有限公司于2005年6月6日取得《国有土地使用证》，使用权类型均为授权经营，土地使用权人均为中条山有色金属集团有限公司，各宗地的名称、国有土地使用证的证号、座落、地号、图号、地类（用途）、土地面积、终止日期、土地级别、四至等土地登记状况详见下表：

部分土地登记状况明细表

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	地号	图号	地类	终止日期	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	土地级别	现状四至			
											东	南	西	北
1	晋垣国用(2005)第101-195号	企业技术中心	垣曲县新城镇	101-195	-	工	2052-11-03	2571.00	2571.00	三级	居民区	八一路	居民区	居民区
2	晋垣国用(2005)第101-187号	热电厂	垣曲县新城镇古堆村	101-187	-	工	2052-11-03	112520.00	112520.00	四级	耕地、古堆工业区	耕地	厂区道路、河沟	铁路
3	晋垣国用(2005)第101-188号	生产3#泵站	垣曲县王茅镇	101-188	-	工	2052-11-03	5146.47	5146.47	级别外	王横线	耕地	耕地	耕地
		生产4#泵站	垣曲县长直乡	101-188	-	工	2052-11-03	1953.52	1953.52	级别外	河道	水泥厂	居民区	居民区
		生产5#泵站	垣曲县长直乡	101-188	-	工	2052-11-03	2326.67	2326.67	级别外	道路	耕地	耕地	耕地
		生产6#泵站	垣曲县长直乡	101-188	-	工	2052-11-03	1666.67	1563.85	级别外	王横线	耕地、河道	耕地	耕地
		生产7#泵站	垣曲县皋落乡	101-188	-	工	2052-11-03	2866.67	2866.67	四级	居民区	河道	居民区	居民区
		生产9#泵站	垣曲县新城镇	101-188	-	工	2052-11-03	2533.34	2067.29	四级	耕地	耕地	耕地、河道	耕地
4	晋垣国用(2005)第101-197号	水电分公司3#回水	垣曲县新城镇东峰山村	101-197	-	工	2052-11-03	885.00	885.00	三级	物业中心生活泵房	车库	中条大街	税务所

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	地号	图号	地类	终止日期	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	土地级别	现状四至			
											东	南	西	北
5	晋垣国用(2005)第101-208号	930 工业区	新城镇左家湾村	101-208	-	工	2052-11-03	37156.00	37156.00	级别外	公路	荒坡	荒山	崩落区
6	晋垣国用(2005)第101-209号	870 工业区	新城镇左家湾村	101-209	-	工	2052-11-03	16025.00	16025.00	级别外	公路	荒山	荒山	办公楼
7	晋垣国用(2005)第101-210号	870 办公楼	新城镇左家湾村	101-210	-	工	2052-11-03	849.00	849.00	级别外	公路	公路	公路	更衣室
8	晋垣国用(2005)第101-211号	铜矿峪矿6#风机	新城镇左家湾村	101-211	-	工	2052-11-03	892.00	892.00	级别外	荒山	荒山	荒山	荒山
9	晋垣国用(2005)第101-213号	铜矿峪办公东楼	新城镇左家湾村	101-213	-	工	2052-11-03	711.00	711.00	四级	锅炉房	公路	体育场	家属楼
10	晋垣国用(2005)第101-214号	铜矿峪主办公楼	新城镇左家湾村	101-214	-	工	2052-11-03	597.00	597.00	四级	体育场	公路	备件库	食堂
11	晋垣国用(2005)第101-215号	铜矿峪办公西楼	新城镇左家湾村	101-215	-	工	2052-11-03	1764.00	1764.00	四级	备件库	公路	供应科	食堂
12	晋垣国用(2005)第101-216号	铜矿峪690工业场地	新城镇左家湾村	101-216	-	工	2052-11-03	39080.00	39080.00	四级	公路	废石场、选厂、公路	荒山	荒山
13	晋垣国用(2005)第101-217号	铜矿峪机修站	新城镇左家湾村	101-217	-	工	2052-11-03	7885.00	7885.00	四级	公路	橡胶厂	工业场地	搅拌运输队

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	地号	图号	地类	终止日期	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	土地级别	现状四至			
											东	南	西	北
14	晋垣国用(2005)第101-218号	铜矿峪选厂	新城镇古堆村	101-218	-	工	2052-11-03	91749.00	91749.00	四级	小选厂	磁选厂、公路	小磁选厂、荒坡	工业场地
15	晋垣国用(2005)第101-219号	铜矿峪选厂供水池	新城镇古堆村	101-219	-	工	2052-11-03	5270.00	5270.00	四级	荒山、耕地	荒山、选厂	耕地荒山、选厂	荒山、耕地
16	晋垣国用(2005)第101-220号	铜矿峪动力科库房	新城镇古堆村	101-220	-	工	2052-11-03	1564.00	1564.00	四级	主办公楼	公路	办公西楼	荒坡
17	晋垣国用(2005)第101-223号	铜矿峪箕斗井	新城镇左家湾村	101-223	-	工	2052-11-03	2687.00	2687.00	级别外	荒山	荒山	荒山	荒山
18	晋垣国用(2005)第101-224号	铜矿峪4#风机	新城镇左家湾村	101-224	-	工	2052-11-03	860.00	860.00	级别外	荒山	荒山	荒山	荒山
19	晋垣国用(2005)第101-194号	物资设备部办公楼	新城镇东峰村	101-194	-	工	2052-11-03	736.00	736.00	三级	中条大街	十二冶招待所	街西二区	体育场
20	晋垣国用(2005)第101-204号	物资设备部总库	新城镇古堆村	101-204	-	工	2052-11-03	46262.00	46262.00	四级	公路	木材厂	山坡地	耕地
21	晋垣国用(2005)第101-205号	道北仓库	新城镇古堆村	101-205	-	工	2052-11-03	9095.00	9095.00	四级	铁路连接处	铁路	铁路连接处	道路
22	晋垣国用(2005)第101-177号	冶炼厂厂区	垣曲县新城镇	101-177	-	工	2052-11-03	90368.00	90368.00	级别外	烟尘区	冶炼厂附属生产区	烟尘区	冶炼厂氧气站

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	地号	图号	地类	终止日期	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	土地级别	现状四至			
											东	南	西	北
23	晋垣国用(2005)第101-178号	冶炼厂氧气站及化	新城镇西峰山村	101-178	-	工	2052-11-03	11440.00	11440.00	级别外	烟尘区	冶炼厂生产区	烟尘区	荒山
24	晋垣国用(2005)第101-179号	冶炼厂附属厂区	新城镇西峰山村	101-179	-	工	2052-11-03	34571.00	34571.00	级别外	烟尘区	公路、停车场	烟尘区	冶炼厂生产区
25	晋垣国用(2005)第101-180号	冶炼厂硫酸库	新城镇西峰山村	101-180	-	工	2052-11-03	28045.00	28045.00	四级	办公区	精煤转运站	荒地	林地
26	晋垣国用(2005)第101-183号	冶炼厂3号泵站	新城镇西峰山村	101-183	-	工	2052-11-03	1467.00	1467.00	级别外	荒山	公路	荒山	荒山
27	晋垣国用(2005)第101-184号	冶炼厂电解车间生	新城镇西峰山村	101-184	-	工	2052-11-03	15470.00	15470.00	二级	河套、学校	公路、商铺	公路	西峰山村
28	晋垣国用(2005)第101-185号	冶炼厂电解车间办	新城镇西峰山村	101-185	-	工	2052-11-03	5491.00	5491.00	三级	居民区	居民区	公路	商铺
29	晋垣国用(2005)第101-207	铜矿峪沟口至930区	新城镇	101-207	-	工	2054-2-25	510091.33	61224.31	级别外	苗圃	前河生活区	小井村生活区	崩落区
30	晋垣国用(2005)第101-212-10	铜矿峪矿附属生产	垣曲县新城镇	101-212-10	-	工	2052-11-03	573598.00	164149.01	四级	居民区	居民区	居民区	公路
31	晋垣国用(2005)第101-212-10	铜矿峪矿附属生产	垣曲县新城镇	101-212-10	-	工	2052-11-03	573598.00	8770.86	四级	居民区	居民区	居民区	公路

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	地号	图号	地类	终止日期	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	土地级别	现状四至			
											东	南	西	北
32	晋垣国用(2005)第101-203号	古堆北区	新城镇古堆村	101-203	-	工	2054-2-25	257373.37	15739.37	四级	居民区	工业场地	公路	公路
33	晋垣国用(2005)第101-192-12	综合办公区	新城镇东峰山村	101-192-12		工业	2054-2-25	137175.00	1713.13	三级	物资部办公楼	居民区道路	街西二区	体育场
34	晋垣国用(2005)第101-79号	西线煤场及加油站	新城镇西峰山村	101-79		工业	2054-2-25	59933.33	51703.31	三级	火车站、工业场地	公路	铁路	铁路

四至说明：序号 29、30、31、32、33、34 号宗地，评估面积依据委托估价方提供的《关于中条山有色金属集团有限公司以授权经营土地对北方铜业股份有限公司增资扩股有关事宜的批复》(晋国资运营(2020)252号)、《估价委托书》、《不动产权籍调查表》确定。29 号宗地位于整宗土地的南部，四至如上表；30、31 号位于整宗土地的中央，四至如上表；32 号宗地位于整宗土地西北侧，四至如上表；33 号宗地位于整宗土地西侧，四至如上表；34 号宗地为整宗土地北侧部分，四至如上表。

2、土地权利状况

估价对象土地所有权归国家所有，至估价期日登记土地使用权人为中条山有色金属集团有限公司，使用权类型为授权经营。根据山西省国土资源厅《关于山西中条山有色金属集团有限责任公司改制土地估价报告备案和批准土地资产处置方案的函》（晋国土资函（2002）181号）文件和《关于山西中条山有色金属集团有限公司土地估价报告备案和批准土地资产处置方案的函》（晋国土资函（2003）523号）文件，同意将估价对象按照工业用途，授权给中条山有色金属集团有限公司经营管理，土地使用年限为50年。中条山有色金属集团有限公司于2005年6月6日取得《国有土地使用证》，登记终止日期分别为2052年11月03日、2054年02月25日，截止估价期日已使用17.8年、16.49年，剩余年限为32.2年、33.51年。

估价对象中晋垣国用（2005）第101-192号（综合办公区）、晋垣国用（2005）第101-203号（古堆北区）、晋垣国用（2005）第101-79号（西线煤场及加油站）等三宗地，现为北方铜业股份有限公司无偿使用；其余宗地至本次估价期日均为租赁使用，中条山有色金属集团有限公司与北方铜业股份有限公司签订了《土地租赁协议》，租赁期限自2018年1月1日起至土地使用期限届满止。本次估价目的涉及经济行为是南风化工拟资产重组涉及中条山有色金属集团有限公司以估价对象作价对北方铜业股份有限公司增资扩股的土地使用权，因此不考虑租赁权对地价的影响。

估价对象至估价期日未设定抵押权、担保权等他项权利，其权属状况清楚，无纠纷。

3、土地利用状况

至本次估价期日，估价对象地上建有车间、办公楼等建筑物，根据《地上建筑物权属说明》，经估价人员现场调查，估价对象均为北方铜业股份有

限公司使用，地上建筑物均属北方铜业股份有限公司所有，本次估价目的涉及经济行为是南风化工拟资产重组涉及中条山有色金属集团有限公司以估价对象作价对北方铜业股份有限公司增资扩股的土地使用权，故不考虑土地使用权权属与地上建筑物权属不一致对估价的影响。详见下表：

晋垣国用（2005）第 101-195, 实际容积率为 1.11。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	库房	砖木	1	165.08
2	科研楼	砖混	3	2152.92
3	冶金试验楼	砖混	2	548.52
合计				2866.52

晋垣国用（2005）第 101-187, 实际容积率为 0.28。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	搅拌站	钢	1	1323.96
2	备件库	砖木	1	1504.88
3	干煤棚 1	钢	1	922.16
4	干煤棚 2	钢	1	975.33
5	门卫值班室（后门）	混合	1	22.89
6	杂物间	混合	1	15.86
7	配电室 2	混合	1	152.68
8	车库	混合	1	113.35
9	皮带廊 0 和 3	混合	2	278.77
10	皮带廊 2	混合	3	303.96
11	在线监测室	混合	2	61.9
12	输煤变电室	混合	2	275.88
13	库房 1	混合	1	933.4
14	供电队办公室	混合	1	236.73
15	职工宿舍	混合	2	479.92
16	门卫值班室	混合	1	22.91
17	供电队检修厂房	混合	1	368.95
18	库房 2	混合	1	293.83
19	库房值班室	混合	1	40.33
20	生产厂房	钢混	4	9340.93
21	设备检修厂房	钢	1	1174.68
22	设备检修办公室	混合	1	883.6
23	检修值班室	混合	1	105.87
24	主控调度室	混合	3	2720.88
25	消防泵房	混合	1	117.1

26	生产办公楼	混合	3	1866.87
27	水处理室	混合	2	668.59
28	食堂	混合	1	152.17
29	职工之家	混合	2	886.79
30	澡堂	混合	2	577.26
31	热网首站	混合	2	546.02
32	行政办公楼	混合	3	1362.81
33	门岗值班室（正门）	混合	1	35.71
34	油化验室	混合	1	136.35
35	6000 伏配电室	混合	2	631.02
36	小机修机工厂房 1	混合	1	354.27
37	电气试验室工作间	混合	1	325.26
38	环保值班室	砖木	1	17.88
39	小机修机工厂房 2	砖混	1	444.13
40	保卫部	砖木	1	134.41
41	1#皮带廊	混合	1	52.66
42	机修库房	钢混	1	111.85
43	备件库 2	砖木	1	270.19
合计				31244.99

晋垣国用（2005）第 101-188

3 号泵站，实际容积率为 0.05。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	3#泵站值班室	砖木	1	61.39
2	3#泵房	砖木	1	213.73
合计				275.12

4 号泵站，实际容积率为 0.13。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	4#值班室	砖木	1	77.51
2	4#泵房	砖木	1	176.78
合计				254.29

5 号泵站，实际容积率为 0.11。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	5#值班室	砖木	1	75.45
2	5#泵房	砖木	1	170.71
合计				246.16

6 号泵站，实际容积率为 0.16。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	6#值班室	砖木	1	75.45
2	6#泵房	砖木	1	173.87
合计				249.32

7号泵站，实际容积率为0.16。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	生产7#泵房	混合	1	377.62
2	7#泵房值班室	混合	1	64.75
3	车棚	钢	1	7.79
4	厕所	砖木	1	7.04
合计				457.2

9号泵站，实际容积率为0.19。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	9#泵站泵房	钢混结构	1	199.72
2	配电室	混合	1	117.01
3	9#泵值班室	混合	1	84.47
合计				401.2

晋垣国用(2005)第101-197，实际容积率为0.24。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	回水3#泵房	砖木	1	190.52
2	回水3#厨房	砖木	1	17.47
合计				207.99

晋垣国用(2005)第101-208，实际容积率为0.16。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	老调度楼	砖木	2	427.7
2	转运站	混合	1	22.39
3	会议室	混合	1	84.83
4	搅拌楼	混合	1	144
5	转运站	混合	1	52.9
6	派班室	混合	1	263.19
7	竖井工段维修间	砖木	1	182.77
8	头灯房	混合	1	84.99
9	安全检查站	混合	1	191.12
10	竖井工段办公室	砖木	1	80.32
11	卷扬机房	砖木	1	266.72
12	配电室	混合	1	180.32
13	更衣室	混合	1	66.2
14	派班室	混合	1	48.96
15	厕所	混合	1	18.43
16	开水房	混合	1	19.36
17	化工库房	混合	1	150.33
18	试料分析师	砖木	1	230.99

19	爆破队材料室	砖木	1	57.65
20	爆破队办公室	砖木	1	117.06
21	磨针室	砖木	1	34.72
22	老深孔队浴室	混合	1	38.52
23	老深孔队派班室	混合	1	417.15
24	老深孔队办公室	砖木	1	165.9
25	机电队办公室	混合	1	115.4
26	派班室	砖木	1	210.92
27	库房	混合	1	27.57
28	电机车修理库	砖木	1	302.91
29	修理间	混合	1	146.3
30	泵房+库房	砖木	1	223.77
31	值班室	砖木	1	22.48
32	更衣室	砖木	1	35.14
33	厕所	混合	1	15.77
34	运转工段办公室	砖木	1	124.79
35	水泵站	混合	1	45.57
36	厕所	混合	1	12.61
37	库房1	混合	1	22.11
38	库房2	混合	1	33.03
39	变电所1	混合	1	54.72
40	变电所2	混合	1	37.47
41	变电所3	混合	1	203.72
42	酸浸车间	混合	1	385.21
43	泵房	混合	1	102.25
44	酸浸办公室	混合	1	114.19
45	废机油库	钢混	1	29.08
46	化工库	混合	1	35.11
47	老深孔队摩托车棚	其他	1	156.29
48	机电队摩托车车棚	其他	1	100.73
49	车棚	其他	1	18.73
合计				5922.39

晋垣国用（2005）第101-209，实际容积率为0.32。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	车间办公室	混合	1	113.63
2	车间会议室	混合	1	68.57
3	保卫部值班室	混合	1	22.35
4	诱导脱铜厂房	混合	2	1382.75
5	旋流电解厂房	混合	2	2853.6
6	厕所	混合	1	11.68
7	锅炉泵房	混合	1	59.48
8	锅炉房	混合	1	187.43

9	软水处理器房	混合	1	43.74
10	循环水泵房	混合	1	99.84
11	铜库房	钢	1	147.21
12	杂物库房	混合	1	55.53
13	打包机厂房	其他	1	79.28
合计				5125.09

晋垣国用（2005）第 101-210，实际容积率为 1.85。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	870 办公楼	混合	3	1572.12
合计				1572.12

晋垣国用（2005）第 101-211，实际容积率为 0.49。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	6#风机房	混合	1	269.09
2	宿舍	混合	2	167.16
合计				436.25

晋垣国用（2005）第 101-213，实际容积率为 2.48。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	铜矿峪办公东楼	混合	3	1763.94
合计				1763.94

晋垣国用（2005）第 101-214，实际容积率为 2.34。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	铜矿峪主办公楼	混合	3	1394.91
合计				1394.91

晋垣国用（2005）第 101-215，实际容积率为 3.13。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	铜矿峪西办公楼	混合	5	5517.7
合计				5517.7

晋垣国用（2005）第 101-216，实际容积率为 0.14。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	1#泵站	混合	1	73.51
2	水泥库	砖木	1	146.22
3	供应科库房	砖木	1	735.14
4	门房	混合	1	34.35
5	头灯房	砖木	1	103.02
6	供应科办公室	混合	1	188.05
7	钢丝绳库房	钢	1	918.57
8	供应科电缆库	砖木	1	13.38
9	供应科备件库	混合	1	1217.7
10	维修间	混合	1	316.46
11	电机维修库	混合	1	759.59
12	办公室	砖木	1	85.45
13	材料库	混合	1	79.57
14	木材库	混合	1	147.29
15	钢材库	钢	1	172.5
16	木材加工房	钢	1	115.15
17	供应科废机油库	混合	1	16.71
18	运输队二层楼	混合	2	112.42
19	厕所	砖木	1	32.24
20	办公室	砖木	1	78.85
21	车棚	钢	1	109.61
22	变电所	混合	1	164.96
合计				5620.74

晋垣国用（2005）第 101-217，实际容积率为 0.27。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	铸造车间	混合	1	368.45
2	精修车间	混合	1	1020.58
3	铆焊车间	钢	1	218.67
4	电修车间	混合	1	250.83
5	机修站门房	混合	1	26.94
6	厕所	混合	1	24.9
7	机修站办公室	混合	1	186.96
合计				2097.33

晋垣国用（2005）第 101-218，实际容积率为 0.59。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	碎矿筛分车间	钢	1	343.69

2	碎矿筛分低压配电室	混合	2	146.12
3	碎矿筛分除尘室	混合	1	297.8
4	碎矿筛分车间	混合	1	570.67
5	碎矿 4#皮带廊转运站	混合	1	22.13
6	磨一残矿过滤车间	钢	1	314.77
7	碎矿办公室	混合	1	132.15
8	碎矿 4#皮带廊	混合	1	165.99
9	碎矿厕所	混合	1	17.32
10	计量房	混合	1	62.19
11	碎矿中细碎高低压配电室	混合	3	391.98
12	碎矿中细碎车间	混合	4	1511.19
13	碎矿 2#皮带廊	混合	2	150.84
14	碎矿电工班	混合	1	47.9
15	碎矿临时库房 1	混合	1	54.07
16	碎矿临时库房 2	混合	1	71.46
17	10#泵房	砖木	1	60.04
18	碎矿 3#皮带廊水表房	混合	1	36.6
19	碎矿 3#皮带廊降铁器房	混合	1	36.15
20	粗碎除尘室	混合	1	50.01
21	粗碎车间	混合	1	531.27
22	新碎矿库房 1	钢	1	68.84
23	新碎矿库房 2	混合	1	44.58
24	新碎矿库房 3	钢	1	11.88
25	22#皮带廊	混合	3	205.29
26	水表房	混合	1	17.42
27	新碎矿派班室	混合	1	493.86
28	厕所	混合	1	31.63
29	新碎矿中细碎车间	混合	2	1975.5
30	新碎矿预先筛分车间	混合	2	737.5
31	新碎矿 2#转运站	混合	2	167.28
32	新碎矿收尘水处理站	混合	1	178.62
33	新碎矿 3#转运站	混合	2	253.16
34	磨浮二段除尘器	混合	1	210.87
35	磨浮二段循环水泵房	混合	1	38.5
36	磨浮二段冷却塔	混合	1	30.72
37	新碎矿高低压配电室	混合	2	743.34
38	磨浮二段钢球库	混合	1	402.79
39	磨浮二段药剂制备室	混合	1	220.01
40	磨浮二段车间	混合	1	15971.82
41	新碎矿 4#转运站	混合	4	247.84
42	磨浮二段石灰乳化工序	混合	1	342.21
43	石灰乳化工序配电室	混合	1	84.81
44	石灰乳化工序渣浆泵房	混合	1	36.42
45	磨浮二段厕所	混合	1	33.46
46	磨浮二段荧光分析室	混合	1	87.65

47	磨浮二段新建高低压配电室	混合	3	422.88
48	浓缩过滤圆泵房 2	混合	1	51.16
49	浓缩过滤圆泵房 3	混合	1	45.32
50	浓缩过滤圆泵房 4	混合	1	54.42
51	荧光分析空压机房	混合	1	44.64
52	选矿厂综合楼	混合	3	954.51
53	选矿厂办公室	混合	4	2720.2
54	选矿厂门房	混合	1	65.1
55	厕所	混合	1	34.35
56	热水制备室	混合	1	71.84
57	浓缩过滤车间	混合	2	2471.82
58	浓缩低压配电室	混合	1	128.22
59	磁选厂粗选车间	混合	1	449.05
60	磁选厂低压配电室	混合	1	89.99
61	磁选厂精选车间	混合	1	576.77
62	磨浮一段高低压配电室	混合	3	1007.37
63	磨浮一段车间	混合	2	11042.92
64	磨浮二段高低压配电室	混合	3	1363.23
65	药剂储备棚	其他	1	167.92
66	新碎矿工段备件库	其他	1	197.54
67	碎矿工段备件库	其他	1	287.75
68	碎矿工段皮带库	其他	1	84.18
69	残矿办公室	其他	1	176.16
70	残矿精矿库	其他	1	140.76
71	浓缩圆泵房	其他	1	47.92
72	新碎矿 1#皮带廊 (0#、1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、38#、39#)	其他	1	3923.45
合计				54269.81

晋垣国用（2005）第 101-219，实际容积率为 1。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	100 吨水池	混合	1	163.06
2	300 吨水池	混合		266.98
3	2500 吨水池	混合		1942.66
4	5000 吨水池	混合		2897.30
合计				5270.00

晋垣国用（2005）第 101-220，实际容积率为 0.43。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	690 工业场地设备库	钢	1	677.81
合计				677.81

晋垣国用（2005）第 101-223，实际容积率为 0.37。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	卷扬机房	混合	3	799.17
2	办公室	混合	1	192.96
合计				992.13

晋垣国用（2005）第 101-224，实际容积率为 0.47。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	宿舍	混合	2	145.6
2	4号风机房	混合	1	257.69
合计				403.29

晋垣国用（2005）第 101-194，实际容积率为 1.46。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	物资设备部综合楼	混合	2	1072.83
合计				1072.83

晋垣国用（2005）第 101-204，实际容积率为 0.28。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	总库岗楼	砖木	2	33.32
2	总库地磅房	混合	1	11.99
3	总库化工库	混合	1	106.37
4	总库钢材库	钢	1	1281.5
5	总库七栋库	砖木	1	1242.01
6	总库六栋库	砖木	1	1497.26
7	总库五栋 2 库	混合	1	663.85
8	总库五栋 1 库	混合	1	746.63
9	总库存车棚	钢	1	70.11
10	总库四栋库	砖木	1	1532.42
11	总库办公室 1	混合	1	91.19
12	总库锅炉房	混合	1	25.02
13	总库澡堂	砖木	1	122.22
14	总库门房	混合	1	62.84
15	总库三栋库	砖木	1	1534.36
16	总库办公室 2	混合	1	90.1
17	总库二栋库	砖木	1	1872.51
18	总库厕所	砖木	1	20.09
19	总库存车房	砖木	1	184.78
20	总库维修室	砖木	1	193.02

21	总库一栋库	砖木	1	1576.74
合计				12958.33

晋垣国用（2005）第 101-205，实际容积率为 0.64。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	道北东仓库建材 4 号库	砖木	1	1607.58
2	道北西仓库化工 1 号库	砖木	1	1511.35
3	道北西仓库化工 2 号库	砖木	1	1454.32
4	道北西仓库废旧设备 3 号库	砖木	1	1230.99
合计				5804.24

晋垣国用（2005）第 101-177，实际容积率为 0.55。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	老污酸处理厂房 1	钢混	2	1454.2
2	老污酸处理厂房 2	混合	1	229.69
3	老污酸处理厂房 3	混合	1	118.78
4	提氢处理厂房	混合	1	42.4
5	污水处理厂房 1	混合	2	1064.14
6	污水处理厂房 2	混合	1	180.69
7	新污酸污水压滤机厂房	钢混	1	159.96
8	压滤机厂房	混合	1	31.4
9	神渣库房	钢混	1	389.92
10	贵金属循环水泵房	混合	1	68.78
11	硫酸车间循环水泵房	混合	1	490.93
12	尾气脱硫配电室	混合	1	71.08
13	尾气脱硫厂房	钢混	7	361.7
14	离子液吸收厂房	钢混	1	753.48
15	环集处理厂房	钢混	1	931.02
16	鼓风机厂房	钢混	1	1710.25
17	鼓风机房值班室	混合	1	366.57
18	配料厂房皮带廊 1	混合	1	610.34
19	熔炼车间配料厂房	钢混	1	3125.03
20	原料车间值班室	混合	3	312.03
21	调度指挥中心大楼	混合	3	2183.52
22	公共浴室	混合	3	2370.42
23	二氧化硫风机房	混合	2	1008.11
24	化水处理厂房	混合	1	673.23
25	硫酸办公楼	混合	3	1422.18
26	转炉高温风机房	钢混	1	578.78
27	转炉电收主厂房	钢混	2	1405.6
28	圆盘浇铸机循环水泵房	混合	1	89.72
29	白烟尘库	混合	1	152.32
30	熔炼主厂房	钢混	3	18593.99

31	熔炼高温风机厂房	钢混	2	726.22
32	熔炼电收尘厂房	钢混	2	870.78
33	长布袋收尘厂房	钢混	1	307.08
34	余热发电厂房	混合	2	1249.6
35	熔炼循环水房	混合	1	419.65
36	渣场循环水泵房	混合	1	58.22
37	综合维修厂房（机修车间）	混合	1	587.61
38	综合维修厕所	混合	1	35.92
39	生活污水处理站	混合	1	58.11
40	垣曲冶炼厂保卫科值班室	混合	1	81.74
41	垣曲冶炼厂食堂	混合	1	210.94
42	管式皮带廊	钢	1	144.8
43	配料厂房皮带廊2	钢	1	358.56
44	硫酸干吸平台	钢	4	2018.52
45	硫酸地下泵房	混合	1	162.18
46	电除雾钢平台	钢	3	205.92
47	净化工段钢平台	钢	4	1290.8
48	污酸污水压滤机厂房	混合	2	118.86
49	化学水预处理厂房	钢	1	177.75
合计				50033.52

晋垣国用（2005）第101-178，实际容积率为0.26。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	3200制氧循环水泵房	混合	1	61.53
2	3200制氧空压机房	钢混	1	483.96
3	3200制氧主控室	混合	2	367.36
4	制氧车间办公楼	混合	3	734.73
5	物资部值班室2	混合	1	17.56
6	物资部库房1	钢混	1	207.7
7	物资部库房2	钢混	1	212.25
8	物资部库房3	钢混	1	407.66
9	新污酸处理厂房	混合	2	534.05
合计				3026.8

晋垣国用（2005）第101-179，实际容积率为0.3。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	12000制氧主厂房	钢混	1	1215.81
2	12000制氧主控室	混合	2	1570.3
3	制氧库房	钢混	1	383.03
4	12000制氧循环水泵房	混合	1	169.66
5	制氧储瓶间	钢混	1	289.05
6	物资部库房值班室1	混合	1	24.54
7	制氧车间门岗室	混合	1	21.07

8	贵金属处理厂房	钢混	2	4388.28
9	新金属处理厂房	混合	3	1572.77
10	新污酸污水压滤机厂房	混合	2	817.98
合计				10452.49

晋垣国用（2005）第 101-180，实际容积率为 0.02。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	中间水池泵房	混合	1	208.39
2	酸泵棚	钢	1	50.08
3	中间水池后河水库泵房	混合	1	113.69
4	中间水池值班室	混合	1	97.96
合计				470.12

晋垣国用（2005）第 101-183，实际容积率为 0.08。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	3#泵站泵房 1	砖木	1	68.63
2	3#泵站泵房 2	砖木	1	54.78
合计				123.41

晋垣国用（2005）第 101-184，实际容积率为 0.63。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	2#系统厂房	混合	2	4332.77
2	1、2#系统蒸汽输入厂房	砖木	1	103.08
3	2#系统电解液换液厂房	混合	2	1079.23
4	始极片加工房	混合	2	1359.5
5	电解库房	混合	1	22.82
6	1#系统电调班休息室	混合	2	900.04
7	1#系统厂房	钢混	1	1556.43
8	车间办公室	混合	1	33.34
9	电解车间化验室	混合	1	112.7
10	办公楼换热站	钢混	1	73.72
11	原料堆场残极收集室	混合	1	111
合计				9684.63

晋垣国用（2005）第 101-185，实际容积率为 0.69。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	储物间	砖木	1	71.57
2	工会活动室	砖木	2	789.58
3	垣曲冶炼厂办公楼	混合	4	2888.96
4	门房	混合	1	36.17
合计				3786.28

晋垣国用（2005）第 101-207，实际容积率为 0.08。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	分析测试化验楼	混合	4	2965
2	杂物间 1	钢	1	53.99
3	综合实验楼	混合	1	427.53
4	办公楼	混合	3	877.98
5	防空洞	砖木	1	22.88
6	消防泵房	混合	1	58.22
7	试金实验楼	混合	1	511.05
8	实验室污水处理房	钢	1	10.82
9	杂物间 2	钢	1	22.81
合计				4950.28

晋垣国用（2005）第 101-212-10（1），实际容积率为 0.13。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	厕所	混合	1	28.54
2	690 检查站	混合	1	243.36
3	供应科值班检查站	砖木	1	57.04
4	福利楼厕所	混合	1	29.24
5	设备库门房	混合	1	51.1
6	供应科备件库	混合	1	1014.51
7	车库	混合	1	162.05
8	职工食堂	混合	1	1197.47
9	保卫科办公室	混合	1	190.67
10	工会办公室	混合	1	275
11	二级站 1	混合	1	199.29
12	车库	混合	2	178.12
13	二级站 2	混合	1	225.01
14	洗浴中心	混合	4	3277.34
15	厕所	混合	1	25.89
16	搅拌运输队办公楼	混合	2	327.45
17	门房	混合	1	10.9
18	汽车修理库	钢	1	314.29
19	交换站	混合	1	45.49
20	计量办公室	砖木	1	128.93
21	乙炔气库	混合	1	184.82
22	橡胶厂库房	砖木	1	133.41
23	橡胶厂厂房	砖木	1	1058.26
24	水泵房	混合	1	44.07
25	供应科库房 1	混合	1	430.64
26	供应科库房 2	混合	1	271.84
27	供应科库房 3	混合	1	61.16
28	转运站+地表矿仓	混合	2	500.2
29	新碎矿低压配电室新碎矿筛分车间	混合	5	3695.48

30	地表矿仓除尘室	混合	2	249.54
31	新碎矿筛分除尘室	混合	1	350.64
32	白灰仓	钢	1	820.12
33	铲车库	混合	1	291.42
34	单身楼	混合	3	3572.58
35	彩钢棚	其他	1	34.01
36	值班室 1	其他	1	13.42
37	摩托车车棚	其他	1	34.63
38	运输队备件库	其他	1	233.69
39	产品库	其他	1	130.9
40	摩托车车棚	其他	1	66.22
41	新碎矿 1#除铁器房	其他	1	16.71
42	白灰添加间	其他	1	27.29
43	中心柱及 S0、S1 皮带廊	其他	1	1448.34
合计				21651.08

晋垣国用（2005）第 101-212-10（2），实际容积率为 0.28。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	磁选厂办公楼	混合	2	680.66
2	磁选厂门房	混合	1	27.41
3	铁精粉料仓	钢	1	1432.21
4	选厂沉淀池水泵房	混合	1	34.42
5	选厂磨浮一段办公室	混合	1	181.96
6	监督站地衡监控室	混合	2	84.68
7	监督站地衡称	混合	1	5.19
合计				2446.53

晋垣国用（2005）第 101-203，实际容积率为 0.45。

序号	名称	结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	圆泵房	混合	1	53.94
2	回水泵房	混合	1	60.22
3	变压器室、硫酸室、库房	混合	1	213.66
4	过滤车间	混合	3	1552.23
5	精矿尾矿仓	混合	1	1249.55
6	门房	混合	1	43.03
7	厕所	混合	1	37.23
8	40 铁粉矿仓	混合	1	3733
9	简易棚	混合	1	97.98
合计				7040.84

晋垣国用（2005）第 101-192-12-12，实际容积率为 0.2。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	物资设备部会议室	砖木	1	336.56
合计				336.56

晋垣国用（2005）第 101-79，实际容积率为 0.13。

序号	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	两层岗楼	混合	2	25.54
2	配料厂房库房	混合	1	69.93
3	换热站	混合	1	107.35
4	皮带廊	混合	1	401.83
5	西线配料厂房	混合	1	5570.23
6	洗车房	钢	1	14.91
7	原料车间浴室	混合	1	53.57
8	原料车间办公室	混合	1	249.43
9	质检中心配样室	混合	1	203.42
10	地中衡	混合	1	42.21
11	地中衡值班室	混合	2	43.12
12	保卫科值班室	混合	1	39.1
合计				6820.64

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

1、自然因素

1.1、地理位置

垣曲县位于山西省南部，运城市东北隅，东北与阳城、沁水两县毗连；北和翼城、绛县接壤；西与闻喜交界；西南连接夏县；东邻河南省的济源市；南与河南省三门峡市的渑池县、洛阳市的新安县隔河相望。东跨王屋，西踞中条，南界黄河，北接太行，“周围皆山，如垣之曲”，是中条山腹地的一个革命老区县、小浪底水库重点淹没县。

1.2、城市自然条件

A、地质、地形

垣曲县位于华北大陆板块南部，鄂尔多斯地块与河淮地块接触带南端，中条断拱东北端东侧。东南方为单斜构造，主要构造走向为北东，倾向西南，西北部有较古老的火成岩出露，东南部是新地层的沉积岩出露，地质构造变化复杂。全境山区面积 1170.80 平方公里，占总面积 72.24%；黄土台原区、丘陵 404.7 平方公里，占总面积 25%；洪积、冲积平原区 39 平方公里，占总面积 2.4%。

垣曲县地势西北高、东南低，境内北部高峻，南部低缓，西、北、东三面环山，南临黄河，中部为垣曲山间盆地，呈北宽南窄的葫芦形展布。海拔在 600~800 米之间，最高海拔 2358 米（舜王坪），为晋南最高峰，最低海拔 176.7 米（马蹄窝），为山西省最低点。主要山峰东北有舜王坪、锯齿山、流流山、皇姑漫等，海拔均在 1500 米以上，其中舜王坪海拔 2321 米，为垣曲县最高峰；北有园谷炉山、天盘山、教尖秸等，海拔均在 1650 米上下；西有余家山、歪头山、大凹山、蚁山等，海拔均在 1300 米左右。

B、气候条件

垣曲县山地丘陵多，海拔落差大；年均降雨量 621mm，无霜期长达 230 天，昼夜温差大。

C、水文条件

垣曲县境内较大河流有毫清河、允西河、板涧河、西阳河、五福涧河等，均由北而南注入黄河。河流两岸多为狭窄的河谷平原，灌溉方便，人烟稠密，为主要农作区。

D、自然资源

生物资源：垣曲县植物共 122 科 451 属 782 种，其中药用植物 485 种，数量和质量居运城地区之首，国家二级保护植物有连香树、秃山白树，三级保护植物有青檀；野生脊椎动物 74 科 256 种，国家一级保护动物有虎、梅花

鹿、黑鹳、金钱豹、金雕等；国家二级保护动物有中条猕猴、天鹅、大鲵、林麝等。

矿产资源：垣曲县矿产资源丰富，探明矿藏 46 种。金属矿产有铜、铁、金等；非金属矿产有煤、石英岩、重晶石、磷、铝土矿、板石、滑石、花岗岩、石榴石、孔雀石、麦饭石、水晶、玛瑙、汉白玉等。

运城市南部中条山区内生矿产铜、铁等呈线状分布；单矿种分布相对集中，铜矿是运城第一大矿业支柱，储量占全省总储量的 93.99%，分布于垣曲县和闻喜县的接壤地区。

2、社会因素

2.1、人口构成

2019 年末，垣曲县常住人口 241613 人，比上年末增加 465 人。其中，城镇人口 130157 人，乡村人口 111456 人。2019 年全县出生人口 2229 人，人口出生率为 9.22‰；死亡人口 964 人，死亡率为 3.99‰；自然增长率为 5.23‰。性别比为 102.52%。城镇化率为 53.87%。

2.2、城镇发展

全县国土面积 1620 平方公里，耕地总面积 39.4 万亩。至 2019 年，垣曲县辖 6 个镇、5 个乡，分别是：新城镇、毛家湾镇、王茅镇、历山镇、古城镇、英言镇、解峪乡、华峰乡、蒲掌乡、皋落乡、长直乡。

成功创建国家园林县城，国家森林公园创建在国家林草局备案，舜乡公园正式动工，城郊森林公园景观提升工程稳步推进，县人民医院荣获“全国绿化模范单位”；人民路农贸市场、现代商贸城具备入驻条件，划行归市初见成效；公共体育场及全民健身中心建设项目主体完工，体育公园完成前期规划设计，县城品位不断提升。2019 年造林 4.3 万亩，退耕还湿 1 万亩，打造森林村庄 42 个，完成 2 个省级美丽宜居示范村建设，提升 6 个美丽乡村

示范村，整村推进农村改厕 6400 座。

2.3、公共设施建设

A、交通运输

垣曲县交通便捷，南同蒲铁路在境内长 78 公里；闻垣高速公路纵贯全境，北接京昆、大运高速，南通晋济、连雀高速；垣渑高速、晋运高速处于前期筹建阶段；全县公路总里程 1000 余公里，建成“三纵三横”循环道路体系，省道王横线穿境而过，另有侯马至焦作公路干线、闻垣路、县城至阳城支线公路及简易公路多条。

截至 2019 年末，全县公路通车里程 1007.29 公里，其中，国道 177.815 公里，县道 248.531 公里，乡道 377.838 公里，村道 203.106 公里。全县公路密度 62 公里/百平方公里。

B、教育事业

2019 年末全县各级各类学校共 80 所。其中：幼儿园 29 所，小学 39 所，初级中学 7 所，高级中学 3 所，聋哑人学校 1 所。各级学校中，在校生 22624 人，毕业生 9146 人。普通高中在校生 3861 人，毕业生 1575 人。初中在校生 5201 人，毕业生 2152 人。普通小学在校生 11974 人，毕业生 1692 人。在园幼儿数 6232 人。九年义务教育巩固率为 99.1%。

C、医疗卫生

截至 2019 年末全县共有医疗卫生机构（含村卫生所和个体诊所）331 个。年末卫生技术人员 1852 人，其中执业医师和执业助理医师 882 人，注册护士 720 人。医疗卫生机构床位 1414 张。城乡居民医疗保险参保率达 99.9%。其中：当年建档立卡贫困人口参保率为 100%。

3、经济因素

3.1、地区经济发展状况

2019 年全县地区生产总值 649618 万元，按可比价格计算，比上年增长 7.3%。其中，第一产业增加值 67236 万元，增长 3.1%；第二产业增加值 254992 万元，增长 6.6%；第三产业增加值 327389 万元，增长 8.4%。三次产业构成由上年的 10.0:39.4:50.6，调整为 10.3:39.3:50.4。三次产业对经济增长的贡献率分别为 3.4%、36.3%和 60.4%。人均地区生产总值 26913 元，比上年增长 7%。



3.2、财政金融状况

信贷投向不断优化。截至 2019 年末全县金融机构本外币各项贷款余额 416485 万元，比年初增加 8135 万元，较年初增长 2.0%。住户贷款余额为 147510 万元，较年初增加 6.0%；非金融企业及机关团体贷款余额为 268974 万元，较年初增长 0.1%。

2019 年末全县金融机构本外币各项存款余额 1087021 万元，比年初增加 130372 万元，比年初增长 13.6%。其中：住户存款余额为 878648 万元，较年初增长 11.3%；非金融企业存款余额为 134345 万元，较年初增长 44.9%；广义政府存款余额为 74023 万元，较年初下降 0.3%；境外存款余额为 5 万元，较年初增长 25%。

2019 年全县保费收入 39156.61 万元，比上年增长 7.9%，其中：财产险保费收入 8176.88 万元，增长 7.8%，其中，车险保费收入 5260.73 万元，增长 13.9%；寿险保费收入 30979.73 万元，增长 7.9%。支付各类赔款及给付 9747.08 万元，比上年下降 40.3%，其中：财产险赔款 3750.36 万元，下降 14.9%；寿险赔款及给付 11166.73 万元，下降 14.5%。

3.3、利率政策

运城市人民银行按照“融资有需求、银行必对接”的原则，根据产业类型、行业领域和企业规模等情况，建立了多个企业和项目名录库。如结合市政府“1311 工程”筛选出 100 个重大产业转型升级项目和 100 个重大社会民生及基础设施项目，建立了“双百项目金融支持库”；联合市税务局建立了覆盖 6 万户正常纳税民营企业和 10 万户个体工商户的“诚信纳税市场主体优先支持名录库”；联合市工业与信息化局、商务局、农业农村局建立了“37 家优先保障类企业名录库”和“77 家重点保障类企业名录库”。截至 2019 年 7 月末，全市金融机构使用专项再贷款政策资金向 6 家全国性防疫保供重点企业发放贷款 2.4 亿元，使用再贷款再贴现专用额度政策资金向 9 家省、市级防疫保供重点企业发放贷款及贴现 6000 万元；分别向“双百项目金融支持库”、“诚信纳税市场主体优先支持名录库”企业发放贷款 57.05、48.1 亿元；累计对接“优先保障类企业”“重点保障类企业”“专精特新企业”139 次，发放贷款 4.58 亿元。

截至 2019 年 7 月末，运城市民营企业贷款首贷户 30681 户、金额 44.12 亿元，首贷率为 15.3%，较年初提高 4.3 个百分点；普惠小微信用贷款余额 18.23 亿元，占全市普惠小微贷款的 33.08%，较年初提高 11 个百分点；无还本续贷贷款余额 106.32 亿元，占全市普惠小微贷款的 18.56%，较年初提高 1.93 个百分点；民营企业制造业中长期贷款余额 26.54 亿元，较年初增

长 44%。

3.4、物价水平

2019 年，市场物价总水平保持平稳。居民消费价格比上年上涨 1.2%（以上年同期为 100），其中，食品价格（不含烟酒）上涨 2.6%。商品零售价格比上年上涨 6.3%（以上年同期为 100）。农业生产资料价格比上年下降 0.6%。

3.5、居民收入水平

全县 2019 年居民人均可支配收入 17883 元，增长 9.8%。其中：城镇居民人均可支配收入 28664 元，比上年增长 7.2%；城镇居民人均消费支出 17095 元，比上年增长 7.2%；农村居民人均可支配收入 8508 元，比上年增长 12.3%；农村居民人均生活消费支出 7348 元，比上年增长 12.3%。

截至 2019 年末，全县农村贫困人口由 2014 年 4.03 万人降为 88 人，贫困发生率由 2014 年 25.8% 降至 0.05%。

3.6、产业结构与营造良好政商环境

A、产业结构

2019 年全县地区生产总值 649618 万元，比上年增长 7.3%。三次产业结构由上年的 10.0:39.4:50.6，调整为 10.3:39.3:50.4。三次产业对经济增长的贡献率分别为 3.4%、36.3% 和 60.4%。人均地区生产总值 26913 元，比上年增长 7%。

着力优化产业结构，发展质量稳步提高。

按照“传统产业提升、新型产业培育、新能源产业开发”的路径，持续推动工业经济转型，经过两年的对接洽谈，成功引入国内陶瓷行业领军企业东鹏公司，全面收购金世家陶瓷生产线，签约实施东鹏智能家居产业园项目，垣曲县陶瓷产业发展迎来了更加广阔的空间。五龙镁业 110 万吨焦化完成环保提标升级，中条山集团铜矿峪矿 410 中段产前工程、北方铜业垣曲冶炼厂

环保特别排放限值改造加快推进，浙美 PVC 装饰材料项目投产达效，年处理 30 万吨铜冶炼弃渣及工业固废综合利用项目落地开建，中电投风电二期、华昌新能源光伏发电项目顺利开工。

农业产业稳步提升，补植补栽核桃 7 万株，品种改良 14.5 万株，发展花椒 1 万亩，培养管理技术人员 100 名，不断促进核桃保量提质、花椒提质增效，新建舜兴干果公司，全县核桃、花椒加工企业达到 10 家；蔬菜、水果、中药材、杂粮面积达到 6.2 万亩，年产 400 万袋菌棒自动化生产线投产达效，与温氏集团合作建设猪舍 70 栋，新增生猪存栏 2 万头；创建实施有机旱作农业封闭示范片 1100 亩，“三品”认证主体达 20 个、面积 29 万亩。

文化旅游取得新进展，历山国家级森林康养基地项目持续跟进，左家湾康养小镇项目深入对接，望仙和五福苑康养小镇完成前期准备，新城镇被认定为中国慢生活休闲体验区，槐南白关帝庙等 5 处市级重点文物申报第八批国保单位，非遗进景区深入开展，成功举办各类旅游节庆活动，全年共接待游客 32 万人（次），旅游直接收入 1400 万元。

B、营造良好政商环境

强化招商引资。发挥“凤还巢”服务网络作用，瞄准重点区域、重点企业，有目的、有策略、有鉴别性的精准推介招商。在全县树立一种导向，形成一种氛围，引导鼓励各级干部投身招商、大抓招商。

加快项目建设。项目责任部门要列出进度表和问题清单，把项目前期手续办理、用地保障、环保措施等工作环节，一环一环的扣紧抓实，县政府将按照“五个一”项目推进机制要求，坚持双月例会和专题推进机制，坚决打通项目建设过程中的堵点、难点和痛点，确保各个项目按计划顺利推进。

优化营商环境。政府公职人员要坚决摒弃衙门气息和官僚作派，当好“店小二”，无事不扰，有事必帮，设身处地为项目解难题，真心实意为企业搞

服务。要把项目建设和招商引资的成效、服务企业的水平作为衡量一个班子、一个干部能力、水平、作风的标尺，加强督查考核，对人为设置障碍卡项目脖子、故意拖延不办捞企业好处的行为要动真碰硬倒查“中梗阻”，真正让群众和企业办事更加快捷有效、更加顺心顺气。

建好工业发展平台。开发区是发展工业经济、推动转型发展的主战场和好平台。加强基础设施建设，扎实推进九通一平，实施中小企业产业园建设项目，完成污水处理及工业用水综合工程、装饰材料产业园基础设施建设和天然气管道工程，不断完善基础设施，做到“熟地等项目”。深化开发区改革，“三制”改革要逐步到位，“三化”改革要深入推进，行政审批和执法权要向开发区授权到位，推行领办代办制，实现一般工业项目“全承诺、无审批、拿地即可开工”，做到办事不出区。完善发展规划，调整完成开发区四至勘定，编制好总体规划、产业规划、控制性规划和环评规划，推进多规合一。

3.9、不动产市场状况

A、近年产业用地土地市场状况

1) 总体规模

2015-2020 年 10 月份，垣曲县以土地出让形式成交的产业用地 36 宗。成交面积达到 100.6 公顷。

2) 交易结构

近几年来，垣曲县产业用地交易以工矿仓储用地为主。

2015-2020 年，垣曲县工矿仓储用地成交面积为 84.4 公顷，占比 84%，商服用地成交面积为 16.2 公顷，占比 16%。

3) 供地方式

分供地方式来看，近几年来垣曲县产业用地交易形式以出让为主，其中又以挂牌出让为最主要的形式。

4) 价格走势

回顾过去 5 年的价格变化趋势，工矿仓储用地出让价格总体呈现缓慢上升趋势，价格上涨趋势平缓。

2019 年，运城市工矿仓储用地出让价格区域排名依次为：盐湖区、临猗县、万荣县、闻喜县、稷山县、新绛县、绛县、垣曲县、夏县、平陆县、芮城县、永济市、河津市。

B、2019 年垣曲县房地产市场状况

2019 年全县房地产开发投资 48993 万元，比上年下降 9.7%。其中，住宅投资 44729 万元，下降 8.8%。2019 年末商品房待售面积 25685 平方米，比上年末减少 2264 平方米。2019 年末商品住宅待售面积 19541 平方米，比上年末减少 2264 平方米。

2019 年房地产开发和销售情况

指标	单位	绝对数	比上年增长 (%)
投资完成额	万 元	48993	-9.7
其中：住宅	万 元	44729	-8.8
房屋施工面积	平方米	613849	-12.7
其中：住宅	平方米	494786	-3.7
房屋新开工面积	平方米	160573	-16.6
其中：住宅	平方米	152229	-12.9
房屋竣工面积	平方米	214597	-23.8
其中：住宅	平方米	188686	-2.3
商品房销售面积	平方米	170600	36.7

其中：住宅	平方米	170600	57.9
商品房待售面积	平方米	25685	-8.1
其中：住宅	平方米	19541	-10.4
商品房销售额	万元	43244	59.1
其中：住宅	万元	43244	82.3

4、行政因素

4.1、城市规划与发展目标

国土空间规划编制正式启动，全面落实耕地保护责任，全县耕地总量保持动态平衡；亳清河河道二期治理、淤地坝除险加固、坡耕地水土流失综合治理、历山和长直耕地开发、新城高标准农田模式创新试点全面完工，城乡面貌发生新的变化。

全面融入区域发展战略，积极对接省市发展规划，聚焦工作重点，开门听取各界意见，高水平编制“十四五”规划，统领全县各方面发展。编制完成全县国土空间规划，启动城乡空间规划，统筹划定生态红线、永久基本农田、城镇开发边界“三条控制线”，做到“一张图纸管全域”。

开展绿满垣曲行动。以创建国家森林城市为抓手，统筹做好城乡、门户、通道和黄河沿岸绿化，见缝插绿、拆违补绿，应栽尽栽、应植尽植，不断拓展绿色空间、增加绿色含量。把握“种、养、管、防”造林绿化规律，建立健全长效管护机制，全过程全周期加强绿化管理，确保栽一棵、活一棵，栽一片、成一片，让绿色覆盖到垣曲每个角落。

4.2、产业政策

垣曲县为进一步优化投资环境，加大招商引资力度，吸引鼓励更多的投

资者和优秀企业来垣曲县投资兴业，实现产业聚集、人才聚集，推动垣曲经济高质量转型发展，制订了一系列的招商引资优惠政策，外来投资项目必须符合国家产业政策和环保要求，本县企业、个人和其他经济组织，在本县新建项目同样享受优惠政策。达到要求投资额度和纳税额度的项目，均可享受如下优惠政策：

1) 工业项目用地以最低标准为起始价，进行招拍挂出让取得土地使用权。对垣曲县确定优先发展的利用尾矿陶瓷建材、危废固废综合利用、农副产品深加工、新能源等新兴产业集群项目，且集约用地的，优先供应土地，在确定土地出让底价时，在不低于土地取得成本的基础上，最低可按不低于所在土地等别相对应全国工业用地出让最低标准的70%执行（凡享受土地价格优惠的企业未经县政府同意不得转让、转租土地）。加工贸易企业依法取得工业用地可按合同约定分期缴纳土地出让价款，在符合规划、不改变用途的前提下，承接的加工贸易工业用地提高土地利用率和增加用地容积率的，不增收土地价款。

2) 县政府收储的工业用地可采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性出让等方式供应。开发区建设标准化厂房，可按幢、层等权属界线封闭且具有独立使用价值的空间为不动产登记单元进行登记。

3) 鼓励发展现代服务业、互联网+、大数据等新产业、新业态，在确定项目土地出让低价时，可比照工业用地价格执行；对非营利性医疗、养老、文化、教育、体育等公益类服务业项目用地，享受政府划拨地政策；节水、新能源开发、环境保护、污染治理、通信设施以及邮政业基础设施等项目，可按公用设施用途落实用地；允许符合条件的未开发房地产用地依法变更用途转向发展物流、旅游、养老、文化、教育、体育等产业；对经营性养老机构用地，土地用途确定为医卫慈善用地，土地价格参照同类地段工业用地标

准；对投资建设电动汽车基础设施的项目，用地纳入公用设施营业网点用地范围，按照加油加气站用地供应模式，根据可供应国有建设用地情况，优先安排土地供应。

4) 凡一次性新建面积在 10 万平方米以上，且自营超过 40% 的大型商业综合体；兴建单个项目投资额达到 1 亿元以上的大型酒店项目，在确定土地出让价时，可按不低于成本价进行一事一议。

5) 外来投资企业所需承担水、电、气、供热、排水、运输、通讯等收费与县内企业执行统一标准。对符合本政策入驻开发区的工业项目，享受其同等标准的优惠政策，如水电气成本或政府定价发生变化，应价格顺调。在国家政策允许范围内可按划拨土地或采取协议出让方式办理文化创意和涉及服务项目用地手续，企业用水、用电、用气与本地工业同价。

6) 鼓励招商引资工业项目入驻经济开发区，对符合园区产业发展规划且固定资产投资入库投资额 5000 万元（或外资 800 万美金）以上的产业项目，租赁 3 年以上或购买园区标准化厂房 5000 平方米以上的，经认定由受益财政给予一定资金补贴。租赁标准厂房的第一年按所交租金的 100% 给予补贴，第二年、第三年分别按所交租金的 60%、40% 给予补贴（最高补贴额度不能超过该项目当年新增缴纳入库税收县级留成部分）；购买标准化厂房的，参照租赁厂房补贴额度予以扶持；促进知识产权运用，鼓励企业专利转化运用，对取得专利等创新性成果并在本县内产生明显经济效益和社会效益的，经认定给予不超过 200 万元的研发经费。

7) 对转移到垣曲县的加工贸易企业在转移过程中产生的搬迁费用，根据运城市出台的招商引资优惠政策，市、县给予一定比例的资金支持，搬迁完成后汇总相关印证资料予以认定，确认补贴数额，最高不超过 500 万元。

8) 与垣曲县人民政府签署合作协议的招商引资项目，凡属于世界 500

强企业，国内 500 强企业，民营 500 强企业，央企，外资企业，主板、中小板及创业板上市企业，国家级高新技术企业的重大招商引资项目和固定资产投资入库投资额 5 亿元及以上的项目或纳税金额 8000 万元及以上的非固投资项目，自企业投产实现税收年度起，前两年按缴纳企业所得税和增值税县级留成部分的 100%给予奖励，后三年按缴纳企业所得税和增值税县级留成部分的 50%给予奖励。

9) 对年销售额首次超过 10 亿元的服务业企业一次性补助 20 万元，对年销售额首次超过 1 亿元的服务业企业一次性补助 10 万元。鼓励高等院校与经认定的服务业企业合作建立教育实践基地，重点培养现代物流、电子商务、养老服务、居民和家庭服务、旅游服务等专业人才，经教育部门和行业主管部门认定验收后，一次性给予 50 万元至 100 万元奖补。

10) 快递专业类物流园区或具备快递服务功能的物流园区及快递企业改扩建的分拨处理场所的服务设施，新增投资额 100 万元以上（不含土地价款）、快递企业用地面积占总用地面积的 60%以上、运营 1 年以上且未发生重大安全事故的，按新增投资额 10%的标准给予最高 50 万元奖补。首次评定为 4A、5A 级的物流企业、快递企业，分别给予 20 万元、50 万元奖补。

11) 对公益性养老机构自用房产、土地免征房产税、城镇土地使用税，对符合条件的公益性养老机构按规定免征企业所得税。对公益性养老机构建设免征有关行政事业性收费，对经营性养老机构建设减半征收有关行政事业性收费，对养老机构提供养老服务按规定适当减免行政事业性收费。

加快提升传统产业。铜、镁、铁既是传统产业，也是优势产业。继续支持中条山集团策划包装铜深加工项目，努力在铜产业延伸上下功夫、求突破；重点谋划汽车和航空零部件、结构和外壳材料、型材、管材等方面的镁深加工项目，延长产业链、提升附加值，努力由镁生产企业向镁加工制造企业跨

越；落实好减税降费和应对疫情防控的各项支持政策，增强中小企业抗风险能力，促进实体经济平稳运行。

建设新型建材产业试点集聚区。建设仿古瓷砖、木地板、卫浴洁具等产品生产线和一个综合物流园区。继续支持中条山陶瓷项目，鼓励浙美公司研发新产品、开拓新市场，积极引进关联企业，争取省级新型建材产业试点集聚区落地垣曲县。

打造危废固废综合利用产业基地。依托全县 2.5 亿吨储量的尾矿和工业生产中产生的危废固废资源，加强综合利用，发展循环经济。

（二）区域因素

影响土地价格的因素较多，但区域因素主要为公共设施、交通条件、基础设施条件和环境因素等，本报告主要从以上几方面进行分析。

估价对象宗地中企业技术中心、铜矿峪 930 工业区、870 工业区、870 办公楼、铜矿峪矿 6 号风机、铜矿峪主办公楼、办公东楼、办公西楼、690 工业场地、铜矿峪选厂、冶炼厂等大部分宗地均位于新城镇辖区范围内，主要受新城镇区域内交通条件、基础设施条件、环境条件、产业集聚度等因素影响较大。

估价对象宗地中仅有水电分公司回水 3 号至 7 号泵站少量宗地分布于王茅镇、长直乡、皋落乡等辖区范围内，因仅为生产泵站用地，受这些区域内交通条件、基础设施条件、环境条件、产业集聚度等因素影响极小。

1、区域概况

1-1、新城镇

新城镇位于垣曲县西北部，为县政府所在地，境内山峦起伏，河流纵横，矿藏丰富，道路纵横交错，自然风光秀丽。全镇面积 100.5 平方公里，辖 15 个村，86 个村民组，5 个社区居委会，总人口 70226 人，其中农业人口 14168

人，城市人口 25382 人，东峰山驻垣单位 22 个，30676 人，耕地面积 13470 亩。2019 年垣曲县进行撤并行政村，新城镇原有 15 个行政村，撤并后全镇共 7 个村。其中涉及撤并的村有 13 个，撤销 8 个村，合并为 5 个行政村。保留 2 个行政村。

新城镇地处中条山支脉环抱之中，东西北三面环山，南面临皋落乡，丘陵地形起伏不平，整个地形呈多条状分布，耕地以梯田为主，集中于东、南部和五龙沟、白涧河与亳清河两岸的河套和坡岭上。

在工业发展上，依托优越的地理优势，着力优化发展环境，民营经济发展势头迅猛。投资 815 万元的众一矿业、投资 500 万元的富泰硫酸钡公司、投资 960 万元的上官永鑫铁选厂落户新城，解决了农村剩余劳动力就业。投资 800 万元的泉鑫茧丝绸公司 500 吨白厂丝二期扩建工程全面竣工。康源蜂业公司、民生农副产品开发公司、刚玉陶粒砂厂、昌隆机电设备公司等一批规模性企业发展迅猛，经济效益相当可观。舜丰绿色养殖公司、坡底永辉砖厂、刘张前岭金龙砖厂、金龙山中老年活动休闲有限公司发展前景良好。紫藤养鱼专业合作社、舜农果业合作社、绿都种养专业合作社、凯胜养猪专业合作社等农村经济合作组织也相继成立，为发展农村经济积极搭建平台。

医疗卫生：境内有地、县级医院及专科医院，镇有骨科医院，15 个村有卫生室，5 个社区有卫生服务站。

文化方面：达到了广播电视全覆盖，其中瓦舍、左家湾、清南三个村为卫星接受器，其余为有线电视，农村文化广场 4 个，分别为上王、下寺、上官、左家湾。地方文化丰富，坡底高跷、古堆锣鼓已申报省非物质文化遗产，传统有西峰山旱船、上王霸王鞭、古堆狮子、刘张龙灯、上官高跷、左家湾社火、清源锣鼓等。

新农村建设：新农村建设十个重点村中，安窝村是示范村，上王村、刘

张村、坡底村是治理村，上官村、清源村、关家村、左家湾村、下寺村、赵家岭村是推进村。近年来全镇各村制定了新农村建设和发展两个规划，发展各具特色。安窝村投资 10 万余元的气调库建设投入使用，有投资百万余元的文化活动中心。上王村投资 40 万元建起了 2 个文化大院，投资 2 万元架灯 36 盏，栽植塔柏 300 棵，实施了亮化绿化；清源村投 20 余万元的文化活动中心投入使用。上官村投资 7 万余元全部实现了绿化，投资 5 万余元建垃圾池 51 个，实现了净化，投资 10 万余元铺肩石 12000 米，实施了美化，5 个居民组建起了彩门，全村新建沼气池 50 个。左家湾村投资 17 万元新建了文化广场。下寺村投资 27 万余元兴建了村级组织活动场所。

教育事业：境内有电大、县办高中、职中、初中、小学，镇属 5 个小学，教职工 91 人，在校小学生 1667 人，幼儿园 9 所。

交通运输：新城镇境内交通便利、发达，有礼垣火车铁路、闻垣高速公路、王横公路、闻垣公路、东环路、西环路闻垣高速出口在本镇西峰山村上凹，闻垣公路经本镇上王、西峰山、上官村，王横公路经清源、下寺、上王、西峰山村。全镇所有村民组均通水泥路，村村通公路里程 265 公里。

旅游资源：位于古堆村的鸟鸣涧瀑布，主瀑高 40 米，地处峡谷，景色秀丽，是垣曲县旅游景点之一。位于上官村尾矿库区的水上乐园，拥有水面 1 平方公里，设有汽艇、划艇和脚踏艇，岸边设有茶座、草坪，吸引着不少游客前来游览。位于刘张村北的寺疙瘩山，山上建有亭阁 5 处，满山柏树郁郁葱葱，石阶小径通行，是县城人们锻炼身体的好去处。

1-2、王茅镇

王茅镇地处山西省垣曲县腹部，距离县城 20 公里，辖 13 个行政村，63 个居民组，3200 户，33 个自然庄，总人口 10500 人。其中农业人口 8260 人，国土面积 63 平方公里，耕地面积 18311 亩，退耕还林 2000 余亩。

1-3、长直乡

长直乡位于垣曲县中部，县城东向 15 公里处，东接华峰乡、历山镇，西依毛家镇，南邻王茅镇，北连皋落乡，总面积 120 平方公里。长直乡辖 17 个行政村，总人口 14200 人，其中农业人口 13191 人，3450 户，境内现有耕地 30401 亩。

1-4、皋落乡

皋落乡位于垣曲县东南方向，西与毛家交界，东与历山、长直接壤，国土面积 137 平方公里，辖 15 个行政村，15628 口人，耕地面积 33258 亩，是一个传统的农业大乡。

2、交通条件、基础设施条件、环境条件、产业集聚度等影响因素，详见下表：

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	交通条件	基础设施状况	产业集聚度	环境条件
1	晋垣国用(2005)第 101-195 号	企业技术中心	垣曲县新城镇	古毛线,2 路公交车	通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通气、通路	处于中条山集团生产生活区,产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染,环境较好
2	晋垣国用(2005)第 101-187 号	热电厂	垣曲县新城镇古堆村	古毛线,2 路公交车	通上水、通电、通讯、通路	处于中条山集团生产区,产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染,环境较好
3	晋垣国用(2005)第 101-188 号	生产 3#泵站	垣曲县王茅镇	王横线,村村通	通上水、通电、通讯、通路	分布有零星工业,产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染,环境较好
		生产 4#泵站	垣曲县长直乡	王横线,村村通	通上水、通电、通讯、通路	分布有零星工业,产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染,环境较好
		生产 5#泵站	垣曲县长直乡	王横线,村村通	通上水、通电、通讯、通路	分布有零星工业,产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染,环境较好

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	交通条件	基础设施状况	产业聚集度	环境条件
		生产6#泵站	垣曲县长直乡	王横线, 村村通	通上水、通电、通讯、通路	分布有零星工业, 产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
		生产7#泵站	垣曲县皋落乡	王横线、东环南路, 3路公交车	通上水、通电、通讯、通路	分布有零星工业, 产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
		生产9#泵站	垣曲县新城镇	古毛线, 2路公交车	通上水、通电、通讯、通路	处于中条山集团生产区, 产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
4	晋垣国用(2005)第101-197号	水电分公司3#回水泵	垣曲县新城镇东峰山村	古毛线, 2路公交车	通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通气、通路	处于中条山集团生产生活区, 产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
5	晋垣国用(2005)第101-208号	930 工业区	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
6	晋垣国用(2005)第101-209号	870 工业区	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
7	晋垣国用(2005)第101-210号	870 办公楼	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
8	晋垣国用(2005)第101-211号	铜矿峪矿6#风机	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
9	晋垣国用(2005)第101-213号	铜矿峪办公东楼	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
10	晋垣国用(2005)第101-214号	铜矿峪主办公楼	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
11	晋垣国用(2005)第101-215号	铜矿峪办公西楼	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	交通条件	基础设施状况	产业聚集度	环境条件
12	晋垣国用(2005)第101-216号	铜矿峪690工业场地	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
13	晋垣国用(2005)第101-217号	铜矿峪机修站	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
14	晋垣国用(2005)第101-218号	铜矿峪选厂	新城镇古堆村	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
15	晋垣国用(2005)第101-219号	铜矿峪选厂供水池	新城镇古堆村	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
16	晋垣国用(2005)第101-220号	铜矿峪动力科库房	新城镇古堆村	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
17	晋垣国用(2005)第101-223号	铜矿峪箕斗井	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
18	晋垣国用(2005)第101-224号	铜矿峪4#风机	新城镇左家湾村	古毛线、厂区路	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
19	晋垣国用(2005)第101-194号	物资设备部办公楼区	新城镇东峰村	古毛线, 2路公交车	通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通气、通路	处于中条山集团生产生活区, 产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
20	晋垣国用(2005)第101-204号	物资设备部总库	新城镇古堆村	古毛线, 2路公交车	通上水、通电、通讯、通路	处于中条山集团生产区, 产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
21	晋垣国用(2005)第101-205号	道北仓库	新城镇古堆村	古毛线, 2路公交车	通上水、通电、通讯、通路	处于中条山集团生产区, 产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
22	晋垣国用(2005)第101-177号	冶炼厂厂区	垣曲县新城镇	王横线, 村村通	通上水、通电、通路	分布有零星工业, 产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好

序号	土地使用证号	宗地名称	座落	交通条件	基础设施状况	产业聚集度	环境条件
23	晋垣国用(2005)第101-178号	冶炼厂氧气站及化验室	新城镇西峰山村	王横线, 村村通	通上水、通电、通路	分布有零星工业, 产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
24	晋垣国用(2005)第101-179号	冶炼厂附属厂区	新城镇西峰山村	王横线, 村村通	通上水、通电、通路	分布有零星工业, 产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
25	晋垣国用(2005)第101-180号	冶炼厂硫酸库	新城镇西峰山村	古毛线, 2路公交车	通上水、通电、通讯、通路	分布有零星工业, 产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
26	晋垣国用(2005)第101-183号	冶炼厂3号泵站	新城镇西峰山村	王横线, 村村通	通上水、通电、通路	分布有零星工业, 产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
27	晋垣国用(2005)第101-184号	冶炼厂电解车间生产区	新城镇西峰山村	王横线, 3路公交车	通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通气、通路	分布有工业, 产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
28	晋垣国用(2005)第101-185号	冶炼厂电解车间办公区	新城镇西峰山村	王横线, 3路公交车	通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通气、通路	分布有工业, 产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
29	晋垣国用(2005)第101-207号	铜矿峪沟口至930区	新城镇	古毛线、厂区路	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
30	晋垣国用(2005)第101-212-10号	铜矿峪矿附属生产区	垣曲县新城镇	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
31	晋垣国用(2005)第101-203号	古堆北区	新城镇古堆村	古毛线、厂区路, 2路公交车	通上水、通电、通路	处于铜矿峪生产区, 产业聚集度较好	有较轻噪声、粉尘污染, 环境较好
32	晋垣国用(2005)第101-192-12	综合办公区	新城镇东峰山村	古毛线, 2路公交车	通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通气、通路	处于中条山集团生产生活区, 产业聚集度较好	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好
33	晋垣国用(2005)第101-79号	西线煤场及加油站	新城镇西峰山村	古毛线, 2路公交车	通上水、通电、通讯、通路	分布有零星工业, 产业聚集度较差	有一定噪声、粉尘污染, 环境较好

(三) 个别因素

序号	土地使用证号	座落	面积 (m ²)	用途	容积率	宗地形状	地势地形、地质条件	红线内实际开发程度	红线内设定开发程度	临街状况	临街宽度 (米)
1	晋垣国用(2005)第101-195号	垣曲县新城镇	2571.00	工业	1.11	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、场地平整	场地平整	一面	90
2	晋垣国用(2005)第101-187号	垣曲县新城镇古堆村	112520.00	工业	0.28	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、场地平整	场地平整	一面	160
3	晋垣国用(2005)第101-188号	垣曲县王茅镇	5146.47	工业	0.05	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	一面	45
		垣曲县长直乡	1953.52	工业	0.13	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	不临街	0
		垣曲县长直乡	2326.67	工业	0.11	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	一面	60
		垣曲县长直乡	1563.85	工业	0.16	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	一面	50
		垣曲县皋落乡	2866.67	工业	0.16	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	不临街	0
		垣曲县新城镇	2067.29	工业	0.19	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	不临街	0

序号	土地使用证号	座落	面积 (m ²)	用途	容积率	宗地形状	地势地形、地质条件	红线内实际开发程度	红线内设定开发程度	临街状况	临街宽度 (米)
4	晋垣国用(2005)第101-197号	垣曲县新城 镇东峰山村	885.00	工业	0.24	规则	地形地势平坦、地质 条件较优	通上水、通下水、通电、 通讯、通暖、通路、场地 平整	场地平整	一面	30
5	晋垣国用(2005)第101-208号	新城镇 左家湾村	37156.00	工业	0.16	较规则	地形地势平坦、地质 条件较优	通上水、通电、通讯、通 路、场地平整	场地平整	一面	20
6	晋垣国用(2005)第101-209号	新城镇 左家湾村	16025.00	工业	0.32	较规则	地形地势平坦、地质 条件较优	通上水、通电、通讯、通 路、场地平整	场地平整	一面	150
7	晋垣国用(2005)第101-210号	新城镇 左家湾村	849.00	工业	1.85	规则	地形地势平坦、地质 条件较优	通上水、通电、通讯、通 路、场地平整	场地平整	三面	42
8	晋垣国用(2005)第101-211号	新城镇 左家湾村	892.00	工业	0.49	较规则	地形地势不平坦、地 质条件较优	通上水、通电、通路、场 地平整	场地平整	不临街	0
9	晋垣国用(2005)第101-213号	新城镇 左家湾村	711.00	工业	2.48	规则	地形地势平坦、地质 条件较优	通上水、通下水、通电、 通讯、通暖、通路、场地 平整	场地平整	一面	46
10	晋垣国用(2005)第101-214号	新城镇 左家湾村	597.00	工业	2.34	规则	地形地势平坦、地质 条件较优	通上水、通下水、通电、 通讯、通暖、通路、场地 平整	场地平整	一面	39
11	晋垣国用(2005)第101-215号	新城镇 左家湾村	1764.00	工业	3.13	规则	地形地势平坦、地质 条件较优	通上水、通下水、通电、 通讯、通暖、通路、场地 平整	场地平整	一面	94
12	晋垣国用(2005)第101-216号	新城镇 左家湾村	39080.00	工业	0.14	不规则	地形地势平坦、地质 条件较优	通上水、通下水、通电、 通讯、通路、场地平整	场地平整	两面	15

序号	土地使用证号	座落	面积 (m ²)	用途	容积率	宗地形状	地势地形、地质条件	红线内实际开发程度	红线内设定开发程度	临街状况	临街宽度 (米)
13	晋垣国用(2005)第101-217号	新城镇左家湾村	7885.00	工业	0.27	规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	一面	110
14	晋垣国用(2005)第101-218号	新城镇古堆村	91749.00	工业	0.59	较规则	地形地势较平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整	六通一平	一面	78
15	晋垣国用(2005)第101-219号	新城镇古堆村	5270.00	工业	1	规则	地形地势较平坦、地质条件较优	通上水、通电、场地平整	场地平整	不临街	0
16	晋垣国用(2005)第101-220号	新城镇古堆村	1564.00	工业	0.43	规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	一面	87
17	晋垣国用(2005)第101-223号	新城镇左家湾村	2687.00	工业	0.37	不规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通路、场地平整	场地平整	不临街	0
18	晋垣国用(2005)第101-224号	新城镇左家湾村	860.00	工业	0.47	较规则	地形地势不平坦、地质条件较优	通上水、通电、通路、场地平整	场地平整	不临街	0
19	晋垣国用(2005)第101-194号	新城镇东峰村	736.00	工业	1.46	规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通路、场地平整	场地平整	一面	37
20	晋垣国用(2005)第101-204号	新城镇古堆村	46262.00	工业	0.28	规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通路、场地平整	场地平整	一面	250
21	晋垣国用(2005)第101-205号	新城镇古堆村	9095.00	工业	0.64	规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通路、场地平整	场地平整	一面	260

序号	土地使用证号	座落	面积 (m ²)	用途	容积率	宗地形状	地势地形、地质条件	红线内实际开发程度	红线内设定开发程度	临街状况	临街宽度 (米)
22	晋垣国用(2005)第101-177号	垣曲县新城镇	90368.00	工业	0.55	不规则	地形地势不平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、场地平整	红线外:三通;红线内:场地平整	不临街	0
23	晋垣国用(2005)第101-178号	新城镇西峰山村	11440.00	工业	0.26	不规则	地形地势不平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、场地平整	场地平整	不临街	0
24	晋垣国用(2005)第101-179号	新城镇西峰山村	34571.00	工业	0.3	不规则	地形地势不平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、场地平整	场地平整	不临街	0
25	晋垣国用(2005)第101-180号	新城镇西峰山村	28045.00	工业	0.02	不规则	地形地势较平坦、地质条件较优	通上水、通电、通路、场地平整	场地平整	不临街	0
26	晋垣国用(2005)第101-183号	新城镇西峰山村	1467.00	工业	0.08	不规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	一面	10
27	晋垣国用(2005)第101-184号	新城镇西峰山村	15470.00	工业	0.63	规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、场地平整	场地平整	二面	145
28	晋垣国用(2005)第101-185号	新城镇西峰山村	5491.00	工业	0.69	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、场地平整	场地平整	一面	80
29	晋垣国用(2005)第101-207号	新城镇	61224.31	工业	0.08	不规则	地形地势不平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、场地部分平整	部分平整	不临街	0
30	晋垣国用(2005)第101-212-10号	垣曲县新城镇	164149.01	工业	0.13	不规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	一面	700

序号	土地使用证号	座落	面积 (m ²)	用途	容积率	宗地形状	地势地形、地质条件	红线内实际开发程度	红线内设定开发程度	临街状况	临街宽度 (米)
31	晋垣国用(2005)第101-212-10号	垣曲县新城镇	8770.86	工业	0.28	不规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	一面	200
32	晋垣国用(2005)第101-203号	新城镇古堆村	15739.37	工业	0.45	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	二面	180
33	晋垣国用(2005)第101-192-12	新城镇东峰山村	1713.13	工业	0.2	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路、场地平整	场地平整	一面	42
34	晋垣国用(2005)第101-79号	新城镇西峰山村	51703.31	工业	0.13	较规则	地形地势平坦、地质条件较优	通上水、通电、通讯、通路、场地平整	场地平整	一面	230

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)国家及估价对象所在省市有关法律、法规、行政规章

1、《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正)，2020 年 1 月 1 日起实施)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正)，2020 年 1 月 1 日起实施)；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号，1998 年 12 月 24 日，国务院第 12 次常务会议通过，1999 年 1 月 1 日开始实施，于 2011 年 1 月 8 日、2014 年 07 月 29 日进行二次修订)；

4、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起实施)；

5、《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，2008 年 1 月 1 日起实施，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)；

6、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起实施)；

7、《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》(1990

年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行)；

8、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)；

10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)；

11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会 12 号令)；

12、《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发【2015】12号)；

13、《关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知》(国土资发〔1999〕433号)；

14、本次涉及的国家的其他相关法律、法规

(二)地方颁布的相关法律、法规和文件

1、《关于公布全省征地区片综合地价的通知》(晋政发〔2020〕16号)；

2、《山西省人民代表大会常务委员会关于山西省耕地占用税适用税额的决定》(2019年7月31日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

3、《山西省人民政府办公厅关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》(晋政办发(2019)10号)；

4、《运城市民政局运城市财政局关于提高城乡低保保障标准的通知》(运民发(2019)26号)；

5、垣曲县人民政府 2016 年 4 月公布的《关于公布垣曲县城镇土地级别和基准地价更新结果的通知》；

6、本次涉及的地方其他相关法律、法规。

(三)采用的有关技术规程

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014);
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014);
- 3、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)。

(四)委托估价方提供的有关资料

- 1、估价委托书;
- 2、《南风化工集团股份有限公司第八届董事会第十六次会议决议》、《中条山有色金属集团有限公司董事会会议决议》;
- 3、《关于中条山有色金属集团有限公司以授权经营土地对北方铜业股份有限公司增资扩股有关事宜的批复》(晋国资运营(2020)252号);
- 4、营业执照;
- 5、国有土地使用证、土地租赁协议;
- 6、地上建筑物情况说明;
- 7、不动产权籍调查表。

(五)受托方掌握的有关资料和实地勘察、调查所获取的资料

1. 估价人员实地踏勘、调查、收集的有关宗地权属、基础设施及相关费用等方面的资料;
2. 估价对象所在的区域的区位条件资料。

二、土地估价

1. 估价原则

本次评估过程中,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

土地估价应以估价对象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为依据。

(3)预期收益原则

土地估价应以估价对象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

土地估价应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。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

2. 估价方法

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，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、公示地价系数修正法（其中的基准地价系数修正法）等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地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。

2、选择估价方法的依据

根据《城镇土地估价规程》，评估工矿仓储用地价格，宜选择市场比较

法，并至少辅以另一种适宜的估价方法；如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法；对租赁性工矿仓储用地，可选用收益还原法；对投资待建的工矿仓储用地，可选用剩余法；对位于中心城区的工业仓储用地，不宜采用成本逼近法。

①本次估价对象分别分布在垣曲县新城镇古堆村、新城镇东峰山村、新城镇左家湾村、新城镇西峰山村、王茅镇、长直乡、皋落乡等不同区域内，经估价人员现场调查及网上查询，估价对象相同区域内近三年来已成交的工业用地出让案例较少，不能很好的反映估价对象所处各区域工业用地的地价情况，不宜采用市场比较法测算估价对象价格。

中国土地市场网
www.landchina.com

网站首页 | 土地供应 | 行业动态 | 政策法规 | 专项服务 | 土地推介

今日导读:

土地供应

- 供地计划
- 出让公告(2011年后)
- 出让公告(2011年前)
- 地块公示
- 结果公告
- 市场交易
- 房地产大企业购地情况
- 房地产大地块出让情况

结果公告 landchina.com

查询条件

签订日期: [] 到 [] 行政区: 垣曲县

土地用途: 工矿仓储用地 供应方式: []

电子监管号: [] 土地坐落: []

总面积: []

请选择排序方式: 签订日期[降] 创建时间[降]

序号	行政区	土地坐落	总面积	土地用途	供应方式	签订日期
1.	垣曲县	垣曲县经济技术开发区内	2.752500	工业用地	挂牌出让	2020/10/9
2.	垣曲县	襄汾线西七一西路南	0.654600	工业用地	挂牌出让	2020/7/14
3.	垣曲县	垣曲经济技术开发区	19.185800	工业用地	挂牌出让	2020/5/12
4.	垣曲县	西王茅村	1.275200	工业用地	挂牌出让	2020/5/12
5.	垣曲县	垣曲经济技术开发区	7.996100	工业用地	挂牌出让	2020/5/12
6.	垣曲县	垣曲县循环经济产业集聚区内	2.737800	工业用地	挂牌出让	2019/10/22
7.	垣曲县	新城镇青霞村(襄汾线东)	4.691800	仓储用地	挂牌出让	2019/10/22
8.	垣曲县	皋落乡张家庄村(东环路东学府路...	1.139500	工业用地	挂牌出让	2019/10/22
9.	垣曲县	李家窑村工业园区内	17.014400	工业用地	挂牌出让	2018/6/26
10.	垣曲县	垣曲县皋落乡徐回村	1.277900	工业用地	挂牌出让	2017/7/28
11.	垣曲县	李家窑工业园区内	20.182400	工业用地	挂牌出让	2017/1/28
12.	垣曲县	新城镇瓦窑村	0.123600	仓储用地	挂牌出让	2016/6/29
13.	垣曲县	新城镇下寺村	0.233000	工业用地	挂牌出让	2016/6/28
14.	垣曲县	垣曲县长直乡前曹村	5.333300	工业用地	挂牌出让	2015/6/12
15.	垣曲县	人民西路南孟建路北	0.987200	仓储用地	挂牌出让	2014/5/23

②基准地价系数修正法适用范围为：1、政府已公布基准地价 2、具有完备的基准地价修正体系 3 涉及国有土地资产处置 4 现势性较强，距估价期日不超过 3 年，最长不超过 6 年。根据垣曲县人民政府 2016 年 4 月公布的《关于公布垣曲县城镇土地级别和基准地价更新结果的通知》，基

准地价估价基准日为 2015 年 1 月 1 日，最新基准地价尚未公布。本次评估估价期日为 2020 年 8 月 31 日，虽估价期日与基准地价估价期日相差超过 3 年，但未超过 6 年，经期日修正调整后能够较客观反映地价水平。故本次评估选用公示地价系数修正法（其中的基准地价系数修正法）进行测算。

本次部分估价对象处于基准地价定级范围外，基准地价四级的范围在高速公路以西、东环路东 300 米以东、八一路北 200 米以北、横八路以南。估价对象位于基准地价未级（四级）外宗地的所在区域与基准地价未级（四级）区域在交通条件、基础设施条件、公用设施完备度等方面均相似：1）从地形地势方面看，垣曲县地势西北高、东南低，境内北部高峻，南部低缓，西、北、东三面环山，南临黄河，中部为垣曲山间盆地，呈北宽南窄的葫芦形展布，估价对象位于基准地价未级（四级）外宗地多位于垣曲县西、北、东三面环山区域，与未级区域在地形地势方面较接近；2）从交通条件看，估价对象位于基准地价未级（四级）外宗地与未级区域在道路通达度、公交站点、距汽车站距离等方面也较接近，均位于城区道路以外，公交站点稀少且距离较远，距汽车站距离均在 2.7 公里以上；3）在基础设施条件方面，估价对象位于基准地价未级外宗地所在区域的供水状况与未级地相似，均为供水设施不健全区域，均为供电设施不健全区域；综合上述分析估价对象位于基准地价未级外宗地可参照基准地价未级进行评估测算。

③估价对象中大部分宗地现为北方铜业股份有限公司租赁使用，北方铜业股份有限公司为中条山有色金属集团有限公司的子公司，根据客观原则，且与估价对象处于同一供需圈内的工业土地租赁市场不发达，客观收益难以确定，因此难以采用收益还原法进行估价。

④ 估价对象均所在区域或周边区域近年来新征用开发的土地较多，土地征地补偿资料较齐备，结合本次估价对象的实际情况，因此可采用成本逼近法进行土地价格测算。

⑤ 估价对象为已建成并投入使用的工业用地，因此难以采用剩余法进行估价

综上所述，我们确定在本报告中采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

3. 估价结果

1、地价确定的方法

根据城镇土地估价规程以及估价对象具体情况，估价人员采用了基准地价系数修正法和成本逼近法进行了测算。

基准地价系数修正法是以替代原理为基准，利用基准地价评估或更新成果，在将估价对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象宗地于估价时点的价格。

成本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增值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，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求得土地价格。

考虑到待估宗地两种方法求得地价都比较符合当地的实际地价水平，且差异较小，故采用简单算术平均值作为估价对象的最终评估结果。

2、估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则及估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到估价对象在公开市场条件下、估价设定用途、设定开发程度、设定容积率、法定最高使用年限内剩余年限条件下，在估价期日 2020 年 8 月 31 日的国有作价出资(入股)土地使用权价格（详见估价结果一览表）

总地价：16785.91 万元。

人民币大写：壹亿陆仟柒佰捌拾伍万玖仟壹佰元整。

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1)估价依据的可靠性：

①本次评估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、法规的规定；

②土地使用权人以合法有偿方式取得土地使用权，产权证明材料由权利人提供并负责其准确性和真实性；

③我们审慎检查了估价权利人提供的相关权属文件，并核查其资料原件，未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价权利人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对相关资料的合法、真实、准确、完整性负责。

(2)市场的客观性：在估价期日房地产市场为公平、公正、公开的均衡市场；

(3)使用延续性：估价对象设定作为工业用地，得到或将得到最有效利用，并能按预期产生相应的土地收益；

(4)地价内涵：本次评估土地使用权价格是指在剩余使用年限、现状利用条件下，满足用途、使用权类型、开发程度、容积率等各项设定条件，土地使用权完整清晰，于估价期日正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

(5)评估设定的条件：

①土地开发程度：详见地价定义一览表。

②土地性质及用途：估价对象性质设定为作价出资(入股)用地，用途为工业用地。

③他项权利状况：无。

④使用年限：估价对象剩余使用年限为 32.2 年、33.51 年。

⑥估价期日：根据《估价委托书》，本次估价目的为评估估价对象于 2020 年 8 月 31 日的国有土地使用权市场价值，故本次评估的估价期日为 2020 年 8 月 31 日，估价期日与现场勘查日期不一致，本次估价设定估价期日与现场勘查估价对象状况一致为假设前提。

2、估价结果和估价报告的使用

1. 估价报告和估价结果发生效力的法律依据

(1)本报告及估价结果依据前述国家有关法律、法规、规章以及估价对象所在省市的有关法律规定，采用的有关技术规程，委托估价方提供的有关资料，受托估价方掌握有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料而成立。

(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。

2. 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1)本报告及估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，不得用作其他经济行为。

(2)本报告估价结果是在满足地价定义所设定的条件下的国有授权经营

土地使用权权益价格，若估价对象的土地权利状况、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，该评估价格相应调整。

(3)本报告的估价结果需经估价机构盖章及在该公司注册的两名以上土地估价师签字后方能生效。

3. 根据《城镇土地估价规程》，土地估价报告有效期自报告提交日起原则上不超过一年。根据南风化工集团股份有限公司出具的《估价委托书》，该经济行为涉及拟资产重组的资产评估事宜，本次估价报告有效期为自报告提交日 2020 年 12 月 11 日起至 2021 年 8 月 30 日。

4. 本报告需在“土地估价报告备案系统”上进行电子化备案，取得电子备案号后使用，本报告及估价结果仅供委托估价方实施特定估价目的之情形所涉及的当事人、以及呈送有关管理机关审查估价报告和估价工作之用。此外，不得提供给其他任何部门、单位或个人使用。本估价机构对估价结果有解释权。

5. 违规使用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，对使用报告中的部分内容所导致的有关损失，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，受托估价机构不承担责任。

(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，本报告的复印件不具法律效力。

(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. 有关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)产权证明材料由权利人提供并负责其准确性和真实性。

(2)土地区位条件、市场交易资料等估价资料由估价人员实地调查而得。

(3)估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响变化事项以及采取的相应措施

(1)宗地内外基础设施的开发水平是根据估价人员收集的估价资料所在区域的基础设施投入的强度、时间与质量结合工程造价定额信息测算的基础设施投入的平均水平。宗地内外基础设施的开发水平发生变化，土地估价结果应作相应调整。

(2)本次估价设定的用途是根据评估目的和委托估价方要求，依据合法原则和最有效利用原则设定的，土地规划条件和利用条件发生变化，土地估价结果应作相应的调整。

3. 估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1)由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价未考虑心理等因素对地价的影响。

(2)本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

4. 其他需要特殊说明的问题

(1)委托估价方对提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性负责。

(2)本次评估的土地面积及权利状况以《国有土地使用证》、《关于中条山有色金属集团有限公司以授权经营土地对北方铜业股份有限公司增资扩股有关事宜的批复》（晋国资运营（2020）252号）、《估价委托书》、《不动产权籍调查表》（含宗地图）为准。

(3)估价对象为授权经营土地使用权，现为北方铜业股份有限公司租赁使用，估价对象为中条山有色金属集团有限公司以授权经营土地对北方铜业股

份有限公司增资扩股的土地使用权，本次不考虑租赁权对地价的影响。

(4)估价对象地上建筑物权属为北方铜业股份有限公司，估价对象为中条山有色金属集团有限公司以授权经营土地对北方铜业股份有限公司增资扩股的土地使用权，故不考虑土地使用权权属与地上建筑物权属不一致对估价的影响。

(5)土地还原率的确定：根据垣曲县人民政府2016年4月公布的《关于公布垣曲县城镇土地级别和基准地价更新结果的通知》，垣曲县工业用地基准地价还原利率为7%，本次评估土地还原率选取垣曲县工业用地基准地价还原利率。

(6)若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

第四部分 附件

- 附件一、估价对象照片、位置图
- 附件二、委托书、经济行为文件复印件
- 附件三、营业执照复印件
- 附件四、《国有土地使用证》复印件
- 附件五、《地上建筑物情况说明》复印件
- 附件六、委托估价方提供的其他相关资料复印件
- 附件七、估价机构营业执照复印件
- 附件八、估价机构资质证书复印件
- 附件九、土地估价师资格证书复印件