

备案号：21144201A0020

查询码：5A5621B0



土地估价报告

项目名称：盘锦市兴隆台区人民法院拟执行关于辽宁鼎兴置业有限公司诉满洲里市庆宇开发有限责任公司未履行生效法律文书所确定的给付义务一案涉及的满洲里市庆宇开发有限责任公司所拥有的位于满洲里市华埠大街北、外环路东侧一幅国有出让商住用地土地使用权价格评估项目。

受托估价单位：盘锦谦隆正丰土地评估事务所

土地估价报告编号：盘谦地估字（2020）第 018 号

提交估价报告日期：2020 年 9 月 7 日

估价报告备案日期：2020 年 9 月 10 日

土地估价报告

项目名称：盘锦市兴隆台区人民法院拟执行关于辽宁鼎兴置业有限公司诉满洲里市庆宇开发有限责任公司未履行生效法律文书所确定的给付义务一案涉及的满洲里市庆宇开发有限责任公司所拥有的位于满洲里市华埠大街北、外环路东侧一幅国有出让商住用地土地使用权价格评估项目

受托估价单位：盘锦谦隆正丰土地评估事务所

土地估价报告编号：盘谦地估字（2020）第018号

提交估价报告日期：二〇二〇年九月七日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、 估价项目名称

盘锦市兴隆台区人民法院拟执行关于辽宁鼎兴置业有限公司诉满洲里市庆宇开发有限责任公司未履行生效法律文书所确定的给付义务一案涉及的满洲里市庆宇开发有限责任公司所拥有的位于满洲里市华埠大街北、外环路东侧一幅国有出让商住用地土地使用权价格评估项目。

二、 委托估价方

委托单位：辽宁省盘锦市中级人民法院

单位地址：盘锦市辽东湾新区直方街勤德路

三、 估价目的

盘锦市兴隆台区人民法院拟执行关于辽宁鼎兴置业有限公司诉满洲里市庆宇开发有限责任公司未履行生效法律文书所确定的给付义务一案涉及的满洲里市庆宇开发有限责任公司所拥有的位于满洲里市华埠大街北、外环路东侧一幅国有出让商住用地土地使用权，辽宁省盘锦市中级人民法院委托盘锦谦隆正丰土地评估事务所对该宗国有出让土地使用权价格进行评估，为盘锦市兴隆台区人民法院案件执行提供价值参考。

四、 估价期日

二〇二〇年八月二十六日（估价人员现场查勘日期）

五、 估价日期

二〇二〇年八月二十六日至二〇二〇年九月七日

六、 地价定义

于估价期日待估宗地为国有出让土地使用权，满国用(2012)第000393号《国有土地使用权证》上登记的土地用途为商住用地，实际用途为商住用地，评估设定用途为商住用地，土地使用权面积为113790平方米，其中：住宅用地终止日期为2077年9月19日，估价期日至证载终止日期的剩余土地使用年限为57.06年，商业用地终止日期为2047年9月19日，估价期日至证载终止日期的剩余土地使用年限为27.06年。经估价人员现场勘察，基础设施实际开发程度为宗地外“六通”（即通上水、下水、通电、通讯、通路、通暖），宗地内土地平整，设定开发程度为宗地外“六通”（即通上水、下水、通电、通讯、通路、通暖）和宗地红线内土地平整，本次估价对象设定开发程度与实际土地开发程度一致。

此次评估的土地价格是指在公开市场条件下，于估价期日为2020年8月26日，土地用途设定为商住用地，土地开发程度设定为宗地外“六通”（通上水、下水、通电、通讯、通路、通暖）和宗地红线内土地平整，建筑容积率1.4，住宅用地剩余土地使用年限为57.06年，商业用地剩余土地使用年限为27.06年，土地使用权面积为113790平方米的国有出让商住用地土地使用权价格。

七、 估价结果

经评估人员现场勘察和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在设定用途、使用年限及开发程度条件下，估价期日为2020年08月26日的土地使用权价格，估价结果如下：

评估土地面积：113790平方米

单位面积地价：436 元/平方米

总地价：4961.244 万元

大写金额：肆仟玖佰陆拾壹万贰仟肆佰肆拾元整（货币种类：人民币）

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》（表 1-1）

八、土地估价师签名

土地估价师

注册号

签章

李 放

2004210108



王洪亮

2002210041



评估机构负责人签字:

盘锦谦隆正丰土地评估事务所

二〇二〇年九月七日



表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：盘锦谦隆正丰土地评估事务所
 估价目的：为法院执行案件提供价值参考
 估价日期：2020年08月26日

估价报告编号：盘谦地估字(2020)第018号
 估价日期：土地使用权性质：国有出让用地

宗地编号	估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	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	剩余土地使用权年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/㎡)	总价(万元)	备注
				记载(或批准)	实际	设定	实际							
1	满洲里市庆宇开发有限责任公司	国有建设用地	满国用(2012)第000393号	商住用地	商住用地	住宅用地 商业用地	1.4	1.4	宗地外“六通”宗地内土地平整	57.06 27.06	113790	436	4961.244	

一、上述土地估价结果限定条件：

- 1、土地权利限制：无
- 2、基础设施条件
 地面平整状况：平整
 电：满洲里市供电公司供电，保证率近100%；
 讯：满洲里市通信网络公司，保证率近100%；
 水：满洲里市供水，保证率近100%；
 水：市政管网排水系统，保证率近100%；
 路：泰山街，通畅率较高；
 暖：满洲里热力公司供暖，保证率近100%；
- 3、规划限制条件：商住用地，建筑容积率1.4，建筑密度28%，建筑限高18米，绿地比例35%。
- 4、影响土地价格的其它条件：无

二、其它需要说明的事项：

- 1、估价结果自估价报告提交日起一年内有效，评估的价格仅作为盘锦市兴隆台区区人民法院案件执行提供价值参考。
- 2、其他需要说明的事项详见第三部分第三项。



盘锦谦隆正丰土地评估事务所
 二〇二〇年九月七日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：辽宁省盘锦市中级人民法院

单位地址：辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路

联系人：董路

联系电话：0427-2907746

二、估价对象

估价对象为位于满洲里市华埠大街北、外环路东侧一幅国有出让商住用地，土地使用权人为满洲里市庆宇开发有限责任公司，使用权面积 113790 平方米。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

该宗地已进行土地登记，国有土地使用权证记载情况如下：

国有土地使用权证号：满国用（2012）第 000393 号

土地使用权人：满洲里市庆宇开发有限责任公司

坐落：华埠大街北、外环路东侧

地号：1507810010200026000

图号：96.75-28.75

使用权类型：出让

地类（用途）：商住用地

使用权面积：113790 平方米

终止日期：2077 年 9 月 19 日止。

其中：住宅用地终止日期为 2077 年 9 月 19 日，商业用地终止日期为 2047 年 9 月 19 日。

（二）土地权利状况

估价对象土地所有权属国家所有，满洲里市庆字开发有限责任公司以出让方式取得该宗地土地使用权，根据委托方提供的资料，估价对象规划用地性质为商住用地，本次评估设定土地用途商住用地，其中：住宅用地终止日期为 2077 年 9 月 19 日，估价期日至证载终止日期的剩余土地使用年限为 57.06 年，商业用地终止日期为 2047 年 9 月 19 日，估价期日至证载终止日期的剩余土地使用年限为 27.06 年。已设定抵押权，未设定地役权、租赁权等其他权利，截至估价期日处于司法强制执行状态。

（三）土地利用状况

于估价期日，估价对象现状为空地，处于待开发状态。

四、 地价影响因素分析

影响地价的因素有，区域因素和个别因素。一般因素是指地理位置、自然环境及产业政策、城市经济发展等条件，一般因素的变化将引起整个城市地价水平的变化。而具体宗地的地价水平则是由宗地的区域因素和个别因素所决定。

（一） 一般因素

1. 地理位置及自然条件

满洲里市位于内蒙古自治区境东北部，呼伦贝尔市西部，东邻新巴尔虎左旗，西接新巴尔虎右旗，南濒达赉湖，北与俄罗斯联邦接壤。满洲里市是内蒙古自治区计划单列的一个准地级边境城市，具有西邻俄、蒙，东连东北经济腹地和环渤海经济圈的优势，是真正的东亚之窗。地理坐标为东经 117°12"—117°53"，北纬 49°19"—49°41"，行政区域面积 734.61 平方公里。东西最长 50 公里，南北最宽 34 公里，呈不规则的狭长地带。中、俄边境满洲里段全长 101.1 公里，其中满洲里辖区的国境线全长 54 公里（包括水界 12.7 公里）。

满洲里市地处呼伦贝尔高平原的西北部，地貌为低山、丘陵、漫岗地，地势中部高东西部低。中南部与新巴尔虎右旗交界，海拔高度 1009.3 米，

地势起伏较大而且陡峻，相对高差一般在 50-100 米。向北到中俄边境一带海拔降到 600 米；城区以西为海拔 600-700 米的波状平原，地势平缓 $<3^{\circ}$ 。二卡到灵泉一线以东地势低平，海拔高度降到 545-600 米，为河流阶地或河漫滩地。主要地貌类型的基岩组成有石英粗面岩、安山岩、玄武岩、花岗岩、砂泥岩等各种残积物、坡积物和洪冲积物。

满洲里市地处中纬度地区，属于温带半干旱大陆性气候。冬季严寒、漫长、干燥，夏季短暂、温凉，日照时间长，降水集中，春秋两季气温变化剧烈过渡快。年平均日照时数为 3315.8 小时，年平均气温为 -1.3°C ， $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 的积温为 1962.7 $^{\circ}\text{C}$ ，无霜期平均 132 天。年平均降水量 299.5mm，7、8 月降水集中、年平均蒸发量 1718.8mm，大风日数 54 天，多为西南风，其中春季最多。

满洲里市河流纵横，水系发达。主要有新开河、乌勒草宁河、二子河、木特那雅河、海拉尔河等，湖泊有达赉湖，均汇集于额尔古纳河。

满洲里市矿产资源丰富，主要有煤田，蕴藏丰富，储量超过百亿吨；除此之外境内已探明的矿藏还有铅锌矿、铁矿、石灰石、麦饭石、黄粘土、珍珠岩、膨润土、花岗岩、硅石、玄武岩等资源。

满洲里市是一座国际贸易旅游城，旅游业正稳步发展。满洲里市拥有闻名世界的呼伦贝尔大草原，有我国唯一未受污染的天然大型淡水湖泊——呼伦湖，有国家 4A 级旅游景区——中俄互市贸易区、二子湖湿地生态旅游区、拓拔鲜卑古墓群、小孤山古生物化石遗址、猛犸象古化石馆、国门旅游景区，俄罗斯套娃广场被上海大世界吉尼斯总部评定为“世界上最大的套娃和最大的异形建筑造型群”，俄罗斯艺术博物馆也于 2007 年 5 月正式对游客开放。满洲里市是集自然生态、异域风情、历史文化、民俗风情、节庆会展、跨国商务等多种特色，中、俄、蒙三国风情兼备的旅游胜地。

2. 地区基础设施状况

完善城市公用设施，加快宽带光纤、移动通信网、互联网、广播电视

网等信息基础设施建设，深入推进“三网融合”，普及城市无线宽带网。适度超前建设电网、变电站，完善输配电网络，规划建设 LNG 加气站等分布式清洁能源设施，扩大天然气使用规模，构建多元支撑，低碳绿色的城市能源保障网。建立多水源保障体系，建设雨污分流、雨水利用、污水处理和再利用的水处理设施，按百年一遇特大洪水设防标准建造城市排水系统。在重点地区实施电力、电信、有限电视电缆“三线”入地，统一建设管理地下管廊。

3. 地区土地状况

切实做好土地政策，抓好土地管理创新试点，实现未利用地开发新突破，加大土地增减挂钩、指标争取和存量挖潜力度，保障发展用地，同时严格规范管理，节约集约用地。贯彻执行《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，加强对全市房地产业发展战略研究和市场趋势分析，科学制定房地产开发年度计划、土地供应计划，确定开发建设规模、区域规模和结构比例，保证全市房地产业供需平衡、结构合理。

4. 城市规划与发展目标

城市规划：满洲里市是我国第一大陆路口岸，是“欧亚大陆桥”上的重要城市和交通枢纽，是以进出口资源加工业和煤炭工业为主导的国际贸易旅游城，是我国环渤海港口通往俄罗斯等独联体国家和欧洲的最便捷、最经济、最重要的陆海联运大通道，承担着中俄贸易 60% 以上的陆路运输任务。满洲里市是全国精神文明创建先进城市和中国优秀旅游城市，内蒙古九星级文明卫生城。满洲里市突出两个层次的城市功能：第一层次是具有区域性的城市功能，包括旅游功能、流通功能、文化功能等；第二层次是具有地方性的城市功能，包括交通功能、信息功能、体育功能、教育功能、医疗功能等。各种城市功能应形成系统，并分级设置，同时应充分体现人文关怀，从而为城市功能完善提供载体。

发展目标：2020年经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值保持基本稳定，一般公共预算收入按可比口径增长3%，固定资产投资增长5%，规模以上工业增加值增长3%左右，居民消费价格涨幅控制在3.5%左右，城镇新增就业3000人，城镇登记失业率控制在4.5%以内，口岸货运量、市外贸进出口总值实现正增长。

5. 产业政策

满洲里市的土地利用总体规划是加强土地管理，严格实行土地用途管制制度的重要手段，也是土地参与宏观调控，发挥市场配置土地资源，促进经济结构调整和经济增长方式集约化转变，统筹安排各业各类用地需求，保障经济社会可持续发展的重要手段。根据《呼伦贝尔土地利用总体规划（2006-2020年）》，在对现行规划实施情况进行系统评价的基础上，从满洲里市区域功能定位和社会经济发展分析入手，确定满洲里市经济发展战略；根据各行各业、各主导产业的用地规划以及满洲里市土地禀赋、环境容量，对用地需求、供给量进行预测，按照国家相关土地政策，制定土地利用战略，并对土地利用结构进行优化，布局进行整合，提出主要用地规划方案、用途分区、空间管制和规划实施保障机制。

（二） 区域因素

影响用地的区域因素主要有区域概况、道路交通状况、繁华程度、基础设施配套状况、基本生活设施条件、环境状况等。

1、区域概况：

满洲里由内蒙古自治区呼伦贝尔市代管，是内蒙古自治区计划单列市，是中国最大的陆运口岸城市，是国务院确定的国家重点开发开放试验区、边境旅游试验区。境内满洲里口岸是中国最大的陆路口岸。西临蒙古国，北接俄罗斯，是全国最大的陆路口岸城市。设有边境经济合作区、中俄互市贸易区、东湖区、国际物流产业园区、敖尔金区5个管理区。共辖6个

乡级行政区，包括 5 个街道、1 个镇，分别是东山街道、道南街道、道北街道、兴华街道、敖尔金街道、新开河镇。此外，满洲里市代管呼伦贝尔市扎赉诺尔区。

2、道路交通状况

该区域内路网稠密，主干道为 301 国道和 G10 绥满高速公路，301 国道由绥芬河到满洲里，中途经过哈尔滨、大庆、扎兰屯、牙克石、海拉尔等城市。该区域距离满洲里火车站约 7 公里，距满洲里长途客运站约 4 公里。

3、繁华程度

宗地距离区域商业中心较远，周边没有成熟的商业圈，商业繁华程度一般。

4、基础设施配套状况

区域内基础设施齐备，宗地外已达到“六通”条件，可满足规划新项目的配套需要。

5、基本生活设施条件

估价对象所处区域距商服中心约 3.8 公里，周边有内蒙古大学满洲里学院、满洲里俄语职业学院、满洲里市中蒙医院、满洲里市第二小学、满洲里大学生公园等生活服务设施，可以基本满足正常生活需求。

6、环境状况

估价对象所处区域污染程度轻，绿化较优，总体环境较优。

(三) 个别因素

1、宗地位置：华埠大街北、外环路东侧

2、土地用途：商住用地

3、评估土地面积：113790 平方米

4、宗地四至：东至空地、南至泰山街、西至明珠花苑小区用地、北至空地；

5、待估宗地具体状况:

(1)待估宗地一面临街，南临泰山街，宗地形状呈矩形，从其面积、形状来看，对建筑物布局无影响。宗地内地地势平坦，基础承载力符合普通建筑要求，对土地利用、建筑物及构筑物的结构施工无影响，可以满足城市建设需要。

(2)基础设施条件：开发程度为宗地外“六通”（通上水、下水、通电、通讯、通路、通暖）和宗地内场地平整，其中：通电为满洲里市供电公司供电，保证率近100%；通讯为满洲里市通信网络公司，保证率近100%；通上水由满洲里市供水，保证率近100%；排水为市政管网排水系统，保证率近100%；道路有泰山街，通畅率较高；通暖由满洲里热力公司供暖，保证率近100%。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、 估价依据

(一) 国务院及有关部门颁布的法律、法规

- 1、《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）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）
- 4、《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）
- 5、《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）
- 6、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（2007年12月1日中华人民共和国国务院令 第511号）
- 7、《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）
- 8、《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令 第224号）
- 9、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985年2月8日国务院发布根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）
- 10、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中

华人民共和国国务院令 第 448 号)

(二) 地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

1、《满洲里市人民政府关于公布基准地价更新结果的通告》(满政字[2016]29号)

2、内蒙古自治区人民政府、呼伦贝尔市人民政府、满洲里市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

(三) 估价技术规程

1、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)

3、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

(四) 委托方提供的资料及估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

1、委托方提供的资料

(1)《国有土地使用证》[满国用(2012)第000393号]

(2)《国有土地使用权出让合同》(合同编号:2007-008)

(3)《建设用地规划许可证》(公建编号20072052)

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

(1)估价对象宗地位置图

(2)估价对象利用现状照片

(3)估价过程中采用的案例

(4)估价对象所在区域自然条件、经济条件、行政区划、城市基础设施等基本情况

(5)估价对象所在区域土地市场供需状况、土地开发经营等基本情况

(6)估价人员调查收集的其他相关资料

二、土地估价

(一) 估价原则

1、合法原则：土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后决定的。土地价格也遵循替规律，某土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。

3、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

4、价值主导原则

土地综合质量的优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

5、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。

6、报酬递增递减原则

报酬递增、递减原则即经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

7、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。

（二）估价方法

1、估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。按照《城镇土地估价规程》要求并结合估价对象实际状况，本次估价采用基准地价系数修正法和剩余法（假设开发法）进行评估。理由如下：

基准地价系数修正法：满洲里市已公布了土地基准地价标准，并有相应的修正体系，评估对象位于基准地价覆盖区域内，因此，适合运用基准地价系数修正法进行评估。

剩余法（假设开发法）：估价对象为商住用地，开发完成后的不动产总价、开发成本根据市场状况容易取得，因此适宜采用剩余法（假设开发法）。

2、不采用的估价方法

（1）收益还原法只适用于有收益或潜在收益的房地产价格评估，估价对象为待开发房地产，因此不适用收益还原法。

（2）市场比较法适用于房地产市场发育健全，且有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，估价对象近期同类土地出让市场没有成交案例，市场不活跃，因此不宜采用市场比较法。

（3）估价对象为商住用地，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中规定，对中心城区的商住用地，不宜采用成本逼近法，并且该区域征地成本费用的构成明显低于该区域出让商住地价水平，所以本次评估未采用成本逼近法评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和剩余法进行评估。最后根据所采用的评估方法的评估结果，经综合分析、处理后确定估价对象价格。

（三）估价结果

1、基准地价系数修正法估价结果

基准地价是代表不同土地级别内土地的平均地价水平，区域内的宗地，由于各宗地条件的差异，使得宗地地价存在差异。基准地价系数修正法是以替代原则为理论依据，利用已公布的土地基准地价标准和基准地价系数修正表等评估成果，就估价对象的区域条件和个别条件与其所处区域的平

均条件相比较，对基准地价进行修正，进而求取估价对象估价期日价格的一种方法。

基准地价修正系数法计算公式为：宗地地价=基准地价×(1±区位修正系数)×期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

估价结果：单位面积地价为 380.69 元/平方米。

2、剩余法估价结果

剩余法又称假设开发法，是指在求取委估宗地的价格时，将委估宗地的预期开发后的开发总价值扣除其正常的开发费用、销售费用、税金及开发利润来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

$$\text{地价} = \text{预期开发价值} - \text{开发成本} - \text{开发利润} - \text{销售税费}$$

上式中的开发成本=工程建造成本+专业费用+不可预见费用+投资利息

估价结果：单位面积地价为 460.00 元/平方米

3、最终估价结果确定的方法

通过采用基准地价系数修正法和剩余法两种方法对估价对象进行了评估，从估价结果来看两种方法计算结果有一定差异，但都在合理范围内，计算过程中取值较为合理，结果可靠，但基准地价系数修正法计算过程中基准地价基准日为 2015 年 6 月 30 日，虽然估价人员推导了期日修正系数，估价结果时效性较差，不能完全反映估价对象现时的市场价格，而剩余法计算过程中采用的数据均为估价期日现时有有效的价格标准，剩余法估价结果更具时效性，也更能反映估价对象现时市场价格。经估价人员综合分析，认为基准地价系数修正法估价结果反映估价对象现时的市场价格的权重为

0.3, 剩余法估价结果反映估价对象现时的市场价格的权重为 0.7, 取两种方法估价结果的加权平均值较合理, 故采用两种估价结果的加权平均值作为最终的估价结果。

待估宗地土地估价结果确定表

用途	基准地价系数修正法 (元/m ²)	剩余法 (元/m ²)	最终地价取值 (取整数)(元/m ²)	取价说明
商住用地	380.69	460.00	436	取两种方法加权平均值

4、最终估价结果

经评估人员现场勘察和当地市场分析, 按照地价评估的基本原则和估价程序, 选择合适的评估方法, 评估得到待估宗地在设定用途、使用年限及开发程度条件下, 估价日期为 2020 年 08 月 26 日的土地使用权价最终的估价结果为:

单位面积地价: 436 元/平方米

总地价: 4961.244 万元

总地价大写金额: 肆仟玖佰陆拾壹万贰仟肆佰肆拾元整 (货币种类: 人民币)。

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》(表 1-1)

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、委托方合法有偿取得土地使用权, 并支付有关税费
- 2、估价对象得到最有效的利用, 并产生相应的土地收益。
- 3、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、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。

- 5、委托方提供的资料属实。

6、估价设定土地用途为商住用地，建筑容积率 1.4，土地设定开发程度为宗地外“六通”（即通上水、下水、通电、通讯、通路、通暖）和宗地红线内土地平整。

（二）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。

本次估价所依据的法律、法规为本报告估价依据中列明的法律、法规，本报告及估价结果的作用是依据上述法律、法规的有关规定而发生法律效力。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1)本报告和估价结果在一定估价目的下使用，本报告和估价结果仅作为盘锦市兴隆台区人民法院拟执行关于辽宁鼎兴置业有限公司诉满洲里市庆宇开发有限责任公司未履行生效法律文书所确定的给付义务一案涉及的满洲里市庆宇开发有限责任公司所拥有的位于满洲里市华埠大街北、外环路东侧一幅国有出让商住用地土地使用权提供价值参考依据使用，若评估目的变更，本次估价结果无效，需重新评估。

(2)估价结果是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日 2020 年 08 月 26 日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的国有出让土地使用权价格。若土地利用方式、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，不能直接使用本估价结果，估价结果应作相应调整。

(3)本次评估估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”，“土地估价报告”仅供委托方使用，“土地估价技术报告”仅为估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门备案时的附件使用。

(4)估价报告的有效期限自提交报告日起一年内有效。

(5)本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价结果由盘锦谦隆正丰土地评估事务所负责解释。

(6)未经估价机构书面同意，其他任何单位和个人不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

(7)违规使用估价报告和估价结果所产生的法律责任由违规使用者承担。

(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)估价对象的权属资料等由委托方提供，土地面积来源于委托方提供的《国有土地使用证》；

(2)土地区位条件、地产市场交易等资料由估价人员实地调查而得；

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

估价结果是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日 2020 年 08 月 26 日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的国有出让土地使用权价格。若土地利用方式、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，不能直接使用本估价结果，估价结果应作相应调整。

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)估价对象已设定抵押权，并处于司法强制执行状态。

(2)本次估价未考虑估价对象已设定抵押权和处于司法强制执行状态对估价结果的影响。

(3)估价对象土地出让合同未载明商住比，本次估价设定住宅一层全部结建商网。

第四部分 附件

- 一、《司法鉴定评估委托书》[(2020)辽11委字第00369号]复印件
- 二、《国有土地使用权证》[满国用(2012)第000393号]复印件
- 三、国有土地使用权出让合同(合同编号:2007-008)复印件
- 四、《建设用地规划许可证》(公建编号20072052)复印件
- 五、土地估价机构备案函复印件
- 六、土地估价师资格证书复印件
- 七、评估机构营业执照副本复印件
- 八、待估宗地区位图
- 九、估价对象现场照片

司法鉴定评估委托书

(2020)辽11委字第00369号

受委托单位	盘锦谦隆正丰土地评估事务所				
委托时间	2020年8月10日	类别	评估	标的	
鉴定申请人	辽宁鼎兴置业有限公司		联系电话	13008251885	
对方当事人	满洲里市庆宇开发有限责任公司		联系电话	0470-6220273	
委托事项	对满洲里市庆宇开发有限责任公司用于担保抵押的位于满洲里市华埠大街北、外环路东侧、宗地面积为113790平方米的建设地使用权价值进行评估。				
委 托 单 位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院			
	地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	主办人 收件人	江殿雄	联系电话	0427-2907193	
	送检人	常艳	联系电话	0427-2907732	
	案件 承办人	董路	联系电话	0427-2907746	
	 2020年8月10日				

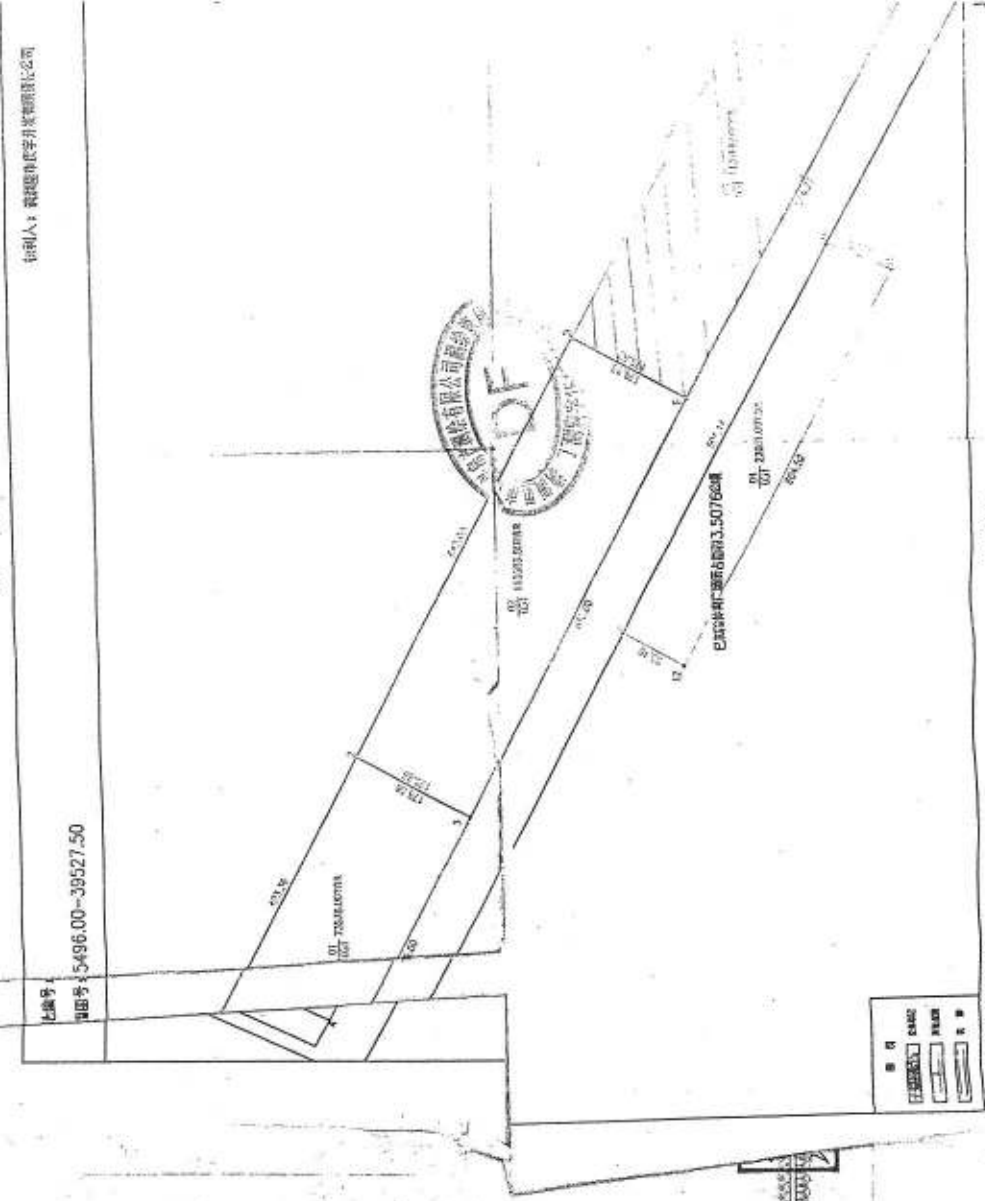
2017年9月28日

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

土地登记簿登记专用章

土地权利人	满洲里市庆宇开发有限责任公司	
座落	华埠大街北、外环路东侧	
宗地号	150781001020 0026000	宗地号 96.75-28.75
宗地用途	商住	取得价格
使用权类型	出让	终止日期 2077年9月19日
宗地使用权面积	宗地使用权面积	113790 M ²
	分摊面积	113790 M ²

宗地图



1:5000

注册日期：2012年3月21日
审核日期：2012年3月22日

满洲里市人民政府(章)
2012年3月22日

注册用(2012)第 0003号

制单人：满洲里市庆宇开发有限责任公司

GF-2000-2601

合同编号: 2007-008

国有土地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理局

监制

国有土地使用权出让合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人双方：

出让人：中华人民共和国 河北省 省(自治区、直辖市)
邯郸市 市(县) 丛台区；
受让人：邯郸市城市投资开发有限公司；

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》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、行政法规、地方性法规，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让人根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国。国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第三条 出让人出让给受让人的宗地位于 丛台区
外环路东侧，宗地编号为 DS2007-113-20，宗地
总面积大写 叁拾贰万玖仟玖佰零陆 平方米
(小写 322976 平方米)，其中出让土地面积为大写
叁拾贰万玖仟玖佰零陆 平方米(小写

320923 平方米)。宗地四至及界址点座标见附件《出让宗地界址图》。

第四条 本合同项下出让宗地的用途为 商住。

第五条 出让人同意在 2007 年 9 月 20 日前将出让宗地交付给受让人,出让方同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (三) 款规定的土地条件:

(一)达到场地平整和周围基础设施 通,即通 通。

(二)周围基础设施达到 通,即通 通,但场地尚未拆迁和平整,建筑物和其他地上物状况如下: 通。

(三)现状土地条件。

第六条 本合同项下的土地使用权出让年期为 商住用地 七十年,自出让方向受让方实际交付土地之日起算,原划拨土地使用权补办出让手续的,出让年期自合同签订之日起算。

第七条 本合同项下宗地的土地使用权出让金为每平方米人民币大写 叁佰肆拾柒元柒角肆分 元(小写 347.74元);总额为人民币大写 壹亿壹仟贰佰叁拾壹元零陆角肆分 元(小写 112310631.02 元)。

第八条 本合同经双方签字后 日内,受让人须向出让人缴付人民币大写 元(小写 元)作为履行合同的定金。定金抵作土地使用权出让金。

第九条 受让人同意按照本条第 款的规定向出让人支付上述土地使用权出让金。

(一)本合同签订之日起_____日内,一次性付清上述土地使用权出让金。

(二)按以下时间和金额分_____期向出让人支付上述土地使用权出让金。

第一期 人民币大写_____元
(小写_____元),付款时间:_____年_____月_____日之前。

第二期 人民币大写_____元
(小写_____元),付款时间:_____年_____月_____日之前。

第_____期 人民币大写_____元
(小写_____元),付款时间:_____年_____月_____日之前。

第_____期 人民币大写_____元
(小写_____元),付款时间:_____年_____月_____日之前。

分期支付土地出让金的,受让人在支付第二期及以后各期土地出让金时,应按照银行同期贷款利率向出让人支付相应的利息。

第三章 土地开发建设与利用

第十条 本合同签订后_____日内,当事人双方应依附件《出让宗地界址图》所标示座标实地验明各界址点界桩。受让人应妥善保护土地界桩,不得擅自改动,界桩遭受破坏或移动时,受让人应立即向出让人提出书面报告,申请复界测量,恢复界桩。

第十一条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物的,应符合下列要求:

主体建筑物性质_____;

附属建筑物性质_____;

建筑容积率 1.4 ;
建筑密度 28% ;
建筑限高 18米 ;
绿地比例 35% ;
其他土地利用要求 _____

第十二条 受让人同意在本合同项下宗地范围内一并修建下列工程,并在建成后无偿移交给政府:

- (1) _____ ;
- (2) _____ ;
- (3) _____ .

第十三条 受让人同意在2007年10月1日之前动工建设。

不能按期开工建设的,应提前30日向出让人提出延建申请,但延建时间最长不得超过一年。

第十四条 受让人在受让宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施同宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。

第十五条 受让人在按本合同约定支付全部土地使用权出让金之日起30日内,应持本合同和土地使用权出让金支付凭证,按规定向出让人申请办理土地登记,领取《国有土地使用证》,取得出让土地使用权。

出让人应在受理土地登记申请之日起30日内,依法为受让人办理出让土地使用权登记,颁发《国有土地使用证》。

第十六条 受让人必须依法合理利用土地,其在受让宗地上的一切活动,不得损害或者破坏周围环境或设施,使国家或他人遭受损失的,受让人应负责赔偿。

第十七条 在出让期限内,受让人必须按照本合同规定的土地用途和土地使用条件利用土地,需要改变本合同规定的土地用途和土地使用条件的,必须依法办理有关批准手续,并向出让人申请,取得出让人同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金,办理土地变更登记。

第十八条 政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权,原土地利用规划如有修改,该宗地已有的建筑物不受影响,但在使用期限内该宗地建筑物、附着物改建、翻建、重建或期限届满申请续期时,必须按届时有效的规划执行。

第十九条 出让人对受让人依法取得的土地使用权,在本合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益需要提前收回土地使用权的,出让人应当依照法定程序报批,并根据收回时地上建筑物、其他附着物的价值和剩余年期土地使用权价格给予受让人相应的补偿。

第四章 土地使用权转让、出租、抵押

第二十条 受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金,领取《国有土地使用证》,取得出让土地使用权后,有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押,但首次转让(包括出售、交换和赠与)剩余年期土地使用权时,应当经出让人认定符合下列第(一)款规定之条件:

(一)按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上;

(二)按照本合同约定进行投资开发,形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十一条 土地使用权转让、抵押,转让、抵押双方应当签订书面转让、抵押合同;土地使用权出租期限超过六个月的,出租

人和承租人也应当签订书面出租合同。

土地使用权的转让、抵押及出租合同,不得违背国家法律、法规和本合同的规定。

第二十二条 土地使用权转让,本合同和登记文件中载明的权利、义务随之转移,转让后,其土地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。本合同项下的全部或部分土地使用权出租后,本合同和登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 土地使用权转让、出租、抵押,地上建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押;地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押,土地使用权随之转让、出租、抵押。

第二十四条 土地使用权转让、出租、抵押的,转让、出租、抵押双方应在相应的合同签订之日起30日内,持本合同和相应的转让、出租、抵押合同及《国有土地使用证》,到土地行政主管部门申请办理土地登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的,应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书,除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的,出让人应当予以批准。

出让人同意续期的,受让人应当依法办理有偿用地手续,与出让人重新签订土地有偿使用合同,支付土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满,受让人没有提出续期申请或者虽申请续期但依照本合同第二十五条规定未获批准的,受让人应当交回《国有土地使用证》,出让人代表国家收回土地使用权,并依照规定办理土地使用权注销登记。

第二十七条 土地出让期限届满,受让人未申请续期的,本合

同项下土地使用权和地上建筑物及其他附着物由出让人代表国家无偿收回,受让人应当保持地上建筑物、其他附着物的正常使用功能,不得人为破坏,地上建筑物、其他附着物失去正常使用功能的,出让人可要求受让人移动或拆除地上建筑物、其他附着物,恢复场地平整。

第二十八条 土地出让期限届满,受让人提出续期申请而出让人根据本合同第二十五条之规定没有批准续期的,土地使用权由出让人代表国家无偿收回,但对于地上建筑物及其他附着物,出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

第六章 不可抗力

第二十九条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本合同不负责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。

第三十条 遇有不可抗力的一方,应在____小时内将事件的情况以信件、电报、电传、传真等书面形式通知另一方,并且在事件发生后____日内,向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第七章 违约责任

第三十一条 受让人必须按照本合同约定,按时支付土地使用权出让金。如果受让人不能按时支付土地使用权出让金的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的____%向出让人缴纳滞纳金,延期付款超过6个月的,出让人有权解除合同,收回土地,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿因违约造成的

其他损失。

第三十二条 受让人按合同约定支付土地使用权出让金的，出让人必须按照合同约定，按时提供出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人对本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当接受让人已经支付的土地使用权出让金的 1 %向受让人给付违约金。出让人延期交付土地超过6个月的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付土地使用权出让金的其他部分，受让人并可请求出让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十三条 受让人应当按照合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，出让人可以向受让人征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权；但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第三十四条 出让人交付的土地未能达到合同约定的土地条件的，应视为违约。受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。

第八章 通知和说明

第三十五条 本合同要求或允许的通知和通讯，不论以何种方式传递，均自实际收到时起生效。

第三十六条 当事人变更通知、通讯地址或开户银行、帐号的，应在变更后15日内，将新的地址或开户银行、帐号通知另一方。因当事人一方迟延通知而造成的损失，由过错方承担责任。

第三十七条 在缔结本合同时，出让人有义务解答受让人对

于本合同所提出的问题。

第九章 适用法律及争议解决

第三十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第三十九条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,按本条第(二)款规定的方式解决:

(一)提交_____仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人民法院起诉。

第十章 附 则

第四十条 本合同依照本条第(一)款之规定生效。

(一)本合同项下宗地出让方案业经广州市人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

(二)本合同项下宗地出让方案尚需经_____人民政府批准,本合同自_____人民政府批准之日起生效。

第四十一条 本合同一式贰份,具有同等法律效力,出让人、受让人各执壹份。

第四十二条 本合同和附件共_____页,以中文书写为准。

第四十三条 本合同的金额、面积等项应当同时以大、小写表示,大小写数额应当一致,不一致的,以大写为准。

第四十四条 本合同于2007年9月20日在中华人民共和国广东省省(自治区、直辖市)广州市市(县)签订。

第四十五条 本合同未尽事宜,可由双方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

出让人():

住所:

法定代表人(委托代理人)

电话:

传真:

电报:

开户银行:

帐号:

邮政编码:

受让人():

住所:

法定代表人(委托代理人)

(签字)

电话:

传真:

电报:

开户银行:

帐号:

邮政编码:



二〇〇七年九月二十日

中华人民共和国

建设用地规划许可证

公建

编号 2007 2052

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关



日

期 2007年9月21日

用地单位	满洲里市庆宇开发有限责任公司
用地项目名称	满洲里“明珠花园”小区
用地位置	西外环路东，华埠大街北
用地面积	叁拾贰万贰仟玖佰柒拾叁平方米
附图及附件名称	满洲里市规划局规划设计条件及要求

遵守事项：

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

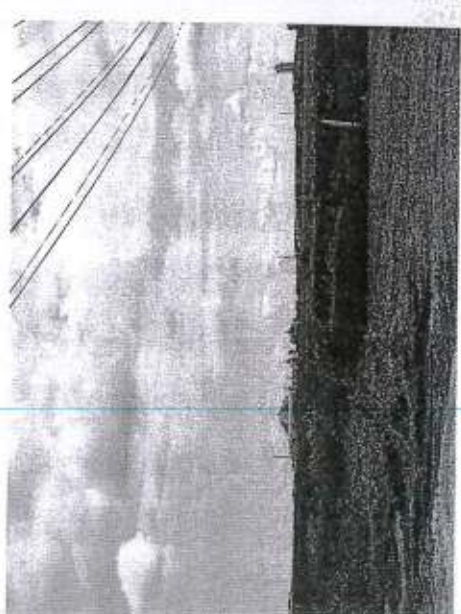
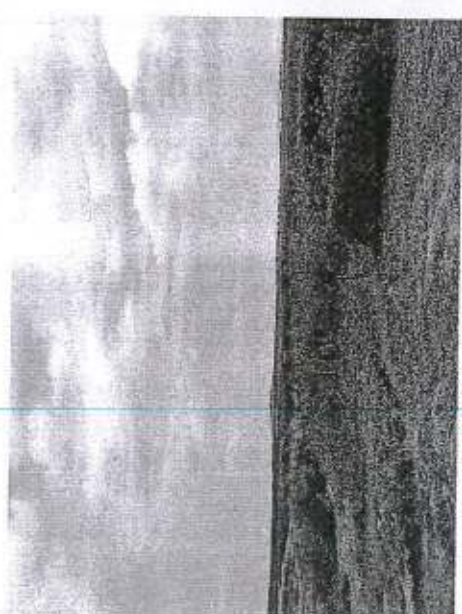
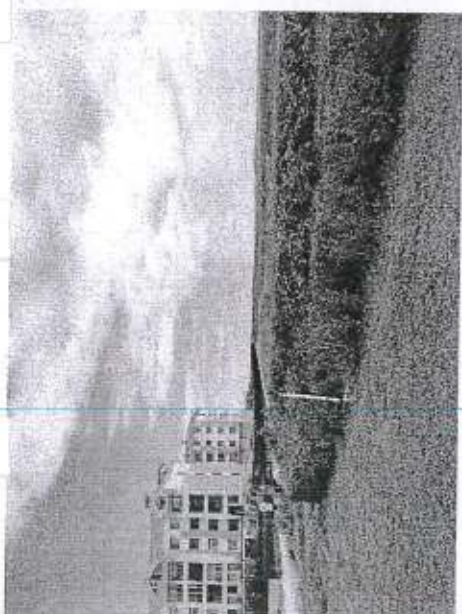
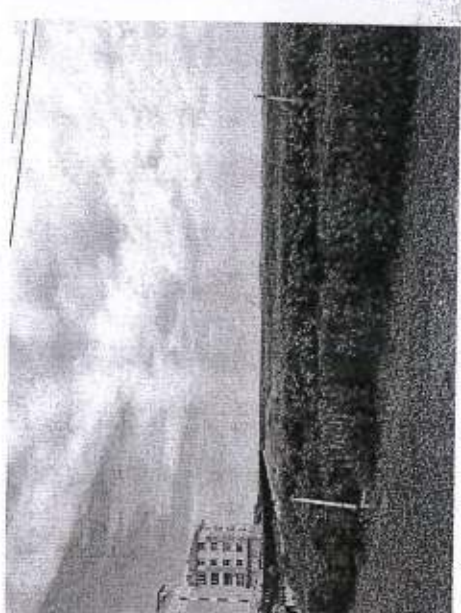
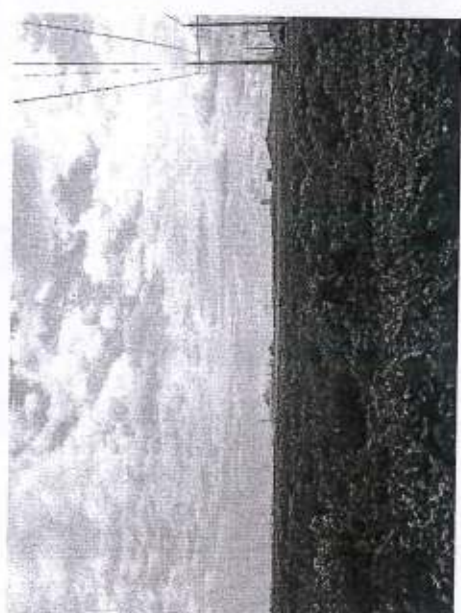
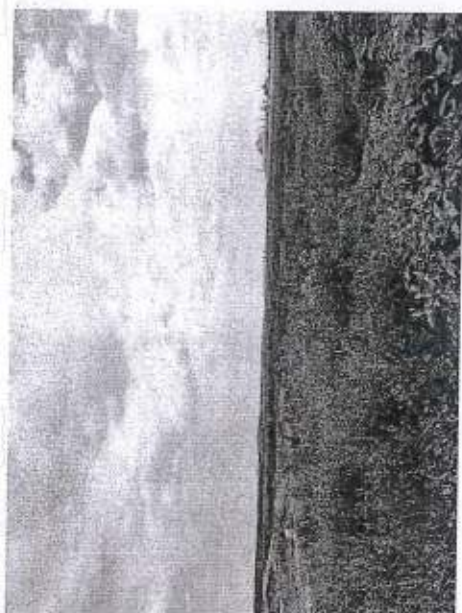
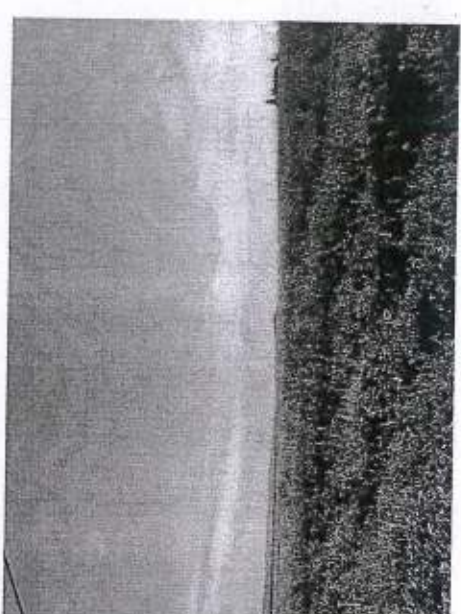
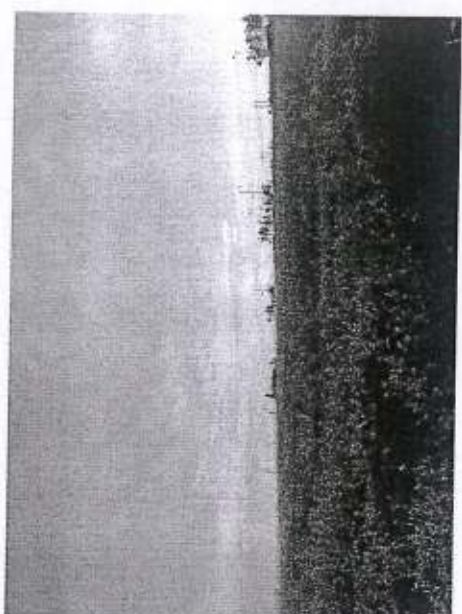
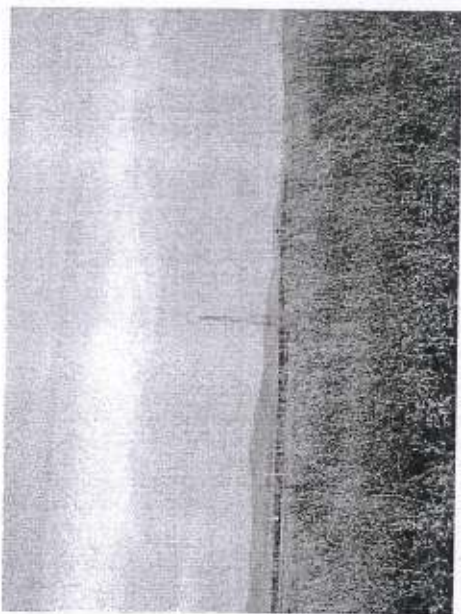
附件

编号: 1002

建设单位	满洲里市庆宇开发有限责任公司
工程名称及性质	满洲里“明珠花园”小区
建设用地面积	322973 m ²
建筑容积率	
建筑密度	
平均层数	2层、5层、6层
建筑控制高度	
材料及装修色彩	
控制高程	
绿地率	> 30%
建筑物后退用地控制线	
综合要求	<p>1. 开工前, 需验线后, 方可施工。</p> <p>2. 严格按规划要求及批准用途设计施工, 使用中。</p> <p>3. 施工过程中应符合规划及相关管理部门的要求, 按规范设计施工。</p> <p>4. 开工前, 必须办理施工许可证。</p> <p>5. 必须进行现场图审查。</p> <p>6. 工程质量必须委托满洲里市质量监督部门。</p> <p>7. 其他要求见建设项目建设地址意见卡。</p> <p>8. 竣工后, 所有建设垃圾必须清理干净。</p> <p style="text-align: right;">满洲里市规划局章</p> <p>位置: 见附图 2007年9月21日</p>

满洲里市华埠大街北、外环路东侧商住用地位置图







营业执照

(副本)

此复印件仅供
再次复印无效
盘锦市(2015)
年01月28日使用

统一社会信用代码 91211103664564431G

(副本号: 1-)

名称 盘锦谦隆正丰土地评估事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 盘锦市兴隆台区石油大街团结小区4号楼1号商
网

执行事务合伙人 王洪亮

成立日期 2007年06月28日

合伙期限 自2007年06月28日至长期

经营范围 土地评估、规划、政策咨询、服务; 企业登记代理服务。(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)。



登记机关



2015 年 12 月 28 日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信
用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

辽宁省自然资源厅

辽土估备字〔2018〕0184号

关于盘锦谦隆正丰土地评估事务所 备案情况的函

盘锦谦隆正丰土地评估事务所：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年11月19日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

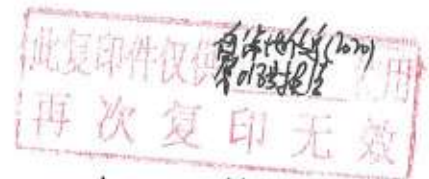
机构名称：盘锦谦隆正丰土地评估事务所

备案编号：2018210184

法定代表人（执行事务合伙人）：王洪亮

评估师：李放（土地估价师 证书尾号：0108），王洪亮（土地估价师 证书尾号：0041）。

原函（辽土估备字〔2018〕0099号）作废。



62

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.



编号 No. 2004210108

此证为...
再次复印无效
鲁峰地估(1200)
2012.12.31



姓名: 李敏
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码:
I.D. No. 120103680412547

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

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

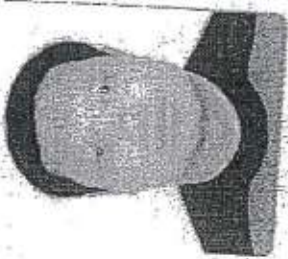
持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

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



No. 2002210041

此证原件仅供
再次复印无效



姓名: 洪亮
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码:
ID No. 210724197310185814

持证人签名:
Signature of this bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

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