

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川川西高速公路有限责任公司因资产租赁事宜涉及位于成都绕城高速公路锦城湖桥下场地年租金市场价格

资产评估说明

川鹏程评报字[2026]第 089 号

四川鹏程房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年四月七日



目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围内容	4
二、资产分布情况及特点	4
三、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论	7
第三章 评估技术说明	8
一、评估过程	8
二、评估方法的选择	9
三、评估方法简介	9
四、评估举例	10
第四章 评估结论及分析	17
一、评估结论	18
二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明	18

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

四川鹏程房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年四月七日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有人编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估的有关事项说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估师编写，包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、评估技术说明、评估结论及分析共四章。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

1. 评估对象与评估范围

(1) 评估对象为四川川西高速公路有限责任公司所属位于成都绕城高速公路锦城湖桥下场地年租金市场价格。

(2) 根据委托人提供的《资产评估委托书》及《资产评估申报明细表》确定，本次评估范围为四川川西高速公路有限责任公司位于成都绕城高速公路锦城湖桥下场地。场地共计 3 宗，土地面积共 28.47 亩（具体评估范围详见《资产评估结果明细表》中的相关内容）。

2. 资产账面金额

委托人及相关当事人未提供经审计后的相关资产账面原值及净值情况。

3. 资产权属状况

(1) 不动产权属状况

根据委托人提供的《资产评估申报明细表》《情况说明》等相关资料，该土地在合法规划建设利用下进行租赁使用，同时其土地使用权性质设定为出让，且土地用途符合规划用途及相关建设开发要求。

(2) 担保物权状况

根据委托人提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，截至评估基准日，评估对象未设定抵押等他项权利。

(3) 用益物权状况

根据委托人提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，截至评估基准日，评估对象未设立地役权。

(4) 租赁或占用情况

根据委托人提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，经资产评估专业人员实地查勘，截至评估基准日，评估对象目前由四川川西高速公路有限责任公司所有，资产均处于出租状态，针对原租赁事项到期后的续租或重新招租，本次评估与原租赁事项不存在任何关联，其评估程序不受原租赁事项的约束或影响。

二、资产状况及特点

1. 评估对象实物状况

(1) 土地使用权实物状况

根据评估委托人提供的基础资料，结合实地查勘内容，有关评估对象宗地基本情况如下：

土地实物状况一览表

位置	成都绕城高速公路锦城湖桥下场地
地类（用途）	交通服务设施用地
土地使用期限	-
四至	北临成都绕城高速；西临铁东快线；东临剑南大道南一段；南临栏杆堰支渠
面积	出租面积共计：28.47 亩
形状	所在宗地形状较规则，利于建筑物规划布局。
地形、地势、地质	评估对象所在宗地地形较平坦、与相邻地块无明显地势差。
开发程度、基础设施完备程度	评估对象所在宗地外已达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内已达到“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整），基础设施配套完善。
土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好。

2. 评估对象区位状况

位置	坐落及方位	成都绕城高速公路锦城湖桥下。
	与相关场所距离	评估对象所在位置距成都市人民政府约 4.9 公里。
	临街状况	评估对象临成都绕城高速。
交通	道路通达度	成都绕城高速等构成该区域的主要交通路网，道路通达度较好。
	公交便捷度	周边有：26 路、90 路、90 路 B、184 路、成都一乐山便民快巴线[成都南站]等公交车往返，地铁 5 号线锦城大道站，公交地铁便捷度较高。
	对外交通便捷度	评估对象所在位置距成都双流国际机场 9.3 公里，距成都南站约 4.4 公里。对外交通便捷度较好。
	交通管制情况	评估对象所在项目周边无交通管制。
	停车方便程度	评估对象所在项目配无地面停车场。
商业繁华度		评估对象区域基本以高速公路及公园为主，商业聚集程度较好。
外部配套设施	城市基础设施	评估对象所在区域内通水、电、气、视、讯、路、宽带网等。
	公共服务设施	金融机构：兴业银行（成都高新区支行）、浦发银行（锦城支行）、中国农业银行（成都锦城大道支行）等。
		教育文化：泡桐树小学（天府校区）、成都石室天府中学（锦城湖校区）、成都石室天府中学等。
		医疗卫生：成都市中西医结合医院、成都高新海尔森医院、成都高新区桂溪社区卫生服务中心（南区）等。
配套商业：摩方购物中心、成都悠方、环球购物中心等。		
周围环境	自然环境	评估对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪声污染，绿化及空气质量较优，自然环境较优。
	人文环境	所在区域人流量较大，治安较好，卫生条件较好，往返的车流量较大。

三、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

1. 资产核实人员的组织

资产评估机构于 2026 年 3 月 25 日接受四川川西高速公路有限责任公司委托，根据委托业务类型，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的资产评估专业人员组建项目团队。根据要求并结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，联系委托人或产权持有人协商现场调查。

2. 实施时间及过程

(1) 清查组织工作

2026 年 3 月 25 日，本组资产评估专业人员在委托方的陪同下到达评估现场，对纳入评估范围内的资产进行了现场清查工作。

(2) 清查主要步骤

①资产评估专业人员根据四川川西高速公路有限责任公司在 2026 年 3 月 25 日申报填写的《资产评估申报明细表》对现场资产进行了清查并核实。

核实的主要方法：

1. 依据产权持有人填报的资产核实评估表，对委托评估的全部资产进行范围核查。在产权持有人相关人员配合下，由资产评估专业人员现场核查各类资产的数量。

2. 对权属的确认。索取权属资料，凡因故无法提供权属证明的要求写出书面材料予以说明。了解产权持有人的历史情况和现状，依据产权持有人提供的资产权属证明和承诺函，在产权持有人有关人员配合下，对委托评估的全部资产进行权属核查。对权属关系不完全明确的资产根据产权持有人提供书面说明，在评估说明书中揭示。

3. 产权持有人与资产评估专业人员对应予调整的项目逐项研究，并取得一致意见。

②现场实地勘察

在现场勘察过程中，资产评估专业人员通过实地查勘、现场核实等方式进行清查核实；对相关资产的内部管理及资产状况进行了解。

③相关人员对现场勘察结果进行确认

现场勘察结束后，由委托方负责人及资产管理人在现场勘察表上签字确认。

二、影响资产核实的事项及处理方法

1. 在此次评估过程中，我们进行了现场勘察，但我们的勘察仅局限于对资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合资产评估专业人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，我们也力图搜集可获得的有关资料来佐证我们的判断，但我们并未对委估资产进行相关技术检验和测试。同时，我们也需向委托人及可能获准阅读此评估报告书的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员。因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部材料劣化、强度降低等损害提出意见。

2. 委托人未提供评估对象的产权登记证及相关测绘资料，根据其提供的《情况说明》：“纳入评估范围内的不动产均未办理产权登记，我们也无法提供测绘报告，本次评估请贵公司以我公司申报面积进行评估，由此造成的后果，由我公司承担责任。”本次评估面积由委托人提供，评估专业人员进行了现场查勘核实，但评估专业人员不是测绘专业人员，我们现场核实的结果可能与实际存在误差，本次评估以委托人申报面积为准，若事实与此不符本次评估结果总价应根据实际面积做相应调整。

三、核实结论

1. 资产核实结论

经现场清查核实，除以上影响资产核实的事项及处理方法列示的问题外，评估范围与《资产评估申报明细表》内容一致，并与委托人达成了一致意见。

2. 资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

本次为租金评估，委托人未提供纳入本次评估范围内的相关资产账面记录情况，故无法知晓核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。

3. 权属资料不完善等权属不清晰的资产

委托人未提供纳入本次评估范围内的产权证明文件，根据委托人提供的《情况说明》：“纳入评估范围内的资产均未办理产权登记，我公司承诺为我公司所有，其土地登记性质及用途不详，请评估机构以其实际的交通服务设施用地进行评估，同时设定其性质为出让，由此造成的后果，由我公司承担责任。”本次以委托人对评估对象拥有使用、收益及处分等权利为前提进行评估，另外，若土地用途为划拨，根据相关规定需将租金中所含土地收益部分上缴国家，本次评估若存在涉及土地收益上缴或分配事宜由委托人根据相关政策规定另行处理。

第三章 评估技术说明

一、评估过程

(一) 接受委托、编制评估计划和协商现场调查事宜

资产评估机构于 2026 年 3 月 25 日接受四川川西高速公路有限责任公司的委托,根据委托业务类型,确定该项目总协调人和项目负责人,并挑选相关专业的资产评估专业人员组建项目团队。根据要求并结合项目的具体情况,拟订初步的评估工作计划,包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度;与此同时,根据评估工作的需要,联系委托人或产权持有人协商现场调查。

(二) 现场调查、收集评估资料

1. 资产清查

(1) 清查组织工作

2026 年 3 月 25 日,本组资产评估专业人员在委托方的陪同下到达评估现场,对纳入评估范围内的资产进行了现场清查工作。

(2) 清查主要步骤

①资产评估专业人员根据四川川西高速公路有限责任公司在 2026 年 3 月 25 日申报填写的《资产评估申报明细表》对现场资产进行了清查并核实。

②现场实地勘察

在现场勘察过程中,资产评估专业人员通过实地丈量、现场核实等方式进行清查核实;对相关资产的内部管理及资产状况进行了解。

③相关人员对现场勘察结果进行确认

现场勘察结束后,由委托方负责人及资产管理人在现场勘察表上签字确认

2. 有关资料的收集、分析和验证

(1) 收集被评估单位资料及有关法律文件;

(2) 收集相关价格信息资料;

(3) 验证相关资料的真实合理性。

(三) 评定估算形成评估结论

2026 年 3 月 25 日至 2026 年 4 月 7 日,资产评估专业人员根据项目组制定的作价原则,结合评估对象情况,进行评定评估工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、

撰写报告、说明。

（四）编制和提交评估报告

- 1.对评估结果进行汇总、分析、调整和修改；
- 2.撰写资产评估报告；
- 3.按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- 4.根据复核意见，修正评估报告；
- 5.正式出具评估报告并提交委托人。

二、评估方法的选择

1. 评估的基本方法

《资产评估准则—基本准则》《资产评估执业准则—资产评估方法》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法、成本法和相关衍生方法如假设开发法、基准地价系数修正法等。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

（1）资产评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

（2）资产评估中的成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（3）收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

（4）基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日的土地价格的方法。

2. 评估方法的选择及依据

（1）可采用的评估方法及理由

评估对象所在区域已建立完善的基准地价及对应修正体系，具备采用基准地价系数修正法的技术条件。成都市规划和自然资源局 2023 年印发《关于进一步做好全市储备土地管护及临时利用工作的通知》（成自然资发〔2023〕43 号），对辖区内闲置储备土地临时利用的租金标准与管理要求作出明确规定。本次评估严格遵照该政策文件执行，结合评估对象区位、用途、开发利用条件等因素，通过基准地价系数修正法测算确定各场

地租金市场价值，评估结果客观反映其临时利用的市场租金价格。

(2) 不采用的评估方法及理由

评估对象为交通运输用地，根据其实际状况和特点，该类用地一般以政府划拨为主，区域市场上与评估对象类似资产的交易资料缺乏，不具备市场法的应用前提，故本次不采用市场法进行评估。

本次评估对象为交通运输用地，不直接以出租或经营产生收益为目的，其未来客观收益难以准确预计，故本次不宜采用收益法测算其租赁价值。

对于租赁价值，有关其租金成本构成难以准确合理量化，同时在目前市场背景下，有关市场租金与其成本高低无必然联系，其租金成本价难以客观反映其正常市场租金水平，故本次不用采用成本法评估。

三、评估方法简介

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日的土地价格的方法。

基本公式为：

$$P_s = P \times (1 \pm K) \times Y \times D \times H \pm L$$

式中： P_s ——待估宗地修正后地价

P ——待估宗地所处区域基准地价

K ——待估宗地区位修正系数

Y ——使用年期修正系数

D ——期日修正系数

H ——容积率修正系数

L ——土地开发程度修正值

参照《成都市规划和自然资源局关于进一步做好全市储备土地管护及临时利用工作的通知》（成自然资发〔2023〕43号）的相关规定，市级储备土地用于有偿出租和临时经营的，参照成都市中心城区年均公共管理与公共公用地基准地价确定租金标准，计算公式如下：

$$Y = A / 50 \times B$$

Y 为市级储备土地临时利用租金标准； A 为公共管理与公共公用地基准地价； B

为计价系数。

市级储备土地临时利用年租金标准根据成都市中心城区土地级别与基准地价自动调整。

四、评估举例

根据前述公式（举例评估结果明细表序号 1），评估过程如下：

（一）评估对象概况

资产名称：成都绕城高速公路锦城湖停车场版块；

出租面积：22.82 亩；

用途：交通服务设施用地；

使用及维护状况：维护状况较好；

四至状况：北临成都绕城高速；西临铁东快线；东临剑南大道南一段；南临栏杆堰支渠；

交通状况：26 路、90 路、90 路 B、184 路、成都一乐山便民快巴线[成都南站]等公交车往返，地铁 5 号线锦城大道站，公交地铁便捷度较高；

交通管制情况：无；

停车方便程度：评估对象所在项目周边有地面停车场，停车较方便；

环境状况：环境状况较好。

（二）评估测算过程（基准地价系数修正法的具体运用）

1. 基准地价系数修正法含义及公式

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在估价期日的土地价格的方法。

基本公式为：

$$P_s = P \times (1 \pm K) \times Y \times D \times H \times R \pm L$$

式中： P_s ——待估宗地修正后地价

P ——待估宗地所处区域基准地价

K ——待估宗地区位修正系数

Y ——使用年期修正系数

D ——期日修正系数

H——容积率修正系数

R——土地权利状况修正系数

L——土地开发程度修正值

2. 成都市基准地价简介

根据成都市规划和自然资源局关于公布实施《成都市中心城区土地定级与基准地价更新成果的通知》（2024版）。有关成都市基准地价情况如下：

（一）成都市中心城区基准地价表

用途	级别 基准地价	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级
		商业服务业用地 (楼面地价)	元/平方米	12580	7900	5380	3500	2180
城镇住宅用地 (楼面地价)	元/平方米	13400	11100	8750	6900	4960	3350	/
工业用地 (地面地价)	元/平方米	1500	675	/				
	万元/亩	100	45	/				
公共管理与公共 服务用地 (地面地价)	元/平方米	10920	7200	4080	3000	2370	/	
	万元/亩	728	480	272	200	158	/	
备注： 1、商业服务业用地、城镇住宅用地为楼面地价；工业用地、公共管理与公共服务用地为地面地价。 2、工业非集中区的基准地价参照工业I级用地的基准地价。								

（二）成都市中心城区基准地价内涵

（1）估价期日

2024年1月1日。

（2）土地使用年期

商业服务业用地40年、城镇住宅用地70年、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年。

（3）容积率

商业服务业用地3.0、城镇住宅用地2.0、工业用地2.0、公共管理与公共服务用地符合规划设计条件。

（4）权利状况

商业服务业用地为出让土地使用权，物业无自持、无配建，无他项权利限制。

城镇住宅用地为出让土地使用权，物业无自持、无配建，无他项权利限制。

工业用地为出让土地使用权，物业全自持、无配建，无他项权利限制。

公共管理与公共服务用地为出让土地使用权，物业全自持、无配建，无他项权利限制（符合相关法律法规约定）。

(5) 开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）、宗地内“场平”（场地平整）。

3. 评估对象的基本情况及其所在区域基准地价（P）

评估对象坐落于成都绕城高速公路锦城湖，地处成都市绕城高速公路桥下。根据《成都市中心城区土地定级与基准地价更新成果的通知》中的相关内容，对于公共管理与公共服务用地及地价参照本类用途的其他用地，其基准地价系数修正法计算公式为：宗地地面地价=适用的细分用途基准地价×期日修正系数×使用年期修正系数×（1±区域、个别因素修正系数）±土地开发程度修正值-配建修正值。其中，若涉及参照公共管理与公共服务用地的其他用途用地，其区域、个别因素修正说明表可根据实际情况自行编制，但区域、个别因素修正的总上下限幅度应与参照用途基准地价对应的修正幅度保持一致。

根据评估对象宗地用途特点，本次参照细分用途中的公用设施用地确定宗地基准地价。根据《成都市中心城区土地定级与基准地价更新成果的通知》文件的相关内容和基准地价定级图，评估对象所在位置属于Ⅲ级公共管理与公共服务用地范围，该级细分用途Ⅲ级公用设施用地的基准地价为272万元/亩（折合约4080元/平方米）。

评估对象基本情况表

土地级别	用途	基准地价 (元/m ²)	剩余使用年期	设定土地开发程度	
				宗地内	宗地外
Ⅲ级	公共管理与公共服务用地	4080	50年（此处设定为出让用地）	宗地内“五通一平”	“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）

4. 影响评估对象地价区位因素条件修正系数及总修正系数K。

将影响评估对象地价各因素条件，对照《成都市中心城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表》，确定影响程度的档次，再分别对照《成都市中心城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表》，计算出评估对象修正系数为-1.00%：

成都市中心城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	<2000米	[2000, 4000)米	[4000, 5000)米	[5000, 6000)米	≥6000米
	距商服中心距离	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路

	公交便捷度	>4路	4路	3路	2路	1路
	距地铁站距离	<200米	(200,500)米	(500,800)米	[800,1000)米	≥1000米
基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达95%以上	配套设施较完善,保障度达90%以上	配套设施基本完善,保障度达80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
	公用设施完备度	区域内公用设施完善,且距离<500米	区域内公用设施较完善,且距离≥500米、<800米	距公用设施≥800米、<1200米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
环境条件	噪音状况	对居住无任何影响	对居住无不良影响	对居住基本无影响	有一定噪声污染	噪声污染严重
	临水域状况	靠近河流湖泊	距离水域(200,500)米	距离水域(500,800)米	距离水域[800,1000)米	距离水域≥1000米
人口状况	常住人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	临街道路类型	支路	生活型次干道	交通型次干道	生活型主干道	交通型次干道
	距公交站距离	(0,100)米	(100,200)米	(200,300)米	(300,400)米	≥400米
	距BRT公交车站距离	(0,100)米	(100,200)米	(200,300)米	(300,400)米	≥400米
	宗地形状	形状规则,利于布局	形状规则,较利于布局	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用

成都市中心城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(%)

表 49 成都市中心城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价

		修正系数表(%)					
因素因子		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	1.62	0.80	0.00	-0.48	-0.95
	交通条件	道路通达度	0.68	0.34	0.00	-0.20	-0.40
		公交便捷度	0.50	0.25	0.00	-0.14	-0.29
		距地铁站距离	0.60	0.30	0.00	-0.18	-0.36
	基本设施状况	基础设施完善度	1.08	0.54	0.00	-0.31	-0.63
		公用设施完备度	1.08	0.54	0.00	-0.39	-0.63
	环境条件	噪音状况	1.22	0.61	0.00	-0.35	-0.70
		临水域状况	1.49	0.74	0.00	-0.43	-0.85
	人口状况	常住人口密度	2.52	1.26	0.00	-0.74	-1.48
	个别因素	临街道路类型	1.87	0.94	0.00	-0.55	-1.09
距公交站距离		1.44	0.72	0.00	-0.42	-0.84	
距BRT公交车站距离		1.30	0.65	0.00	-0.38	-0.76	
宗地形状		1.30	0.65	0.00	-0.38	-0.76	
宗地面积		1.30	0.65	0.00	-0.38	-0.76	

评估对象区位修正系数(%)

评估对象地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

地价影响因素		因素状况	优劣度	修正系数(%)	
因域	繁华程度	距商服中心距离	[4000,5000)米	一般	0

评估对象地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表					
地价影响因素		因素状况		优劣度	修正系数 (%)
交通条件	道路通达度	邻近混合型、生活型次干道		一般	0
	公交便捷度	4路		较优	0.22
	距地铁站距离	(500, 800)米		一般	0
基本设施状况	基础设施完善度	配套设施基本完善, 保障度达 80%以上		一般	0
	公用设施完备度	距公用设施 ≥800 米、<1200 米		一般	0
环境条件	噪音状况	对居住基本无影响		一般	0
	临水域状况	距离水域 (200, 500)米		较优	0.76
人口状况	常住人口密度	人口较稠密, 人口流量一般		一般	0
个别因素	临街道路类型	交通型次干道		一般	0
	距公交站距离	≥400 米		劣	-0.84
	距 BRT 公交车站距离	≥400 米		劣	-0.76
	宗地形状	形状规则, 利于布局		较劣	-0.38
	宗地面积	面积适中, 利于布局		一般	0
合 计					-1.00%

即：影响因素修正系数：K=-1.00%

5. 评估对象使用年限修正系数 (Y)

根据《城镇土地估价规程》，有关年期修正公式如下：

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

式中：r—土地还原利率（还原利率按基准地价成果确定为 4.7%）；

m—待估宗地的使用年期；

n—比较实例的使用年期。

基准地价界定的公共管理与公共服务用地使用年期为 50 年，根据委托方提供的基础资料，本次评估宗地使用权性质为划拨，本次评估中首先设定宗地用途为出让。此处使用年期按同类用地的法定最高年期设定为 50 年，其与基准地价内涵一致，故此处无需做使用年期修正。

6. 期日修正系数（地价指数）(D)

成都市现行基准地价基准日为 2024 年 1 月 1 日，根据区域近年来的土地市场发展状况和政府相关部门的统计数据并参照四川省自然资源厅公布的“城市地价动态监测”中的相关统计数据和地价指数，现行基准地价自公布实施以来，区域公共管理与公共服务用地的地价变动如下：

土地地价指数表

1. 基准地价评估基准日地价指数（定基）：	22200
2. 评估对象评估基准日地价指数（定基）：	227.33
3. 评估基准日修正系数：	1.024

即期日修正系数为：227.33/222=1.024。

7. 容积率修正系数 (H)

本次评估范围内土地使用权为交通运输用地，参照公共管理与公共服务用地基准地价，该类用地无具体容积率限制，故此处不作容积率修正，即容积率修正系数为1.0。

8. 土地权利状况修正系数 (R)

本次评估设定评估对象无他项权利限制，与基准地价设定的内涵一致，则土地权利状况修正系数为1.0。

9. 土地开发程度修正值 (L)

基准地价界定的土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“场平”（场地平整）。本次评估宗地的实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“五通一平”（场地平整）。与基准地价设定开发程度不一致，故需对宗地开发程度进行修正。

参照《成都市中心城区土地定级与基准地价更新成果》中的相关内容，评估对象达到基准地价界定开发程度需投入的开发成本为123元/m²。则开发程度修正值：
L=40+65+92+125+16=338元/m²。

开发项目		商业服务业用地、公共管理与公共服务用地	城镇住宅用地	工业用地
宗地外	通上水	40	20	30
	通下水	65	32.5	48
	通电	92	46	58
	通路	125	62.5	73
	通气	22	11	19
	通讯	16	8	12
宗地内	场平	20	10	20
合计		380	190	260

10. 评估对象地价计算

将前述修正系数代入基准地价系数修正法的公式，计算出评估对象出让用地条件下的地价为：

$$\begin{aligned} \text{单位地价} &= 4080 \times (1 - 1.00\%) \times 1.0 \times 1.024 \times 1.0 \times 1.0 + 338 \\ &= 4470 \text{元/m}^2 \text{ (取整) (即298.00万元/亩)} \end{aligned}$$

11. 相关规定确定基准租金

参照《成都市规划和自然资源局关于进一步做好全市储备土地管护及临时利用工作的通知》（成自然资发〔2023〕43号）的相关规定，市级储备土地用于有偿出租和临时

经营的，参照成都市中心城区年均公共管理与公共公服用地基准地价确定租金标准。III级按基准地价 70%计价：

$$Y=A/50 \times B$$

$$=298.00 \text{ 万元/亩} \div 50 \text{ 年} \times 70\% \times 10000$$

$$=41,700.00 \text{ 元/亩/年}$$

$$\text{年租金总价}=\text{评估单价} \times \text{土地面积}$$

$$=41,700.00 \text{ 元/亩/年} \times 2.82 \text{ 亩} \times 10000$$

$$=951,450.00 \text{ 元（取整十位）}$$

其余场地租赁价格评估方法、过程与前述方法、过程一致。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则及必要的评估程序，对四川川西高速公路有限责任公司所有位于成都绕城高速公路锦城湖桥下场地年租金市场价格采用基准地价系数修正法进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2026 年 3 月 25 日，四川川西高速公路有限责任公司因资产租赁事宜涉及位于成都绕城高速公路锦城湖桥下场地采用基准地价系数修正法评估，评估对象 1 成都绕城高速公路锦城湖停车场版块年租金单价为 41,700.00 元/亩；评估对象 2 成都绕城高速公路锦城湖匝道年租金单价为 41,200.00 元/亩；评估对象 3 成都绕城高速公路锦城湖 K41 处年租金单价为 43,800.00 元/亩（具体详见资产评估结果明细表）。

评估结果汇总表

评估基准日：2026 年 3 月 25 日

序号	土地权证	土地位置	土地使用权类型	土地用途	面积（亩）	年租金单价（元/亩）	总价（元）
1	无	成都绕城高速公路锦城湖停车场版块	设定出让用地	交通服务设施用地	14.08	41,700.00	587,136.00
2	无	成都绕城高速公路锦城湖匝道	设定出让用地	交通服务设施用地	0.67	41,200.00	27,604.00
3	无	成都绕城高速公路锦城湖 K41 处	设定出让用地	交通服务设施用地	13.72	43,800.00	600,936.00
合 计					28.47		1,215,676.00

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

委托人及相关当事人未提供相关资产账面原值及净值情况，且本次为资产租赁评估项目，故本次无法进行比较。

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人暨产权持有人及其他资产评估报告使用者概况

本次评估委托人暨产权持有人均为四川川西高速公路有限责任公司，本次资产评估报告使用者包括国家法律法规规定的资产评估报告使用者，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

(一) 委托人暨产权持有人概况

名称：四川川西高速公路有限责任公司

统一社会信用代码：91510000797855072K

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

机构地址：成都市武侯区二环路西一段 90 号四川高速大厦 14 楼

法定代表人：刘小刚

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2006-10-26

营业期限：2006-10-26 至 无固定期限

经营范围：许可项目：公路管理与养护；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；工程管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

营活动)。

二、关于经济行为的说明

根据《四川川西高速公路有限责任公司 2026 年第 3 次总经理办公会议纪要》，四川川西高速公路有限责任公司拟进行资产租赁事宜，涉及位于成都绕城高速公路锦城湖桥下场地年租金市场价格进行评估，为该资产出租行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为四川川西高速公路有限责任公司所属位于成都绕城高速公路锦城湖桥下场地年租金市场价格。

根据委托人提供的《资产评估委托书》及《资产评估申报明细表》确定，本次评估范围为四川川西高速公路有限责任公司位于成都绕城高速公路锦城湖桥下场地。场地共计 3 宗，土地面积共 28.47 亩（具体评估范围详见《资产评估结果明细表》中的相关内容）。

序号	土地权证编号	土地位置	土地使用权类型	土地用途	面积(亩)
1	无	成都绕城高速公路锦城湖停车场版块	设定出让用地	交通服务设施用地	14.08
2	无	成都绕城高速公路锦城湖匝道	设定出让用地	交通服务设施用地	0.67
3	无	成都绕城高速公路锦城湖 K41 处	设定出让用地	交通服务设施用地	13.72
合 计					28.47

(二) 委估主要资产情况

四川川西高速公路有限责任公司位于成都绕城高速公路锦城湖

桥下场地。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2026 年 3 月 25 日。

此评估基准日是以“资产评估委托书”所确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1. 纳入评估范围内的资产均未办理产权登记，我公司承诺为我公司所有，其土地登记性质及用途不详，请评估机构以其实际的交通服务设施用地进行评估，同时设定其性质为出让，由此造成的后果，由我公司承担责任。

2. 委托人未提供纳入本次评估范围内的产权证明文件，本次评估以委托人对评估对象拥有使用、收益及处分等权利，不存在抵押、担保等他项权利限制的情况存在。

六、资产清查情况的说明。

（一）清查范围

四川川西高速公路有限责任公司位于成都绕城高速公路锦城湖桥下场地。

（二）清查时间

2026 年 3 月 25 日。

（三）清查方案及具体方法

资产清查工作由委托人暨产权持有人的代表牵头，对评估范围涉及实物资产的分布及现状等进行核实、查看。通过全面清查确认后，最终形成可供评估机构的评估人员作价估值的表、实相符一致的资产分类明细表。


（四）资产清查结论

1. 纳入评估范围的资产不重、不漏，且表、实相符；
2. 纳入评估范围的资产均为产权持有人实际拥有和控制，无权属争议。

七、资料清单

1. 资产评估委托书；
2. 委托人暨产权持有人营业执照；
3. 资产评估申报明细表；
4. 委托人暨产权持有人承诺函；

委托人及产权持有人：四川川西高速公路有限责任公司

法定代表人（签字或盖章）：

2026年3月25日