

# 土地估价结果一览表

估价日期：2023年7月11日

受托估价方：广东浩宇房地产土地资产评估有限公司

估价期日土地使用权性质：国有用地

序号	委托方	土地使用者	产权证号	宗地位置	估价设定的用途	设定容积率	估价期日实际开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年限	评估用地面积(m <sup>2</sup> )	单位地面地价(元/m <sup>2</sup> )	单位楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	备注
1	湛江市自然资源局	/	粤(2020)湛江市不动产权第0069195号	湛江市坡头区沟尾工业区	工业用地	0.28	红线外“五通”、红线内场地平整	红线外“五通”、红线内场地平整	26.01年	2,256.80	356	/	80.34	变更前
2	湛江市自然资源局	/	/	湛江市坡头区沟尾工业区	商业用地(B1)	2.5	红线外“五通”、红线内场地平整	红线外“五通”、红线内场地平整	40年	2,256.80	3722	1489	840.09	变更后
3	变更前后差价												759.75	
4	湛江市自然资源局	/	/	湛江市坡头区沟尾工业区	公用设施用地	1.0	红线外“五通”、红线内场地平整	红线外“五通”、红线内场地平整	50年	338.52	515	/	17.43	将不低于该项目工业用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设

## 一、上述宗地估价结果的限制条件

- 土地权利限制：服从城市规划需要，其他法定限制条件及法定使用年限。
- 基础设施条件：地面平整状况：达到建设要求，已进行开发建设；供电状况：来源于市镇供电局有供电保证；供水状况：通过市镇自来水厂有供水保障；周围道路状况：宗地外接市政道路；排水状况：通过市政排水管道；电讯条件：通过中继线与市政通讯网相连有通讯保证；供气状况：无；供热状况：无。
- 规划限制条件：影响条件见估价正式报告。

## 二、其他需要说明的事项

- 估价对象土地面积及权利状况等以委托方提供的《产权证书》、《规划条件的批复》为依据；
- 估价结果仅作为核定应该补缴的地价款提供参考依据；
- 在地价相对稳定情况下，本估价结果有效期自估价基准日起一年内有效。

石琛



郑敏



广东浩宇房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年七月三十日



## 土地估价结果一览表

估价机构：广东国量房地产土地评估咨询有限公司估价目的：为“三旧”改造变更土地使用条件补缴地价款和公益性用地的出让价值提供参考依据

报告编号：粤国量估地字[2023]第 072801 号

估价日期：2023 年 07 月 11 日

估价期日的土地使用权性质：国有出让用地

**宗地使用条件变更后估价期日的出让土地市场价格估价结果：**

土地使用权人	《不动产权证》	宗地位置	估价期日的用途			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	容积率			剩余土地使用权年限(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地单价(元/m <sup>2</sup> )	楼面单价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
			证载	实际	设定			规划	实际	设定					
-	-	湛江市坡头区沟尾工业区	商业用地	-	商业用地	宗地外“五通”，宗地内土地平整	宗地外“五通”，宗地内土地平整	< 2.5	-	2.5	40	2256.80	3394	1358	765.96
合计											2256.80	3394	1358	765.96	

**宗地使用条件变更前估价期日的出让土地市场价格估价结果：**

土地使用权人	《不动产权证》	宗地位置	估价期日的用途			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	容积率			剩余土地使用权年限(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地单价(元/m <sup>2</sup> )	楼面单价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
			规划	实际	设定			规划	实际	设定					
-	粤(2020)湛江市不动产权第0069195号中的一部分	湛江市坡头区沟尾工业区	工业用地	-	工业用地	宗地外“五通”，宗地内已开发建设	宗地外“五通”，宗地内土地平整	-	0.28	-	26.01	2256.80	454	-	102.46
合计											2256.80	454	-	102.46	

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发 2018 年 4 号)相关规定，工业用地调整用途的，需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新用途建筑面积，减去现状工业用地价格。则估价对象工业用途变更为商业用途需补缴地价款为 663.5 万元。

**需补缴与应移交公益性用地等价的地价款**

土地使用权人	《不动产权证》	宗地位置	估价期日的用途			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	容积率			剩余土地使用权年限(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地单价(元/m <sup>2</sup> )	楼面单价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
			规划	实际	设定			规划	实际	设定					
-	-	湛江市坡头区沟尾工业区	公共设施用地	-	公共设施用地	宗地外“五通”，宗地内土地平整	宗地外“五通”，宗地内土地平整	1.00	-	1.00	50	338.52	487	487	16.49

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制: 无抵押等他项权利限制。
2. 基础设施条件: 见后附估价对象基础设施条件表。

委估宗地基础设施条件表

宗地位置	通路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	宗地内地面平整状况
湛江市坡头区沟尾工业区	临麻坡路	市政供电	市政供水	无	无	无	无	宗地内平整

3. 规划限制条件: 依据湛江市自然资源局提供的《委托估价协议》、《不动产权证书》(粤(2020)湛江市不动产权第 0069195 号)及《湛江市自然资源局关于下达湛江市坡头区沟尾工业区 2256.8 平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规管)(2022)208 号)等资料中记载的规划条件设定。

4. 影响土地价格的其他限定条件: 依法律、法规。

二、其他需要说明的事项:

1. 估价对象土地面积及权利状况以湛江市自然资源局提供的《委托估价协议》、《不动产权证书》(粤(2020)湛江市不动产权第 0069195 号)及《湛江市自然资源局关于下达湛江市坡头区沟尾工业区 2256.8 平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规管)(2022)208 号)等资料为依据。
2. 本评估结果仅为“三旧”改造变更土地使用条件补缴地价款和公益性用地的出让价值提供参考依据。用于其它目的, 本报告及估价结果无效。
3. 估价结果自估价报告出具之日起一年内有效。

三、土地估价师签字

姓名 土地估价师注册证书号

李宗祐 2004440173

黄晓珠 2010440135

签名盖章

李宗祐



广东国量房地产土地评估咨询有限公司  
二〇二三年七月二十八日

### 土地估价结果一览表

委托方：湛江市自然资源局 估价机构：广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司 估价报告编号：穗衡鼎评土字[2023]第T008号 估价日期：2023年7月11日 估价目的：为委托方办理变更土地使用条件手续核定应补缴的土地出让价款提供价值参考依据  
 土地使用权性质：固有

估价对象	土地使用权人	所在图幅号	宗地名称	土地级别	土地权属资料	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地剩余使用年限(年)	评估土地面积(m <sup>2</sup> )	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	地面单价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
						证载(或批准)	实际用途	设定用途	规划	实际	设定								
1	/	2349.50-37445.25	湛江市坡头区沟尾工业区	四级	《不动产权证书》(粤(2020)湛江市不动产权第0069195号)、《湛江市自然资源局关于下达湛江市坡头区S373以东2256.8平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规管)[2022]208号)、《关于湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目“三旧”改造方案的批复》(湛坡府[2023]34号)、《宗地图》、《委托估价协议》	工业用地	工业用地	工业用地	/	0.28	0.28	红线外“五通”(通给水、通排水、供电、通讯、通路),红线内场地平整。	红线外“五通”(通给水、通排水、供电、通讯、通路),红线内场地平整。	26.01	2,256.8	/	388	87.56	变更前
合计															2,256.8	****	****	87.56	
2	/	2349.50-37445.25	湛江市坡头区沟尾工业区	五级	《不动产权证书》(粤(2020)湛江市不动产权第0069195号)、《湛江市自然资源局关于下达湛江市坡头区S373以东2256.8平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规管)[2022]208号)、《关于湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目“三旧”改造方案的批复》(湛坡府[2023]34号)、《宗地图》、《委托估价协议》	/	/	商业用地(B1)	≤2.5	/	2.5	红线外“五通”(通给水、通排水、供电、通讯、通路),红线内场地平整。	红线外“五通”(通给水、通排水、供电、通讯、通路),红线内场地平整。	40.00	2,256.8	1,328	3,320	749.26	变更后
合计															2,256.8	****	****	749.26	****
3	/	2349.50-37445.25	湛江市坡头区沟尾工业区	四级	《不动产权证书》(粤(2020)湛江市不动产权第0069195号)、《湛江市自然资源局关于下达湛江市坡头区S373以东2256.8平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规管)[2022]208号)、《关于湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目“三旧”改造方案的批复》(湛坡府[2023]34号)、《宗地图》、《委托估价协议》	/	/	公共设施用地	/	/	1.0	红线外“五通”(通给水、通排水、供电、通讯、通路),红线内场地平整。	红线外“五通”(通给水、通排水、供电、通讯、通路),红线内场地平整。	50.00	338.52	/	455	15.40	应移交政府的公益性用地
合计															338.52	****	****	15.40	****
变更土地使用条件需补缴的地价款=变更土地使用条件后土地使用权市场价值-变更土地使用条件前土地使用权市场价值=749.26-87.56=661.7万元; 应移交政府的公益性用地土地使用权市场价值为15.4万元。																			

## 土地估价结果一览表

### 一、土地估价结果的限制条件:

1. 土地权利限制: 土地使用者具有完全土地使用权, 不考虑他项权利限制;
2. 基础设施条件: 宗地红线外“五通”: 即红线外“五通”(通给水、通排水、供电、通讯、通路), 红线内场地平整;
3. 变更后土地利用限制条件: 符合当地城市规划要求, 根据《湛江市自然资源局关于下达湛江市坡头区S373以东2256.8平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规管)[2022]208号)、《关于湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目“三旧”改造方案的批复》(湛坡府[2023]34号), 总用地面积为2256.8平方米, 其中: 商业用地(B1)2256.8平方米, 容积率 $\leq 2.5$ , 建筑密度 $\leq 45\%$ , 绿地率 $\geq 35\%$ , 建筑高度 $\leq 80$ 米;
4. 影响土地价值的其他限定条件: 改变估价目的、估价期日、土地用途、土地面积、土地使用年限、土地开发状况等, 或国家政策调整、宏观经济发生大变化、城市规划改变等都将影响土地估价结果并需重新评估;
5. 本次估价对象容积率: 根据委托方提供的《不动产权证书》(粤(2020)湛江市不动产权第0069195号)、《湛江市自然资源局关于下达湛江市坡头区S373以东2256.8平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规管)[2022]208号)、《关于湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目“三旧”改造方案的批复》(湛坡府[2023]34号)、《宗地图》、《委托估价协议》, 本次估价对象变更前土地用途为工业用地, 容积率为0.28, 变更后土地用途为商业用地, 容积率为2.5, 移交政府的公益性用地用途为公共设施用地, 容积率为1.0, 根据最高最佳使用原则、协调原则, 结合本估价对象的实际情况, 评估时设定估价对象湛江市坡头区沟尾工业区地块变更前容积率为0.28, 变更后容积率为2.5, 移交政府的公益性用地容积率为1.0;

### 二、其他需要说明的事项:

1. 本报告中有关法律性文件及证明材料由委托方提供, 本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任;
2. 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领, 我方估价人员加以现场确认;
3. 本报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响;
4. 宗地面积以委托方提供的《不动产权证书》(粤(2020)湛江市不动产权第0069195号)、《湛江市自然资源局关于下达湛江市坡头区S373以东2256.8平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规管)[2022]208号)、《关于湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目“三旧”改造方案的批复》(湛坡府[2023]34号)、《宗地图》、《委托估价协议》复印件为准;
5. 估价结果不包含土地的登记费用、过户税费及其它应付费用等;

估价机构: 广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

二〇二三年七月二十八日

