



同德机构
TONGDE INSTITUTION

同 心 同 德 · 合 力 合 智

TONGDE INSTITUTION

REPORT

报 告 书

广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

A: 广州市越秀区东风中路448号成悦大厦10楼CDEF房

T: 020-33971294

E: tdpq2001@126.com

房地产租金咨询报告

咨询项目名称：湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地首年月租金
市场价值咨询

咨询委托人：湛江市坡头区国有资产经营公司

房地产咨询机构：广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

咨询报告出具日期：2024 年 7 月 8 日

咨询报告编号：广东同德咨评报字[2024]第 ZJ07006 号

致咨询委托人函

湛江市坡头区国有资产经营公司：

承蒙委托，本公司对贵单位委估的位于湛江市坡头区国有资产经营公司一宗工业用地（本次咨询工业用地面积 19,980 平方米）首年租金市场价值咨询，咨询基准日是 2024 年 5 月 29 日，权属人为湛江市坡头区国有资产经营公司，设定出租用途为工业用地，咨询目的是为委托人拟招租事宜需要提供价值参考。本次价值类型为租金市场价值。

咨询人员根据咨询目的，遵循公认的原则，按照严谨的程序，仔细查勘咨询对象，认真分析市场信息，综合分析影响咨询对象租金价格的各种因素，选择比较法作为本次咨询方法，经过全面细致地测算和判断，并结合经验和市场行情，确定咨询对象在咨询时点且满足本报告咨询假设和限制条件下的首年月租金单价为¥0.9 元/平方米/月，首年月租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币壹万柒仟玖佰捌拾贰元整（小写人民币 17,982 元），首年年租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币贰拾壹万伍仟柒佰捌拾肆元整（小写¥215,784 元），三年租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币陆拾肆万柒仟叁佰伍拾贰元整（小写人民币 647,352 元）详见《房地产首年月租金市场价值咨询结果明细表》。



广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：三

二〇二四年七月八日

广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

房地产首年月租金市场价值咨询结果明细表

序号	项目名称	相关资料	权属人	出租用途	咨询设定用途	租期	咨询出租面积(平方米)	首年月租金单价(元/平方米·月)	首年月租金总价(元/月)	首年年租金(年/元)	三年租金总价(元)
1	湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地年租金市场价值咨询	《咨询委托书》、《国有土地土地使用证》(湛坡府国用总字第000829号/字(1992)第08040600002号)	坡头区外贸化工厂	工业用地	工业用地	3年	19.980	0.9	17.982	215,784	647,352
合计											
							19.980	0.9	17.982	215,784	647,352

备注：1、本咨询结果仅针对物业本身于咨询基准日的租金市场价值，对土地权利状况不作界定，仅考虑流转费用等因素。
2、本结果成立的前提为在一个客观、合理的房地产市场状况下，租赁双方充分了解了租赁对象现状及其市场行销，并且有一段合理的洽谈交易时间，不受其它非正常因素影响。
3、租金市场价值含税（含增值税，不含管理费）。
4、根据咨询委托人的要求，3年总租金为未考虑租金递增情况下的租金总计，其金额等于首年年租金的3倍。



第二部分 咨询结果报告

广东同德咨评报字[2024]第 ZJ07006 号

一、咨询委托人

名称：湛江市坡头区国有资产经营公司

二、房地产咨询机构

咨询机构名称：广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

住所：广州市越秀区东风中路 448 号成悦大厦第 10 楼 CDEF 室

法定代表人：江正旗

资质等级：壹级

资质证书编号：粤房估备字壹 14ZJ070063（有效期为 2024 年 11 月 25 日止）

三、咨询目的

为委托人拟出租物业提供参考依据而咨询物业首年月市场租金。

四、咨询对象

（一）咨询对象财产范围

本次咨询的咨询范围为湛江市坡头区国有资产经营公司一宗土地（本次咨询工业用地面积为 19,980 平方米）财产范围包括咨询对象 19,980 平方米的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）咨询对象基本状况

根据咨询委托人提供的资料，并经咨询人员实地查勘，咨询对象的基本状况详见下表：

咨询对象产权基本状况一览表

项目名称	土地位置	咨询土地面积（平方米）	规划用途	设定用途	产权资料	权属状况	备注
湛江市坡头区沟尾工业区一宗土	湛江市坡头区沟尾工业	19,980	工业用地	工业用地	《咨询委托	权属人为坡头区外贸化工厂，土地规划用途为工业	--

地首年月租金市场价值咨询	区				书》、《国有土地使用证》（湛坡府国用总字第000829号/字（1992）第08040600002号）	用地，土地设定用途为工业用地，咨询对象于咨询基准日无他项权利记载。土地四至为东至耕地、南至空地、西至广湛公路、北至空地，土地性质未明确记载，根据《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》，商业用地法定最高使用年限为40年，本次咨询设定土地权属性质为出让，使用年限为法定最高使用年限40年，从咨询基准日2024年5月29日起计。	
--------------	---	--	--	--	--	---	--

咨询对象土地、建筑物基本状况一览表

项目名称	宗地四至	土地形状、地势、地质条件	开发程度	备注
湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地首年月租金市场价值咨询	东至道路、南至工业用地、西至工业用地、北至工业用地	形状为较不规则，地势平坦，地基承载力及稳定性较好	宗地红线外五通（即通路、通电、通讯、通供水、通排水及场地平整，宗地红线内场地平整，目前为空置。	—

（三）咨询对象区域状况

咨询对象位于湛江市坡头区沟尾工业区，位置优劣度一般；附近居民主要以私家车出行，有63路、911路、929路等3条公交线路途经，公共交通较便捷；附近有麻东小学、爱周中学、坡头南调中学、广东医科大学附属医院（海东院区）、海东度假村等，外部配套设施较完善。周边有广东伟兴机械制造有限公司、粤海大理石加工厂等工业厂房，工业聚集度一般。

五、咨询基准日

根据《房地产估价规范》及咨询委托人提供的《咨询委托书》，本次咨询以实地查勘之日2024年5月29日作为咨询基准日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次房地产咨询的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

本次咨询价值类型为市场价值，市场价值是指公开市场条件下，咨询对象在满足咨询的假设和限制条件且不考虑租赁、抵押、征收等权利限制的影响下，于咨询基准日所具有的客观合理价值。

七、咨询原则

本次咨询遵循的原则，包括独立、客观、公正原则，合法原则，咨询基准日原则，替代原则和最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地咨询出对各方咨询利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求咨询结果是在依法判定的咨询对象状况下的价值或价格的原则。

（三）咨询基准日原则：要求咨询结果是在根据咨询目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求咨询结果与咨询对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求咨询结果是在咨询对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、咨询依据

本次咨询的依据主要内容如下：

（一）本次咨询的法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华

人民共和国主席令第三十二号)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号，2020年01月01日实施)；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行)；

6、《中华人民共和国城乡规划法》(2015年4月24日中华人民共和国主席令第74号修正，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

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》(2020年国务院令 第732号，2020年14月9日)；

8、《国务院关于修改部分行政法规的决定》(2014年07月29日第二次修订)；

9、《广东省房地产评估条例》(1994年7月6日广东省第八届人民代表大会常务委员会第九次会议通过，根据2020年11月27日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈广东省促进科学技术进步条例〉等九项地方性法规的决定》修正)。

(二) 本次咨询的标准依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3、《中华人民共和国农村土地承包法》根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国农村土地承包法〉的决定》第二次修正)。

(三) 本次咨询的权属依据

1、《咨询委托书》；

2、《国有土地使用证》湛坡府国用总字第000829号/字(1992)第

08040600002 号。

（四）本次咨询的其它依据

- 1、咨询人员实地查勘和市场调查获得的资料；
- 2、咨询委托人提供的涉及咨询对象的其它有关资料；
- 3、咨询机构和我司估价人员掌握和搜集的咨询所需资料。

九、咨询方法

咨询人员在认真分析所掌握的资料，并对咨询对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照国家有关法律、法规、技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对咨询对象进行咨询，具体分析如下表：

可选方法	方法定义	方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是将待估房地产与在咨询基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正和实物状况修正，以此估算待估房地产的市场价值的方法。	咨询对象所在地在咨询基准日的近期有较多的相同或相似用途房地产的租赁交易，可以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故采用比较法进行咨询。	选取
收益法	收益法也称收益还原法，是预测咨询对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取咨询对象价值的方法。	咨询对象运用该方法受制于收益模式、未来递增率及报酬率的准确预测，易受主观判断和未来不可预见因素的影响，采用收益法进行租金咨询时是存在一定的局限性，故不选取收益法。	不选取
假设开发法	假设开发法是预计咨询对象开发完成后的市场价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的方法。	本次咨询的咨询对象为工业用地，已不具备开发或再开发的潜力，故不选取假设开发法。	不选取
成本法	成本法是指首先估测被咨询资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被咨询资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被咨询资产价值的方法。	房地产的价格取决于其效用，而非花费的成本，房地产成本的增加不一定能增加其价值，故不适宜采用成本法。	不选取

本次选用咨询方法定义及基本公式

比较法是将咨询对象土地与近期已经发生交易的类似土地加以比较对照，从已经发生了交易的类似土地的已知价格，修正得出咨询对象土

地价格的一种方法。

比较法的计算公式：

$$P_i = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中：P—待估土地价格

P_i —待估土地比准价格

P' —可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况修正系数

C—区位状况修正系数

D—权益状况修正系数

E—实物状况修正系数

十、咨询结果

咨询人员根据咨询目的，遵循公认的原则，按照严谨的程序，仔细查勘咨询对象，认真分析市场信息，综合分析影响咨询对象租金价格的各种因素，选择比较法作为本次咨询方法，经过全面细致地测算和判断，并结合经验和市场行情，确定咨询对象在咨询时点且满足本报告咨询假设和限制条件下的首年月租金单价为¥0.9元/平方米/月，首年月租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币壹万柒仟玖佰捌拾贰元整（小写人民币17,982元），首年年租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币贰拾壹万伍仟柒佰捌拾肆元整（小写¥215,784元），三年租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币陆拾肆万柒仟叁佰伍拾贰元整（小写人民币647,352元）详见《房地产首年月租金市场价值咨询结果明细表》。

房地产首年月租金市场价值咨询结果明细表

序号	项目名称	相关资料	权属人	出租用途	咨询设定用途	租期	咨询出租面积(平方米)	首年月租金单价(元/平方米·月)	首年月租金总价(元/月)	首年年租金(年/元)	三年租金总价(元)
1	湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地年租金市场价值咨询	《咨询委托书》、《国有土地使用证》(湛坡府国用总字第000829号/字(1992)第08040600002号)	坡头区外贸化工厂	工业用地	工业用地	3年	19,980	0.9	17,982	215,784	647,352
合计											647,352

备注: 1、本咨询结果仅针对物业本身于咨询基准日的租金市场价值, 对其产权权属状况不作界定, 亦未考虑转让费用等因素。
2、本结果成立的前提为在一个客观、合理的房地产市场状况下, 租赁双方为独立的个体, 能充分了解咨询对象现状及市场行情, 并且有一段合理的洽谈交易时间, 不受其它非正常因素影响。
3、租金市场价值含税(含增值税, 不含管理费)。
4、根据咨询委托人的要求, 3年总租金为未考虑租金递增情况下的租金总计, 其金额等于首年年租金的3倍。

十一、实地查勘期

2024 年 5 月 29 日。

十二、咨询作业期

自 2024 年 5 月 29 日起至 2024 年 7 月 8 日止。

咨询委托书

广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司：

兹委托贵公司咨询位于 湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地 的房地产，权属人为：坡头区外贸化工厂，咨询基准日为 2024 年 5 月 29 日，委托人为 湛江市坡头区国有资产经营公司，估价目的为委托方拟租赁需要了解市场租金提供价值参考，租赁期限为 3 年。为了保证本次估价工作的顺利进行，说明如下：

1、宗地实际开发程度为宗地红线外“五通一平”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水），宗地红线内场地平整；

2、本次咨询建筑物明细详见下表：

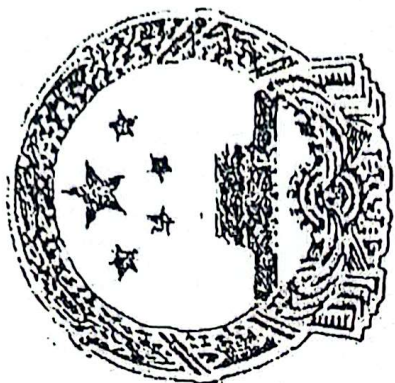
项目名称	湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地年租金市场价值咨询
名称	湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地
证载土地面积 (m ²)	19980
咨询土地面积 (m ²)	19980
规划用途	工厂
出租用途	工业用地
设定用途	工业用地
土地四至	东至耕地、南至空地、西至广湛公路、北至空地
土地形状	不规则

现委托贵公司按上述说明进行价值咨询测算。

委托方（单位公章）湛江市坡头区国有资产经营公司



日期：2024 年 7 月 2 日



国有土地使用证

香港政府用字 (1992) 第804060002号

国有土地使用证



土地使用者	塘头区外化工业	
地址	塘头区外化工业街 村 号	
用地总面积	壹 万玖千玖百捌十 M ² (亩)	
图号		
地号		
用途	工厂	
土地使用期限	年 月 日至 年 月 日	
四至	东至 耕地	
	西至 公路中心线	
	南至 空地	
	北至 空地	
填发机关	国有土地管理局 言正。 填证人：陈... 审核人：李... 土地证专用章 1991年9月2日	

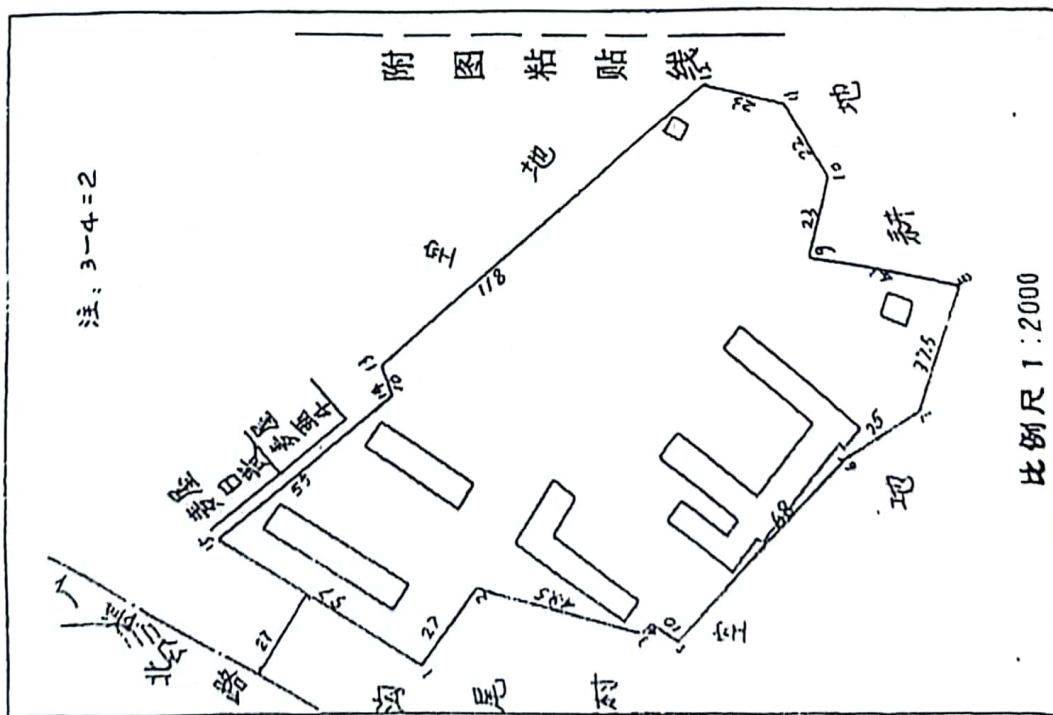
非农业建设用地

用地面积	自有使用权面积	壹 万玖千玖百捌拾 M ²
共有使用	总面积	壹 万玖千玖百捌拾 M ²
	分摊面积	万 千 百 十 M ²
建筑占地面积		万 千 百 十 M ²
土地等级		

农林牧渔场用地

土地总面积		万 千 百 十 亩		
各地类面积 (亩)				
耕地		居民点及企业用地		
	其中旱地		企业建设用地	
			其中它基地	
园地		交通用地		
林地		水域		
牧草地		未利用土地		

注明边长(米)



注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证,经填发机关(政府土地管理部门)盖章生效。

本证登记的土地使用权受国家法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

二、土地使用者必须遵守国家土地法规,按批准用途使用并保护依法登记的全部土地。

三、凡变更土地权属或改变土地用途的,必须按照法定程序申请办理变更登记。

四、此证一律用钢笔或毛笔填写,字迹工整,不得擅自涂改,凡擅自涂改的,一律无效。

五、本证应妥善保管,凡有丢失、损失的,须及时申请补发。

六、各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时,应主动出示此证。

国家土地管理局监制

广东省网上中介服务超市

中选中介服务机构通知书

编号：ZJ2405290399

广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司：

受湛江市坡头区国有资产经营公司委托，湛江市坡头区国有资产经营公司关于湛江市坡头区沟尾工业区租金评估（采购项目编码：4408047079107962405132040），通过广东省网上中介服务超市直接选取进行公开选取并经过项目业主确认，你机构为本项目的中选中介服务机构，服务金额为（暂不做评估与测算）。服务时限为：无特殊要求，按照合同双方自行约定。。

请你机构在接到此通知书之日按照规定，在3个工作日内与湛江市坡头区国有资产经营公司接洽，在15个工作日内与湛江市坡头区国有资产经营公司按照采购公告确定的内容以及网上报名承诺书有关内容签订中介服务合同，在合同签订之日起5个工作日内将合同在广东省网上中介服务超市上备案公示（合同中法定保密的内容应去掉），并依合同约定完成工作。

湛江市公共资源交易中心

照 执 章

统一—社会信用代码
91440804707910796F



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

(副本) (1-1)

名称 湛江市坡头区国有资产经营公司

注册资本 人民币壹亿元

类型 有限责任公司(国有独资)

成立日期 1999年11月17日

龙海 代表人

长期

经营范围

湛江市坡头区灯塔路工业局大楼三楼住所

经营和监督管理区属国有资产、控股、参股企业的国有资产；经营和监督管理党政机关、事业单位的经营性国有资产；经营和监督管理政府投资形成的基础设施建设的国有资产；经营和监督管理其他国有资产。（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

2020年05月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



编号: S0412022014613G(1-1)

统一社会信用代码

914417007270884616

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解多项登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

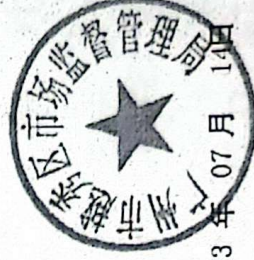
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年03月15日

法定代表人 江正旗

住所 广州市越秀区东风中路448号成悦大厦第10楼CDEF室

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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

2023年07月14日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制