

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及厂房等五
项物业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沟尾工业区一宗土地及厂房等五项物业（本次咨询工业用地面积 19,980 平方米，建筑面积合计为 3,812.41 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，权属人为坡头区外贸化工厂，设定出租用途为工业用地、厂房，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市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币叁万肆仟玖佰贰拾伍元整（小写人民币 34,925 元），首年年租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币肆拾壹万玖仟壹佰元整（小写¥419,100 元），三年租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币壹佰贰拾伍万柒仟叁佰元整（小写人民币 1,257,300 元）详见《房地产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：

二〇二四年七月八日

湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地及厂房等五项物业首年月租金市场价值咨询

房地产租金市场价值咨询结果明细表

序号	项目名称	相关资料	权利人	出租用途	咨询设定用途	租期	咨询出租面积(平方米)	建筑面积(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(元/年)	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	17,626.05	—	0.9	15,863	190,356	571,068
2	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第1幢	《房屋所有权证》粤房字第0759074号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	300.33	966.11	5.0	4,831	57,972	173,916
3	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第2幢	《房屋所有权证》粤房字第0759075号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	429.24	623.28	5.0	3,116	37,392	112,176
4	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第3幢	《房屋所有权证》粤房字第0759076号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	285.20	562.06	5.0	2,810	33,720	101,160
5	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第4幢	《房屋所有权证》粤房字第0759077号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	1,339.18	1,660.96	5.0	8,305	99,660	298,980
合计							19,980.00	3,812.41	—	34,925	419,100	1,257,300

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, 其金额等于首年租金的3倍。

目录

第一部分 咨询假设和限制条件	1
第二部分 咨询结果报告	4
一、咨询委托人	4
二、房地产咨询机构	4
三、咨询目的	4
四、咨询对象	4
五、咨询基准日	7
六、价值类型	7
七、咨询原则	7
八、咨询依据	8
九、咨询方法	9
十、咨询结果	10
十一、实地查勘期	13
十二、咨询作业期	13
第三部分 咨询技术报告	14
一、实物状况描述与分析	14
二、权益状况描述与分析	14
三、区位状况描述与分析	15
四、市场背景描述与分析	16
五、最高最佳利用分析	32
六、咨询方法适用性分析	33
七、咨询结果确定	34
第四部分 附件	37

第一部分 咨询假设和限制条件

一、本次咨询的各项假设前提

(一) 一般假设

1、假定咨询对象在咨询基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方出于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

2、假设咨询对象没有产权纠纷，手续齐全，没有本次咨询报告内容已披露以外的他项权利限制。

3、本次咨询是以咨询委托人提供的《国有土地使用证》、《咨询委托书》确定咨询对象面积及用途等。并以提供的相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因咨询委托人提供资料有误而造成咨询值失实，机构和咨询人员不承担相应责任。

4、我司估价人员关注了房屋使用安全、环境污染等影响咨询对象价值或价格的重大因素，无理由怀疑咨询对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定咨询对象能正常安全使用。

5、本咨询报告中房地产咨询所必需的情况和资料由咨询委托人提供，估价师已对咨询委托人提供的资料履行了必要的审核程序。如咨询委托人提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或咨询委托人对咨询对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何风险

和责任。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

（二）未定事项假设

1、本次咨询以咨询对象能够按照咨询基准日时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

2、本次咨询以咨询对象在咨询基准日未考虑咨询对象及其已承担的债务、或有债务以及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响为假设前提。

（三）背离事实假设

本次咨询无背离事实假设。

（四）不相一致假设

根据咨询委托人提供的《国有土地使用证》记载权属人为坡头区外贸化工厂，又根据咨询委托人提供的《咨询委托书》得知咨询委托人为湛江市坡头区国有资产经营公司，经咨询委托人介绍，坡头区外贸化工厂已倒闭，名下物业现已归属湛江市坡头区国有资产经营公司管理，故本次咨询咨询委托人以《咨询委托书》记载名称湛江市坡头区国有资产经营公司为准。

（五）依据不足假设

根据咨询委托人提供的《国有土地使用证》复印件，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》，工业用地法定最高使用年限为 50 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 50 年，从咨询基准日 2024 年 5 月 29 日起计。

二、咨询报告使用限制

1、本咨询报告由若干部分组成，咨询报告使用人应明确本次咨询的价值类型和“咨询假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本咨询报告全部内容完整地应用，咨询人员不对任何割裂使用的行为负责，由此引起的后果与本公司无关。

2、本次咨询的房地产市场价值是指已包含未来发生交易或转让时转让方应缴纳的各种税费款项，但未考虑咨询对象所负欠的抵押、担保、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其咨询价值的任何限制。

3、本咨询报告按照既定咨询目的提供给咨询委托人使用，若改变咨询目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新咨询。

4、本咨询报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现个别等式左右不完全相等的情况，但最终以合计结果为准。

5、必须经本公司加盖公章后方可使用本咨询报告，本公司只对咨询报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6、未经本公司书面同意，本咨询报告内容不得发表于任何公开刊物和新闻媒体上。

7、本咨询报告使用期限自咨询报告出具之日起为壹年（自 2024 年 7 月 8 日起至 2025 年 7 月 7 日止）。若报告使用期限内，房地产市场或咨询对象状况发生较大变化或者国家相关政策发生重大变化，咨询结果需做相应调整或委托机构重新咨询。

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 1400003（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沟尾工业区一宗土地及厂房等五项物业（本次咨询工业用地面积 19,980 平方米，建筑面积合计为 3,812.41 平方米）财产范围包括咨询对象房屋所有权、房屋内部装修及分摊土地在剩余使用年期的土地使用权，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)	建筑面积(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地首年月租金市场价值咨询	湛江市坡头区沟尾工业区	17,626.05	——	工业用地	工业用地	《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0804060002号)	权属人为坡头区外贸化工厂,土地规划用途为工业用地,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》,工业用地法定最高使用年限为50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50年,从咨询基准日2024年5月29日起计。	
湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第1幢	湛江市坡头区沟尾工业区	300.33	966.11	工厂	工业用地	《房屋所有权证》粤房字第0759074号	所有权性质为全民,所有权人占有份额为全部,所有权来源1991月5日新建,建筑结构及层数为混合结构三层。	--
湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第2幢	湛江市坡头区沟尾工业区	429.24	623.28	工厂	工业用地	《房屋所有权证》粤房字第0759075号	所有权性质为全民,所有权人占有份额为全部,所有权来源1991月5日新建,建筑结构及层数为混合结构二层。	
湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第3幢	湛江市坡头区沟尾工业区	285.20	562.06	工厂	工业用地	《房屋所有权证》粤房字第0759076号	所有权性质为全民,所有权人占有份额为全部,所有权来源1991月5日新建,建筑结构及层数为混合结构二层。	
湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第4幢	湛江市坡头区沟尾工业区	1,339.18	1,660.96	工厂	工业用地	《房屋所有权证》粤房字第0759077号	所有权性质为全民,所有权人占有份额为全部,所有权来源1991月5日新建,建筑结构及层数为混合结构二层。	

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	建筑结构、总楼层	所在层数、层高	设施设备	装饰装修、使用情况、通风采光状况	维护状况	建筑年代
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	东至耕地、南至空地、西至广湛公路、北至空地	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	——	——	供水、排水、电路等已接入户,室内水电	——	——	——
湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第1幢				混合结构三层	整栋,层高约3米		外墙为水刷石,室内装修情况如下:地面为水泥地,内墙为刷	日常维护较差,使用	约为1995年1月

			整,目前 为空置。			缺失 或未 安装	白,天花为刷 白,墙面有渗水 及发霉等情况, 门为铁门,窗为 铁窗;部分门窗 缺失,水电管线 接入户,室内水 电缺失或未安 装,消防设施设 备未安装。通风 采光较好。	情况 较差, 成新 度为 四成 新。
湛江市坡头 区麻坡公路 东侧沟尾村 边第2幢				混合 结构 二层	整栋, 层高约 3米		外墙为水刷石, 室内装修情况 如下:地面为水 泥地,内墙为刷 白,天花为刷 白,墙面有渗水 及发霉等情况, 门为铁门,窗为 铁窗;部分门窗 缺失,水电管线 已接入户,室内 水电缺失或未 安装,消防设施 设备未安装。通 风采光较好。	日 常 维 护 较 差, 使 用 情 况 较 差, 成 新 度 为 四 成 新。
湛江市坡头 区麻坡公路 东侧沟尾村 边第3幢				混合 结构 二层	整栋, 层高约 3米		外墙为水刷石, 室内装修情况 如下:地面为水 泥地,内墙为刷 白,天花为刷 白,墙面有渗水 及发霉等情况, 门为铁门,窗为 铁窗;部分门窗 缺失,水电管线 已接入户,室内 水电缺失或未 安装,消防设施 设备未安装。通 风采光较好。	日 常 维 护 较 差, 使 用 情 况 较 差, 成 新 度 为 四 成 新。
湛江市坡头 区麻坡公路 东侧沟尾村 边第4幢				混合 结构 二层	整栋, 层高约 3米		外墙为水刷石, 室内装修情况 如下:地面为水 泥地,内墙为刷 白,天花为刷 白,墙面有渗水 及发霉等情况, 门为铁门,窗为 铁窗;部分门窗 缺失,水电管线 已接入户,室内 水电缺失或未 安装,消防设施 设备未安装。通 风采光较好。	日 常 维 护 较 差, 使 用 情 况 较 差, 成 新 度 为 四 成 新。

(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；
- 3、《房屋所有权证》。

（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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），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厂房，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市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币叁万肆仟玖佰贰拾伍元整（小写人民币 34,925 元），首年年租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币肆拾壹万玖仟壹佰元整（小写¥419,100 元），三年租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币壹佰贰拾伍万柒仟叁佰元整（小写人民币 1,257,300 元）详见《房地产租金市场价值咨询结果明细表》。

房地产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)	建筑面积(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	17,626.05	——	0.9	15,863	190,356	571,068
2	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第1幢	《房屋所有权证》粤房字第0759074号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	300.33	966.11	5.0	4,831	57,972	173,916
3	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第2幢	《房屋所有权证》粤房字第0759075号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	429.24	623.28	5.0	3,116	37,392	112,176
4	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第3幢	《房屋所有权证》粤房字第0759076号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	285.20	562.06	5.0	2,810	33,720	101,160
5	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第4幢	《房屋所有权证》粤房字第0759077号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	1,339.18	1,660.96	5.0	8,305	99,660	298,980
合计							19,980.00	3,812.41	——	34,925	419,100	1,257,300

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。

第三部分 咨询技术报告

广东同德咨评报字[2024]第 ZJ07006 号

一、实物状况描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

咨询对象湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地及厂房等五项物业所在宗地地势平坦，形状为较不规则，地基承载力及稳定性较好，适合作为工业用地。咨询对象所在宗地东至耕地、南至空地、西至广湛公路、北至空地。宗地基础设施状况达到“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水，红线内场地平整）。

综上，咨询对象土地状况一般，咨询对象实物状况对价值无不良影响。

二、权益状况描述与分析

本次咨询根据咨询委托人提供《国有土地使用证》记载内容，具体情况如下：

1、所有权：土地所有权为国家所有，权属人为坡头区外贸化工厂。

2、土地使用期限：根据咨询委托人提供的《国有土地使用证》复印件，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》，工业用地法定最高使用年限为 50 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 50 年，从咨询基准日 2024 年 5 月 29 日起计。

3、土地四至：东至耕地、南至空地、西至广湛公路、北至空地。

4、用途：咨询对象规划用途为工业用地，房屋用途为厂房；土地设定用途作工业用地、房屋设定用途为厂房，目前咨询对象为空置状态。

5、共有情况：单独所有，权属人为坡头区外贸化工厂，《咨询委托书》记载委托人为湛江市坡头区国有资产经营公司。

6、用益物权设立情况：未能发现设立用益物权。

7、担保物权设立情况：未能发现办理抵押权、地役权等他项权利登记。

8、权属清晰情况：土地所有权明确清晰，归属无争议。

9、租赁或占用情况：咨询对象为空置状态。

10、拖欠税款情况：咨询委托人没有提供或告知咨询对象是否存在拖欠建设工程价款情况，受自身能力和客观条件的限制，估价师未能发现存在拖欠建设工程价款情况。

11、查封等形式限制权利情况：无。

12、其他特殊情况：无。

综上，咨询对象无查封等其他特殊情况，咨询对象权益状况对价值无不良影响。

三、区位状况描述与分析

1、位置状况：咨询对象位于湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地及厂房等五项物业，位置优劣度一般。

2、交通状况：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。

3、外部配套设施状况：附近有麻东小学、爱周中学、坡头南调中学、广东医科大学附属第一医院(海东院区)、海东度假村等，外部配套设施较完善。

4、工业聚集度状况：咨询对象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。

5、周围环境状况：咨询对象区域内环境良好、道路整洁，无空气、水、辐射、噪音、固体废弃物等污染。周边常住人口较多，自然环境较好，人文环境较好，景观条件较好。

综上，咨询对象所在位置一般，交通便捷度较好，外部配套设施较完善，环境较好，产业聚集度一般。

四、市场背景描述与分析

（一）湛江市经济发展状况

湛江，广东省地级市，旧称“广州湾”，别称“港城”，位于中国大陆南端、广东省西南部，介于东经 109°31′~110°55′，北纬 20°12′~21°35′之间，总面积 13225.44 平方公里。湛江属于热带北缘季风气候，终年受海洋气候的调节，冬无严寒，夏无酷暑，亚热带作物及海产资源丰富。截至 2019 年，湛江市下辖 4 个市辖区、2 个县，代管 3 个县级市，市政府驻赤坎区，湛江常住人口 736 万人。

民国三十四年（1945 年）9 月，设市级建置，定名湛江市。因历史上曾属椹川县，境内曾设椹川巡检司，因而得名。1983 年 9 月，实行地市合并、市领县体制。湛江位居粤、琼、桂三省（区）交汇处，是中国西南各省通往国外的主要出海口，亦是中国大陆通往东南亚、非洲、欧洲和大洋洲海上航道最短的重要口岸。

湛江是广东省域副中心城市，是粤西和北部湾城市群中心城市、首批“一带一路”海上合作支点城市、全国综合实力百强城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国双拥模范城市、中国特色魅力城市、广东省卫生城市、广东省文明城市。

（二）宏观经济状况

2024 年第一季度，湛江经济运行延续回升向好态势，开局平稳。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2024年第一季度全市地区生产总值为835.26亿元，同比增长2.6%，增速比上年同期提高1.5个百分点。其中，第一产业增加值为129.11亿元，同比增长4.5%；第二产业增加值为319.98亿元，同比增长2.4%；第三产业增加值为386.17亿元，同比增长2.1%。

农业生产。2024年第一季度，全市农林牧渔业总产值231.19亿元，同比增长4.0%。蔬菜及食用菌产量增长4.7%，园林水果产量增长5.7%。猪肉产量增长4.1%，禽肉产量下降3.7%，禽蛋产量增长1.8%。渔业生产量稳增，水产品产量增长3.2%，其中，海水产品增长3.4%，淡水产品增长1.8%。

工业生产。2024年第一季度，全市规模以上工业增加值206.97亿元，同比增长1.9%。分门类看，采矿业下降6.1%，制造业增长4.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长11.0%。分行业看，全市在产的行业中，有色金属冶炼压延加工业增长483.4%，纺织服装、服饰业增长189.9%，家具制造业增长86.7%，文教工美体育娱乐用品制造业增长55.4%，其他制造业增长50.1%，通用机械制造业增长33.4%，燃气生产和供应业增长32.2%，通信设备、计算机制造业增长30.9%。

固定资产投资。2024年第一季度，全市固定资产投资同比增长5.1%。工业投资增长43.4%，其中，采矿业投资增长197.0%，制造业投资增长27.8%。新领域投资增势强劲，高技术制造业投资增长15.4%，先进制造业投资增长87.7%。基础设施投资下降3.4%。房地产开发投资下降16.0%。

消费市场。2024年第一季度，全市社会消费品零售总额471.81亿元，同比增长2.0%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额增长1.9%，乡村消费品零售额增长2.5%。按消费形态分，商品零售增长1.8%，餐饮收

入增长3.3%。其中，限额以上单位石油及制品类，粮油、食品类，家用电器和音像器材类，书报杂志类商品零售额分别增长7.7%、6.5%、2.5%、0.3%。全市限额以上单位通过公共网络实现商品零售同比下降34.2%。

外贸外资。2024年第一季度，全市外贸进出口总额187.48亿元，同比增长24.5%。其中，出口总额48.20亿元，增长15.1%；进口总额139.28亿元，增长28.1%。全市实际利用外资29.4亿元，增长267.5%。

六、金融市场。3月末，全市金融机构本外币存款余额4912.43亿元，同比增长6.3%；其中，住户存款余额3551.34亿元，增长7.5%。金融机构本外币贷款余额4184.42亿元，增长9.0%。

价格指数。2024年第一季度，全市居民消费价格指数（CPI）与上年同期持平；3月份，CPI上涨0.1%。

居民收入。2024年第一季度，湛江居民人均可支配收入8425元，同比增长5.4%；扣除价格因素，实际增长5.4%。分城乡看，城镇居民人均可支配收入10548元，增长4.0%；农村居民人均可支配收入6459元，增长6.6%。

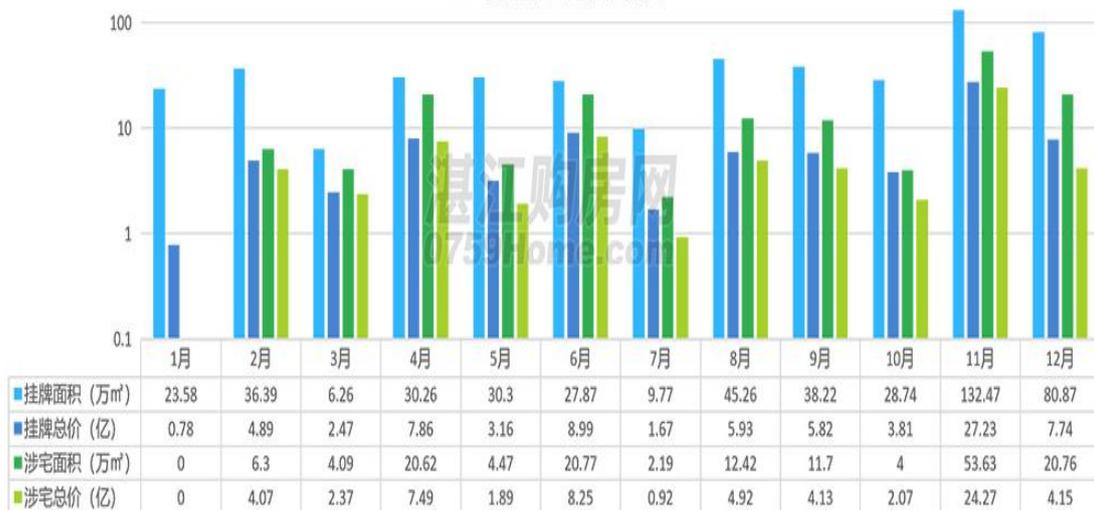
（三）土地与不动产市场状况

①土地市场状况

1) 2023年1-12月湛江土地供应情况

2023年1-12月，湛江市挂牌出让147宗地块，挂牌总面积490万平方米，同比下降18.7%；挂牌总金额80.34亿，同比下降38.9%。挂牌的地块主要是工业用地为主，其中涉宅用地供应共49宗，涉宅土地面积约161.28万平方米，占比32.9%。涉宅挂牌金额合计64.54亿，占比80.3%。除1月份无住宅用地供应外，其余月份均有住宅用地供应，11月达到全年土地供应的顶峰，土地供应面积达到132万平方米。

2023年度湛江土地供应情况



2) 2023年1-12月湛江土地成交情况

2023年1-12月，湛江市揭牌145宗地块，其中成交了102宗地块，成交总面积327.21万平方米，同比下降3.9%；成交总金额43.93亿，同比下降23.5%。流拍了43宗地块，流拍率为29.66%。在成交的地块中，主要是工业用地为主，其中24宗是涉宅用地，涉宅土地面积约71.19万平方米，涉宅成交金额合计32.57亿。按月份来看，1月、2月、8月住宅用地是零成交。住宅用地成交高峰出现在5月、7月、12月，成交面积都在10万平方米以上。

2023年度湛江土地成交情况



② 不动产市场状况

1) 2023年1-12月湛江各月份商品房供应

2023年1-12月湛江全市商品房新增供应29758套，同比下降11.1%；新增供应面积319.24万平方米，供应面积同比下降10.3%，新房供应量创过去6年的新低，相当于2016年的水平。为冲刺国庆销售旺季，今年商品房供应高峰出现在9月，达到5846套，62.01万平方米。



2) 2023年1-12月湛江各区域商品房供应

2023年1-12月，分区域来看，新增供应面积最多的区域前三位分别是开发区61.6万平方米、霞山46.59万平方米、赤坎区45.99万平方米。其中徐闻县出现了8个月零供应的情况，除了新房供应量最少，同时徐闻县月均成交量也是湛江各区域中最低的，目前去库存的压力比较严峻。

2023年度湛江各区域商品房供应情况



3) 2023年1-12月湛江各月份商品房网签套数

2023年1-12月湛江全市商品房网签35546套（毛成交），同比上涨10.6%；全市商品房净成交是33228套，同比上涨3.4%；说明今年诸多政策发力下，楼市的确有所转暖。其中成交高峰期出现在2月和3月份，月成交均超过4000套。

2023年各月份湛江新房网签套数



4) 2023年1-12月湛江各月份商品房网签面积

2023年1-12月湛江全市商品房网签面积378.87万平方米（毛成交），网签面积同比上涨10.3%；净成交面积361.51万平方米，同比上涨5.3%。其中成交高峰期出现在2月和3月份，月成交均超过46万平方米。



5) 2023年1-12月湛江各区域商品房网签情况（毛成交）

从毛成交的情况来看，商品房网签面积最高的区域是霞山、开发区、吴川。当然吴川的成交量是包含了鼎龙湾国际海洋度假区、奥园冠军城这两个项目。



6) 2023年1-12月湛江各区域商品房网签情况（净成交）

从净成交的情况来看，商品房网签面积最高的区域是霞山、开发区、赤坎。说明今年的新房成交主要集中在中心城区，而徐闻的成交量毫无疑问是各区域中最低的，月均成交量仅100套左右。

2023年湛江各区域商品房网签情况（净成交）



7) 2023年湛江住宅销售均价

2023年湛江全市住宅均价为8443元/㎡，同比上涨0.4%（A+）。中心城区住宅均价为10464元/㎡，同比下降0.3%。



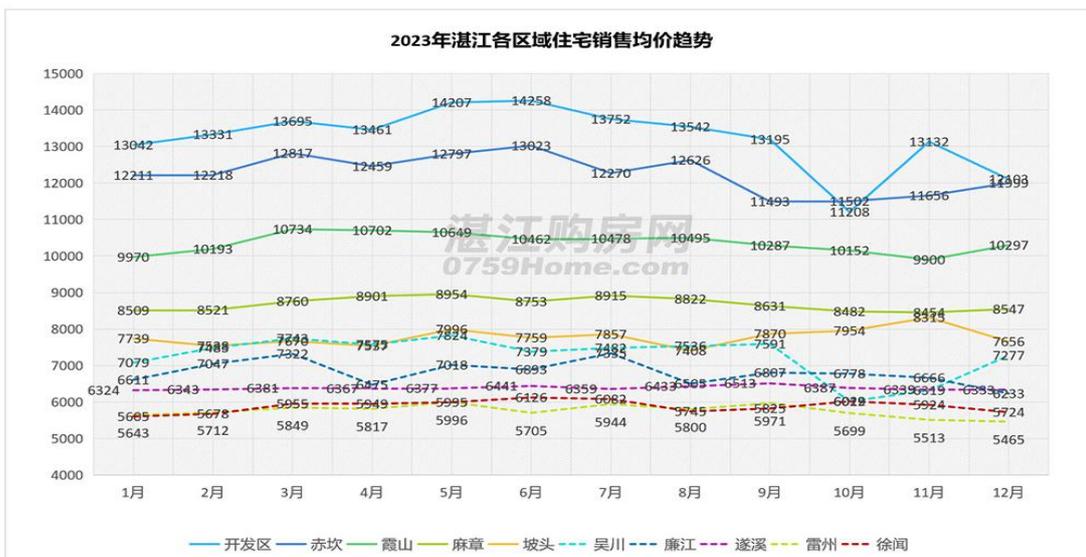
8) 2023年湛江住宅销售均价趋势

从价格走势来看，今年房价最高的时刻出现在5月份，房价最低的时刻出现在10月份。



9) 2023年湛江各区域住宅销售均价趋势

分区域看，除开发区和吴川外，各县区今年的住宅房价走势均比较平稳。10月份开发区和吴川出现较大价格波动的原因，是因为吴川市的鼎龙湾集中网签，开发区的某楼盘回迁房集中网签，这一批住宅数量较多，价格较低导致。



10) 2023年湛江各区域商住宅均价同比增幅

去年同期相比，住宅房价涨幅最大的区域是徐闻县，成交均价同比增长5.29%。而住宅房价降幅最大的是开发区，成交均价同比下降5.09%。住宅房价同比正增长的区域是赤坎、霞山、坡头、雷州、遂溪、徐闻，住宅房价同比负增长的区域是开发区、吴川、廉江。房价最稳定的区域是麻章区。

2023年湛江各区域住宅均价同比增幅



11) 2023年湛江住宅库存情况

截止至2023年12月31日，湛江住宅总库存量为46152套，可售总面积512.48万平方米（包括期房+现房），住宅库存面积同比下降9.7%。其中住宅库存量最高的前三位分别是：吴川、开发区、赤坎区。

2023年湛江住宅库存情况



12) 2023年湛江商业库存情况

截止至2023年12月31日，湛江商业地产总库存量为29079套，可售总面积257.45万平方米（包括期房+现房），商业库存面积同比下降2%。其中商业库存量最高的前三位分别是：开发区、霞山区、赤坎区。

2023年湛江商业库存情况



13) 2023年各月份湛江车位供应情况

2023年1-12月湛江全市新增车位供应30228个，新增车位面积41.99万平方米。其中车位供应的高峰期出现在6月，达到了5429个。主要供应来自于恒大外滩和奥园·悦时代。

2023年度各月份湛江车位供应情况



14) 2023年各月份湛江车位成交情况

2023年1-12月湛江全市成交车位12237个，车位成交面积16.15万平方米。其中车位网签的高峰期出现在6月和7月，主要原因是6月恒大外滩和奥园·悦时代大量车位上市，价格相当便宜，十多天内被一扫而空。

2023年度各月份湛江车位成交情况



2023年是中国房地产“供求关系变化”的转折点，市场供求关系发生逆转，面对地产环境的重大变化，房企挑战与机遇并存，亟待破局。过去的这一年，从中央到地区，出台了不少支持刚需、支持房企融资、降低购房负担的政策，政策层面保持宽松基调，但整体市场复苏速度还

是缓慢，主要原因在于“需求收缩”，而需求收缩的原因源自于消费者“信心不足”。对于湛江楼市来说，可以明显感觉到湛江楼市从卖方市场逐步转为了买方市场，这主要体现在房价博弈上。楼市进入买方市场之后，购房者占据主导权，开发商为了吸引购房者会做出更多的让步和妥协，不少房企通过打折促销、“以价换量”来保证货值去化，促进销售目标的实现，这也加剧了企业增收不增利的表现。另外从消费端来看，主要体现在消费者信心不足，预期和需求发生变化。今年市场上的购房群体构成，也变成了以纯刚需为主，而改善、投资型的客户占比变小，说明目前房屋逐步回归民生属性和居住属性。

预计2024年房地产仍将是一个“重建信心”的过程，让房企有信心，让购房者有信心，市场才能平稳健康发展，经济才能行稳致远。防范化解房地产系统性金融风险仍然是未来政策调整的主要方向，预计短期内工作重点还是致力于“保存量”、“保交楼”，避免因未完工房地产项目积压及房价大幅波动对市场造成负面干扰。同时还需要继续优化金融政策，增强需求端和供给端的信心，以促进行业的良性循环。

综上，可以预估湛江市房地产市场发展仍是以稳为主，整体市场也将稳中有进。

（四）区域经济政策

枢纽功能持续强化，坚持着眼长远、科学规划、批次推进、落地见效，坚持“海陆空铁”齐头并进。以建成高水平全国性综合交通枢纽为目标，加快构建大通道、大港口、大路网、大枢纽，机场、高铁、高速公路、港口等交通基础设施建设大提速大升级。湛江吴川机场试运行成功，将于2022年正式投入运营。黎湛铁路、河茂铁路、粤海铁路、洛湛铁路、深湛铁路在湛江交汇，铁路交通发达。深湛高铁江湛段建成通车，

湛江开启高铁新时代。《湛江铁路枢纽总图规划》获批复，“五龙入湛”和“县县通高铁”的高铁枢纽新格局初显；玉湛高速、汕湛高速等建成通车；徐闻港建成开港。航空口岸对外国籍飞机开放获批准，形成海陆空多方位立体化开放新格局，湛江成为粤西地区对外开放高地。加强与海南相向而行，湛江港与海南港口互通集装箱航线6条。以地级市身份参与共建西部陆海新通道。

（五）土地规划及城镇规划限制

根据《湛江市城市发展战略规划（2021-2035年）成果公示批前公示》记载：

湛江位于我国大陆最南端的雷州半岛，南隔琼州海峡与海南相望，是广东、广西、海南三省交界地区，同时也是北部湾城市群、粤港澳大湾区、海南自贸区三大国家战略的支点。

1、新要求：中央和省委省政府高度重视湛江发展

2018年10月，习近平总书记对湛江提出“打造现代化沿海经济带”、“与海南相向而行”的殷切希望和要求，2021年2月，省委省政府出台《关于支持湛江加快建设省域副中心城市，打造现代化沿海经济带重要发展极的意见》。对湛江发展提出了全面的指导意见。广东省委省政府提出构建“一核一带一区”区域发展新格局，要求以湛江为中心，推进湛茂一体化发展，强化与珠三角地区尤其是珠江口西岸各市的对接合作，全面参与北部湾城市群建设。

2、新形势：环北部湾成为国家重大战略的投放热点

2017年国家发展改革委、住房城乡建设部发布《北部湾城市群发展规划》，提出打造“一湾双轴、一核两极”框架。2019年国家发改委发布《西部陆海新通道总体规划》，提出“北部湾港-洋浦港”共同承担陆

海通道转换枢纽的作用，一定程度上将传统意义上西南出海口湛江港的地位弱化，对湛江建设省域副中心是个巨大的挑战。

2020年6月，国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》。在中国经济构建“内外双循环”良性互动的特殊背景下，湛江应积极做好对海南自贸港建设的保障工作，在更大格局、更高水平上融入全省、全国发展。

随着全球第四次产业转移及龙头企业供应链调整，粤港澳大湾区开始新一轮产业转移，湛江应积极对接第二次珠三角产业转移。

3、本轮发展核心:从“政策边缘”到“支点枢纽”

未来以湛江为支点，西向整合北部湾城市群的空间资源，参与西部陆海新通道建设；南向对接海南，全力支持海南自贸港的建设；东向联络粤港澳大湾区，扩大广东在北部湾地区的优势；北向拓展湛江港的区域腹地。通过枢纽地位逐渐强化中心城区的发展能级，建设名副其实的“省域副中心城市”。

（六）湛江市租赁市场租金水平

为培育和发展住房租赁市场，支持住房租赁消费，逐步建立购租并举的住房租赁制度和建立健全住房保障制度，促进住房租赁市场的健康发展，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号）、湛江市住房和城乡建设局发布的《湛江市市区房屋租赁市场指导性租金》等文件要求，通过对各区域租金水平研究和评估后，湛江市住房和城乡建设局于湛江市住房和城乡建设局于2022年11月10日公布2022年湛江市市区房屋租赁市场租金水平信息。经调查及查询安居客网站挂牌案例，周边土地租金水平约为0.5-5元/平方米/月。

（七）租赁政策

1、2016年5月17日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号）。意见指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。改革开放以来，我国住房租赁市场不断发展，对加快改善城镇居民住房条件、推动新型城镇化进程等发挥了重要作用，但市场供应主体发育不充分、市场秩序不规范、法规制度不完善等问题仍较为突出。为加快培育和发展住房租赁市场，经国务院同意，现提出该意见。

2、2019年5月7日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部联合发布了《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保[2019]55号）。意见指出公租房发展不平衡不充分的问题仍很突出，部分大中城市公租房保障需求量大，但保障覆盖面较低，尤其是对住房困难的新就业无房职工、稳定就业外来务工人员的保障门槛较高、力度不够。要完善住房市场体系和住房保障体系，解决城镇中低收入居民和新市民住房问题。为更好发挥住房保障在解决群众住房问题中的“补位”作用，进一步规范发展公租房，提出该意见。

3、2021年6月24日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国发办[2021]22号）。意见指出新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。经国务院同意，现就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出该意见。

4、2021年8月17日，湛江市人民政府发布了《湛江市人民政府关于印发湛江市市区公共租赁住房管理办法的通知》（湛府规[2021]4号）。该办法明确其制定目的是为建立健全住房保障制度，多渠道逐步解决中低收入家庭住房困难，促进住房保障体系健康发展。

5、2021年4月6日，湛江市住房和城乡建设局公布了2021年湛江市市区房屋租赁市场租金水平信息。目的是为培育和发展湛江市住房租赁市场，支持住房租赁消费，逐步建立购租并举的住房租赁制度和建立健全住房保障制度，促进住房租赁市场的健康发展。

五、最高最佳利用分析

房地产咨询应以咨询对象最高最佳利用使用为前提进行咨询，最高最佳利用使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使咨询对象产生最高最佳的利用价值。

根据咨询委托人提供的相关产权资料复印件并结合现场查勘，对咨询对象的个别因素和区位状况进行分析，咨询对象在满足合法原则的前提下继续规划用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值。

咨询对象最高最佳使用分析要点详见下表：

利用现状	概况		
目前实际利用和规划利用情况	咨询对象规划用途为工业用地、厂房，实际用途为工业用地、厂房，出租用途为工业用地、厂房，咨询对象为空置状态，本次咨询根据合法原则，按照规划用途进行咨询。		
最高最佳使用的四个方面分析	法律上的许可与限制	咨询对象按规划用途继续使用，法律上许可	
	技术上的可能性	咨询对象按规划用途继续使用，技术上可能	
	经济上的可行性	咨询对象按规划用途继续使用，经济上可行	
	价值最大化	咨询对象各部分价值可达最大化	
最高最佳使用的三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理	均衡原理	适合原理
三大原理分析主要结论	咨询对象按规划及规模继续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模	咨询对象内部各部分质量与数量配比合理	咨询对象与外部环境的协调性较好

利用现状	概况				
利用前提	按规划继续使用	装饰装修改造前提	改变用途前提	重新开发前提	前四种情况的组合
	√	×	×	×	×
最高最佳(最有效利用)结论要点	咨询对象用途为工业用地、厂房。咨询对象所在区域，位置优劣度一般，绿化率较好，自然环境较好，公共交通便利度较好，配套设施较完善，产业集聚度一般。根据咨询对象现状及咨询委托人提供的资料，咨询对象在满足合法原则的前提下，按现状用途为最高最佳使用。				

六、咨询方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），常用的咨询方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。咨询方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合咨询对象的具体特点及咨询目的等，选择适当的咨询方法。

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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），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厂房，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

可选方法	方法定义	方法是否选择理由	是否选取
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

本次选用方法定义及基本公式

比较法是将咨询对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出咨询对象房地产价格的一种方法。

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

七、咨询结果确定

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土地价格的各种因素，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）为人民币叁万肆仟玖佰贰拾伍元整（小写人民币 34,925 元），首年年租金市场价值（含增值税，不含管理费）为人民币肆拾壹万玖仟壹佰元整（小写¥419,100 元），三年租金市场价

值（含增值税，不含管理费）为人民币**壹佰贰拾伍万柒仟叁佰元整**（小写人民币**1,257,300**元）详见《房地产租金市场价值咨询结果明细表》。

房地产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)	建筑面积(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	17,626.05	—	0.9	15,863	190,356	571,068
2	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第1幢	《房屋所有权证》粤房字第0759074号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	300.33	966.11	5.0	4,831	57,972	173,916
3	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第2幢	《房屋所有权证》粤房字第0759075号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	429.24	623.28	5.0	3,116	37,392	112,176
4	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第3幢	《房屋所有权证》粤房字第0759076号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	285.20	562.06	5.0	2,810	33,720	101,160
5	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第4幢	《房屋所有权证》粤房字第0759077号	坡头区外贸化工厂	厂房	工业用地	3年	1,339.18	1,660.96	5.0	8,305	99,660	298,980
合计							19,980.00	3,812.41	—	34,925	419,100	1,257,300

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，其金额等于首年租金的3倍。

第四部分 附件

- 一、《咨询委托书》
- 二、咨询对象照片及位置示意图
- 三、《国有土地使用证》
- 四、《房屋所有权证》
- 五、咨询委托方《营业执照》
- 六、咨询机构营业执照

咨询对象照片

咨询对象：湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地



咨询对象东至耕地



咨询对象南至空地



咨询对象西至广湛公路



咨询对象北至空地



咨询对象



咨询对象



咨询对象



咨询对象



咨询对象



咨询对象



周边环境



周边环境

咨询对象位置示意图

咨询对象：湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地



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及厂房等五项物业 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、本次咨询对象明细详见下表：

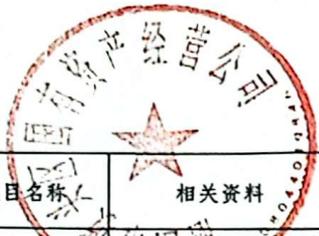
项目名称	湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地及厂房等五项物业首年月租金市场价值咨询
名称	湛江市坡头区沟尾工业区一宗土地及厂房等五项物业
权属人	坡头区外贸化工厂
产权证号	详见物业明细表
证载土地面积（m ² ）	合计为 19980 m ² （详见物业明细表）
建筑面积（m ² ）	合计为 3,812.41 m ² （详见物业明细表）
规划用途	工厂
出租用途	土地用途为工业用地，房屋用途为厂房
设定用途	土地用途为工业用地，房屋用途为厂房
土地四至	东至耕地、南至空地、西至广湛公路、北至空地
土地形状	不规则

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

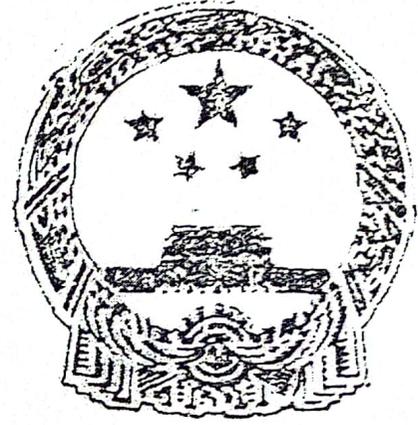
日期：2024年7月2日





物业明细表

序号	项目名称	相关资料	规划用途	出租用途	咨询设定用途	租期	咨询出租面积(平方米)	建筑面积(平方米)
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)	工厂	工业用地	工业用地	3年	17,626.05	—
2	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第1幢	《房屋所有权证》粤房字第0759074号	非住宅	厂房	厂房	3年	300.33	966.11
3	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第2幢	《房屋所有权证》粤房字第0759075号	非住宅	厂房	厂房	3年	429.24	623.28
4	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第3幢	《房屋所有权证》粤房字第0759076号	非住宅	厂房	厂房	3年	285.20	562.06
5	湛江市坡头区麻坡公路东侧沟尾村边第4幢	《房屋所有权证》粤房字第0759077号	非住宅	厂房	厂房	3年	1,339.18	1,660.96
合计							19,980.00	3,812.41



国有土地使用证

城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

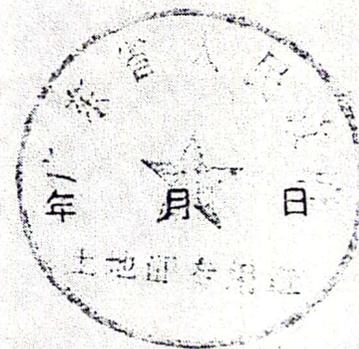
一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

—摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

—摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



港坡府国用总字第0000829号
字(1992)第804060002号

国有土地使用证

— 142 —
—————
5

土地使用者	坡头区外经化工厂		
地 址:	江山市坡头区沟尾路工业区街	号	村
	县	镇	
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 广 港 公路中心27M		
	南 至 空 地		
	北 至 空 地		
填发机关	国有土地 言正。 填证人: 陈林表 审核人: 曹 浩  土地证(专用章) 一九九〇年九月二日		

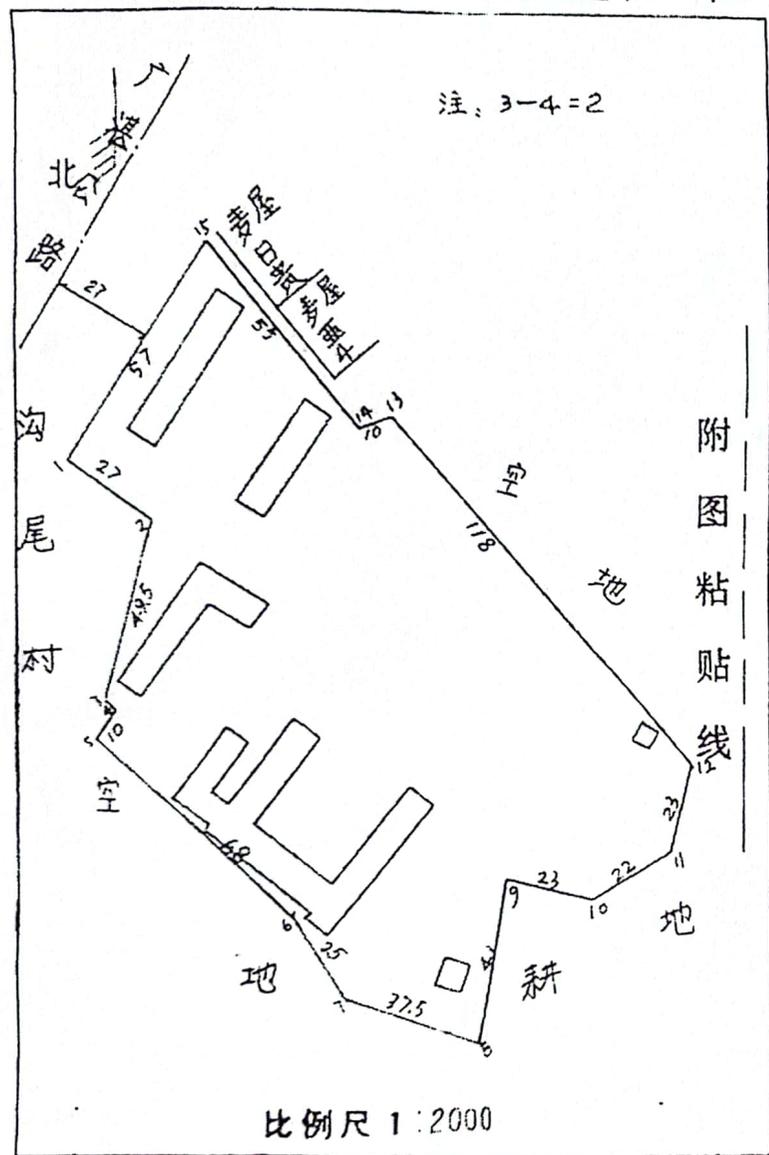
非农业建设用地

用地面积	自有使用权面积	壹 万 玖 千 玖 百 捌 十 M ²	
	共有使用权	总面积	壹 万 玖 千 玖 百 捌 十 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	
	水田	其它基地	
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

房屋所有权证

粤房字第 0759074 号

所有权人		湛江市坡头区外经化工局			
籍国	贯籍	身份证号码 护照号码			
所有权性质		所有权人占有份额		所有权来源	
合瓦		全部		1991年5月新建	
房屋座落	地址	湛江市坡头区外经化工局东边(均尾村边)新建			
	地号				
房屋四至归属	东	南	西	北	
	机房	机房	机房	机房	
	竹	竹	道路	竹	
建筑结构及层数		混合五层			
基底面积		叁拾	平方米	叁拾叁	平方分米
建筑面积		玖拾陆拾陆	平方米	壹拾壹	平方分米
其中	住宅		平方 米		平方 分米
	非住宅	玖拾陆拾陆	平方 米	壹拾壹	平方 分米
使用土地面积		平方 米	平方 分米	土地使 用证号	字第 号

房屋共有权保持证摘要	共有人	占有份额	共有权 保持证号	共有人	占有份额	共有权 保持证号
房屋他项权证摘要	权利人	权利 种类	权利 范围	权利 价值	权利设定日期	
					至	
					至	
契税摘要	契 价	契税种类	契税税率	纳税金额 (元)		
附 记						
登记字号	1994002454		核准日期	1994年 2月28日		

填发机关:

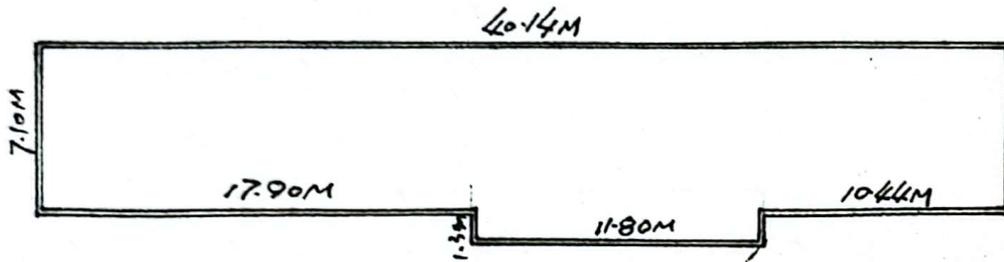
(盖章)

填发日期:

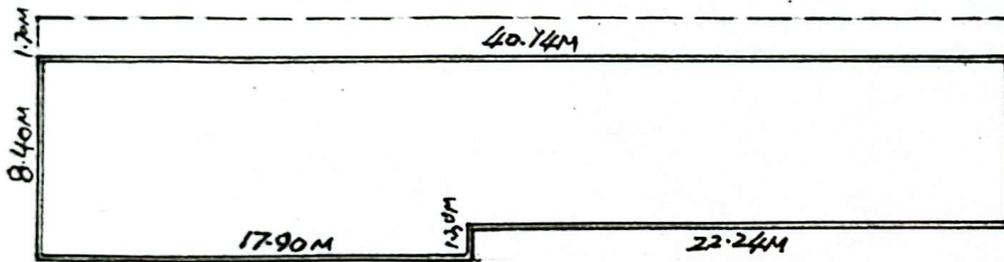
1994年 2月28日



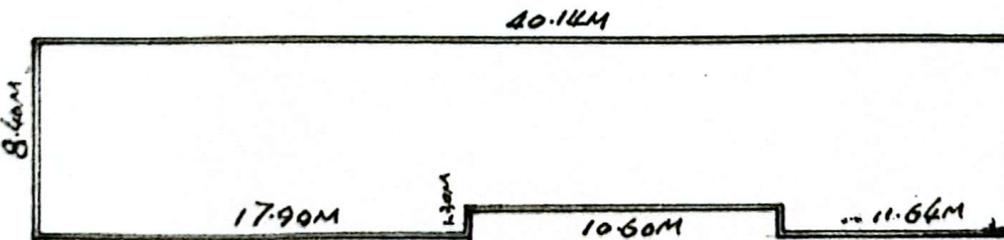
附 图



第一层建: 300.33 M²



第二层建: 362.38 M²



第三层建: 323.40 M²

基底面积: 300.33 M²

总建筑面积: 966.11 M²

比例尺: 1:500

房屋所有权证

粤房字第 0759075 号

所有权人		湛江市坡头通外经化工局			
籍贯	国籍	身份证号码 护照号码			
所有权性质		所有权人占有份额		所有权来源	
全民		全民		1991年5月新建	
房屋座落	地址	湛江市坡头通外经化工局, 坡头通外经化工局			
	地号				
房屋四至	东	南	西	北	
	毗连	毗连	毗连	毗连	
四至	毗连	毗连	道路	毗连	
建筑结构及层数		混合工层			
基底面积		约拾叁拾玖		平方米	约拾肆
建筑面积		陆拾贰拾叁		平方米	约拾捌
其中	住宅			平方	平方
	非住宅	陆拾贰拾叁		平方米	约拾捌
使用土地面积		平方	平方	土地使	字第
		米	分米	用证号	号

房屋共有权保持证摘要	共有人	占有份额	共有权 保持证号	共有人	占有份额	共有权 保持证号
房屋他项权证摘要	权利人	权利 种类	权利 范围	权利 价值	权利设定日期	
					至	
					至	
契 税 摘 要	契 价	契 税 种 类	契 税 税 率	纳 税 金 额 (元)		
附 记						
登记 字 号	130202455		核 准 日 期	1994年2月28日		

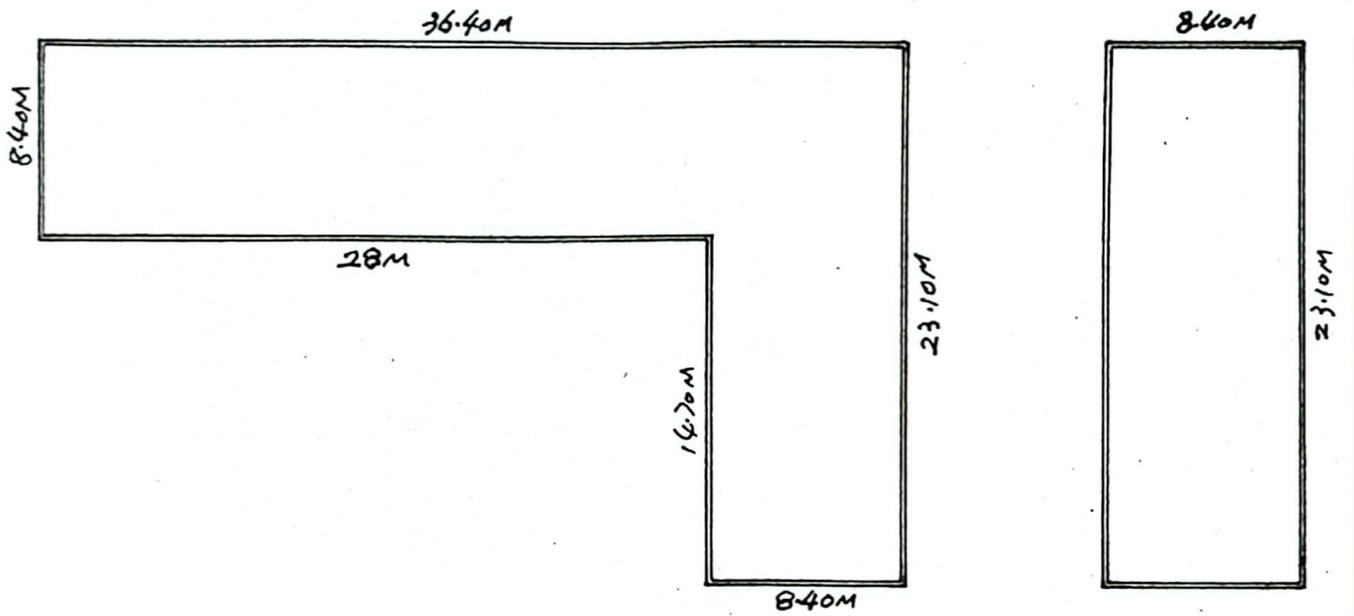
填发机关：

(盖章)

填发日期：

1994年2月28日

附图



第一层建: 429.24m²

第二层建: 194.04m²

基底面积: 429.24m²

总建筑面积: 623.28m²

比例尺: 1:500

房屋所有权证

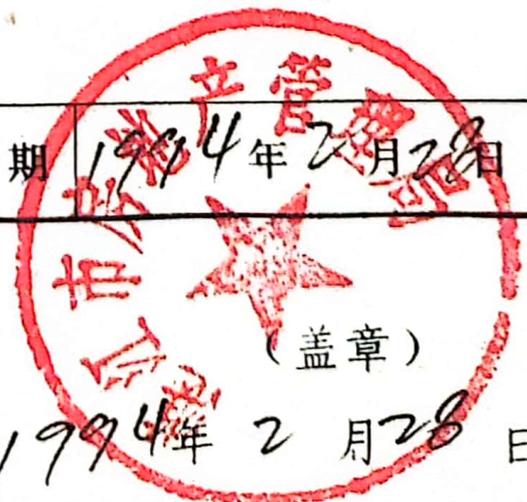
粤房字第 0759076 号

所有权人		深圳市地铁运营有限公司			
籍贯	国籍	身份证号码		护照号码	
所有权性质		所有权人占有份额		所有权来源	
全民		全部		1991年5月新建	
房屋座落	地址	深圳市龙岗区龙城街道办新屋村			
	地号				
房屋四至	东	南	西	北	
	毗连	毗连	毗连	毗连	
四至	毗连	毗连	道路	毗连	
建筑结构及层数		混合2层			
基底面积		玖佰捌拾玖		平方	玖拾
建筑面积		玖佰陆拾玖		平方	零陆
其中	住宅			平方	平方
	非住宅	玖佰陆拾玖		平方	零陆
使用土地面积		平方	平方	土地使	字第
		米	分米	用证号	号

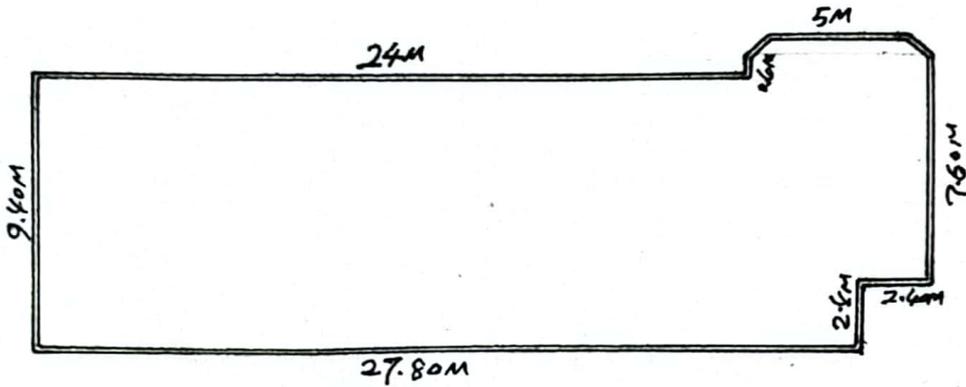
房屋共有权保持证摘要	共有人	占有份额	共有权 保持证号	共有人	占有份额	共有权 保持证号
房屋他项权证摘要	权利人	权利 种类	权利 范围	权利 价值	权利设定日期	
					至	
					至	
契税摘要	契 价	契税种类	契税税率	纳税金额 (元)		
附 记						
登记字号	1302002456		核准日期	1994年2月28日		

填发机关:

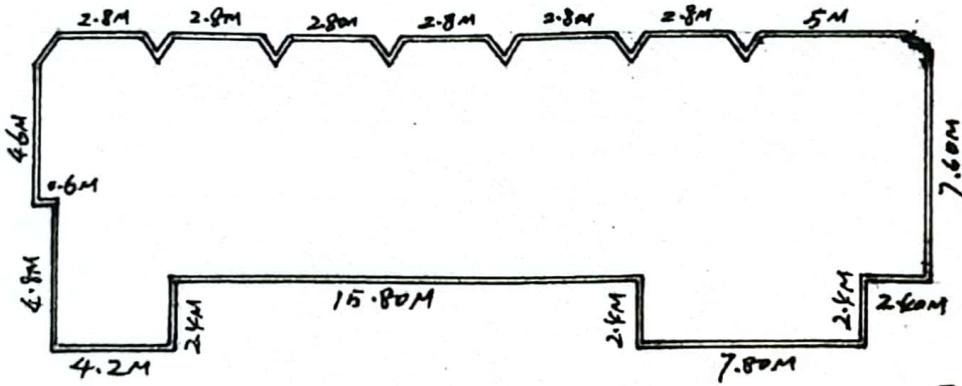
填发日期: 1994年2月28日



附图



第一层建: 285.20m²



第二层建: 276.86m²

基底面积: 285.20m²

总建筑面积: 562.06m²

比例: 1:400

房屋所有权证

粤房字第 0759077 号

所有权人		深圳市建筑设计院有限公司			
籍贯	国籍	身份证号码		护照号码	
所有权性质		所有权人占有份额		所有权来源	
房产		全部		1991年5月新建	
房屋座落	地址	深圳市建筑设计院有限公司(洞尾村边第4幢)			
	地号				
房屋四至归属	东	南	西	北	
	道路	道路	道路	道路	
建筑结构及层数		混合2层			
基底面积		壹仟叁佰叁拾玖	平方米	壹拾捌	平方分米
建筑面积		壹仟陆佰陆拾	平方米	玖拾陆	平方分米
其中	住宅		平方		平方分米
	非住宅	壹仟陆佰陆拾	平方米	玖拾陆	平方分米
使用土地面积		平方	平方	土地使	字第 号
		米	分米	用证号	

房屋共有权保持证摘要	共有人	占有份额	共有权 保持证号	共有人	占有份额	共有权 保持证号
房屋他项权证摘要	权利人	权利 种类	权 利 范 围	权 利 价 值	权利设定日期	
					至	
					至	
契税摘要	契 价	契 税 种 类	契 税 税 率	纳 税 金 额 (元)		
附 记						
登记字号	德政 2457		核准日期	1994年2月8日		

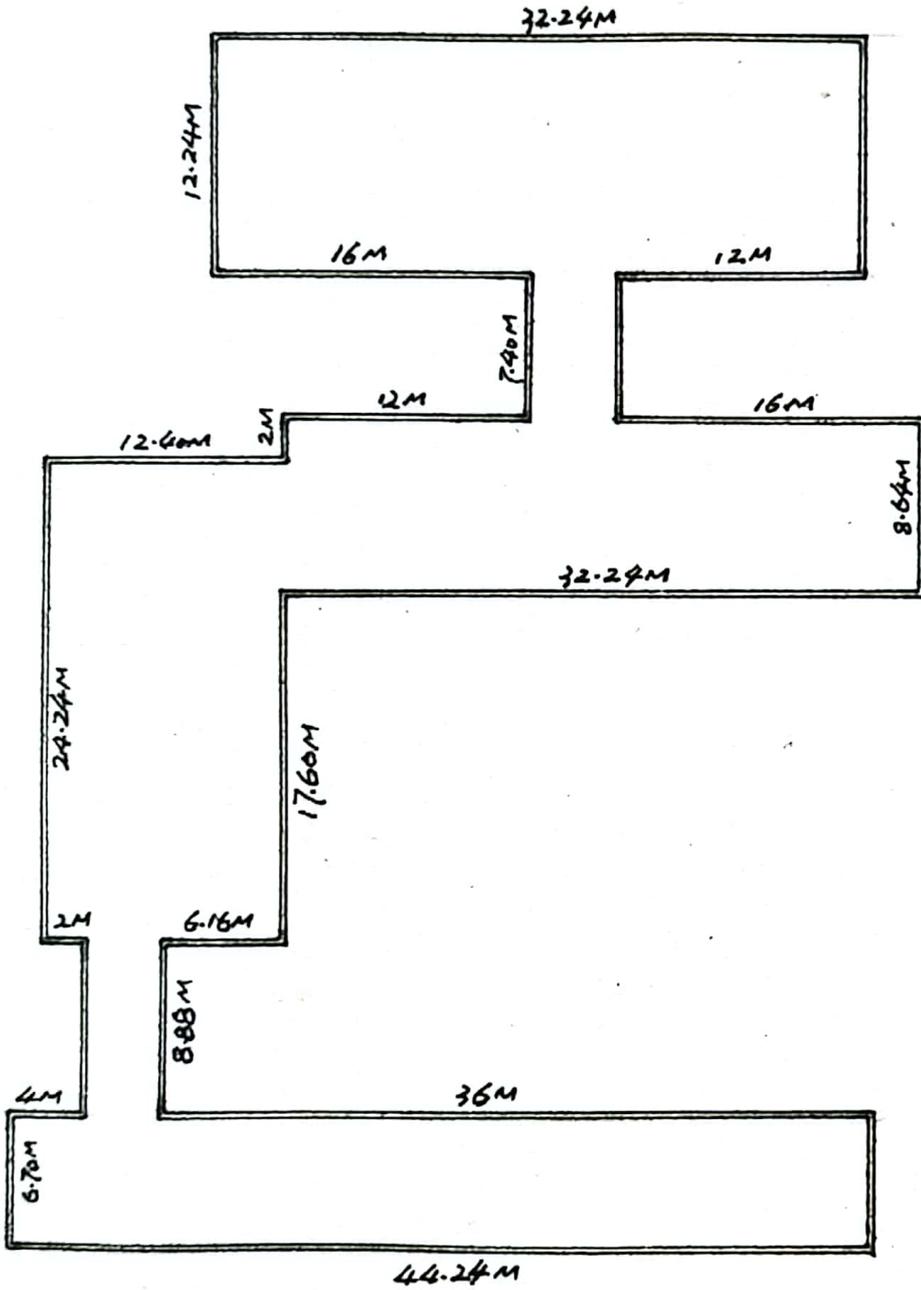
填发机关：

填发日期：1994年2月20日

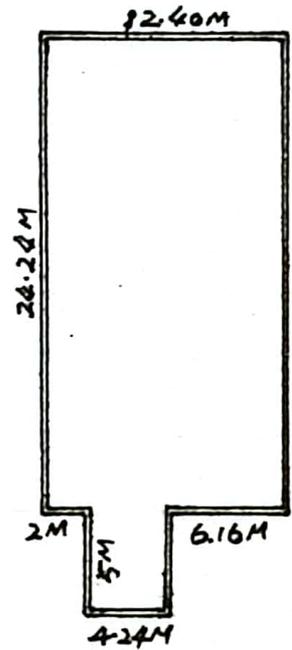


(盖章)

附 图



第一层建: 1339.18m²



第二层建: 321.78m²

基底面积: 1339.18m²

总建筑面积: 1660.96m²

比例: 1:600

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

2024年05月29日



统一社会信用代码
91440804707910796F

营业执照

(副本)(1-1)



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

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

法定代表人 龙波

营业期限 长期

经营范围 经营和监督管理区直属国有全资、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基础设施建设形成的资产，经营和监督管理基础产业和资源性国有资产，经营和监督管理区政府授权经营的其他国有资产。(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)

住所 湛江市坡头区灯塔路工业局大楼三楼

登记机关





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”
了解更多登记、
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