

土 地 估 价 结 果 一 览 表

估价机构：湛江德诚百润土地房地产评估有限公司 估价报告编号：湛德诚百润（地）评字[2021] 第 112201 号 估价期日：2021 年 10 月 28 日 土地使用权性质：国有出让

估价期土地使用者	宗地位置	土地权属材料或《土地使用证》证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	单位楼面地价(元/m ²)	单位地面地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
			证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定									
/	湛江市坡头镇麻坡公路永新有限公司南	湛国用(2013)第00031号	工业用地	待开发土地	工业用地	/	/	1.0	宗地红线外“五通”及红线内有建筑物	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	22.51	3833.5	3833.5	/	277	106.19	原用途现状条件
		湛自资坡(海)[2021]209号	城镇住宅用地、防护绿地、城市道路用地	待开发土地	城镇住宅用地、防护绿地、城市道路用地	城镇住宅用地 ≤ 3.5	/	城镇住宅用地 ≤ 3.5			70年	3833.5 m ² (其中住宅 3230 m ² 、防护绿地 603.17 m ² 、城市道路 0.33 m ²)	11305	1540	4540	1740.97	新用途新规划条件
		《委托估价协议》	工业用地	待开发土地	公共设施用地	/	/	1.0			50	28.48	/	/	442	1.26	超 15% 的公益性用地 (抵减土地价款)
应缴补缴的地价款 = (1740.97 - 106.19) × 40% - 1.26 = 652.652 (万元)																	

一、上述土地估价结果的限制条件

1、土地权利限制：无他项权利限制

2、基础设施条件：土地开发程度为宗地红线外“五通”（通给水、通排水、通路、通电、通讯）及红线内场地平整

①地面平整状况：场地平整； ②周围道路状况：西临龙王国路，临近省道 373；

③供电状况：市政供电，保证率 98%以上； ④供水状况：市政供水，保证率 98%以上； ⑤管网齐全，排水通畅；⑥通讯条件：移动信号、固定电话保证率 100%

3、规划限制条件：变更后根据湛自资坡（海）[2021]209号的规划批复中的规划设计条件指标进行估价；公共设施用地是根据《土地委托估价书》给出的指标进行估价。

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、本评估报告仅为委托方办理变更土地使用条件核定应补缴的地价款提供价格参考依据，不作其他用途。

2、本次评估报告须整体使用，单独使用任何一部分是无效的。

3、本估价报告的估价结果在委托方提供的资料合法、真实、可靠的情况下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

4、①工业用地和公共设施用地总地价按土地面积计算，变更后的总地价按计容建筑面积计算；

②根据国土厅发[2018]4号文的规定，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；

③根据湛府规[2019]9号文件的规定，“工改商”“三旧”改造项目，应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、公共服务建设或者其他公益性项目建设，对于改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求或未达到该项目工业用地总面积15%的，可按公益性用地用途评估后，向自然资源局管理部门补缴与应移交用地等价的土地价款。按照城乡规划要求，“工改商”项目移交政府用于公益性用地面积超过15%土地的，超出部分按公益性用途评估后抵减土地出让价款。

④根据湛府规[2019]9号文件的规定，多项用地条件同时调整的，按评估各项用地条件调整产生的地价增减额，合并计算应补缴的地价款，按应补缴地价款的40%计收土地出让价款。

湛江德诚百润土地房地产评估有限公司

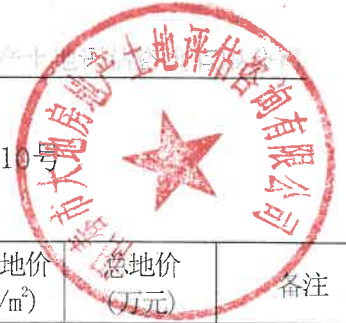
二〇二一年十一月二十四日



土地估价结果一览表

估价机构：阳春市大地房地产土地评估咨询有限公司
估价期日：二〇二一年十月二十八日

估价报告编号：粤大地[2021]（估）字第11E010号
估价期日土地使用权性质：出让土地使用权



土地使用权人	土地权属证号	宗地位置	设定开发程度	项目	证载（规划）用途	设定用途	规划（实际）容积率	设定容积率	设定使用年期（年）	土地面积（m ² ）	地面单价（元/m ² ）	楼面地价（元/m ² ）	总地价（万元）	备注
（隐藏）	湛国用（2013）第00031号	湛江市坡头区坡头镇麻坡公路永新制漆有限公司南	“五通一平”	变更前	工业用地	工业用地	-	1.0	22.51	3833.5	302	-	115.77	-
				变更后	二类居住用地、防护绿地、城市道路用地	二类居住用地、防护绿地、城市道路用地	≤3.5	3.5	二类居住用地70年、防护绿地、城市道路用地50年	3833.5平方米（其中二类居住用地3230平方米、防护绿地603.17平方米、城市道路用地0.33平方米）	4731	1604	1813.63	综合价格
				公共设施用地	-	公共设施用地	-	1.0	50	28.48	454	-	1.29	-

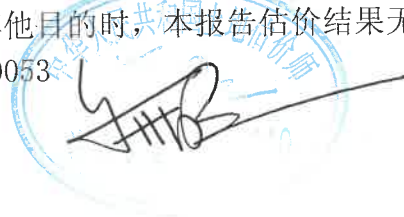
一、上述估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无抵押权、地役权、租赁权等他项权利；
- 2、基础设施条件：水利、道路、用电等各基础设施齐全；
- 3、规划限制条件：总用地面积为3833.5平方米，分为A、B地块，其中：A地块面积223.5平方米，包括：防护绿地（G2）（地块编号PT-20-16）面积223.17平方米、城市道路用地（S1）面积0.33平方米；B地块面积3610平方米，包括：二类居住用地（R2）（地块编号PT-20-18）面积3230平方米，容积率≤3.5，建筑密度≤22%、绿地率≥35%；防护绿地（G2）（地块编号PT-20-16）面积380平方米（详见《湛江市自然资源局关于重新下达湛江市坡头区坡头镇麻坡路永新制漆有限公司以南3833.5平方米用地规划条件的条件》{湛自资坡（海）[2021]209号}）。

二、其它需要说明的事项

地址：阳春市春城朝南路75号
电话：0662—7734484

- 1、待估宗地土地面积及权利状况以规划设计要点为依据；
 - 2、估价过程中未考虑不可预见、不可抗力及他项权利等因素对土地价格的影响；
 - 3、本估价结果仅为本报告的估价目的服务，当用于其他目的时，本报告估价结果无效。
- 三、估价师签字盖章：余开明 2009440053



张 智

2009440045



阳春市大地房地产土地评估咨询有限公司



二〇二一年十一月十八日

土地估价结果一览表

估价日期：2021年10月28日

报告编号：粤浩土估字（2021）第T100 号

受托估价方：广东浩宇房地产土地资产评估有限公司

估价日期土地使用权性质：国有用地

序号	规划	委托方	土地使用权人	产权证号	宗地位置	估价日期记载用途	估价设定的用途	规划容积率	设定容积率	估价日期实际开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用期限	总用地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地评估结果			备注
															楼面地价	平均地面单价	总地价	
															(元/m ²)	(元/m ²)	(元、取整)	
1	变更前	湛江市自然资源局	-	湛国用(2013)第00031号	湛江市坡头区坡头镇麻坡路永新制漆有限公司南	工业用地	工业用地	-	1	红线外“五通”、红线内场地平整	红线外“五通”、红线内场地平整	至2044年04月30日	3,833.50	3,833.50	276	276	1,058,000	
2	变更后	湛江市自然资源局	-	-	湛江市坡头区坡头镇麻坡路永新制漆有限公司南	-	二类居住用地	容积率≤3.5	3.5	红线外“五通”、红线内场地平整	红线外“五通”、红线内场地平整	住宅用地70年	3,230.00	11,305.00	1,530	5,360	17,312,800	
3	变更后	湛江市自然资源局	-	-	湛江市坡头区坡头镇麻坡路永新制漆有限公司南	-	公共设施用地	容积率≤1.0	1	红线外“五通”、红线内场地平整	红线外“五通”、红线内场地平整	公共设施用地50年	28.475	28.48	427	427	12,200	

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：根据《委托估价协议》、《湛江市自然资源局关于重新下达湛江市坡头区坡头镇麻坡路永新制漆有限公司南3833.5平方米用地规划条件的批复》（湛自资坡（海）【2021】209号）、《国有土地使用证》（湛国用（2013）第00031号），估价对象原规划情况如下：土地用途为工业用地，用地面积3833.50平方米，土地使用期限至2044年04月30日，容积率≤1.0；变更后的土地用途及用地面积分别为：二类居住用地（R2）3230.00平方米，防护绿地（G2）面积603.50平方米（由建设单位投资建设的，该绿地面积可按50%计入项目用地容积率计算），城市道路用地（S1）0.33平方米（由建设单位投资建设的，可按50%计入项目用地容积率计算），二类居住用地（R2）容积率≤3.5，建筑密度≤22%，绿地率≥35%，计算容积率建筑面积≤11305.00平方米。依据上述规划并结合待估宗地的实际情况，根据最高最佳原则分析，本次评估设定原规划指标为：工业用地，容积率1.0；新规划指标为：规划用途为二类居住用地（R2）、防护绿地（G2）、城市道路用地（S1），二类居住用地（R2）容积率3.5，公共设施用地容积率1.0。设定容积率为规划容积率上限，设定依据是宗地最有效利用原则、效利用原则。

二、其他需要说明的事项

- 估价范围内涉及的土地面积和规划指标以《委托估价协议》、《湛江市自然资源局关于重新下达湛江市坡头区坡头镇麻坡路永新制漆有限公司南3833.50平方米用地规划条件的批复》（湛自资坡（海）【2021】209号）、《国有土地使用证》（湛国用（2013）第00031号）所载数据为准；
- 该宗土地为“三旧”改造项目，根据《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规【2019】9号），“三旧”改造项目中属政府产权的公共建筑面积，不计入容积率，不收取土地出让价款，另土地使用权人无偿移交政府的防护绿地和城市道路用地共计603.50平方米，超过应该无偿移交政府的面积（该项目用地总面积的15%，即575.025平方米），超出部分28.475平方米设定为公共设施用地，容积率1.0进行了评估，扣除土地出让价款；
- 估价结果仅作为委托方变更土地条件前后土地出让价格提供参考依据时使用，不作为其他用途下的参考依据。

土地估价师（签名）：郑 敏（2002440276）
许立光（2010440060）

