



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120801号 估价日期：2021年10月28日 土地使用权性质：国有出让

估价日期 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									
/	湛江市坡头区南调路南油码头北侧	湛国用(2007)第00601号	旅游设施用地	游艇俱乐部	风景名胜设施用地	≤ 2.0	/	2.0	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	26	5995	11990	/	385	230.81	原用途现状条件
/	湛江市坡头区南调路南油码头北侧	湛自然资(规管)[2021]520号	二类居住用地		城镇住宅用地	≤ 4.2	/	4.2	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	70年	5622.91	23616.222	1956	7710	4619.33	新用途新规划条件
			城市道路用地		城市道路用地	/	/	/			/	372.09	/	/	/	/	
小计											/	5995	23616.222	/	/	4619.33	
应补缴的地价款 = (4619.33 - 230.81) × 40% = 1755.408 (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：

地面平整状况：平整 排水状况：市政排水 供水状况：市政供水
 供电状况：市政供电 通讯状况：市政通讯 道路状况：临南调路

3、规划限制条件：变更后根据湛自然资（规管）[2021]520号的规划批复中的规划设计条件指标进行估价。

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变更前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，用途与容积率同时调整用途的，需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新用途建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以

原建筑总面积；

③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。

5、根据《湛江市南海明珠花园“三旧”改造项目改造方案（草案）公示》，公示日期为2021年10月19日；根据《委托估价协议》的要求，按《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〕4号）、《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）的要求核定土地出让金。

湛江德诚百润土地房地产评估有限公司

二〇二一年十二月十日



土地估价结果一览表

估价机构：广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司 估价日期：2021年10月28日 土地估价报告编号：粤中展土（2021）评字第12001号 设定土地使用权性质：国有出让

项目	估价期日的土地使用者	宗地名称	土地权属证号	土地面积(m ²)	估价期日的用途			容积率			估价设定土地开发程度	土地使用权年限(年)	楼面地价(元/m ²)	土地单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
					证载/规划	实际	设定	规划	实际	设定						
变更前	-	湛江市坡头区南调路南油码头北侧	湛国用(2007)第00601号	5995	旅游设施用地(现规范用途为风景名胜设施用地)	-	风景名胜设施用地	≤2.0	-	2.0	宗地外“四通”，宗地内“场地已平整”	26	-	353	211.62	精确到佰位
变更后	-		-	5622.91	二类居住用地	-	二类居住用地	≤4.2	-	4.2	宗地外“四通”，宗地内“场地已平整”	70	1947	8177	4597.85	
				372.09	城市道路用地	-	城市道路用地	-	-	-		50	-	-	0	
小计				5995				-						-		

故本次评估待估宗地需补缴的地价款为：新用途总价-旧用途总价=4597.85万元-211.62万元=4386.23万元

一、上述土地估价结果的限制条件：

- 1、土地权利限制：上述土地估价结果对应的土地权利是出让土地使用权；
- 2、基础设施条件：土地开发程度为“四通一平”，即宗地红线外“四通”（通上水、通下水、通路、通电、通气）及宗地红线内场地已平整；
- 3、规划限制条件：符合规划设计条件并得到最有效利用；
- 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、本报告的估价结果是在满足地价定义之条件下的出让土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积及容积率等影响地价的因素发生变化，估价结果应按技术规程重新评估或调整；
- 2、本报告的估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；
- 3、估价结果自本报告提交之日起壹年内有效；
- 4、本报告中的计价货币（币种）均为人民币；
- 5、估价地块上建有地上附着物，按委托方要求，不在本次评估范围内；
- 6、其他特殊说明详见报告正文。

三、估价师签字盖章：



梁文俊



刘华



广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司
二〇二一年十二月七日

土地估价结果一览表

估价机构：广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

估价报告编号：粤千福田地估字[2021]1210A001号

估价日期：2021年10月28日

估价目的：办理变更土地使用条件土地出让价款提供价值参考依据

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	地号	宗地名称	土地使用证编号/规划编号	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	剩余土地使用权年限(年)	土地面积(平方米)	计容建筑面积(平方米)	单位地面地价(元/平方米)	单位楼面地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定									
/	4408040603025-1	湛江市坡头区南调路南油码头北侧	湛国用(2007)第00601号	旅游设施用地	游艇俱乐部	风景名胜设施用地	≤2.0	/	2.0	宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯), 红线内有建筑物	宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯), 红线内场地平整	26年	5995.00	11990.00	350	/	209.83	变更前土地
/		湛江市坡头区南调路南油码头北侧	湛自然资(规管)(2021)520号	二类居住用地	/	二类居住用地	≤4.2	/	4.2	宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯), 红线内有建筑物	宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯), 红线内场地平整	70年	5622.91	23616.22	8220	1957	4622.03	变更后土地
				城市道路用地	/	城市道路用地	/	/	/			50年	372.09	/	/	/	/	
				小计											/	5995.00		
差额																4412.20		

一、土地估价结果的限定条件


- 1、土地权利限制：无。
- 2、基础设施条件：变更前后待估宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯)，红线内有建筑物。
- 3、规划限制条件：变更前：待估宗地使用权类型为出让，土地剩余使用年限为26年，土地用途为风景名胜设施用地，面积5995.00平方米，容积率设定为2.0。变更后：待估宗地使用权类型为出让，土地剩余使用年限为二类居住用地70年、城市道路用地50年，土地用途及面积为二类居住用地面积5622.91平方米、城市道路用地面积372.09平方米，二类居住用地容积率4.2，建筑密度22%，绿地率35%。

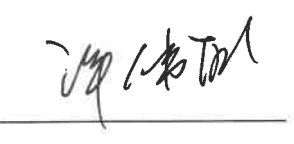
4、影响土地价格的其他限定条件：本估价结果是在估价期日待估宗地当地的土地及对应用途房地产市场状况和当时国家宏观政策环境下做出，如估价报告出具后相关土地市场发生重大变化，国家宏观政策出现重大改变，则应重新进行估价。

二、其它需要说明的事项

- 1、根据估价目的，本次估价结果分别为变更前土地地价及变更后土地地价两种价值类型。
- 2、根据《国有土地使用证》（证号：湛国用（2007）第 00601 号）证载用途为旅游设施用地，根据《委托估价协议》该用途现规范为风景名胜设施用地。
- 3、本次估价结果不含地上建筑物及附着物价值。
- 4、假设待估宗地未设定出租、抵押、担保等他项权利。

姓 名 土地估价师资格证号 签 名

张坤明 2013440303 

谭伟能 2010440143 



广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二一年十二月十日