

土地估价结果一览表

估价机构：深圳诚成土地房地产资产评估咨询有限公司

估价报告编号：深圳诚成(估)报字第[2021]B1206号

估价日期：2021年10月28日

估价目的：土地使用条件变更 土

地使用权性质：出让

项目	估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地位置	土地使用证编号	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	土地面积(m ²)	地面单价(元/m ²)	楼面地价(元/m ²)	总价(万元)
					原登记用途	现规划用途	设定	规划	实际	设定						
变更前	(隐藏)	061123018	湛江市坡头区南调路	湛国用(2007)第00273号		二类居住用地、	工业用地	-	-	1.0	宗地红线外“五通”及宗地红线内场地平整	24.28年	23793.62	439	-	1044.54
变更后					工业用地	港口用地、城市道路用地	二类居住用地、港口用地、城市道路用地	二类居住用地(编号YTJLB-11、13)≤3.0、 二类居住用地(编号YTJLB-12)≤3.2	-	二类居住用地(编号YTJLB-11、13)3.0、 二类居住用地(编号YTJLB-12)3.2		住宅70年、 其它50年	23793.62	6156	2042	14647.35
超出移交用地					-	-	公益性用途	-	-	-		50年	809.217	412	-	33.34

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：上述土地估价结果对应的土地权利为出让土地使用权。

2、基础设施条件：估价对象形状基本规则，土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整，具体详见下表：

地面平整状况	周围道路状况	供水状况	供电状况	排水状况	通讯状况
土地已平整	区域道路路网密集程度较高，对外交通便捷度较优	市政供水系统	市政供电系统	市政排水系统	移动讯号、固定电话已接通

3、规划限制条件：变更后按《湛江市自然资源局关于下达坡头区南调路两侧92153.32平方米用地规划条件的批复》的相关指标执行。

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、本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

2、估价对象土地面积及权利状况以《国有土地使用证》、《湛江市自然资源局关于下达坡头区南调路两侧92153.32平方米用地规划条件的批复》、

《规划总平面图》、《承诺书》、《湛江市南海明珠花园“三旧”改造项目改造方案（草案）公示》和《委托估价协议》为准。

3、本评估报告仅为委托方变更土地使用条件土地出让提供价值参考依据，不作其他用途。

4、本评估报告须整体使用，单独使用任何一部分是无效的。

三、估价师签字盖章：

刘洪锦
2006440361



朱荣彪
2006440361



深圳诚成土地房地产资产评估咨询有限公司

2021年12月7日

附表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
 估价目的：为出让方通过集体决策确定土地出让地价提供参考依据而评估委估宗地的公开市场价值

估价报告编号：深国房评字第 21082152021120006 号

估价日期：2021 年 10 月 28 日

估价期日的土地使用权性质：国有出让土地

土地 使用 权人	土 地 证 号	宗地 位置	估价期日的实际用途			容积率			估价期日 的实际开 发程度	估价设定 的开发程 度	土 地 使 用 权 类 型	剩 余 土 地 使 用 权 年 限	评 估 土 地 面 积 (平 方 米)	单 位 面 积 地 价 (元/平 方米)	单 位 楼 面 地 价 (元/平 方米)	评 估 总 地 价 (万 元)	备 注
			证 载	实 际	设 定	规 划	实 际	设 定									
//	港 国 用 (2 007) 第 002 73 号	港 江 市 坡 头 区 南 调 路	—	—	二 类 居 住 用 地、 港 口 用 地、 城 市 道 路 用 地	二 类 居 住 用 地 (地 块 编 号 YTJLB-11) 3.0; 二 类 居 住 用 地 (地 块 编 号 YTJLB-12) 3.2; 二 类 居 住 用 地 (地 块 编 号 YTJLB-13) 3.0; 港 口 用 地 3.2	—	二 类 居 住 用 地(地 块 编 号 YTJLB-11) 3.0; 二 类 居 住 用 地 (地 块 编 号 YTJLB-12) 3.2; 二 类 居 住 用 地(地 块 编 号 YTJLB-13) 3.0; 港 口 用 地 3.2	宗 地 红 线 外 “五 通” (通 路、 通 电、 通 水、 排 水、 通 讯)和 红 线 内 有 建 筑 物	宗 地 红 线 外 “五 通” (通 路、 通 电、 通 水、 排 水、 通 讯)和 红 线 内 场 地 平 整	出 让	二 类 居 住 用 地 70 年、 港 口 用 地、 城 市 道 路 用 地 50 年	23793.62	6.250	2.073	14,871.01	变 更 后
			工 业 用 地	—	工 业 用 地	—	—	1.0	宗 地 红 线 外 “五 通”(通 路、 通 电、 通 水、 排 水、 通 讯)和 红 线 内 有 建 筑 物	宗 地 红 线 外 “五 通”(通 路、 通 电、 通 水、 排 水、 通 讯)和 红 线 内 场 地 平 整	出 让	工 业 用 地 24.28 年	23793.62	434	—	1,032.64	变 更 前
//	//	港 江 市 坡 头 区 南 调 路	—	—	公 益 性 用 地	—	—	—	—	—	出 让	50 年	809.217	401	—	32.45	—

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：上述土地估价结果对应的土地权利国有出让土地使用权。
2. 基础设施条件：实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、排水、通讯)和红线内场地平整。根据本次估价目的，设定宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、排水、通讯)和红线内场地平整。
3. 规划限制条件：变更前工业用地，变更后二类居住用地、港口用地、城市道路用地，符合城镇规划设计条件。
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. 本报告假定土地使用权价值在地价定义条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价；本报告估价结果未考虑抵押权、担保权、地役权、租赁权等其他权利、负债、转让成交时需承担的各种开支和税费对估价结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对待估宗地评估价值的影响。
2. 本报告结果仅作为甲方办理变更土地条件核定应该补缴的地价提供参考依据。

土地估价师姓名	刘恕	2007440041	周火群	2013440230
---------	----	------------	-----	------------



3. 变更前根据《委托估价协议》、《国有土地使用证》记载，土地使用权面积为 23793.62 平方米，记载土地用途为工业用地，使用权类型为出让。本次估价根据《湛江市市区及下辖各镇 2016 年国有建设用地基准地价更新评估成果汇编及应用指南》，湛江市市区及下辖乡镇基准地价内涵表表示工业用地平均容积率为 1.0。按照周边同体量宗地的开发建设情况，土地开发强度容积率一般为 1.0，根据合法有效及最高最佳利用原则，故本次估价设定委估宗地容积率为 1.0；变更后根据《湛江市自然资源局关于下达坡头区南调路两侧 92153.32 平方米用地规划条件的批复》、《委托估价协议》记载，规划条件内容含六宗土地，总用地面积为 92153.32 平方米，本次评估该宗地位于第六宗，土地使用权面积为 23793.62 平方米，土地用途由工业用地变更为二类居住用地、港口用地、城市道路用地，土地用途及面积分别为：二类居住用地（地块编号 YTJLB-11）面积 6113.25 平方米，容积率 ≤ 3.0 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ；二类居住用地（地块编号 YTJLB-12）面积 16601.22 平方米，容积率 ≤ 3.2 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ；二类居住用地（地块编号 YTJLB-13）面积 44.39 平方米，容积率 ≤ 3.0 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，港口用地 40.80 平方米，该港口用地纳入相邻的二类居住用地（地块编号 YTJLB-12）经济技术指标计算；城市道路用地 993.96 平方米，其中 966.99 平方米城市道路用地（地块编号城市道路用地 09）由用地单位无偿提供并投资建设的，可按相邻的二类居住用地（地块编号 YTJLB-12）目标容积率的 50% 纳入项目容积率指标计算；地块内须配建公租房建筑面积不少于 5988.99 平方米（该公租房建筑面积不纳入容积率指标计算）。故本次评估设定二类居住用地（地块编号 YTJLB-11）面积 6113.25 平方米，容积率为 3.0，建筑密度为 22%，绿地率为 35%；二类居住用地（地块编号 YTJLB-12）面积 16601.22 平方米，容积率为 3.2，建筑密度为 22%，绿地率为 35%；二类居住用地（地块编号 YTJLB-13）面积 44.39 平方米，容积率为 3.0，建筑密度为 22%，绿地率为 35%，港口用地 40.80 平方米纳入相邻的二类居住用地（地块编号 YTJLB-12）经济技术指标计算，城市道路用地 993.96 平方米（该用地不纳入项目各项经济技术指标计算），地块内须配建公租房建筑面积 5988.99 平方米（该公租房建筑面积不纳入容积率指标计算）。本次评估按此相关规划指标进行开发为前提，不同的规划指标可能引起地价的变化，若上述估价设定的规划指标发生变化时，则应据实调整相应估价结果或重新进行评估。

4. 本次估价中委估宗地的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，若与事实不符，应重新估价。

5. 本报告正文及附件同为报告不可或缺的组成部分，不可区别对待。

估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
二〇二一年十二月十日



估价结果一览表

估价机构：广东银恒土地房地产评估有限公司 估价报告编号：粤银恒[2021]土估C1106号 估价日期：2021年10月28日 估价目的：变更土地使用条件 土地权利性质：出让

序号	宗地位置	国有土地使用证号	估价日期的用途			设定容积率			估价日期实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(m ²)	计容建筑面积	单位楼面地价(元/m ²)	单位地面地价(元/m ²)	土地使用权市场价值(万元)	备注
			证载	实际	设定	规划	实际	设定									
1			工业用地	//	工业用地	//	//	1.0	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	24.28	23793.62	//	//	438	1042.16	变更土地使用条件前
2	湛江市坡头区南调路	湛国用(2007)第00273号	二类居住用地、港口用地、城市道路用地	//	二类居住用地、港口用地、城市道路用地	//	//	1.0	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	二类居住用地70年，港口用地、城市道路用地50年	23793.62	71727.38	2061	6204	14783.01	变更土地使用条件后
3			公益性用地	//	公益性用地	//	//	1.0	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	50	809.217	//	//	446	36.09	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 土地权利限制：设定未设立抵押权、租赁权、担保权、地役权等他项权利；
- 基础设施条件：宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内场地平整；
- 规划限制条件：根据《工业项目建设用地控制指标》的通知（国土资发〔2008〕24号），湛江市人民政府出让与规划工矿仓储用地容积率一般为1.0，综合考虑土地用途后评估设定变更土地使用条件前工业用地容积率为1.0；根据《湛江市自然资源局关于下达坡头区南调路两侧92153.32平方米用地规划条件的批复》（湛自然资〔规管〕〔2021〕520号），变更土地使用条件后总用地面积为23793.62平方米，二类居住用地（地块编号YTJLB-11）面积6113.25平方米，容积率≤3.0，建筑密度≤22%，绿地率≥35%；二类居住用地（地块编号YTJLB-12）面积16601.22平方米，容积率≤3.2，建筑密度≤22%，绿地率≥35%；二类居住用地（地块编号YTJLB-13）面积44.39平方米，容积率≤3.0，建筑密度≤22%，绿地率≥35%；港口用地40.8平方米，该港口用地纳入相邻的二类居住用地（地块编号YTJLB-12）经济技术指标计算；城市道路用地993.96平方米，其中966.99平方米城市道路用地（地块编号城市道路用地09）由用地单位无偿提供并投资建设的，可按相邻的二类居住用地（地块编号YTJLB-12）目标容积率的50%纳入项目容积率指标计算；地块内须配建公租房建筑面积不少于5988.99平方米（该公租房建筑面积不纳入容积率指标计算）；依据《湛江市自然资源局报送关于将公共用地面积纳入项目用地容积率计算和计收土地出让金问题的签报意见的请示》（湛自然资〔利用〕〔2021〕108号），待估宗地计容总建筑面积=6113.25×3.0+16601.22×3.2+44.39×3.0+40.8×3.2=71727.38m²，综合容积率=71727.38÷23793.62=3.01；根据《委托估价协议》的约定，“工改商”项目移交政府用于公益性用地面积超过15%土地809.217平方米用地容积率为1.0；
- 影响土地价格的其他限制条件：如本报告第二部分第四项“影响地价的因素说明”。

二、其他需要说明的事项

- 估价中未考虑的因素及一些特殊处理：不考虑特殊买家的额外出价；
- 其他需要说明的事项详见土地估价报告中“其他需要特殊说明的事项”。

土地估价师签名



土地估价师签名：



广东银恒土地房地产评估有限公司
2021年12月8日