

备案号：44335261A0002

查询码：C802AC69



土地估价报告

项目名称：位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块
110,273.53 平方米（165.4103 亩）国有农用地租赁市场价格
评估

受托估价单位：广东国诚土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号：粤国诚评字（2026）第 TD01004 号

提交估价报告日期：2026 年 1 月 29 日

估价报告备案日期：2026 年 2 月 5 日

土地估价报告

项目名称：位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块
110,273.53 平方米（165.4103 亩）国有农用地
地租赁市场价格评估

委托估价单位：廉江市石岭镇人民政府

受托估价单位：广东国诚土地房地产评估有限公司

估价人员：陈福财 蒙开业

土地估价报告编号：粤国诚评字（2026）第 TD01004 号

电子备案编号：详见备案页

提交估价报告日期：二〇二六年一月二十九日

第一部分 摘要

一、估价项目名称

位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块 110,273.53 平方米（165.4103 亩）国有农用地租赁市场价格评估。

二、委托估价方

廉江市石岭镇人民政府

三、估价目的

委托估价方廉江市石岭镇人民政府通过广东省网上中介服务超市于 2026 年 1 月 16 日公开选取确定估价方广东国诚土地房地产评估有限公司为估价对象的土地评估机构。根据《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》约定，本次评估目的是为委托方出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据。

四、估价期日

根据委托估价方提供的《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》确定本次评估估价期日为 2026 年 01 月 19 日，与现场查勘之日一致。

五、估价日期

二〇二六年一月十九日至二〇二六年一月二十九日

六、地价定义

根据委托方提供的《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》，估价对象属于政府拟出租国有农用地，本次评估土地面积为 110,273.53 平方米（165.4103 亩），拟出租用途为采矿用地（堆场），评估设定用途为采矿用地（堆

场)，在估价期日 2026 年 01 月 19 日，土地实际开发程度为宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电）及红线内场地未平整，评估设定开发程度为宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电）及红线内场地未平整，租赁年限为 20 年的土地使用权市场租金价格。

七、估价结果

（一）估价结果

按照土地估价的基本原理和估价程序，选择合适的估价方法，测算委估宗地在评估设定条件下，于估价期日的土地市场租金价格为：

评估土地面积：110,273.53 平方米（165.4103 亩）

年租金单价：人民币 18 元/平方米·年

大写每年每平方米人民币拾捌元整

年总租金：人民币 198.4924 万元

大写人民币壹佰玖拾捌万肆仟玖佰贰拾肆元整

20 年总租金：人民币 3,969.8480 万元

大写人民币叁仟玖佰陆拾玖万捌仟肆佰捌拾元整

宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》。

（本页余下空白，无正文）

(续上页)

20 年总租金：人民币 39,698,480 元整

大写人民币叁仟玖佰陆拾玖万捌仟肆佰捌拾元整

宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓 名 资格证号 签名 (盖章)

陈福财 30520231144000000014



蒙开业 2019440022



九、土地估价机构

估价机构：广东国诚土地房地产评估有限公司

机构地址：深圳市龙华区民治街道大岭社区梅龙路与中梅路交汇处

光浩国际中心 A 座 8-W

证书编号：B202644028

法定代表人：陈安勇

估价机构法定代表人签名：陈安勇

广东国诚土地房地产评估有限公司

二〇二六年一月二十九日



土地估价结果一览表

序号	权利人	宗地名称	《不动产权证书》编号	宗地位置	土地用途		估价日期实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地租赁年限(年)	本次评估土地面积(㎡)	评估价格			备注
					土地登记用途	拟出租用途					年租金单价(元/㎡·年)	年租金总价(元)	20年租金总价(元)	
1	廉江市石岭镇人民政府	廉江市石岭镇大垌矿区 165.4103 亩 采矿业用地(堆场)	—	湛江市廉江市石岭镇	—	采矿业用地(堆场)	三通未平	三通未平	20	110,273.53	18	1,984,924	39,698,480	-
合计											18	1,984,924	39,698,480	-

估价机构: 广东国诚土地房地产评估有限公司

估价报告编号: 粤国诚评字(2026)第 TD01004 号

估价日期: 2026 年 01 月 19 日

估价日期的土地使用权性质: 国有

一、上述估价结果的限定条件

1. 土地权利限制: 无。
2. 基础设施条件: 估价对象土地开发程度设定为宗地红线外“三通”(即通路、通水、通电)及红线内场地未平整。
3. 规划限制条件: 估价对象拟出租的土地用途为采矿业用地(堆场)。

二、其他需要说明的事项:

1. 估价对象土地面积及权利状况以委托方提供的《估价协议》记载面积为依据。
2. 估价对象土地法定用途为国有农用地, 拟出租用途为采矿业用地(堆场), 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》(国务院令 第 55 号)相关规定, 土地使用者出租, 出租人与承租人应当签订租赁合同。租赁合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人, 市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入, 并根据情节处以罚款。本次评估仅为估价委托方通过集体决策确定土地出租底价提供参考依据, 假设本次租赁行为已取得市人民政府相关部门批准并符合相关规定。
3. 本评估报告仅为委托方出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据, 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。

估价机构: 广东国诚土地房地产评估有限公司

二〇二六年一月二十九日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

廉江市石岭镇人民政府

二、估价对象

价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块，本次评估面积为 110,273.53 平方米（165.4103 亩），属于政府拟出租国有农用地，本次拟出租用途为采矿用地（堆场），性质为国有农用地租赁。

三、估价对象概况

根据委托方提供的《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》，估价对象土地登记状况如下：

1. 土地使用权性质: 国有土地使用权；
2. 土地使用权类型: 为政府租赁；
3. 土地位置: 廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块；
4. 土地用途: 农用地（拟出租用途为采矿用地（堆场））；
5. 面积: 110,273.53 平方米（165.4103 亩）；
6. 四至: 东至邻地；南至邻地；西至邻地；北至邻地；
7. 不动产权证书编号: 未取得；
8. 地号: 无；
9. 图号: 无。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

1.1 地理位置

湛江，旧称“广州湾”，别称“港城”，是广东省辖的地级市，

位于东经 109 ° 31'-110 ° 55'、北纬 20 ° -21 ° 35'之间，包括雷州半岛全部和半岛以北一部分。东濒南海，南隔琼州海峡与大特区海南省相望，西临北部湾，西北与广西壮族自治区毗邻，东北与本省茂名市接壤。市区位于雷州半岛东北部，东经 110 ° 4'、北纬 21 °



湛江市

12'。湛江市现辖吴川市、雷州市、廉江市（三个县级市）和徐闻县、遂溪县（二县），以及赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、湛江经济技术开发区管委会（东海岛）、奋勇高新技术产业开发区管委会、南三岛滨海旅游示范区管委会，主要岛屿有：东海岛，南三岛，硃洲岛，特呈岛，调顺岛等。

1.2 自然环境

1.2.1 地势、地貌。湛江市陆地大部分由半岛和岛屿组成，地势大致是中轴高，东西两侧低，北部较高，中部平坦，南部缓坡起伏，全市大部分为海拔 100 米以下的台阶地。山脉少，主要分布于廉江县北部，中部、南部有高度不大的雷北火山台地、雷南火山台地，从北至南呈驼峰状起伏。北部江河纵横交错，有九洲江、鉴江等大河流；半岛河流短少，较大的有南渡河。半岛三面环海，海岸线曲折绵长，形成大小港湾，以湛江港面积最大，雷州湾次之。近海散布大小岛屿 30 多个，较大的有东海岛、南三岛、硃洲岛、新寮岛，形成附近海湾的天然屏障。全市总面积中，平原占 66.0%，丘陵占 30.6%，山区占 3.4%，陆地水面（包括水库、山塘、池

塘、江河) 占 6.4%。

北部为低丘陵区,地势最高为廉江市北部、西北部,以海拔 80~250 米的低丘陵为主,有湛江市最高点双峰嶂(海拔 384 米)与数十座 100~300 米的峰岭并排,形成一道屏障。其余山地多呈扁馒头形小山丘,沟谷较宽,丘陵疏矮,起伏不大,坡度 8~15 度,相对高度在 30 米以下,海拔高度在 50~100 米之间,少数达 150 米。丘陵渐靠河谷,亦渐为低矮。其中穿插的沟谷,切割明显。

湛江市的半岛缓坡台地,三面临海,台地略有起伏,无明显峰谷,地势较平缓,坡度 3~5 度。在大片缓坡地之间有水田、小溪或冲刷沟等切割。以火山喷发遗迹的小山较高,地势向四周逐渐变低。较高的山岭有螺岗岭(海拔 223 米)、仕礼岭(海拔 226 米)、石卯岭(海拔 259 米)、石板岭(海拔 245 米)。螺岗岭以南地势平缓,东西部皆为台地,台顶平坦,周边较陡。

湛江市的沿海平原区,以河流冲积的滨海平原为主,部分为滨海台地,地势平缓,起伏极微,坡度 1~4 度。滨海平原海拔 0.8~3 米。

主要岛屿有东海岛、南三岛、硇洲岛、特呈岛、调顺岛、东头山岛、南屏岛等。湛江市东海岛面积达 289 平方千米,为广东省最大的岛屿,是中国第五大岛屿。湛江市南三岛面积 164 平方千米,为广东省第二大岛屿,是中国第七大岛屿。

1.2.2 气候、水文。湛江市地处北回归线以南的低纬度地区,三面环海,属热带和亚热带季风气候,终年受大陆性气候和海洋性气候调节,长夏无冬、秋春相连,光热充足,降水丰沛,雷暴日数多,台风影响频繁。常年平均气温 23.3℃,平均年降水量 1619 毫米,年平均日照时数 1941 小时。按照候温划分法的标准(连续 5 天平均气温稳定在 10℃ 以下时为冬季开始、22℃ 以上时为夏季开始、10~22℃ 为春秋季节),湛江市从 4

月上旬至 11 月上旬为夏季，11 月中旬至次年 4 月初为秋春季。全年平均日照时数 1743.0 小时，比上年下降 3.2%；全年人工增雨总量 0.01 亿立方米，下降 98.0%。

湛江市境内河流较多，但大部分源流短，水量小，落差不大。全市集水面积大于 1000 平方千米的有鉴江、九洲江、南渡河、遂溪河；集水面积大于 100 平方千米的干支流有 40 条；属独流入海的 22 条。

1.3 行政区划

湛江市辖赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、徐闻县、遂溪县，代管雷州市、廉江市、吴川市。全市有 82 个镇、2 个乡、38 个街道。有 1638 个村、340 个社区。

1.4 产业政策

湛江临港经济区总规划面积 148.81 平方公里，旨在打造国家战略联动发展的重要支点、面向东盟产业协作的“桥头堡”、联接内外循环产业发展的新载体。通过强化港区建设、构建临港特色产业集群、优化营商环境、改革创新、推动产业有序转移等五个方面重点任务，实现产业升级和经济发展。依托本地资源和宝钢、中科炼化、巴斯夫等重大项目优势，推进与东盟产业分工协作，打造面向东盟市场、服务中国企业的出口加工和服务配套基地。发展港口物流、航运服务、金融服务等现代服务业，提升港口综合服务功能。聚焦绿色钢铁、绿色石化、绿色能源、绿色食品、蓝色海洋“四绿一蓝”产业集群，推动传统产业高端化、智能化、绿色化转型。

湛江市政府赋予临港经济区管理机构地级市经济管理权限，并依法承接省政府及省有关部门赋予的部分省级经济管理权限，给予更大自主性和灵活性。从财政资金、人才、用地、用能、金融、项目审批等方面给予大力支持，如给予财政资金专项补助、延伸适用省推动产业有序转移相关支

持政策等。统集成国内各类跨境贸易便利化措施，强化与综合保税区、自由贸易港协同联动，加强与境外产业园区开展合作。加快推进港口码头、航道、铁路、高速公路等交通基础设施建设，提升临港经济区对外联通能力；加快完善商务服务配套和公共服务设施建设，推进港产城融合发展。

湛江临港经济区已完成基础设施建设投资超 32 亿元，园区建成道路总里程超 25 公里，在建道路 31 段、总长度约 44 公里，建成标准厂房面积超 42 万平方米，园区承载能力大幅提升。创新推出招商服务“七件套”，涵盖熟地招商、拿地即开工、全程代办、厂房代建、融资租赁、产业基金、固投奖励等，成功引进一批以出口为导向的产业项目。2023 年以来，湛江临港经济区引进制造业项目 100 个，总投资额约 420 亿元。

1.5 房地产相关政策

近年以来中国房地产金融政策收紧是全年房地产市场调控的核心。具体来看住建部适时预警地方房价波动、央行加强房地产金融审慎管理、银保监会及国家发改委分别对资金流向和企业发债用途进行了监管，共同构建房地产市场的风险防范机制。在货币政策保持流动性合理充裕、财政政策持续发力的同时相关部门针对房地产行业的资金监管并未弱化，涉房信贷仍保持收紧状态，充分体现了“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策基调。特别是在数次降准、房贷利率挂钩 LPR 改革、地方专项债资金使用用途上更加强调金融监管、用途管控、预期引导，从而确保资金流向、房贷利率变化符合调控方向，附近年以来全国及当地主要的房地产政策列表如下：

日期	政策名称	主要内容
2019 年 2 月 18 日	中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》	明确大湾区范围包括香港、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市，总面积 5.6 万平方公里，目标到 2022 年基本形成国际一流湾区和世界级城市群框架，到 2035 年全面建成国际一流湾区。
2019 年 4 月 8 日	国家发改委印发《2019 年新型城镇	通知要求：继续加大户籍制度改革力度，在此前城区常住人口 100 万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制

日期	政策名称	主要内容
	化建设重点任务》的通知	的基础上，城区常住人口 100 万到 300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口 300 万到 500 万的 I 型大城市要全面放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制
2019 年 12 月 10 日至 12 日	中央经济工作会议	指出要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2020 年 2 月 21 日	中国人民银行	召开 2020 年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。
2020 年 7 月 24 日	住建部召开房地产工作座谈会	北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、宁波、成都、长沙和沈阳等 10 城参会，直指市场过热问题。会议提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。并要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。
2020 年 8 月 26 日	住建部召开房地产工作座谈会	沈阳、长春、成都、银川、唐山和常州等 6 城参会，其中沈阳、成都已是两次参会。会议强调，毫不动摇房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。
2020 年 12 月 16-18 日	中央经济工作会议	总结 2020 年、部署 2021 年经济工作。会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，政策操作上要更加精准有效，不急转弯，把握好政策时效度。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。
2021 年 3 月 26 日	中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅	联合发布了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的将立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任
2021 年 7 月 2 日	国务院办公厅	提出加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化促进实现全体人民住有所居。
2021 年 8 月 2 日	住房和城乡建设局、市自然资源局等 8 部门联合	发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》（东建〔2021〕11 号），正式出台房地产调控新政“莞八条”，加大税收调节力度，借鉴部分房地产市场监测重点城市做法，将个人住房转让增值税免征年限由 2 年调整为 5 年；将发布二手房指导价，在前期发布成交活跃二手楼盘网签

日期	政策名称	主要内容
		交易价格的基础上, 加快建立二手住房成交指导价发布机制, 引导商业银行合理发放二手住房贷款, 防控个人住房信贷风险, 加大对虚高挂牌价乱象整治力度
2021 年 11 月 1 日	住房和城乡建设部	2021 年, 各省(自治区)要对人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价, 各直辖市要对发展保障性租赁住房情况实施自评。在落实支持政策方面, 通知指出, 要重点明确本地区利用集体经营性建设用地, 企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房的申请条件、流程及工作要求等; 要对现有各类政策支持租赁住房进行梳理, 符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理。
2022. 3. 21	国务院关于落实《政府工作报告》重点工作分工的意见	涉及房地产行业: 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 探索新的发展模式, 坚持租购并举, 加快发展长租房市场, 推进保障性住房建设, 支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求, 稳地价、稳房价、稳预期, 因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
2022 年 9 月 8 日	《中国人民银行决定下调首套个人住房公积金贷款利率》	自 2022 年 10 月 1 日起, 下调首套个人住房公积金贷款利率: 5 年期以下(含 5 年)个人住房公积金贷款利率由 2.75% 下调至 2.6%, 5 年期以上个人住房公积金贷款利率由 3.25% 下调至 3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变, 即 5 年以下(含 5 年)和 5 年以上利率分别不低于 0.025% 和 3.575%
2022 年 9 月 30 日	国家财政部	发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》, 自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日, 对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人, 对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
2023 年 8 月 31 日	中国人民银行、国家金融监督管理总局	发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》, 本次存量房贷利率调整将在 9 月 25 日起由各大金融机构结合实际情况, 公布落实相关执行细则并开放申请; 同时本次调整暂只针对首套住房贷款。
2024 年 5 月 24 日	人民银行广东省分行	一、对于贷款购买首套商品住房的居民家庭, 商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%, 取消利率下限。二、对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭, 商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于 25%, 取消利率下限。三、对于拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭, 又申请贷款购买住房, 银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。四、对于拥有 2 套及以上住房且有未结清购房贷款的居民家庭, 暂停发放商业性个人住房贷款。
2024 年 9 月 14 日	湛江市住房和城乡建设局、湛江市自然资源局、湛江市住房公积金管理中心、中国人民银行湛江市分行、国家金融监督	1、鼓励建设高品质居住区: 优化公共开放空间和配建设施的建筑面积计算规则, 鼓励建设公共开放空间, 不计入容积率。放宽住宅建筑半开敞空间半计容比例, 支持住宅套型设计创新。优化飘窗、隔板、设备平台等设计要求, 提升室内空间灵活性。放宽建筑层高限制, 优化停车设施配建标准, 允许在绿地下面设置地下室。

日期	政策名称	主要内容
	管理总局湛江监管分局关于印发《湛江市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知	<p>2、优化土地供应管理：强化供地管理，坚持净地出让、好地出让，优化用地商住和车位配置比例。实施土地出让价款分期支付，减轻开发商资金压力。实施不动产交易“带押过户”，促进土地市场流转。</p> <p>3、优化建设工程审批：简化建设工程规划许可证的申请材料，分类提交使用土地证明文件。明确多类工程建设项目免于办理建设工程规划许可证，简化审批流程。</p> <p>4、大金融支持力度：持续落实城市房地产融资协调机制，满足不同所有制房地产企业合理融资需求。取消普通住宅和非普通住宅标准，降低住房交易成本。优化抵押政策，支持房地产企业融资需求，合理释放资金流动性。</p> <p>5、加大住房公积金支持力度：优化住房公积金异地贷款政策，支持异地缴存职工在湛江市购房。实施住房公积金贷款二手房交易“带押过户”，简化交易流程。优化住房公积金住房贷款套数认定标准，提高贷款额度，取消第一、第二次贷款额度差别。优化住房公积金还贷提取政策，增加还贷提取方式，提高提取额度灵活性。</p>
2025年3月5日	政府工作报告	<p>1. 持续用力推动房地产市场止跌回稳。</p> <p>2. 因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。</p> <p>3. 优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。</p> <p>4. 有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。</p>

房地产投资、消费等指标均出现较大幅度下滑，房地产市场现金流压力和债务违约压力增加，房地产施工停滞风险也在提高。为缓解房地产市场面临的短期风险，当前政策的重点在于降低房地产企业短期经营融资压力，防止房企因资金链断裂而出现大面积破产，截至目前，地方政府接连在供给侧和需求侧密集出台房地产行业扶持政策，以提振市场信心，保障房地产市场的平稳运行。

1.6 城市规划与发展目标

湛江市作为广东省域副中心城市、北部湾城市群中心城市和现代化沿海经济带重要发展极，近年来在国家和省级战略支持下，其城市规划与发

展目标围绕“建设现代化沿海经济带重要发展极”和“打造省域副中心城市”两大核心定位展开。湛江市已组织修订了《湛江市城市规划管理技术规定》，并将其更名为《湛江市国土空间规划管理技术规定》，以适应建立国土空间规划的要求和当前湛江经济社会发展需要。规划范围涵盖湛江市域范围，包括赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、廉江市、雷州市、吴川市、遂溪县、徐闻县，总规划范围 13225.44 平方公里。规划期限为 2021-2035 年，其中近期为 2021-2030 年，中期为 2031-2035 年，远期展望至 2050 年。

湛江市自然资源局公布了《湛江市城市综合交通体系规划修编》，致力于构建一个“通达高效、融合协调、便捷绿色、安全人本”的现代化综合交通体系。规划范围涵盖湛江市区的四个辖区，并特别强调了中心城区范围的重要性，与国土空间规划保持高度一致。规划包括构建便捷的疏港铁路与疏港高速相结合的港口集疏运体系，提升港口运输效率；构建铁路、轨道、道路三位一体的集疏运体系，增强湛江吴川机场的辐射能力；构建“五龙入湛”的高铁网络布局，提升湛江作为全国铁路枢纽城市的地位；以及构建“双环十射六支线”的高速公路网，推动“湾区成环、半岛成网”的交通格局形成。

打造“全国性综合交通枢纽”，强化与粤港澳大湾区、海南自贸港、西部陆海新通道的联动，建设面向东盟的国际门户。定位为“对接海南自贸港的先行区”，通过琼州海峡一体化发展，推动产业互补与交通互联。以绿色石化、先进材料、现代能源为主导，建设世界级临港产业集群（如巴斯夫一体化基地、宝钢湛江钢铁基地）。积极发展海洋经济，推动海洋渔业、滨海旅游、海上风电等产业融合。

湛江正以“向海而兴、工业立市、生态优先”为路径，加速从传统港口城市向国际化滨海都市转型，未来有望成为粤西地区辐射北部湾、联动

东盟的核心增长极。

1.7 城市社会经济发展状况

根据地区生产总值统一核算结果，2025 年，广东实现地区生产总值 145846.76 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值 5891.80 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 54993.50 亿元，增长 2.4%；第三产业增加值 84961.46 亿元，增长 4.7%。

2025 年末全省常住人口达 12859 万人，较上年末增加 79 万人，城镇化率提升至 76.58%。

生产稳中有进，新动能表现亮眼

农业生产基础稳固，粮食总产量达 1318.8 万吨，粮食单产 393.3 公斤/亩。实现单产与总产“双增”。

工业生产稳健复苏，2025 年，全省规模以上工业增加值比上年增长 3.0%。其中，重点行业支撑稳定，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长 7.1%，电气机械和器材制造业增长 4.0%，通用设备制造业增长 5.3%，汽车制造业增长 10.1%、增速比前三季度提高 1.9 个百分点，专用设备制造业增长 7.6%、增速比前三季度提高 2.3 个百分点。

新动能产业增势良好，先进制造业、高技术制造业增加值分别增长 5.1%、6.2%，增速比规模以上工业高 2.1 个、3.2 个百分点。高技术产品产量增长势头强劲，工业机器人、民用无人机、服务器、3D 打印设备产品产量分别增长 31.2%、39.0%、28.2%、49.6%；绿色低碳产品快速增长，风力发电机组、储能用锂离子电池、太阳能电池（光伏电池）产品产量分别增长 55.0%、31.3%、51.0%。

需求结构优化，消费升级趋势明显

2025 年，全省社会消费品零售总额比上年增长 2.8%，增速比上年提高 2.0 个百分点。在消费品以旧换新政策基础上，“广东优品购”促消费

效果明显，带动部分消费升级类商品销售快速增长。限额以上单位体育、娱乐用品类，文化办公用品类，通讯器材类商品零售额分别增长 28.6%、15.9%、25.6%。限额以上单位新能源汽车商品零售额增长 11.7%，增速比前三季度提高 8.3 个百分点。

固定资产投资受房地产调整影响整体下降，但发展新质生产力的相关投入力度加大：互联网和相关服务投资大幅增长 115.6%，研发投入增长 24.3%。设备工器具购置投资增长 3.7%，反映设备更新政策持续见效。

人口持续集聚，交通物流保持活跃

2025 年末，全省常住人口 12859 万人，比上年末增加 79 万人。人口出生率为 7.82%，人口死亡率为 5.56%，人口自然增长率为 2.26%。2025 年城镇人口占常住人口比重（城镇化率）为 76.58%，比上年末提高 0.67 个百分点。

客货运市场保持活跃。全省货运量 38.55 亿吨、增长 0.2%，货物周转量增长 8.0%，其中，铁路货运量、货物周转量分别增长 4.2%、6.1%；民航货运量、货物周转量分别增长 9.9%、9.4%。港口货物吞吐量 23.25 亿吨、增长 1.9%。客运量 9.46 亿人次、增长 3.5%，旅客周转量增长 6.2%，其中，民航客运量、旅客周转量分别增长 4.7%、7.6%。

居民收入稳步提升，物价水平总体平稳

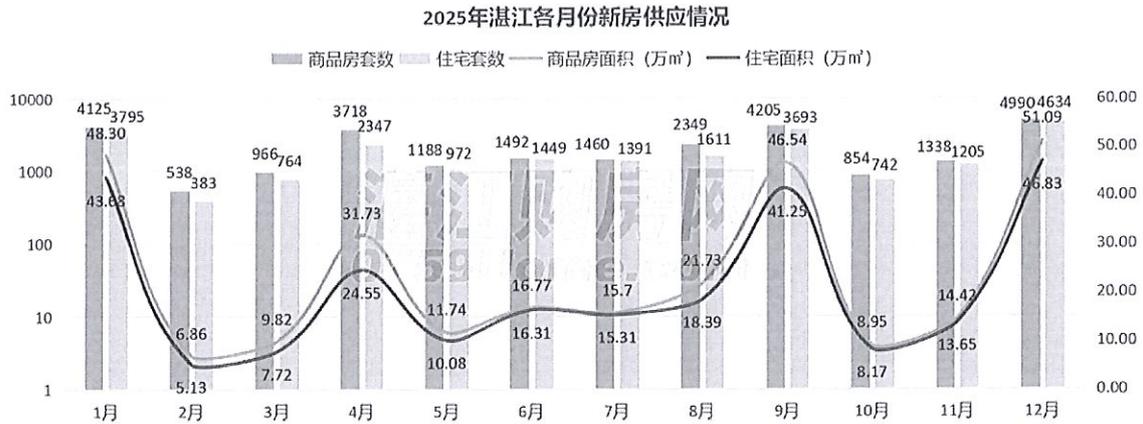
2025 年，全省居民人均可支配收入 53669 元，比上年名义增长 4.3%；扣除价格因素，实际增长 4.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 63974 元，比上年名义增长 3.8%；扣除价格因素，实际增长 3.9%。农村居民人均可支配收入 28170 元，比上年名义增长 5.4%；扣除价格因素，实际增长 6.0%。

2025 年，全省居民消费价格指数（CPI）比上年下降 0.2%，扣除食品和能源价格的核心 CPI 同比上涨 0.4%，涨幅比上年扩大 0.3 个百分点。

12 月份，CPI 同比上涨 0.4%，涨幅与上月持平。

1.8 湛江市房地产状况

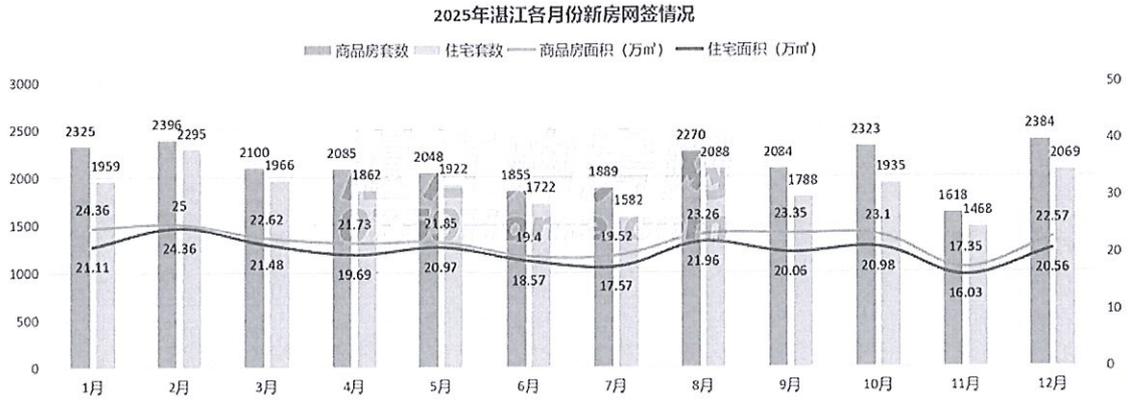
(一) 房地产市场



2025 年湛江全市商品房新增供应 27223 套，新增供应面积 283.63 万 m²，供应面积同比上涨 15.7%。其中住宅新增供应 22986 套，新增供应面积 251.06 万 m²，供应面积同比上涨 12.7%。按月份来看，供应高峰出现在 1 月、9 月和 12 月，其中为了抢占元旦春节的销售旺季，12 月份商品房供应面积达到了全年最高的 51.09 万 m²。



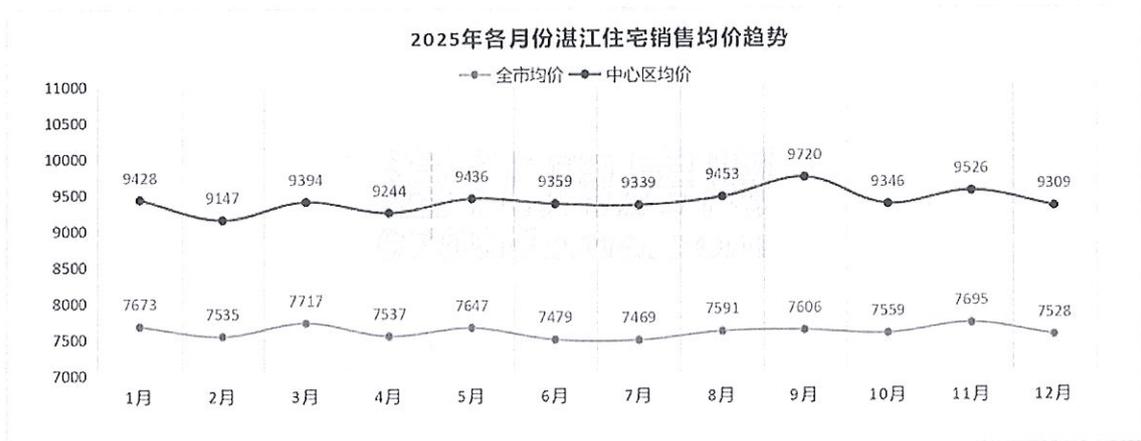
分区域来看，商品房新增供应面积最多的区域前三位分别是雷州 42.96 万 m²、赤坎区 42.86 万 m²、开发区 42.13 万 m²。而今年新增商品房最少的是坡头区，只有 8.89 万 m²。



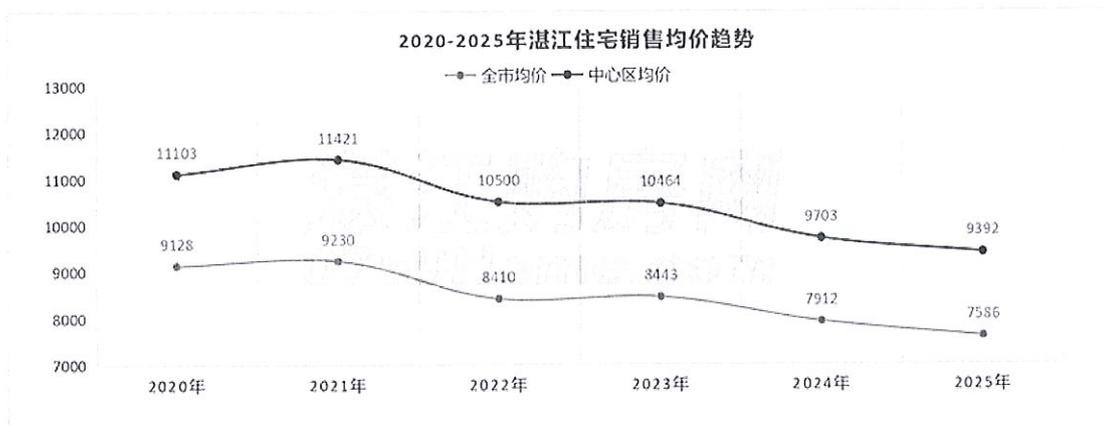
2025年湛江全市商品房网签 25377 套，同比下降 0.7%。商品房网签面积 264.11 万 m²，同比下降 1.5%。其中其中住宅网签 22656 套，同比下降 0.6%。住宅网签面积 243.36 万 m²，同比下降 1.7%。今年的网签高峰期出现在 2 月份，商品房成交面积达 25 万 m²。网签量最低出现在 11 月，成交面积只有 17.35 万 m²。



从最近 6 年网签对比数据来看,2025 年湛江商品房网签量位于谷底, 全年成交面积大概只有高峰期 (2020 年) 的一半, 和 2024 年基本持平。



从全市住宅销售均价（A+）和中心城区均价（B+）的价格曲线来看，2025年湛江住宅房价走势较为平稳，但2月份均价出现较大的跌幅。和2024年同期对比，全市住宅网签均价7586元/m²，同比下降4.1%（A+）；中心城区住宅网签均价9392元/m²，同比下降3.2%（B+）。这意味着当前市场成交仍广泛依赖于“以价换量”的策略，对于消费者来说，今年买房子的确划算很多。

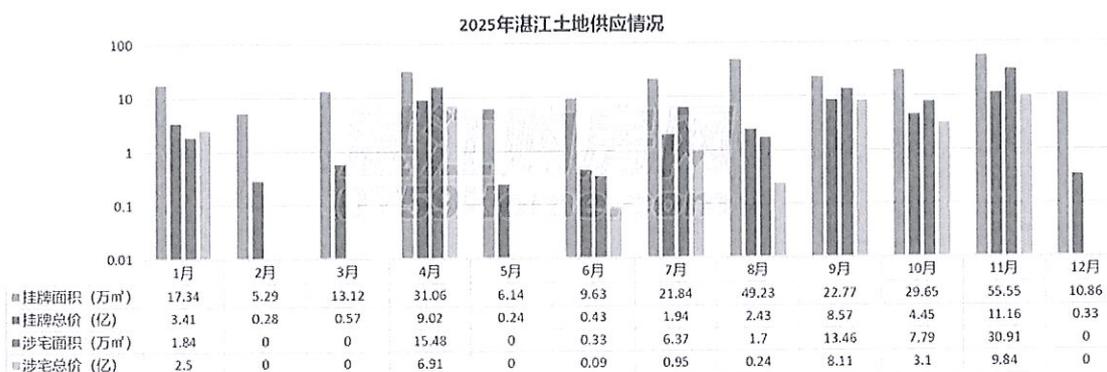


从最近6年湛江住宅成交均价数据来看，在2021年之后，无论整体还是中心城区，房价都在呈现持续走低。加上最近几年LPR利率还在持续调低，低房价+低利率对于刚需购房者来说，置业的压力会大为减轻。当然，由于市场存在分化，好地段+好房子的项目，价格还是比较坚挺的。

整体来看，2025年湛江商品房市场呈现“供增销稳、价格调整”的态势。全年新增供应面积同比上涨15.7%，其中住宅供应增长12.7%，

年底为抢抓旺季集中推货；而网签面积同比微降 1.5%，成交规模仅约为 2020 年高峰期的一半，市场活跃度仍处于近年低位。价格方面，全市及中心城区住宅均价同比分别下降 4.1% 和 3.2%，走势平稳但整体延续 2021 年以来的下行趋势，反映市场仍依赖“以价换量”。区域供应分化明显，雷州、赤坎、开发区位居前列，坡头区供应最少。在低房价、低利率的双重环境下，刚需购房压力有所减轻，但核心地段优质项目价格依然保持韧性。

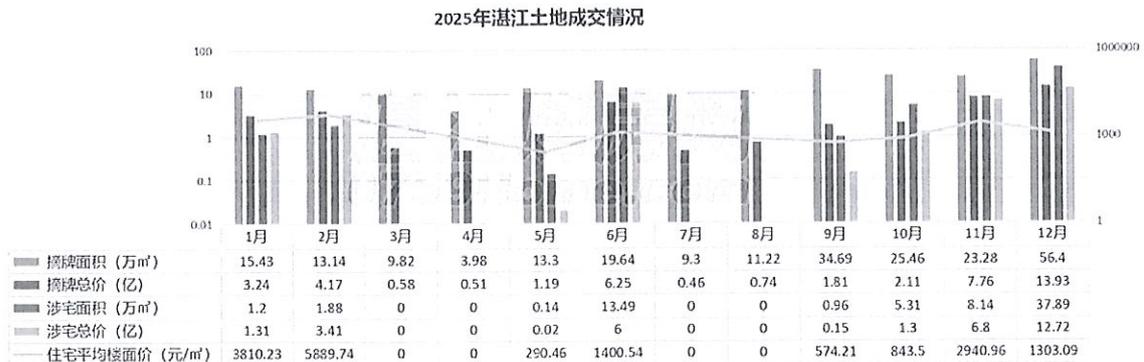
（二）土地市场



2025 年，湛江市共挂牌 92 宗地块，新增供应总面积 272.48 万 m²，同比下降 37.3%；新增挂牌总金额 42.84 亿，同比下降 16.2%。按月份来看，8 月和 11 月均是土地供应高峰，其中 11 月单月供地面积达 55.55 万 m²，挂牌金额达 11.16 亿。

区域	编号	地块地址	地块面积	挂牌价格(万)	挂牌日期	摘牌日期	竞拍
赤坎	WGC2025001	湛江市赤坎区广州湾大道以西、体育南路以南	18422.23 m ²	25000	2025/1/11	2025/2/19	否
遂溪	SWG2025010	遂溪县杨柑镇派出所西南侧 2024095 号地	679.08 m ²	74.93	2025/4/23	2025/5/27	否
遂溪	SWG2025011	遂溪县杨柑镇派出所西南侧 2024096 号地	707.93 m ²	78.16	2025/4/23	2025/5/27	否
霞山	WGC2025005	湛江市霞山区湖光快线以南	18453.94 m ²	8910	2025/4/24	2025/7/22	是
霞山	WGC2025007	湛江市霞山区湛江路以南、紫荆大道以西	134926.17 m ²	60000	2025/4/24	2025/6/20	否
雷州	LWGC2025007	雷州市南兴镇文化广场西侧旧兽药站之一地块	1172.99 m ²	280	2025/6/26	2025/7/29	是
雷州	LWGC2025008	雷州市南兴镇文化广场西侧旧兽药站之二地块	2108.70 m ²	600	2025/6/26	2025/7/29	是
遂溪	SWG2025014	遂溪县遂城街道滨河新区滨江一号南侧 2021008 号地地块一	63688.32 m ²	9468.33	2025/7/2	2025/8/4	是
雷州	LWGC2025010	雷州市龙门镇新建横三路地块	9623.58 m ²	1510	2025/8/2	2025/9/4	否
遂溪	SWG2025015	遂溪县草潭镇草潭圩渔港工贸住宅区 2025009 号地	7398.00 m ²	939.73	2025/8/13	2025/9/16	是
雷州	LWGC2025009	雷州市清端大道东与清端四路交叉处西南侧地块	53133.99 m ²	13000	2025/9/16	2025/10/21	否
霞山	WGC2025016	湛江市霞山区机场路以南	12190.37 m ²	10050	2025/9/29	2025/11/4	否
坡头	WGC2025017	湛江市坡头区东盛大道以西、海心路以北	49770.67 m ²	28000	2025/9/30	2025/11/4	否
赤坎	WGC2025018	湛江市赤坎区海滨大道北以东、海光路以北	19476.98 m ²	30000	2025/9/30	2025/11/4	否
坡头	WGC2025013	湛江市坡头区东和大道南侧、S373 西侧	5103.51 m ²	920	2025/10/12	2025/12/19	是
麻章	WGC2025022	湛江市麻章区政通路以南、长龙路以东	69745.32 m ²	28800	2025/10/31	2025/12/9	否
霞山	WGC2025027	湛江市霞山区机场路以南	3015.35 m ²	1251	2025/10/31	2025/12/17	是
麻章	WGC2025021	湛江市麻章区疏港大道以东、迎宾路以北	21687.62 m ²	8545	2025/11/5	2025/12/9	否
麻章	WGC2025023	湛江市麻章区迎宾路以南、站前西路以东	56929.69 m ²	13590	2025/11/5	2025/12/9	否
麻章	WGC2025024	湛江市麻章区疏港大道以东、西城快线以北	99565.34 m ²	26000	2025/11/5	2025/12/9	否
霞山	WGC2025025	湛江市霞山区紫荆大道以东	93617.99 m ²	46000	2025/11/5	2025/12/9	否
遂溪	WGZ2025002	遂溪县北坡镇 2021046 号地	37333.00 m ²	4284	2025/11/14	2025/12/18	否

2025 年，湛江住宅用地挂牌供应共 22 宗，涉宅土地面积约 77.88 万 m²，挂牌金额合计 31.73 亿。其中 12 月份住宅地块挂牌数量最多，达到 8 宗。



2025 年，湛江市共摘牌 84 宗地块，成交总面积 235.66 万 m²，同比

下降 33.4%；成交总金额 42.76 亿，同比上涨 39.5%。地块流拍 21 宗，流拍率为 20%。按月份来看，成交最高峰出现在 12 月份，单月成交面积 达 56.4 万 m²，成交金额达 13.93 亿。

区域	编号	出让地址	出让面积	出让价(万)	摘牌价(万)	摘牌人	容积率	溢价率	折合地价	楼面价	摘牌日期
赤坎	WGC2024037	湛江市赤坎区海滨六路4号之一	12000.00 m ²	13100	13100	湛江核建投资发展有限公司	R≤3.3	0.00%	727.78 万元/亩	3810.23 元/m ²	2025/1/16
遂溪	WGC2024003	遂溪县杨柑镇兴工大道东侧2022021号地	359.65 m ²	59.34	59.34	湛江市平沃房地产开发有限公司	≤2.0	0.00%	109.89 万元/亩	824.97 元/m ²	2025/2/7
赤坎	WGC2025001	湛江市赤坎区广州湾大道以西、体育南路以南	18422.23 m ²	25000	34000	湛江经济技术开发区新湛实业有限公司	R≤3.1	36.00%	1230.55 万元/亩	5953.54 元/m ²	2025/2/19
遂溪	SWG2025010	遂溪县杨柑镇派出所西南侧2024095号地	679.08 m ²	74.93	74.93	湛江市平沃房地产开发有限公司	R≤3.8	0.00%	73.46 万元/亩	290.37 元/m ²	2025/5/27
遂溪	SWG2025011	遂溪县杨柑镇派出所西南侧2024096号地	707.93 m ²	78.16	78.16	湛江市平沃房地产开发有限公司	R≤3.8	0.00%	73.74 万元/亩	290.54 元/m ²	2025/5/27
霞山	WGC2025007	湛江市霞山区湛阳路以南、紫荆大道以西	134926.17 m ²	60000	60000	湛江润泽房地产开发有限公司	住宅: ≤2.8; 商业: ≤6.0	0.00%	296.46 万元/亩	1400.54 元/m ²	2025/6/20
雷州	LWGC2025010	雷州市龙门镇新建横三路地块	9623.58 m ²	1510	1510	雷州市鼎悦房地产开发有限公司	R≤2.8	0.00%	104.57 万元/亩	574.21 元/m ²	2025/9/4
雷州	LWGC2025009	雷州市清湾大道东与清湾四路交叉处西南侧地块	53133.99 m ²	13000	13000	湛江市盛景置业有限公司	R≤3.1	0.00%	163.11 万元/亩	843.50 元/m ²	2025/10/21
霞山	WGC2025016	湛江市霞山区机场路以南	12190.37 m ²	10050	10050	湛江市金顺房地产开发有限公司	R≤3.1	0.00%	549.48 万元/亩	2970.37 元/m ²	2025/11/4
坡头	WGC2025017	湛江市坡头区东盛大道以西、海心路以北	49770.67 m ²	28000	28000	湛江中良置业发展有限公司	R≤3.1	0.00%	375.03 万元/亩	2222.14 元/m ²	2025/11/4
赤坎	WGC2025018	湛江市赤坎区海滨大道北以东、海光路以北	19476.98 m ²	30000	30000	湛江城发置地有限公司	R≤4.5	0.00%	1026.69 万元/亩	4192.97 元/m ²	2025/11/4
麻章	WGC2025021	湛江市麻章区疏港大道以东、迎宾路以北	21687.62 m ²	8545	8545	湛江城发置地有限公司	R≤3.0	0.00%	262.68 万元/亩	1313.35 元/m ²	2025/12/9
麻章	WGC2025022	湛江市麻章区改道路以南、长龙路以东	69745.32 m ²	28800	28800	湛江城发置地有限公司	R≤3.0	0.00%	275.28 万元/亩	1376.44 元/m ²	2025/12/9
麻章	WGC2025023	湛江市麻章区迎宾路以南、站前西路以东	56929.69 m ²	13590	13590	湛江城发置地有限公司	R≤3.0	0.00%	159.15 万元/亩	795.72 元/m ²	2025/12/9
麻章	WGC2025024	湛江市麻章区疏港大道以东、西城快线以北	99565.34 m ²	26000	26000	湛江城发置地有限公司	R≤3.0	0.00%	174.09 万元/亩	1177.73 元/m ²	2025/12/9
霞山	WGC2025025	湛江市霞山区紫荆大道以东	93617.99 m ²	46000	46000	湛江润泽房地产开发有限公司	2.5-3.0	0.00%	327.57 万元/亩	2362.54 元/m ²	2025/12/9
遂溪	WGC2025002	遂溪县北坡镇2021046号地	37333.00 m ²	4284	4284	明碧投资(湛江)有限公司	R≤3.1	0.00%	76.50 万元/亩	370.16 元/m ²	2025/12/18

2025 年，湛江一共有 27 宗住宅用地进行网上竞价出让，其中流拍 10 宗，流拍率为 37%。涉宅用地成交共 17 宗，涉宅用地总成交面积约 69.02 万 m²，同比上涨 113.75%。涉宅成交金额合计 31.71 亿，同比上涨 149.1%。住宅用地交易较去年火热，拿地主要以国企为主。

综上所述，2025 年湛江土地市场呈现“量缩价涨、高度分化”的格局。全年土地供应面积与成交面积同比均下降超 30%，市场整体趋向收缩；然而成交总金额却逆势上涨 39.5%，反映出地块单价显著提升。市场热度集中于住宅用地，其成交面积与金额同比均翻倍以上增长，但与此同时住宅用地流拍率高达 37%，显示出房企投资态度极为审慎，仅聚焦于核心优质地块。从拿地主体看，国企成为市场主力。这一“量少质优”的成交结构，预示着未来一至两年商品房新增供应可能更侧重于提质而非增

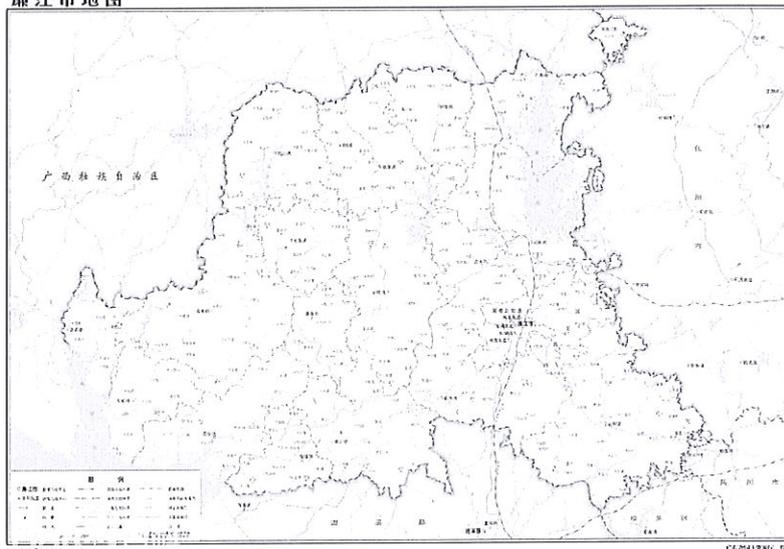
量，与当前市场上“好地段、好房子价格坚挺”的趋势相呼应。

2、区域因素

2.1 区域界定

廉江市，广东省辖县级市，由湛江市代管，位于广东省西南部、雷州半岛北部，西南濒临北部湾，总面积 2866.83 平方千米。估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地

廉江市地图



块，根据湛江市廉江市行政区划，本报告区域范围界定为廉江市。

2.2 区域概况

廉江市是湛江市的县级市，位于雷州半岛北部，东经 109.45 至 110.30'，北纬 21.25 至 21.55，总面积 2866.83 平方千米。海域以 10 米等深线计算，行政区域内的面积达 11755 公顷。其中浅海面积 5343 公顷。廉江市人口密集，劳动力资源丰富，交通通信发达，水电供应充足，金融、保险等服务体系完善。2016 年末，全市户籍人口 182.45 万人，其中，城镇人口 46.98 万人，乡村人口 135.47 万人；常住人口 149.72 万人，城镇化率 30.37%。

根据廉江市人民政府最新发布的权威数据，2025 年全年完成地区生产总值 579.15 亿元，增长 3.4%；社会消费品零售总额 342.47 亿元，增长 2.0%；一般公共预算收入 17.92 亿元，增长 0.8%；固定资产投资增长 0.7%；规上工业增加值增长 0.1%。三大产业比重为 25.5 : 26.8 : 47.7。

新登记市场主体 1.07 万户，总量达 9.09 万户。金融机构本外币各项存款余额 615.93 亿元，各项贷款余额 363.18 亿元。成功入选广东省首批以县城为重要载体的新型城镇化试点县、省县镇管理体制改革的试点县、省现代设施农业创新引领区、省城市全域数字化转型试点县等，县域发展迈上新台阶。

2.3 交通条件

廉江市交通网络呈现“海陆双通道、区域枢纽地”的立体格局。铁路动脉贯通全境，黎湛铁路与广湛铁路十字交汇，北接玉林、南宁等广西城市，南连湛江港、茂名等粤西重镇，成为大西南出海通道的必经节点。公路体系更为发达，渝湛高速、广湛高速两条纵向通道与 325 国道、207 国道横向动脉在此交织，辅以 10 条省道形成“五纵五横”路网，实现镇区 1 小时生活圈全覆盖。

港口优势尤为突出，营仔港、龙头沙港、安铺港三大天然良港呈“品”字形分布，年吞吐能力达 60 万吨。这些港口距越南海防港仅 160 海里，比湛江港更近东南亚航线；距海口新港约 100 海里，可直通海南自贸港；距香港 380 海里形成粤港澳大湾区辐射半径。依托“海铁联运”模式，廉江正打造北部湾物流中转基地，通过黎湛铁路连接中欧班列，构建“陆海内外联动”的开放格局。

2.4 基础设施和市政公用设施条件

(1) 道路状况

待估宗地所在区域路网较稀疏，多为村道及乡道、交通较不便利。

(2) 供水状况

估价对象所在区域供水保证率 98% 以上，供水条件较优。

(3) 排水状况

估价对象所在区域排水体制为雨污合流制，排水设施完善，排水通

畅，排水状况较优。

(4) 供电状况

估价对象所在区域电讯条件较优。

(5) 通讯状况

估价对象就近接入通信交接箱，所在区域已全面覆盖电信、移动、联通网络，电讯条件较优。

(6) 供气状况

估价对象所在区域缺乏燃气设施，供气保证率低。

(7) 区域公建配套设施

估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块，距廉江市中心区约 14 公里，周边有蓬山小学、便利店等公共生活配套设施，公共配套较完善。

2.5 环境条件

估价对象地处廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块，距离镇中心约 6 公里，周边多为农田及村庄，人流量一般，环境卫生和治安状况较好，辖区内文化活动和一定的绿化覆盖，农业种植为主要收入来源，区域环境条件质量较好。

2.6 周边状况

估价对象地处廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块，周边多为村庄、水田及农用地。

2.7 区域土地利用状况

估价对象地处廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块，所在区域土地利用以工矿仓储用地为核心，混合有交通运输用地、水域及水利设施用地、部分林地与草地，形成一个围绕矿产资源开采、加工、运输的复合型土地利用片区。整体开发强度较高，但地块利用状态（活跃/闲置/修复中）差

异明显。

3、个别因素分析

宗地位置	廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块
宗地用途	农用地，本次评估拟出租用途为采矿用地（堆场）
评估土地面积	110,273.53 平方米 (165.4103 亩)
宗地形状	较规则多边形
宗地性质	政府租赁
土地剩余使用年(年)	-
宗地他项权利	-
开发程度	宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电）及红线内场地未平整
容积率	现状容积率为 0
地势、地质	地势较不平坦，无不良地质条件
宗地四至	东至邻地、西至邻地、南至邻地、北至邻地

(本页余下空白，无正文)

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、国家有关法律、法规、政策文件

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（2019年08月26日十三届全国人大常委会修订，自2020年1月1日起施行）；

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年08月26日十三届全国人大常委会修订，自2020年1月1日起施行）；

1.3 《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）；

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日第十二届全国人大常委会第十四次会议第一次修正，2019年4月23日第十三届全国人大常委会第十次会议第二次修正）；

1.5 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

1.6 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

1.7 《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》（国务院第55号令）；

1.8 《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；

1.9 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）。

2、广东省有关法规、政策文件

2.1 《广东省土地管理条例》（2022 年 6 月 1 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过，自 2022 年 8 月 1 日起施行）；

2.2 《广东省土地管理实施办法》（1997 年 9 月 22 日广东省第八届人民代表大会常务委员会第三十一次会议《关于修改〈广东省土地管理实施办法〉第二十四条的决定》修正）；

2.3 《广东省土地使用权交易市场管理规定》（2023 年 11 月 13 日粤府令第 304 号，自 2024 年 1 月 1 日起施行）

2.4 《关于进一步规范地价管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2013〕123 号）。

3、有关技术标准

3.1 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

3.2 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；

3.3 《房地产估价规范》（GB/T 50291 - 2015）；

3.4 《土地利用现状分类》（GB/T 21010 - 2017）；

3.5 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；

3.6 《广东省土地估价实用技术指引》（2006 年 5 月出版）；

3.7 《广东省土地估价估价技术报告评估标准》（2008 年 10 月）；

3.8 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4 号）；

3.9 《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；

3.10 《关于公布廉江市城区 2022 年国有建设用地标定地价更新项目、廉江市乡镇国有建设用地基准地价更新项目成果的公告》（廉自然资函〔公告〕〔2023〕58 号）。

4、其他资料

4.1 《广东省廉江市大垌矿区水泥用石灰岩矿分割报告地形地质图》；

4.2 《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》复印件；

4.3 受托方掌握的资料

4.3.1 《2025 年湛江市统计年鉴》；

4.3.2 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料；

4.3.3 估价对象所在地城市规划资料；

4.3.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

4.4 估价人员实地查勘、调查所获得的资料

4.4.1 估价人员现场查勘和调查的有关估价对象权属、区域因素、个别因素等方面的资料；

4.4.2 估价人员现场拍摄的有关估价对象的照片。

二、土地估价原则

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。因此，我们在确定土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，对土地价格做出最准确的判断。

本次估价本着客观、公正、科学、合法的总原则上，遵循的主要原则有：

1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使

用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益量不同，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作为最有效发挥为前提的，在评估中就应充分考虑估价对象用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观的土地价格。

3、替代原则

在当今竞争的房地产市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相互替代。在土地市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与估价对象有替代可能的地块地价和条件，通过与估价对象进行比较，然后进行交易情况、交易时间和土地条件修正后确定估价对象的地价。

4、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

5、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地收益或效用能最大限度地发挥，所以分析土地是否与所处环境协调，即可判断该地块是否为最有效使用。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这是直接关系到该地块的收益量和价格。

6、预期收益原则

土地价格受预期收益形式因素的变化影响,且通过测算过去收益的重要意义,在于推测未来收益变化的动向提供依据。估价人员必须了解土地的收益状况,并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势,以及政策规定等影响进行细致的分析,准确预测未来的预期总收益,以求取土地价格。

7、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主导因素。

8、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时,应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况,以及存在的风险。

9、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

10、多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业务的发展,国内外有几种通用的估价方法,如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差,因此在进行地价评估时,就要根据估价对象的实际情况,充分考虑用地的类型和条件,根据所掌握的资料,选择最适宜的估价方法进行评估,力求得到客观、公正、科学、合法的土地价格。

11、变动原则

一般商品的价格,是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中,所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。估价人员只有在把握了土地价格影响因素及土地价格的变动规律基础上,才能准确地评估出相应土地价格。

12、估价时点原则

由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化，土地市场也在不断地发生变化，因此土地价格具有很强的时间性，即不同的估价时点，同一宗地所评估出的土地价格会呈现出较大的差异。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的总原则进行土地评估。

三、估价方法

根据《土地估价规范》和《房地产估价规范》，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法。结合估价目的和估价对象的实际状况，假设开发法不适用租金评估，成本法评估租金适用性差，但因同类土地租赁市场活跃，市场可比实例可收集得，宜采用比较法，另外根据估价方法的适用性原则，结合估价目的和估价对象实际状况又宜采用收益法估算土地净租金。

故本次评估以市场比较法为核心，并采用收益法进行验证。具体技术路径如下：首先，采用市场比较法直接求取估价对象的租赁市场租金；其次，为从资产价值角度进行验证，通过成本逼近法评估估价对象的土地市场价格，再利用收益法将其还原为租金水平；最终，综合两种技术路径的租金结果，确定评估值。

A、市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地的实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、容积率、期日、区域因素、个别因素和使用年限等差别，修正得出待估土地评估时日地价。其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格×估价对象交易情况指数/比较实

例交易情况指数×估价对象交易方式指数/比较实例交易方式指数×估价对象交易期日地价指数/比较实例交易期日地价指数×估价对象土地用途指数/比较实例土地用途指数×估价对象土地使用年限指数/比较实例土地使用年限指数×估价对象区域因素指数/比较实例区域因素指数×估价对象个别因素指数/比较实例个别指数。

B、收益法

收益法进行评估，可通过收益法公式转换及测算求得租金。公式如下：

$$a=V \times (r-s) / [1 - [(1+s)^n / (1+r)^n]]$$

其中：a——年纯收益（即所求的年净租金）

V——土地市场价格

r——资本化率（还原利率）

s——纯收益逐年递增比率

n——收益年限

四、估价结果确定的方法、结果

经估价人员现场查勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法即比较法和收益法，评估得到待估宗地在估价假设和价值定义等条件下，于估价期日的土地市场租金价格为：

评估土地面积：110,273.53 平方米（165.4103 亩）

年租金单价：人民币 18 元/平方米·年

大写每年每平方米人民币拾捌元整

年总租金：人民币 198.4924 万元

大写人民币壹佰玖拾捌万肆仟玖佰贰拾肆元整

20 年总租金：人民币 3,969.8480 万元

大写人民币叁仟玖佰陆拾玖万捌仟肆佰捌拾元整

五、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 估价对象能得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

2.委托方提供的有关资料情况属实。

3.估价对象开发程度设定为宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电）及红线内场地未平整。

4.本次估价不考虑影响估价对象价格的有关债务因素。

（二）估价结果和估价报告的使用

1.本评估报告只为委托方出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据，不作其他用途。

2.资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项。

本报告评估结论所依据的基础资料，主要由委托方提供或估价人员通过公开渠道收集。对于无法通过独立勘察予以完全核实或验证的资料（如地块的历史权属沿革、精确的地下状况、规划文件的最终审批状态等），其真实性与完整性依赖于资料提供方。

此外，存在以下需重点说明的估价事项，其对评估价值的影响已在报告中予以相应考虑与处理：

（1）估价对象的用地性质：根据委托方提供的资料，估价对象土地用途为“农用地”，但本次评估设定其拟出租用途为“采矿用地（堆场）”。该用途设定是基于委托方拟定的出租方案，并假设其符合相关规划及用地管理要求，能够合法实现用途转换或按此特定用途出租。本报告未对规划符合性及用途转换的法定程序进行独立验证，评估结果建立在此假设成立的基础上。

（2）估价对象的剩余使用年限：因估价对象拟以租赁方式使用，本次评估价值对应的是 20 年租赁期内的使用权益，而非出让土地使用权的剩余年限价值。因此，在本报告租金评估中，收益年限已明确设定为租赁年限 20 年，不涉及对土地出让剩余年限的认定与评估。

3.估价中未考虑的因素及一些特殊处理，说明必要时这样做的原因或

依据。

估价中未考虑估价对象短期强制处分时对房地产价格的影响，当估价对象在短期强制处分时，可能会造成其清算价格低于市场价格。

4. 土地估价结果有效的条件和结果对外提供的限制条件，要求等。

(1) 本评估报告是在满足价值定义及全部假设和限制条件下，在估价期日的土地年租金价值。

(2) 本评估报告有效期自评估完成之日起壹年内有效。

(3) 未经我公司许可，不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供该评估报告资料。

(三) 需要特殊说明的事项

(1) 评估土地面积以委托方提供的《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》的内容为依据。

(2) 估价对象为国有农用地，本次拟出租用途为采矿用地（堆场），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》(国务院令第 55 号)相关规定，土地使用权出租，出租人与承租人应当签订租赁合同。租赁合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。本次评估仅为估价委托方通过集体决策确定土地出租底价提供参考依据，假设本次租赁行为已取得市人民政府相关部门批准并符合相关规定。

(3) 评估报告中有关法律性文件或证明材料由委托方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任。

(4) 本估价报告由广东国诚土地房地产评估有限公司负责解释。

(5) 本评估报告分土地估价报告和土地估价技术报告，土地估价报

告仅为委托方出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据；土地估价技术报告仅供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门备案时的附件，以及有关部门查阅。

(6) 本报告使用币种为人民币。

(本页余下空白，无正文)

第四部分 附件

附件 1 《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》复印件

附件 2 《广东省廉江市大垌矿区水泥用石灰岩矿分割报告地形地质图》复印件

附件 3 委估宗地区域位置图

附件 4 委估宗地现状照片

附件 5 土地估价机构及土地估价师资质证书

5.1 土地估价机构资质证书 (复印件)

5.2 土地估价机构营业执照 (复印件)

5.3 土地估价师资质证书 (复印件)

土地估价技术报告

项目名称：位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块
110,273.53 平方米 (165.4103 亩) 国有农用地
租赁市场价格评估

委托估价单位：廉江市石岭镇人民政府

受托估价单位：广东国诚土地房地产评估有限公司

估价人员：陈福财 蒙开业

土地估价报告编号：粤国诚评字 (2026) 第 TD01004 号

土地估价技术报告编号：粤国诚技字 (2026) 第 TD01004 号

电子备案编号：详见备案页

提交估价报告日期：二〇二六年一月二十九日

关键词：湛江市廉江市
确定土地出租底价
采矿用地 (堆场)
广东国诚土地房地产评估有限公司
二〇二六年

第一部分 总 述

一、估价项目名称

位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块 110,273.53 平方米（165.4103 亩）国有农用地租赁市场价格评估。

二、委托估价方

廉江市石岭镇人民政府

三、受托估价方

广东国诚土地房地产评估有限公司

四、估价目的

委托估价方廉江市石岭镇人民政府通过广东省网上中介服务超市于 2026 年 1 月 16 日公开选取确定估价方广东国诚土地房地产评估有限公司为估价对象的土地评估机构。根据《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》约定，本次评估目的是为委托方出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据。

五、估价依据

1、国家有关法律、法规、政策文件

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 08 月 26 日十三届全国人大常委会修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 08 月 26 日十三届全国人大常委会修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

1.3 《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）；

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全

人大常委会第十四次会议第一次修正, 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人大常委会第十次会议第二次修正);

1.5 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

1.6 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 24 日国务院令 256 号, 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 743 号第三次修订, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

1.7 《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》(国务院第 55 号令);

1.8 《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20 号);

1.9 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023 年 11 月)。

2、广东省有关法规、政策文件

2.1 《广东省土地管理条例》(2022 年 6 月 1 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过, 自 2022 年 8 月 1 日起施行);

2.2 《广东省土地管理实施办法》(1997 年 9 月 22 日广东省第八届人民代表大会常务委员会第三十一次会议《关于修改〈广东省土地管理实施办法〉第二十四条的决定》修正);

2.3 《广东省土地使用权交易市场管理规定》(2023 年 11 月 13 日粤府令 304 号, 自 2024 年 1 月 1 日起施行)

2.4 《关于进一步规范地价管理工作的通知》(粤国土资利用发〔2013〕123 号)。

3、有关技术标准

- 3.1 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；
- 3.2 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；
- 3.3 《房地产估价规范》（GB/T 50291 - 2015）；
- 3.4 《土地利用现状分类》（GB/T 21010 - 2017）；
- 3.5 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；
- 3.6 《广东省土地估价实用技术指引》（2006 年 5 月出版）；
- 3.7 《广东省土地估价估价技术报告评估标准》（2019 年）；
- 3.8 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4 号）；
- 3.9 《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；
- 3.10《关于公布廉江市城区 2022 年国有建设用地标定地价更新项目、廉江市乡镇国有建设用地基准地价更新项目成果的公告》（廉自然资函(公告)〔2023〕58 号）。

4、其他资料

- 4.1 《广东省廉江市大垌矿区水泥用石灰岩矿分割报告地形地质图》；
- 4.2 《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》复印件；
- 4.3 受托方掌握的资料
 - 4.3.1 《2025 年湛江市统计年鉴》；
 - 4.3.2 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料；
 - 4.3.3 估价对象所在地城市规划资料；
 - 4.3.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。
- 4.4 估价人员实地查勘、调查所获得的资料
 - 4.4.1 估价人员现场查勘和调查的有关估价对象权属、区域因素、个

别因素等方面的资料；

4.4.2 估价人员现场拍摄的有关估价对象的照片。

六、估价期日

根据委托估价方提供的《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》，本次评估确定估价期日为 2026 年 1 月 19 日，与现场查勘之日一致。

七、估价日期

二〇二六年一月十九日至二〇二六年一月二十九日

八、地价定义

根据委托方提供的《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》，估价对象属于政府拟出租国有农用地，本次评估土地面积为 110,273.53 平方米 (165.4103 亩)，拟出租用途为采矿用地（堆场），评估设定用途为采矿用地（堆场），在估价期日 2026 年 01 月 19 日，土地实际开发程度为宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电）及红线内场地未平整，评估设定开发程度为宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电）及红线内场地未平整，租赁年限为 20 年的土地使用权市场租金价格。

九、估价结果

按照土地估价的基本原理和估价程序，选择合适的估价方法，测算委估宗地在评估设定条件下，于估价期日的土地市场租金价格为：

评估土地面积：110,273.53 平方米 (165.4103 亩)

年租金单价：人民币 18 元/平方米·年

大写每年每平方米人民币拾捌元整

年总租金：人民币 198.4924 万元

大写人民币壹佰玖拾捌万肆仟玖佰贰拾肆元整

20 年总租金：人民币 3,969.8480 万元

大写人民币叁仟玖佰陆拾玖万捌仟肆佰捌拾元整

宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》。

十、需要特殊说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件

1. 估价对象能得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
2. 委托方提供的有关资料情况属实。
3. 估价对象开发程度设定为宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电）及红线内场地未平整。
4. 本次估价不考虑影响估价对象价格的有关债务因素。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1. 本评估报告只为委托方出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据，不作其他用途。

2. 资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项。

本报告评估结论所依据的基础资料，主要由委托方提供或估价人员通过公开渠道收集。对于无法通过独立勘察予以完全核实或验证的资料（如地块的历史权属沿革、精确的地下状况、规划文件的最终审批状态等），其真实性与完整性依赖于资料提供方。

此外，存在以下需重点说明的估价事项，其对评估价值的影响已在报告中予以相应考虑与处理：

(1) 估价对象的用地性质：根据委托方提供的资料，估价对象土地用途为“农用地”，但本次评估设定其拟出租用途为“采矿用地（堆场）”。该用途设定是基于委托方拟定的出租方案，并假设其符合相关规划及用地管理要求，能够合法实现用途转换或按此特定用途出租。本报告未对规划符合性及用途转换的法定程序进行独立验证，评估结果建立在此假

设成立的基础上。

(2) 估价对象的剩余使用年限：因估价对象拟以租赁方式使用，本次评估价值对应的是 20 年租赁期内的使用权益，而非出让土地使用权的剩余年限价值。因此，在本报告租金评估中，收益年限已明确设定为租赁年限 20 年，不涉及对土地出让剩余年限的认定与评估。

3. 估价中未考虑的因素及一些特殊处理，说明必要时这样做的原因或依据。

估价中未考虑估价对象短期强制处分时对房地产价格的影响，当估价对象在短期强制处分时，可能会造成其清算价格低于市场价格。

4. 土地估价结果有效的条件和结果对外提供的限制条件，要求等。

(1) 本评估报告是在满足价值定义及全部假设和限制条件下，在估价期日的土地年租金价值。

(2) 本评估报告有效期自评估完成之日起壹年内有效。

(3) 未经我公司许可，不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供该评估报告资料。

(三) 需要特殊说明的事项

(1) 评估土地面积以委托方提供的《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》的内容为依据。

(2) 估价对象为国有农用地，本次拟出租用途为采矿用地（堆场），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》(国务院令第 55 号) 相关规定，土地使用权出租，出租人与承租人应当签订租赁合同。租赁合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚

款。本次评估仅为估价委托方通过集体决策确定土地出租底价提供参考依据，假设本次租赁行为已取得市人民政府相关部门批准并符合相关规定。

(3) 评估报告中有关法律性文件或证明材料由委托方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任。

(4) 本估价报告由广东国诚土地房地产评估有限公司负责解释。

(5) 本评估报告分土地估价报告和土地估价技术报告；土地估价报告仅为委托方出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据；土地估价技术报告仅供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门备案时的附件，以及有关部门查阅。

(6) 本报告使用币种为人民币。

(本页余下空白，无正文)

土地估价结果一览表

估价机构：广东国诚土地房地产评估有限公司 估价报告编号：粤国诚技字（2026）第 TD01004 号 估价日期：2026 年 01 月 19 日 估价期日的土地使用权性质：国有

序号	权利人	宗地名称	《不动产权证书》编号	宗地位置	土地用途		估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地租赁年限(年)	本次评估土地面积(m ²)	评估价格			备注
					土地登记用途	拟出租用途					年租金单价(元/m ² ·年)	年租金总价(元)	20 年租金总价(元)	
1	廉江市石岭镇人民政府	廉江市石岭镇大垌矿区 165.4103 亩采矿用地(堆场)	—	廉江市石岭镇	—	采矿用地(堆场)	三通未平	三通未平	20	110,273.53	18	1,984,924	39,698,480	-
合计											18	1,984,924	39,698,480	-

一、上述估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无。
2. 基础设施条件：估价对象土地开发程度设定为宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电）及红线内场地未平整。
3. 规划限制条件：估价对象拟出租的土地用途为采矿用地（堆场）。

二、其他需要说明的事项：

1. 估价对象土地面积及权利状况以委托方提供的《估价协议》记载面积为依据。
2. 估价对象土地法定用途为国有农用地，拟出租用途为采矿用地（堆场），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》（国务院令 第 55 号）相关规定，土地使用权出租，出租人与承租人应当签订租赁合同。租赁合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。本次评估仅为估价委托方通过集体决策确定土地出租底价提供参考依据，假设本次租赁行为已取得市人民政府相关部门批准并符合相关规定。
3. 本评估报告仅为委托方出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据，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。

估价机构：广东国诚土地房地产评估有限公司

二〇二六年一月二十九日



第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象概况描述

根据委托方提供的《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》，估价对象土地登记状况如下：

1. 土地使用权性质: 国有土地使用权；
2. 土地使用权类型: 为政府租赁；
3. 土地位置: 廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块；
4. 土地用途: 农用地（拟出租用途为采矿用地（堆场））；
5. 面积: 110,273.53 平方米（165.4103 亩）；
6. 四至: 东至邻地；南至邻地；西至邻地；北至邻地；
7. 不动产权证书编号: 未取得；
8. 地号: 无；
9. 图号: 无。

二、地价影响因素分析

1、一般因素

1.1 地理位置

湛江，旧称“广州湾”，别称“港城”，是广东省辖的地级市，位于东经 109° 31'-110° 55'、北纬 20° -21° 35'之间，包括雷州半岛全部和半岛以北一部分。东濒南海，南隔琼州海峡与大特区海南省相望，西临北部湾，西北与广西壮族自治区毗邻，东北与本省茂名市接

壤。市区位于雷州半岛东北部，东经 110° 4'、北纬 21° 12'。湛江市现辖吴川市、雷州市、廉江市（三个县级市）和徐闻县、遂溪县（二县），以及赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、湛江经济技术开发区管委会（东海岛）、奋勇高新技术产业园区管委会、南三岛



湛江市

滨海旅游示范区管委会，主要岛屿有：东海岛，南三岛，硃洲岛，特呈岛，调顺岛等。

1.2 自然环境

1.2.1 地势、地貌。湛江市陆地大部分由半岛和岛屿组成，地势大致是中轴高，东西两侧低，北部较高，中部平坦，南部缓坡起伏，全市大部分为海拔 100 米以下的台阶地。山脉少，主要分布于廉江县北部，中部、南部有高度不大的雷北火山台地、雷南火山台地，从北至南呈驼峰状起伏。北部江河纵横交错，有九洲江、鉴江等大河流；半岛河流短少，较大的有南渡河。半岛三面环海，海岸线曲折绵长，形成大小港湾，以湛江港面积最大，雷州湾次之。近海散布大小岛屿 30 多个，较大的有东海岛、南三岛、硃洲岛、新寮岛，形成附近海湾的天然屏障。全市总面积中，平原占 66.0%，丘陵占 30.6%，山区占 3.4%，陆地水面（包括水库、山塘、池塘、江河）占 6.4%。

北部为低丘陵区，地势最高为廉江市北部、西北部，以海拔 80~250 米的低丘陵为主，有湛江市最高点双峰嶂（海拔 384 米）与数十座 100~

300 米的峰岭并排，形成一道屏障。其余山地多呈扁馒头形小山丘，沟谷较宽，丘陵疏矮，起伏不大，坡度 8~15 度，相对高度在 30 米以下，海拔高度在 50~100 米之间，少数达 150 米。丘陵渐靠河谷，亦渐为低矮。其中穿插的沟谷，切割明显。

湛江市的半岛缓坡台地，三面临海，台地略有起伏，无明显峰谷，地势较平缓，坡度 3~5 度。在大片缓坡地之间有水田、小溪或冲刷沟等切割。以火山喷发遗迹的小山较高，地势向四周逐渐变低。较高的山岭有螺岗岭（海拔 223 米）、仕礼岭（海拔 226 米）、石卯岭（海拔 259 米）、石板岭（海拔 245 米）。螺岗岭以南地势平缓，东西部皆为台地，台顶平坦，周边较陡。

湛江市的沿海平原区，以河流冲积的滨海平原为主，部分为滨海台地，地势平缓，起伏极微，坡度 1~4 度。滨海平原海拔 0.8~3 米。

主要岛屿有东海岛、南三岛、硃洲岛、特呈岛、调顺岛、东头山岛、南屏岛等。湛江市东海岛面积达 289 平方千米，为广东省最大的岛屿，是中国第五大岛屿。湛江市南三岛面积 164 平方千米，为广东省第二大岛屿，是中国第七大岛屿。

1.2.2 气候、水文。湛江市地处北回归线以南的低纬度地区，三面环海，属热带和亚热带季风气候，终年受大陆性气候和海洋性气候调节，长夏无冬、秋春相连，光热充足，降水丰沛，雷暴日数多，台风影响频繁。常年平均气温 23.3℃，平均年降水量 1619 毫米，年平均日照时数 1941 小时。按照候温划分法的标准（连续 5 天平均气温稳定在 10℃ 以下时为冬季开始、22℃ 以上时为夏季开始、10~22℃ 为春秋季节），湛江市从 4 月上旬至 11 月上旬为夏季，11 月中旬至次年 4 月初为秋春季。全年平均日照时数 1743.0 小时，比上年下降 3.2%；全年人工增雨总量 0.01 亿立方米，下降 98.0%。

湛江市境内河流较多，但大部分源流短，水量小，落差不大。全市集水面积大于 1000 平方千米的有鉴江、九洲江、南渡河、遂溪河；集水面积大于 100 平方千米的干支流有 40 条；属独流入海的 22 条。

1.3 行政区划

湛江市辖赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、徐闻县、遂溪县，代管雷州市、廉江市、吴川市。全市有 82 个镇、2 个乡、38 个街道。有 1638 个村、340 个社区。

1.4 产业政策

湛江临港经济区总规划面积 148.81 平方公里，旨在打造国家战略联动发展的重要支点、面向东盟产业协作的“桥头堡”、联接内外循环产业发展的新载体。通过强化港区建设、构建临港特色产业集群、优化营商环境、改革创新、推动产业有序转移等五个方面重点任务，实现产业升级和经济发展。依托本地资源和宝钢、中科炼化、巴斯夫等重大项目优势，推进与东盟产业分工协作，打造面向东盟市场、服务中国企业的出口加工和服务配套基地。发展港口物流、航运服务、金融服务等现代服务业，提升港口综合服务功能。聚焦绿色钢铁、绿色石化、绿色能源、绿色食品、蓝色海洋“四绿一蓝”产业集群，推动传统产业高端化、智能化、绿色化转型。

湛江市政府赋予临港经济区管理机构地级市经济管理权限，并依法承接省政府及省有关部门赋予的部分省级经济管理权限，给予更大自主性和灵活性。从财政资金、人才、用地、用能、金融、项目审批等方面给予大力支持，如给予财政资金专项补助、延伸适用省推动产业有序转移相关支持政策等。统集成国内各类跨境贸易便利化措施，强化与综合保税区、自由贸易港协同联动，加强与境外产业园区开展合作。加快推进港口码头、航道、铁路、高速公路等交通基础设施建设，提升临港经济

区对外联通能力；加快完善商务服务配套和公共服务设施建设，推进港产城融合发展。

湛江临港经济区已完成基础设施建设投资超 32 亿元，园区建成道路总里程超 25 公里，在建道路 31 段、总长度约 44 公里，建成标准厂房面积超 42 万平方米，园区承载能力大幅提升。创新推出招商服务“七件套”，涵盖熟地招商、拿地即开工、全程代办、厂房代建、融资租赁、产业基金、固投奖励等，成功引进一批以出口为导向的产业项目。2023 年以来，湛江临港经济区引进制造业项目 100 个，总投资额约 420 亿元。

1.5、房地产相关政策

近年以来中国房地产金融政策收紧是全年房地产市场调控的核心。具体来看住建部适时预警地方房价波动、央行加强房地产金融审慎管理、银保监会及国家发改委分别对资金流向和企业发债用途进行了监管，共同构建房地产市场的风险防范机制。在货币政策保持流动性合理充裕、财政政策持续发力的同时相关部门针对房地产行业的资金监管并未弱化，涉房信贷仍保持收紧状态，充分体现了“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策基调。特别是在数次降准、房贷利率挂钩 LPR 改革、地方专项债资金使用用途上更加强调金融监管、用途管控、预期引导，从而确保资金流向、房贷利率变化符合调控方向，近年来以来全国及当地主要的房地产政策列表如下：

日期	政策名称	主要内容
2019 年 2 月 18 日	中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》	明确大湾区范围包括香港、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市，总面积 5.6 万平方公里，目标到 2022 年基本形成国际一流湾区和世界级城市群框架，到 2035 年全面建成国际一流湾区。
2019 年 4 月 8 日	国家发改委印发《2019 年新型城镇化建设重点任务》的通知	通知要求：继续加大户籍制度改革力度，在此前城区常住人口 100 万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上，城区常住人口 100 万到 300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口 300 万到 500 万的 I 型大城市要全面放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制

日期	政策名称	主要内容
2019 年 12 月 10 日至 12 日	中央经济工作会议	指出要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2020 年 2 月 21 日	中国人民银行	召开 2020 年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。
2020 年 7 月 24 日	住建部召开房地产工作座谈会	北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、宁波、成都、长沙和沈阳等 10 城参会，直指市场过热问题。会议提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。并要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。
2020 年 8 月 26 日	住建部召开房地产工作座谈会	沈阳、长春、成都、银川、唐山和常州等 6 城参会，其中沈阳、成都已是两次参会。会议强调，毫不动摇房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。
2020 年 12 月 16-18 日	中央经济工作会议	总结 2020 年、部署 2021 年经济工作。会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，政策操作上要更加精准有效，不急转弯，把握好政策时效度。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。
2021 年 3 月 26 日	中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅	联合发布了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的将立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任
2021 年 7 月 2 日	国务院办公厅	提出加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化促进实现全体人民住有所居。
2021 年 8 月 2 日	住房和城乡建设局、市自然资源局等 8 部门联合	发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》（东建〔2021〕11 号），正式出台房地产调控新政“莞八条”，加大税收调节力度，借鉴部分房地产市场监测重点城市做法，将个人住房转让增值税免征年限由 2 年调整为 5 年；将发布二手房指导价，在前期发布成交活跃二手楼盘网签交易价格的基础上，加快建立二手住房成交指导价发布机制，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，加大对虚高挂牌价乱象整治力度

日期	政策名称	主要内容
2021 年 11 月 1 日	住房和城乡建设部	2021 年, 各省(自治区)要对人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价, 各直辖市要对发展保障性租赁住房情况实施自评。在落实支持政策方面, 通知指出, 要重点明确本地区利用集体经营性建设用地, 企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房的申请条件、流程及工作要求等; 要对现有各类政策支持租赁住房进行梳理, 符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理。
2022. 3. 21	国务院关于落实《政府工作报告》重点工作分工的意见	涉及房地产行业: 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 探索新的发展模式, 坚持租购并举, 加快发展长租房市场, 推进保障性住房建设, 支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求, 稳地价、稳房价、稳预期, 因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
2022 年 9 月 8 日	《中国人民银行决定下调首套个人住房公积金贷款利率》	自 2022 年 10 月 1 日起, 下调首套个人住房公积金贷款利率: 5 年期以下(含 5 年)个人住房公积金贷款利率由 2.75% 下调至 2.6%, 5 年期以上个人住房公积金贷款利率由 3.25% 下调至 3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变, 即 5 年以下(含 5 年)和 5 年以上利率分别不低于 0.025% 和 3.575%
2022 年 9 月 30 日	国家财政部	发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》, 自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日, 对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人, 对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
2023 年 8 月 31 日	中国人民银行、国家金融监督管理总局	发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》, 本次存量房贷利率调整将在 9 月 25 日起由各大金融机构结合实际情况, 公布落实相关执行细则并开放申请; 同时本次调整暂只针对首套住房贷款。
2024 年 5 月 24 日	人民银行广东省分行	一、对于贷款购买首套商品住房的居民家庭, 商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%, 取消利率下限。二、对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭, 商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于 25%, 取消利率下限。三、对于拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭, 又申请贷款购买住房, 银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。四、对于拥有 2 套及以上住房且有未结清购房贷款的居民家庭, 暂停发放商业性个人住房贷款。
2024 年 9 月 14 日	湛江市住房和城乡建设局、湛江市自然资源局、湛江市住房公积金管理中心、中国人民银行湛江市分行、国家金融监督管理总局湛江监管分局关于印发《湛江市促进房地产市场	1、鼓励建设高品质居住区: 优化公共开放空间和配建设施的建筑面积计算规则, 鼓励建设公共开放空间, 不计入容积率。放宽住宅建筑半开敞空间半计容比例, 支持住宅套型设计创新。优化飘窗、隔板、设备平台等设计要求, 提升室内空间灵活性。放宽建筑层高限制, 优化停车设施配建标准, 允许在绿地下面设置地下室。 2、优化土地供应管理: 强化供地管理, 坚持净地出让、好地出让, 优化用地商住和车位配置比例。实施土地出让价款分期支付, 减轻开发商资金压力。实施不动产交

日期	政策名称	主要内容
	平稳健康发展的若干措施》的通知	<p>易“带押过户”，促进土地市场流转。</p> <p>3、优化建设工程审批：简化建设工程规划许可证的申请材料，分类提交使用土地证明文件。明确多类工程建设项目免于办理建设工程规划许可证，简化审批流程。</p> <p>4、大金融支持力度：持续落实城市房地产融资协调机制，满足不同所有制房地产企业合理融资需求。取消普通住宅和非普通住宅标准，降低住房交易成本。优化解抵押政策，支持房地产企业融资需求，合理释放资金流动性。</p> <p>5、加大住房公积金支持力度：优化住房公积金异地贷款政策，支持异地缴存职工在湛江市购房。实施住房公积金贷款二手房交易“带押过户”，简化交易流程。优化住房公积金住房贷款套数认定标准，提高贷款额度，取消第一、第二次贷款额度差别。优化住房公积金还贷提取政策，增加还贷提取方式，提高提取额度灵活性。</p>
2025年3月5日	政府工作报告	<p>1. 持续用力推动房地产市场止跌回稳。</p> <p>2. 因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。</p> <p>3. 优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。</p> <p>4. 有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。</p>

房地产投资、消费等指标均出现较大幅度下滑，房地产市场现金流压力和债务违约压力增加，房地产施工停滞风险也在提高。为缓解房地产市场面临的短期风险，当前政策的重点在于降低房地产企业短期经营融资压力，防止房企因资金链断裂而出现大面积破产，截至目前，地方政府接连在供给侧和需求侧密集出台房地产行业扶持政策，以提振市场信心，保障房地产市场的平稳运行。

1.6 城市规划与发展目标

湛江市作为广东省域副中心城市、北部湾城市群中心城市和现代化沿海经济带重要发展极，近年来在国家和省级战略支持下，其城市规划与发展目标围绕“建设现代化沿海经济带重要发展极”和“打造省域副中心城市”两大核心定位展开。湛江市已组织修订了《湛江市城市规划管

理技术规定》，并将其更名为《湛江市国土空间规划管理技术规定》，以适应建立国土空间规划的要求和当前湛江经济社会发展需要。规划范围涵盖湛江市域范围，包括赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、廉江市、雷州市、吴川市、遂溪县、徐闻县，总规划范围 13225.44 平方公里。规划期限为 2021-2035 年，其中近期为 2021-2030 年，中期为 2031-2035 年，远期展望至 2050 年。

湛江市自然资源局公布了《湛江市城市综合交通体系规划修编》，致力于构建一个“通达高效、融合协调、便捷绿色、安全人本”的现代化综合交通体系。规划范围涵盖湛江市区的四个辖区，并特别强调了中心城区范围的重要性，与国土空间规划保持高度一致。规划包括构建便捷的疏港铁路与疏港高速相结合的港口集疏运体系，提升港口运输效率；构建铁路、轨道、道路三位一体的集疏运体系，增强湛江吴川机场的辐射能力；构建“五龙入湛”的高铁网络布局，提升湛江作为全国铁路枢纽城市的地位；以及构建“双环十射六支线”的高速公路网，推动“湾区成环、半岛成网”的交通格局形成。

打造“全国性综合交通枢纽”，强化与粤港澳大湾区、海南自贸港、西部陆海新通道的联动，建设面向东盟的国际门户。定位为“对接海南自贸港的先行区”，通过琼州海峡一体化发展，推动产业互补与交通互联。以绿色石化、先进材料、现代能源为主导，建设世界级临港产业集群（如巴斯夫一体化基地、宝钢湛江钢铁基地）。积极发展海洋经济，推动海洋渔业、滨海旅游、海上风电等产业融合。

湛江市正以“向海而兴、工业立市、生态优先”为路径，加速从传统港口城市向国际化滨海都市转型，未来有望成为粤西地区辐射北部湾、联动东盟的核心增长极。

1.7 城市社会经济发展状况

根据地区生产总值统一核算结果，2025 年，广东实现地区生产总值 145846.76 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值 5891.80 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 54993.50 亿元，增长 2.4%；第三产业增加值 84961.46 亿元，增长 4.7%。

2025 年末全省常住人口达 12859 万人，较上年末增加 79 万人，城镇化率提升至 76.58%。

生产稳中有进，新动能表现亮眼

农业生产基础稳固，粮食总产量达 1318.8 万吨，粮食单产 393.3 公斤/亩。实现单产与总产“双增”。

工业生产稳健复苏，2025 年，全省规模以上工业增加值比上年增长 3.0%。其中，重点行业支撑稳定，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长 7.1%，电气机械和器材制造业增长 4.0%，通用设备制造业增长 5.3%，汽车制造业增长 10.1%、增速比前三季度提高 1.9 个百分点，专用设备制造业增长 7.6%、增速比前三季度提高 2.3 个百分点。

新动能产业增势良好，先进制造业、高技术制造业增加值分别增长 5.1%、6.2%，增速比规模以上工业高 2.1 个、3.2 个百分点。高技术产品产量增长势头强劲，工业机器人、民用无人机、服务器、3D 打印设备产品产量分别增长 31.2%、39.0%、28.2%、49.6%；绿色低碳产品快速增长，风力发电机组、储能用锂离子电池、太阳能电池（光伏电池）产品产量分别增长 55.0%、31.3%、51.0%。

需求结构优化，消费升级趋势明显

2025 年，全省社会消费品零售总额比上年增长 2.8%，增速比上年提高 2.0 个百分点。在消费品以旧换新政策基础上，“广东优品购”促消费效果明显，带动部分消费升级类商品销售快速增长。限额以上单位体育、娱乐用品类，文化办公用品类，通讯器材类商品零售额分别增长

28.6%、15.9%、25.6%。限额以上单位新能源汽车商品零售额增长 11.7%，增速比前三季度提高 8.3 个百分点。

固定资产投资受房地产调整影响整体下降，但发展新质生产力的相关投入力度加大：互联网和相关服务投资大幅增长 115.6%，研发投资增长 24.3%。设备工器具购置投资增长 3.7%，反映设备更新政策持续见效。

人口持续集聚，交通物流保持活跃

2025 年末，全省常住人口 12859 万人，比上年末增加 79 万人。人口出生率为 7.82‰，人口死亡率为 5.56‰，人口自然增长率为 2.26‰。2025 年城镇人口占常住人口比重（城镇化率）为 76.58%，比上年末提高 0.67 个百分点。

客货运市场保持活跃。全省货运量 38.55 亿吨、增长 0.2%，货物周转量增长 8.0%，其中，铁路货运量、货物周转量分别增长 4.2%、6.1%；民航货运量、货物周转量分别增长 9.9%、9.4%。港口货物吞吐量 23.25 亿吨、增长 1.9%。客运量 9.46 亿人次、增长 3.5%，旅客周转量增长 6.2%，其中，民航客运量、旅客周转量分别增长 4.7%、7.6%。

居民收入稳步提升，物价水平总体平稳

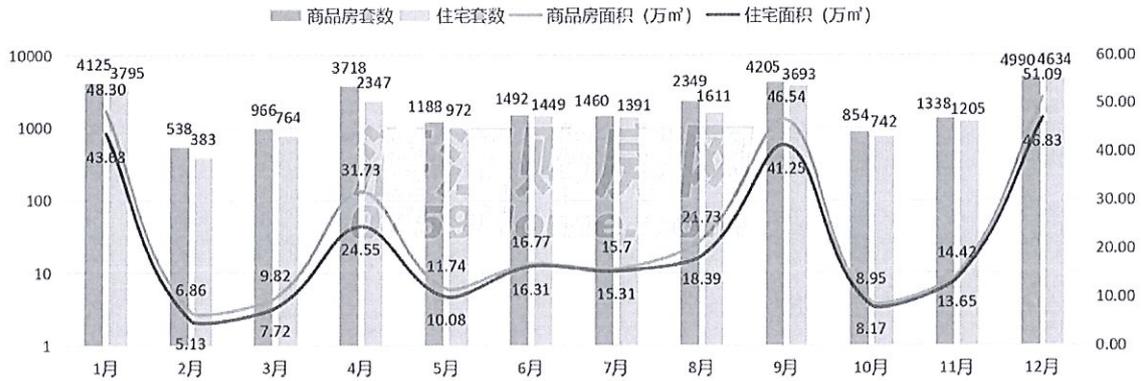
2025 年，全省居民人均可支配收入 53669 元，比上年名义增长 4.3%；扣除价格因素，实际增长 4.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 63974 元，比上年名义增长 3.8%；扣除价格因素，实际增长 3.9%。农村居民人均可支配收入 28170 元，比上年名义增长 5.4%；扣除价格因素，实际增长 6.0%。

2025 年，全省居民消费价格指数（CPI）比上年下降 0.2%，扣除食品和能源价格的核心 CPI 同比上涨 0.4%，涨幅比上年扩大 0.3 个百分点。12 月份，CPI 同比上涨 0.4%，涨幅与上月持平。

1.8 湛江市房地产状况

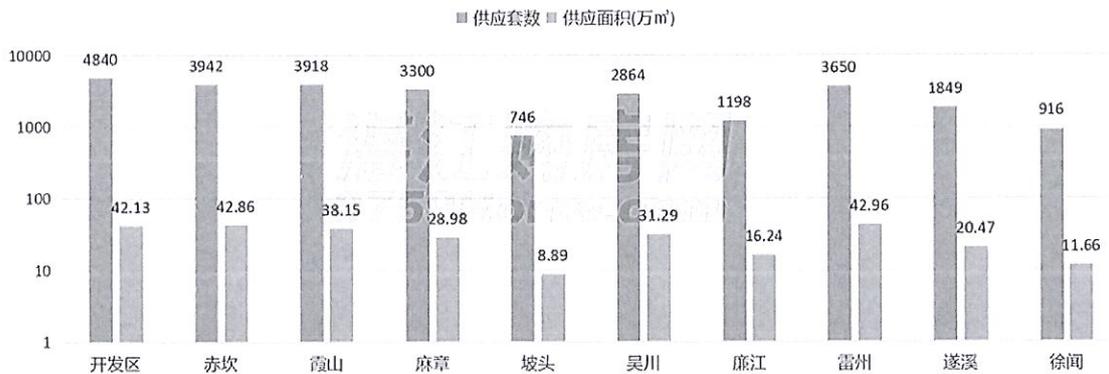
(一) 房地产市场

2025年湛江各月份新房供应情况

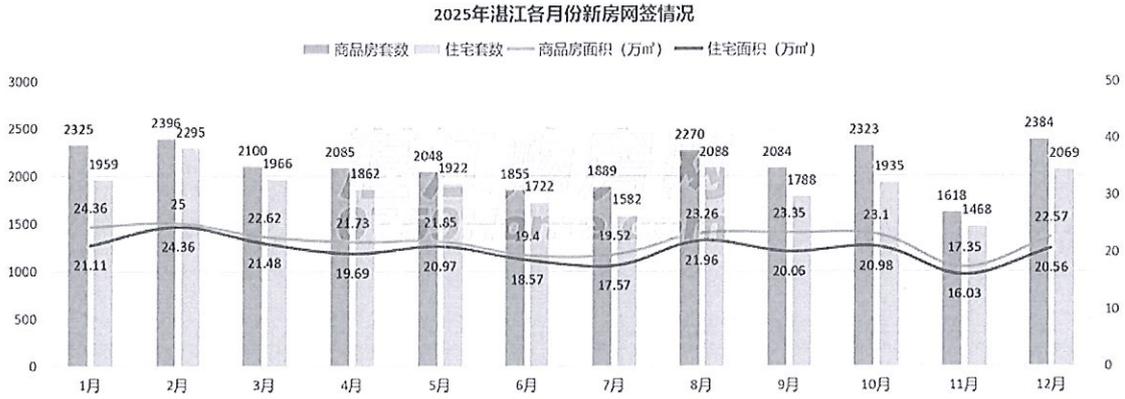


2025年湛江全市商品房新增供应 27223 套，新增供应面积 283.63 万m²，供应面积同比上涨 15.7%。其中住宅新增供应 22986 套，新增供应面积 251.06 万m²，供应面积同比上涨 12.7%。按月份来看，供应高峰出现在 1 月、9 月和 12 月，其中为了抢占元旦春节的销售旺季，12 月份商品房供应面积达到了全年最高的 51.09 万m²。

2025年湛江各区域商品房供应情况



分区域来看，商品房新增供应面积最多的区域前三位分别是雷州 42.96 万m²、赤坎区 42.86 万m²、开发区 42.13 万m²。而今年新增商品房最少的是坡头区，只有 8.89 万m²。



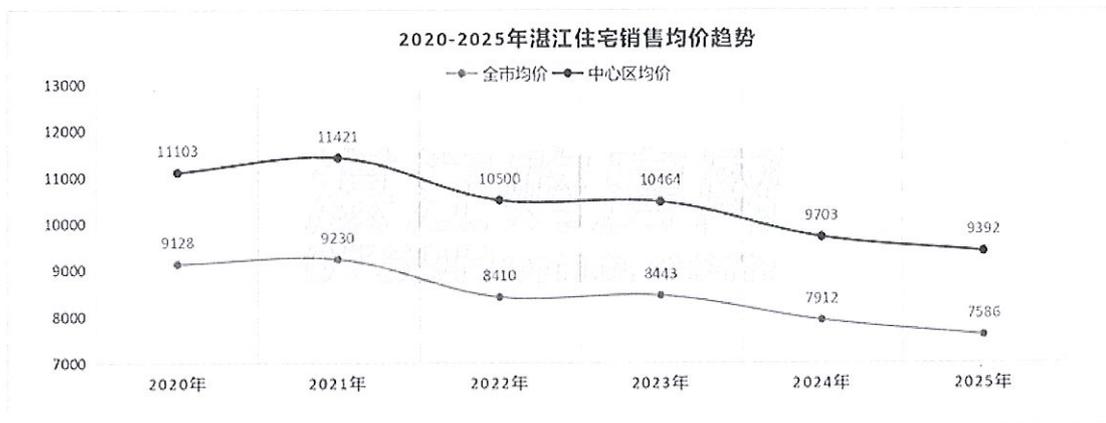
2025年湛江全市商品房网签 25377 套，同比下降 0.7%。商品房网签面积 264.11 万㎡，同比下降 1.5%。其中住宅网签 22656 套，同比下降 0.6%。住宅网签面积 243.36 万㎡，同比下降 1.7%。今年的网签高峰期出现在 2 月份，商品房成交面积达 25 万㎡。网签量最低出现在 11 月，成交面积只有 17.35 万㎡。



从最近 6 年网签对比数据来看,2025 年湛江商品房网签量位于谷底, 全年成交面积大概只有高峰期 (2020 年) 的一半, 和 2024 年基本持平。



从全市住宅销售均价（A+）和中心城区均价（B+）的价格曲线来看，2025年湛江住宅房价走势较为平稳，但2月份均价出现较大的跌幅。和2024年同期对比，全市住宅网签均价7586元/m²，同比下降4.1%（A+）；中心城区住宅网签均价9392元/m²，同比下降3.2%（B+）。这意味着当前市场成交仍广泛依赖于“以价换量”的策略，对于消费者来说，今年买房子的确划算很多。

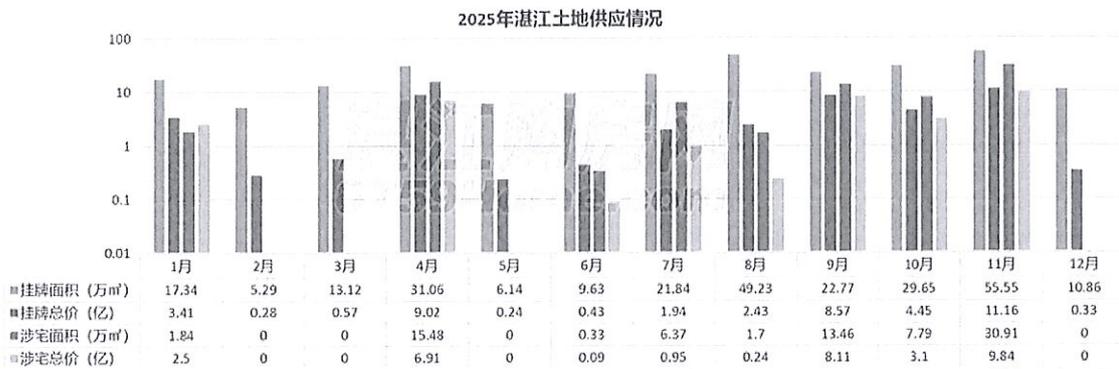


从最近6年湛江住宅成交均价数据来看，在2021年之后，无论整体还是中心城区，房价都在呈现持续走低。加上最近几年LPR利率还在持续调低，低房价+低利率对于刚需购房者来说，置业的压力会大为减轻。当然，由于市场存在分化，好地段+好房子的项目，价格还是比较坚挺的。

整体来看，2025年湛江商品房市场呈现“供增销稳、价格调整”的态势。全年新增供应面积同比上涨15.7%，其中住宅供应增长12.7%，

年底为抢抓旺季集中推货；而网签面积同比微降 1.5%，成交规模仅约为 2020 年高峰期的一半，市场活跃度仍处于近年低位。价格方面，全市及中心城区住宅均价同比分别下降 4.1%和 3.2%，走势平稳但整体延续 2021 年以来的下行趋势，反映市场仍依赖“以价换量”。区域供应分化明显，雷州、赤坎、开发区位居前列，坡头区供应最少。在低房价、低利率的双重环境下，刚需购房压力有所减轻，但核心地段优质项目价格依然保持韧性。

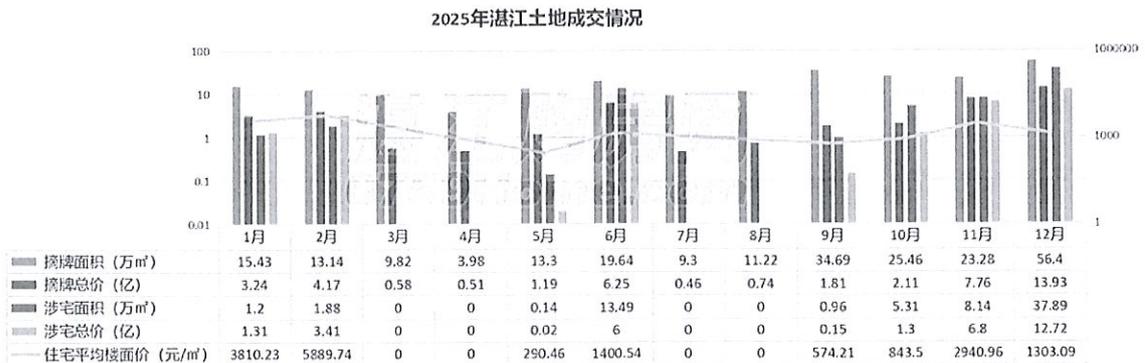
（三）土地市场



2025 年，湛江市共挂牌 92 宗地块，新增供应总面积 272.48 万 m²，同比下降 37.3%；新增挂牌总金额 42.84 亿，同比下降 16.2%。按月份来看，8 月和 11 月均是土地供应高峰，其中 11 月单月供地面积达 55.55 万 m²，挂牌金额达 11.16 亿。

区域	编号	地块地址	地块面积	挂牌价格(万)	挂牌日期	摘牌日期	流拍
赤坎	WGC2025001	湛江市赤坎区广州湾大道以西、体育南路以南	18422.23 m ²	25000	2025/1/11	2025/2/19	否
遂溪	SWGC2025010	遂溪县杨柑镇派出所西南侧 2024095 号地	679.08 m ²	74.93	2025/4/23	2025/5/27	否
遂溪	SWGC2025011	遂溪县杨柑镇派出所西南侧 2024096 号地	707.93 m ²	78.16	2025/4/23	2025/5/27	否
霞山	WGC2025005	湛江市霞山区湖光快线以南	18453.94 m ²	8910	2025/4/24	2025/7/22	是
霞山	WGC2025007	湛江市霞山区湛阳路以南、紫荆大道以西	134926.17 m ²	60000	2025/4/24	2025/6/20	否
雷州	LWGC2025007	雷州市南兴镇文化广场西侧旧兽药站之一地块	1172.99 m ²	280	2025/6/26	2025/7/29	是
雷州	LWGC2025008	雷州市南兴镇文化广场西侧旧兽药站之二地块	2108.70 m ²	600	2025/6/26	2025/7/29	是
遂溪	SWGC2025014	遂溪县遂城街道滨河新区滨江一号南侧 2021008 号地地块一	63688.32 m ²	9468.33	2025/7/2	2025/8/4	是
雷州	LWGC2025010	雷州市龙门镇新建横三路地块	9623.58 m ²	1510	2025/8/2	2025/9/4	否
遂溪	SWGC2025015	遂溪县草潭镇草潭圩渔港工贸住宅区 2025009 号地	7398.00 m ²	939.73	2025/8/13	2025/9/16	是
雷州	LWGC2025009	雷州市清端大道东与清端四路交叉处西南侧地块	53133.99 m ²	13000	2025/9/16	2025/10/21	否
霞山	WGC2025016	湛江市霞山区机场路以南	12190.37 m ²	10050	2025/9/29	2025/11/4	否
坡头	WGC2025017	湛江市坡头区东盛大道以西、海心路以北	49770.67 m ²	28000	2025/9/30	2025/11/4	否
赤坎	WGC2025018	湛江市赤坎区海滨大道北以东、海光路以北	19476.98 m ²	30000	2025/9/30	2025/11/4	否
坡头	WGC2025013	湛江市坡头区东和大道南侧、S373 西侧	5103.51 m ²	920	2025/10/12	2025/12/19	是
麻章	WGC2025022	湛江市麻章区政通路以南、长龙路以东	69745.32 m ²	28800	2025/10/31	2025/12/9	否
霞山	WGC2025027	湛江市霞山区机场路以南	3015.35 m ²	1251	2025/10/31	2025/12/17	是
麻章	WGC2025021	湛江市麻章区疏港大道以东、迎宾路以北	21687.62 m ²	8545	2025/11/5	2025/12/9	否
麻章	WGC2025023	湛江市麻章区迎宾路以南、站前西路以东	56929.69 m ²	13590	2025/11/5	2025/12/9	否
麻章	WGC2025024	湛江市麻章区疏港大道以东、西城快线以北	99565.34 m ²	26000	2025/11/5	2025/12/9	否
霞山	WGC2025025	湛江市霞山区紫荆大道以东	93617.99 m ²	46000	2025/11/5	2025/12/9	否
遂溪	WGZ2025002	遂溪县北坡镇 2021046 号地	37333.00 m ²	4284	2025/11/14	2025/12/18	否

2025 年，湛江住宅用地挂牌供应共 22 宗，涉宅土地面积约 77.88 万 m²，挂牌金额合计 31.73 亿。其中 12 月份住宅地块挂牌数量最多，达到 8 宗。



2025 年，湛江市共摘牌 84 宗地块，成交总面积 235.66 万 m²，同

比下降 33.4%；成交总金额 42.76 亿，同比上涨 39.5%。地块流拍 21 宗，流拍率为 20%。按月份来看，成交最高峰出现在 12 月份，单月成交面积达 56.4 万 m²，成交金额达 13.93 亿。

区域	编号	出让地址	出让面积	出让价格(万)	摘牌价格(万)	摘牌人	容积	溢价率	折合地价	楼面价	摘牌日期
赤坎	WGC2024037	湛江市赤坎区海滨六路4号之一	12000.00 m ²	13100	13100	湛江核建投资发展有限公司	R≤3.3	0.00%	727.78 万元/亩	3810.23 元/m ²	2025/1/16
遂溪	WGC2024003	遂溪县杨柑镇兴工大道东侧2022021号地	359.65 m ²	59.34	59.34	湛江市平沃房地产开发有限公司	≤2.0	0.00%	109.89 万元/亩	824.97 元/m ²	2025/2/7
赤坎	WGC2025001	湛江市赤坎区广州湾大道以西、体育南路以南	18422.23 m ²	25000	34000	湛江经济技术开发区新湛实业有限公司	R≤3.1	36.00%	1230.55 万元/亩	5953.54 元/m ²	2025/2/19
遂溪	SWG2025010	遂溪县杨柑镇派出所西南侧2024095号地	679.08 m ²	74.93	74.93	湛江市平沃房地产开发有限公司	R≤3.8	0.00%	73.46 万元/亩	290.37 元/m ²	2025/5/27
遂溪	SWG2025011	遂溪县杨柑镇派出所西南侧2024096号地	707.93 m ²	78.16	78.16	湛江市平沃房地产开发有限公司	R≤3.8	0.00%	73.74 万元/亩	290.54 元/m ²	2025/5/27
霞山	WGC2025007	湛江市霞山区湛江路以南、紫荆大道以西	134926.17 m ²	60000	60000	湛江润泽房地产开发有限公司	住宅: ≤2.8; 商业: ≤6.0	0.00%	296.46 万元/亩	1400.54 元/m ²	2025/6/20
雷州	LWGC2025010	雷州市龙门镇新建横三路地块	9623.58 m ²	1510	1510	雷州市鼎悦房地产开发有限公司	R≤2.8	0.00%	104.57 万元/亩	574.21 元/m ²	2025/9/4
雷州	LWGC2025009	雷州市清湾大道东与清湾四路交叉处西南侧地块	53133.99 m ²	13000	13000	湛江市盛景置业有限公司	R≤3.1	0.00%	163.11 万元/亩	843.50 元/m ²	2025/10/21
霞山	WGC2025016	湛江市霞山区机场路以南	12190.37 m ²	10050	10050	湛江市金顺房地产开发有限公司	R≤3.1	0.00%	549.48 万元/亩	2970.37 元/m ²	2025/11/4
坡头	WGC2025017	湛江市坡头区东盛大道以西、海心路以北	49770.67 m ²	28000	28000	湛江中良置业发展有限公司	R≤3.1	0.00%	375.03 万元/亩	2222.14 元/m ²	2025/11/4
赤坎	WGC2025018	湛江市赤坎区海滨大道北以东、海光路以北	19476.98 m ²	30000	30000	湛江城发置地有限公司	R≤4.5	0.00%	1026.69 万元/亩	4192.97 元/m ²	2025/11/4
麻章	WGC2025021	湛江市麻章区疏港大道以东、迎宾路以北	21687.62 m ²	8545	8545	湛江城发置地有限公司	R≤3.0	0.00%	262.68 万元/亩	1313.35 元/m ²	2025/12/9
麻章	WGC2025022	湛江市麻章区政通路以南、长龙路以东	69745.32 m ²	28800	28800	湛江城发置地有限公司	R≤3.0	0.00%	275.28 万元/亩	1376.44 元/m ²	2025/12/9
麻章	WGC2025023	湛江市麻章区迎宾路以南、站前西路以东	56929.69 m ²	13590	13590	湛江城发置地有限公司	R≤3.0	0.00%	159.15 万元/亩	795.72 元/m ²	2025/12/9
麻章	WGC2025024	湛江市麻章区疏港大道以东、西骏快线以北	99565.34 m ²	26000	26000	湛江城发置地有限公司	R≤3.0	0.00%	174.09 万元/亩	1177.73 元/m ²	2025/12/9
霞山	WGC2025025	湛江市霞山区紫荆大道以东	93617.99 m ²	46000	46000	湛江润泽房地产开发有限公司	2.5-3.0	0.00%	327.57 万元/亩	2362.54 元/m ²	2025/12/9
遂溪	WGZ2025002	遂溪县北垌镇2021046号地	37333.00 m ²	4284	4284	明鑫投资(湛江)有限公司	R≤3.1	0.00%	76.50 万元/亩	370.16 元/m ²	2025/12/18

2025 年，湛江一共有 27 宗住宅用地进行网上竞价出让，其中流拍 10 宗，流拍率为 37%。涉宅用地成交共 17 宗，涉宅用地总成交面积约 69.02 万 m²，同比上涨 113.75%。涉宅成交金额合计 31.71 亿，同比上涨 149.1%。住宅用地交易较去年火热，拿地主要以国企为主。

综上所述，2025 年湛江土地市场呈现“量缩价涨、高度分化”的格局。全年土地供应面积与成交面积同比均下降超 30%，市场整体趋向收缩；然而成交总金额却逆势上涨 39.5%，反映出地块单价显著提升。市场热度集中于住宅用地，其成交面积与金额同比均翻倍以上增长，但与此同时住宅用地流拍率高达 37%，显示出房企投资态度极为审慎，仅聚焦于核心优质地块。从拿地主体看，国企成为市场主力。这一“量少质优”的成交结构，预示着未来一至两年商品房新增供应可能更侧重于提

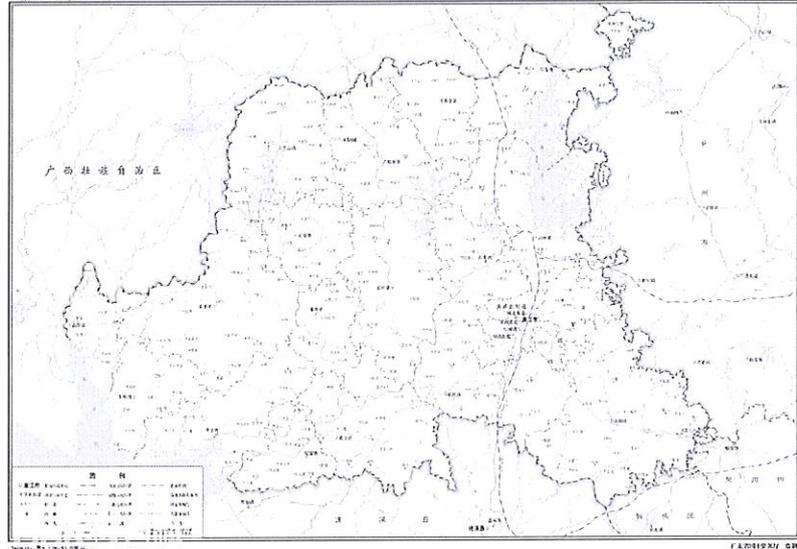
质而非增量，与当前市场上“好地段、好房子价格坚挺”的趋势相呼应。

2、区域因素

2.1 区域界定

廉江市，广东省辖县级市，由湛江市代管，位于广东省西南部、雷州半岛北部，西南濒临北部湾，总面积 2866.83 平方千米。估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区

廉江市地图



未报批地块，根据湛江市行政区划，本报告区域范围界定为廉江市。

2.2 区域概况

廉江市是湛江市的县级市，位于雷州半岛北部，东经 109.45 至 110.30'，北纬 21.25 至 21.55，总面积 2866.83 平方千米。海域以 10 米等深线计算，行政区域内的面积达 11755 公顷。其中浅海面积 5343 公顷。廉江市人口密集，劳动力资源丰富，交通通信发达，水电供应充足，金融、保险等服务体系完善。2016 年末，全市户籍人口 182.45 万人，其中，城镇人口 46.98 万人，乡村人口 135.47 万人；常住人口 149.72 万人，城镇化率 30.37%。

根据廉江市人民政府最新发布的权威数据，2025 年全年完成地区生产总值 579.15 亿元，增长 3.4%；社会消费品零售总额 342.47 亿元，增长 2.0%；一般公共预算收入 17.92 亿元，增长 0.8%；固定资产投资增长 0.7%；规上工业增加值增长 0.1%。三大产业比重为 25.5 :26.8 :47.7。

新登记市场主体 1.07 万户，总量达 9.09 万户。金融机构本外币各项存款余额 615.93 亿元，各项贷款余额 363.18 亿元。成功入选广东省首批以县城为重要载体的新型城镇化试点县、省县镇管理体制改革试点县、省现代设施农业创新引领区、省城市全域数字化转型试点县等，县域发展迈上新起点。

2.3 交通条件

廉江市交通网络呈现“海陆双通道、区域枢纽地”的立体格局。铁路动脉贯通全境，黎湛铁路与广湛铁路十字交汇，北接玉林、南宁等广西城市，南连湛江港、茂名等粤西重镇，成为大西南出海通道的必经节点。公路体系更为发达，渝湛高速、广湛高速两条纵向通道与 325 国道、207 国道横向动脉在此交织，辅以 10 条省道形成“五纵五横”路网，实现镇区 1 小时生活圈全覆盖。

港口优势尤为突出，营仔港、龙头沙港、安铺港三大天然良港呈“品”字形分布，年吞吐能力达 60 万吨。这些港口距越南海防港仅 160 海里，比湛江港更近东南亚航线；距海口新港约 100 海里，可直通海南自贸港；距香港 380 海里形成粤港澳大湾区辐射半径。依托“海铁联运”模式，廉江正打造北部湾物流中转基地，通过黎湛铁路连接中欧班列，构建“陆海内外联动”的开放格局。

2.4 基础设施和市政公用设施条件

(1) 道路状况

待估宗地所在区域路网较稀疏，多为村道及乡道、交通较不便利。

(2) 供水状况

估价对象所在区域供水保证率 98% 以上，供水条件较优。

(3) 排水状况

估价对象所在区域排水体制为雨污合流制，排水设施完善，排水通

畅，排水状况较优。

(4) 供电状况

估价对象所在区域电讯条件较优。

(5) 通讯状况

估价对象就近接入通信交接箱，所在区域已全面覆盖电信、移动、联通网络，电讯条件较优。

(6) 供气状况

估价对象所在区域缺乏燃气设施，供气保证率低。

(7) 区域公建配套设施

估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块，距廉江市中心区约 14 公里，周边有蓬山小学、便利店等公共生活配套设施，公共配套较完善。

2.5 环境条件

估价对象地处廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块，距离镇中心约 6 公里，周边多为农田及村庄，人流量一般，环境卫生和治安状况较好，辖区内有文化活动场所和一定的绿化覆盖，农业种植为主要收入来源，区域环境条件质量较好。

2.6 周边状况

估价对象地处廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块，周边多为村庄、水田及农用地。

2.7 区域土地利用状况

估价对象地处廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块，所在区域土地利用以工矿仓储用地为核心，混合有交通运输用地、水域及水利设施用地、部分林地与草地，形成一个围绕矿产资源开采、加工、运输的复合型土地利用片区。整体开发强度较高，但地块利用状态（活跃/闲置/修复中）

差异明显。

3、个别因素分析

宗地位置	廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块
宗地用途	农用地，本次评估拟出租用途为采矿用地（堆场）
评估土地面积	110,273.53 平方米 (165.4103 亩)
宗地形状	较规则多边形
宗地性质	政府租赁
土地剩余使用年限(年)	-
宗地他项权利	-
开发程度	宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电）及红线内场地未平整
容积率	现状容积率为 0
地势、地质	地势较不平坦，无不良地质条件
宗地四至	东至邻地、西至邻地、南至邻地、北至邻地

（本页余下空白，无正文）

第三部分 土地估价

一、估价原则

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。因此，我们在确定土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，对土地价格做出最准确的判断。

本次估价本着客观、公正、科学、合法的总原则上，遵循的主要原则有：

1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益量不同，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的，在评估中就应充分考虑估价对象用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观的土地价格。

3、替代原则

在当今竞争的房地产市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间

可以相互替代。在土地市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与估价对象有替代可能的地块地价和条件，通过与估价对象进行比较，然后进行交易情况、交易时间和土地条件修正后确定估价对象的地价。

4、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

5、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以分析土地是否与所处环境协调，即可判断该地块是否为最有效使用。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这是直接关系到该地块的收益量和价格。

6、预期收益原则

土地价格受预期收益形式因素的变化影响，且通过测算过去收益的重要意义，在于推测未来收益变化的动向提供依据。估价人员必须了解土地的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势，以及政策规定等影响进行细致的分析，准确预测未来的预期总收益，以求取土地价格。

7、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主导因素。

8、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行

状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

9、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

10、多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业务的发展，国内外有几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的土地价格。

11、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。估价人员只有在把握了土地价格影响因素及土地价格的变动规律基础上，才能准确地评估出相应土地价格。

12、估价时点原则

由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化，土地市场也在不断地发生变化，因此土地价格具有很强的时间性，即不同的估价时点，同一宗地所评估出的土地价格会呈现出较大的差异。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的总原则进行土地评估。

二、估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）和《农用地估价规程》（GB/T28406-2012），土地评估常用方法有比较法、收益法、成

本法、假设开发法、基准地价系数修正法。结合估价目的和估价对象的实际状况，假设开发法不适用租金评估，成本法评估租金适用性差，但因同类土地租赁市场活跃，市场可比实例可收集得，宜采用比较法，另外根据估价方法的适用性原则，结合估价目的和估价对象实际状况又宜采用收益法估算土地净租金。

估价方法	估价方法定义	是否选取	理由
市场比较法	根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已发生的类似土地交易实例对照比较，将后者的价格通过因素修正得出待估宗地在估价时点的价格。	是	湛江市的土地市场与估价对象同类型土地的交易实例较多，本次采用市场比较法进行评估。
收益还原法	在估算土地未来每年预期纯收益的基础上，以一定的资本化率将年纯收益折算为估价时点土地的收益总和，以此作为土地收益价值。	是	本次评估土地使用权租金，拟采用成本逼近法评估土地价格，然后采用收益还原法还原土地租金。
剩余法	在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。	否	本次评估土地使用权租金，不适合采用剩余法进行评估，本次不采用剩余法。
成本逼近法	以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。	否	本次评估土地使用权租金，不适合采用成本逼近法进行评估，本次不采用剩余法。
公示地价系数修正法	利用基准地价和基准地价系数修正表，按照替代原则，根据修正系数表对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价时点价格的方法。	否	估价对象所在的区域没有基准地价，不采用基准地价系数修正法。

综上，本次评估以市场比较法为核心，并采用收益法进行验证。具体技术路径如下：首先，采用市场比较法直接求取估价对象的租赁市场租金；其次，为从资产价值角度进行验证，通过成本逼近法评估估价对象的土地市场价格，再利用收益法将其还原为租金水平；最终，综合两种技术路径的租金结果，确定评估值。

三、估价过程

1. 市场比较法测算过程

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地的实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、容积率、期日、区域因素、个别因素和使用年限等差别，修正得出待估土地评估时日地价。其计算公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times \text{估价对象交易情况指数} / \text{比较实例交易情况指数} \times \text{估价对象交易方式指数} / \text{比较实例交易方式指数} \times \text{估价对象交易期日地价指数} / \text{比较实例交易期日地价指数} \times \text{估价对象土地用途指数} / \text{比较实例土地用途指数} \times \text{估价对象土地使用年限指数} / \text{比较实例土地使用年限指数} \times \text{估价对象区域因素指数} / \text{比较实例区域因素指数} \times \text{估价对象个别因素指数} / \text{比较实例个别指数}。$$

1.1 比较实例选择

通过调查分析，我们选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的 3 个比较实例，具体选择原则和实例条件描述如下：

选择案例原则如下：

- ①与待估宗地属同一供需圈
- ②与待估宗地用途应相同。
- ③与待估宗地的交易类型相同。
- ④与待估宗地的估价期日应接近。
- ⑤交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易。

在交易案例选定后建立价格统一基础和支付方式。

通过调查分析，本次估价在收集到同一供需圈内与待估宗地条件类似的多个交易实例中，选择了与待估宗地条件最类似的 3 个近期交易实

例作比较实例，选取的比较实例与估价对象所在区域为同一供需圈内，实例均来自于《广东省公共资源交易平台》网站，各实例的基本情况如下：

表 1 同一供需圈类似土地出租可比实例

序号	坐落	土地用途	土地面积(m ²)	单位市场租金(元/m ² ·年)	成交日期
1	湛江市廉江市	农用地	67,499.80	18.12	2025/7
2	湛江市麻章区	农用地	20,000.00	15.00	2023/10
3	湛江市徐闻县	农用地	25,067	14.00	2024/11

1.2 编制比较因素条件说明表

根据现场勘查及委托方提供的产权资料，编制比较因素条件说明表，详见下表：

表 2 比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地用途		农用地	农用地	农用地	农用地
交易价格 (元/m ² ·年)		待估	18.12	15.00	14.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		正常市场价格	正常、公开、公平、自愿的交易	正常、公开、公平、自愿的交易	正常、公开、公平、自愿的交易
交易日期		估价期日	2025/7	2023/10	2024/11
区域因素	基础设施	三通	三通	三通	三通
	道路通达度	低	低	低	低
	对外联系方便度	支路	支路	支路	支路
	公共设施完善度	一般	一般	一般	一般
	环境质量优劣度	较优	较优	较优	较优
	区域发展前景	较好	较好	较好	较好
土地状况	宗地面积	土地面积为 110273.53 m ² ，规模适中	土地面积为 67499.80 m ² ，规模适中	土地面积为 20000 m ² ，规模较小	土地面积为 25067 m ² ，规模较小
		适合且有利于利用	适合且有利于利用	较适合且较有利于利用	较适合且较有利于利用
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形地势	略有起伏	略有起伏	略有起伏	略有起伏
	地质地基	地基较好、承载力较大	地基较好、承载力较大	地基较好、承载力较大	地基较好、承载力较大
	临路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	土地开发程度	三通未平	三通未平	三通未平	三通未平
	容积率	0	0	0	0
其他规划限制条件	无明显限制	无明显限制	无明显限制	无明显限制	

1.3 编制比较因素条件指数表

因素指数取值说明：各因素的指数均以估价对象为基准，比较案例

的因素指数根据其比估价对象因素的优劣程度进行取值。

①土地用途修正

委估对象土地用途为农用地，确定可比案例 A、B、C 用地性质均为农用地，不需要做用途修正。以估价对象为 100，确定可比案例 A、B、C 的土地用途修正系数均为 100。

②交易情况修正

本次选择的可比案例均为正常情况下交易，与估价对象交易情况一致，故不进行交易情况修正。

③交易时间修正

三个比较实例的交易时间与可比案例成交时间与估价期日临近，考虑到近一年内地市场未大幅波动，本次评估确定估价对象与比较案例交易期日指数均为 100。

④交易方式修正

因交易的方式不同造成地价存在的差异须进行交易方式修正。

⑤区域因素修正

a) 基础设施状况：主要考虑周边供水、供电等设施，分为宗地红线外五通、四通、五通、六通、七通五个等级，以估价对象基础设施状况指数为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的基础设施状况条件指数分别为 100、100、100。

b) 道路通达度：宗地所在区位的道路通达度分为低、一般、较高、高四个等级，以估价对象指数为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的道路通达度条件指数分别为 100、100、100。

c) 对外联系方便度：主要反映估价对象宗地对外联系方便情况，考虑

临路状况、距港口、高速公路、机场的距离等因素，分临支路、次干道、主干道、高速路出入口四个等级，以估价对象对外联系方便度指数为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的对外联系方便度条件指数分别为 100、100、100。

d) 公共设施完善度：指宗地周边的公共服务设施，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以估价对象公共配套完善程度指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的公共设施完善度条件指数分别为 100、100、100。

e) 环境质量优劣度：分为差、较差、一般、较优、优五个等级，以估价对象环境质量优劣度指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的环境质量优劣度条件指数分别为 100、100、100。

f) 区域发展前景：指城市规划限制，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以估价对象区域发展前景指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的区域发展前景条件指数分别为 100、100、100。

⑥个别因素修正

a) 宗地面积：按宗地面积大小划分为不适合且不有利于利用、一般、较适合且较有利于利用、适合且有利于利用四个等级，以估价对象宗地面积指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的宗地面积条件指数分别为 100、90、90。

b) 宗地形状：将宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级，以估

价对象宗地形状指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的宗地形状条件指数分别为 100、100、100。

c) 地形地势：将地形地势分为平坦、较平坦、略有起伏、一定起伏、起伏较大五个等级，以估价对象地形地势指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的地形地势条件指数分别为 100、100、100。

d) 地质地基：将地质地基分为地基差、承载力小；地基较差、承载力较小；地基一般、承载力一般；地基较好、承载力较大；地基好、承载力大五个等级，以估价对象地质地基指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的地质地基条件指数分别为 100、100、100。

e) 临路状况：指该区域的交通状况和对外联系的方便程度，分为一面临路、二面临路、三面临路、四面临路四个等级，以估价对象临路状况指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的临路状况条件指数分别为 100、100、100。

f) 宗地内开发程度：指宗地内的通水、通电、通路和土地平整等情况，以估价对象“三通未平”（通上水、通路、通电、场地内未平整）为 100，基础设施条件每增加或减少“一通”或“一平”，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的宗地内开发程度条件指数分别为 100、100、100。

g) 容积率：估价对象与可比案例土地现状均为未开发，因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的容积率条件指

数分别为 100、100、100。

h) 其他规划限制：指宗地规划限制条件，为有较大限制、有一定限制、无明显限制三个等级，以估价对象宗地其他规划限制条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定可比案例 A、B、C 的其他规划限制条件指数分别为 100、100、100。

根据以上比较因素指数的说明和《比较因素条件说明表》中的估价对象与比较实例的因素条件，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

比较因素	权重	估价对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C			
			因素打分	权值	因素打分	权值	因素打分	权值		
可比实例价格 (元 /m ² ·年)	—	—	18.12		15.00		14.00			
土地用途	100%	100	100	100.00%	100	100.00%	100	100.00%		
交易情况	100%	100	100	100.00%	100	100.00%	100	100.00%		
交易方式	100%	100	100	100.00%	100	100.00%	100	100.00%		
交易日期 (价格指数)	100%	100	100	100.00%	100	100.00%	100	100.00%		
土地状况	区域因素	基础设施	15%	100	100	15.00%	100	15.00%	100	15.00%
		道路通达度	15%	100	100	15.00%	100	15.00%	100	15.00%
		对外联系方便度	20%	100	100	20.00%	100	20.00%	100	20.00%
		公共设施完善度	20%	100	100	20.00%	100	20.00%	100	20.00%
		环境质量优劣度	15%	100	100	15.00%	100	15.00%	100	15.00%
		区域发展前景	15%	100	100	15.00%	100	15.00%	100	15.00%
		小计	100%	—	—	100.00%	—	100.00%	—	100.00%
	个别因素	宗地面积	15%	100	100	15.00%	90	16.65%	90	16.65%
		宗地形状	15%	100	100	15.00%	100	15.00%	100	15.00%
		地形地势	10%	100	100	10.00%	100	10.00%	100	10.00%
		地质地基	15%	100	100	15.00%	100	15.00%	100	15.00%
		临路状况	15%	100	100	15.00%	100	15.00%	100	15.00%
		土地开发程度	10%	100	100	10.00%	100	10.00%	100	10.00%
容积率		10%	100	100	10.00%	100	10.00%	100	10.00%	
其他规划限制条件	10%	100	100	10.00%	100	10.00%	100	10.00%		
小计	100%	—	—	100.00%	—	101.65%	—	101.65%		

(6) 编制比较因素修正系数表

比较因素修正系数表

项目	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
可比实例租金价格 (元/m ² ·年)	18.12	15.00	14.00
土地用途修正	100.00%	100.00%	100.00%
交易情况修正系数 K ₁	100.00%	100.00%	100.00%
交易日期修正系数 K ₂	100.00%	100.00%	100.00%
土地使用年限修正系数 K ₃	100.00%	100.00%	100.00%
区域因素修正系数 K ₄	100.00%	100.00%	100.00%
个别因素修正系数 K ₅	100.00%	101.65%	101.65%
综合修正系数	100.00%	101.65%	101.65%
比准价格 (元/m ² ·年)	18.12	15.25	14.23
权重	1/2	1/4	1/4
评估租金单价 (元/m ² ·年) (保留 2 位小数)	16.43		

比较实例 A、B、C 修正为待估宗地条件下的比较月租金分别为 18.12 元/平方米·年、15.00 元/平方米·年、14.00 元/平方米·年，比较月租金 A、B 与 C 相差不大；鉴于可比实例 A 与估价对象最为接近，且其修正后价格更具代表性，赋予 50% 的权重，可比实例 B 与 C 权重各为 25%。

即采用市场比较法测算得估价对象租金单价为 16.43 元/平方米·年，待估宗地评估市场年租金价值 = 年租金单价 × 土地面积 = 16.43 × 110,273.53 = 181.1794 (万元)。

2. 收益法测算过程

2.1 成本逼近法测算土地价格

2.1.1 采用成本逼近法基本原理

根据自然资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号），运用成本逼近法评估的规定要求：

(1) 采用成本逼近法评估出让地价，应选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项。

(2) 合理确定土地取得费。结合估价对象所处区位及周边区域用地

结构，分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式，测算相应土地取得费。

2.1.2 成本逼近法估价过程

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地地价=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润。

(1) 土地取得费

a.土地补偿费和安置补助费：根据湛江市人民政府 2024 年 3 月 12 日公布的《湛江市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》，查询《湛江市征收农用地区片综合地价表》得知廉江市石岭镇的土地补偿费为 3.12 万元/亩，安置补助费为 3.38 万元/亩，合计 6.5 万元/亩。经换算，则土地补偿费和安置补助费按 97.5 元/平方米计。

b.地上附着物和青苗补偿费：根据湛江市人民政府 2025 年 3 月 4 日发布的《湛江市人民政府关于印发湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（湛府规〔2025〕4 号）有关规定，并结合待估宗地情况，本次评估宗地的地上附着物和青苗补偿费按水稻类农作物补充标准 3,000 元/亩计，即按 4.5 元/平方米计。

c.养老保险费：在 2021 年 12 月 1 日公布的《湛江市人民政府办公室关于进一步做好我市被征地农民养老保障工作的通知》中提到，征地社保费按每个县（市、区）一个农用地区片综合地价、一个比例标准计提，纳入征地成本，列入工程项目概算。其中，廉江市征地社保费按农用地区片综合地价（6.5 万元/亩）的 26% 计提，即不低于 0.9864 万元/亩（25.35 元/平方米）。

故土地取得费=a+b+c=97.5+4.5+25.35=127.35 元/平方米

(2) 相关税费

①耕地占用税

根据中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过了《中华人民共和国耕地占用税法》、《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》，耕地占用税的纳税人为占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，根据《广东省耕地占用税适用税额表》，结合人均耕地面积和经济发展等情况，分别适用 15、25、30、40、50 元/平方米共五档适用税额，自 2019 年 9 月 1 日起正式实施。经查询广东省耕地占用税适用税额表可知，廉江市石岭镇耕地占用税执行标准为 25 元/平方米。

(3) 土地开发费

土地开发费参照当地基准地价土地开发费修正体系来确定,基准地价设定开发程度为“三通一平”，当待估宗地基础设施开发程度达不到或超过“三通一平”时，应进行开发程度修正,修正额详见下表 6。

表 6 廉江市乡镇土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)							五通一平费用合计 (元/m ²)	六通一平费用合计 (元/m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整		
数据统计范围	10~25	5~15	15~45	5~15	20~85	10~35	15~40	70~225	80~260
平均数	15	10	30	10	50	25	20	135	160

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

估价对象位于湛江市廉江市石岭镇，属于乡镇范畴，另外由于待估宗地开发程度为“三通未平”，则确定土地开发费为 95 元/平方米。

(4) 投资利息

投资利息实质上是资金的时间价值。如果投资者利用贷款的途径投资时，需向贷款的单位或个人支付贷款利息，这部分支付的利息是一种投入，应当计入成本。如果投资者利用自有资金投资时，就等于将自己

的银行存款取出，损失了利息，这部分损失的利息也应计入成本。故在地价评估中，不论投资者的资金来源怎样，都应将资金的时间价值考虑到成本当中。

根据目前同类用地开发情况和社会平均效率，在本次评估宗地的开发规模和设定的开发程度下，宗地的开发周期确定为一年，假设土地取得费和相关税费在取得土地时一次性投入，土地开发费在整个开发期内均匀投入，投资利息率按估价期日中国人民银行公布的中长期贷款（一至五年（含））利息率计算。本次评估的利息率按 3% 计，故投资利息计算如下表：

$$[(1+3\%)^1-1] \times (127.35+25+95) = 5.98 \text{ 元/平方米}$$

（5）投资利润

在成本逼近法中，投资利润是对土地开发所投入资本的必要回报。本次评估中，投资利润率主要参照当地工矿仓储用地开发的普遍收益水平，并结合估价对象作为采矿配套用地的特定用途与区域经济状况，经综合研判后确定为 15%。即投资利润为：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得成本} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times 15\% \\ &= (127.35 + 25 + 95) \times 15\% \\ &= 37.10 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

（6）土地增值收益

委估宗地为国家所有。在国有土地出让过程中，国家所有权应在经济上得以体现，具体表现为获取相应的土地收益。本报告基于开发至估价对象现状“三通未平”程度下的预期增值收益，来确定土地增值收益，其收益率参考房地产开发企业的年利润率水平确定。

根据估价人员掌握的统计资料，在政府主导的交通用地一级出让市场中，地方政府通常按国家最低保护价进行出让，工业用地开发利用的

增值收益相对较高，土地增值收益率普遍处于 10%至 30%之间。

综合考虑本地土地市场价格与成本价格，并结合本次待估宗地作为采矿用地（堆场）的实际情况，最终确定土地增值收益率为 25%。

$$\begin{aligned}
 \text{土地增值收益} &= \text{征地补偿费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{投资利息及利润} \\
 &= (127.35 + 95 + 25 + 5.98 + 37.1) \times 25\% \\
 &= 290.43 \times 25\% \\
 &= 72.61 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

(7) 无限年期土地使用权价格

$$\begin{aligned}
 \text{土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \\
 &\text{土地增值收益} \\
 &= 125.35 + 95 + 25 + 5.98 + 37.1 + 72.61 \\
 &= 361.04 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

(8) 价格修正

利用成本逼近法求得的土地价格是该区域内的平均价格，需根据待估宗地的个别因素进行区位条件修正。根据影响待估宗地价格的因素分析，需进行修正的主要因素有：临路状况、形状、土地利用便利程度、配套设施及道路通达度等：

估价对象区位因素说明、优劣程度及修正系数表

因素	条件说明	优劣度	修正系数(%)
宗地形状	较规则，较有利于布局	较优	1
临路及交通条件	临城市支路、县道道路	一般	1
土地利用制度	政府租赁	较优	0
地势	有一定起伏，对土地利用有一定影响	较劣	-1
道路通达度	周边无公交站等交通条件，道路通达度低	劣	-2
合计			-1

2.1.3 确定估价对象土地使用权价格

采用成本逼近法确定估价对象单位面积地价：

(1) 土地地面地价 = (征地补偿费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息及利润 + 土地增值收益) × 区位修正系数 × 年期修正系数

$$= (125.35 + 95 + 25 + 5.98 + 37.1 + 72.61) \times 0.99 \times 1$$

$$= 360 \text{ (元/平方米) (取整至十位)}$$

(2) 总地价 = 360 元/平方米 × 110,273.53 平方米

$$= 3,969.8471 \text{ (万元)}$$

即采用成本逼近法测算得委估宗地廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块 110,273.53 平方米采矿用地土地使用权地面单价为 360 元/平方米, 总地价为 3,969.8471 万元。

2. 收益法倒算租金

根据收益法倒算进行评估, 可通过收益法公式转换及测算求得租金。公式如下:

$$a = V \times (r - s) / [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$$

其中: **a**——年纯收益 (即所求的年净租金)

V——土地市场价格

r——资本化率 (还原利率),

s——纯收益逐年递增比率,

n——收益年限

2.1 估算土地市场价格 (V)

土地单价 = 360 元/平方米 (详见以上市场价值估价方法与估价过程)

土地总地价 = 土地单价 × 土地面积

$$= 360 \times 110,273.53$$

$$= 3,969.8471 \text{ (万元)}$$

2.2 确定资本化率 (还原利率) (r)

本次评估中, 收益法测算时, 资本化率通过安全利率加上风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序插入法估算, 参考工业类型房地

产项目的土地还原利率。

2.2.1 利用安全利率加上风险调整值法

以无风险收益率作为安全利率。考虑到估价期日 (2026 年 1 月) 接近 2025 年末, 参考中国人民银行 2025 年第四季度货币政策执行报告及主要商业银行一年期定期存款利率, 设定安全利率为 1.5%。估价对象为工矿仓储用地中的采矿配套用地 (堆场), 其投资风险高于国债及存款, 但低于商业房地产开发。结合廉江市石岭镇工业用地租赁市场稳定性、区域产业政策及估价对象特定用途, 确定风险调整值为 2.5% - 3.5%。由此测算还原利率区间为 4.0% - 5.0%。

2.2.2 利用投资与投资收益率综合排序插入法

对各种投资类型的收益率进行排序。估价期日附近, 参考全国银行间同业拆借中心公布的 2025 年 12 月贷款市场报价利率 (LPR), 1 年期 LPR 为 3.0%, 5 年期以上 LPR 为 3.5%。工业用地投资周期长、流动性较低, 其风险与收益率应高于一般企业贷款利率。结合本地市场调研, 工业地产类投资的期望收益率通常在 4.5% - 5.5% 之间。估价对象为采矿配套堆场, 用途特定, 流动性相对更弱, 风险略高于标准工业厂房用地。

2.2.3 综合上述两种方法

确定综合以上两种方法, 并考虑本次估价目的 (为政府出租决策提供参考) 所要求的审慎性原则, 最终确定估价对象的资本化率 (还原利率) $r = 4.8%$ 。

2.3 收益逐年递增比率 (s)

考虑到评估设定的租赁期限较长 (20 年), 期间宏观经济、区域产业政策及具体经营状况均存在不确定性。为遵循估价中的审慎原则, 并基于当前市场长期租赁合同普遍采用固定租金或微调模式的惯例, 本次

评估假设在租赁期内年纯收益保持稳定，即设定纯收益逐年递增比率 $s=0\%$ 。

2.4 确定收益年限 (n)

本次评估收益年限设定为 20 年，是基于估价目的系为确定 20 年租赁期的市场租金，所评估的价值内涵为相应租赁权益在租期内的年收益，而非土地出让使用权的全期价值。因此，收益年限与拟租赁年限保持一致即 20 年。

2.5 收益法计算结果

根据收益法公式如下：

$$\begin{aligned} \text{年纯收益 (年净租金) } a &= V \times (r-s) / [1 - (1+s)^n / (1+r)^n] \\ &= 39,698,471 \times (4.8\% - 0\%) / [1 - (1+0\%)^{20} / (1+4.8\%)^{20}] \\ &= 3,131,712 \text{ 元/年} \end{aligned}$$

$$\text{估价对象年租金单价} = 3,131,712 / 110,273.53$$

$$= 28.40 \text{ 元/平方米} \cdot \text{年 (保留 2 位小数)}$$

四、确定市场租金估价结果

(1) 运用市场比较法评估的可信度分析

运用市场比较法估算租金结果为 16.43 元/平方米·年，市场比较法评估是从土地出租市场情况出发，通过比较修正得到待估房地产的市场租金，估价过程中全面充分考虑了市场因素、区位因素、实物因素及权益因素等对房地产市场租金的影响，其评估结果的可信度高。

(2) 运用收益法评估的可信度分析

运用收益法估算租金结果为 28.40 元/平方米·年，收益法评估是根据土地价格、资本化率（还原利率）、纯收益逐年递增比率、收益年限为主要依据，运用收益法的原理进行估算，估价过程中各项参数均取值于对市场的分析，取值具有一定的主观因素，其评估结果的可信度较低。

综上所述，两种估算结果较差较大，鉴于估价目的为确定出租底价，应更侧重于直接反映租赁市场的市场比较法结果。同时考虑收益法验证结果较低，出于审慎原则，对市场比较法结果进行适度调整，故我们选取加权平均数作为最终估价结果，比较法估算结果的权重取 0.9，收益法估算结果的权重取 0.1。

则最终估价结果： $=16.43 \times 0.9 + 28.40 \times 0.1$

$=18$ 元/平方米·年（取值至个位）

评估市场年总租金： $110,273.53 \times 18 = 198.4924$ 万元/年

评估市场 20 年总租金： $1,984,924 \times 20 = 3,969.8480$ （万元）

第四部分 附件

附件 1 《广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格评估委托估价协议》复印件

附件 2 《广东省廉江市大垌矿区水泥用石灰岩矿分割报告地形地质图》复印件

附件 3 委估宗地区域位置图

附件 4 委估宗地现状照片

附件 5 土地估价机构及土地估价师资质证书

5.1 土地估价机构资质证书（复印件）

5.2 土地估价机构营业执照（复印件）

5.3 土地估价师资质证书（复印件）

广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰 岩矿 165 亩国有农用地出租市场价格 评估委托估价协议

委托评估方：廉江市石岭镇人民政府（以下简称甲方）

受托评估方：广东国诚土地房地产评估有限公司（以下简称
乙方）

为保证评估任务的顺利完成，依照《中华人民共和国民法典》以及国家有关政策、法令的规定，经双方协商一致订立本协议，并共同遵守执行：

一、估价范围

根据 2026 年 1 月 16 日广东省网上中介服务超市平台选取评估机构的选取结果，乙方接受甲方委托，对甲方提供的位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块 110273.53 平方米（165.4103 亩）国有农用地租赁市场价格评估项目采购，该宗地属于政府拟出租国有农用地，土地用途为采矿用地（堆场），开发程度为三通不平整，租赁年限为 20 年，乙方须按《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）出具估价报告。（宗地基本情况见附件）

二、评估目的

为委托方出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据。

三、评估基准日

现场查勘日 2026 年 01 月 19 日。



四、甲方的责任与义务

(一) 提供被评估土地的产权证明文件、地上建筑物及附着物等有关档案材料，并对其真实性、准确性负责。

(二) 应及时为乙方提供所需评估资料。

(三) 按相关规定及时支付评估费用。

(四) 甲方接到乙方提交的估价报告，如对估价结果有异议且有正当理由，可向乙方提出申请复估或重估。

五、乙方的责任与义务

(一) 乙方应在签订本估价协议后五个工作日内出具土地估价报告和土地估价技术报告各两份交给甲方（估价报告与估价技术报告装订为一本及整本报告扫描件以电子版形式发给甲方。另提供两份加盖公章及估价师签名的《土地估价结果一览表》。若甲方未能于约定日期之前提供资料，影响评估工作的如期完成，乙方可按耽误的时间顺延估价报告书的交付时间。

(二) 乙方在估价期间需到现场勘察的，须联系廉江市石岭镇规划和生态环保办公室，并由该办公室派人陪同察看。

(三) 乙方如无特殊原因和正当理由经甲方同意，不得迟于本协议规定的时间交付报告书。

(四) 乙方对在执行业务过程中知悉的商业秘密及资料负保密责任。

(五) 乙方必须严格遵守甲方的有关评估按照廉江市人民政府《关于我市公开选取机构评估地价管理按照〈湛江市国土资源局公开选取机构评估地价管理办法〉执行的批复》（廉府函〔2024〕40号）有关规定。

六、评估收费及付款方式

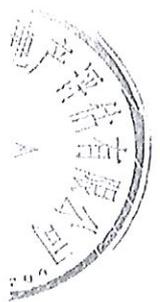
根据《湛江市自然资源局公开选取机构评估地价管理办法》（湛部规 2024-24），本次评估收费为¥32666.66 元（大写人民币叁万贰仟陆佰陆拾陆元陆角陆分）。评估费用在乙方正式递交估价报告、出具发票后由甲方一次性支付。因甲方使用的是财政资金，甲方在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为甲方已经按期支付。

七、违约责任

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，对方可以在履行期限届满前要求其承担违约责任。

八、本协议自双方签字盖章时生效，一式贰份，甲乙双方各一份。



(此页无正文)

委托方 (甲方):
(盖章)



法人代表:

张付

受托方 (乙方):
(盖章)

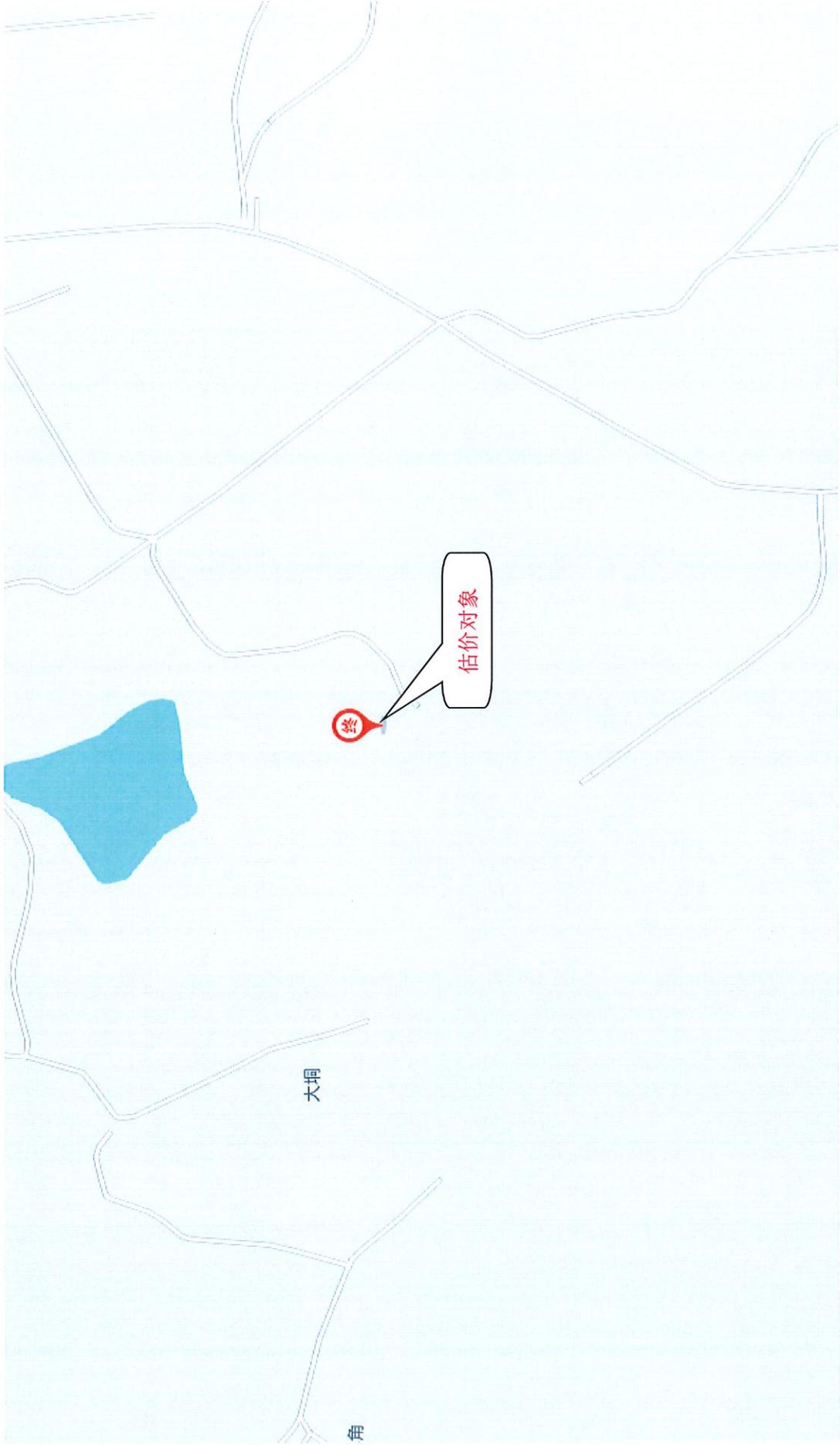


法人代表:

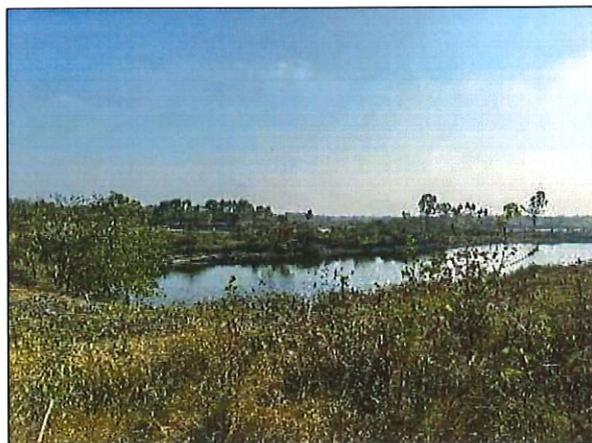
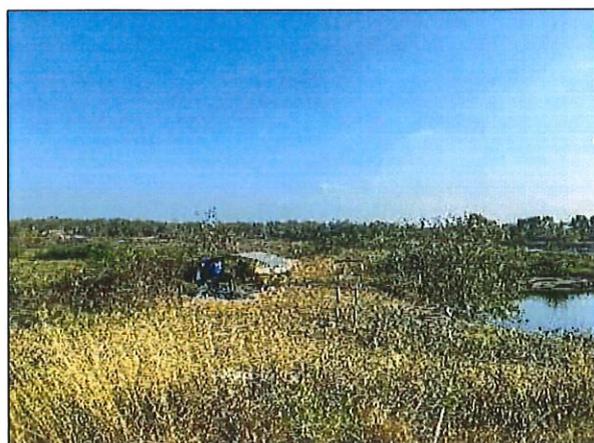
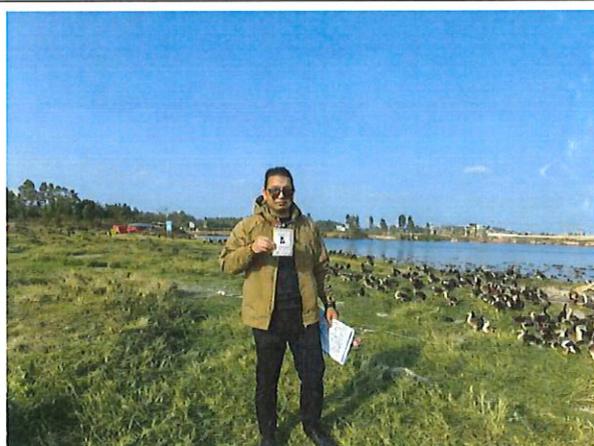
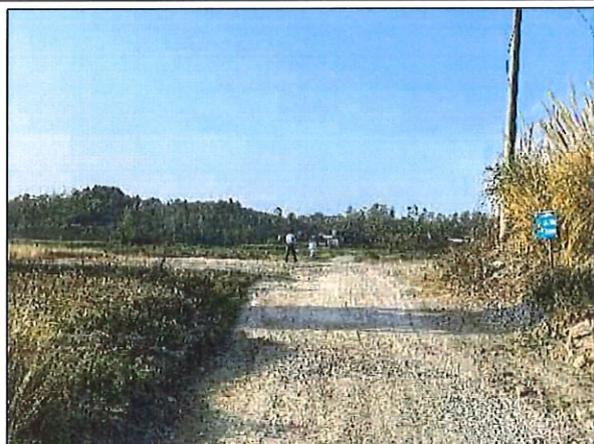
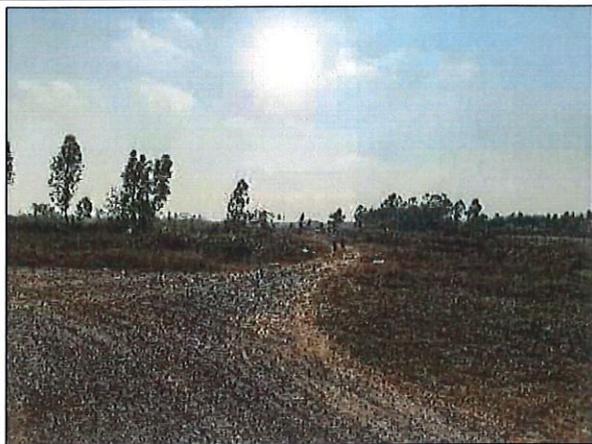


2026年1月19日

附件 3：委估宗地区域位置图



附件 4：委估宗地现状照片





营业执照



统一社会信用代码
91441900680561521J

名称 广东国诚土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 陈安勇

成立日期 2008年09月17日
住所 深圳市龙华区民治街道大岭社区梅龙路
与中梅路交汇处光浩国际中心A座8-W

重要提示

1. 国家市场监管总局确定经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 国家市场监管总局确定经营范围和许可项目等有企业信用信息公示和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日后两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十三条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2022年04月23日

国家市场监督管理总局监制

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



土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。

土地估价备案信息查询：



等级：二级

证书编号：B202544032

有效期：2025年1月1日至2025年12月31日

机构名称：广东国诚土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91441900680661521J

法定代表人：陈安勇
(执行事务合伙人)

住所：深圳市龙华区民治街道大岭社区梅龙路
与中梅路交汇处光浩国际中心A座8-W

发证单位：二〇二四年十二月十七日



广东省自然资源厅

粤土估备字〔2022〕0022号

关于广东国诚土地房地产评估有限公司 备案情况的函

广东国诚土地房地产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2022年5月20日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：广东国诚土地房地产评估有限公司

备案编号：2022440022

统一社会信用代码：91441900680561521J

法定代表人（执行事务合伙人）：陈安勇

估价师信息见附记页

原函（粤土估备字〔2021〕0066号）作废。



附记

估价师信息

备案日期：2025年4月3日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
姜然文	土地估价专业人员	0040	李勇	土地估价专业人员	0028
陈安勇	土地估价专业人员	0034	蒙开业	土地估价专业人员	0022
周忠	土地估价专业人员	0033	欧阳高波	土地估价专业人员	0095
放飞平	土地估价专业人员	0051	姚建忠	土地估价专业人员	0054
钟国波	土地估价专业人员	0060	赵敏驰	土地估价专业人员	0061
龚小燕	土地估价专业人员	0006	陈福财	土地估价专业人员	0014
杨霞	土地估价专业人员	0049	陈伟超	土地估价专业人员	0062
袁有成	土地估价专业人员	0155			

变更前信息

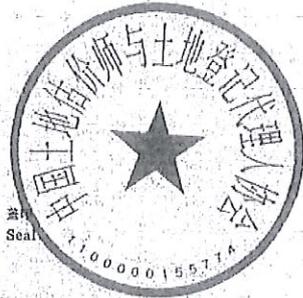
备案日期：2024年11月6日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
姜然文	土地估价专业人员	0040	李勇	土地估价专业人员	0028
李加付	土地估价专业人员	0232	陈安勇	土地估价专业人员	0034
蒙开业	土地估价专业人员	0022	周忠	土地估价专业人员	0033
欧阳高波	土地估价专业人员	0095	放飞平	土地估价专业人员	0051
姚建忠	土地估价专业人员	0054	钟国波	土地估价专业人员	0060
赵敏驰	土地估价专业人员	0061	龚小燕	土地估价专业人员	0006
张本恒	房地产估价专业人员	4219	陈福财	土地估价专业人员	0014
杨霞	土地估价专业人员	0049	陈伟超	土地估价专业人员	0062

全国土地估价
监管系统
备案号2022440022-007
2025.4.3

持证人经全国统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer



编号 No. 2019440022

姓名: 蒙开业
Full Name



性别: 男
Sex

身份证号码: 450921198611272816
I.D.No.

持证人姓名:
Signature of the bearer

发证日期: 2019年12月8日
Date of Issue

有效期至: 2029年12月7日
Date of Expiry

房地产估价师 Real Estate Appraiser

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部、自然资源部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师职业资格。



姓名: 陈福财

证件号码: 440923199108290035

性别: 男

出生年月: 1991年08月

批准日期: 2023年11月12日

管理号: 3052023114400000014

