

备案号：44346261A0002

查询码：535FF3EC



土地估价报告



项目名称：廉江市石岭镇人民政府委托的位于湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块共计 110273.53 平方米（165.4103 亩）
国有农用地使用权出租市场价格估价

受托估价单位：广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：穗衡土评字[2026]第 02002 号

提交估价报告日期：2026 年 2 月 3 日

估价报告备案日期：2026 年 2 月 3 日

土地估价报告

项目名称：廉江市石岭镇人民政府委托的位于湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块共计 110273.53 平方米（165.4103 亩）国有农用地使用权出租市场价格估价

受托估价单位：广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

估价报告编号：穗衡土评字[2026]第 02002 号

电子备案编号：44346261A0002

提交报告日期：二〇二六年二月三日



关键字：湛江市 廉江市

土地出租

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二六年度

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

廉江市石岭镇人民政府委托的位于湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块共计 110273.53 平方米（165.4103 亩）国有农用地使用权出租市场价格估价。

二、委托估价方

委托单位：廉江市石岭镇人民政府

三、估价目的

为委托方集体决策确定土地出租底价提供参考依据。

四、估价期日

估价人员于 2026 年 01 月 19 日对评估对象进行了实地查勘，根据《委托估价协议》的要求，估价期日为现场查勘日 2026 年 01 月 19 日，故本次评估的估价期日定为 2026 年 01 月 19 日。

五、估价日期

估价日期为二〇二六年一月十九日至二〇二六年二月三日。

六、地价定义

1、土地使用权性质：评估对象为国有农用地，评估设定的土地使用权性质为国有农用地。

2、土地使用年期：评估对象尚未出租、出让，暂无使用年期。根据《委托估价协议》，评估对象出租年限为 20 年。

3、估价期日：2026 年 01 月 19 日。

4、价格类型：根据估价目的，本次估价的价格类型为评估对象于估价期日的国有农用地使用权出租市场价格。

5、实际与设定开发程度：根据估价人员实地查勘，评估对象宗地实际开发程度为宗地外三通（通路、通水、通电），宗地红线内土地不平整。本次估价设定土地开发程度宗地外三通（通路、通水、通电），宗地红线内土地不平整。

6、用途：根据委托方介绍，评估对象为国有农用地，另根据《委托估价协议》，评估对象出租用途为堆场。本次估价设定评估对象出租用途为堆场。

7、容积率：评估对象为国有农用地，于估价期日为非建设用地，尚未有规划指标，故无容积率等指标。

综上所述，本报告的评估结果是满足上述设定用途、开发程度、土地使用年限等条件，于估价期日 2026 年 01 月 19 日正常市场条件下的国有农用地使用权出租市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地市场进行分析，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，评估对象在估价期日为 2026 年 01 月 19 日，估价设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限等条件下的国有农用地使用权出租市场价格为：

币种：人民币

出租土地面积：110,273.53 平方米（合计 165.4103 亩）

土地年租金单价：18.0 元/平方米（折合成年租金 12,000 元/亩）

土地年租金总价：1,984,924 元

出租 20 年土地租金总价：39,698,480 元（一次性收取）

20 年租金总价大写人民币：叁仟玖佰陆拾玖万捌仟肆佰捌拾元整
（详见《土地估价结果一览表》）。

土地估价结果一览表

估价机构：广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司
 估价日期：2026年01月19日
 估价报告编号：穗衡土评字[2026]第02002号
 估价目的：为委托方集体决策确定土地出租底价提供参考依据
 估价期日的土地使用权性质：国有农用地

宗地编号	估价期日土地使用者	宗地范围地号	产权资料	宗地名称	估价期日的用途		容积率		估价期日实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地出租年限(年)	拟出租土地面积(m ²)	评估年租金单价(元/m ²)	评估年租金总价(元)	20年租金总价(元)
					批准	实际	设定	实际								
1	廉江市石岭镇石岭镇人民政府	-	-	廉江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批国有农用地	-	堆场	-	-	宗地红线外“三通”（通路、通水、通电），场内红线内平整	宗地红线外“三通”（通路、通水、通电），场内红线内平整	未出让、出租，无年限限制	20	110,273.53	18.0	1,984,924	39,698,480
合 计													110,273.53	-	1,984,924	39,698,480
备注	1、评估年租金折合成以亩为计量单位，为12000元/亩·年。 2、根据委托方的要求，20年租金总价为一次性收取，不考虑资金的时间价值。															

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无他项权利限制；
- 2、基础设施条件：宗地外“三通”，宗地内土地不平整；
- 3、规划限制条件：土地性质为国有农用地，土地出租用途为堆场，未设定容积率，土地面积110273.53平方米（合计165.4103亩）。
- 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、本报告在估价定义的范围内生效，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、估价对象土地面积和权利状况以委托方提供的相关权属资料为准；
- 3、本评估报告仅为委托方集体决策确定土地出租底价提供参考依据；
- 4、本评估报告需整体使用，单独使用其中部分无效。



广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

2026年2月3日

(本页为报告号：穗衡土评字[2026]第 02002 号的签名盖章页)

八、土地估价师签字

姓名	执业登记号	签名	执业印章
肖伟栋	2024440561	肖伟栋	
谢吉林	2025440187	谢吉林	

九、土地估价机构盖章

机构法人代表：李峻峰

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二六年二月三日



第二部分 评估对象界定

一、委托估价方

委托单位：廉江市石岭镇人民政府

地址：湛江市廉江市石岭镇石塘路 85 号

联系人：廖昭军

联系电话：0759-6255221

二、评估对象

1、具体范围：评估对象为位于湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批用地。

2、面积：出租土地使用权面积 110,273.53 平方米（合计 165.4103 亩）。

3、用途：评估对象为国有农用地，出租土地用途为堆场。

4、土地使用权人：评估对象为政府储备用地，待出租。

三、评估对象概况

1、土地登记状况

(1) 权属性质：评估对象权属性质为国有农用地。

(2) 来源以及权属变更：根据委托方提供的《广东省国土资源厅关于廉江市石岭镇 2017 年度第一批次城镇建设用地的批复》[粤国土资(建)字(2017)424号]显示，广东省国土资源厅同意湛江市人民政府上报的农用地转用方案和征收方案（《关于审批廉江市石岭镇 2017 年度第一批次城镇建设用地的请示》[湛国土资(利用)(2017)208号]），同意廉江市将石岭镇中山村委会垌蒙埗、肖村、大碑口、大垌、郑仔村、符新经济合作社；蓬山村委会蓬山、门前坡、坡头、岭头山、木根塘、白石头、村尾经济合作社，蓬山经济联合社属下集体农用地 15.5683 公顷（耕地 10.4995 公顷、林地 0.2186 公顷<可调地类 0.2186 公顷>、其他农用

头、村尾经济合作社，蓬山经济联合社属下集体农用地 15.5683 公顷（耕地 10.4995 公顷、林地 0.2186 公顷<可调地类 0.2186 公顷>、其他农用地 4.8502 公顷<可调地类 4.8502 公顷>）转为建设用地，并办理征收为国有土地手续。上述土地经完善征收手续后依照规划安排作为廉江市城镇建设用地。评估对象为上述被征收土地的一部分，现为国有农用地。

(3) 位置：湛江市廉江市石岭镇大垌矿区。

(4) 用途：评估对象为国有农用地；出租用途为堆场。

(5) 面积：土地使用权面积为 110,273.53 平方米（合计 165.4103 亩）。

(6) 四至：东至山岭，南至农地，西至农地，北至采矿地。

(7) 土地级别：评估对象为国有农用地，因未定性土地用途，故未定级。

2、土地权利状况

(1) 土地权属、权利、年期、他项权利分析：

土地权属：土地所有权人为国家，待出租。

权利状况：土地使用性质为国有农用地。

土地使用年期：评估对象为政府储备的国有农用地，暂无使用年期限制。根据《委托估价协议》，评估对象出租年限为 20 年。

他项权利：委托方提供的相关资料均未记载他项权利登记情况。

(2) 出让土地取得时间、出让价款、批准年期、已使用和剩余使用年期及合同约定宗地使用的事项说明：

评估对象未出让。

(3) 评估对象的抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等及相邻关系分析：

据估价师调查及委托方说明评估对象不存抵押权、担保权、地役权、

租赁权等权利限制。

3、土地利用状况

评估对象所在区域的土地已被征收为国有用地，部分用地现状为农用地，部分用地已出让为采矿用地。评估对象现状大部分为水塘、小部分为种植地，尚未报批建设，暂未出台相关的规划指标。

四、地价影响因素说明

影响土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。一般因素是指影响土地价格带有普遍性和共同性的因素，区域因素是指评估对象土地所在区域条件对土地价格影响的因素，个别因素是指评估对象土地本身的条件对土地价格影响的因素。

1、一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括产业政策、税收政策、金融政策、不动产市场状况等。

(1) 产业政策

廉江市过去主要依赖传统农业和粗加工销售，但如今，它已成功转型，凭借小家电和红橙两大特色产业，走出了一条独具特色的县域经济发展之路。红橙作为中国国家地理标志产品，在廉江的种植面积广泛，销售人员众多。当地通过优化产业链、扩大产业效应，成功将红橙打造成为群众受益的“致富果”和“振兴果”。同时，小家电产业也蓬勃发展，成为推动廉江经济的重要引擎。而小家电产业，正是廉江在改革开放的浪潮中逐步发展起来的特色产业。上世纪80年代，当地人敏锐地捕捉到小家电市场的商机，从简单的组装开始，逐步形成了规模宏大的“廉江造”家电产业。近年来，廉江更是抓住了“百千万工程”的发展机遇，推动小家电产业升级转型，打造了一批高含

金量、高含新量的项目。廉江市小家电产业集群因此被工信部认定为国家级中小企业特色产业集群，小家电领域的“国字号”技贸基地也落户廉江。

广东省委农村工作会议暨深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”推进会上，廉江市作为湛江唯一县级市，荣获广东省首批以县城为重要载体的新型城镇化试点名单。这无疑为廉江的发展注入了新的活力。在全面深化改革的道路上，廉江将如何凭借新型城镇化建设的东风，推动城乡融合发展，实现强县促镇带村富民的美好愿景？我们期待廉江在未来的发展中，能够充分利用自身的优势，紧抓建设重点，实现新的突破。

廉江紧紧抓住一个“创新点”和一个“突破口”。以全域土地综合整治为创新，通过优化县镇村规划、加快农用地流转经营和农村集体建设用地腾挪，为新型城镇化建设提供土地资源保障，盘活低效闲置村庄用地，支持城镇建设和产业发展。同时，以特色农业、优势工业、商贸服务业等县城优势产业的提质发展为突破口，提高就业吸纳能力，促进农业转移人口就地就近城镇化，带动廉江市本地乡村及城镇的全面发展。

此外，廉江还致力于打造五大百亿级产业集群，推动实体经济智能化升级和数智化转型，以优势实体产业为基础，加快建设现代化产业体系，实现经济的高质量发展。通过这些举措，廉江将进一步巩固实体经济的基础地位，推动新型城镇化建设迈上新台阶。

(2) 税收政策

湛江市税收政策优惠如下：

- ①国家重点扶持的高新技术企业减按 15%的税率征收企业所得税。

②重大技术装备进口免征增值税。自2016年1月1日起，符合条件企业为生产《国家支持发展的重大技术装备和产品目录（2015年修订）》所列装备或产品，而确有必要进口的零部件、原材料，免征关税和进口环节增值税。

③创业平台优惠政策。自2016年5月1日起，对科技企业孵化器（含众创空间）向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征增值税。2016年1月1日至2018年12月31日，对符合条件的科技企业孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的土地或房产，免征城镇土地使用税或房产税。符合非营利组织条件的孵化器的收入免征企业所得税。

④固定资产加速折旧或一次性扣除政策。所有行业企业2014年1月1日后新购进的专门用于研发的仪器、设备，单位价值不超过100万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除；单位价值超过100万元的，可缩短折旧年限或采取加速折旧的方法。所有行业企业持有的单位价值不超过5000元的固定资产，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

⑤免征部分行政事业性收费。2016年10月1日起，免征国家、省设定的34项涉企行政事业性收费地方性收入；免收企业各类仪器（仪表、衡器）及特种设备等检验费、消防设施检测费。2016年10月1日起，实现省定涉企行政事业性收费“零收费”。

⑥落实小微企业一揽子税收优惠政策。2017年12月31日前，对年应纳税所得额低于20万元（含20万元）、20万元到30万元（含30万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额。

⑦湛江小规模公司税收优惠政策

在湛江注册的小规模公司可以享受国家及广东省、湛江市层面的

税收优惠政策，这些政策主要集中在增值税、企业所得税、附加税等方面。一、增值税优惠：1、免征政策：小规模纳税人月销售额 ≤ 10 万元(季度 ≤ 30 万元)，免征增值税(普票免税，专票按1%纳税)2、低税率政策：月销售额 > 10 万元(季度 > 30 万元)，增值税减按1%征收率缴纳(原为3%，2023年延续至2024年12月31日)。3、免税范围：销售自产农产品、提供生活服务(如养老、教育)等特定行业可能额外免税。二、企业所得税优惠：1、小微企业减免：年应纳税所得额 ≤ 300 万元，税率为：0-100万元部分：实际税率5%(2024年延续优惠)。2、100-300万元部分：实际税率5%。超过300万元部分按25%全额缴纳。3、附加税优惠：增值税免征或减征时，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加同步减免(月销售额 ≤ 10 万时附加税全免)。三、其他税费优惠：1、印花税减免：小微企业借款合同、购销合同等印花税可享受减半征收。2、残保金减免：在职职工 ≤ 30 人的企业，免征残疾人就业保障金。3、房产税、城镇土地使用税：受疫情影响经营困难的企业，可申请企业税费减免。

(3) 金融政策

湛江市人民政府为进一步加大金融招商引资力度，完善金融产业结构，促进湛江金融业高质量发展，提升金融对地方经济社会支撑力，结合湛江市实际，制定了相关政策措施。

①对新进驻金融机构给予落户奖励。

为金融企业进驻简化办事程序，为金融招商引资提供便利。地方金融监管部门协助金融企业开展网点选址，市场监管、税务部门为金融企业办理工商登记、税务登记提供“一站式”服务，公安、消防救援部门为金融企业网点建设及时提供技术指导和支持，人社、教育等部门在权限范围内对金融从业人员调入、家属随迁和子女就学等方面

提供便利。加快建设金融商务区，促进金融发展空间合理布局。支持有条件的金融机构按规定申请购地建设本部自用办公用房，用地需求优先纳入供地计划。

②支持金融服务实体经济。进一步完善企业信贷风险补偿机制。为进一步缓解企业融资难、融资贵问题，继续加大扶持力度，进一步完善我市企业信贷风险补偿机制，加大信贷风险补偿的深度、广度，并重点支持制造业企业。

③提供应急周转资金支持。积极发挥财政资金杠杆扶持作用，由市级财政安排政策性资金设立湛江市中小微企业转贷资金，开展转贷业务，为湛江市行政区域内有还贷需求且符合银行续贷条件的中小微企业提供短期周转资金。

(4) 不动产市场状况

①湛江市房地产相关政策

●鼓励打造高品质居住区

优化公共空间与配套设施的面积核算。在评估建筑容积率时，以下设施和空间将不被计入：全天候向公众或社区免费开放的边界开放空间，如过街楼、架空走廊等；小区内的各类配电房、市政配套用房及为小区服务的物管用房、休闲健身用房等，其建筑面积不超过总计容面积的5%；既有建筑增设的消防设施、无障碍设施等；以及建筑物屋顶的梯屋、机房等，在满足一定条件下可进行一体化设计，且建筑面积不超过屋顶面积的25%。

鼓励建筑增加公共开放空间。住宅建筑的首层架空层空间，在满足结构楼板层高和开敞面要求时，可被视为公共开放空间并免计容积率。此外，住宅、办公和大型商业建筑利用其他楼层空间提供的公共开放空间，在特定情况下也可免计容积率，但最大占比不得超过建筑总计容建

筑面积的 5%。

放宽半开敞空间的计容比例。为推动“未来社区”和“高品质住宅”的建设，住宅套型的半开敞空间计容比例上限提高至其水平投影建筑面积的 20%。同时，阳台进深在 5 米以内的部分将按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积。此外，还允许设置一个主景观阳台，其进深不受限制，但需满足连续开敞率不低于 40%的要求。

支持公共服务设施免计容和车位。由建设单位配建并交付给政府的教育、医疗、文化等公共服务设施，其建筑面积和车位将不被计入容积率。同时，室外电动自行车停车及充电棚也不纳入项目的建筑密度、建筑面积和容积率计算范围。

飘窗设计优化。为增强室内空间与室外造型的灵活性，允许在结构内设置飘窗，并规定其最大飘出距离为 8 米。对于结构净高不超过 10 米且进深不超过 80 米的住宅建筑飘窗（其中玻璃采光面不少于 2/3），若非承重墙、柱、垛所围合，则不计入计容建筑面积。

隔板与设备平台尺寸调整。为满足室外空调设备安装需求并美化建筑立面，空调外机隔板的最大进深尺寸在住宅建筑中放宽至 8 米，而在商业办公和新型产业类建筑中则放宽至 1 米。每套住宅允许设置一个设备平台用于集中空调室外机的放置，该平台需与阳台相连，且水平投影面积不超过 3 平方米。

结构板设置优化。为确保建筑抗震与结构安全，如因特殊结构需求，可设置与建筑核心筒、楼梯间或前室相连的结构板，其进深不得超过 2 米，且不计入容积率。

建筑层高调整。首层商铺的层高可放宽至 5 米，住宅标准层高上限则从 3 米提高至 6 米。对于套内建筑面积超过 144 m²的复式住宅，其客厅、起居室挑空部分的层高可从 6 米放宽至 2 米。

停车设施配建标准优化。为满足教育、文体、卫生等公共服务设施以及消防站、变电站等公用设施的停车需求，工业和仓储物流建设项目可按实际需要配建停车泊位。在遵循湛江市现行停车配建标准的基础上，可结合专项规划设计或项目交通影响评价报告进行专项论证，以合理确定配建停车泊位数。

地下室设置优化。在满足管线敷设、绿地种植和保养要求的前提下，允许在小区权属范围内的防护绿地和公共绿地之下设置地下室。

● 优化土地供应管理

加强供地管理。必须坚持净地出让和优质地块优先供应的原则。通过优化商住和车位用地配置，增加纯住宅项目用地供应。在规划时，需综合考虑项目需求及其周边商业、教育、医疗等配套设施。土地出让合同中应明确配建内容，并同步签订相关协议。同时，应积极盘活闲置住宅用地。

规范土地出让价款支付。对于分期缴纳土地出让价款的房地产项目，允许在签订土地出让合同后一个月内先缴纳 50% 的出让价款，随后可凭合同办理工程建设手续。剩余 50% 的出让价款需在一年内付清，方可办理土地使用权。

推动土地交易“带押过户”。为促进土地市场流动，我们将指导并实施土地交易“带押过户”政策，以实现新抵押权对旧抵押权的顺利替换。

● 优化建设工程审批

简化建设工程规划许可申请。根据不同情况，申请人可分类提交使用土地证明文件。对于国有存量土地的再利用，可以不动产权证或土地出让合同作为证明文件；新供应的国有土地则需提供国有土地划拨决定书、出让合同或不动产权证；集体建设用地则需有效的集体土地使用证

或不动产权证。

在确保符合消防、安全等规范，并遵循相关职能部门的专业指导的前提下，以下工程建设项目可免于办理建设工程规划许可证。这些项目包括：不改变建筑面积、总高度、层数及外立面总体效果的装饰装修工程和维修整治工程；不涉及物权变动且不影响建筑安全的既有房屋室内装修工程；老旧小区改造更新工程；以及在原有用地红线范围内新建的体育设施、群众健身设施等。此外，城市绿地中建设的非经营性休憩设施，如亭、台、廊等，以及既有房屋的屋顶绿化工程，也可享受免办待遇。

●加大金融支持力度

将持续推动城市房地产融资协调机制的运行。通过这一机制，期望实现房地产企业与金融机构之间的精准对接，从而确保不同所有制房地产企业都能得到银行等金融机构的合理融资支持。

同时，明确普通住房的标准。这个标准将综合考虑住宅小区的建筑容积率、单套住房的面积以及实际成交价格等多个因素。具体的标准将在每年1月1日进行更新，以确保其与市场状况保持一致。通过这些措施，我们期望能够更有效地支持普通住房市场的发展。

实施在押预售与按套解押策略。将优化房地产项目在建工程的抵押及解押政策，允许在抵押状态下办理预售证，并在销售后逐套解押。同时，对于取得预售许可证但未网签销售的商品房，可办理在建工程抵押登记。

满足房地产企业的融资需求。在风险可控的前提下，经商品房预售资金监管机构批准，开发企业可以利用商业保险或国有担保公司的担保函，替代部分监管资金，从而提升房地产企业的资金流动性。

●加大对住房公积金的支持力度

优化异地住房公积金贷款政策。允许在异地缴存住房公积金的职工，在我市购买、建造、翻建或大修自住住房时，享受与本地职工相同的住房公积金贷款条件及额度。

推行二手房交易“带押过户”政策。对于符合住房公积金贷款条件的职工，在购买“带押”二手住房时，可以申请“带押过户”住房公积金贷款（含组合贷款）。

调整住房公积金贷款套数认定标准。职工家庭成员在全国范围内无住房公积金贷款记录，或仅有一次且已结清的住房公积金贷款记录，且在当地无成套住房的，均视为首套住房，并享受相应利率政策。

提高住房公积金贷款额度。单人申请的住房公积金贷款额度从50万元提升至60万元，夫妻双方共同申请的则从80万元提升至90万元。

取消第第二次住房公积金贷款额度差异。第二次申请住房公积金贷款的职工，其贷款额度与首次申请相同，单人从40万元提升至60万元，夫妻双方从70万元提升至90万元。

完善住房公积金还贷提取政策。职工在有多套住房且符合提取条件时，可自主选择一套用于提取住房公积金还贷，每3个月可提取一次，累计提取总额不超过所选房的当前贷款本息余额。

②、湛江市房地产市场状况

●土地市场状况

2025年湛江土地市场呈现“总量收缩、结构优化、价格稳中有升”的全年态势，全年成交约89宗（其中，商住37宗、工业36宗、公共/其他16宗）、总面积约220万 m^2 、总成交金额约42亿元，流拍17宗（面积约38.51万 m^2 ），国企/平台公司为拿地主力，中心城区优质宅地与临港工业用地成市场焦点。全年供应宗数约106宗，总面积约260万 m^2 ，起拍总价约38亿元，其中，流拍17宗，面积约38.51万 m^2 ，

1月流拍集中（6宗），多为县域非核心商住与小型工业用地。

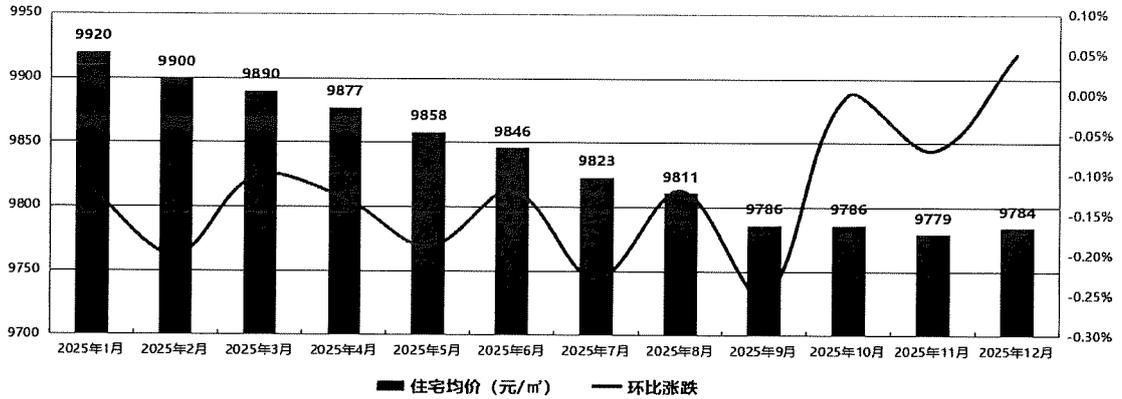
按用途来分，商住用地成交37宗，中心城区（赤坎、霞山、坡头）占比60%，含多宗城市更新与旧改用地，11月赤坎金沙湾WGC2025018地块（3亿元，楼面价4192元/m²）、6月霞山WGC2025007地块（6亿元）为年度标志性成交，纯商业用地多布局县域与交通枢纽周边。工业用地成交36宗，集中于坡头湛江湾新区、廉江产业转移园、东海岛钢铁配套园区，以制造业、仓储物流为主，多底价成交，投资强度要求提升，支撑临港经济与工业强市战略。公共/其他用地：成交16宗，含医疗卫生、公园绿地、城镇道路、港口码头等，以政府或平台公司拿地为主，用于基建与公共服务配套完善。

从区域来看，中心城区（赤坎、霞山、坡头）成交占比约55%，单价高（商住楼面价2800-4200元/m²），赤坎金沙湾、霞山机场路、坡头东盛大道为热门板块，11月赤坎金沙湾一线海景地刷新年度楼面价。县域（廉江、遂溪、雷州、徐闻）成交占比约45%，工业用地承接珠三角产业转移，商住用地服务本地刚需，多底价成交，流拍集中于非核心乡镇地块。

●房地产市场状况

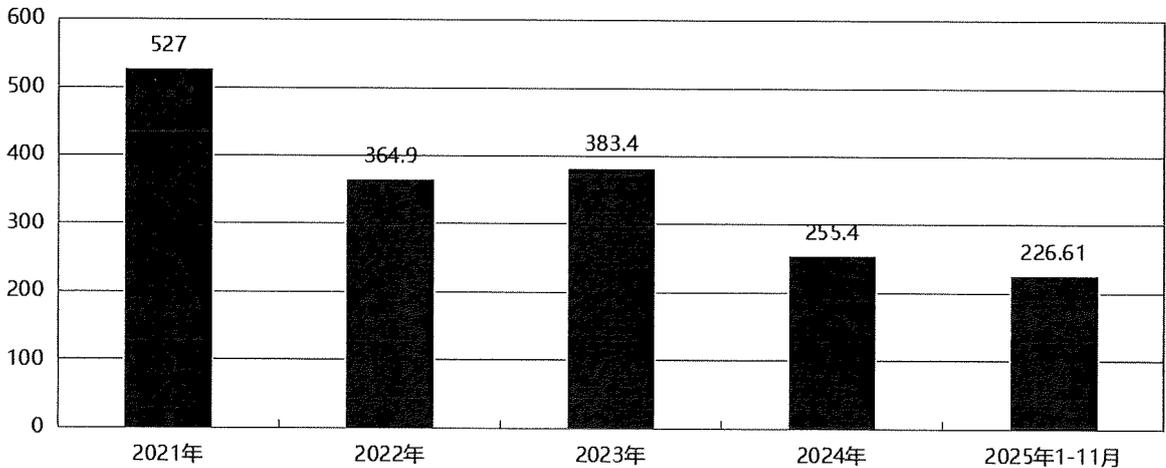
根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建、二手住宅销售市场的调查数据，2025年12月，湛江新建住宅平均价格为9784元/平方米，环比上涨0.05%，这是湛江房价连续25个月下跌后首次止跌；12月湛江二手住宅价格为8308元/平方米，环比下跌0.74%。从以下图表中可以看到，2025年湛江房价整体表现为持续下行，根据统计数据，自2023年11月开始，已连续25个月下跌，并于2024年10月跌破万元大关。

2025年1月-12月湛江房价走势



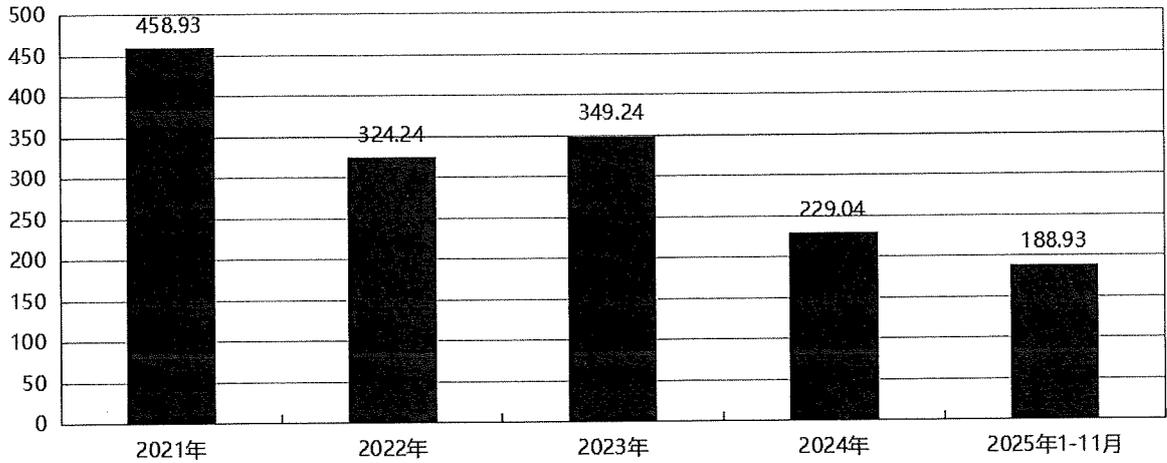
据湛江市统计局数据,2025年1-11月湛江商品房销售面积与去年同期相比,呈现销售面积增长,但销售金额下降的情况,截至2025年12月31日新发布的数据显示,2025年1-11月湛江商品房销售面积226.61万平方米,同比增长0.3%,其中住宅销售面积208.91万平方米,同比减少2.3%。

2021年-2025年1-11月湛江商品房销售面积 (万平)



商品房销售金额方面,2025年1-11月湛江商品房销售金额为188.93亿元,同比减少7.9%,其中住宅销售金额175.88亿元,同比减少9%,这从侧面可以反映出,湛江市销售的商品房降价情况较为普遍。

2021年-2025年1-11月湛江商品房销售金额（亿元）



2、区域因素

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的区域范围、区域位置、基础设施和市政公用设施条件、环境条件、商服繁华情况、产业集聚度、规划条件、区域土地利用状况等。

(1) 区域范围及区域位置

湛江市，中国广东省辖地级市，旧称“广州湾”，别称“港城”，英文名“Tsankiang”，位于中国大陆最南端、广东省西南部，介于东经 $109^{\circ} 40' \sim 110^{\circ} 58'$ ，北纬 $20^{\circ} 13' \sim 21^{\circ} 57'$ 之间。湛江市土地面积占1.33万平方千米，海域面积占2.1万平方千米，大陆海岸线总长1195.26千米，辖4个区、2个县，代管3个县级市。截至2023年末，湛江市全市常住人口为707.84万人。

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。截至2023年6月，廉江市下辖3个街道、18个镇。截至2023年末，廉江市户籍人口188.04万人。

(2) 基础设施和市政公用设施条件

基础设施：待估宗地所在位置基础设施条件为红线内外“三通”，

即通路、通电、通水。

市政公用设施：估价对象位于远郊区，距廉江市石岭镇中心约 7.5 公里，所在区域市政公用设施较不完善。

(3) 环境条件

评估对象所在区域为山地，自然环境较好，人文环境一般。

(4) 规划条件

评估对象所在区域已被征收为国有建设用地，部分用地已出让作为采矿用地，其余大部分用地现状为农用地。

(5) 区域土地利用状况

评估对象周边多为农用地，局部为采矿用地，区域土地利用情况一般。

(6) 交通条件

评估对象距廉江市石岭镇中心约 7.5 公里，所在区域无公交线路途径，公共交通条件相对较差。

区域因素综合分析

综上所述，评估对象所在区域市政配套设施较不完善，公共交通条件较差，区位状况相对而言较差。

3、个别因素

个别因素指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身条件（面积、形状、水文地形地质条件、工程地形地质条件、临路状况等）、最有效利用、个别开发程度等。

(1) 自身条件：

①宗地面积：出租土地面积 110,273.53 平方米。

②宗地形状：形状不规则。

③水文地质条件

经现场查勘和调查，评估对象周边区域近年来无发生水浸、水淹记录，未发现其它不良地形地质条件的相关记录，水文地质状况适宜，条件较优。

④工程地质条件

一般而言，地基承载力大于 25 吨/平方米属优，在 20—25 吨/平方米属较优，在 12—20 吨/平方米属一般，在 8—12 吨/平方米属较劣，小于 8 吨/平方米属劣。经现场查勘和调查，评估对象工程地质条件属较优。

⑤临路状况

评估对象所临道路为乡道，临路状况一般。

(2) 最有效利用

根据当地的区域规划、委托方提供的资料及我司估价人员实地查勘收集的数据，依据最高最佳使用原则，结合实际情况，估价人员认为评估对象最高最佳使用用途为农用地，作为农用地使用能使价值达到最大化。

(3) 个别开发程度

根据估价人员实地查勘，评估对象土地实际开发程度为宗地外三通（通路、通水、通电），宗地红线内场地不平整。本次估价设定评估对象土地开发程度为宗地外三通（通路、通水、通电），宗地红线内场地不平整。

(4) 规划条件

评估对象所在区域的土地已被征收为国有用地，部分用地现状为农用地，部分用地已出让为采矿用地。评估对象现状大部分为水塘、小部分为种植地，尚未报批建设，暂未出台相关的规划指标。

个别因素综合分析：评估对象用途为农用地，出租用途为堆场，符合该区域规划，能与周边用地协调，估价人员综合分析认为，宗地

个别因素条件对评估对象有积极影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，自 1999 年 1 月 1 日起实施，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，自 1995 年 1 月 1 日起实施，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修订）；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第二五十六号，自 1999 年 1 月 1 日起实施，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第七四十三号第三次修订，2021 年 9 月 1 日实施公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》）；

(7) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号，2001 年 4 月 31 日起实施）；

(8) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号，国务院 2004 年 10 月 21 日起实施）；

(9) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，国务院 2008 年 1 月 3 日起实施）；

(10) 《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，自2014年9月1日起实施）；

(11) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（（财税〔2016〕36号）号文，自2016年5月1日起实施）；

(12) 《湛江市人民政府关于印发湛江市征收农村集体土地留用地安置管理实施细则（2023年修订）的通知》（2024年1月27日颁布，2024年3月1日开始实施）；

(13) 《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》（2024年3月12日颁布）；

(14) 《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税使用税额的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第41号）；

(15) 《广东省耕地开垦费征收使用管理办法》（粤财农〔2001〕378号）。

2、技术规程和其他技术依据

(1) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）（自2014年12月1日起实施）；

(2) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）（自2014年12月1日起实施）；

(3) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），（自2017年11月1号起实施）；

(4) TD/T1009-2007《城市地价动态监测技术规范》，（自2007年09月01日起实施）；

(5) 《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；

(6) 《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）（自2021

年6月1日起实施)；

(7) 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021) (自2021年6月1日起实施)。

3、委托方提供的资料

(1) 《委托估价协议》；

(2) 《广东省国土资源厅关于廉江市石岭镇2017年度第一批次城镇建设用地的批复》[粤国土资(建)字(2017)424号]；

(3) 宗地卫星图。

4、估价人员实地勘查资料

(1) 评估对象现状利用情况及照片；

(2) 评估对象宗地所在区域情况；

(3) 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

二、土地估价

1、估价原则

我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及评估对象的具体情况主要遵循以下原则：

(1) 预期收益原则

农用地估价以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(2) 替代原则

农用地评估以近邻地区或类似地区的功能相同、条件相似、交易方式一致的农用地交易实例的市场价格为参考，经比较修正后估算出待估农用地价格。

(3) 合理有效利用原则

在一定的社会经济条件下，农用地的利用方式需要能充分发挥其

土地的效用,产生良好的经济效益,而且要保持土地质量不下降,并对其周围的土地利用不会造成负面影响或危害。

判断和确定农用地合理有效利用方式要考虑:

a) 持续的使用:根据农用地所处的区域环境和自身条件,所确定的农用地利用方式是可持续的;

b) 有效的使用:在确定的利用方式下,农用地所产生的经济效益是最佳的;

c) 合法的使用:合理有效的农用地利用方式,符合现行的法规、政策、规划等规定。

(4) 变动原则

农用地价格是由各种价格影响因素互相作用而形成的,这些价格影响因素经常在变化,农用地价格就在这些价格影响因素的不断变化中形成。估价人员要把握价格影响因素及价格变动规律,准确地评估价格。

(5) 供需原则

农用地估价以农用地市场供需决定农用地价格为依据,同时充分考虑农用地供需的特殊性和农用地市场的地域性。

(6) 估价时点原则

农用地估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值,农用地估价的结果具有时间相关性和时效性。

2、估价方法

(1) 估价方法定义及适用范围

根据《农用地估价规程》(简称“规程”),常用的地价估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价修正法等。

①收益还原法：将待估农用地未来各期正常年纯收益(地租)，以适当的土地还原率还原，从而估算出待估农用地价格的一种方法。

收益还原法适用于在正常条件下有客观收益且土地纯收益较容易测算的农用地价格评估。采用收益还原法进行宗地价格评估时，以宗地为单位进行评估，即考虑农用地收益是由宗地总面积产生的，不可只考虑农用地收益面积。

②市场比较法：是根据替代原理，将待估农用地与近期市场上已发生交易的类似农用地进行比较，并对类似农用地的成交价格进行适当修正，以此估算待估农用地价格的方法。

市场比较法适用于农用地市场交易比较活跃的地区。市场比较法除可直接用于评估农用地的价格外，还可用于其他估价方法中有关参数的求取。

③成本逼近法：以新开垦农用地或土地整理过程中所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和农用地增值收益，并进行各种修正来确定农用地价格的方法。

成本逼近法适用于经过未利用土地开发或土地整理后的农用地价格评估。

④剩余法：在预计开发完成后农用地正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估农用地价格的方法。

剩余法适合待开发农用地的价格评估。

⑤评分估价法：按照一定的原则，建立影响农用地价格的因素体系和因素评分标准，依据因素评分标准对待估农用地的相应条件进行评价赋分，按其得分值的大小，乘以客观的农用地单位分值价格，从而得到农用地价格的一种估价方法。

评分估价法适用于所有农用地价格评估,特别适用于成片农用地价格评估,但前提是先确定农用地单位分值价格。

⑥基准地价修正法:是指在政府或其有关部门已公布基准地价的地区,利用有关调整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。

利用基准地价成果评估宗地价适用于有基准地价成果区域的农用地价格评估。

(2) 估价方法的选择及依据

本次评估的是土地租金,参考农用地地价评估方法,估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后,本次选取市场比较法和收益还原法测算土地租金市场价值。

①选用方法理由

市场比较法:评估对象出租用途为采矿用地,近似于工业用地,周边区域有较多类似用途的用地出租,故采用市场比较法进行评估。

收益还原法:根据收益法的原理,可采用倒算的方式测算其租金,即先测算出土地价值,再根据土地价值推导得出土地租金,因评估对象为征收后的国有农用地,可考虑成本逼近法测算其土地价值,较本次评估宜采用收益还原法。

②未采用的方法分析

根据成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价系数修正法的定义,以上方法适用于土地价值的评估,均不具备充足的条件测算土地租金,故均不适用。

综上所述,在本次评估中,我们通过实地勘察,认真分析调查收集到的资料,在确定估价原则的基础上,根据评估对象的实际情况,结合估价目的,决定采用市场比较法和收益还原法对评估对象进行评估。

最后，对由上述估价方法得出的两个估价结果进行比较分析，综合确定最终估价结果。

(3) 选用估价方法公式

① 市场比较法

市场比较法的计算公式：

土地租金价格=可比实例成交价格×交易情况指数×市场状况指数×不动产状况指数（其中：评估对象区域因素指数/可比实例区域因素指数×评估对象个别因素指数/可比实例个别因素指数）

$$P=PB \times A \times B \times C \times D$$

式中：P—待估宗地租金价格；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

② 收益还原法：本次采用收益还原法，是先通过成本逼近法测算土地价值，再通过总费用及合理的报酬率倒算出评估对象年租金。

应用在评估租金上时，

$$V=NOI \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^N\} / (Y-g)$$

$$\text{则 } NOI = [V \times (Y-g)] / \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^N\}$$

（V为不动产市场价值，NOI为首年纯收益，Y为资本化率，g为年收益增长率，N为收益年限）。

年毛租金收入 A=首年纯收益 NOI+空置和收租损失 C-其他收入 D+年运营费用 TOE。

3、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地市场进行分析，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，评估得到评估对象在估价期日为 2026 年 01 月 19 日，估价设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限等条件下的国有土地使用权出租市场价格为：

币种：人民币

出租土地面积：110,273.53 平方米（合计 165.4103 亩）

土地年租金单价：18.0 元/平方米（折合成年租金 12,000 元/亩）

土地年租金总价：1,984,924 元

出租 20 年土地租金总价：39,698,480 元（一次性收取）

20 年租金总价大写人民币：**叁仟玖佰陆拾玖万捌仟肆佰捌拾元整**
（详见《土地估价结果一览表》）。

三、估价报告和估价结果的使用

1、估价的前提条件和假设条件

（1）估价依据的可靠性：本次估价依据《中华人民共和国民法典》等国家有关法律法规、政策文件；依据《农用地估价规程》等技术规程；依据《委托估价协议》及委托方盖章确认的宗地测量图等进行评估，估价依据可靠性强。

（2）市场的客观性：评估对象在估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

- ①自愿出租的出租方及自愿承租的承租方；
- ②交易双方无任何利害关系，交易的目的追求各自利益的最大化；
- ③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在特殊者的附加出价。

(3) 评估对象的用途设定：评估对象为国有农用地，根据委托方提供的《委托评估协议》，评估对象出租土地用途为堆场。本次评估土地用途为堆场。

(4) 估价的其他前提条件：估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，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。

2、估价结果和估价报告使用的限制性

(1) 发生效力的法律依据：《中华人民共和国资产评估法》（于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）。

(2) 使用方向与限制条件：本估价报告仅为委托方集体决策确定土地出租底价提供参考依据，不得作为它用，其内容对第三方不负任何责任；本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权租赁市场价值，若评估对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地出租年限、土地面积、土地用途等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致不良后果，本公司不承担责任。

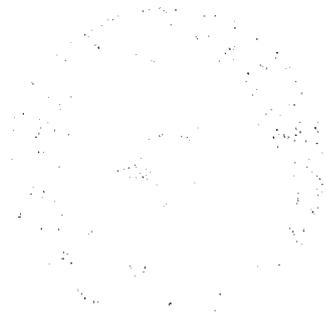
(3) 有效期：本报告在宏观土地市场情况无较大波动时有效期为一年（自二〇二六年二月三日起至二〇二七年二月二日止），若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(4) 使用权及解释权、违规使用的法律责任：本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，我司对估价结果有解释权。未经我公司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体。否则将追究相应的法律责任；对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的

行为，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

3、其他需要特殊说明的事项

本次估价是指评估对象在满足前述假设和限制条件的前提下未存在抵押、担保等影响其价值的因素限制状态下的土地使用权价格。本报告设定的土地价格在地价定义及本报告的设定的开发条件下生效，如相关条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。



土地估价技术报告

项目名称：廉江市石岭镇人民政府委托的位于湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块共计 110273.53 平方米（165.4103 亩）国有农用地使用权出租市场价格估价

受托估价单位：广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

估价报告编号：穗衡土评字[2026]第 02002 号

技术报告编号：穗衡土评技字[2026]第 02002 号

电子备案编号：44346261A0002

提交报告日期：二〇二六年二月三日



关键字：湛江市 廉江市

土地出租

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二六年度

第一部分 总述

一、估价目的

为委托方集体决策确定土地出租底价提供参考依据。

二、估价依据

1、有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，自 1999 年 1 月 1 日起实施，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，自 1995 年 1 月 1 日起实施，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修订）；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第二五十六号，自 1999 年 1 月 1 日起实施，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第七四十三号第三次修订，2021 年 9 月 1 日实施公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》）；

(7) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号，2001 年 4 月 31 日起实施）；

(8) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号，国务院 2004 年 10 月 21 日起实施）；

(9) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号，国务院2008年1月3日起实施）；

(10) 《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，自2014年9月1日起实施）；

(11) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（（财税〔2016〕36号）号文，自2016年5月1日起实施）；

(12) 《湛江市人民政府关于印发湛江市征收农村集体土地留用地安置管理实施细则（2023年修订）的通知》（2024年1月27日颁布，2024年3月1日开始实施）；

(13) 《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》（2024年3月12日颁布）；

(14) 《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税使用税额的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第41号）；

(15) 《广东省耕地开垦费征收使用管理办法》（粤财农[2001]378号）。

2、技术规程和其他技术依据

(1) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）（自2014年12月1日起实施）；

(2) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）（自2014年12月1日起实施）；

(3) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），（自2017年11月1号起实施）；

(4) TD/T1009-2007《城市地价动态监测技术规范》，（自2007年09月01日起实施）；

(5) 《农用地估价规程》(GB/T28406-2012)；

(6) 《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021) (自 2021 年 6 月 1 日起实施)；

(7) 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021) (自 2021 年 6 月 1 日起实施)。

3、委托方提供的资料

(1) 《委托估价协议》；

(2) 《广东省国土资源厅关于廉江市石岭镇 2017 年度第一批次城镇建设用地的批复》[粤国土资(建)字(2017)424 号]；

(3) 宗地卫星图。

4、估价人员实地勘查资料

(1) 评估对象现状利用情况及照片；

(2) 评估对象宗地所在区域情况；

(3) 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

三、估价期日

估价人员于 2026 年 01 月 19 日对评估对象进行了实地查勘，根据《委托估价协议》的要求，估价期日为现场查勘日 2026 年 01 月 19 日，故本次评估的估价期日定为 2026 年 01 月 19 日。

四、地价定义

1、土地使用权性质：评估对象为国有农用地，评估设定的土地使用权性质为国有农用地。

2、土地使用年期：评估对象尚未出租、出让，暂无使用年期。根据《委托估价协议》，评估对象出租年限为 20 年。

3、估价期日：2026 年 01 月 19 日。

4、价格类型：根据估价目的，本次估价的价格类型为评估对象于估价期日的国有农用地使用权出租市场价格。

5、实际与设定开发程度：根据估价人员实地查勘，评估对象宗地实际开发程度为宗地外三通（通路、通水、通电），宗地红线内土地不平整。本次估价设定土地开发程度宗地外三通（通路、通水、通电），宗地红线内土地不平整。

6、用途：根据委托方介绍，评估对象为国有农用地，另根据《委托估价协议》，评估对象出租用途为堆场。本次估价设定评估对象出租用途为堆场。

7、容积率：评估对象为国有农用地，于估价期日为非建设用地，尚未有规划指标，故无容积率等指标。

综上所述，本报告的评估结果是满足上述设定用途、开发程度、土地使用年限等条件，于估价期日 2026 年 01 月 19 日正常市场条件下的国有农用地使用权出租市场价格。

（五）估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地市场进行分析，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，评估得到评估对象湛江市廉江市石岭镇大垌矿区 110,273.53 平方米用地在估价期日为 2026 年 01 月 19 日，估价设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限等条件下的国有土地使用权出租市场价格为：

币种：人民币

出租土地面积：110,273.53 平方米（合计 165.4103 亩）

土地年租金单价：18.0 元/平方米（折合成年租金 12,000 元/亩）

土地年租金总价：1,984,924 元

出租 20 年土地租金总价：39,698,480 元（一次性收取）

20年租金总价大写人民币:叁仟玖佰陆拾玖万捌仟肆佰捌拾元整
(详见《土地估价结果一览表》)。

土地估价结果一览表

估价机构：广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司
 估价日期：2026年01月19日
 估价目的：为委托方集体决策确定土地出租底价提供参考依据

估价报告编号：穗衡土评技字[2026]第02002号
 估价期日的土地使用权性质：国有农用地

宗地编号	宗地使用者	宗地日期	宗地范围	宗地名称	估价期日的用途		容积率		估价期日实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地出租年限(年)	拟出租土地面积(m ²)	评估年租金单价(元/m ²)	评估年租金总价(元)	20年租金总价(元)
					批准	实际	设定	实际								
1	廉江市石岭镇人民政府	-	-	湛江市廉江市石岭镇大桐矿区未报批国有农用地	-	-	-	-	宗地红线外“三通”（通路、通水、通电），场内不平整	宗地红线外“三通”（通路、通水、通电），场内不平整	未出让、出租，无年限限制	20	110,273.53	18.0	1,984,924	39,698,480
合计													110,273.53	-	1,984,924	39,698,480

备注
 1、评估年租金折合以亩为计量单位，为12000元/亩·年。
 2、根据委托方的要求，20年租金总价为一次性收取，不考虑资金的时间价值。

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无他项权利限制；
- 2、基础设施条件：宗地外“三通”，宗地内土地不平整；
- 3、规划限制条件：土地性质为国有农用地，土地出租用途为堆场，未设定容积率，土地面积110273.53平方米（合计165.4103亩）。
- 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、本报告在地价定义的范围内生效，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、估价对象土地面积和权利状况以委托方提供的权属资料为准；
- 3、本评估报告仅为委托方集体决策确定土地出租底价提供参考依据；
- 4、本评估报告需整体使用，单独使用其中部分无效。



六、估价报告和估价结果的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1) 估价依据的可靠性：本次估价依据《中华人民共和国民法典》等国家有关法律法规、政策文件；依据《农用地估价规程》等技术规程；依据《委托估价协议》及委托方盖章确认的宗地测量图等进行评估，估价依据可靠性强。

(2) 市场的客观性：评估对象在估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

- ①自愿出租的出租方及自愿承租的承租方；
- ②交易双方无任何利害关系，交易的目的追求各自利益的最大化；
- ③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在特殊者的附加出价。

(3) 评估对象的用途设定：评估对象为国有农用地，根据委托方提供的《委托评估协议》，评估对象出租土地用途为堆场。本次评估土地用途为堆场。

(4) 估价的其他前提条件：估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，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。

2、估价结果和估价报告使用的限制性

(1) 发生效力的法律依据：《中华人民共和国资产评估法》（于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）。

(2) 使用方向与限制条件：本估价报告仅为委托方集体决策确定土地出租底价提供参考依据，不得作为它用，其内容对第三方不负任何责任；本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权租

赁市场价值，若评估对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地出租年限、土地面积、土地用途等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致不良后果，本公司不承担责任。

(3) 有效期：本报告在宏观土地市场情况无较大波动时有效期为一年（自二〇二六年二月三日起至二〇二七年二月二日止），若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(4) 使用权及解释权、违规使用的法律责任：本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，我司对估价结果有解释权。未经我公司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体。否则将追究相应的法律责任；对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

3、其他需要特殊说明的事项

本次估价是指评估对象在满足前述假设和限制条件的前提下未存在抵押、担保等影响其价值的因素限制状态下的土地使用权价格。本报告设定的土地价格在地价定义及本报告的设定的开发条件下生效，如相关条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

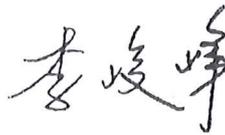
(本页为报告号：穗衡土评技字[2026]第 02002 号的签名盖章页)

七、签字盖章

姓名	执业登记号	签名	执业印章
肖伟栋	2024440561		
谢吉林	2025440187		

土地估价机构：广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司





二〇二六年二月三日

第二部分 评估对象描述及地价影响因素分析

一、评估对象描述

1、评估对象界定

- (1) 具体范围：评估对象为位于湛江市廉江市石岭镇大垌矿区用地。
- (2) 面积：出租土地使用权面积 110,273.53 平方米。
- (3) 用途：评估对象为国有农用地，出租土地用途为堆场。
- (4) 土地使用权人：评估对象为政府储备用地，待出租。

2、土地登记状况

- (1) 权属性质：评估对象权属性质为国有农用地。

(2) 来源以及权属变更：根据委托方提供的《广东省国土资源厅关于廉江市石岭镇 2017 年度第一批次城镇建设用地的批复》[粤国土资(建)字(2017)424 号]显示，广东省国土资源厅同意湛江市人民政府上报的农用地转用方案和征收方案（《关于审批廉江市石岭镇 2017 年度第一批次城镇建设用地的请示》[湛国土资(利用)(2017)208 号]），同意廉江市将石岭镇中山村委会垌蒙埗、肖村、大碑口、大垌、郑仔村、符新经济合作社；蓬山村委会蓬山、门前坡、坡头、岭头山、木根塘、白石头、村尾经济合作社，蓬山经济联合社属下集体农用地 15.5683 公顷（耕地 10.4995 公顷、林地 0.2186 公顷<可调地类 0.2186 公顷>、其他农用地 4.8502 公顷<可调地类 4.8502 公顷>）转为建设用地，并办理征收为国有土地手续。上述土地经完善征收手续后依照规划安排作为廉江市城镇建设用地。评估对象为上述被征收土地的一部分，现为国有农用地。

- (3) 位置：湛江市廉江市石岭镇大垌矿区。
- (4) 用途：评估对象为国有农用地。出租用途为堆场。
- (5) 面积：土地使用权面积为 110,273.53 平方米。
- (6) 四至：东至山岭，南至农地，西至农地，北至采矿地。

(7) 土地级别：评估对象为国有农用地，因未定性土地用途，故未定级。

3、土地权利状况

(1) 土地权属、权利、年期、他项权利分析：

土地权属：土地所有权人为国家，待出租。

权利状况：土地使用性质为国有农用地。

土地使用年期：评估对象为政府储备的国有农用地，暂无使用年期限制。根据《委托估价协议》，评估对象出租年限为 20 年。

他项权利：委托方提供的相关资料均未记载他项权利登记情况。

(2) 出让土地取得时间、出让价款、批准年期、已使用和剩余使用年期及合同约定宗地使用的事项说明：

评估对象未出让。

(3) 评估对象的抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等及相邻关系分析：

据估价师调查及委托方说明评估对象不存抵押权、担保权、地役权、租赁权等权利限制。

4、土地利用状况

评估对象所在区域的土地已被征收为国有用地，部分用地现状为农用地，部分用地已出让为采矿用地。评估对象现状大部分为水塘、小部分为种植地，尚未报批建设，暂未出台相关的规划指标。

二、地价影响因素分析

影响土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。一般因素是指影响土地价格带有普遍性和共同性的因素，区域因素是指评估对象土地所在区域条件对土地价格影响的因素，个别因素是指评估对象土地本身的条件对土地价格影响的因素。

1、一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括产业政策、税收政策、金融政策、不动产市场状况等。

(1) 产业政策

廉江市过去主要依赖传统农业和粗加工销售，但如今，它已成功转型，凭借小家电和红橙两大特色产业，走出了一条独具特色的县域经济发展之路。红橙作为中国国家地理标志产品，在廉江的种植面积广泛，销售人员众多。当地通过优化产业链、扩大产业效应，成功将红橙打造成为群众受益的“致富果”和“振兴果”。同时，小家电产业也蓬勃发展，成为推动廉江经济的重要引擎。而小家电产业，正是廉江在改革开放的浪潮中逐步发展起来的特色产业。上世纪80年代，当地人敏锐地捕捉到小家电市场的商机，从简单的组装开始，逐步形成了规模宏大的“廉江造”家电产业。近年来，廉江更是抓住了“百千万工程”的发展机遇，推动小家电产业升级转型，打造了一批高含金量、高含新量的项目。廉江市小家电产业集群因此被工信部认定为国家级中小企业特色产业集群，小家电领域的“国字号”技贸基地也落户廉江。

广东省委农村工作会议暨深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”推进会上，廉江市作为湛江唯一县级市，荣获广东省首批以县城为重要载体的新型城镇化试点名单。这无疑为廉江的发展注入了新的活力。在全面深化改革的道路上，廉江将如何凭借新型城镇化建设的东风，推动城乡融合发展，实现强县促镇带村富民的美好愿景？我们期待廉江在未来的发展中，能够充分利用自身的优势，紧抓建设重点，实现新的突破。

廉江紧紧抓住一个“创新点”和一个“突破口”。以全域土地综合整治为创新，通过优化县镇村规划、加快农用地流转经营和农村集体建设用地腾挪，为新型城镇化建设提供土地资源保障，盘活低效闲置村庄用地，支持城镇建设和产业发展。同时，以特色农业、优势工业、商贸服务业等县城优势产业的提质发展为突破口，提高就业吸纳能力，促进农业转移人口就地就近城镇化，带动廉江市本地乡村及城镇的全面发展。

此外，廉江还致力于打造五大百亿级产业集群，推动实体经济智能化升级和数智化转型，以优势实体产业为基础，加快建设现代化产业体系，实现经济的高质量发展。通过这些举措，廉江将进一步巩固实体经济的基础地位，推动新型城镇化建设迈上新台阶。

(2) 税收政策

湛江市税收政策优惠如下：

①国家重点扶持的高新技术企业减按 15%的税率征收企业所得税。

②重大技术装备进口免征增值税。自 2016 年 1 月 1 日起，符合规定条件的企业为生产《国家支持发展的重大技术装备和产品目录（2015 年修订）》所列装备或产品，而确有必要进口的零部件、原材料，免征关税和进口环节增值税。

③创业平台优惠政策。自 2016 年 5 月 1 日起，对科技企业孵化器（含众创空间）向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征增值税。2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，对符合条件的科技企业孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的土地或房产，免征城镇土地使用税或房产税。符合非营利组织条件的孵化器的收入免征企业所得税。

④固定资产加速折旧或一次性扣除政策。所有行业企业 2014 年 1

月 1 日后新购进的专门用于研发的仪器、设备，单位价值不超过 100 万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除；单位价值超过 100 万元的，可缩短折旧年限或采取加速折旧的方法。所有行业企业持有的单位价值不超过 5000 元的固定资产，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

⑤免征部分行政事业性收费。2016 年 10 月 1 日起，免征国家、省设定的 34 项涉企行政事业性收费地方性收入；免收企业各类仪器（仪表、衡器）及特种设备等检验费、消防设施检测费。2016 年 10 月 1 日起，实现省定涉企行政事业性收费“零收费”。

⑥落实小微企业一揽子税收优惠政策。2017 年 12 月 31 日前，对年应纳税所得额低于 20 万元（含 20 万元）、20 万元到 30 万元（含 30 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额。

⑦湛江小规模公司税收优惠政策

在湛江注册的小规模公司可以享受国家及广东省、湛江市层面的税收优惠政策，这些政策主要集中在增值税、企业所得税、附加税等方面。

一、增值税优惠：1、免征政策：小规模纳税人月销售额 ≤ 10 万元（季度 ≤ 30 万元），免征增值税（普票免税，专票按 1% 纳税）2、低税率政策：月销售额 > 10 万元（季度 > 30 万元），增值税减按 1% 征收率缴纳（原为 3%，2023 年延续至 2024 年 12 月 31 日）。3、免税范围：销售自产农产品、提供生活服务（如养老、教育）等特定行业可能额外免税。

二、企业所得税优惠：1、小微企业减免：年应纳税所得额 ≤ 300 万元，税率为：0-100 万元部分：实际税率 5%（2024 年延续优惠）。2、100-300 万元部分：实际税率 5%。超过 300 万元部分按 25% 全额缴纳。3、附加税优惠：增值税免征或减征时，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加同步减免（月销售额 ≤ 10 万时附加税全免）。三、其他税费优

惠：1、印花税减免：小微企业借款合同、购销合同等印花税可享受减半征收。2、残保金减免：在职职工≤30人的企业，免征残疾人就业保障金。3、房产税、城镇土地使用税：受疫情影响经营困难的企业，可申请企业税费减免。

(3) 金融政策

湛江市人民政府为进一步加大金融招商引资力度，完善金融产业结构，促进湛江金融业高质量发展，提升金融对地方经济社会支撑力，结合湛江市实际，制定了相关政策措施。

①对新进驻金融机构给予落户奖励。

为金融企业进驻简化办事程序，为金融招商引资提供便利。地方金融监管部门协助金融企业开展网点选址，市场监管、税务部门为金融企业办理工商登记、税务登记提供“一站式”服务，公安、消防救援部门为金融企业网点建设及时提供技术指导和支持，人社、教育等部门在权限范围内对金融从业人员调入、家属随迁和子女就学等方面提供便利。加快建设金融商务区，促进金融发展空间合理布局。支持有条件的金融机构按规定申请购地建设本部自用办公用房，用地需求优先纳入供地计划。

②支持金融服务实体经济。进一步完善企业信贷风险补偿机制。为进一步缓解企业融资难、融资贵问题，继续加大扶持力度，进一步完善我市企业信贷风险补偿机制，加大信贷风险补偿的深度、广度，并重点支持制造业企业。

③提供应急周转资金支持。积极发挥财政资金杠杆扶持作用，由市级财政安排政策性资金设立湛江市中小微企业转贷资金，开展转贷业务，为湛江市行政区域内有还贷需求且符合银行续贷条件的中小微企业提供短期周转资金。

(4) 不动产市场状况

①湛江市房地产相关政策

●鼓励打造高品质居住区

优化公共空间与配套设施的面积核算。在评估建筑容积率时，以下设施和空间将不被计入：全天候向公众或社区免费开放的边界开放空间，如过街楼、架空走廊等；小区内的各类配电房、市政配套用房及为小区服务的物管用房、休闲健身用房等，其建筑面积不超过总计容面积的5%；既有建筑增设的消防设施、无障碍设施等；以及建筑物屋顶的梯屋、机房等，在满足一定条件下可进行一体化设计，且建筑面积不超过屋顶面积的25%。

鼓励建筑增加公共开放空间。住宅建筑的首层架空层空间，在满足结构楼板层高和开敞面要求时，可被视为公共开放空间并免计容积率。此外，住宅、办公和大型商业建筑利用其他楼层空间提供的公共开放空间，在特定情况下也可免计容积率，但最大占比不得超过建筑总计容建筑面积的5%。

放宽半开敞空间的计容比例。为推动“未来社区”和“高品质住宅”的建设，住宅套型的半开敞空间计容比例上限提高至其水平投影建筑面积的20%。同时，阳台进深在5米以内的部分将按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积。此外，还允许设置一个主景观阳台，其进深不受限制，但需满足连续开敞率不低于40%的要求。

支持公共服务设施免计容和车位。由建设单位配建并交付给政府的教育、医疗、文化等公共服务设施，其建筑面积和车位将不被计入容积率。同时，室外电动自行车停车及充电棚也不纳入项目的建筑密度、建筑面积和容积率计算范围。

飘窗设计优化。为增强室内空间与室外造型的灵活性，允许在结构

内设置飘窗，并规定其最大飘出距离为 8 米。对于结构净高不超过 10 米且进深不超过 80 米的住宅建筑飘窗（其中玻璃采光面不少于 2/3），若非承重墙、柱、垛所围合，则不计入计容建筑面积。

隔板与设备平台尺寸调整。为满足室外空调设备安装需求并美化建筑立面，空调外机隔板的最大进深尺寸在住宅建筑中放宽至 8 米，而在商业办公和新型产业类建筑中则放宽至 1 米。每套住宅允许设置一个设备平台用于集中空调室外机的放置，该平台需与阳台相连，且水平投影面积不超过 3 平方米。

结构板设置优化。为确保建筑抗震与结构安全，如因特殊结构需求，可设置与建筑核心筒、楼梯间或前室相连的结构板，其进深不得超过 2 米，且不计入容积率。

建筑层高调整。首层商铺的层高可放宽至 5 米，住宅标准层高上限则从 3 米提高至 6 米。对于套内建筑面积超过 144 m²的复式住宅，其客厅、起居室挑空部分的层高可从 6 米放宽至 2 米。

停车设施配建标准优化。为满足教育、文体、卫生等公共服务设施以及消防站、变电站等公用设施的停车需求，工业和仓储物流建设项目可按实际需要配建停车泊位。在遵循湛江市现行停车配建标准的基础上，可结合专项规划设计或项目交通影响评价报告进行专项论证，以合理确定配建停车泊位数。

地下室设置优化。在满足管线敷设、绿地种植和保养要求的前提下，允许在小区权属范围内的防护绿地和公共绿地之下设置地下室。

● 优化土地供应管理

加强供地管理。必须坚持净地出让和优质地块优先供应的原则。通过优化商住和车位用地配置，增加纯住宅项目用地供应。在规划时，需综合考虑项目需求及其周边商业、教育、医疗等配套设施。土地出让合

同中应明确配建内容，并同步签订相关协议。同时，应积极盘活闲置住宅用地。

规范土地出让价款支付。对于分期缴纳土地出让价款的房地产项目，允许在签订土地出让合同后一个月内先缴纳50%的出让价款，随后可凭合同办理工程建设手续。剩余50%的出让价款需在一年内付清，方可办理土地使用权。

推动土地交易“带押过户”。为促进土地市场流动，我们将指导并实施土地交易“带押过户”政策，以实现新抵押权对旧抵押权的顺利替换。

● 优化建设工程审批

简化建设工程规划许可申请。根据不同情况，申请人可分类提交使用土地证明文件。对于国有存量土地的再利用，可以不动产权证或土地出让合同作为证明文件；新供应的国有土地则需提供国有土地划拨决定书、出让合同或不动产权证；集体建设用地则需有效的集体土地使用证或不动产权证。

在确保符合消防、安全等规范，并遵循相关职能部门的专业指导的前提下，以下工程建设项目可免于办理建设工程规划许可证。这些项目包括：不改变建筑面积、总高度、层数及外立面总体效果的装饰装修工程和维修整治工程；不涉及物权变动且不影响建筑安全的既有房屋室内装修工程；老旧小区改造更新工程；以及在原有用地红线范围内新建的体育设施、群众健身设施等。此外，城市绿地中建设的非经营性休憩设施，如亭、台、廊等，以及既有房屋的屋顶绿化工程，也可享受免办待遇。

● 加大金融支持力度

将持续推动城市房地产融资协调机制的运行。通过这一机制，期望

实现房地产企业与金融机构之间的精准对接，从而确保不同所有制房地产企业都能得到银行等金融机构的合理融资支持。

同时，明确普通住房的标准。这个标准将综合考虑住宅小区的建筑容积率、单套住房的面积以及实际成交价格等多个因素。具体的标准将在每年1月1日进行更新，以确保其与市场状况保持一致。通过这些措施，我们期望能够更有效地支持普通住房市场的发展。

实施在押预售与按套解押策略。将优化房地产项目在建工程的抵押及解押政策，允许在抵押状态下办理预售证，并在销售后逐套解押。同时，对于取得预售许可证但未网签销售的商品房，可办理在建工程抵押登记。

满足房地产企业的融资需求。在风险可控的前提下，经商品房预售资金监管机构批准，开发企业可以利用商业保险或国有担保公司的担保函，替代部分监管资金，从而提升房地产企业的资金流动性。

●加大对住房公积金的支持力度

优化异地住房公积金贷款政策。允许在异地缴存住房公积金的职工，在我市购买、建造、翻建或大修自住住房时，享受与本地职工相同的住房公积金贷款条件及额度。

推行二手房交易“带押过户”政策。对于符合住房公积金贷款条件的职工，在购买“带押”二手住房时，可以申请“带押过户”住房公积金贷款（含组合贷款）。

调整住房公积金贷款套数认定标准。职工家庭成员在全国范围内无住房公积金贷款记录，或仅有一次且已结清的住房公积金贷款记录，且在当地无成套住房的，均视为首套住房，并享受相应利率政策。

提高住房公积金贷款额度。单人申请的住房公积金贷款额度从50万元提升至60万元，夫妻双方共同申请的则从80万元提升至90万元。

取消第第二次住房公积金贷款额度差异。第二次申请住房公积金贷款的职工，其贷款额度与首次申请相同，单人从40万元提升至60万元，夫妻双方从70万元提升至90万元。

完善住房公积金还贷提取政策。职工在有多套住房且符合提取条件时，可自主选择一套用于提取住房公积金还贷，每3个月可提取一次，累计提取总额不超过所选房的当前贷款本息余额。

②、湛江市房地产市场状况

●土地市场状况

2025年湛江土地市场呈现“总量收缩、结构优化、价格稳中有升”的全年态势，全年成交约89宗（其中，商住37宗、工业36宗、公共/其他16宗）、总面积约220万 m^2 、总成交金额约42亿元，流拍17宗（面积约38.51万 m^2 ），国企/平台公司为拿地主力，中心城区优质宅地与临港工业用地成市场焦点。全年供应宗数约106宗，总面积约260万 m^2 ，起拍总价约38亿元，其中，流拍17宗，面积约38.51万 m^2 ，1月流拍集中（6宗），多为县域非核心商住与小型工业用地。

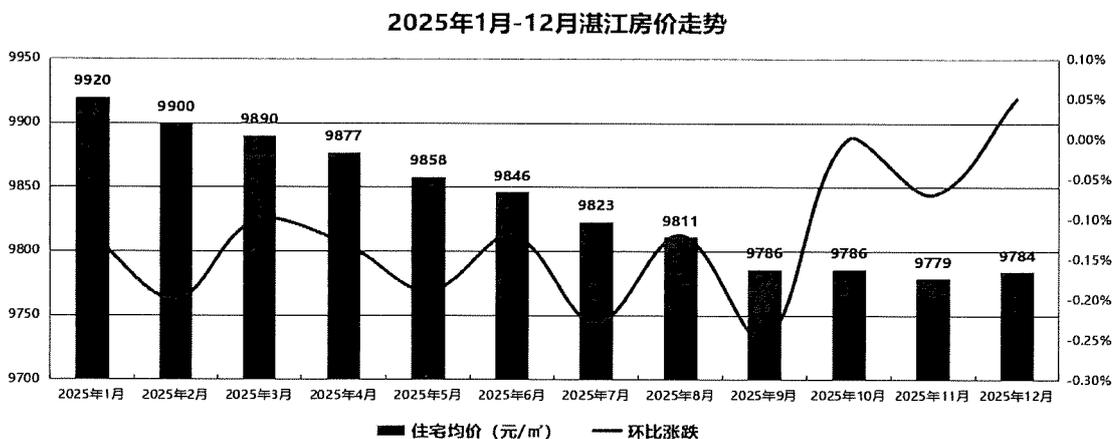
按用途来分，商住用地成交37宗，中心城区（赤坎、霞山、坡头）占比60%，含多宗城市更新与旧改用地，11月赤坎金沙湾WGC2025018地块（3亿元，楼面价4192元/ m^2 ）、6月霞山WGC2025007地块（6亿元）为年度标志性成交，纯商业用地多布局县域与交通枢纽周边。工业用地成交36宗，集中于坡头湛江湾新区、廉江产业转移园、东海岛钢铁配套园区，以制造业、仓储物流为主，多底价成交，投资强度要求提升，支撑临港经济与工业强市战略。公共/其他用地：成交16宗，含医疗卫生、公园绿地、城镇道路、港口码头等，以政府或平台公司拿地为主，用于基建与公共服务配套完善。

从区域来看，中心城区（赤坎、霞山、坡头）成交占比约55%，单

价高（商住楼面价 2800-4200 元/m²），赤坎金沙湾、霞山机场路、坡头东盛大道为热门板块，11 月赤坎金沙湾一线海景地刷新年度楼面价。县域（廉江、遂溪、雷州、徐闻）成交占比约 45%，工业用地承接珠三角产业转移，商住用地服务本地刚需，多底价成交，流拍集中于非核心乡镇地块。

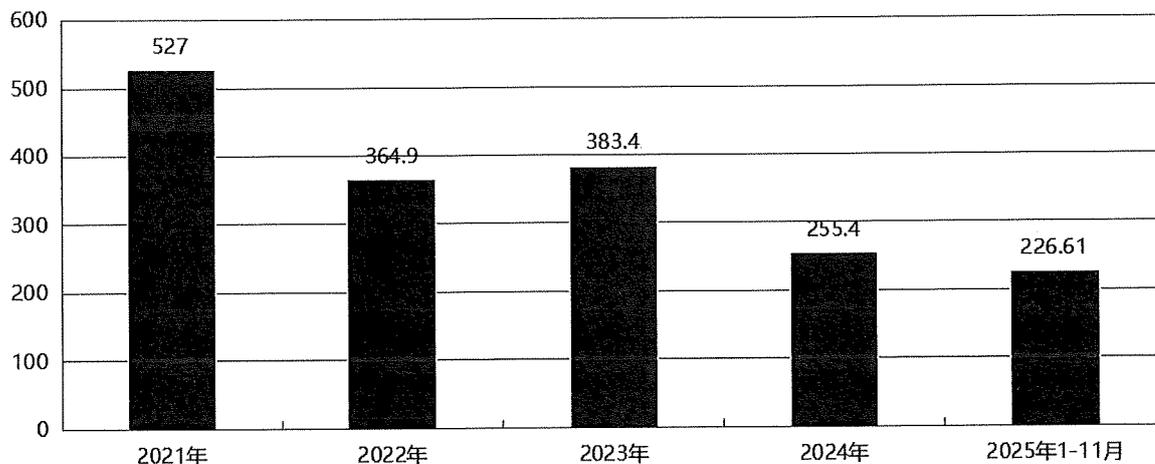
● 房地产市场状况

根据中国房地产指数系统百城价格指数对 100 个城市新建、二手住宅销售市场的调查数据，2025 年 12 月，湛江新建住宅平均价格为 9784 元/平方米，环比上涨 0.05%，这是湛江房价连续 25 个月下跌后首次止跌；12 月湛江二手住宅价格为 8308 元/平方米，环比下跌 0.74%。从以下图表中可以看到，2025 年湛江房价整体表现为持续下行，根据统计数据，自 2023 年 11 月开始，已连续 25 个月下跌，并于 2024 年 10 月跌破万元大关。



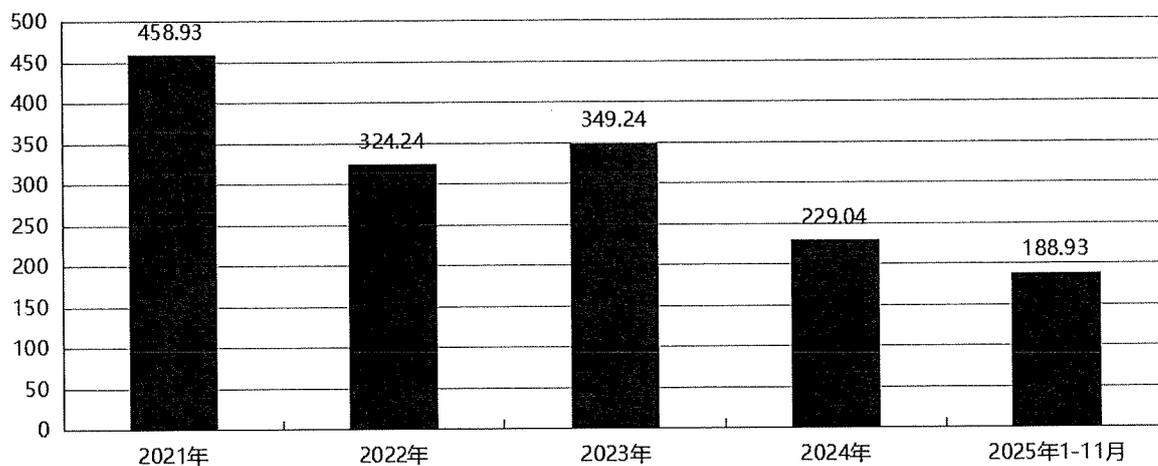
据湛江市统计局数据，2025 年 1-11 月湛江商品房销售面积与去年同期相比，呈现销售面积增长，但销售金额下降的情况，截至 2025 年 12 月 31 日新发布的数据显示，2025 年 1-11 月湛江商品房销售面积 226.61 万平方米，同比增长 0.3%，其中住宅销售面积 208.91 万平方米，同比减少 2.3%。

2021年-2025年1-11月湛江商品房销售面积（万平）



商品房销售金额方面，2025年1-11月湛江商品房销售金额为188.93亿元，同比减少7.9%，其中住宅销售金额175.88亿元，同比减少9%，这从侧面可以反映出，湛江市销售的商品房降价情况较为普遍。

2021年-2025年1-11月湛江商品房销售金额（亿元）



2、区域因素

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的区域范围、区域位置、基础设施和市政公用设施条件、环境条件、商服繁华情况、产业集聚度、规划条件、区域土地利用状况等。

(1) 区域范围及区域位置

湛江市，中国广东省辖地级市，旧称“广州湾”，别称“港城”，英文名“Tsankiang”，位于中国大陆最南端、广东省西南部，介于东经 $109^{\circ} 40' \sim 110^{\circ} 58'$ ，北纬 $20^{\circ} 13' \sim 21^{\circ} 57'$ 之间。湛江市土地面积占1.33万平方千米，海域面积占2.1万平方千米，大陆海岸线总长1195.26千米，辖4个区、2个县，代管3个县级市。截至2023年末，湛江市全市常住人口为707.84万人。

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。截至2023年6月，廉江市下辖3个街道、18个镇。截至2023年末，廉江市户籍人口188.04万人。

(2) 基础设施和市政公用设施条件

基础设施：待估宗地所在位置基础设施条件为红线内外“三通”，即通路、通电、通水。

市政公用设施：估价对象位于远郊区，距廉江市石岭镇中心约7.5公里，所在区域市政公用设施较不完善。

(3) 环境条件

评估对象所在区域为山地，自然环境较好，人文环境一般。

(4) 规划条件

评估对象所在区域已被征收为国有建设用地，部分用地已出让作为采矿用地，其余大部分用地现状为农用地。

(5) 区域土地利用状况

评估对象周边多为农用地，局部为采矿用地，区域土地利用情况一般。

(6) 交通条件

评估对象距廉江市石岭镇中心约7.5公里，所在区域无公交线路途

径，公共交通条件相对较差。

区域因素综合分析

综上所述，评估对象所在区域市政配套设施较不完善，公共交通条件较差，区位状况相对而言较差。

3、个别因素

个别因素指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身条件（面积、形状、水文地形地质条件、工程地形地质条件、临路状况等）、最有效利用、个别开发程度等。

(1) 自身条件：

①宗地面积：出租土地面积 110,273.53 平方米。

②宗地形状：形状不规则。

③水文地质条件

经现场查勘和调查，评估对象周边区域近年来无发生水浸、水淹记录，未发现有其他不良地形地质条件的相关记录，水文地质状况适宜，条件较优。

④工程地质条件

一般而言，地基承载力大于 25 吨/平方米属优，在 20—25 吨/平方米属较优，在 12—20 吨/平方米属一般，在 8—12 吨/平方米属较差，小于 8 吨/平方米属劣。经现场查勘和调查，评估对象工程地质条件属较优。

⑤临路状况

评估对象所临道路为乡道，临路状况一般。

(2) 最有效利用

根据当地的区域规划、委托方提供的资料及我司估价人员实地查勘收集的数据，依据最高最佳使用原则，结合实际情况，估价人员认为评估对象最高最佳使用用途为农用地，作为农用地使用能使价值达到最大

化。

(3) 个别开发程度

根据估价人员实地查勘，评估对象土地实际开发程度为宗地外三通（通路、通水、通电），宗地红线内场地不平整。本次估价设定评估对象土地开发程度为宗地外三通（通路、通水、通电），宗地红线内场地不平整。

(4) 规划条件

评估对象所在区域的土地已被征收为国有用地，部分用地现状为农用地，部分用地已出让为采矿用地。评估对象现状大部分为水塘、小部分为种植地，尚未报批建设，暂未出台相关的规划指标。

个别因素综合分析：评估对象用途为农用地，出租用途为堆场，符合该区域规划，能与周边用地协调，估价人员综合分析认为，宗地个别因素条件对评估对象有积极影响。

第三部分 土地估价

一、估价原则

我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及评估对象的具体情况主要遵循以下原则：

1、预期收益原则

农用地估价以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

2、替代原则

农用地评估以近邻地区或类似地区的功能相同、条件相似、交易方式一致的农用地交易实例的市场价格为参考，经比较修正后估算出待估农用地价格。

3、合理有效利用原则

在一定的社会经济条件下，农用地的利用方式需要能充分发挥其土地的效用，产生良好的经济效益，而且要保持土地质量不下降，并对其周围的土地利用不会造成负面影响或危害。

判断和确定农用地合理有效利用方式要考虑：

a) 持续的使用：根据农用地所处的区域环境和自身条件，所确定的农用地利用方式是可持续的；

b) 有效的使用：在确定的利用方式下，农用地所产生的经济效益是最佳的；

c) 合法的使用：合理有效的农用地利用方式，符合现行的法规、政策、规划等规定。

4、变动原则

农用地价格是由各种价格影响因素互相作用而形成的,这些价格影响因素经常在变化,农用地价格就在这些价格影响因素的不断变化中形成。估价人员要把握价格影响因素及价格变动规律,准确地评估价格。

5、供需原则

农用地估价以农用地市场供需决定农用地价格为依据,同时充分考虑农用地供需的特殊性和农用地市场的地域性。

6、估价时点原则

农用地估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值,农用地估价的结果具有时间相关性和时效性。

二、估价方法

1、估价方法定义及适用范围

根据《农用地估价规程》(简称“规程”),常用的地价估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价修正法等。

(1) 收益还原法:将待估农用地未来各期正常年纯收益(地租),以适当的土地还原率还原,从而估算出待估农用地价格的一种方法。

收益还原法适用于在正常条件下有客观收益且土地纯收益较容易测算的农用地价格评估。采用收益还原法进行宗地价格评估时,以宗地为单位进行评估,即考虑农用地收益是由宗地总面积产生的,不可只考虑农用地收益面积。

(2) 市场比较法:是根据替代原理,将待估农用地与近期市场上已发生交易的类似农用地进行比较,并对类似农用地的成交价格进行适当修正,以此估算待估农用地价格的方法。

市场比较法适用于农用地市场交易比较活跃的地区。市场比较法

除可直接用于评估农用地的价格外,还可用于其他估价方法中有关参数的求取。

(3) 成本逼近法:以新开垦农用地或土地整理过程中所耗费的各项客观费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和农用地增值收益,并进行各种修正来确定农用地价格的方法。

成本逼近法适用于经过未利用土地开发或土地整理后的农用地价格评估。

(4) 剩余法:在预计开发完成后农用地正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等,以价格余额来估算待估农用地价格的方法。

剩余法适合待开发农用地的价格评估。

(5) 评分估价法:按照一定的原则,建立影响农用地价格的因素体系和因素评分标准,依据因素评分标准对待估农用地的相应条件进行评价赋分,按其得分值的大小,乘以客观的农用地单位分值价格,从而得到农用地价格的一种估价方法。

评分估价法适用于所有农用地价格评估,特别适用于成片农用地价格评估,但前提是先确定农用地单位分值价格。

(6) 基准地价修正法:是指在政府或其有关部门已公布基准地价的地区,利用有关调整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。

利用基准地价成果评估宗地价适用于有基准地价成果区域的农用地价格评估。

2、估价方法的选择及依据

本次评估的是土地租金,参考农用地地价评估方法,估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后,本次选取市场比较法和

收益还原法测算土地租金市场价值。

(1) 选用方法理由

市场比较法：评估对象出租用途为堆场，近似于工业用地，周边区域有较多类似用途的用地出租，故采用市场比较法进行评估。

收益还原法：根据收益法的原理，可采用倒算的方式，先测算出土地价值，再根据土地价值推导得出土地租金，因评估对象为征收后的国有农用地，可考虑成本逼近法测算其土地价值，较本次评估宜采用收益还原法。

(2) 未采用的方法分析

根据成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价系数修正法的定义，以上方法适用于土地价值的评估，均不具备充足的条件评估土地租金，故均不适用。

综上所述，在本次评估中，我们通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合估价目的，决定采用市场比较法和收益还原法对评估对象进行评估。最后，对由上述估价方法得出的两个估价结果进行比较分析，综合确定最终估价结果。

3、选用估价方法公式

①市场比较法

市场比较法的计算公式：

土地租金价格=可比实例成交价格×交易情况指数×市场状况指数×不动产状况指数（其中：评估对象区域因素指数/可比实例区域因素指数×评估对象个别因素指数/可比实例个别因素指数）

$$P=PB \times A \times B \times C \times D$$

式中：P—待估宗地租金价格；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

②收益还原法：本次采用收益还原法，是先通过成本逼近法测算土地价值，再通过总费用及合理的报酬率倒算出评估对象年租金。

应用在评估租金上时，

●当收益年限为有限年时：

$$V = \text{NOI} \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^N\} / (Y-g)$$

$$\text{则 } \text{NOI} = [V \times (Y-g)] / \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^N\}$$

(V为不动产市场价值，NOI为首年纯收益，Y为资本化率，g为年收益增长率，N为收益年限)。

●当收益年限为无限年时：

$$V = \text{NOI} / (Y-g), \text{ 则 } \text{NOI} = V \times (Y-g)$$

年毛租金收入 A=首年纯收益 NOI+空置和收租损失 C-其他收入 D+年运营费用 TOE。

三、估价过程

(一) 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，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出评估对象在估价期日地价的一种方法。

其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格

×待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

×待估宗地估价期日地价指数/实例宗地估价期日地价指数

×待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

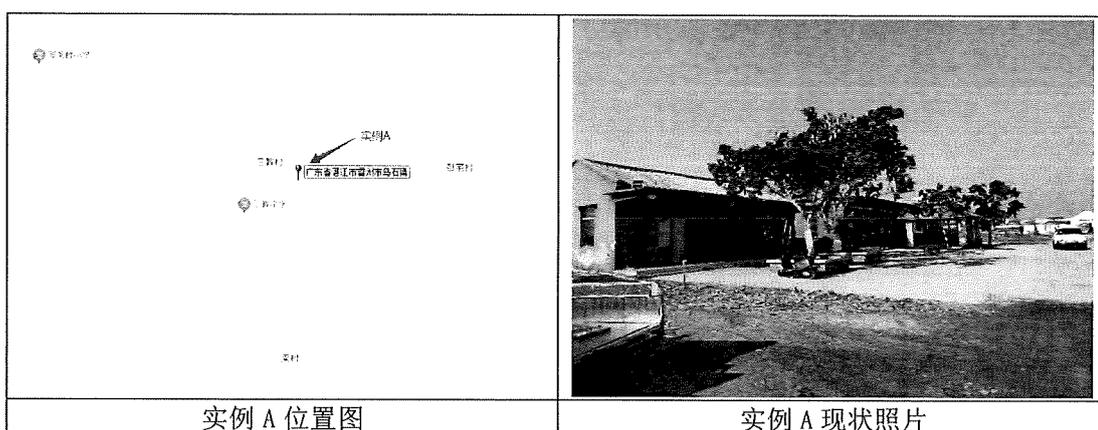
×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

1、比较实例选择

通过调查分析，我们选择了近期成交的与待估宗地属于同一供需圈、用途一致、条件类似的3个比较案例，具体案例条件描述如下：

实例 A:

位置：湛江市雷州市乌石镇三教村土地；土地用途：其他用地（可做堆场）；出租土地面积 809.93 平方米；宗地红线外达五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内场地平整；土地租赁竞得者为东岛（雷州）锂电材料有限公司，成交年租金 17494 元，折合年租金单价 21.6 元/m²，成交日期为 2025 年 7 月 24 日（案例来源于广东省公共资源交易平台）。

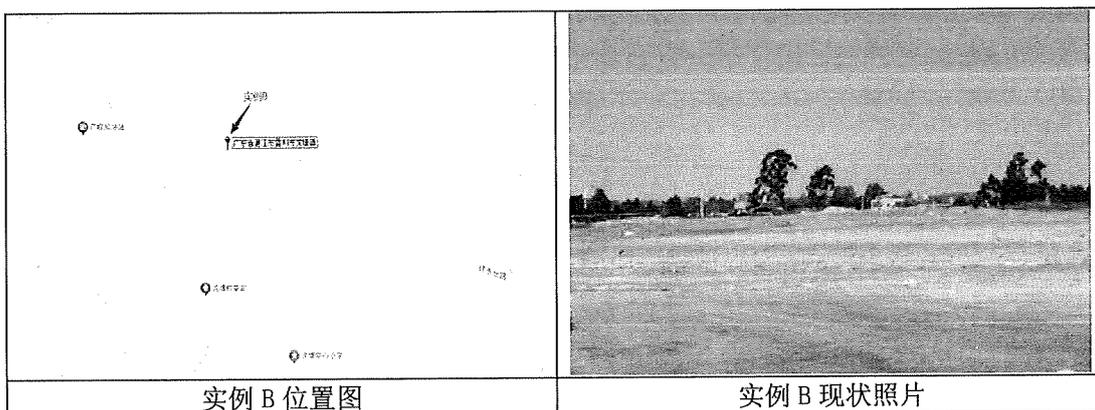


实例 A 位置及现状照片

实例 B:

位置：湛江市雷州市沈塘镇遂溪林场分公司土地；土地用途：其

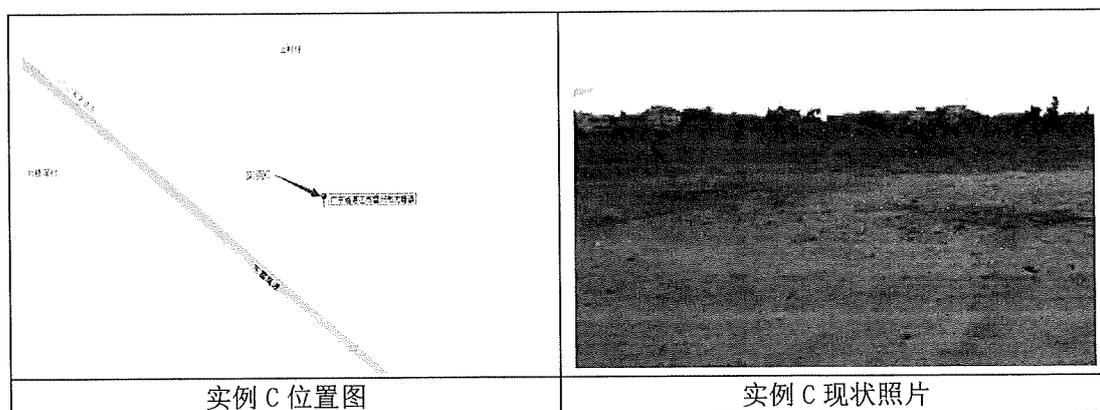
他用地（可做堆场）；出租土地面积 1500 平方米；宗地红线外达五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内场地平整；土地租赁竞得者为雷州中科创谷实业发展有限公司，成交月租金单价 2 元/平方米，即年租金单价 24 元/m²，年租金总价 36000 元，成交日期为 2024 年 3 月 20 日（案例来源于广东省公共资源交易平台）。



实例 B 位置图及现状照片

实例 C:

位置：湛江市雷州市官山水库片区土地；土地用途：其他用地（可做堆场）；出租土地面积 899.52 平方米；宗地红线外达五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内场地平整；土地租赁竞得者为广东德力思实业有限公司，成交月租金单价 2 元/平方米，即年租金单价 24 元/m²，年租金总价 21588 元，成交日期为 2024 年 3 月 20 日（案例来源于广东省公共资源交易平台）。



实例 C 位置图及现状照片

2、比较因素选择

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素，影响评估对象价格的主要因素有：

A、交易时间：根据地价指数的变动情况，将估价期日的地价指数与交易案例交易日的地价指数进行对比，确定交易时间修正系数。

B、交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易，受交易行为的特殊因素影响的需进行交易情况修正。

C、交易方式：不同的交易方式，可能会导致交易价格的偏高或者偏低，将评估对象的交易方式与交易案例的交易方式进行对比，确定交易方式修正系数。

D、土地用途：若土地用途存在差异时，应进行用途修正。

E、区域因素：主要有基础设施状况、对外联系方便程度、道路通达度、公用设施完善度、环境质量优劣度、区域规划限制条件、自然灾害状况等。

F、个别因素：主要指宗地面积、宗地形状、临路状况、地质条件、宗地内土地开发程度、宗地最佳最有效利用、租期、宗地规划限制等。

3、编制比较因素条件说明

评估对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表				
	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
座落	湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块	湛江市雷州市乌石镇三教村土地	湛江市雷州市沈塘镇遂溪林场分公司土地	湛江市雷州市官山水库片区土地
交易时间	——	2025 年 7 月	2024 年 3 月	2024 年 3 月
交易情况		正常成交	正常成交	正常成交
交易方式		租金按年计收，各付各税	租金按年计收，各付各税	租金按年计收，各付各税
出租土地用途	堆场	其他用地（可做堆场）	其他用地（可做堆场）	其他用地（可做堆场）

交易总价 (元/年)			17494	36000	21588
租金单价 (元/m ² /年)			21.6	24.0	24.0
区域因素	基础设施状况 (交付时)	宗地红线外达三通 (通路、通电、通水), 基础设施完善度一 般。	宗地红线外达三通 (通路、通电、通水), 基础设施完善度一 般。	宗地红线外达三通 (通路、通电、通水), 基础设施完善度一 般。	宗地红线外达三通 (通路、通电、通水), 基础设施完善度一 般。
	对外联系方便程度	位于远郊, 对外联系 方便度一般	靠近镇中心, 对外联 系方便度较优。	靠近镇中心, 对外联 系方便度较优。	靠近镇中心, 对外联 系方便度较优。
	道路通达度	道路通达度一般	道路通达度较优	道路通达度较优	道路通达度较优
	公用设施完善度	公用设施较差	公用设施一般	公用设施一般	公用设施较差
	环境质量优劣度	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好
	区域规划前景	规划前景一般	规划前景较优	规划前景较优	规划前景较优
	自然灾害状况	受自然灾害影响较 小, 较优。	受自然灾害影响较 小, 较优。	受自然灾害影响较 小, 较优。	受自然灾害影响较 小, 较优。
个别因素	宗地面积	110273.53 平方米, 面 积大	809.93 m ² , 面积小	1500 m ² , 面积小	899.52 m ² , 面积小
	宗地形状	不规则, 不利于土地 利用。	较规则, 对土地利用 较为有利。	较规则, 对土地利用 较为有利。	不规则, 不利于土地 利用。
	临路状况	一面临路。一般	一面临路。一般	两面临路。较好	两面临路。较好
	地质条件	地形较平坦, 地势中 等, 地基承载力较好。 地质条件较优。	地形较平坦, 地势中 等, 地基承载力较好。 地质条件较优。	地形较平坦, 地势中 等, 地基承载力较好。 地质条件较优。	地形较平坦, 地势中 等, 地基承载力较好。 地质条件较优。
	宗地内 土地开 发程度	红线外三通, 红线内 土地不平整	红线外五通, 红线内 土地平整	红线外五通, 红线内 土地平整	红线外五通, 红线内 土地平整
	宗地最 佳最有 效利用	在合法前提下, 作为 堆场用地使用能达到 最有效利用。优。	在合法前提下, 作为 工业用地使用能达到 最有效利用。优。	在合法前提下, 作为 工业用地使用能达到 最有效利用。优。	在合法前提下, 作为 工业用地使用能达到 最有效利用。优。
	租期	20 年	1 年	2 年	2 年
	宗地规 划限制	土地本质为国有农用 地, 为非建设用地, 规划限制条件一般	可建设用地, 规划限 制条件较优	可建设用地, 规划限 制条件较优	可建设用地, 规划限 制条件较优

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表。比较因素指数说明如下:

(1) 交易日期

实例 B、C 的成交日期与估价期日相距较长, 经调查, 类似用途的

土地租金基本无波动，故对交易日期不作修正。

(2) 交易情况

三个案例均为正常成交价，不作修正。

(3) 交易方式

三个实例的交易方式均为按年计收、各付各税，故对于交易方式不作修正。

(4) 土地用途修正

根据待估宗地与交易案例用途的差别，进行相应的修正。本次评估对象的性质为国有农用地，出租土地用途为堆场，三个案例的土地用途均为其他用地（可做堆场），此处可视为土地用途一致，故不做修正。

(5) 区域因素修正

基础设施状况修正（交付时）：根据基础设施完善程度，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地基础设施状况为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 3；

对外联系方便程度修正：根据距高速公路口、火车站的距离，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地对外联系方便度为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 3；

道路通达度修正：根据所通达道路的方便程度、道路类型，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地道路通达度为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 3；

公用设施完善度修正：根据学校、幼儿园、银行、医院、市场等配套设施的拥有量、距离和等级情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 3；

环境质量优劣度修正：根据环境污染状况，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地环境质量为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 3；

区域规划前景修正：根据区域的规划前景，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地区域规划前景为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2；

自然灾害状况修正：根据区域的自然灾害情况，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地自然灾害为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 3。

(6) 个别因素修正

宗地面积修正：一般面积越大，租金单价相对越低，根据宗地面积大小，本次评估宗地面积分为面积大（大于 10000 平方米）和面积小（小于 10000 平方米）两个等级，以待估宗地面积为 100，每相差一个等级，因素修正指数上升或下降 2；

宗地形状修正：根据宗地形状，分为不规则和较规则两个等级，以待估宗地形状为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 1；

临路状况修正：根据临街状况分为四面临路（优）、三面临路（较优）、两面临路（一般）、一面临路（较劣）、不临路（劣）五个等级，以待估宗地临路状况为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2；

地质条件修正：一般而言，地基承载力大于 25 吨/平方米属优，在 20—25 吨/平方米属较优，在 12—20 吨/平方米属一般，在 8—12 吨/平方米属较劣，小于 8 吨/平方米属劣。可将地质条件按地基承载力的大小分为优、较优、一般、较劣、劣五个等，每上升或下降一个

等级，因素修正指数上升或下降 3；

宗地内土地开发程度修正：根据土地程度分为五通一平、四通一平、三通一平，以待估宗地开发程度为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 1；

宗地最佳最有效利用修正：根据宗地是否达到最有效利用状态，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地最佳最有效利用为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 3；

租期修正：一般而言，租期越长，租金单价相对越低。本次评估设定租期分短期（租期≤5 年）和长期（租期>5 年）两个等级，以待估宗地租期为 100，每相差一个等级，因素修正指数上升或下降 2；

宗地规划限制修正：根据宗地规划限制情况，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地规划限制为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 3。

5、编制因素比较修正指数

根据以上调查情况分析，编制比较因素条件指数表：

估价对象与比较案例因素条件指数表

比较因素	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
座落位置	湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块	湛江市雷州市乌石镇三教村土地	湛江市雷州市沈塘镇遂溪林场分公司土地	湛江市雷州市官山水库片区土地
租金单价(元/m ² /年)		21.60	24.00	24.00
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
区域因素	基础设施状况(交付时)	100	100	100
	对外联系方便程度	100	103	103
	道路通达度	100	103	103

	公用设施完善度	100	103	103	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	区域规划前景	100	102	102	102
	自然灾害状况	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	100	102	102	102
	宗地形状	100	101	101	101
	临路状况	100	100	100	102
	地质条件	100	100	100	100
	宗地内土地开发程度	100	103	103	103
	宗地最佳最有效利用	100	100	100	100
	租期	100	102	102	102
	宗地规划限制	100	103	103	103

6、编制比较因素修正表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正表并进行修正价格计算，修正价格为比较案例土地价格与各修正系数连乘。

比较因素修正系数表

可比较实例		比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
地块位置		湛江市雷州市乌石镇三教村土地	湛江市雷州市沈塘镇遂溪林场分公司土地	湛江市雷州市官山水库片区土地
租金单价(元/m ² /年)		21.60	24.00	24.00
交易时间修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易方式修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
土地用途修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素	基础设施状况(交付时)	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外联系方便程度	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	道路通达度	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	公用设施完善度	100 / 103	100 / 103	100 / 100
	环境质量优劣度	100 / 100	100 / 100	100 / 100

	区域规划前景	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	自然灾害状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素	宗地面积	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	宗地形状	100 / 101	100 / 101	100 / 101
	临路状况	100 / 100	100 / 100	100 / 102
	地质条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地内土地开发程度	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	宗地最佳最有效利用	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	剩余土地使用年限修正	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	宗地规划限制	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	修正系数	0.805	0.805	0.813
比准价格(元/m ² ·年)	17.39	19.32	19.51	
比准价格权重	1/3	1/3	1/3	
综合租金单价(元/m ² ·年)	18.70			

即市场比较法测算评估对象的年租金单价为 18.7 元/m²。

(二) 收益还原法

评估对象为征收后的国有农用地，可采用成本逼近法测算其价值，再根据收益还原法的原理倒算土地租金。

1、测算土地价值

(1) 成本逼近法基本公式

根据《农用地估价规程》，成本逼近法的公式如下：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3$$

式中：

P ——农用地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——农用地开发费；

T ——税费；

R₁ ——利息；

R₂ ——利润；

R_3 ——农用地增值收益。

(2) 测算过程

① 土地取得费

土地取得费是指估价对象所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用。根据对估价对象所在区域近年来征地费用标准进行分析，主要有土地补偿费、青苗及地上附着物补偿费、人员安置补助费、留用地折算成货币补偿费。

A、土地补偿费

根据《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》（2024年3月12日颁布），评估对象所在的廉江市石岭镇区片土地补偿费为3.12万元/亩，即土地补偿费为：

$$31200 \div 666.6667 = 46.80 \text{ 元/平方米。}$$

B、青苗及地上附着物补偿费

根据委托方提供的《广东省国土资源厅关于廉江市石岭镇2017年度第一批次城镇建设用地的批复》[粤国土资（建）字（2017）424号]显示，评估对象被征收之前以水田为主，无其他附着物。根据《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[2019]16号），水田的补偿费为3000元/亩，即青苗及地上附着物补偿费为：

$$3000 \div 666.6667 = 4.5 \text{ 元/平方米}$$

C、人员安置补助费

根据《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》（2024年3月12日颁布），评估对象所在的廉江市石岭镇区片人员安置补助费为3.38万元/亩，即安置补助费为：

$$33800 \div 666.6667 = 50.70 \text{ 元/平方米}$$

D、留用地折算成货币补偿费

根据委托方提供的《广东省国土资源厅关于廉江市石岭镇 2017 年度第一批次城镇建设用地的批复》[粤国土资（建）字（2017）424 号]显示，评估对象所在区域被征收的情况下留用地折算成货币补偿。

根据《湛江市人民政府关于印发湛江市征收农村集体土地留用地安置管理实施细则（2023 年修订）的通知》（2024 年 1 月 27 日颁布）第（四）条，折算货币方式补偿的，按 15%比例核算留用地。另根据该《通知》第（十）条，留用地折算货币补偿安置的，补偿标准如下：

湛江市留用地折算货币补偿标准			
序号	地区分类	区域范围	补偿标准
1	一类地区	赤坎区，霞山区，湛江开发区（中心城区范围）	48 万元/亩
2	二类地区	湛江市征收农用地区片综合地价 10 万元的区域：坡头区南调街道、麻章区麻章镇	40 万元/亩
3	三类地区	坡头区（不含南调街道）、麻章区（不含麻章镇）、开发区（东海岛）	36 万元/亩
4	四类地区	吴川市、廉江市、雷州市、遂溪县、徐闻县	33 万元/亩
备注	上述一至四类地区应安置为商住、商业服务业用途实物留用地，但选择以折算货币补偿方式安置的，在上述货币补偿标准基础上增加 50%补偿；一至三类地区安置为工矿、仓储或公共管理与公共服务用途，但选择以折算货币补偿方式安置的，在上述货币补偿标准基础上增加 20%补偿，四类地区增加 10%补偿。		

根据上述补偿标准，其所在区域为四类地区，留用地折算成货币补偿的补偿标准为 33 万元/亩，则评估对象留用地折算成货币补偿为：

$$330000 \div 666.6667 \times 15\% = 74.25 \text{ 元/平方米}$$

②农用地开发费

评估对象现状为“三通”（通路、通电、通水），场地不平整。农用地开发费可参考湛江市基准地价中的土地开发程度修正值，如下：

表 6-8 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

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		
范围	10~25	5~20	15~50	5~15	20~90	10~40	15~40	70~240	80~280
平均值	15	15	35	10	60	25	25	160	185

注：1.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；

2.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。

则农用地开发费为：60+35+15=110 元/平方米。

③相关税、费

征地涉及的相关税、费包括：耕地占用税、耕地开垦费（占用菜地的新菜地开发建设基金、征地管理费已取消）。

A、耕地占用税：根据《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税使用税额的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 41 号），湛江市廉江区的耕地占用税为 25 元/平方米。

B、耕地开垦费：根据《广东省非农业建设补充耕地管理办法》（2010 年 6 月 13 日广东省人民政府令第 146 号公布 自 2010 年 9 月 1 日起施行），评估对象所在区域的耕地开垦费基本的征收标准为 18 元/平方米，因其原为基本农田，故加收 20 元/平方米，则耕地开垦费为：18+20=38 元/平方米。

故评估对象涉及的相关税、费合计为：25+38=63 元/平方米。

④利息

估价对象开发程度为“三通”（通路、通电、通水），红线内场地不平整。确定土地开发期为 1 年，假设征地费用及相关税费为一次性投入，土地开发费用在开发过程中均匀投入，利息以估价期日中国人民银行公布的一年期 LRR 为 3.0%计，则投资利息为：

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times [(1 + 3.0\%)^{\text{开发期}}] + \text{土地开发费} \times [(1 + 3.0\%)^{(\text{开发期}/2)} - 1]$$

$$\begin{aligned}
&= (176.25+63) \times [(1+3.0\%) - 1] + 110 \times [(1+3.0\%)^{(1/2)} \\
&\quad - 1] \\
&= 8.82 \text{ 元/平方米}
\end{aligned}$$

⑤利润

土地开发利润=（土地取得费+税费+土地开发费）×直接成本利润率

本次评估采用的土地取得费用是考虑通过征用农用地取得的。该地区征用农用地的客观开发直接成本利润率一般为 10%，故确定本次土地开发利润率为 10%。

$$\begin{aligned}
\text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\
&= (176.25+63+110) \times 10\% \\
&= 34.93 \text{ 元/平方米}
\end{aligned}$$

⑥农用地增值收益

土地增值按该区域土地因改变用途或者进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算。土地增值收益率一般为 10—30%，结合估价对象位置，确定本次土地增值收益率为 20%。

土地增值收益=（土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润）×土地增值收益率

$$\begin{aligned}
&= (176.25+63+110+8.82+34.93) \times 20\% \\
&= 78.60 \text{ 元/平方米}
\end{aligned}$$

⑦土地使用年期修正系数

因评估对象为国有农用地，为政府储备用地，尚未出让，故其暂无土地使用年期。本次评估对土地使用年期不作修正，即修正系数为 1.0。

⑧个别因素修正

上述各项费用测算的总和得出所在区域平均地价水平，还应该根据待估宗地在区域内的位置以及面积、形状、地形地质状况、临路条件等其他个别因素进行修正，才可计算出待估宗地的合理地价。

A、区域内位置修正：

根据宗地在区域内具体位置的商服繁华程度、交通条件、人口状况等情况优劣，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，修正系数说明表如下：

因素		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	说明	距离商服中心近，区域商业氛围好	距离商服中心较近，区域商业氛围较好	与商服中心的距离一般，区域商业氛围一般	距离商服中心较远，区域商业氛围较差	距离商服中心远，区域商业氛围差
	修正系数	0.4%	0.2%	0	-0.2%	-0.4%
交通条件	说明	区域道路路网密集，公交站点密集，距离汽车站、火车站近	区域道路路网较密集，公交站点较密集，距离汽车站、火车站较近	区域道路路网密集度一般，公交站点较密集度一般，与汽车站、火车站距离一般	区域道路路网较疏，公交站点较疏，距离汽车站、火车站较远	区域道路路网稀疏，公交站点稀疏，距离汽车站、火车站远
	修正系数	0.3%	0.15%	0	-0.15%	-0.3%
基本设施	说明	基本设施完善	基本设施较完善	基本设施完善度一般	基本设施较不完善	基本设施不完善
	修正系数	0.3%	0.15%	0	-0.15%	-0.3%
人口状况	说明	人口密集度大，商业人流聚集程度高	人口密集度较大，商业人流聚集程度较高	人口密集度一般，商业人流聚集程度一般	人口密集度较小，商业人流聚集程度较低	人口密集度小，商业人流聚集程度低
	修正系数	0.3%	0.15%	0	-0.15%	-0.3%

待估宗地区域内位置修正系数取值说明：

因素	说明	优劣度	修正系数
商服繁华程度	距离商服中心远，区域商业氛围差	劣	-0.4%
交通条件	区域道路路网稀疏，无公交站点，距离汽车站、火车站远	劣	-0.3%
基本设施	基本设施完善度一般	一般	0
人口状况	位于远郊区，人口密集度较小，商业人流聚集程度低	劣	-0.3%
合计	——	——	-1%

②其他个别因素修正：

根据宗地面积形状、大小、地形地质条件，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，修正系数说明表如下：

因素		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地大小	说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
地形地质条件	说明	地形平坦，地基承载力大于25吨/平方米	地形坡度<3%，地基承载力20-25吨/平方米	地形坡度3-5%，地基承载力12-20吨/平方米	地形坡度5-10%，地基承载力8-12吨/平方米	地形坡度>10%，地基承载力<8吨/平方米
	修正系数	3%	1%	0	-1%	-3%

待估宗地其他个别因素修正系数取值说明：

因素	说明	优劣度	修正系数
宗地形状	形状不规则，对土地利用有一定的影响	较劣	-1%
宗地大小	面积对土地利用比较有利	较优	1%
地形地质条件	地形坡度<3%，地基承载力20-25吨/平方米	较优	1%
合计	——	——	1%

个别因素修正系数=区域内位置修正系数+其他个别因素修正系数

$$=-1\%+1\%$$

$$=0\%$$

(10) 地价的确定

地面地价=(取得土地的成本+开发土地的成本+投入资本的利息+投入资本及利息产生的利润+土地增值)×土地使用年期修正×(1+个别因素修正)

$$=(176.25+63+110+8.82+34.93+78.60) \times 1.0 \times (1+0\%)$$

$$=472 \text{ 元/平方米 (取整至个位数) (无限年地面地价)}$$

2、房地产月租金收入测算

收益还原法中，按一定比率递增的收益法无限年基本公式为：

$$NOI=V \times (Y-g)$$

(V 为土地市场价值，NOI 为首年纯收益，Y 为资本化率，g 为年收益增长率)

年毛租金收入 A=首年纯收益 NOI+空置和收租损失 C-其他收入 D+年运营费用 TOE

● 报酬率(Y)的确定：Y=安全利率+风险调整值

本次评估采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取 1 年期定期存款利率 1.5%，风险调整值根据委估宗地当地社会经济发展和类似土地还原利率，取 3%，则土地还原利率=1.5%+3%=4.5%。

● 增长率(g)的确定：结合当地同类土地租赁市场状况及评估对象的区位、规模等条件，取租金年递增率为 2%。

● 收益年限(N)的确定：评估对象暂未出让及出租，无收益年限限制，视为收益无限年。

代入公式：

$$\text{年纯租金收入 } NOI=V \times (Y-g)=472 \times (4.5\%-2\%)=11.8 \text{ 元/平方米。}$$

● 评估对象还原成年毛租金收入 A 测算

年毛租金收入 A=年纯租金收入 NOI+空置和收租损失 C-其他收入 D+年运营费用 TOE

A、空置和收租损失(C)=年毛租金收入 A×空置率

① 空置率 C11

根据当地同类土地的租赁情况，本次评估按每年空置 2 个月考虑，取空置率为：2÷12=16.67%（即租金损失率）。

代入公式空置和收租损失 C=年毛租金收入 A×(空置率+租金损失

率)

$$=A \times 16.67\%$$

$$=0.1667A \text{ 元}$$

B、其他收入(D)的确定: D=押金利息收入 D11+其他收益 D12

①押金利息收入 D11=押金余额×利息率, 当地土地租赁市场的一般做法为业主收取 2 个月租金作为租赁押金, 利息率取 1 年期银行存款利率 1.5%, 则其他收入= $(2 \div 12) A \times 1.5\% = 0.0025A$ 元。

②其他收益 D12 合计为 0 元。

③其他收入 D= $(2 \div 12) A \times 1.5\% + 0 = 0.0025A$ 。

C、年有效毛收入 B 的确定:

$$B = \text{年毛租金收入 } A - \text{空置和收租损失 } C = A - 0.1667A = 0.8333A$$

D、年运营费用 (TOE) 的确定:

年运营费用 TOE=增值税及附加+印花税+城镇土地使用税+租赁费用+其他费用

①增值税及附加、印花税

增值税为不含税年有效毛收入的 5%, 为含税年有效毛收入 B 的 4.76%, 城建税为增值税的 5%, 教育费附加费率为增值税的 3%, 地方教育费附加费率为增值税的 2%, 印花税为 0.05%, 合计为含税年有效毛收入的 5.29%。

$$\text{增值税及附加、印花税} = \text{年有效毛收入 } B \times \text{税费率}$$

$$= 0.8333A \times 5.29\%$$

$$= 0.0441A$$

②城镇土地使用税

根据《湛江市财政局、国家税务总局湛江市税务局关于印发湛江市城镇土地使用税适用税额实施方案的通知》[湛财预(2024)100号]

显示，评估对象所在区域的城镇土地使用税为 1 元/平方米。

③租赁费用

如委托房地产经纪机构出租应交的租赁代理费，一般约占有效租金收入 A 的 1%~2%，本次评估租赁代理费率取 1%。

租赁费用=年有效毛租金收入 B×费率

$$=0.8333A \times 1\%$$

$$=0.0083A$$

④其他费用

根据当地的一般水平，其他费用一般取年有效毛租金收入的 1%。

其他费用=年有效租金毛收入 B×费率

$$=0.8333A \times 1\%$$

$$=0.0083A$$

⑤年运营费用 TOE=增值税及附加+城镇土地使用税+租赁费用+其他费用

$$=0.0441A+1+0+0.0083A+0.0083A$$

$$=0.0607A+1$$

⑥年毛租金收入 A

年毛租金收入 A=年纯租金收入 NOI+空置和收租损失 C-其他收入

$$D+\text{年运营费用 TOE}=11.8+0.1667A-0.0025A+(0.0607A+1)$$

解得年毛租金收入 A=16.5 元/平方米（取整至十分位）

即收益法测算的年租金为 16.5 元/平方米。

四、地价确定

1、评估结果可信度分析及地价确定

根据上文，本次评估采用市场比较法评估的土地年租金单价为 18.7 元/平方米，采用收益还原法评估的土地年租金单价为 16.5 元/

平方米，两结果差距不大，确定最终地价结果时，我们有以下考虑：

市场比较法：市场比较法是客观地估计市场行情，一切参照市场标准，评估出的评估结果，贴近市场，且国家及地方关于经济、金融、土地及房地产的相关政策导向较为一致，有助于土地市场的健康、平稳发展，本次采用市场比较法使用的估价资料和量化指标、估价参数依据充分性高、可靠性高，估价结果可信度较高。

收益还原法：收益还原法是基于市场环境和相关收益较平稳状况下得出理想化价值，而未来市场环境和相关收益本身具有不确定性，其计算结果可信度较低。

参考《土地评估实务千问千答》等文件的说明“①两种估价方法和估价资料可信度都较高，应采取算术平均法。②第一种方法及估价资料可信度高，第二种方法或估价资料可信度低时：两种估价结果差值不超过30%，以第一种方法为主，建议权重取60%或70%，另一种40%或30%；两种估价结果差值超过30%，以第一种方法为主，建议权重取80%，另一种取20%；两种估价结果差值超过50%，建议做详细分析舍去可信度低的估价结果或对可信度低的评估结果进一步调低权重”。以可信度较高的市场比较法结果为基准，两种估价方法的结果差异率为12%，差距相对较小，故本次评估市场比较法权重取70%，收益还原法的权重取30%，求取评估对象最终估价结果。详见下表：

评估方法	市场比较法	收益还原法
年租金单价 (元/平方米)	18.7	16.5
权重	70%	30%
综合年租金单价 (元/平方米)	18.0	

即待估宗地年租金单价为18.0元/平方米。

折合成以亩为计量单位，则年租金单价为：

$18.0 \times 666.6667 = 12,000$ 元/亩

年租金总价为： $18.0 \times 110,273.53 = 1,984,924$ 元

年租金总价大写人民币：**壹佰玖拾捌万肆仟玖佰贰拾肆**元整。

出租 20 年土地租金总价：39,698,480 元（一次性收取）

20 年租金总价大写人民币：**叁仟玖佰陆拾玖万捌仟肆佰捌拾**元整
（详见《土地估价结果一览表》）。

2、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地市场进行分析，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，评估对象在估价日期为 2026 年 01 月 19 日，评估设定用途、开发程度等条件下的国有土地使用权出租市场价格为：

币种：人民币

出租土地面积：110,273.53 平方米（合计 165.4103 亩）

土地年租金单价：18.0 元/平方米（折成年租金 12,000 元/亩）

土地年租金总价：1,984,924 元

出租 20 年土地租金总价：39,698,480 元（一次性收取）

20 年租金总价大写人民币：**叁仟玖佰陆拾玖万捌仟肆佰捌拾**元整
（详见《土地估价结果一览表》）。

第四部分 附件

- 附件一：《委托估价协议》；
- 附件二：宗地卫星图；
- 附件三：《广东省国土资源厅关于廉江市石岭镇 2017 年度第一批次城镇建设用地的批复》粤国土资（建）字（2017）424 号；
- 附件四：位置示意图；
- 附件五：评估对象照片（含估价师现场查勘照片）；
- 附件六：实例照片；
- 附件七：现场勘查记录表；
- 附件八：估价机构营业执照复印件；
- 附件九：土地估价机构信用等级证书、机构备案公函复印件；
- 附件十：土地估价师资格证复印件。

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：广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司（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: 

受托方 (乙方):
(盖章)



法人代表:



2026年1月19日



1(2)

1

3(3)

4(4)

5

6(5)

10

11

9

7(6)

8(7)

9

8

10

1

广东省国土资源厅

粤国土资(建)字〔2017〕424号

广东省国土资源厅关于廉江市石岭镇 2017 年度第一批次城镇建设用地的批复

湛江市人民政府:

经你市政府审核同意上报的《关于审批廉江市石岭镇 2017 年度第一批次城镇建设用地的请示》(湛国土资(利用)〔2017〕208 号)收悉。经省人民政府同意,批复如下:

一、同意上报的农用地转用方案和征收土地方案。同意廉江市将石岭镇中山村委会垌蒙埗、肖村、大碑口、大垌、郑村仔、符新经济合作社;蓬山村委会蓬山、门前坡、坡头、岭头山、木根塘、白石头、村尾经济合作社,蓬山经济联合社属下集体农用地 15.5683 (耕地 10.4995 公顷、林地 0.2186 公顷<可调地类 0.2186 公顷>、其他农用地 4.8502 公顷<可调地类 4.8502 公顷>) 转为建设用地,并办理征收为国有土地手续;上述土地经完善征收手续后依照规划安排作为廉江市城镇建设用地。

二、该批次用地在土地利用总体规划中均安排为城乡建设用地，供地时土地用途应与土地利用总体规划中的规划安排相符；同时，供地方式、供地规模、供地标准等应严格按照国家和省的有关规定执行，切实做到节约集约用地。

三、同意上报的补充耕地方案。使用已有耕地储备指标（44088120110106、44088120130006）落实占补平衡。

四、请你市人民政府督促廉江市人民政府及时依法组织实施征地，切实保障被征地群众生活出路。廉江市人民政府应依法发布征地公告，限期办理征地补偿登记；廉江市土地行政主管部门应会同有关单位根据批准的征收土地方案拟订具体的征地补偿安置方案并予以公告，并听取群众意见后报同级人民政府批准实施。征地补偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。

五、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。

六、征地批后实施情况连同经批准的征地补偿安置方案和具体项目供地情况须按规定报备。



公开方式：主动公开

抄送：国家土地督察广州局，财政部驻广东省财政监察专员办事处，省府办公厅、财政厅、省地税局，湛江市国土资源局、财政局，廉江市国土资源局、财政局。

广东省国土资源厅办公室

2017年8月9日印发

排印：钟婉怡

校对：张子坡

共印 20 份



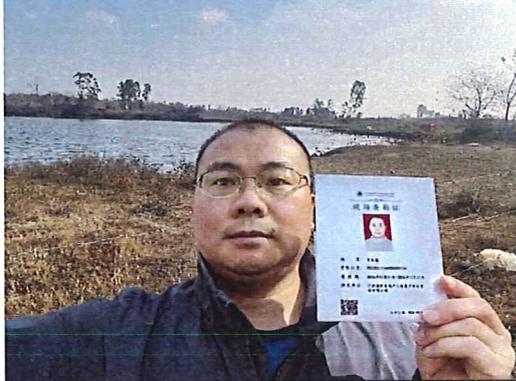
估价对象位置图

估价对象地址：湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块

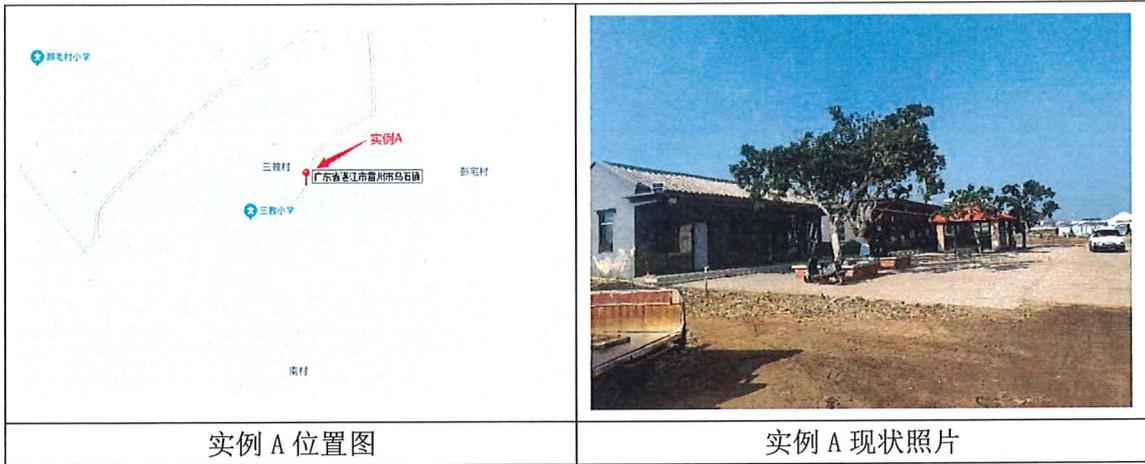


估价对象现状照片

坐落：湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块

	
宗地概况	宗地概况
	
宗地概况	宗地概况
	
宗地概况	估价师现场照片

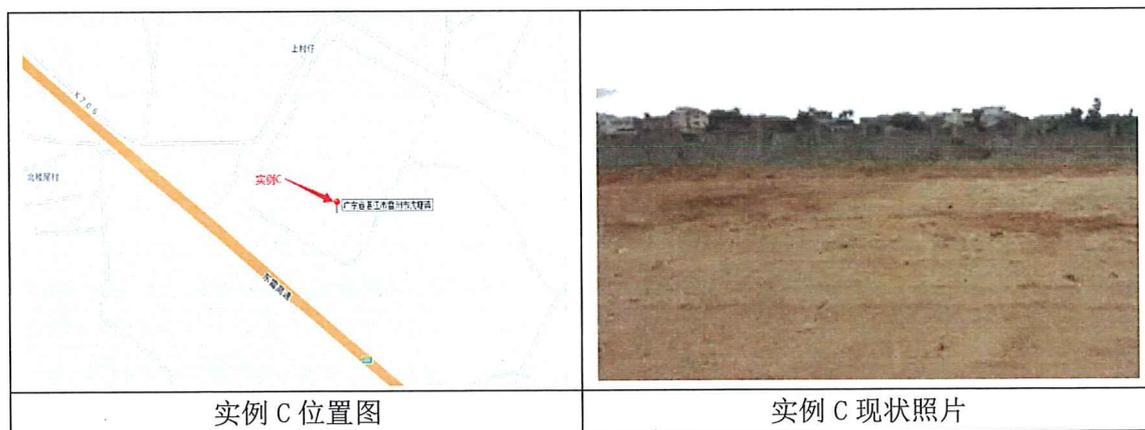
可比实例 A、B、C 位置图及现状照片



实例 A 位置图及现状照片



实例 B 位置图及现状照片



实例 C 现状照片

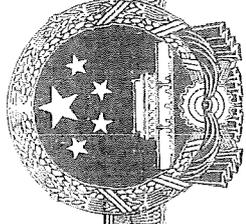
实地查勘表 · 土地

土地坐落	湛江市廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块		
产权证	无		
土地使用权人	政府储备用地	土地用途	<input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 居住 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 工业 <input checked="" type="checkbox"/> 国有农用地
所有权性质	<input checked="" type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体	土地使用权来源	<input type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 划拨 <input checked="" type="checkbox"/> 收储
形 状	<input type="checkbox"/> 规则 <input type="checkbox"/> 较规则 <input checked="" type="checkbox"/> 不规则	地 势	<input type="checkbox"/> 平坦 <input checked="" type="checkbox"/> 较平坦 <input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 低
开发程度	(1) 宗地内: <input type="checkbox"/> “三通一平” <input type="checkbox"/> “五通一平” <input type="checkbox"/> “六通一平” <input checked="" type="checkbox"/> 场地不平整 三通 (2) 宗地外: <input checked="" type="checkbox"/> “三通” <input type="checkbox"/> “五通” <input type="checkbox"/> “六通”		
土地面积	110273.53m ² (合16.4103亩) 容积率		/
四 至	东: 其他用地 (近东宁塘)	南: 其他用地 (近村尾村)	
	西: 其他用地 (近平坡村)	北: 其他用地 (近木垌村)	
临路状况	东、南临乡道, 临路状况一般。		
公共交通	<input type="checkbox"/> 汽车站 () 米 <input type="checkbox"/> 火车站 () 公里 <input type="checkbox"/> 港口 () 公里 <input type="checkbox"/> 机场 () 公里		
	公交线路 (1) 地铁: 无 (2) 公交站:		
公共配套设施	距石岭镇中心约9公里, 周边多为村庄, 公共配套设施不完善。		
邻近物业	多为农用地及石场		
备 注			

领勘人:

查勘人: 肖伟林

查勘日期: 2026年01月19日



编号: S0612020150939G(1-1)

统一社会信用代码

91440101749928265K

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、监
备案、许可、监
管信息。

名称 广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李峻峰

经营范围 商务服务业(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。)

注册资本 叁佰零壹万元(人民币)

成立日期 2003年06月02日

住所 广州市天河区华庭路4号1510室(仅限办公)



登记机关

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
估价行业管理规定，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：三级

证书编号：C202644032

有效期：2026年1月1日至2026年12月31日



机构名称：广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91440101749928265K

法定代表人：李峻峰
(执行事务合伙人)

住所：广州市天河区华庭路4号1510房

发证单位：
二〇二五年十二月十二日



附记

估价师信息

备案日期：2026年1月21日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
刘春园	房地产估价专业人员	0026	李峻峰	土地估价专业人员	0053
沈建新	房地产估价专业人员	0046	屈健刚	土地估价专业人员	0054
赵亚	土地估价专业人员	0013	朱伟平	土地估价专业人员	0202
周泳飞	资产评估师	0210	邝俊杰	土地估价专业人员	0188
肖伟栋	土地估价专业人员	0134	常江	土地估价专业人员	0332
罗伟棋	土地估价专业人员	0360	谢吉林	土地估价专业人员	0136
伍振海	土地估价专业人员	0498			

变更前信息

备案日期：2025年5月26日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
刘春园	房地产估价专业人员	0026	李峻峰	土地估价专业人员	0053
沈建新	房地产估价专业人员	0046	屈健刚	土地估价专业人员	0054
赵亚	土地估价专业人员	0013	朱伟平	土地估价专业人员	0202
周泳飞	资产评估师	0210	邝俊杰	土地估价专业人员	0188
肖伟栋	土地估价专业人员	0134	常江	土地估价专业人员	0332
罗伟棋	土地估价专业人员	0360			

全国土地估价
监管系统
备案号2020440152-010
2026.1.21

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：肖伟栋

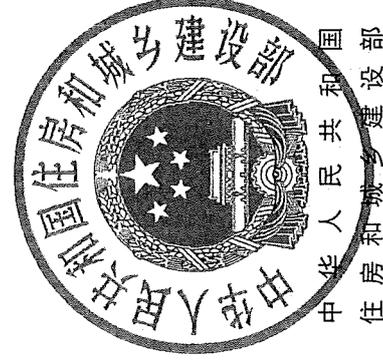
证件号码：441826198208100235

性别：男

出生年月：1982年08月

批准日期：2021年11月14日

管理号：30520211144000000134



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：谢吉林

证件号码：362423197906193016

性别：男

出生年月：1979年06月

批准日期：2021年11月14日

管理号：30520211144000000136

