

备案号：44311261A0003

查询码：FEA5827F



土地估价报告

项目名称：广东省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值评估（湛江市廉江市）

受托估价单位：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：深美林土估字第 20260203-01 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：广东省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
租赁市场价值评估（湛江市廉江市）

受委托估价单位：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：深美林土估字第20260203-01号

电子备案编号：（见封面）

提交估价报告日期：二〇二六年二月二日

关键字：湛江市廉江市

租金市场价值评估

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

2026年度



目 录

第一部分 摘 要	2
一、估价项目名称	2
二、委托估价方	2
三、估价目的	2
四、估价期日	2
五、估价日期	2
六、地价定义	2
七、估价结果	4
八、土地估价师签名	5
九、土地估价机构	5
第二部分 估价对象界定	7
一、委托估价方	7
二、受托估价方	7
三、估价对象	7
四、估价对象描述	7
五、影响地价的因素说明	8
第三部分 土地估价结果及报告使用	23
一、估价依据	23
二、土地估价	25
三、估价结果和估价报告的使用	31
第四部分 附 件	34



土地估价报告 第一部分 摘要

一、估价项目名称

广东省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值评估

二、委托估价方

委托方：廉江市石岭镇人民政府

单位地址：广东省湛江市廉江市石岭镇石塘路 85 号

电话：0759-6255221

邮编：524456

三、估价目的

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》确定委托服务是廉江市石岭镇人民政府委托深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司对位于广东省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值评估。

估价目的：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。

四、估价期日

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》约定的估价期日，结合估价目的和委托方委托要求，本次评估确定估价期日为 2026 年 01 月 19 日，此估价期日与估价对象实地查勘之日（实地查勘日为 2026 年 01 月 19 日）相同，本报告估价对象在估价期日的状况与在实地查勘之日的状况一致。

五、估价日期

二〇二六年一月十九日至二〇二六年二月二日

六、地价定义

本次估价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。

根据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）的规定结合委托估价



方提供的相关资料及现场查勘情况，确定本次地价定义如下：

1、土地用途设定

根据宗地使用人提供的《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》记载，宗地地址：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，宗地用途：采矿用地（堆场）；四至：东至道路，南至其他用地，西至其他用地、北至其他用地；用地面积为 110273.53 平方米。土地权利性质：租赁；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》及土地利用现状分类（GB/T21010-2017）的有关规定，设定土地用途为：采矿用地（堆场）。

2、农用地使用权类型设定：

结合本次估价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，本次评估农用地使用权类型按租赁设定；

3、农用地使用权年期设定：

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》，设定租赁年期为 20 年；

4、开发程度设定：

至估价期日，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通上水），红线内不平整。结合本次估价目的，本次评估界定的土地开发程度指宗地红线外的基础设施开发程度“三通”（通路、通电、通上水）及红线内场地不平整；

5、估价期日设定：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》约定的估价期日，结合估价目的和委托方委托要求，本次评估估价期日设定为 2026 年 01 月 19 日；

6、规划条件设定：根据廉江市石岭镇人民政府提供的《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》，依据合法原则和最有效利用原则，本次评估设定土地用途为采矿用地（堆场）。



综上所述，本次评估价格定义为：待估宗地在公开市场条件下于估价期日 2026 年 01 月 19 日、宗地红线外“三通”（通路、通电、通上水）红线内场地不平整条件下，设定租赁年期为 20 年，设定规划条件下的租赁农用地使用权价格。

七、估价结果

1、估价人员根据估价目的，依据相关法律法规和制度政策，遵循估价原则和估价程序，在实地查勘和市场调查的基础上，运用科学合理的估价方法进行分析测算，确定估价对象于估价期日的估价结果如下（详见《土地估价结果一览表》）：

租赁土地使用权公开市场价值

用途	采矿用地（一次性支付 20 年租金）
土地面积(平方米)	110273.53
地面单价租金(RMB,元/平方米·年,保留至个位)	18.16
年租金(RMB,元/年,保留至个位)	2002567
20 年总租金(RMB,元,保留至个位)	40051340
大写人民币	肆仟零伍万壹仟叁佰肆拾

注：最终租赁地价款由委托估价方通过集体决策确定。



(此页无正文)

八、土地估价师签名

评审人员	资格证书号	签名	执业印章
房莫桥	2013440196	房莫桥	
刘小芳	2014420092	刘小芳	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:



深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年二月二日





深圳市深美林房地产资产评估有限公司

TEL/FAX: 0755-28608281

附表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：深圳市深美林房地产资产评估有限公司

估价日期：2026年1月19日

估价报告编号：深美林土估字第 20260203-01 号

估价目的：为委托方拟出租土地作集体决策提供价值参考依据

估价期日的农用地使用权类型：出租

性质	估价期日的土地使用者	宗地编码	宗地名称	不动产权证	估价期日的用途			容积率		估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地年限/年	土地面积/m ²	地面单价租金(RMB,元/平方米·年)	年租金(RMB,元/年)	20年租金(RMB,元)
					证载(或批准)	实际	设定	规划	实际							
出租 20 年		--	广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165.4103 亩国有采矿用地	--	农用地	--	采矿用地	--	--	三通不平	三通不平	出租 20 年	11027 3.53	18.16	2002567	40051340
备注														合计	40051340	

一、上述土地估价结果的限制条件

- 1、土地权利限制：估价对象为国有综合用地及国有租赁用地的土地使用权，估价对象权属明确，无他项权利存在；
- 2、基础设施条件：宗地红线外“三通”（通路、通电、通水），宗地红线内场地不平整；
- 3、影响土地价格的其他限制条件：无。

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象土地面积及权利状况来源于委托估价方提供的《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》。
- 2、估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务，若估价目的改变，则需重新评估；
- 3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；
- 4、本报告的估价结果有效期以估价报告提交之日起壹年内为宜。

估价机构：深圳市深美林房地产资产评估有限公司

二〇二六年一月二日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：廉江市石岭镇人民政府

单位地址：广东省湛江市廉江市石岭镇石塘路 85 号

电话：0759-6255221

邮编：524456

二、受托估价方

受托估价机构：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

机构地址：深圳市福田区福田街道福山社区福华三路与金田路交接处东南侧卓越世纪中心、皇岗商务中心 2 号楼 1201

等级：三级

估价资格有效期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

证书编号：C202644060

法定代表人：李振新

联系电话：0755-28608281

三、估价对象

本次估价对象：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，根据宗地使用人提供的《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》记载，待估宗地出租用途为采矿用地（堆场），现状为空地，四至：东至道路，南至其他用地，西至其他用地、北至其他用地；用地面积为 110273.53 平方米。依据土地利用现状分类（GB/T21010-2017）的有关规定，评估设定用途为采矿用地（堆场）；

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》记载，估价对象用地面积为 110273.53 平方米。本次评估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，本次评估价格为国有土地使用权租赁价格，不考虑地上建筑物及其他附着物对土地价格的影响。

四、估价对象描述



1、土地登记状况

无。

2、土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况：估价期日的估价对象土地所有权属国家所有；

(2) 估价对象的农用地使用权：/。

(3) 土地他项权利状况：至估价期日，估价对象没有设定抵押权、担保权、典当权、租赁权、地役权、地上地下权等权利；宗地产权清楚，来源合法，无权属纠纷。

(4) 实际使用与证载状况分析：估价对象出租用途为采矿用地（堆场），现状为空地，实际使用与证载状况一致。

3、土地利用状况

(1) 土地现状利用条件

经估价人员现场查勘，待估宗地至估价期日现状为空地，估价对象地势平坦，宗地起伏<1米，基本无不良地质现象，地质条件好，宗地形状为较规则，对土地利用有利。该宗地实际开发程度为宗地红线外“三通”，红线内“场地不平整”。

(2) 土地规划利用条件

根据土地使用者提供的《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》，依据合法原则和最有效利用原则，本次评估设定土地用途为采矿用地（堆场）。

4、闲置状况：

由于委托方未提供相关资料，本次评估未考虑估价对象闲置问题。

五、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1、行政区域

湛江，广东省地级市，旧称“广州湾”，别称“港城”，位于中国大陆最南端、广东省西南部。属于热带北缘季风气候，终年受海洋气候的调节，冬无严寒，夏无酷暑，亚热带作物及海产资源丰富。湛江市总面积13263平方公里，下辖4个市辖区、3个县级市、2个县。截至2023



年末，湛江市常住人口 707.84 万人。

湛江是广东省域副中心城市，是粤西和北部湾城市群中心城市、全国首批沿海开放城市、首批“一带一路”海上合作支点城市、首批全国海洋经济创新发展示范城市、全国性综合交通枢纽，被评为全国综合实力百强城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国双拥模范城市、中国特色魅力城市，目前正加快打造现代化沿海经济带重要发展极。

2、自然环境

湛江的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，南北高而中间低，起伏和缓，多为平原和台地。全市土地总面积中，平原占 66%，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%。

湛江所辖五县四区均面向海洋，海岸线总长 2023.6 公里，其中大陆海岸线 1243.7 公里、岛岸线 779.9 公里，海岸线系数（海岸线长度与国土面积之比）为 0.16，即每平方公里国土的海岸线长 162 米。

3、产业政策

根据湛江市产业园区发展规划（2019-2022 年），本规划围绕湛江现代化产业发展需要，以产业园区为载体，紧扣海洋经济、军民融合、枢纽型及都市型经济特色，充分发挥三大产业航母撬动效应，坚决贯彻湛江市委一通道、一港区、一示范“三个一”决策部署，构建以临港钢铁、临港石化、森工造纸为主导，装备制造、生物医药、渔业及食品加工、新能源、家电家具、现代物流、滨海旅游、科技信息、商贸服务九大产业支撑为特色的湛江“3+9”现代化产业体系。在空间上，形成以开发区为核心，往奋勇高新区、雷州、徐闻等区域方向打造产业拓展带，扩大发展空间；往麻章、坡头、遂溪、廉江、廉江市等区域打造产业升级带，调整发展结构；往廉江市、赤坎、南三岛滨海旅游示范区、吴川等区域打造产业服务带，优化发展业态。通过交通物流节点，使得各产业园发展要素互联互通，形成“一核三带、联动发展”的格局，构建湛江产业生态。

促进产业集聚。围绕三大产业航母，打造产业核心引擎：以开发区



为核心，围绕三大产业航母，辐射带动全市发展。在奋勇高新区、雷州、徐闻等区域布局钢铁石化配套产业，在麻章布局森工造纸协作园区，做大做强临港重化工产业集群。

做大工业经济总量，聚力发展产业拓展带：以奋勇高新区、雷州、徐闻等区域为重点，主动承接开发区临港重化工产业集群配套产业，在做大渔业及食品加工产业基础上，重点拓展高端装备制造、能源产业、生物医药等业态，抢先布局新能源新材料产业集群，积极引进电子信息技术产业，不断扩大产业发展空间。

促进传统业态转型，集中发展产业升级带：以廉江、吴川、麻章、遂溪等区域为重点，促进家电家具、装备制造、渔业及食品加工等传统产业转型升级，在麻章、廉江市、坡头等区域布局生物医药、新能源，促进大健康产业发展，优化片区产业结构。

培育新兴服务业态，优化发展产业服务带：以廉江市、赤坎、吴川、南三岛为重点，布局航运服务、船舶及海洋工程服务、大数据信息服务、高端商务服务等新兴服务业态，进一步优化滨海旅游、渔业及食品加工等特色资源产业。

聚焦枢纽经济建设，形成节点联动格局：完善港口物流体系、配套发展仓储物流、提升商贸物流。

4、税收政策

主要税收规定如下：

土地增值税：根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕号）和广东省地方税务局《转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（粤地税发〔2010〕105号）的规定及《湛江市地方税务局关于土地增值税预征率和核定征收率的公告》（湛江市地方税务局公告2010年第1号）等，“从事房地产开发业务的纳税人销售（预售）普通住宅取得的收入，按2.5%预征土地增值税；销售（预售）其他类型房地产取得的收入，按3%预征土地增值税。”计算。

土地取得税费：土地取得税费主要有契税、印花税、登记费等，综合费率为3.05%，即为取得地价款的3.05%。

关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据：



营业税改征增值税后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据有关问题明确如下:

一、计征契税的成交价格不含增值税。

二、房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

三、土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

四、个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税，计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的，其向房屋出租方支付的租金及增值税额，在计算转租所得时予以扣除。

五、免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。

六、在计征上述税种时，税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。

5、金融政策

根据《湛江市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》（2020年-2025年），坚持以服务实体经济为导向，做大做强现代金融产业。推进金融业招商引资，积极引进和增设金融法人机构，促进金融资源要素集聚发展。大力发展多层次资本市场，持续完善上市挂牌扶持政策，建设上市后备企业资源库，支持企业上市，提高直接融资比重。依托互联网、大数据、人工智能等手段推动产融结合协调发展。依托核心企业大力开展供应链金融，积极发展普惠金融、海洋金融、绿色金融、科技金融，强化金融对中小微企业的支持。深化中小银行改革，完善公司治理，擦亮本地金融品牌。创建海洋金融改革创新区，打造北部湾和粤西地区金融中心。到2025年，全市实现金融服务业增加值300亿元，推动上市公司达到10家以上。



6、不动产制度与不动产市场状况

(1) 不动产制度

《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行土地所有制的性质、形式和不同形式的土地所有制的适用范围，以及土地的使用、管理制度。国家实行土地有偿有限期使用制度，除了国家核准的划拨土地以外，凡新增土地和原使用的土地改变用途或使用条件、进行市场交易等，均实行有偿有限期使用。在不改变城市土地国有的条件下，采用拍卖、招标、协议、挂牌等方式将土地使用权有偿、有限期地租赁给土地使用者；土地使用者在土地使用年限内可转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护；需要继续使用的，经批准，期限可以延长，同时按当时市场情况补交地价款。

目前，我国在以廉租住房制度、经济适用住房制度和公共租赁住房为主要内容的基本住房保障制度框架基础上，推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行，探索发展共有产权住房，并通过棚户区改造等方式，积极改善其他住房困难群体的居住条件。

根据《住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》要求，各地区要把廉租住房全部纳入公共租赁住房，实现统一规划建设、统一资金使用、统一申请受理、统一运营管理。从具体政策上，共有产权住房的供应对象是在城镇稳定就业一定年限的首次购房家庭和棚户区改造后扩大住房面积的家庭，只能享受一次。当居住一定年限后交易时，需按政府（或单位）与个人的产权比例分享收益，防止寻租，政府（或单位）与购房者各自持有的产权份额可按规定相互购买。这种共有产权住房可以涵盖目前保障房中的经济适用住房和限价商品住房。

2009年，国家开展了利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作。试点城市在优先保证职工提取和个人住房贷款、留足备付准备金的前提下，可将50%以内的住房公积金结余资金贷款支持保障性住房建设，贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行。利用住房公积金结余资金发放的保障性住房建设贷款，定向用于经济适用



住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项安置用房、政府投资的公共租赁住房建设。

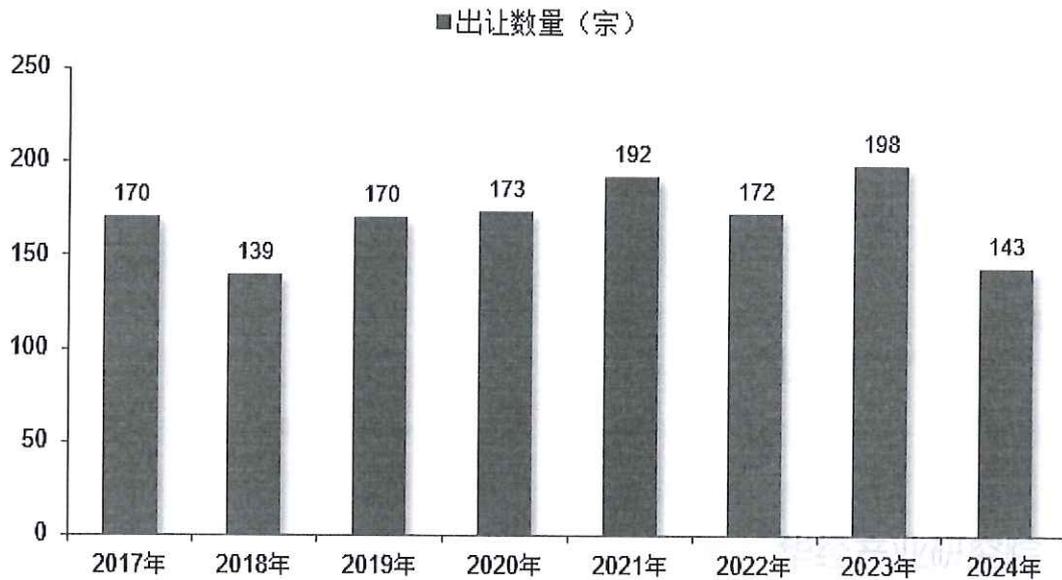
(2) 不动产市场状况

① 土地市场状况

一、湛江市土地租赁情况

华经产业研究院数据显示:2024年湛江市土地租赁共有143宗,2023年租赁宗数为198,同比下降27.78%;土地租赁面积为413.6万m²,同比下降19.25%。

2017-2024年湛江市出让土地宗数统计





2017-2024年湛江市出让土地面积统计

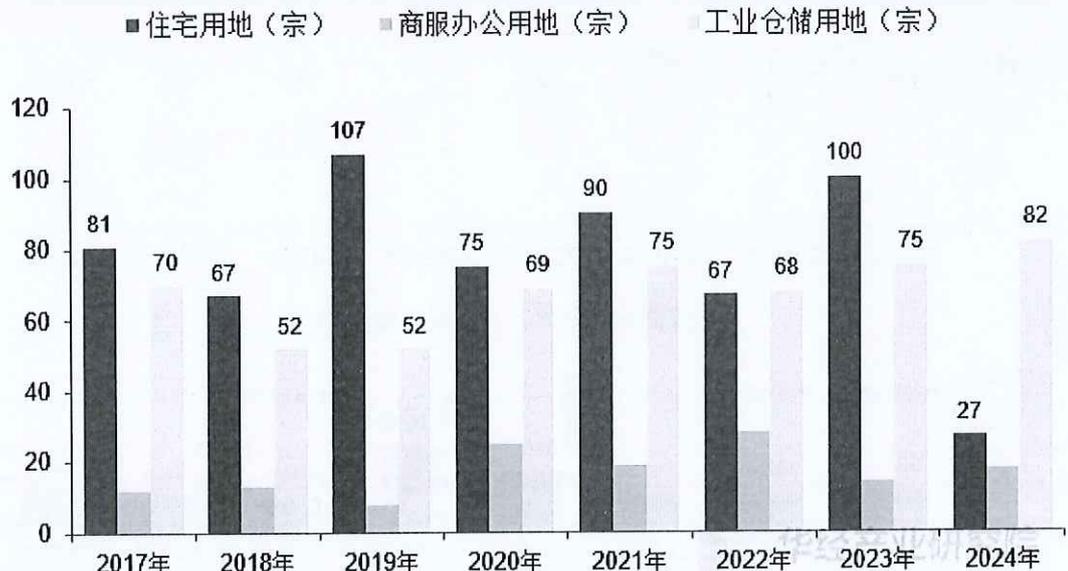


www.huaon.com

数据来源: 国信房地产信息网, 华经产业研究院整理

其中, 住宅用地租赁 27 宗, 面积为 98.66 万 m², 同比下降 30.27%; 商服办公用地租赁了 18 宗, 面积为 23.74 万 m², 同比增长 10.6%; 工业仓储用地租赁了 82 宗, 面积为 250.92 万 m², 同比下降 22.32%。

2017-2024年湛江市三类用地出让宗数统计



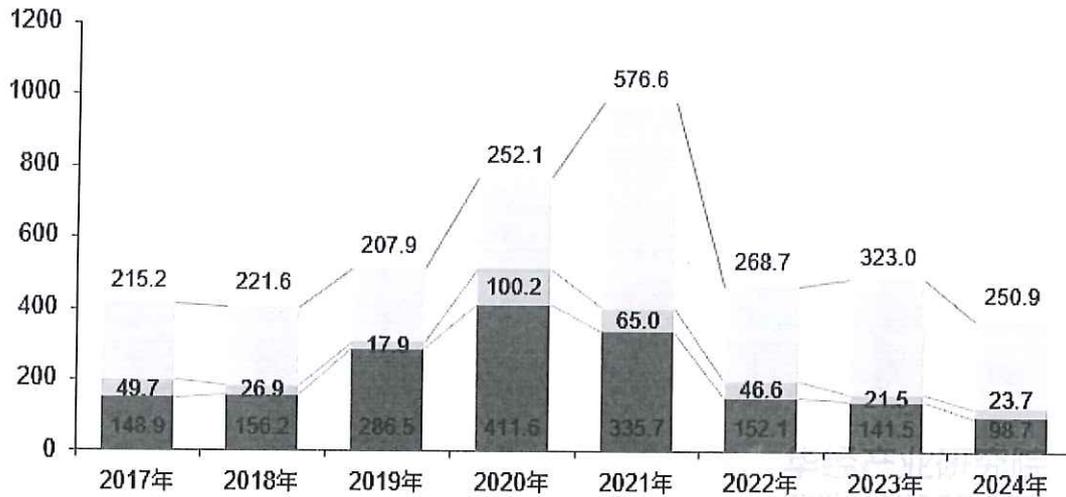
www.huaon.com

数据来源: 国信房地产信息网, 华经产业研究院整理



2017-2024年湛江市三类用地出让面积统计

■住宅用地(万m²) ■ 商服办公用地(万m²) ■ 工业仓储用地(万m²)



www.huaon.com

数据来源: 国信房地产信息网, 华经产业研究院整理

二、湛江市土地成交情况

2024年湛江市土地租赁成交数量为119宗, 2023年成交宗数为120, 同比下降0.83%; 成交面积为349.81万m², 同比增长7.85%。

2017-2024年湛江市成交土地宗数及面积统计



www.huaon.com

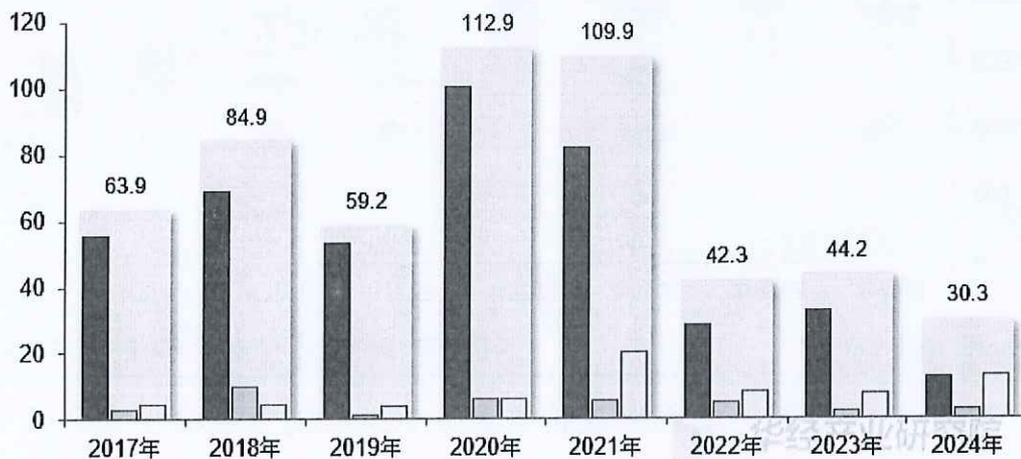
数据来源: 国信房地产信息网, 华经产业研究院整理



2024年湛江市土地租赁成交价款为30.33亿元。其中，住宅用地的成交价款为12.73亿元；商服办公用地的成交价款为2.67亿元；工业仓储用地的成交价款为13.24亿元。

2017-2024年湛江市土地成交价款统计

全部土地(亿元) ■ 住宅用地(亿元) □ 商服办公用地(亿元) □ 工业仓储用地(亿元)

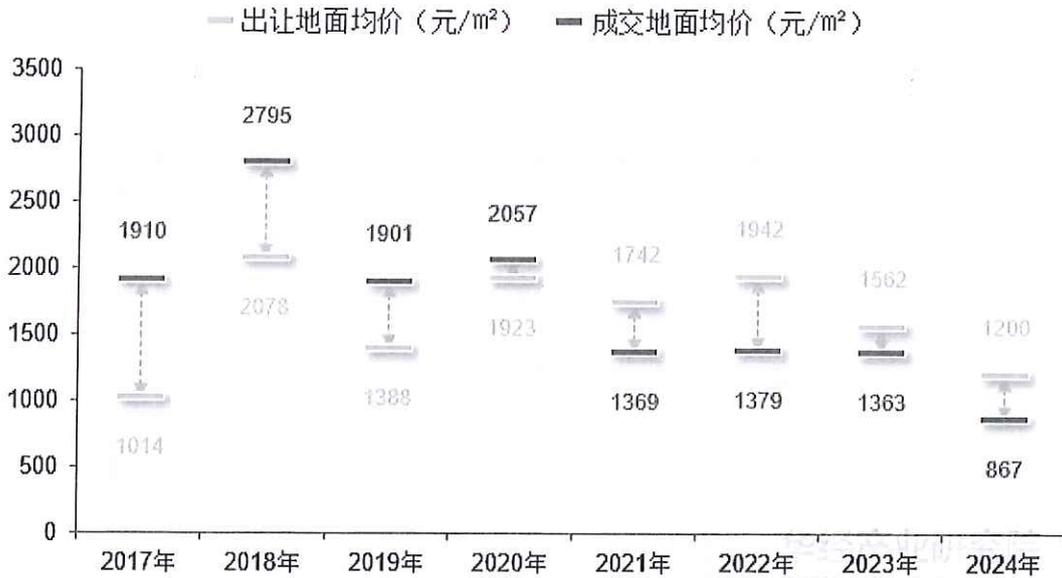


三、湛江市土地租赁、成交均价及溢价率

2024年湛江市土地租赁的租赁地面均价为1200元/m²；而成交地面均价为867元/m²，相比租赁地面均价减少了333元/m²。



2017-2024年湛江市出让地面均价与成交均价对比



www.huaon.com

数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

2024年湛江市土地租赁溢价率为8.06%，较上年减少了2.5个百分点。其中，2024年湛江市住宅用地溢价率为3.81%；商服办公用地溢价率为4.64%，较上年减少了9.96个百分点；工业仓储用地为12.8%，较上年减少了9.88个百分点。



2017-2024年湛江市土地溢价率



www.huaon.com

数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

② 商品房市场状况

2025年上半年湛江楼市的成交数据来看，湛江商品房合计网签套数12809套，同比增长2.4%；合计网签面积134.96万m²，同比增长3.3%。由此推测，2025年湛江商品房总成交量较去年会略有提升，这表明房地产止跌回稳的政策已初见成效，楼市销售降幅正呈现逐渐收窄的态势，这让我们看到了一丝曙光。但再看上半年的成交均价数据，却同比下滑了4.7%，说明这个成绩是房企“以价换量”的结果，当前购房者观望周期长且转化率低，市场信心依旧脆弱，这意味着市场复苏之路漫长且充满挑战。预计下半年的政策和楼市走向都会围绕着“止跌回稳”而努力，“稳楼市”的大招还会进一步加码。

7、社会经济运行状况

2025 湛江上半年地区生产总值达 1811.26 亿元，同比增长 5.1%。其中：

- 第一产业增加值 283.65 亿元，增长 4.0%
- 第二产业增加值 629.32 亿元，增长 4.9%
- 第三产业增加值 898.29 亿元，增长 5.6%



1) 工业生产

规模以上工业增加值同比增长 10.2%，6 月份增速达 15.9%。主要增长领域包括：

纺织服装、服饰业增长 68.0%

通信设备、计算机制造业增长 58.0%

石油、煤炭及其燃料加工业增长 27.3%

汽车制造业增长 24.6%

2) 固定资产投资

全市固定资产投资同比下降 4.5%，但工业投资占比达 53.7%，其中钢铁冶炼及加工业投资增长 417.4%，基础设施投资增长 27.0%。房地产开发投资下降 28.7%

3) 消费市场

社会消费品零售总额 763.19 亿元，同比增长 4.3%。餐饮收入增长 1.4%，家具、家电等品类零售增长显著，其中通讯器材类增长 46.0%

4) 金融市场

5 月末金融机构本外币存款余额 5158.49 亿元，同比增长 6.1%；贷款余额 4522.99 亿元，增长 7.8%。

8、一般因素对地价影响分析

在湛江市国民经济和社会发展规划下，强化工业立市战略，以创新驱动为引领，推动先进制造业和现代服务业协调发展，培育战略性新兴产业，改造提升传统优势产业，统筹发展海洋经济，优化产业结构和布局，提升信息化水平，推动经济强力崛起，建设环北部湾临港产业中心。全面深化农村改革，完善促进农业、农村可持续发展体制机制，促进现代农业加快发展。实施基础设施优化提升和可持续发展战略，加快推进交通、能源、水利、信息等基础设施建设，完善网络体系，提高运行效率。综上所述，依托于估价对象所在区域的规划背景及估价对象所在的区域良好的经济形势，估价对象可以很好的实现其在该区域的价值。同时，伴随着经济的发展，估价对象地价会有一些的提升。

(二) 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因素，主要包括繁



华程度或集聚程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地开发利用限制和自然条件等。

1、区域概况

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，与广西壮族自治区接壤，总面积 2866.83 平方千米。截至 2025 年 2 月，廉江市下辖 3 个街道、18 个镇。截至 2024 年末，廉江市户籍人口 187.06 万人。

2、交通条件

廉江市境内有渝湛高速公路、汕头—湛江高速公路兰海联络线（廉江支线）[18]、沈阳—海口高速公路、玉林—湛江高速公路和南宁—湛江高速公路，其中南湛高速公路廉江段是湛江市首条自主实施建设的高速公路，该项目用地预审与选址，于 2024 年 11 月 15 日通过湛江市自然资源局的审查，获得了《建设项目用地预审与选址意见书》，该意见书为该项目开工建设奠定坚实基础。[49]玉湛高速途经廉江和寮、塘蓬、石岭、新民 4 镇，规划设置 5 个互通出入口，分别是和寮互通 [19]、塘蓬互通、廉江西互通、龙塘互通、石岭互通，主线设计速度 120 千米/小时。

2018 年，江湛铁路通车。廉江市除了改造升级原有的黎湛铁路（设廉江站）和河茂铁路（设河唇火车站，广茂铁路从广州市到茂名市，连接原有的河唇至茂名铁路），也将步入“高铁时代”——合湛高铁和张海高铁正在规划设计。其中合湛高铁廉江段长 47 千米，设计行车速度为 350 千米/小时，途经廉江市内高桥、青平、营仔、横山 4 镇，设廉江南站。

廉江市在北部湾畔沿岸还拥有安铺、营仔、龙头沙等 3 个天然良港。

3、基础设施和市政公用设施

廉江市内交通、通讯、供水、供电和污水处理等设施不断完善，按照城市化的建设标准，加大基础设施建设力度。移动电话和数据通讯已连接国际信息高速公路；区内海关、检验检疫、外管、工商、税务、金融等办事机构和部门配套；宾馆、市场、学校、医院、体育馆、娱乐场所、住宅区等生活服务设施较齐全；

待估宗地周围三通。周围无配套，设施完善度差。



4、投资环境、环境条件

廉江市地理位置优越，区域地势平坦，水文和地质状况良好，人文环境较优，无大气污染，无噪声污染。

5、产业集聚度、规划条件

廉江市正处于经济发展关键阶段，正视短板不足，促发展的信心和决心，尽最大努力、挖最大潜力，全力以赴拼经济、拼发展；要在激发县域经济活力上持续用力，以“头号工程”的力度抓紧抓实“百千万工程”，加快补足县域短板、增强县域动能、释放县域潜力；要围绕叠加政策要项目，最大限度挖掘政策的含金量，推动经济持续稳定回升向好，确保各项经济工作抓到实处、取得实效。

在国家“一带一路”战略、粤港澳大湾区、北部湾城市群、广东省构建“一核一带一区”区域发展格局下，湛江进入加快发展的机遇叠加期，也为廉江市经济发展提质增效提供更多的政策和资金支持。

6、周边土地利用现状

待估宗地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）国有农用地地段，规划为大垌矿区。周边主要为大垌矿区，周边设施完善度差。

7、区域因素对地价影响分析

交通体系较好，娱乐业、餐饮业和商业氛围差，相关配套设施不断在完善，区域人口密集一般，对地价总体起到一定抬升作用。

(三)个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、工程地质条件、规划及土地利用限制和宗地临街条件等。

项目	情况说明
1. 地价级别	--
2. 面积、形状、水文地质条件、工程地质条件	估价对象宗地占地面积为 110273.53 平方米；形状一般规则，对土地利用无不利影响；水文和地质状况良好；工程地质条件无异常。
3. 土地开发程度、现状	根据评估人员现场勘察，在估价期日，估价对象宗地开发程度为“三通土地不平整”，即宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地不平整，故本次评估设定估价对象的土地开发程度为“三通土地不平整”。
4. 临路状况	东至道路，南至其他用地，西至其他用地、北至其他用地。



5. 土地年限	租赁 20 年。
6. 土地使用权性质	为租赁。
7. 容积率	/
8. 最有效利用的假定	估价对象周边土地利用多未开发利用地及其他土地,在合法满足原规划条件的前提下,估价对象最合理和最有效利用为采矿用地。

估价对象宗地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,土地开发程度为“三通”,地上为空地,形状较规则,对土地利用无不利影响,水文和地质状况良好,商业氛围差,人口密集度一般,对地价有影响一般。



第三部分 土地估价结果及报告使用

一、估价依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

1、《中华人民共和国民法典》，2020年5月28日由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；

2、《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，1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员第十六次会议通过，2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《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二十九号公布，1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员第八次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议修改）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权租赁和转让暂行条例》（2020国务院令第732号）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第936号发布，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）；

8、《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30日国务院颁布）；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28



号，2004年10月21日颁布）；

10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，2008年1月3日国务院颁布）；

11、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，国务院2014年11月24日发布，自2015年3月1日起施行）；

12、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院于1986年9月15日发布，自1986年10月1日起施行，2011年1月8日根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

13、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（2011年01月08日修正并开始执行）；

14、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（1990年8月6日，由国务院令第11号发布施行，2011年1月8日，根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

15、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985年2月8日（国发〔1985〕19号发布，2011年1月8日，根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

16、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日发布）；

17、国土资源部《关于印发〈招标拍卖租赁国有土地使用权规范〉（试行）和〈协议租赁国有土地使用权规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114号，2006年8月1日起试行）；

18、《招标拍卖租赁国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第39号，2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过，自2007年11月1日起施行）；

19、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）；

20、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发〔2015〕12号）；

21、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36号）；



22、国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》（国土资发[2003]383号）；

23、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令63号，2015年6月29日国土资源部第3次部务会议审议通过，2016年1月1日起施行）；

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

1、《广东省土地管理条例》（2022年6月1日修正）；

2、广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（省人民政府颁布，2008年1月1日实施）；

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月01日）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 11427-2014，2014年12月01日）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）；

4、自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知（自然资办发〔2020〕51号）；

5、《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；

6、《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）。

（四）其他资料

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》；

2、《廉江市乡镇国有建设用地基准地价更新项目成果基本内容》；

3、受托方掌握的有关资料和估价人员实地调查及现场勘察取得的资料等。

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、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要因素，土地价格的形成是影响地价的多因素综合影响，而不仅仅取决于单因素（或单个主要因素）的个别影响。多因素平均质量优劣度高，地价就高，反之则低。

本次待估宗地拟采用基准地价系数修正法和市场法进行评估，评估中选取区域因素和个别因素作为主要因素指标，建立了多因素综合质量评价体系，在对各项因素独立评价的基础上，计算综合评价值。

2、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。

本次估价中遵循审慎原则考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况确定相关参数和结果。

3、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。

本次评估是遵循公开市场原则评估正常的市场价值。

4、合法原则

合法原则要求房地产估价对象的合法权益为前提进行，遵循合法原则具体体现在：合法产权方面，以房地产权属证书和有关证件为依据；合法使用方面，以城市规划土地用途管制等为依据；合法处分方面，以法律法规或合同等允许的处分方式为依据；其它方面，评估的价格必须符合国家的价格政策等。

估价对象为拟租赁的国有土地用地使用权，根据《招标投标租赁农用地使用权规定》、《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》、《廉江市乡镇国有建设用地基准地价更新项目成果基本内容》和现场查勘资料等资料遵循了合法性原则对宗地进行国有土地用地使用权价格评估，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。

5、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地租赁市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。



本次评估中采用的基准地价系数修正法和市场法进行评估，在评估过程中的方法运用和参数选取时，充分考虑同区域或者相邻类似区域同类用地的地价影响因素，体现了替代原则的运用。

6、供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

7、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场需求和最佳利用程度为依据。

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》，结合对估价对象区域规划情况，遵循合法性原则和最有效使用原则，评估中确定估价对象规划条件符合最有效利用方式。

8、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

本次评估充分考虑了土地及其他要素对不动产收益的贡献，确定土地价格。

9、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。



在评估过程中，要按照国家、地方的有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估中涉及的客户商业机密。

（二）估价方法

估价对象土地出租用途为采矿用地（堆场），评估设定用途为采矿用地（堆场），根据《城镇土地估价规程》、《农用地估价规程》（GB/T28406-2012），通行的地价评估方法有：市场比较法、收益还原法、成本法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术原则，根据当地地产市场的发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. 估价中采用的主要方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），采矿用地属于工业用地，估价方法的选择应按照以下原则，并结合当地房地产市场发育情况及估价对象的具体特点、估价目的等选择适当的估价方法进行估价。

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。另根据《农用地使用权租赁地价评估技术规范》的规定，租赁地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价方法的确定：

（1）待估宗地近期所在邻近区域租赁案例充足，案例价格同为租赁市场交易价格，可作为比较案例，故适宜采用市场比较法进行评估。

（2）待估宗地评估设定用途为采矿用地（堆场），据评估人员市场调查，委估地块周边虽然有与估价对象类似物业的租赁案例，但从房地产租金中难以准确剥离出土地收益，不采用收益还原法。

（3）剩余法多适用于具有投资开发或再开发潜力的未开发或待开发宗地，待估宗地为租赁工业用地，在不同行业下，其最佳利用方式难以确定，难以确定其开发完成后的不动产价值。不宜采用剩余法进行价值



估价。

(4) 成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。体现的是估价期日的投入和成本,其一般适用于新开发土地估价,划拨工业用地可采用成本逼近法。

(5) 公示地价系数修正法是利用城镇基准地价(路线价)、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果,按照替代原则,将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。待估宗地所在区域,位于基准地价覆盖范围之内,可用年期修正出一年期租赁价格,故本次评估适宜采用基准地价系数修正法。

估价人员认真分析了所掌握的资料,进行了实地查勘,并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查,根据待估宗地的特点,对待估宗地租赁性质采用市场比较法和基准地价系数修正法作为本次国有租赁土地使用权公开市场价值评估的方法。

A. 市场比较法

1、估价思路

市场比较法,简称比较法,是土地估价方法中最重要、最常用的基本方法之一。市场比较法是指根据替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较,并对类似宗地的成交价格进行差异修正,以此估算待估宗地价格的方法。以市场比较法评估土地价格公式如式所示:

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

式中:

P—待估宗地价格

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



E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

选择比较交易实例时,根据待估宗地情况,应符合以下要求:

用途类型相同或相近;

交易类型相同;

(1)用途类型相同或相近;

(2)交易类型相同;

(3)属于正常交易,或可修正为正常交易;

(4)区域及个别条件相近;

(5)交易时间与待估宗地的估价期日不能过长,在一个适度的时间范围内,同时,时间对宗地价值的影响是可以调整的;

(6)交易案例与被评估宗地面临的市场条件具有可比性,包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等;

(7)统一价格基础、统一比准基础。

本次评估,选择三个已发生交易,且用途与待估地块相同或相近的实例,以他们的价格作比较,结合影响地价的因素,进行因素修正,求取待估宗地的价格。

B. 基准地价系数修正法

利用城镇基准地价修正体系成果,按照替代原则,将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。公式如下:

宗地地面地价=片区基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×(1+区域个别因素修正)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

(三) 估价结果

1、估价人员根据估价目的,依据相关法律法规和制度政策,遵循估价原则和估价程序,在实地查勘和市场调查的基础上,运用科学合理的估价方法进行分析测算,确定估价对象于估价期日的估价结果如下(详见《土地估价结果一览表》):

租赁土地使用权公开市场价值

用途	采矿用地(一次性支付20年租金)
----	------------------



土地面积(平方米)	110273.53
地面单价租金(RMB,元/平方米·年,保留至个位)	18.16
年租金(RMB,元/年,保留至个位)	2002567
20年总租金(RMB,元,保留至个位)	40051340
大写人民币	肆仟零伍万壹仟叁佰肆拾

注：最终租赁地价款由委托估价方通过集体决策确定。

三、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、本报告所依据的国家、地方有关法律法规、相关的文件、规定，有关技术标准合法有效，不会发生重大变化，委托方提供的相关资料和估价人员现场查勘、调查搜集的资料均可靠。

2、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。

3、估价对象地价内涵是：待估宗地在公开市场条件下、于估价期日2026年01月19日、宗地红线外“三通”（通路、通电、通上水）红线内场地不平整条件下，设定规划条件下的租赁农用地使用权价格。

4、待估宗地与其它生产要素相结合，能够满足设定使用年限内经营管理的正常进行，能够满足设定使用年限内经营的正常需要。

5、用途设定：根据宗地使用人提供的《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》：待估宗地出租用途为采矿用地（堆场），现状为空地，根据土地利用现状分类（GB/T21010-2017）的有关规定，评估设定用途为采矿用地（堆场）。

6、估价期日设定：结合估价目的和委托方委托要求，本次评估估价期日设定为2026年01月19日。

7、开发程度设定：至估价期日，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通上水），红线内场地不平整。结合本次估价目的，本次评估界定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度“三通”（通路、通电、通上水）红线内场地不平整。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、发生效力的法律依据：



(1) 本报告是依据国家、地方有关法律法规《中华人民共和国土地管理法》等和有关技术标准《城镇土地估价规程》(GB/T11428-2014)、《农用地估价规程》(GB/T28406-2012)等进行评定的,估价报告和估价结果的作用依照法律法规和技术标准的相关规定发生法律效力。

(2) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的农用地使用权租赁价格,若待估宗地的土地规划条件、估价期日、土地开发程度、使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化,该评估价格应作相应调整。

(3) 本报告经两名及以上执业土地估价师签字、法人签字和加盖估价机构公章,并取得电子备案号,才具有法律效力。

2、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务,当用于其它目的,本报告评估结果无效。

3、本报告必须完整使用,任何单位和个人未经估价机构书面同意,不得以任何形式发表、肢解本报告,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,受托估价机构不承担责任。

4、本报告的估价结果自估价报告提交之日(2026年2月2日)起一年内有效。

5、本估价报告分为《土地估价报告》和《土地估价技术报告》两部分。《土地估价报告》提供给委托方,使用权归委托方,未经估价机构书面同意,委托方不得以任何形式公开发表;《土地估价技术报告》供本估价机构存档和提交土地管理部门备案之用。

6、本估价报告及估价结果使用权归委托方所有,受托估价机构对本估价报告及估价结果有解释权。

7、本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,受托估价机构不承担责任。

(三) 需要特殊说明的事项

1、土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状等评估相关资料由受托方土地估价专业评估师实地调查而得,估价机构对所收集资料的真实性、准确性、完整性负责。

2、估价对象的土地权属资料、土地利用状况、土地规划等资料由委



托方提供，本公司对委托方提供的相关复印件资料进行了审慎的检查和尽职调查，相关复印件与原件进行了核对，复印件与原件一致，委托方对提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的农用地使用权租赁价格，若待估宗地的土地规划条件、估价期日、土地开发程度、使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

5、本次评估是在满足本报告地价定义所设定条件下（用途、权利性质、权利类型、租赁期限、开发程度、估价期日、规划条件）的租赁农用地使用权价格，如果上述地价定义中任一条款发生变化，地价结果将随之调整，否则无效。

6、地价指数说明

地价指数是反映地价变化的相对值的指标，即不同时点的地价水平与某一固定时点或相对时点的地价水平比较的相对关系。本次评估地价指数使用广东省地价指数。

7、估价中未考虑的因素

（1）估价对象的地下资源、地下埋藏物所有权属国家，本估价结果不包含其价值，也未考虑其对估价对象地价的影响。

（2）本估价报告未考虑未来城市规划改变对估价对象地价的影响。

8、其他需要特殊说明的事项

本报告估价人员与委托方除委托估价关系外，无其它任何影响估价结果的关系。



第四部分 附件

- 附件一：地理位置示意图复印件
- 附件二：宗地现状照片复印件
- 附件三：《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
- 附件四：实地查勘记录表复印件
- 附件五：估价机构营业执照复印件
- 附件六：广东省土地评估机构备案与信用等级证书复印件
- 附件七：备案函及备案函的估价师名单附件页复印件
- 附件八：签字土地估价师证书复印件



土地估价技术报告

项 目 名 称：广东省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
租赁市场价值评估（湛江市廉江市）

受委托估价单位：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：深美林土估字第20260203-01号

土地估价技术报告编号：深美林估（技）字第20260203-01号

电子备案编号：（见封面）

提交估价报告日期：二〇二六年二月二日



关键字：湛江市廉江市

租金市场价值评估

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

2026年度



目 录

土地估价技术报告	37
第一部分 总 述	37
一、估价项目名称	37
二、委托估价方	37
三、受托估价方	37
四、估价目的	37
五、估价依据	37
六、估价期日	41
七、估价日期	41
八、地价定义	41
九、估价结果	42
十、需要特殊说明的事项	42
十一、土地估价师签名	46
十二、土地估价机构	46
第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析	48
一、估价对象描述	48
二、地价影响因素分析	48
第三部分 土地估价	63
一、估价原则	63
二、估价方法与估价过程	63
三、估价结果	73



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

广东省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值评估

二、委托估价方

委托方：廉江市石岭镇人民政府

单位地址：广东省湛江市廉江市军民路 29 号

电话：0759-3399070

邮编：524000

三、受托估价方

受托估价机构：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

机构地址：深圳市福田区福田街道福山社区福华三路与金田路交接
处东南侧卓越世纪中心、皇岗商务中心 2 号楼 1201

等级：三级

估价资格有效期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

证书编号：C202644060

法定代表人：李振新

联系电话：0755-28608281

四、估价目的

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》确定委托服务是廉江市石岭镇人民政府委托深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司对位于广东省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值评估。

估价目的：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。

五、估价依据

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章



1、《中华人民共和国民法典》，2020年5月28日由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；

2、《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，1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《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二十九号公布，1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权租赁和转让暂行条例》（2020国务院令第732号）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第936号发布，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）；

8、《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30日国务院颁布）；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日颁布）；

10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，2008年1月3日国务院颁布）；

11、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，



国务院 2014 年 11 月 24 日发布，自 2015 年 3 月 1 日起施行)；

12、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国务院于 1986 年 9 月 15 日发布，自 1986 年 10 月 1 日起施行，2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

13、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(2011 年 01 月 08 日修正并开始执行)；

14、《中华人民共和国印花税法暂行条例》(1990 年 8 月 6 日，由国务院令第 11 号发布施行，2011 年 1 月 8 日，根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

15、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(1985 年 2 月 8 日(国发[1985]19 号发布，2011 年 1 月 8 日，根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

16、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号，2006 年 8 月 31 日发布)；

17、国土资源部《关于印发〈招标拍卖租赁国有土地使用权规范〉(试行)和〈协议租赁国有土地使用权规范〉(试行)的通知》(国土资发(2006)114 号，2006 年 8 月 1 日起试行)；

18、《招标拍卖租赁国有土地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令第 39 号，2007 年 9 月 21 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过，自 2007 年 11 月 1 日起施行)；

19、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号)；

20、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发[2015]12 号)；

21、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税【2016】36 号)；

22、国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》(国土资发[2003]383 号)；

23、《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号，2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过，2016 年 1 月 1 日起施



行)

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

- 1、《广东省土地管理条例》(2022年6月1日修正);
- 2、广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(省人民政府颁布,2008年1月1日实施);

(三) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014,2014年12月01日);
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 11427-2014,2014年12月01日);
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017,2017年11月1日);
- 4、自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》的通知(自然资办发〔2020〕51号);
- 5、《农用地估价规程》(GB/T28406-2012);
- 6、《房地产评估规范》(GB/T50291-2015)。

(四) 其他资料

- 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》;
- 2、《廉江市乡镇国有建设用地基准地价更新项目成果基本内容》;
- 3、受托方掌握的有关资料和估价人员实地调查及现场勘察取得的资料等。

(五) 估价人员调查的资料

- 1、实地查勘记录、影像资料
- 2、受托估价方掌握的有关房地产市场状况资料
- 3、估价对象所在区域的建筑工程造价信息
- 4、估价人员实地查勘、调查、收集的相关资料
 - (1) 估价对象地理位置
 - (2) 估价对象现状利用状况调查



- (3) 估价对象内外基础设施及公共配套设施调查
- (4) 估价对象同一供需圈类似土地利用状况调查
- (5) 估价人员现场调查收集的其它相关资料

六、估价期日

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》约定的估价期日，结合估价目的和委托方委托要求，本次评估确定估价期日为 2026 年 01 月 19 日，此估价期日与估价对象实地查勘之日（实地查勘日为 2026 年 01 月 19 日）相同，本报告估价对象在估价期日的状况与在实地查勘之日的状况一致。

七、估价日期

二〇二六年一月十九日至二〇二六年二月二日

八、地价定义

本次估价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。

根据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）的规定结合委托估价方提供的相关资料及现场查勘情况，确定本次地价定义如下：

1、土地用途设定

根据宗地使用人提供的《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》记载，宗地地址：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，宗地用途：采矿用地（堆场）；四至：东至道路，南至其他用地，西至其他用地、北至其他用地；用地面积为 110273.53 平方米。土地权利性质：租赁；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》及土地利用现状分类（GB/T21010-2017）的有关规定，设定土地用途为：采矿用地（堆场）。

2、农用地使用权类型设定：

结合本次估价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，本次评估农用地使用权类型按租赁设定；

3、农用地使用权年期设定：



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》，设定租赁年期为 20 年；

4、开发程度设定：

至估价期日，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通上水），红线内不平整。结合本次估价目的，本次评估界定的土地开发程度指宗地红线外的基础设施开发程度“三通”（通路、通电、通上水）及红线内场地不平整；

5、估价期日设定：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》约定的估价期日，结合估价目的和委托方委托要求，本次评估估价期日设定为 2026 年 01 月 19 日；

6、规划条件设定：根据廉江市石岭镇人民政府提供的《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》，依据合法原则和最有效利用原则，本次评估设定土地用途为采矿用地（堆场）。

综上所述，本次评估价格定义为：待估宗地在公开市场条件下于估价期日 2026 年 01 月 19 日、宗地红线外“三通”（通路、通电、通上水）红线内场地不平整条件下，设定租赁年期为 20 年，设定规划条件下的租赁农用地使用权价格。

九、估价结果

1、估价人员根据估价目的，依据相关法律法规和制度政策，遵循估价原则和估价程序，在实地查勘和市场调查的基础上，运用科学合理的估价方法进行分析测算，确定估价对象于估价期日的估价结果如下（详见《土地估价结果一览表》）：

租赁土地使用权公开市场价值

用途	采矿用地（一次性支付 20 年租金）
土地面积(平方米)	110273.53
地面单价租金(RMB,元/平方米·年,保留至个位)	18.16
年租金(RMB,元/年,保留至个位)	2002567
20 年总租金(RMB,元,保留至个位)	40051340
大写人民币	肆仟零伍万壹仟叁佰肆拾



注：最终租赁地价款由委托估价方通过集体决策确定。

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本报告所依据的国家、地方有关法律法规、相关的文件、规定，有关技术标准合法有效，不会发生重大变化，委托方提供的相关资料和估价人员现场查勘、调查搜集的资料均可靠。

2、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。

3、估价对象地价内涵是：待估宗地在公开市场条件下、于估价期日2026年01月19日、宗地红线外“三通”（通路、通电、通上水）红线内场地不平整条件下，设定规划条件下的租赁农用地使用权价格。

4、待估宗地与其它生产要素相结合，能够满足设定使用年限内经营管理的正常进行，能够满足设定使用年限内经营的正常需要。

5、用途设定：根据宗地使用人提供的《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》：待估宗地出租用途为采矿用地（堆场），现状为空地，根据土地利用现状分类（GB/T21010-2017）的有关规定，评估设定用途为采矿用地（堆场）。

6、估价期日设定：结合估价目的和委托方委托要求，本次评估估价期日设定为2026年01月19日。

7、开发程度设定：至估价期日，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通上水），红线内场地不平整。结合本次估价目的，本次评估界定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度“三通”（通路、通电、通上水）红线内场地不平整。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、发生效力的法律依据：

（1）本报告是依据国家、地方有关法律法规《中华人民共和国土地管理法》等和有关技术标准《城镇土地估价规程》（GB/T11428-2014）、《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）等进行评定的，估价报告和估价结果的作用依照法律法规和技术标准的相关规定发生法律效力。



(2) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的农用地使用权租赁价格，若待估宗地的土地规划条件、估价期日、土地开发程度、使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(3) 本报告经两名及以上执业土地估价师签字、法人签字和加盖估价机构公章，并取得电子备案号，才具有法律效力。

2、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

3、本报告必须完整使用，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

4、本报告的估价结果自估价报告提交之日（2026年2月2日）起一年内有效。

5、本估价报告分为《土地估价报告》和《土地估价技术报告》两部分。《土地估价报告》提供给委托方，使用权归委托方，未经估价机构书面同意，委托方不得以任何形式公开发表；《土地估价技术报告》供本估价机构存档和提交土地管理部门备案之用。

6、本估价报告及估价结果使用权归委托方所有，受托估价机构对本估价报告及估价结果有解释权。

7、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

(三) 需要特殊说明的事项

1、土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状等评估相关资料由受托方土地估价专业评估师实地调查而得，估价机构对所收集资料的真实性、准确性、完整性负责。

2、估价对象的土地权属资料、土地利用状况、土地规划等资料由委托方提供，本公司对委托方提供的相关复印件资料进行了审慎的检查和尽职调查，相关复印件与原件进行了核对，复印件与原件一致，委托方对提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的农用地使用权



租赁价格，若待估宗地的土地规划条件、估价期日、土地开发程度、使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

5、本次评估是在满足本报告地价定义所设定条件下（用途、权利性质、权利类型、租赁期限、开发程度、估价期日、规划条件）的租赁农用地使用权价格，如果上述地价定义中任一条款发生变化，地价结果将随之调整，否则无效。

6、地价指数说明

地价指数是反映地价变化的相对值的指标，即不同时点的地价水平与某一固定时点或相对时点的地价水平比较的相对关系。本次评估地价指数使用广东省地价指数。

7、估价中未考虑的因素

（1）估价对象的地下资源、地下埋藏物所有权属国家，本估价结果不包含其价值，也未考虑其对估价对象地价的影响。

（2）本估价报告未考虑未来城市规划改变对估价对象地价的影响。

8、其他需要特殊说明的事项

本报告估价人员与委托方除委托估价关系外，无其它任何影响估价结果的关系。



十一、土地估价师签名

评审人员	资格证书号	签名	执业印章
房莫桥	2013440196	房莫桥	
刘小芳	2014420092	刘小芳	

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字: 

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司
二〇二六年二月二日





附表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司
 估价日期：2026年01月19日

估价目的：为委托方出租国有农用地使用权类型：租赁
 估价报告编号：深美林土估字第 20260203-01 号
 估价依据：深美林土估字第 20260203-01 号
 估价依据：深美林土估字第 20260203-01 号

性质	估价日期 的土地使用者	宗地编码	宗地名称	不动产权证	估价日期的用途			容积率		估价日期 实际土地 开发程度	估价 设定土地 开发程度	剩余 土地 年限/ 年	土地 面积/ m ²	地面单 价租金 (RMB, 元/平 方 米·年)	年租金 (RMB, 元/ 年)	20 年租 金 (RMB, 元)
					证载(或批 准)	实际	设定	规划	实际							
出租 20 年		--	广东省廉江市 石岭镇大垌矿 区水泥用石灰 岩矿 165.4103 亩国有采矿用 地	--	农用地	--	采矿用 地	--	--	三通 不平	三通 不平	出租 20 年	11027 3.53	18.16	2002567	40051340
备注														合计	40051340	

二、上述土地估价结果的限制条件

- 1、土地权利限制：估价对象为国有综合用地及国有租赁用地的土地使用权，估价对象权属明确，估价对象权利存在；
 - 2、基础设施条件：宗地红线外“三通”（通路、通电、通水），宗地红线内场地不平整；
 - 3、影响土地价格的其他限制条件：无。
- 二、其他需要说明的事项：
- 1、估价对象土地面积及权利状况来源于委托估价方提供的《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》。
 - 2、估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务，若估价目的改变，则需重新评估；
 - 3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关估价技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；
 - 4、本报告的估价结果有效期自估价报告提交之日起壹年内为宜。

估价机构：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年二月二日





第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1、土地登记状况

无。

2、土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况：估价期日的估价对象土地所有权属国家所有；

(2) 估价对象的农用地使用权：/。

(3) 土地他项权利状况：至估价期日，估价对象没有设定抵押权、担保权、典当权、租赁权、地役权、地上地下权等权利；宗地产权清楚，来源合法，无权属纠纷。

(4) 实际使用与证载状况分析：估价对象出租用途为采矿用地（堆场），现状为空地，实际使用与证载状况一致。

3、土地利用状况

(1) 土地现状利用条件

经估价人员现场查勘，待估宗地至估价期日现状为空地，估价对象地势平坦，宗地起伏<1米，基本无不良地质现象，地质条件好，宗地形状为较规则，对土地利用有利。该宗地实际开发程度为宗地红线外“三通”，红线内“场地不平整”。

(2) 土地规划利用条件

根据土地使用者提供的《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》，依据合法原则和最有效利用原则，本次评估设定土地用途为采矿用地（堆场）。

4、闲置状况：

由于委托方未提供相关资料，本次评估未考虑估价对象闲置问题。

二、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、行政区域

湛江，广东省地级市，旧称“广州湾”，别称“港城”，位于中国



大陆最南端、广东省西南部。属于热带北缘季风气候，终年受海洋气候的调节，冬无严寒，夏无酷暑，亚热带作物及海产资源丰富。湛江市总面积 13263 平方公里，下辖 4 个市辖区、3 个县级市、2 个县。截至 2023 年末，湛江市常住人口 707.84 万人。

湛江是广东省域副中心城市，是粤西和北部湾城市群中心城市、全国首批沿海开放城市、首批“一带一路”海上合作支点城市、首批全国海洋经济创新发展示范城市、全国性综合交通枢纽，被评为全国综合实力百强城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国双拥模范城市、中国特色魅力城市，目前正加快打造现代化沿海经济带重要发展极。

2、自然环境

湛江的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，南北高而中间低，起伏和缓，多为平原和台地。全市土地总面积中，平原占 66%，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%。

湛江所辖五县四区均面向海洋，海岸线总长 2023.6 公里，其中大陆海岸线 1243.7 公里、岛岸线 779.9 公里，海岸线系数（海岸线长度与国土面积之比）为 0.16，即每平方公里国土的海岸线长 162 米。

3、产业政策

根据湛江市产业园区发展规划（2019-2022 年），本规划围绕湛江现代化产业发展需要，以产业园区为载体，紧扣海洋经济、军民融合、枢纽型及都市型经济特色，充分发挥三大产业航母撬动效应，坚决贯彻湛江市委一通道、一港区、一示范“三个一”决策部署，构建以临港钢铁、临港石化、森工造纸为主导，装备制造、生物医药、渔业及食品加工、新能源、家电家具、现代物流、滨海旅游、科技信息、商贸服务九大产业支撑为特色的湛江“3+9”现代化产业体系。在空间上，形成以开发区为核心，往奋勇高新区、雷州、徐闻等区域方向打造产业拓展带，扩大发展空间；往麻章、坡头、遂溪、廉江、廉江市等区域打造产业升级带，调整发展结构；往廉江市、赤坎、南三岛滨海旅游示范区、吴川等区域打造产业服务带，优化发展业态。通过交通物流节点，使得各产业园发



展要素互联互通，形成“一核三带、联动发展”的格局，构建湛江产业生态。

促进产业集聚。围绕三大产业航母，打造产业核心引擎：以开发区为核心，围绕三大产业航母，辐射带动全市发展。在奋勇高新区、雷州、徐闻等区域布局钢铁石化配套产业，在麻章布局森工造纸协作园区，做大做强临港重化工产业集群。

做大工业经济总量，聚力发展产业拓展带：以奋勇高新区、雷州、徐闻等区域为重点，主动承接开发区临港重化工产业集群配套产业，在做大渔业及食品加工产业基础上，重点拓展高端装备制造、能源产业、生物医药等业态，抢先布局新能源新材料产业集群，积极引进电子信息技术产业，不断扩大产业发展空间。

促进传统业态转型，集中发展产业升级带：以廉江、吴川、麻章、遂溪等区域为重点，促进家电家具、装备制造、渔业及食品加工等传统产业转型升级，在麻章、廉江市、坡头等区域布局生物医药、新能源，促进大健康产业发展，优化片区产业结构。

培育新兴服务业态，优化发展产业服务带：以廉江市、赤坎、吴川、南三岛为重点，布局航运服务、船舶及海洋工程服务、大数据信息服务、高端商务服务等新兴服务业态，进一步优化滨海旅游、渔业及食品加工等特色资源产业。

聚焦枢纽经济建设，形成节点联动格局：完善港口物流体系、配套发展仓储物流、提升商贸物流。

4、税收政策

主要税收规定如下：

土地增值税：根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕号）和广东省地方税务局《转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（粤地税发〔2010〕105号）的规定及《湛江市地方税务局关于土地增值税预征率和核定征收率的公告》（湛江市地方税务局公告2010年第1号）等，“从事房地产开发业务的纳税人销售（预售）普通住宅取得的收入，按2.5%预征土地增值税；销售（预售）其他类型房地产取得的收入，按3%预征土地增值税。”计算。



土地取得税费:土地取得税费主要有契税、印花税、登记费等,综合费率为 3.05%,即为取得地价款的 3.05%。

关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据:

营业税改征增值税后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据有关问题明确如下:

一、计征契税的成交价格不含增值税。

二、房产出租的,计征房产税的租金收入不含增值税。

三、土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额,允许在销项税额中计算抵扣的,不计入扣除项目,不允许在销项税额中计算抵扣的,可以计入扣除项目。

四、个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税,其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值,计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税,计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的,其向房屋出租方支付的租金及增值税额,在计算转租所得时予以扣除。

五、免征增值税的,确定计税依据时,成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。

六、在计征上述税种时,税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。

5、金融政策

根据《湛江市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》(2020年-2025年),坚持以服务实体经济为导向,做大做强现代金融产业。推进金融业招商引资,积极引进和增设金融法人机构,促进金融资源要素集聚发展。大力发展多层次资本市场,持续完善上市挂牌扶持政策,建设上市后备企业资源库,支持企业上市,提高直接融资比重。依托互联网、大数据、人工智能等手段推动产融结合协调发展。依托核心企业大力开展供应链金融,积极发展普惠金融、海洋金融、绿色金融、科技金融,强化金融对中小微企业的支持。深化中小银行改革,完善公司治理,



擦亮本地金融品牌。创建海洋金融改革创新区，打造北部湾和粤西地区金融中心。到 2025 年，全市实现金融服务业增加值 300 亿元，推动上市公司达到 10 家以上。

6、不动产制度与不动产市场状况

(1) 不动产制度

《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行土地所有制的性质、形式和不同形式的土地所有制的适用范围，以及土地的使用、管理制度。国家实行土地有偿有限期使用制度，除了国家核准的划拨土地以外，凡新增土地和原使用的土地改变用途或使用条件、进行市场交易等，均实行有偿有限期使用。在不改变城市土地国有的条件下，采用拍卖、招标、协议、挂牌等方式将土地使用权有偿、有限期地租赁给土地使用者；土地使用者在土地使用年限内可转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护；需要继续使用的，经批准，期限可以延长，同时按当时市场情况补交地价款。

目前，我国在以廉租住房制度、经济适用住房制度和公共租赁住房为主要内容的基本住房保障制度框架基础上，推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行，探索发展共有产权住房，并通过棚户区改造等方式，积极改善其他住房困难群体的居住条件。

根据《住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》要求，各地区要把廉租住房全部纳入公共租赁住房，实现统一规划建设、统一资金使用、统一申请受理、统一运营管理。从具体政策上，共有产权住房的供应对象是在城镇稳定就业一定年限的首次购房家庭和棚户区改造后扩大住房面积的家庭，只能享受一次。当居住一定年限后交易时，需按政府（或单位）与个人的产权比例分享收益，防止寻租，政府（或单位）与购房者各自持有的产权份额可按规定相互购买。这种共有产权住房可以涵盖目前保障房中的经济适用住房和限价商品住房。

2009 年，国家开展了利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作。试点城市在优先保证职工提取和个人住房贷款、留足备付准备金



的前提下，可将50%以内的住房公积金结余资金贷款支持保障性住房建设，贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行。利用住房公积金结余资金发放的保障性住房建设贷款，定向用于经济适用住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项安置用房、政府投资的公共租赁住房建设。

(2) 不动产市场状况

① 土地市场状况

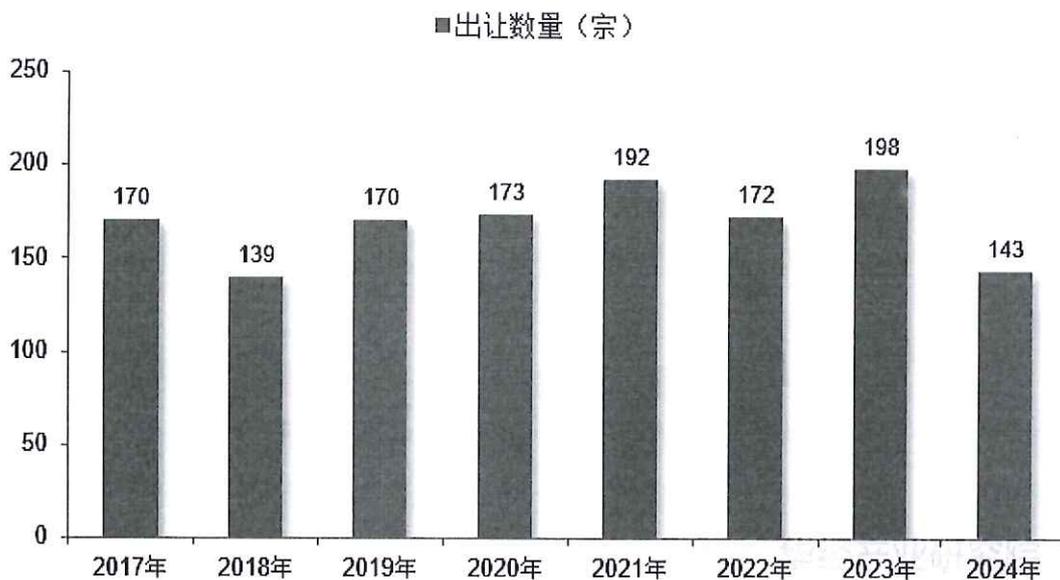
一、湛江市土地租赁情况

华经产业研究院数据显示：2024年湛江市土地租赁共有143宗，2023年租赁宗数为198，同比下降27.78%；土地租赁面积为413.6万m²，同比下降19.25%。

华经情报网

专业严谨 • 客观科学

2017-2024年湛江市出让土地宗数统计



www.huaon.com

数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



2017-2024年湛江市出让土地面积统计



www.huaon.com

数据来源: 国信房地产信息网, 华经产业研究院整理

其中, 住宅用地租赁 27 宗, 面积为 98.66 万 m², 同比下降 30.27%; 商服办公用地租赁了 18 宗, 面积为 23.74 万 m², 同比增长 10.6%; 工业仓储用地租赁了 82 宗, 面积为 250.92 万 m², 同比下降 22.32%。

2017-2024年湛江市三类用地出让宗数统计



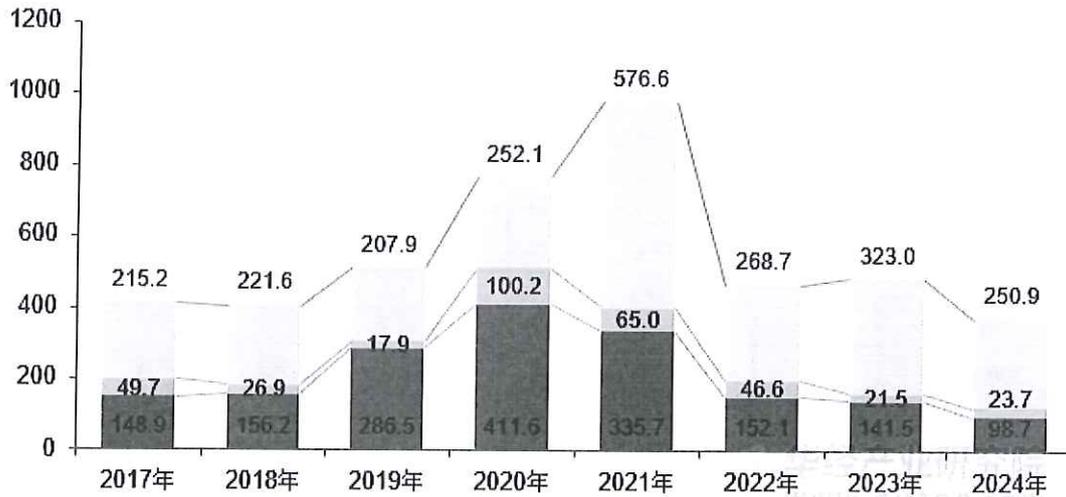
www.huaon.com

数据来源: 国信房地产信息网, 华经产业研究院整理



2017-2024年湛江市三类用地出让面积统计

■住宅用地(万m²) ■ 商服办公用地(万m²) ■ 工业仓储用地(万m²)



www.huaon.com

数据来源: 国信房地产信息网, 华经产业研究院整理

二、湛江市土地成交情况

2024年湛江市土地租赁成交数量为119宗, 2023年成交宗数为120, 同比下降0.83%; 成交面积为349.81万m², 同比增长7.85%。

2017-2024年湛江市成交土地宗数及面积统计



www.huaon.com

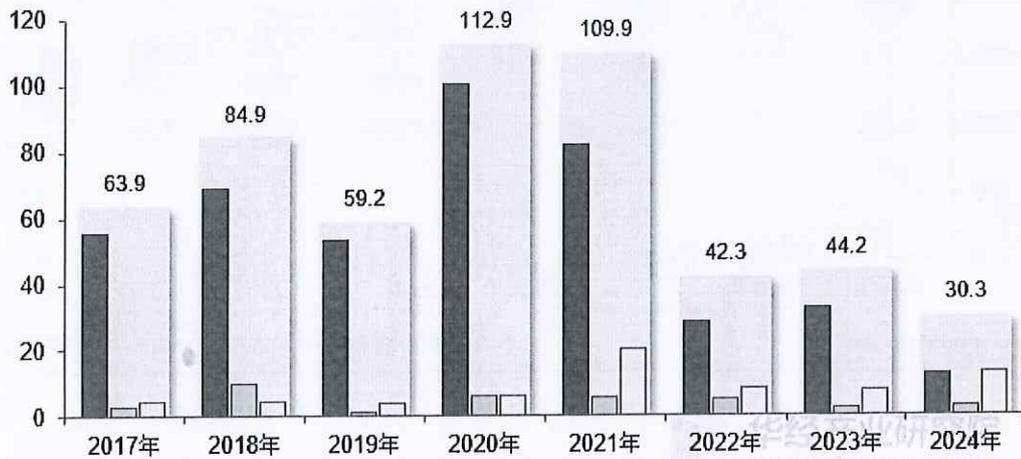
数据来源: 国信房地产信息网, 华经产业研究院整理



2024年湛江市土地租赁成交价款为30.33亿元。其中，住宅用地的成交价款为12.73亿元；商服办公用地的成交价款为2.67亿元；工业仓储用地的成交价款为13.24亿元。

2017-2024年湛江市土地成交价款统计

■全部土地(亿元) ■住宅用地(亿元) □商服办公用地(亿元) □工业仓储用地(亿元)

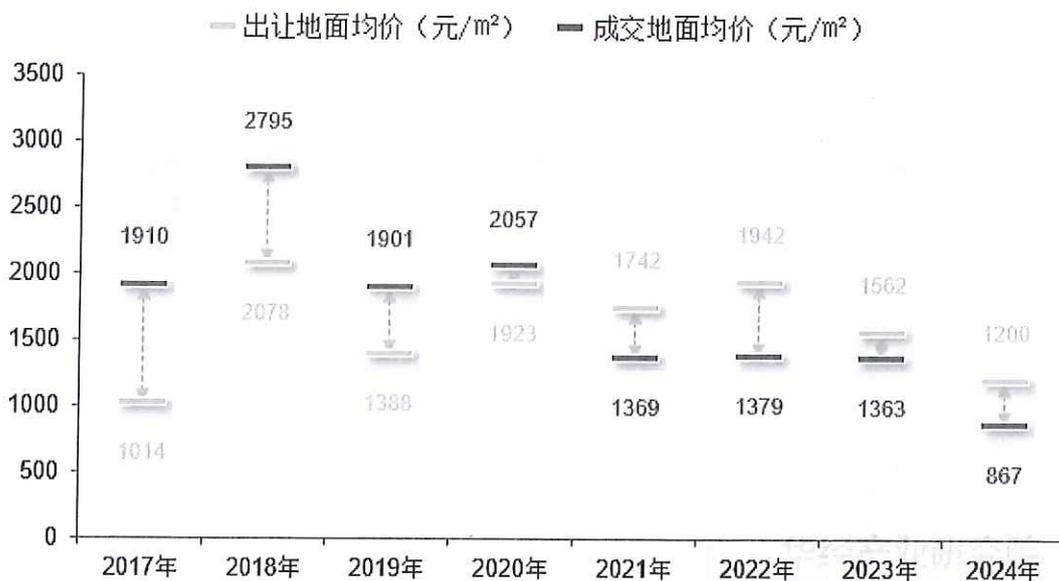


三、湛江市土地租赁、成交均价及溢价率

2024年湛江市土地租赁的租赁地面均价为1200元/m²；而成交地面均价为867元/m²，相比租赁地面均价减少了333元/m²。



2017-2024年湛江市出让地面均价与成交均价对比



www.huaon.com

数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

2024年湛江市土地租赁溢价率为8.06%，较上年减少了2.5个百分点。其中，2024年湛江市住宅用地溢价率为3.81%；商服办公用地溢价率为4.64%，较上年减少了9.96个百分点；工业仓储用地为12.8%，较上年减少了9.88个百分点。



2017-2024年湛江市土地溢价率



www.huaon.com

数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

② 商品房市场状况

2025年上半年湛江楼市的成交数据来看，湛江商品房合计网签套数12809套，同比增长2.4%；合计网签面积134.96万m²，同比增长3.3%。由此推测，2025年湛江商品房总成交量较去年会略有提升，这表明房地产止跌回稳的政策已初见成效，楼市销售降幅正呈现逐渐收窄的态势，这让我们看到了一丝曙光。但再看上半年的成交均价数据，却同比下滑了4.7%，说明这个成绩是房企“以价换量”的结果，当前购房者观望周期长且转化率低，市场信心依旧脆弱，这意味着市场复苏之路漫长且充满挑战。预计下半年的政策和楼市走向都会围绕着“止跌回稳”而努力，“稳楼市”的大招还会进一步加码。

7、社会经济运行状况

2025湛江上半年地区生产总值达1811.26亿元，同比增长5.1%。其中：

第一产业增加值283.65亿元，增长4.0%

第二产业增加值629.32亿元，增长4.9%

第三产业增加值898.29亿元，增长5.6%



1) 工业生产

规模以上工业增加值同比增长 10.2%，6 月份增速达 15.9%。主要增长领域包括：

纺织服装、服饰业增长 68.0%

通信设备、计算机制造业增长 58.0%

石油、煤炭及其燃料加工业增长 27.3%

汽车制造业增长 24.6%

2) 固定资产投资

全市固定资产投资同比下降 4.5%，但工业投资占比达 53.7%，其中钢铁冶炼及加工业投资增长 417.4%，基础设施投资增长 27.0%。房地产开发投资下降 28.7%

3) 消费市场

社会消费品零售总额 763.19 亿元，同比增长 4.3%。餐饮收入增长 1.4%，家具、家电等品类零售增长显著，其中通讯器材类增长 46.0%

4) 金融市场

5 月末金融机构本外币存款余额 5158.49 亿元，同比增长 6.1%；贷款余额 4522.99 亿元，增长 7.8%。

8、一般因素对地价影响分析

在湛江市国民经济和社会发展规划下，强化工业立市战略，以创新驱动为引领，推动先进制造业和现代服务业协调发展，培育战略性新兴产业，改造提升传统优势产业，统筹发展海洋经济，优化产业结构和布局，提升信息化水平，推动经济强力崛起，建设环北部湾临港产业中心。全面深化农村改革，完善促进农业、农村可持续发展体制机制，促进现代农业加快发展。实施基础设施优化提升和可持续发展战略，加快推进交通、能源、水利、信息等基础设施建设，完善网络体系，提高运行效率。综上所述，依托于估价对象所在区域的规划背景及估价对象所在的区域良好的经济形势，估价对象可以很好的实现其在该区域的价值。同时，伴随着经济的发展，估价对象地价会有一定的提升。

(二) 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因素，主要包括繁



华程度或集聚程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地开发利用限制和自然条件等。

1、区域概况

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，与广西壮族自治区接壤，总面积 2866.83 平方千米。截至 2025 年 2 月，廉江市下辖 3 个街道、18 个镇。截至 2024 年末，廉江市户籍人口 187.06 万人。

2、交通条件

廉江市境内有渝湛高速公路、汕头—湛江高速公路兰海联络线（廉江支线）[18]、沈阳—海口高速公路、玉林—湛江高速公路和南宁—湛江高速公路，其中南湛高速公路廉江段是湛江市首条自主实施建设的高速公路，该项目用地预审与选址，于 2024 年 11 月 15 日通过湛江市自然资源局的审查，获得了《建设项目用地预审与选址意见书》，该意见书为该项目开工建设奠定坚实基础。[49]玉湛高速途经廉江和寮、塘蓬、石岭、新民 4 镇，规划设置 5 个互通出入口，分别是和寮互通 [19]、塘蓬互通、廉江西互通、龙塘互通、石岭互通，主线设计速度 120 千米/小时。

2018 年，江湛铁路通车。廉江市除了改造升级原有的黎湛铁路（设廉江站）和河茂铁路（设河唇火车站，广茂铁路从广州市到茂名市，连接原有的河唇至茂名铁路），也将步入“高铁时代”——合湛高铁和张海高铁正在规划设计。其中合湛高铁廉江段长 47 千米，设计行车速度为 350 千米/小时，途经廉江市内高桥、青平、营仔、横山 4 镇，设廉江南站。

廉江市在北部湾畔沿岸还拥有安铺、营仔、龙头沙等 3 个天然良港。

3、基础设施和市政公用设施

廉江市内交通、通讯、供水、供电和污水处理等设施不断完善，按照城市化的建设标准，加大基础设施建设力度。移动电话和数据通讯已连接国际信息高速公路；区内海关、检验检疫、外管、工商、税务、金融等办事机构和部门配套；宾馆、市场、学校、医院、体育馆、娱乐场所、住宅区等生活服务设施较齐全；

待估宗地周围三通。周围无配套，设施完善度差。



4、投资环境、环境条件

廉江市地理位置优越，区域地势平坦，水文和地质状况良好，人文环境较优，无大气污染，无噪声污染。

5、产业集聚度、规划条件

廉江市正处于经济发展关键阶段，正视短板不足，促发展的信心和决心，尽最大努力、挖最大潜力，全力以赴拼经济、拼发展；要在激发县域经济活力上持续用力，以“头号工程”的力度抓紧抓实“百千万工程”，加快补足县域短板、增强县域动能、释放县域潜力；要围绕叠加政策要项目，最大限度挖掘政策的含金量，推动经济持续稳定回升向好，确保各项经济工作抓到实处、取得实效。

在国家“一带一路”战略、粤港澳大湾区、北部湾城市群、广东省构建“一核一带一区”区域发展格局下，湛江进入加快发展的机遇叠加期，也为廉江市经济发展提质增效提供更多的政策和资金支持。

6、周边土地利用现状

待估宗地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）国有农用地地段，规划为大垌矿区。周边主要为大垌矿区，周边设施完善度差。

7、区域因素对地价影响分析

交通体系较好，娱乐业、餐饮业和商业氛围差，相关配套设施不断在完善，区域人口密集一般，对地价总体起到一定抬升作用。

(三)个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、工程地质条件、规划及土地利用限制和宗地临街条件等。

项目	情况说明
1. 地价级别	—
2. 面积、形状、水文地质条件、工程地质条件	估价对象宗地占地面积为 110273.53 平方米；形状一般规则，对土地利用无不利影响；水文和地质状况良好；工程地质条件无异常。
3. 土地开发程度、现状	根据评估人员现场勘察，在估价期日，估价对象宗地开发程度为“三通土地不平整”，即宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地不平整，故本次评估设定估价对象的土地开发程度为“三通土地不平整”。
4. 临路状况	东至道路，南至其他用地，西至其他用地、北至其他用地。



5. 土地年限	租赁 20 年。
6. 土地使用权性质	为租赁。
7. 容积率	/
8. 最有效利用的假定	估价对象周边土地利用多未开发利用地及其他土地,在合法满足原规划条件的前提下,估价对象最合理和最有效利用为采矿用地。

估价对象宗地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, 土地开发程度为“三通”, 地上为空地, 形状较规则, 对土地利用无不利影响, 水文和地质状况良好, 商业氛围差, 人口密集度一般, 对地价有影响一般。



第三部分 土地估价

一、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、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要因素，土地价格的形成是影响地价的多因素综合影响，而不仅仅取决于单因素（或单个主要因素）的个别影响。多因素平均质量优劣度高，地价就高，反之则低。

本次待估宗地拟采用基准地价系数修正法和市场法进行评估，评估中选取区域因素和个别因素作为主要因素指标，建立了多因素综合质量评价体系，在对各项因素独立评价的基础上，计算综合评价价值。

2、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。

本次估价中遵循审慎原则考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况确定相关参数和结果。

3、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。

本次评估是遵循公开市场原则评估正常的市场价值。

4、合法原则

合法原则要求房地产估价对象的合法权益为前提进行，遵循合法原则具体体现在：合法产权方面，以房地产权属证书和有关证件为依据；合法使用方面，以城市规划土地用途管制等为依据；合法处分方面，以法律法规或合同等允许的处分方式为依据；其它方面，评估的价格必须符合国家的价格政策等。

估价对象为拟租赁的国有土地用地使用权，根据《招标采购租赁农用地使用权规定》、《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》、《廉江市乡镇国有建设用地基准地价更新项目成果基本内容》和现场查勘资料等资料遵循了合法性原则对宗地进行国有土地用地使用权价格评估，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。



5、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地租赁市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

本次评估中采用的基准地价系数修正法和市场法进行评估，在评估过程中的方法运用和参数选取时，充分考虑同区域或者相邻类似区域同类用地的地价影响因素，体现了替代原则的运用。

6、供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

7、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场需求和最佳利用程度为依据。

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》，结合对估价对象区域规划情况，遵循合法性原则和最有效使用原则，评估中确定估价对象规划条件符合最有效利用方式。

8、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

本次评估充分考虑了土地及其他要素对不动产收益的贡献，确定土地价格。

9、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地



市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

在评估过程中，要按照国家、地方的有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估中涉及的客户商业机密。

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法选用

估价对象土地出租用途为采矿用地（堆场），评估设定用途为采矿用地（堆场），根据《城镇土地估价规程》、《农用地估价规程》（GB/T28406-2012），通行的地价评估方法有：市场比较法、收益还原法、成本法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术原则，根据当地地产市场的发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. 估价中采用的主要方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），采矿用地属于工业用地，估价方法的选择应按照以下原则，并结合当地房地产市场发育情况及估价对象的具体特点、估价目的等选择适当的估价方法进行估价。

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。另根据《农用地使用权租赁地价评估技术规范》的规定，租赁地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（二）估价方法的确定：

（1）待估宗地近期所在邻近区域租赁案例充足，案例价格同为租赁市场交易价格，可作为比较案例，故适宜采用市场比较法进行评估。

（2）待估宗地评估设定用途为采矿用地（堆场），据评估人员市场调查，委估地块周边虽然有与估价对象类似物业的租赁案例，但从房地产租金中难以准确剥离出土地收益，不采用收益还原法。



(3) 剩余法多适用于具有投资开发或再开发潜力的未开发或待开发宗地，待估宗地为租赁工业用地，在不同行业下，其最佳利用方式难以确定，难以确定其开发完成后的不动产价值。不宜采用剩余法进行价值估价。

(4) 成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。体现的是估价期日的投入和成本，其一般适用于新开发土地估价，划拨工业用地可采用成本逼近法。

(5) 公示地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。待估宗地所在区域，位于基准地价覆盖范围之内，可用年期修正出一年期租赁价格，故本次评估适宜采用基准地价系数修正法。

估价人员认真分析了所掌握的资料，进行了实地查勘，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查，根据待估宗地的特点，对待估宗地租赁性质采用市场比较法和基准地价系数修正法作为本次国有租赁土地使用权公开市场价值评估的方法。

(三) 工业用地土地使用权估价过程

A. 市场比较法

1. 估价思路

市场比较法，简称比较法，是土地估价方法中最重要、最常用的基本方法之一。市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。以市场比较法评估土地价格公式如式所示：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—待估宗地价格

P_B —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
- E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

选择比较交易实例时,根据待估宗地情况,应符合以下要求:

用途类型相同或相近;

交易类型相同;

- (1)用途类型相同或相近;
- (2)交易类型相同;
- (3)属于正常交易,或可修正为正常交易;
- (4)区域及个别条件相近;

(5)交易时间与待估宗地的估价期日不能过长,在一个适度的时间范围内,同时,时间对宗地价值的影响是可以调整的;

(6)交易案例与被评估宗地面临的市场条件具有可比性,包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等;

(7)统一价格基础、统一比准基础。

本次评估,选择三个已发生交易,且用途与待估地块相同或相近的实例,以他们的价格作比较,结合影响地价的因素,进行因素修正,求取待估宗地的价格。

2、估价过程:

(1)选择交易实例

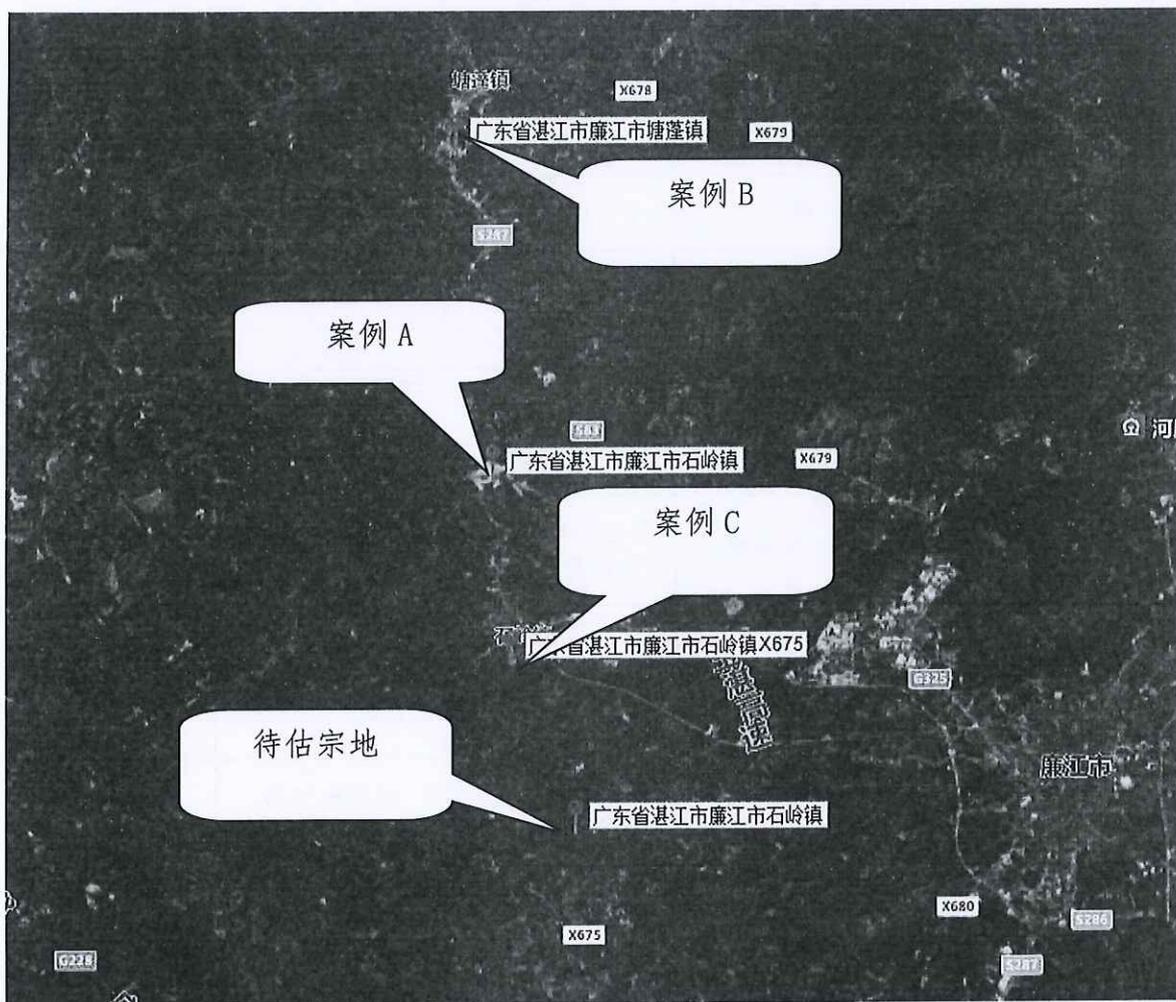
根据市场比较法的基本理论依据——替代原理,结合上述案例选取要求,对估价对象近邻区或类似区的土地市场进行调研,选择三个已发生交易,三宗实例具体状况如下:

物业坐落	广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿采矿权项目范围内	廉江市塘蓬镇开发区	广东省廉江市石岭镇
交易价格(元/m ² ·年)	18.12	9.75	24
案例来源	廉江市自然资源局	网络平台	网络平台
交易日期	2025年4月	2023年8月	2023年2月
土地面积(m ²)	67499.84	51000	4000



交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
------	------	------	------

估价对象与可比实例位置示意图



(2) 比较因素选择

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

交易情况：是否为正常、公开的交易；

交易日期：确定交易时间修正系数；

区位因素：主要有区域、基础设施状况、产业集聚度、道路通达度、公交车站、环境质量优劣度、规划限制、公用设施完善度；

个别因素：主要指临街状况、宗地面积、宗地形状、硬化情况、地质条件、宗地最佳最有效利用、其他权益限制、开发程度(宗地内)。

(3) 编制比较因素条件描述表

根据待估宗地一与比较实例的比较因素，编制比较因素条件描述表及



说明表，见下表 1。

表 (1)：比较因素条件描述表

影响因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
宗地位置	广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165.4103 亩国有采矿用地	广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿采矿权项目范围内	廉江市塘蓬镇开发区	广东省廉江市石岭镇	
土地面积(m ²)	110273.53	67499.84	51000	4000	
年租金(元/m ² /年)	待估	18.12	9.75	24	
交易日期	2026-1-19	2025 年 4 月	2023 年 8 月	2023 年 2 月	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
区位状况	区域	石岭镇	石岭镇	塘蓬镇	石岭镇
	基础设施状况	红线外五通，红线土地平整	红线外五通，红线内土地平整	红线外五通，红线内土地平整	红线外五通，红线内土地平整
	产业集聚度	较优	较优	一般	较优
	道路通达度	周边路网一般密集，道路等级一般	周边路网一般，道路等级一般	周边路网一般，道路等级一般	周边路网一般，道路等级一般
	公交车站	一般	一般	一般	一般
	环境质量优劣度	轻微无污染	轻微无污染	轻微无污染	轻微无污染
	规划限制	采矿用地	采矿用地	采矿用地	其他
	公用设施完善度	状况较完善	状况较完善	状况较完善	状况较完善
实物状况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	优	较优	较优	劣
	宗地形状	一般	一般	一般	一般
	硬化情况	无	无	无	无
	地质条件	地基承载力较大	地基承载力较大	地基承载力较大	地基承载力较大
其他权益限制	无其他权益限制	无其他权益限制	无其他权益限制	无其他权益限制	

(4) 编制比较因素条件指数说明

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。比较因素说明如下：

1) 交易情况：实例 A、B、C 的交易情况均为土地一级市场挂牌交易的正常价格，故不作修正。

2) 交易日期：根据广东省沿海经济带东西两翼工业地价指数。

说明	日期	地价水平数值	说明
2020 年第 4 季度	2020-12-31	646	2020 年第 4 季度



2021年第4季度	2021-12-31	667		2021年第4季度
相差月数	12			相差月数
平均增长率	$(667 \div 646)^{(1/12)} = 1.0027$			平均增长率
说明	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称	广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165.4103 亩国有采矿用地	广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿采矿权项目范围内	廉江市塘蓬镇开发区	广东省廉江市石岭镇
交易日期	2026年1月	2025年4月	2023年8月	2023年2月
地价指数	1.1037	1.0765	1.0216	1.0042
相对修正系数	100	97.54	92.56	90.98

编制比较因素条件指数表，见下表(2)

表(2)：比较因素条件指数表

影响因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
宗地位置	广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿 165.4103 亩国有采矿用地	广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿采矿权项目范围内	廉江市塘蓬镇开发区	广东省廉江市石岭镇
土地面积(m ²)	110273.53	67499.84	51000	4000
年租金(元/m ² /年)	待估	18.12	9.75	24
调查日期/交易日期	100	97.54	92.56	90.98
交易情况	100	100	100	100
区位状况	区域	100	95	100
	基础设施状况	100	100	100
	产业集聚度	100	100	95
	道路通达度	100	100	100
	公交车站	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100
	规划限制	100	100	100
	公用设施完善度	100	100	100
实物状	临街状况	100	100	100
	宗地面积	100	97	91
	宗地形状	100	100	100



况	硬化情况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
其他权益限制		100	100	100	100

编制比较因素条件指数表，见下表(3)

影响因素		案例 A	案例 B	案例 C
宗地位置		广东省廉江市石岭镇大垌矿区水泥用石灰岩矿采矿权项目范围内	廉江市塘蓬镇开发区	广东省廉江市石岭镇
土地面积(m ²)		67499.84	51000	4000
年租金(元/m ² /年)		18.12	9.75	24
交易日期		97.54%	92.56%	90.98%
交易情况		100.00%	100.00%	100.00%
区 位 状 况	区域	100.00%	105.26%	100.00%
	基础设施状况	100.00%	100.00%	100.00%
	产业集聚度	100.00%	105.26%	100.00%
	道路通达度	100.00%	100.00%	100.00%
	公交车站	100.00%	100.00%	100.00%
	环境质量优劣度	100.00%	100.00%	100.00%
	规划限制	100.00%	100.00%	105.26%
	公用设施完善度	100.00%	100.00%	100.00%
小计		100.00%	110.80%	105.26%
实 物 状 况	临街状况	100.00%	100.00%	100.00%
	宗地面积	103.09%	103.09%	109.89%
	宗地形状	100.00%	100.00%	100.00%
	硬化情况	100.00%	100.00%	100.00%
	地质条件	100.00%	100.00%	100.00%
小计		103.09%	103.09%	109.89%
其他权益限制		100.00%	100.00%	100.00%
小计		100.00%	100.00%	100.00%
总修正系数		100.55%	105.72%	105.24%
比准价格		18.22	10.31	25.26
权重		0.4	0.2	0.4
修正后价格			19.45	

周边交易案例较少，经过比较分析，认为实例 B 修正后的结果距案例 A、案例 C 差异较大，根据估价师对各案例的实地勘察和分析对比，分别取权重为 0.4、0.2、0.4。则即最终比准价格为租金地面单价：**19.45 元/平方米·年**（保留至小数点后两位）。

B. 基准地价系数修正法

利用城镇基准地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区



域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。依据《廉江市乡镇国有建设用地基准地价更新项目成果基本内容》，工业用地基准地价内涵：估价期日为 2022 年 7 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、通水、排水、通讯、宗地红线内场地平整）条件下，工业用地土地使用权的区域平均地面地价。公式如下：

租金单位面积地价=（工业级别基准地价+开发程度修正值）×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数+开发程度修正值

1、估价对象位于三级工业用地基准地价范围内，为地面价 277 元/平方米。

2、期日修正

说明	日期	地价水平数值
2020 年第 4 季度	2020-12-31	646
2021 年第 4 季度	2021-12-31	667
相差月数	12	
平均增长率	$(667 \div 646)^{(1/12)} = 1.0027$	
基准地价工作基准日	2022-7-1	--
估价期日	2026-1-19	--
相差月数	42.6	
期日修正系数	$1.0027^{42.6} = 1.1217$	

4、区域因素修正

根据《廉江市乡镇国有建设用地基准地价更新项目成果基本内容》，估价对象区域因素修正为-2.03%。

5、个别因素修正：

根据《廉江市乡镇国有建设用地基准地价更新项目成果基本内容》，个别因素修正为 0.70%。

6、年期修正

为一年租金，修正系数为 0.0489。

7、容积率无需修正。



8、开发程度修正：三通不平，为每平方米减 40 元。

P 宗年租金 = $(277-40) \times 1.1217 \times (1-2.03\%) \times (1+0.70\%) \times 0.0489 = 13$ 元/平方米·年。

C、地价的确定

根据《广东省土地评估实务千问千答》（广东经济出版社，2013.3）里面关于两种评估方法评估值的权重确定方法所述：

（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，第二种方法及估价资料可信度低时：

经过市场比较法和基准地价系数修正法两种方法的评估，两种方法所得的结果差异超过 30%。故本次评估以两种方法的测算结果加权算术平均值作为估价对象楼面地价的最终结果，市场法可信度更高，（基准地价系数修正法结果权重值取为 0.2，市场法结果权重值取 0.8），则确定土地最终地价为：

则确定土地最终年租金 = $19.45 \times 0.8 + 13 \times 0.2$

= 18.16 (元/平方米·年) (保留至小数点后两位)

年租赁总地价 = $110273.53 \times 18.16 = 2002567$ (元/年)

20 年租赁总地价 = $2002567 \times 20 = 40051340$ (元)。

三、估价结果

1、估价人员根据估价目的，依据相关法律法规和制度政策，遵循估价原则和估价程序，在实地查勘和市场调查的基础上，运用科学合理的估价方法进行分析测算，确定估价对象于估价期日的估价结果如下（详见《土地估价结果一览表》）：

租赁土地使用权公开市场价值

用途	采矿用地（一次性支付 20 年租金）
土地面积(平方米)	110273.53
地面单价租金(RMB,元/平方米·年,保留至个位)	18.16
年租金(RMB,元/年,保留至个位)	2002567
20 年总租金(RMB,元,保留至个位)	40051340
大写人民币	肆仟零伍万壹仟叁佰肆拾

注：最终租赁地价款由委托估价方通过集体决策确定。



第四部分 附件

- 附件一：地理位置示意图复印件
- 附件二：宗地现状照片复印件
- 附件三：《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
- 附件四：实地查勘记录表复印件
- 附件五：估价机构营业执照复印件
- 附件六：广东省土地评估机构备案与信用等级证书复印件
- 附件七：备案函及备案函的估价师名单附件页复印件
- 附件八：签字土地估价师证书复印件

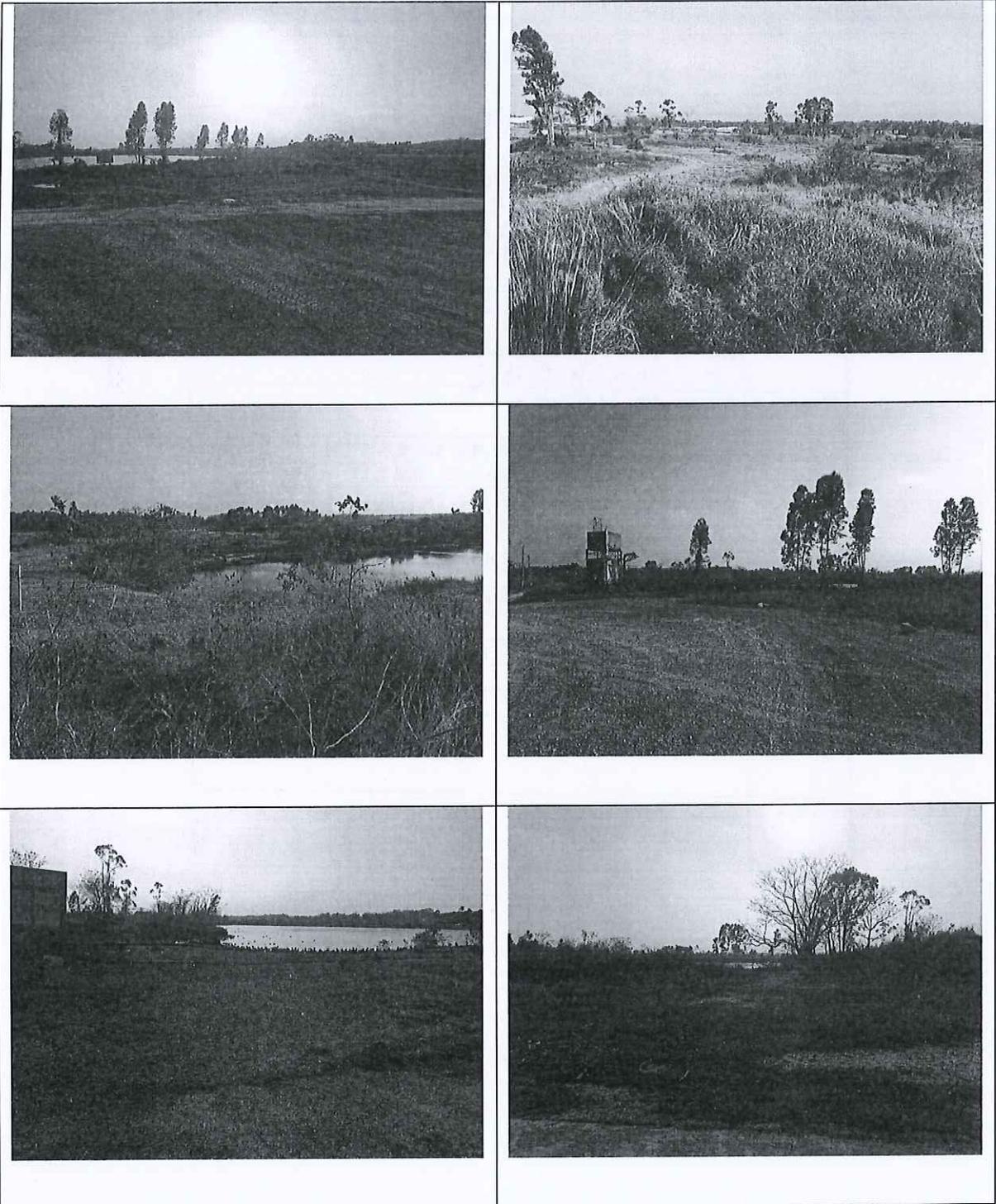


估价对象位置图





估价对象照片





土地估价现场查勘记录表

2016年1月	现场查勘人 高景松	土地估价师证号 2013440196				
项目类型	土地 <input checked="" type="checkbox"/> 、在建工程 <input type="checkbox"/> 、已建成房产 <input type="checkbox"/>					
项目名称	广东省佛山市顺德区伦教街道南涌村土地整理项目					
宗地位置	广东省佛山市顺德区伦教街道					
评估(交易)目的	<input checked="" type="checkbox"/> 收购 <input type="checkbox"/> 司法鉴定、处置 <input type="checkbox"/> 、出让、土地资产处置 <input type="checkbox"/> 收购补偿 <input type="checkbox"/> 、其他					
四至:	东至: 道路 南至: 其他 西至: 其他 北至: 其他					
用途:	育康 <input type="checkbox"/> [是否临商 <input type="checkbox"/>] 办公 <input type="checkbox"/> 、工业 <input type="checkbox"/> 、地下车库 <input type="checkbox"/> 、住宅[别墅 <input type="checkbox"/>]、公寓 <input type="checkbox"/> 、普通商品房 <input type="checkbox"/> 、保障性商品房 <input type="checkbox"/> 、其他 <input type="checkbox"/>]、设备用房 <input type="checkbox"/> 、人防 <input type="checkbox"/> 、其他 <input checked="" type="checkbox"/> 其他					
现使用情况:	自用 <input type="checkbox"/> 、出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空闲 <input type="checkbox"/>					
项目基础设施	宗地红线外	道路 <input checked="" type="checkbox"/> 、通电 <input checked="" type="checkbox"/> 、通讯 <input type="checkbox"/> 、通上水 <input checked="" type="checkbox"/> 、通下水 <input type="checkbox"/> 、通热力 <input type="checkbox"/> 、通燃气 <input type="checkbox"/> 、场坪平整 <input type="checkbox"/>				
	宗地红线内	道路 <input checked="" type="checkbox"/> 、通电 <input checked="" type="checkbox"/> 、通讯 <input type="checkbox"/> 、通上水 <input checked="" type="checkbox"/> 、通下水 <input type="checkbox"/> 、通热力 <input type="checkbox"/> 、通燃气 <input type="checkbox"/> 、场坪平整 <input type="checkbox"/>				
房产情况						
序号及用地	总楼层	建筑结构	建成年份	装修情况	设施情况	备注
1.						
2.						
3.						
4.						
周边道路						
公交线路						
银行:	学校:					
超市:	饭店:					
医院:	公园:					
同类型物业:						
备注:						

土地估价师

填表说明: 现场查勘人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。



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：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司（以
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

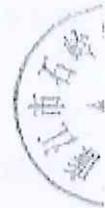
根据 2026 年 1 月 16 日广东省网上中介服务超市平台选取评估机构的选取结果，乙方接受甲方委托，对甲方提供的位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块 110273.53 平方米（165.4103 亩）国有农用地租赁市场价格评估项目采购，该宗地属于政府拟出租国有农用地，土地用途为采矿用地（堆场），开发程度为三通不平整，租赁年限为 20 年，乙方须按《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）出具估价报告。（宗地基本情况见附件）

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



法人代表:

受托方 (乙方)



法人代表:

2026年1月19日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码
9144030067484412XU



名称 深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李振新

成立日期 2008年05月29日

住所 深圳市福田区福田街道福山社区福华三路与金田路
交界处东南侧卓越世纪中心、皇岗商务中心2号楼
1201

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政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. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左右角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，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》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年 08月 22日



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： 三 级

证书编号： C202644060

有效期： 2026年1月1日至2026年12月31日

机构名称： 深圳市深美林房地产土地资产评估有限公
司

统一社会信用代码： 9144030067484412XU

法定代表人： 李振新
(执行事务合伙人)

住 所： 深圳市福田区福田街道福山社区福华三
路与金田路交界处东南侧卓越世纪中心
、皇岗商务中心2号楼1201

发证单位： 二〇二五 年 十二月 十二 日





广东省自然资源厅

粤土估备字〔2023〕0041号

关于深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司备案情况的函

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2023年7月11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：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

备案编号：2023440041

统一社会信用代码：9144030067484412XU

法定代表人（执行事务合伙人）：李振新

估价师信息见附记页

原函（粤土估备字〔2022〕0008号）作废。





附记

估价师信息			备案日期：2025年7月15日		
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
刘小芳	土地估价专业人员	0092	李振新	房地产估价专业人员	8683
崔大新	房地产估价专业人员	1705	黎雪萍	资产评估师	0223
房葵桥	土地估价专业人员	0196	石张羽	房地产估价专业人员	0072
熊辉	房地产估价专业人员	1949	邓文海	房地产估价专业人员	5473
曹雪洁	土地估价专业人员	0106			
变更前信息			备案日期：2025年2月18日		
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
刘小芳	土地估价专业人员	0092	李振新	房地产估价专业人员	8683
崔大新	房地产估价专业人员	1705	黎雪萍	资产评估师	0223
房葵桥	土地估价专业人员	0196	石张羽	房地产估价专业人员	0072
熊辉	房地产估价专业人员	1949	邓文海	房地产估价专业人员	5473

全国土地估价
 监管系统
 备案号：20234-0341-005
 2025.7.15

