

土地估价报告

估价项目名称：廉江市自然资源局委托的位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二 67499.84 m² (101.2497 亩) 之采矿用地国有农用地使用权市场租金价格评估

受托估价单位：茂名市恒业土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号：茂恒业评字第 202503075CY 号

提交估价报告日期：二〇二五年三月三十一日

关键词：湛江市 廉江市；

租金底价 市场价值；

茂名市恒业土地房地产评估有限公司

二〇二五年。



目 录

土 地 估 价 报 告	1
第一部分 摘 要	3
第二部分 估价对象界定	7
第三部分 土地估价结果及其使用.....	21
土 地 估 价 技 术 报 告	28
第一部分 总 述	29
第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析.....	36
第三部分 土地估价	50
第四部分 附 件	66



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

廉江市自然资源局委托的位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二 67499.84 m² (101.2497 亩) 之采矿用地国有农用地使用权市场租金价格评估

二、委托估价方

委托估价方：廉江市自然资源局

联系电话：0759-6620738

三、估价目的

为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

二〇二五年二月二十五日

五、估价日期

二〇二五年二月二十五日至 二〇二五年三月三十一日

六、地价定义

1. 实际及设定的土地用途：根据《委托估价协议》，土地用途为采矿用地。本次评估根据合法原则和《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），此次估价设定估价对象土地用途为采矿用地。

2. 实际及设定的开发程度：实际土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通水），宗地内土地未平整。根据本次估价目的，设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通水）及宗地内土地未平整。

3. 设定规划利用条件：根据《委托估价协议》载明的内容，规划土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)，土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。

4. 土地使用权性质：根据《委托估价协议》，该宗地属于拟出租国有农用地，本次估价设定估价对象土地使用权性质为国有农用地。

5. 土地使用年限：根据《委托估价协议》，租赁期限为 10 年。

故本报告所评估的土地使用权租赁价格为估价对象在上述估价设定的用



途、开发程度、使用权性质、规划利用条件及租赁期限条件下于估价期日（二〇二五年二月二十五日）的国有农用地使用权市场租金价格。

七、估价结果

经评估人员现场查勘和对当地土地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及规划利用条件下，估价期日（二〇二五年二月二十五日）的国有农用地使用权市场租金价格为：

评估土地面积：67499.84 m² (101.2497 亩)；

年租金单价：17.90 元/m²（约 11933.39 元/亩）；

年租金总价：1208247 元；

10 年租金总价：1208.2470 万元 (取整到个位)；

大写：人民币壹仟贰佰零捌万贰仟肆佰柒拾元整；

详见《土地估价结果一览表》。

底价建议：租赁价格与评估结果持平，理由如下：

根据对廉江市土地租赁市场调查，同类型用地月租金水平一般为 1 元/m² 至 3 元/m²，年租金水平一般为 12 元/m² 至 36 元/m²，现估价结果为年租金 17.90 元/m²，属于合理价格水平。

本次充分考虑上述因素，评估结果基本反映该区域的市场价格水平，因此分析认为，建议租赁价格与评估结果持平。



八、土地估价师签字

	姓名	资格证号	签名
土地估价师	黄锦辉	2012440089	



土地估价师	叶可世	2004440250	
-------	-----	------------	--



九、土地估价机构

估价机构负责人签字:



茂名市恒业土地房地产评估有限公司

二〇二五年三月三十一日





土地估价结果一览表

估价机构: 茂名市恒业土地房地产评估有限公司 估价报告编号: 茂恒业评字第 202503075CY 号 估价日期: 2025 年 2 月 25 日 估价期日的土地使用性质: 国有农用地租赁
估价目的: 为出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据

土地使用者	国有土地使用证	宗地名称	估价期日的用途			容积率		估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定土地租赁期限	土地面积	年租金单价 (元/m ²)	年租金总价 (元)	10 年租金总价 (万元)
			证载或批准	实际	设定	实际	设定							
廉江市自然资源局	--	廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二	采矿用地	--	采矿用地	--	--	红线外“三通”(通路、通电、通水), 宗地内土地未平整	红线外“三通”(通路、通电、通水) 及宗地内土地未平整	10 年	67499.84 m ² (101.2497 亩)	17.90 (约 11933.39 元/亩)	1208247	1208.2470

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制: 国有土地使用权, 估价期日无他项权利登记。他项权包括: 抵押权、担保权;
- 2、基础设施条件: 红线外“三通”(通路、通电、通水) 及宗地内土地未平整;
- 3、规划限制条件: 规划条件根据《委托估价协议》进行设定, 若与实际情况有差异, 估价结果需重新评估;
- 4、影响土地价格的其他限定条件: 地质条件设定为一般。

二、其他需要说明的事项

- 1、在土地市场无明显变化的情况下, 评估报告自报告出具之日起壹年内有效;
- 2、本评估结果仅为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。用于其它目的, 本报告及估价结果无效。



估价机构: 茂名市恒业土地房地产评估有限公司

2025年3月31日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方：廉江市自然资源局

联系电话：0759-6620738

二、估价对象

根据《委托估价协议》，估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二，土地面积为 67499.84 m² (101.2497 亩)，规划土地用途为采矿用地，性质为国有农用地租赁。

三、估价对象概况

(一) 土地登记状况

于估价期日估价对象未办理不动产权登记，根据《委托估价协议》，主要信息如下：

出租人	廉江市国土资源局
座落	廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二
地号	--
图号	--
用途	采矿用地
使用权类型	国有农用地使用权
权利性质	政府租赁
终止日期	租赁期限为 10 年
使用权面积	67499.84 m ² (101.2497 亩)

估价对象四至：东至道路、南至邻地、西至邻地、北至邻地。

(二) 土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家所有，根据《委托估价协议》，承租人为廉江市自然资源局，使用权类型为政府租赁，租赁期限为 10 年。本次评估设定无他项权利限制。

(三) 土地利用状况

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查，截至估价期日，估价对象



宗地外基础设施条件:红线外“三通”(通路、通电、通水);宗地内平整状况:宗地内土地未平整。

现状利用条件:估价对象形状不规则形,于估价期日宗地内土地未平整。

规划利用条件:根据《委托估价协议》载明的内容,规划土地面积 67499.84 m²(101.2497 亩),土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m²(101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等,主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

1. 城市资源状况

廉江市是广东省湛江市代管县级市,地处广东省西南、雷州半岛北部,北纬 21° 25' 至 21° 55', 东经 109° 45' 至 110° 30'。廉江市东邻茂名市的化州市,南接遂溪县,东南一隅分别与吴川市、湛江市坡头区相连,西南濒临北部湾,西、北分别与广西壮族自治区的合浦、陆川、博白等县接壤。市境东西相距 79.5 公里,南北相距 60.2 公里,海岸线长 108 公里,土地总面积 2867 平方公里。廉江市辖罗州、城北、城南 3 个街道和 18 个镇:石城、新民、吉水、河唇、石角、良垌、横山、安铺、营仔、青平、车板、高桥、雅塘、石岭、石颈、塘蓬、长山、和寮。廉江市地形南宽北窄,东西两面若曲尺之外向,颇似“凸”字形。地势北高南低,从丘陵到台地呈阶梯状分布,并且延伸到海。北部山峦起伏,若高远之画境,双峰嶂顶海拔 382 米,为廉江市(也是湛江市)的最高点。毗邻有仙人嶂,鸡笠嶂、彭岩嶂、青嶂、山祖嶂及三角岭、罗伞岭等数十座 100—300 余米的峰岭重叠排列,构成一道天然屏障,对寒潮南下及台风侵入起了一定阻挡作用。九洲江从东北向西南斜贯市境流入北部湾,沿河两岸及其下游三角洲有较大的冲积平原分布,南部宽阔平坦。廉江市地形大致分为三类:南及西南濒海地带,属浅海沉积平原及九洲江冲积平原,地形比较平缓,海拔一般在 55 米以下,面积占廉江市土地总面积二成左右;东南部及中部属缓坡低丘陵地带,坡度在 5 度至



15 度之间，海拔在 60—100 米以内，无明显山峰，呈扁平起伏，面积占土地总面积五成左右；北及西北部为丘陵区，局部地区坡度较陡峻，一般坡度在 15 度至 30 度之间，海拔 200 米上下，局部地方超过 300 米，主要分布在长山、塘蓬、和寮等镇，面积占土地总面积三成左右。廉江地处南亚热带和北热带的过渡带，属南亚热带、北热带、亚湿润季风气候，夏长冬暖，雨热同季，降水分布不均匀，干湿季明显，冬季寒潮入侵偶有严寒，夏秋期间，台风、暴雨频繁。廉江位于粤桂加里东褶皱隆起带的东南缘，云开古陆的西南端，吴川——四会大断裂西侧，上古生代中垌—廉江复式向斜南段。廉江境内地层出露较全，岩浆活动频繁，褶皱、断裂构造发育，岩石受变质作用强烈，成矿条件较好，已发现矿产资源 30 多种。廉江地形地貌独特，山、海、湖、丘陵、平原等兼备，旅游资源丰富，既有历史形成的自然景观“石城八景”：建山叠嶂、崎岭重关、双溪拖练、三合温泉、文峰耸翠、石室堆琼、龙湖古州、松明石井；也有后来产生的廉江八景：三台远眺、公园春晖、石角彩虹、双峰松涛、长青橙红、鹤湖烟雨、九洲琴韵、营龙卧波，廉江新八景：鹤地晴波、塘山龙吟、红树绿韵、谢鞋野荔、龙飞古寺、双峰藏幽、长青鸣翠、九洲丽影。

（3）人文环境

廉江市人文环境和谐包容，民风纯朴。方言有两种：粤语和涯话（又写作涯话）。廉江市文化惠民活动有声有色，组织廉江市欢乐广场文艺晚会等大型文艺演出，开展送戏下乡、送书下乡、送电影下乡等活动。全民健身活动丰富多彩，开展“体育节”、“全民健身日”等廉江市性群众体育活动，举办首届“中国农民丰收节”拔河比赛、“华源城杯”平安建设全民彩跑等文化体育活动。

2. 城市社会经济发展状况

2023 年末，廉江市户籍人口 188.04 万人，其中，城镇人口 52.23 万人，农村人口 135.81 万人。全年出生人口 2.16 万人，出生率 11.5‰；死亡人口 0.70 万人，死亡率 3.7‰；人口自然增长率 7.8‰。常住人口 137.19 万人，其中，城镇常住人口 48.55 万人，农村常住人口 88.64 万人，常住人口城镇化率 35.4%。经湛江市统计局统一核算，2023 年，廉江市实现地区生产总值 555.76 亿元，同比增长 5.0%。其中，第一产业增加值 141.09 亿元，



同比增长 3.9%；第二产业增加值 200.59 亿元，同比增长 5.3%；第三产业增加值 214.08 亿元，同比增长 5.4%。三次产业结构比重为 25.4:36.1:38.5。人均生产总值 40511 元，增长 3.9%。三级库财政收入 32.87 亿元，同比增长 9.9%；公共财政支出 91.55 亿元，比上年增长 9.5%。城镇居民消费价格指数 99.8，比上年下降 0.2%。城镇新增就业 6186 人；失业人员再就业 3675 人；就业困难人员实现就业 244 人；扶持创业人数 518 人。

廉江市规模以上工业企业 192 家，规模以上工业完成产值 155.75 亿元，比上年减少 1.6%。完成规模以上工业增加值 23.97 亿元，比上年增长 1.1%。规模以上工业企业实现利润总额 2.18 亿元；实现利税总额 5.07 亿元。完成建筑业产值 307.32 亿元，比上年下降 3.3%，建筑业增加值 95.16 亿元，减少 0.4%。完成固定资产投资 153.31 亿元，比上年下降 4.2%；其中，项目投资 138.88 亿元，下降 1.5%；房地产投资 14.43 亿元，下降 24.7%；工业投资 94.57 亿元，增长 1.0%。按产业分，第一产业投资 12.43 亿元，增长 117.7%；第二产业投资 97.71 亿元，增长 20.8%；第三产业投资 43.17 亿元，下降 41.2%。商品房销售面积 23.04 万平方米，下降 11.8%，商品房销售额 16.09 亿元，下降 13.8%。全社会消费品零售总额 335.79 亿元，比上年增长 7.9%。外贸进出口总额 45.16 亿元，比上年增长 11.5%。实现金融业增加值 20.17 亿元，比上年增长 4.0%，年末金融机构存款余额 592.50 亿元，增长 10.6%；金融机构贷款余额 339.67 亿元，增长 14.6%。居民人均可支配收入 28134 元，比上年增长 5.5%；其中，城镇居民可支配收入 33995 元，增长 4.6%；农村居民可支配收入 25055 元，增长 5.7%。

3. 土地制度与房地产市场状况

廉江市严格落实《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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、《广东省土地管理条例》、国土资源部《闲置土地处置办法》、《广东省地价管理规定》等有关规定。国有土地使用权出让按照《招标拍卖挂牌出让国有农用地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公平、公正的原则通过湛江市公共资源交易中心公开交易。

2023 年是中国房地产“供求关系变化”的转折点，市场供求关系发生逆转，面对地产环境的重大变化，房企挑战与机遇并存，亟待破局。过去的这一年，从中央到地区，出台了不少支持刚需、支持房企融资、降低购房负担的政策，政策层面保持宽松基调，但整体市场复苏速度还是缓慢，主要原因在于“需求收缩”，而需求收缩的原因源自于消费者“信心不足”。对于湛江楼市来说，可以明显感觉到湛江楼市从卖方市场逐步转为了买方市场，这主要体现在房价博弈上。楼市进入买方市场之后，购房者占据主导权，开发商为了吸引购房者会做出更多的让步和妥协，不少房企通过打折促销、“以价换量”来保证货值去化，促进销售目标的实现，这也加剧了企业增收不增利的表现。另外从消费端来看，主要体现在消费者信心不足，预期和需求发生变化。今年市场上的购房群体构成，也变成了以纯刚需为主，而改善、投资型的客户占比变小，说明目前房屋逐步回归民生属性和居住属性。

防范化解房地产系统性金融风险仍然是未来政策调整的主要方向，预计短期内工作重点还是致力于“保存量”、“保交楼”，避免因未完工房地产项目积压及房价大幅波动对市场造成负面干扰。同时还需要继续优化金融政策，增强需求端和供给端的信心，以促进行业的良性循环。

截止 2023 年 1-12 月，湛江湛江市商品房网签 35546 套（毛成交），同比上涨 10.6%；湛江市商品房净成交是 33228 套，同比上涨 3.4%；说明今年诸多政策发力下，楼市的确有所转暖。

2023 年 1-12 月湛江湛江市商品房新增供应 29758 套，同比下降 11.1%；新增供应面积 319.24 万 m²，供应面积同比下降 10.3%。

2023年度各月份湛江商品房供应情况

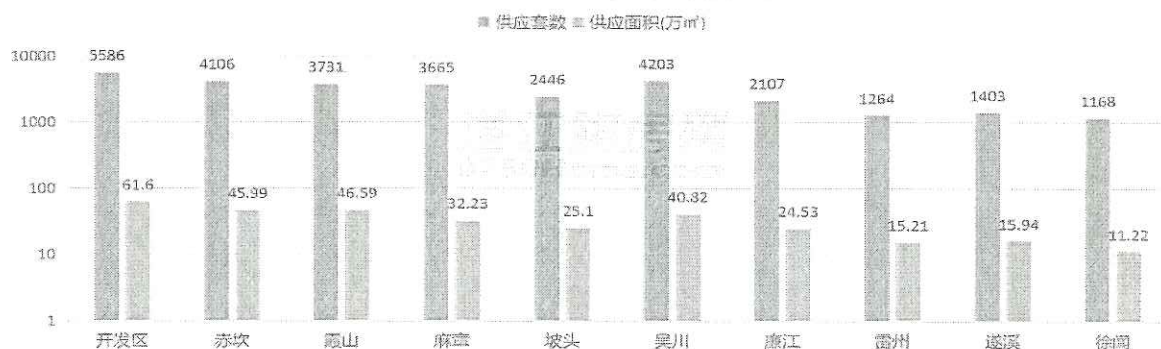


2023 年 1-12 月，分区域来看，新增供应面积最多的区域前三位分别是开发区 61.6 万 m²、霞山 46.59 万 m²、赤坎区 45.99 万 m²。其中徐闻县出现了 8 个月零供应的情况，除了新房供应量最少，同时徐闻县月均成交量也是



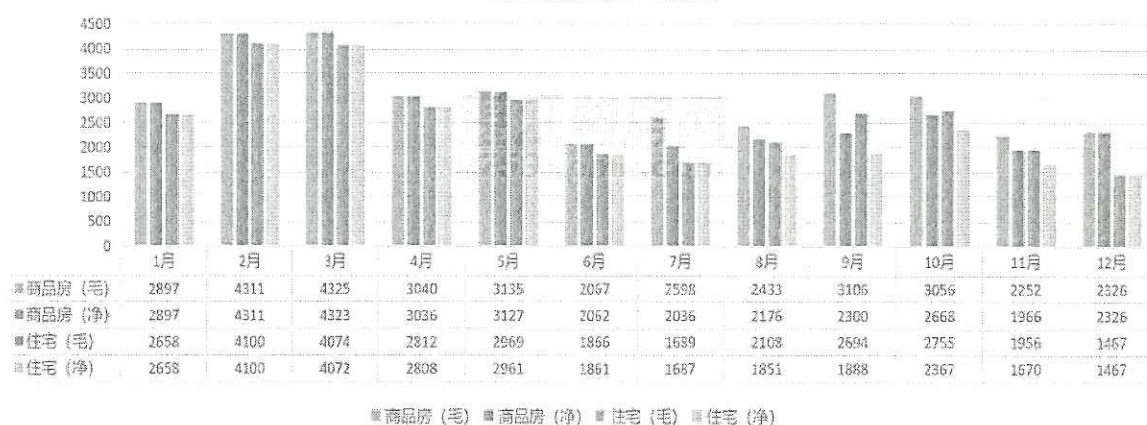
湛江各区域中最低的，目前去库存的压力比较严峻。

2023年度湛江各区域商品房供应情况



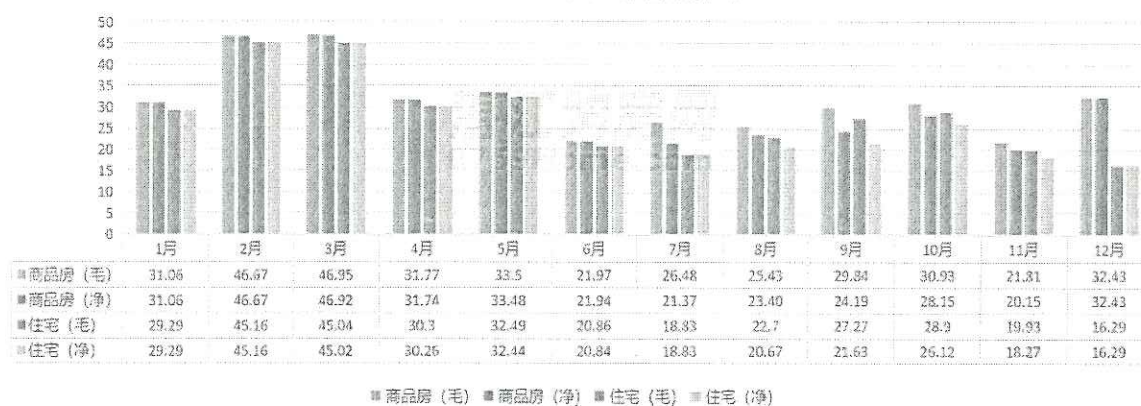
2023 年 1-12 月湛江湛江市商品房网签 35546 套（毛成交），同比上涨 10.6%；湛江市商品房净成交是 33228 套，同比上涨 3.4%。

2023年各月份湛江新房网签套数



2023 年 1-12 月湛江湛江市商品房网签面积 378.87 万 m²（毛成交），网签面积同比上涨 10.3%；净成交面积 361.51 万 m²，同比上涨 5.3%。

2023年各月份湛江新房网签面积(万m²)



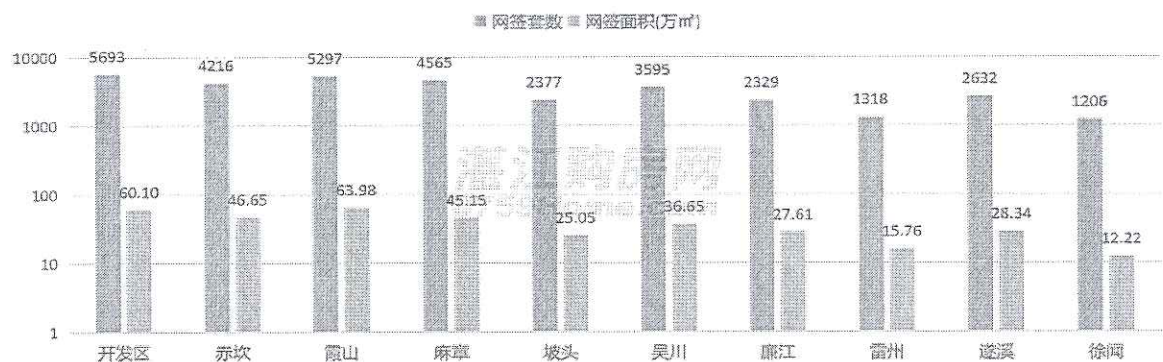
从成交的情况来看，商品房网签面积最高的区域是霞山、开发区、吴川。

2023年湛江各区域商品房网签情况（毛成交）

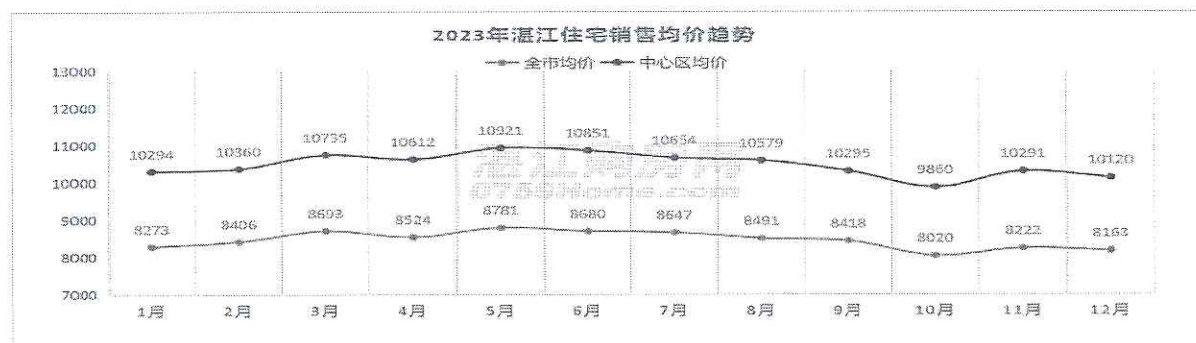


从成交的情况来看，商品房网签面积最高的区域是霞山、开发区、赤坎。

2023年湛江各区域商品房网签情况（净成交）



2023 年湛江湛江市住宅均价为 8443 元/㎡，同比上涨 0.4%（A+）。中心城区住宅均价为 10464 元/㎡，同比下降 0.3%。



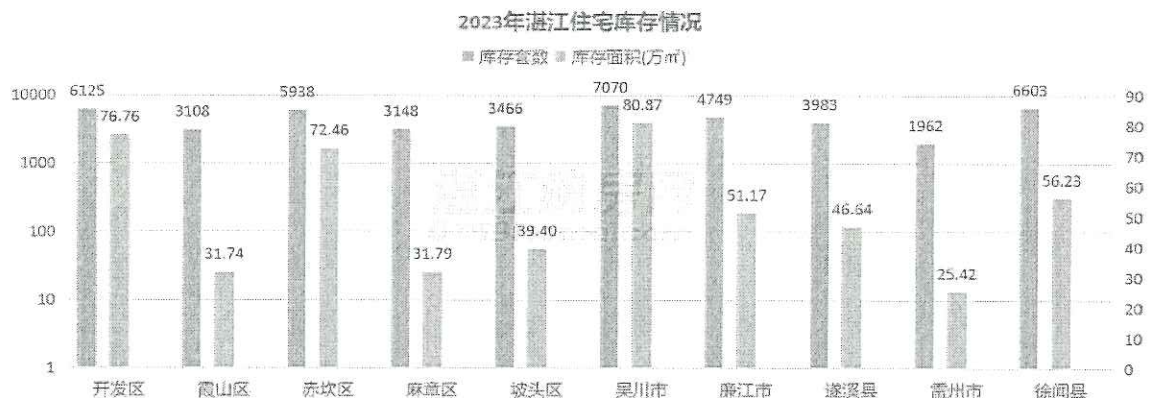
分区域看，除开发区和吴川外，各县区 2023 年的住宅房价走势均比较平稳。



去年同期相比,住宅房价涨幅最大的区域是徐闻县,成交均价同比增长5.29%。而住宅房价降幅最大的是开发区,成交均价同比下降5.09%。住宅房价同比正增长的区域是赤坎、霞山、坡头、雷州、遂溪、徐闻,住宅房价同比负增长的区域是开发区、吴川、廉江。房价最稳定的区域是麻章区。



截止至2023年12月31日,湛江住宅总库存量为46152套,可售总面积512.48万平方米(包括期房+现房),住宅库存面积同比下降9.7%。其中住宅库存量最高的前三位分别是:吴川、开发区、赤坎区。



截止至 2023 年 12 月 31 日，湛江商业地产总库存量为 29079 套，可售总面积 257.45 万平方米（包括期房+现房），商业库存面积同比下降 2%。。其中商业库存量最高的前三位分别是：开发区、霞山区、赤坎区。



(3) 湛江市 2023 年土地市场发展情况。

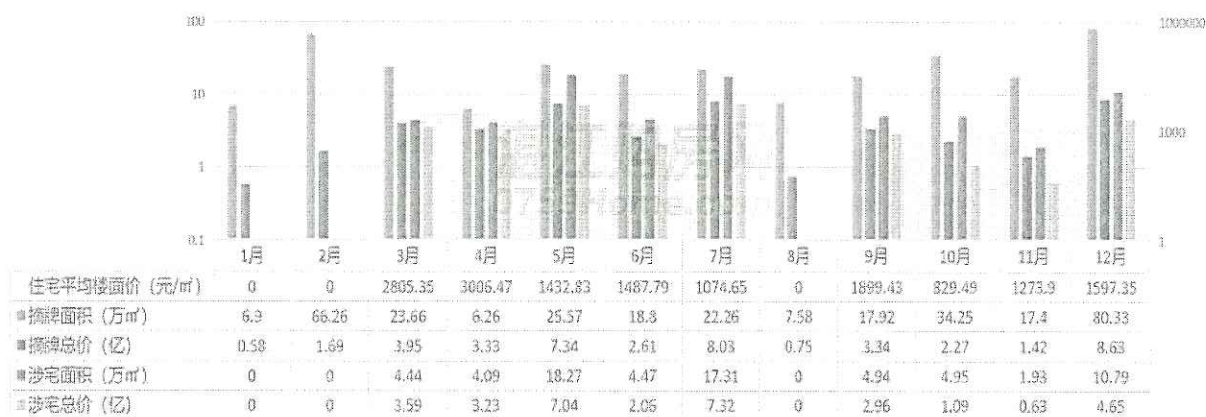
2023 年 1-12 月，湛江市挂牌出让 147 宗地块，挂牌总面积 490 万 m^2 ，同比下降 18.7%；挂牌总金额 80.34 亿，同比下降 38.9%。挂牌的地块主要是工业用地为主，其中涉宅用地供应共 49 宗，涉宅土地面积约 161.28 万 m^2 ，占比 32.9%。涉宅挂牌金额合计 64.54 亿，占比 80.3%。除 1 月份无住宅用地供应外，其余月份均有住宅用地供应，11 月达到全年土地供应的顶峰，土地供应面积达到 132 万 m^2 。



2023 年 1-12 月，湛江市揭牌 145 宗地块，其中成交了 102 宗地块，成交总面积 327.21 万 m^2 ，同比下降 3.9%；成交总金额 43.93 亿，同比下降 23.5%。流拍了 43 宗地块，流拍率为 29.66%。在成交的地块中，主要是工业用地为主，其中 24 宗是涉宅用地，涉宅土地面积约 71.19 万 m^2 ，涉宅成交金额合计 32.57 亿。按月份来看，1 月、2 月、8 月住宅用地是零成交。住宅用地成交高峰出现在 5 月、7 月、12 月，成交面积都在 10 万平方米以上。



2023年度湛江土地成交情况



目前全国各地楼市都在进行调控，同样湛江楼市也在进行调控，但从当前土拍结果以及楼市情况而言，效果不言而喻。在这一紧张时期，各大房企拿地已然是“格外小心”亦或“勉强”，配建条件的缩减以及地块挂出价格的减少，使各大房企在拿地时少了一份抉择，这无不表示着官方为刺激市场走向“高潮”而努力着。

4. 产业政策

2022 年以来，中央政治局会议以及住建部、央行、银保监会等中央部委等，连续、严厉表态，保持政策连续性、稳定性，坚持坚持“房住不炒”和“三稳”目标，不把房地产作为短期刺激经济的手段。

中央房地产政策的核心和重点，一是强调加快发展租赁住房，二是加强和完善房地产审慎金融政策执行，三是加强土地出让调控和地方督导。在严格执行房地产企业融资“三道红线”、涉房信贷集中度管理等政策基础上，又对住宅土地集中出让政策进行完善和强化，继续加强地方调控的督导，形成强烈的市场调控压力环境。

同时，各地方在密集出台政策，“堵漏洞”、“打补丁”，持续完善和强化调控措施和效果——集中以“7.22 电视电话会议”精神为指导，在限售、限价、限购、限贷、公证摇号购房、调整增值税免征年限、土地出让管理及二手房成交参考价机制等多个方面不断深化细化，调控升级或加强的态势从一二线热点城市扩大至三四线热点城市，出台二手房成交指导价格的城市规模也不断扩充。一、二手市场在政策组合压力下，均持续调整、降温。受市场降温以及房地产企业资金困境的影响，央行、银保监会等部门连续表态将指导、完善房地产金融信贷政策执行，“共同维护房地产市场的平稳健



康发展,维护住房消费者合法权益”,显示房地产审慎金融政策的将趋于稳定,房地产信贷执行边际松动。

5. 税收政策

契税:2016年2月17日,财政部、国家税务总局、住房城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号),自2016年2月22日起,对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女),面积为90 m²及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90 m²以上的,减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90 m²及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90 m²以上的,减按2%的税率征收契税。

个人所得税:2010年5月31日,国家税务总局发布《关于进一步加强高收入者个人所得税征收管理的通知》(国税发[2010]54号),重申继续做好房屋转让所得征收个人所得税管理工作。2010年9月29日,财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》(财税[2010]94号),通知规定,对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

增值税:根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号),从2016年5月1日起,将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业4个行业纳入营改增试点范围,建筑业和房地产业适用11%税率,金融业和生活服务业适用6%税率,不动产纳入抵扣范围。房地和营改增有助于房企减轻税负,相对应企业的利润率也会因为税负的降低而提升,同时,营改增后将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣,对城市楼市有积极影响。售的,不区分普通、非普通住房,一律免征营业税。北京、上海、广州、深圳市不适用新营业税优惠政策,仍按原政策执行。

印花税:根据《财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税[2008]137号),自2008年11月1日起,对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

6. 金融政策

2025年2月25日,中国人民银行 国家金融监督管理总局《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》,对于贷款购买商品住房的居民



家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

7. 城市规划与发展目标

廉江市是湛江市域副中心城市，也是湛江市融入环北部湾经济圈、开拓东盟自由贸易区的门户城市。廉江市域划分为南北中三大经济区。

（1）南部经济区——以创建广东廉江北部湾海洋经济区为契机，重点发展先进制造业、海洋产业与临港工业，打造产业发展平台，强化产业聚集，推进产业人口双转移，营造适宜创业发展的生产环境。构建以安铺（含横山）为市域副中心，渝湛高速公路、325 国道、沿海公路为主要联系轴的南部沿海城镇密集区和“海洋经济产业圈”。

（2）中部经济区——以资源型加工业、先进制造业和现代服务业为发展重点，加快完善公共服务和配套设施，营造适宜创业和适宜生活居住的城镇环境。构建以廉城为核心，廉坡线、廉龙线为主要联系轴的中部城镇密集区和中部“生产生活圈”。

（3）北部经济区——以生态农业与生态旅游为发展重点，严格限制工业发展和破坏生态的开发建设，保护饮用水源。建立跨区域的生态补偿机制，构建以塘蓬为中心，省道 S287、县道 X687、县道 X672 为主要交通联系的北部“生态保护圈”。

（二）区域因素

区域因素指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华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、土地使用限制和自然条件等。

1. 区域概况

廉江市东邻茂名市的化州市，南接遂溪县，东南一隅分别与吴川市、湛江市坡头区相连，西南濒临北部湾，西、北分别与广西壮族自治区的合浦、陆川、博白等县接壤。市境东西相距 79.5 公里，南北相距 60.2 公里，海岸线长 108 公里，土地总面积 2867 平方公里。估价对象处于廉江市石岭镇大



垌矿区未报批地块一、地块二，周边以农用地为主。

2. 交通条件

估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二，附近有村道，交通便利度一般。

3. 基础设施条件

廉江市境内的廉安线、廉坡线、廉湛线的相继建成，广湛高速公路、渝湛高速公路跨境而过，国道 325 线和 207 线穿过全境，全长 81 公里。省道 3 条，全长 93 公里。规划建设的汕湛高速、玉湛高速、廉江至吴川高速穿过廉江中心地带。廉江市境内的河唇火车站是粤西地区的重要铁路枢纽，黎湛铁路和三茂铁路两大铁路干线在这里汇合。境内铁路线长 62 公里，沿线设火车站 8 个。专线铁路 4 条，是广东省铁路沿线设站和专线铁路最多的县市之一。廉江市区离湛江飞机场 50 多公里，湛江机场已有直通广州、深圳、香港、海口、北京、上海、长沙、珠海、昆明等大中城市的航班。廉江市区距湛江港仅 60 公里，有铁路和公路紧密相连。湛江港已与世界五大洲 100 多个国家和地区通航，是廉江走向国际市场的主要出海通道。此外，廉江在北部湾畔沿岸还拥有安铺、营仔、龙头沙等 3 个天然良港，港口吞吐能力 100 多万吨。

4. 环境条件

廉江市属于南亚热带、北热带气候，热量丰富。年平均气温值较高，年平均气温 $22.3^{\circ}\text{C} \sim 23.9^{\circ}\text{C}$ 之间， $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 的年积温达 8180 小时以上。风向随季节而变化，季风特征明显。冬半年以偏北风为主，夏半年则以偏（东）南风为主。雨量充沛，雨热同季，干湿季明显。除西部沿海地区因地形等因素制约而少雨外，多数地区年降雨量在 1500~1700 毫米之间。降雨量地理分布大体分为三类：一类地区为相对多雨区，包括长山、塘蓬、廉城、良垌一带；三类地区是常旱区，包括青平、高桥、车板和营仔西部地区；其余地区是二类地区，表现为缺水地区。

5. 规划限制

根据《委托估价协议》载明的内容，规划土地面积 67499.84 m^2 (101.2497 亩)，土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m^2 (101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。



(三) 个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素,即宗地本身的条件和特征,是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

1. 宗地条件

- (1) 宗地位置: 廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二。
- (2) 宗地土地面积: 规划土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)。
- (3) 宗地四至: 东至道路、南至邻地、西至邻地、北至邻地。
- (4) 宗地形状: 不规则形。
- (5) 宗地宽深度: 宗地宽深一般。
- (6) 周边土地类别: 以农用地为主。
- (7) 地形及地质条件: 地势较平坦,地质条件一般。
- (8) 临路状况: 一面临路。

2. 宗地开发程度

- (1) 平整状况: 于估价期日宗地内土地未平整。
- (2) 基础设施条件: 红线外“三通”(通路、通电、通水)。

3. 土地使用年期和限制条件

- (1) 根据《委托估价协议》,使用权类型为政府租赁,租赁期限为 10 年。

(2) 估价对象于估价期日宗地内土地未平整。根据《委托估价协议》载明的内容,规划土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩),土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律法规

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，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三十二号，根据 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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

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三十二号，根据 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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于 2019 年 4 月 23 日通过，自 2019 年 4 月 23 日起施行）。

5. 《中华人民共和国资产评估法》（经十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，于 2016 年 12 月 1 日起施行）

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）

7. 《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 743 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

8. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）

9. 《国务院关于深化改革严格土地管理的通知》（国发[2004]28 号）

10. 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）

11. 《招标拍卖挂牌出让国有农用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号，自 2007 年 11 月 1 日起施行）

12. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）

13. 自然资源部关于发布《自然资源分等定级通则》和《自然资源价格评估通则》两项行业标准的公告（2021 年第 16 号，自 2021 年 6 月 1 日起实施）



14. 自然资源部印发《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39 号）

15. 关于贯彻落实《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》加强业务能力建设规范执业行为的通知（中估协发〔2021〕16 号）

（二）广东省、湛江市有关法规文件

1. 《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 113 号，自 2022 年 8 月 1 日起施行）

2. 《广东省土地使用权交易市场管理规定》已经 2002 年 6 月 24 日广东省人民政府第九届 93 次常务会议通过，自 2002 年 12 月 1 日起施行）

3. 《湛江市人民政府关于规范土地出让金计收办法的通知》（湛府函〔2014〕162 号）

4. 《廉江市 2020 年城区国有建设用地基准地价更新项目成果基本内容》

（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/T18508-2014）；

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；

4. 中华人民共和国国家标准《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；

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）；

7. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

（四）委托方提供的资料

1. 《委托估价协议》

2. 《廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一》、《廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块二》复印件

（五）其他资料

1. 湛江市土地市场价格信息及房地产市场价格资料

2. 《湛江市统计年鉴》

3. 估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

二、土地估价

（一）估价原则



本次评估过程中在遵循独立、客观、公正、科学原则的前提下，结合估价目的，具体遵循的主要原则有：

1. 合法原则

在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，应根据《土地估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理、合法性进行甄别；在设定地价定义时，应按照合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年限等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

2. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估宗地过程中，采用市场比较法的方法评估都遵循了替代原则。

3. 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。本次评估过程中既考虑了公平的土地交易市场，也考虑了政府供地的垄断性影响。

4. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。本次评估过程中，估价人员已根据估价对象所在地区经济形势及土地市场的变动情况，对地价的变化作出合理的判断。

5. 协调原则



土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二，规划用途采矿用地，与区域周边用地类型及环境基本协调一致。

6. 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。所以，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。

7. 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。依据估价目的和估价对象的规划条件，结合估价对象区域市场的实际情况，本报告遵循最有效使用原则对估价对象的开发利用情况及容积率等进行了设定。

8. 价格主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

9. 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。

10. 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。



总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估涉及的客户商业秘密。

（二）估价方法

本次估价，我们结合估价对象背景资料及《城镇土地估价规程》和《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）有关要求，根据估价目的和估价对象的特点及实际情况，经过综合分析，选择采用市场比较法和收益还原法两种评估方法进行估价。

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与近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，修正得出估价对象在评估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/实例宗地成交日期地价指数

×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

收益还原法是在估算土地未来每年预期纯收益的基础上，以一定的资本化率将年纯收益折算为估价时点土地的收益总和，以此作为土地的收益价值。

本次评估土地使用权租金，拟采用成本逼近法评估土地价格，然后采用收益还原法还原土地租金。

公式为：

$$A=P/[1-(1/(1+R))^n]*R$$

A：土地租金

P：收益价值

R：土地还原率

n：收益期限

综上所述，本次估价先分别采用市场比较法和收益还原法进行土地租金估算，在上述两种方法估算结果的基础上，再结合市场行情进一步分析，从而得到估价对象的最终估价结果。

（三）估价结果



经评估人员现场查勘和对当地土地市场分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及规划利用条件下,估价期日(二〇二五年二月二十五日)的国有农用地使用权市场租金价格为:

评估土地面积: 67499.84 m² (101.2497 亩);

年租金单价: 17.90 元/m² (约 11933.39 元/亩);

年租金总价: 1208247 元;

10 年租金总价: 1208.2470 万元(取整到个位);

大写: 人民币壹仟贰佰零捌万贰仟肆佰柒拾元整;

详见《土地估价结果一览表》。

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. 本次估价实勘日期为二〇二五年二月二十五日,根据《委托估价协议》及估价目的,设定估价期日为二〇二五年二月二十五日,设定估价对象实勘状况与估价期日一致。

2. 在估价期日的房地产市场为公正、公开、公平的交易市场,买卖双方都有一段充分了解土地现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间,不考虑交易双方特殊动机和偏好的特殊出价。

3. 本次估价未对其地质基础进行勘探,故在评估中假设为一般。

4. 根据《委托估价协议》载明的内容,规划土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩),土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。

5. 土地开发程度设定为红线外“三通”(通路、通电、通水)及宗地内土地未平整。

6. 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。

(二) 估价结果和估价报告使用

1. 本次估价主要依据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)及《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014),本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

2. 本报告估价结果是为出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据,不得作为其他用途使用,其内容对第三方不负任何责任。土地估价技术报告原则上不提供给委托方,仅供送交土地管理部门和行业主管部门



审查使用。

3. 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，有效期为自提交估价报告日期起一年内有效，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

4. 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，茂名市恒业土地房地产评估有限公司对估价结果有解释权。

5. 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关资料，我们未得到授权也无法定资格核查审验委托方提供的资料之真伪，委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

6. 本报告测算过程采用电子表格连续计算，可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果的正确性。

7. 本估价报告正文及附件同为报告不可或缺的组成部分，不可区别对待，本估价报告必须完整使用，对部分使用及违规使用估价报告及其估价结果所引致的问题，本估价机构不承担法律责任。

8. 任何单位和个人未经估价机构书面同意，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，茂名市恒业土地房地产评估有限公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

（三）需要特殊说明的事项

1. 估价范围内涉及的土地面积以《委托估价协议》为依据。

2. 本次土地用途的设定：按照《委托估价协议》进行设定。

3. 关于土地使用年期的设定：使用权类型为政府租赁，租赁期限为 10 年。

4. 关于土地开发程度的设定：实际土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通水），宗地内土地未平整。根据本次估价目的，设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通水）及宗地内土地未平整。

5. 因没有权威的地价指数，估价人员根据统计资料和估价对象所在区域土地市场的变化状况，经过对近年地价变动趋势进行比较分析，编制地价指数表。

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

7. 估价结果是根据估价对象现状模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在价格或价值揭示出来的结果，不应当被认为是可实现的价值的保证。



土地估价技术报告

项目名称:廉江市自然资源局委托的位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二 67499.84 m² (101.2497 亩)之采矿用地国有农用地使用权市场租金价格评估

受托估价单位: 茂名市恒业土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号: 茂恒业评字第 202503075CY 号

土地估价技术报告编号: 茂恒业评[技]字第 202503075CY 号

提交估价报告日期: 二〇二五年三月三十一日

关键词: 湛江市 廉江市;

租金底价 市场价值;

茂名市恒业土地房地产评估有限公司

二〇二五年。



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

廉江市自然资源局委托的位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二 67499.84 m² (101.2497 亩) 之采矿用地国有农用地使用权市场租金价格评估

二、委托估价方

委托估价方：廉江市自然资源局

联系电话：0759-6620738

三、受托估价方

受托估价机构：茂名市恒业土地房地产评估有限公司

机构地址：茂名市油城六路 38 号大院雄基大厦六楼东头

统一社会信用代码（工商注册号）：91440900564533187Q

估价机构信用等级：二级

备案与信用等级证书有效期限：2025 年 12 月 31 日

土地评估机构证书编号：B202544131

法定代表人：叶可世

联系电话：（0668）2916998

邮政编码：525000

四、估价目的

为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）有关法律法规

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，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三十二号，根据 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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

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三十二号，根据 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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于 2019 年 4 月 23 日通过，自 2019 年 4 月 23 日起施行）。

5. 《中华人民共和国资产评估法》（经十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，于 2016 年 12 月 1 日起施行）

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）

7. 《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 743 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

8. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）

9. 《国务院关于深化改革严格土地管理的通知》（国发[2004]28 号）

10. 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）

11. 《招标拍卖挂牌出让国有农用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号，自 2007 年 11 月 1 日起施行）

12. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）

13. 自然资源部关于发布《自然资源分等定级通则》和《自然资源价格评估通则》两项行业标准的公告（2021 年第 16 号，自 2021 年 6 月 1 日起实施）

14. 自然资源部印发《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39 号）

15. 关于贯彻落实《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》加强业务能力建设规范执业行为的通知（中估协发〔2021〕16 号）



（二）广东省、湛江市有关法规文件

1. 《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 113 号，自 2022 年 8 月 1 日起施行）

2. 《广东省土地使用权交易市场管理规定》已经 2002 年 6 月 24 日广东省人民政府第九届 93 次常务会议通过，自 2002 年 12 月 1 日起施行）

3. 《湛江市人民政府关于规范土地出让金计收办法的通知》（湛府函〔2014〕162 号）

4. 《廉江市 2020 年城区国有建设用地基准地价更新项目成果基本内容》

（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/T18508-2014）；

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；

4. 中华人民共和国国家标准《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；

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）；

7. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

（四）委托方提供的资料

1. 《委托估价协议》

2. 《廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一》、《廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块二》复印件

（五）其他资料

1. 湛江市土地市场价格信息及房地产市场价格资料

2. 《湛江市统计年鉴》

3. 估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

六、估价期日

二〇二五年二月二十五日

七、估价日期



二〇二五年二月二十五日至 二〇二五年三月三十一日

八、地价定义

1. 实际及设定的土地用途：根据《委托估价协议》，土地用途为采矿用地。本次评估根据合法原则和《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），此次估价设定估价对象土地用途为采矿用地。

2. 实际及设定的开发程度：实际土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通水），宗地内土地未平整。根据本次估价目的，设定土地开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通水）及宗地内土地未平整。

3. 设定规划利用条件：根据《委托估价协议》载明的内容，规划土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)，土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。

4. 土地使用权性质：根据《委托估价协议》，该宗地属于拟出租国有农用地，本次估价设定估价对象土地使用权性质为国有农用地。

5. 土地使用年限：根据《委托估价协议》，租赁期限为 10 年。

故本报告所评估的土地使用权租赁价格为估价对象在上述估价设定的用途、开发程度、使用权性质、规划利用条件及租赁期限条件下于估价期日（二〇二五年二月二十五日）的国有农用地使用权市场租金价格。

九、估价结果

经评估人员现场查勘和对当地土地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及规划利用条件下，估价期日（二〇二五年二月二十五日）的国有农用地使用权市场租金价格为：

评估土地面积：67499.84 m² (101.2497 亩)；

年租金单价：17.90 元/m²（约 11933.39 元/亩）；

年租金总价：1208247 元；

10 年租金总价：1208.2470 万元（取整到个位）；

大写：人民币壹仟贰佰零捌万贰仟肆佰柒拾元整；

详见《土地估价结果一览表》。



底价建议：租赁价格与评估结果持平，理由如下：

根据对廉江市土地租赁市场调查，同类型用地月租金水平一般为 1 元/ m^2 至 3 元/ m^2 ，年租金水平一般为 12 元/ m^2 至 36 元/ m^2 ，现估价结果为年租金 17.90 元/ m^2 ，属于合理价格水平。

本次充分考虑上述因素，评估结果基本反映该区域的市场价格水平，因此分析认为，建议租赁价格与评估结果持平。

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 本次估价实勘日期为二〇二五年二月二十五日，根据《委托估价协议》及估价目的，设定估价期日为二〇二五年二月二十五日，设定估价对象实勘状况与估价期日一致。

2. 在估价期日的房地产市场为公正、公开、公平的交易市场，买卖双方都有一段充分了解土地现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间，不考虑交易双方特殊动机和偏好的特殊出价。

3. 本次估价未对其地质基础进行勘探，故在评估中假设为一般。

4. 根据《委托估价协议》载明的内容，规划土地面积 67499.84 m^2 (101.2497 亩)，土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m^2 (101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。

5. 土地开发程度设定为红线外“三通”（通路、通电、通水）及宗地内土地未平整。

6. 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。

（二）估价结果和估价报告使用

1. 本次估价主要依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

2. 本报告估价结果是为出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据，不得作为其他用途使用，其内容对第三方不负任何责任。土地估价技术报告原则上不提供给委托方，仅报送交土地管理部门和行业主管部



门审查使用。

3. 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时,有效期为自提交估价报告日期起一年内有效,若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

4. 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有,茂名市恒业土地房地产评估有限公司对估价结果有解释权。

5. 本报告中,除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外,主要依据估价委托人提供的相关资料,我们未得到授权也无法定资格核查审验委托方提供的资料之真伪,委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

6. 本报告测算过程采用电子表格连续计算,可能会出现个别等式左右不完全相等的情况,但不影响结果的正确性。

7. 本估价报告正文及附件同为报告不可或缺的组成部分,不可区别对待,本估价报告必须完整使用,对部分使用及违规使用估价报告及其估价结果所引致的问题,本估价机构不承担法律责任。

8. 任何单位和个人未经估价机构书面同意,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,茂名市恒业土地房地产评估有限公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 估价范围内涉及的土地面积以《委托估价协议》为依据。

2. 本次土地用途的设定:按照《委托估价协议》进行设定。

3. 关于土地使用年期的设定:使用权类型为政府租赁,租赁期限为 10 年。

4. 关于土地开发程度的设定:实际土地开发程度为红线外“三通”(通路、通电、通水),宗地内土地未平整。根据本次估价目的,设定土地开发程度为红线外“三通”(通路、通电、通水)及宗地内土地未平整。

5. 因没有权威的地价指数,估价人员根据统计资料和估价对象所在区域土地市场的变化状况,经过对近年地价变动趋势进行比较分析,编制地价指数表。



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

7. 估价结果是根据估价对象现状模拟市场形成价格的机制和过程, 将估价对象客观存在价格或价值揭示出来的结果, 不应当被认为是可实现的价值保证。

十一、估价人员签名

姓名

资格证号

签名

土地估价师

黄锦辉

2012440089

土地估价师

叶可世

2004440250

十二、土地估价机构

估价机构负责人签字:

茂名市恒业土地房地产评估有限公司

二〇二五年三月三十一日





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

根据《委托估价协议》，估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二，土地面积为 67499.84 m² (101.2497 亩)，规划土地用途为采矿用地，权利性质为国有农用地租赁。

(一) 土地登记状况

于估价期日估价对象未办理不动产权登记，根据《委托估价协议》，主要信息如下：

出租人	廉江市国土资源局
座落	廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二
地号	--
图号	---
用途	采矿用地
使用权类型	国有农用地使用权
权利性质	政府租赁
终止日期	租赁期限为 10 年
使用权面积	67499.84 m ² (101.2497 亩)

估价对象四至：东至道路、南至邻地、西至邻地、北至邻地。

(二) 土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家所有，根据《委托估价协议》，承租人为廉江市自然资源局，使用权类型为政府租赁，租赁期限为 10 年。本次评估设定无他项权利限制。

(三) 土地利用状况

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查，截至估价期日，估价对象宗地外基础设施条件：红线外“三通”（通路、通电、通水）；宗地内平整状况：宗地内土地未平整。

现状利用条件：估价对象形状不规则形，于估价期日宗地内土地未平整。

规划利用条件：根据《委托估价协议》载明的内容，规划土地面积



67499.84 m²(101.2497 亩)，土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m²(101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

1. 城市资源状况

廉江市是广东省湛江市代管县级市，地处广东省西南、雷州半岛北部，北纬 21° 25′ 至 21° 55′，东经 109° 45′ 至 110° 30′。廉江市东邻茂名市的化州市，南接遂溪县，东南一隅分别与吴川市、湛江市坡头区相连，西南濒临北部湾，西、北分别与广西壮族自治区的合浦、陆川、博白等县接壤。市境东西相距 79.5 公里，南北相距 60.2 公里，海岸线长 108 公里，土地总面积 2867 平方公里。廉江市辖罗州、城北、城南 3 个街道和 18 个镇：石城、新民、吉水、河唇、石角、良垌、横山、安铺、营仔、青平、车板、高桥、雅塘、石岭、石颈、塘蓬、长山、和寮。廉江市地形南宽北窄，东西两面若曲尺之外向，颇似“凸”字形。地势北高南低，从丘陵到台地呈阶梯状分布，并且延伸到海。北部山峦起伏，若高远之画境，双峰嶂顶海拔 382 米，为廉江市（也是湛江市）的最高点。毗邻有仙人嶂，鸡笠嶂、彭岩嶂、青嶂、山祖嶂及三角岭、罗伞岭等数十座 100—300 余米的峰岭重叠排列，构成一道天然屏障，对寒潮南下及台风侵入起了一定阻挡作用。九洲江从东北向西南斜贯市境流入北部湾，沿河两岸及其下游三角洲有较大的冲积平原分布，南部宽阔平坦。廉江市地形大致分为三类：南及西南濒海地带，属浅海沉积平原及九洲江冲积平原，地形比较平缓，海拔一般在 55 米以下，面积占廉江市土地总面积二成左右；东南部及中部属缓坡低丘陵地带，坡度在 5 度至 15 度之间，海拔在 60—100 米以内，无明显山峰，呈扁平起伏，面积占土地总面积五成左右；北及西北部为丘陵区，局部地区坡度较陡峻，一般坡度在 15 度至 30 度之间，海拔 200 米上下，局部地方超过 300 米，主要分布在长山、塘蓬、和寮等镇，面积占土地总面积三成左右。廉江地处亚热带和北热带的过渡带，属亚热带、北热带、亚湿润季风气候，夏长冬暖，雨热



同季，降水分布不均匀，干湿季明显，冬季寒潮入侵偶有严寒，夏秋期间，台风、暴雨频繁。廉江位于粤桂加里东褶皱隆起带的东南缘，云开古陆的西南端，吴川——四会大断裂西侧，上古生代中垌—廉江复式向斜南段。廉江境内地层出露较全，岩浆活动频繁，褶皱、断裂构造发育，岩石受变质作用强烈，成矿条件较好，已发现矿产资源 30 多种。廉江地形地貌独特，山、海、湖、丘陵、平原等兼备，旅游资源丰富，既有历史形成的自然景观“石城八景”：建山叠嶂、崎岭重关、双溪拖练、三合温泉、文峰耸翠、石室堆琼、龙湖古州、松明石井；也有后来产生的廉江八景：三台远眺、公园春晖、石角彩虹、双峰松涛、长青橙红、鹤湖烟雨、九洲琴韵、营龙卧波，廉江新八景：鹤地晴波、塘山龙吟、红树绿韵、谢鞋野荔、龙飞古寺、双峰藏幽、长青鸣翠、九洲丽影。

（3）人文环境

廉江市人文环境和谐包容，民风纯朴。方言有两种：粤语和涯话（又写作涯话）。廉江市文化惠民活动有声有色，组织廉江市欢乐广场文艺晚会等大型文艺演出，开展送戏下乡、送书下乡、送电影下乡等活动。全民健身活动丰富多彩，开展“体育节”、“全民健身日”等廉江市性群众体育活动，举办首届“中国农民丰收节”拔河比赛、“华源城杯”平安建设全民彩跑等文化体育活动。

2. 城市社会经济发展状况

2023 年末，廉江市户籍人口 188.04 万人，其中，城镇人口 52.23 万人，农村人口 135.81 万人。全年出生人口 2.16 万人，出生率 11.5‰；死亡人口 0.70 万人，死亡率 3.7‰；人口自然增长率 7.8‰。常住人口 137.19 万人，其中，城镇常住人口 48.55 万人，农村常住人口 88.64 万人，常住人口城镇化率 35.4%。经湛江市统计局统一核算，2023 年，廉江市实现地区生产总值 555.76 亿元，同比增长 5.0%。其中，第一产业增加值 141.09 亿元，同比增长 3.9%；第二产业增加值 200.59 亿元，同比增长 5.3%；第三产业增加值 214.08 亿元，同比增长 5.4%。三次产业结构比重为 25.4: 36.1: 38.5。人均生产总值 40511 元，增长 3.9%。三级库财政收入 32.87 亿元，同比增长 9.9%；公共财政支出 91.55 亿元，比上年增长 9.5%。城镇居民消费价格指数 99.8，比上年下降 0.2%。城镇新增就业 6186 人；失业人员再就业 3675 人；就业困难人员实现就业 244 人；扶持创业人数 518 人。



廉江市规模以上工业企业 192 家,规模以上工业完成产值 155.75 亿元,比上年减少 1.6%。完成规模以上工业增加值 23.97 亿元,比上年增长 1.1%。规模以上工业企业实现利润总额 2.18 亿元;实现利税总额 5.07 亿元。完成建筑业产值 307.32 亿元,比上年下降 3.3%,建筑业增加值 95.16 亿元,减少 0.4%。完成固定资产投资 153.31 亿元,比上年下降 4.2%;其中,项目投资 138.88 亿元,下降 1.5%;房地产投资 14.43 亿元,下降 24.7%;工业投资 94.57 亿元,增长 1.0%。按产业分,第一产业投资 12.43 亿元,增长 117.7%;第二产业投资 97.71 亿元,增长 20.8%;第三产业投资 43.17 亿元,下降 41.2%。商品房销售面积 23.04 万平方米,下降 11.8%,商品房销售额 16.09 亿元,下降 13.8%。全社会消费品零售总额 335.79 亿元,比上年增长 7.9%。外贸进出口总额 45.16 亿元,比上年增长 11.5%。实现金融业增加值 20.17 亿元,比上年增长 4.0%,年末金融机构存款余额 592.50 亿元,增长 10.6%;金融机构贷款余额 339.67 亿元,增长 14.6%。居民人均可支配收入 28134 元,比上年增长 5.5%;其中,城镇居民可支配收入 33995 元,增长 4.6%;农村居民可支配收入 25055 元,增长 5.7%。

3. 土地制度与房地产市场状况

廉江市严格落实《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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号)、《广东省土地管理条例》、国土资源部《闲置土地处置办法》、《广东省地价管理规定》等有关规定。国有土地使用权出让按照《招标拍卖挂牌出让国有农用地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公平、公正的原则通过湛江市公共资源交易中心公开交易。

2023 年是中国房地产“供求关系变化”的转折点,市场供求关系发生逆转,面对地产环境的重大变化,房企挑战与机遇并存,亟待破局。过去的这一年,从中央到地区,出台了不少支持刚需、支持房企融资、降低购房负担的政策,政策层面保持宽松基调,但整体市场复苏速度还是缓慢,主要原因在于“需求收缩”,而需求收缩的原因源自于消费者“信心不足”。对于湛江楼市来说,可以明显感觉到湛江楼市从卖方市场逐步转为了买方市场,这主要体现在房价博弈上。楼市进入买方市场之后,购房者占据主导权,开



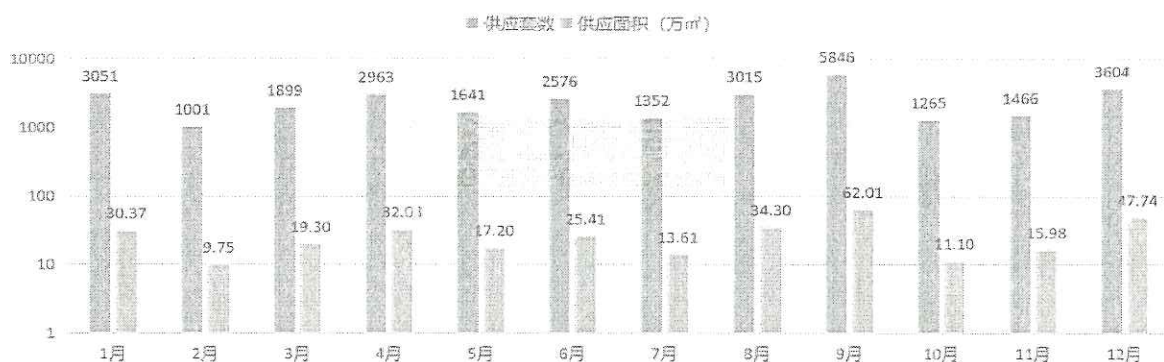
发商为了吸引购房者会做出更多的让步和妥协,不少房企通过打折促销、“以价换量”来保证货值去化,促进销售目标的实现,这也加剧了企业增收不增利的表现。另外从消费端来看,主要体现在消费者信心不足,预期和需求发生变化。今年市场上的购房群体构成,也变成了以纯刚需为主,而改善、投资型的客户占比变小,说明目前房屋逐步回归民生属性和居住属性。

防范化解房地产系统性金融风险仍然是未来政策调整的主要方向,预计短期内工作重点还是致力于“保存量”、“保交楼”,避免因未完工房地产项目积压及房价大幅波动对市场造成负面干扰。同时还需要继续优化金融政策,增强需求端和供给端的信心,以促进行业的良性循环。

截止 2023 年 1-12 月,湛江湛江市商品房网签 35546 套(毛成交),同比上涨 10.6%;湛江市商品房净成交是 33228 套,同比上涨 3.4%;说明今年诸多政策发力下,楼市的确有所转暖。

2023 年 1-12 月湛江湛江市商品房新增供应 29758 套,同比下降 11.1%;新增供应面积 319.24 万 m², 供应面积同比下降 10.3%。

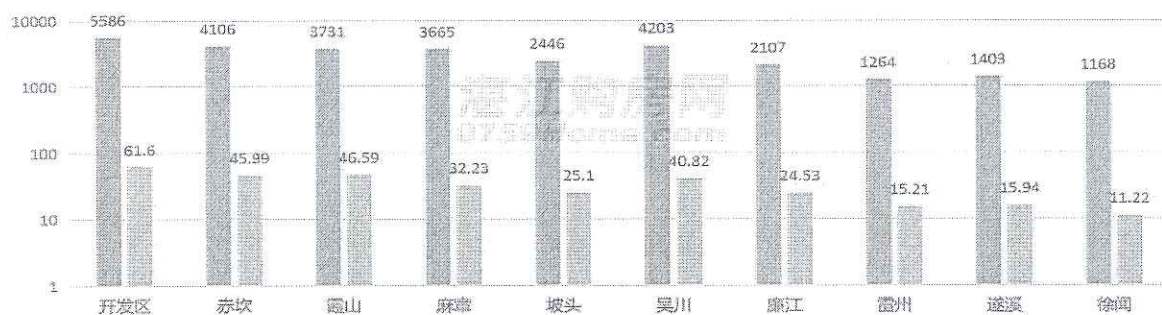
2023年度各月份湛江商品房供应情况



2023 年 1-12 月,分区域来看,新增供应面积最多的区域前三位分别是开发区 61.6 万 m²、霞山 46.59 万 m²、赤坎区 45.99 万 m²。其中徐闻县出现了 8 个月零供应的情况,除了新房供应量最少,同时徐闻县月均成交量也是湛江各区域中最低的,目前去库存的压力比较严峻。



2023年度湛江各区域商品房供应情况

■ 供应套数 ■ 供应面积(万 m^2)

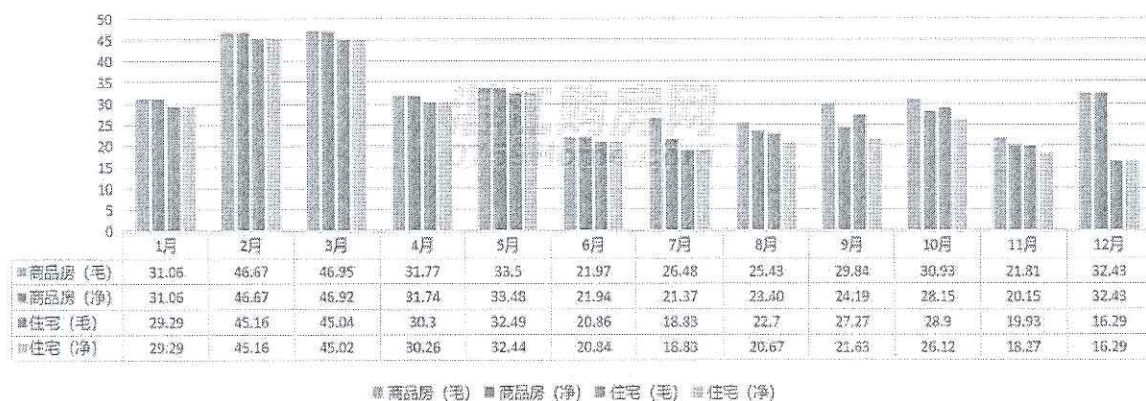
2023年1-12月湛江湛江市商品房网签35546套(毛成交), 同比上涨10.6%; 湛江市商品房净成交是33228套, 同比上涨3.4%。

2023年各月份湛江新房网签套数



■ 商品房(毛) ■ 商品房(净) ■ 住宅(毛) ■ 住宅(净)

2023年1-12月湛江湛江市商品房网签面积378.87万 m^2 (毛成交), 网签面积同比上涨10.3%; 净成交面积361.51万 m^2 , 同比上涨5.3%。

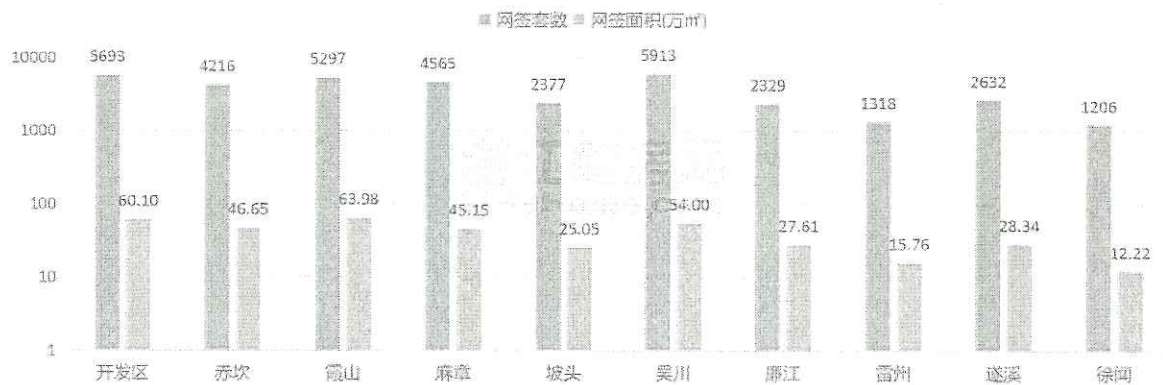
2023年各月份湛江新房网签面积(万 m^2)

■ 商品房(毛) ■ 商品房(净) ■ 住宅(毛) ■ 住宅(净)

从成交的情况来看, 商品房网签面积最高的区域是霞山、开发区、吴川。

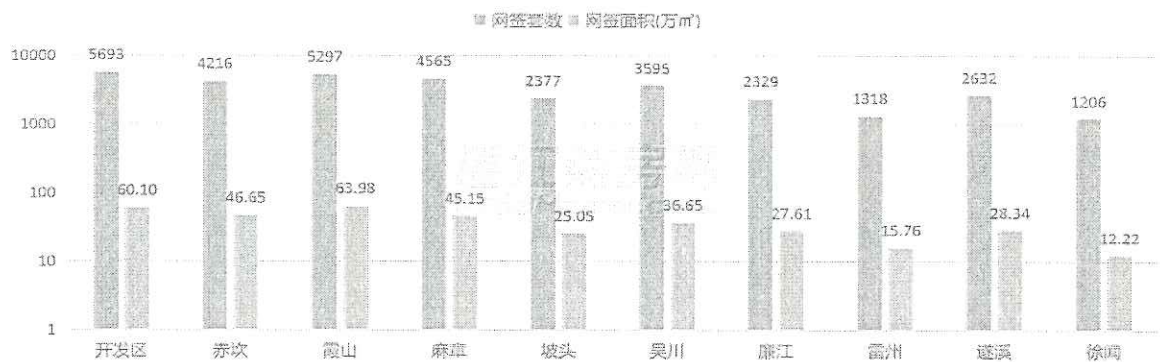


2023年湛江各区域商品房网签情况（毛成交）

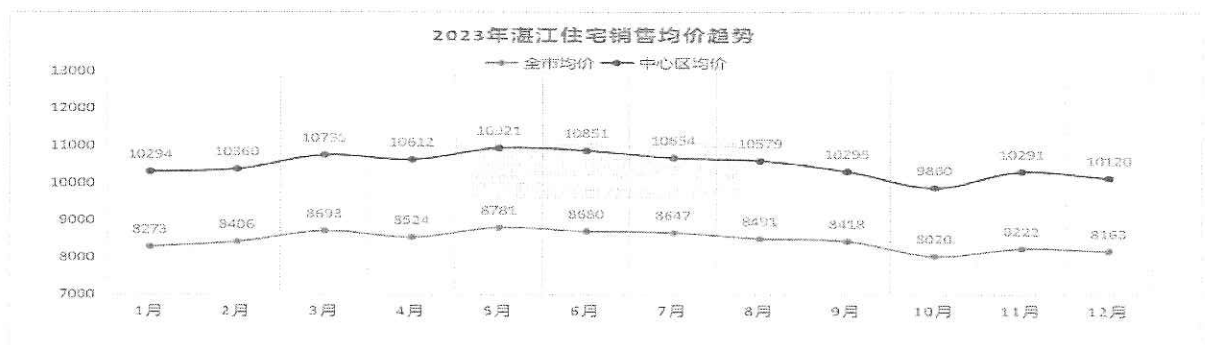


从成交的情况来看，商品房网签面积最高的区域是霞山、开发区、赤坎。

2023年湛江各区域商品房网签情况（净成交）



2023年湛江湛江市住宅均价为8443元/㎡，同比上涨0.4%（A+）。中心城区住宅均价为10464元/㎡，同比下降0.3%。



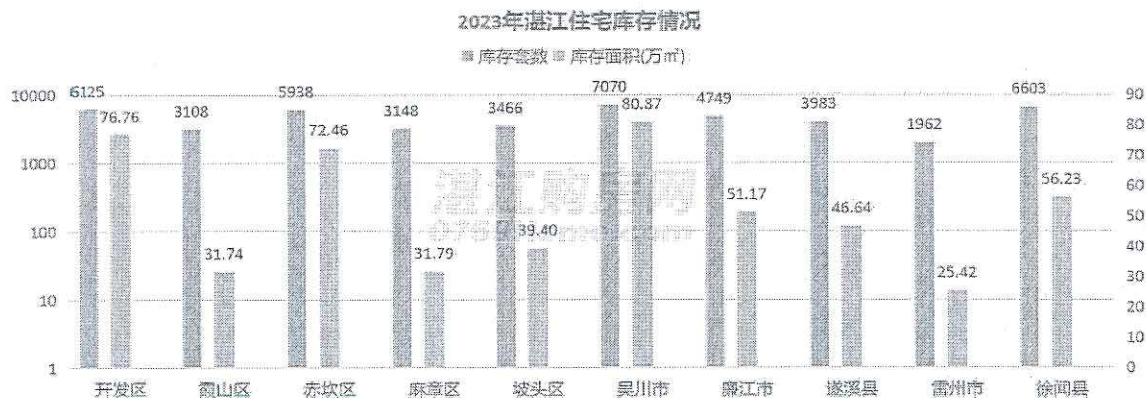
分区域看，除开发区和吴川外，各县区2023年的住宅房价走势均比较平稳。



去年同期相比,住宅房价涨幅最大的区域是徐闻县,成交均价同比增长 5.29%。而住宅房价降幅最大的是开发区,成交均价同比下降 5.09%。住宅房价同比正增长的区域是赤坎、霞山、坡头、雷州、遂溪、徐闻,住宅房价同比负增长的区域是开发区、吴川、廉江。房价最稳定的区域是麻章区。

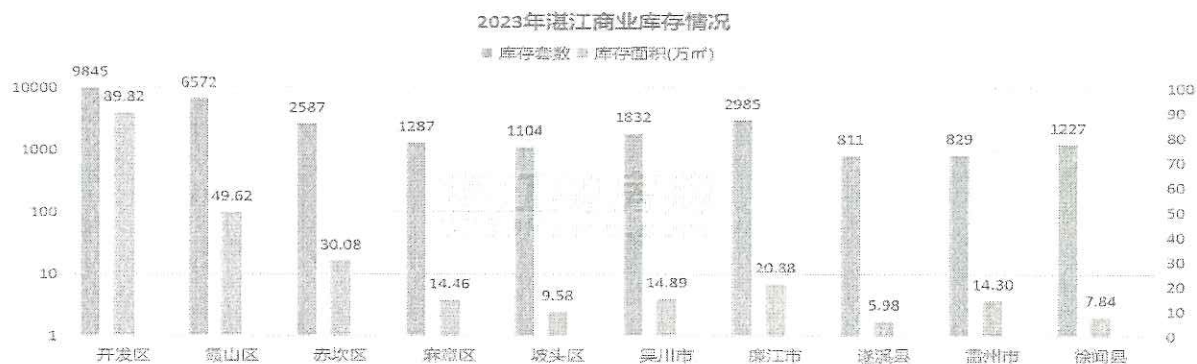


截止至 2023 年 12 月 31 日,湛江住宅总库存量为 46152 套,可售总面积 512.48 万平方米(包括期房+现房),住宅库存面积同比下降 9.7%。其中住宅库存量最高的前三位分别是:吴川、开发区、赤坎区。



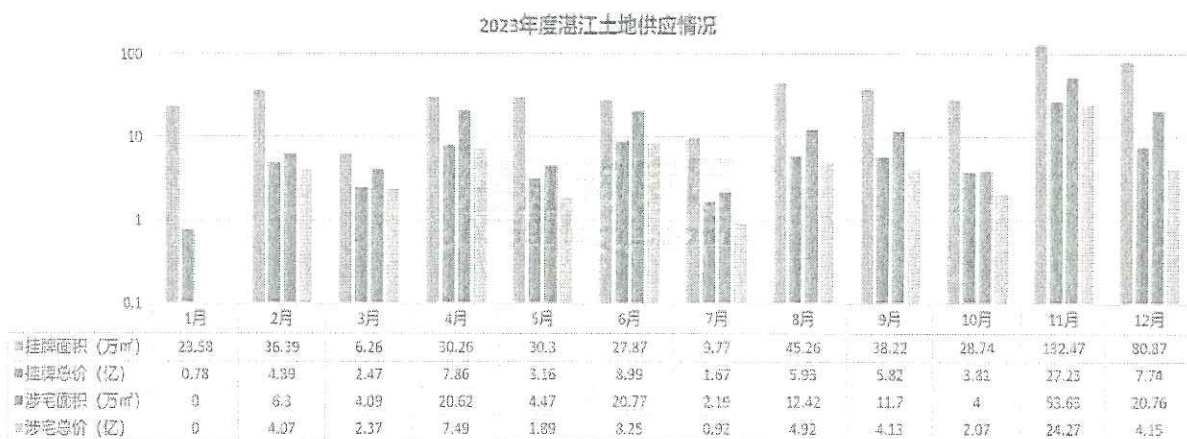


截止至 2023 年 12 月 31 日,湛江商业地产总库存量为 29079 套,可售总面积 257.45 万平方米(包括期房+现房),商业库存面积同比下降 2%。其中商业库存量最高的前三位分别是:开发区、霞山区、赤坎区。



(3) 湛江市 2023 年土地市场发展情况。

2023 年 1-12 月,湛江市挂牌出让 147 宗地块,挂牌总面积 490 万 m^2 ,同比下降 18.7%;挂牌总金额 80.34 亿,同比下降 38.9%。挂牌的地块主要是工业用地为主,其中涉宅用地供应共 49 宗,涉宅土地面积约 161.28 万 m^2 ,占比 32.9%。涉宅挂牌金额合计 64.54 亿,占比 80.3%。除 1 月份无住宅用地供应外,其余月份均有住宅用地供应,11 月达到全年土地供应的顶峰,土地供应面积达到 132 万 m^2 。



2023 年 1-12 月,湛江市揭牌 145 宗地块,其中成交了 102 宗地块,成交总面积 327.21 万 m^2 ,同比下降 3.9%;成交总金额 43.93 亿,同比下降 23.5%。流拍了 43 宗地块,流拍率为 29.66%。在成交的地块中,主要是工业用地为主,其中 24 宗是涉宅用地,涉宅土地面积约 71.19 万 m^2 ,涉宅成交金额合计 32.57 亿。按月份来看,1 月、2 月、8 月住宅用地是零成交。住宅用地成交高峰出现在 5 月、7 月、12 月,成交面积都在 10 万平方米以上。



2023年度湛江土地成交情况



目前全国各地楼市都在进行调控,同样湛江楼市也在进行调控,但从当前土拍结果以及楼市情况而言,效果不言而喻。在这一紧张时期,各大房企拿地已然是“格外小心”亦或“勉强”,配建条件的缩减以及地块挂出价格的减少,使各大房企在拿地时少了一份抉择,这无不表示着官方为刺激市场走向“高潮”而努力着。

4. 产业政策

2022 年以来,中央政治局会议以及住建部、央行、银保监会等中央部委等,连续、严厉表态,保持政策连续性、稳定性,坚持坚持“房住不炒”和“三稳”目标,不把房地产作为短期刺激经济的手段。

中央房地产政策的核心和重点,一是强调加快发展租赁住房,二是加强和完善房地产审慎金融政策执行,三是加强土地出让调控和地方督导。在严格执行房地产企业融资“三道红线”、涉房信贷集中度管理等政策基础上,又对住宅土地集中出让政策进行完善和强化,继续加强地方调控的督导,形成强烈的市场调控压力环境。

同时,各地方在密集出台政策,“堵漏洞”、“打补丁”,持续完善和强化调控措施和效果——集中以“7.22 电视电话会议”精神为指导,在限售、限价、限购、限贷、公证摇号购房、调整增值税免征年限、土地出让管理及二手房成交参考价机制等多个方面不断深化细化,调控升级或加强的态势从一二线热点城市扩大至三四线热点城市,出台二手房成交指导价格的城市规模也不断扩充。一、二手市场在政策组合压力下,均持续调整、降温。受市场降温以及房地产企业资金困境的影响,央行、银保监会等部门连续表态将指导、完善房地产金融信贷政策执行,“共同维护房地产市场的平稳健康发展,维护住房消费者合法权益”,显示房地产审慎金融政策的将趋于稳



定，房地产信贷执行边际松动。

5. 税收政策

契税：2016 年 2 月 17 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23 号），自 2016 年 2 月 22 日起，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为 90 m²及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 m²以上的，减按 1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 m²及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 m²以上的，减按 2%的税率征收契税。

个人所得税：2010 年 5 月 31 日，国家税务总局发布《关于进一步加强高收入者个人所得税征收管理的通知》（国税发〔2010〕54 号），重申继续做好房屋转让所得征收个人所得税管理工作。2010 年 9 月 29 日，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税〔2010〕94 号），通知规定，对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

增值税：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），从 2016 年 5 月 1 日起，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业 4 个行业纳入营改增试点范围，建筑业和房地产业适用 11%税率，金融业和生活服务业适用 6%税率，不动产纳入抵扣范围。房地和营改增有助于房企减轻税负，相对应企业的利润率也会因为税负的降低而提升，同时，营改增后将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣，对城市楼市有积极影响。售的，不区分普通、非普通住房，一律免征营业税。北京、上海、广州、深圳市不适用新营业税优惠政策，仍按原政策执行。

印花税：根据《财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137 号），自 2008 年 11 月 1 日起，对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

6. 金融政策

2025 年 2 月 25 日，中国人民银行 国家金融监督管理总局《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。在此基础



上,中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求,按照因城施策原则,自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

7. 城市规划与发展目标

廉江市是湛江市域副中心城市,也是湛江市融入环北部湾经济圈、开拓东盟自由贸易区的门户城市。廉江市域划分为南北中三大经济区。

(1) 南部经济区——以创建广东廉江北部湾海洋经济区为契机,重点发展先进制造业、海洋产业与临港工业,打造产业发展平台,强化产业聚集,推进产业人口双转移,营造适宜创业发展的生产环境。构建以安铺(含横山)为市域副中心,渝湛高速公路、325 国道、沿海公路为主要联系轴的南部沿海城镇密集区和“海洋经济产业圈”。

(2) 中部经济区——以资源型加工业、先进制造业和现代服务业为发展重点,加快完善公共服务和配套设施,营造适宜创业和适宜生活居住的城镇环境。构建以廉城为核心,廉坡线、廉龙线为主要联系轴的中部城镇密集区和中部“生产生活圈”。

(3) 北部经济区——以生态农业与生态旅游为发展重点,严格限制工业发展和破坏生态的开发建设,保护饮用水源。建立跨区域的生态补偿机制,构建以塘蓬为中心,省道 S287、县道 X687、县道 X672 为主要交通联系的北部“生态保护圈”。

(二) 区域因素

区域因素指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华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、土地使用限制和自然条件等。

1. 区域概况

廉江市东邻茂名市的化州市,南接遂溪县,东南一隅分别与吴川市、湛江市坡头区相连,西南濒临北部湾,西、北分别与广西壮族自治区的合浦、陆川、博白等县接壤。市境东西相距 79.5 公里,南北相距 60.2 公里,海岸线长 108 公里,土地总面积 2867 平方公里。估价对象处于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二,周边以农用地为主。

2. 交通条件

估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二,附近有村



道，交通便利度一般。

3. 基础设施条件

廉江市境内的廉安线、廉坡线、廉湛线的相继建成，广湛高速公路、渝湛高速公路跨境而过，国道 325 线和 207 线穿过全境，全长 81 公里。省道 3 条，全长 93 公里。规划建设的汕湛高速、玉湛高速、廉江至吴川高速穿过廉江中心地带。廉江市境内的河唇火车站是粤西地区的重要铁路枢纽，黎湛铁路和三茂铁路两大铁路干线在这里汇合。境内铁路线长 62 公里，沿线设火车站 8 个。专线铁路 4 条，是广东省铁路沿线设站和专线铁路最多的县市之一。廉江市区离湛江飞机场 50 多公里，湛江机场已有直通广州、深圳、香港、海口、北京、上海、长沙、珠海、昆明等大中城市的航班。廉江市区距湛江港仅 60 公里，有铁路和公路紧密相连。湛江港已与世界五大洲 100 多个国家和地区通航，是廉江走向国际市场的主要出海通道。此外，廉江在北部湾畔沿岸还拥有安铺、营仔、龙头沙等 3 个天然良港，港口吞吐能力 100 多万吨。

4. 环境条件

廉江市属于亚热带、北热带气候，热量丰富。年平均气温值较高，年平均气温 $22.3^{\circ}\text{C} \sim 23.9^{\circ}\text{C}$ 之间， $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 的年积温达 8180 小时以上。风向随季节而变化，季风特征明显。冬半年以偏北风为主，夏半年则以偏（东）南风为主。雨量充沛，雨热同季，干湿季明显。除西部沿海地区因地形等因素制约而少雨外，多数地区年降雨量在 1500~1700 毫米之间。降雨量地理分布大体分为三类：一类地区为相对多雨区，包括长山、塘蓬、廉城、良垌一带；三类地区是常旱区，包括青平、高桥、车板和营仔西部地区；其余地区是二类地区，表现为缺水地区。

5. 规划限制

根据《委托估价协议》载明的内容，规划土地面积 67499.84 m^2 (101.2497 亩)，土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m^2 (101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。

（三）个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

1. 宗地条件



- (1) 宗地位置：廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二。
- (2) 宗地土地面积：规划土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)。
- (3) 宗地四至：东至道路、南至邻地、西至邻地、北至邻地。
- (4) 宗地形状：不规则形。
- (5) 宗地宽深度：宗地宽深一般。
- (6) 周边土地类别：以农用地为主。
- (7) 地形及地质条件：地势较平坦，地质条件一般。
- (8) 临路状况：一面临路。

2. 宗地开发程度

- (1) 平整状况：于估价期日宗地内土地未平整。
- (2) 基础设施条件：红线外“三通”（通路、通电、通水）。

3. 土地使用年期和限制条件

(1) 根据《委托估价协议》，使用权类型为政府租赁，租赁期限为 10 年。

(2) 估价对象于估价期日宗地内土地未平整。根据《委托估价协议》载明的内容，规划土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)，土地用途为采矿用地。本次设定估价对象土地面积 67499.84 m² (101.2497 亩)、土地用途为采矿用地。



第三部分 土地估价

一、估价原则

本次评估过程中在遵循独立、客观、公正、科学原则的前提下，结合估价目的，具体遵循的主要原则有：

（一）合法原则

在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，应根据《土地估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理、合法性进行甄别；在设定地价定义时，应按照合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年限等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

（二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估宗地过程中，采用市场比较法的方法评估都遵循了替代原则。

（三）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。本次评估过程中既考虑了公平的土地交易市场，也考虑了政府供地的垄断性影响。

（四）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过



程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。本次评估过程中，估价人员已根据估价对象所在地区经济形势及土地市场的变动情况，对地价的变化作出合理的判断。

（五）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。估价对象位于廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二，规划用途采矿用地，与区域周边用地类型及环境基本协调一致。

（六）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。所以，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。

（七）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一



原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。依据估价目的和估价对象的规划条件，结合估价对象区域市场的实际情况，本报告遵循最有效使用原则对估价对象的开发利用情况及容积率等进行了设定。

（八）价格主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

（九）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。

（十）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。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估涉及的客户商业秘密。

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法的选用

根据《城镇土地估价规程》和《农用地估价规程》（GB/T28406-2012），评估方法有（1）成本逼近法、（2）市场比较法、（3）公示地价系数修正法、（4）收益还原法、（5）剩余法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用市场比较法和收益还原法两种评估方法评估估价对象的价格。

（二）选择评估方法的依据

估价方法适用性分析表			
估价方法	估价方法定义	是否选取	理由
市场比较法	根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已发生的类似土地交易实例对照比较，将后者的价格通过因素修正得出待估宗地在估价时点的价格。	是	湛江市的土地市场与估价对象同类型土地的交易实例较多，本次采用市场比较法进行评估。



收益还原法	在估算土地未来每年预期纯收益的基础上,以一定的资本化率将年纯收益折算为估价时点土地的收益总和,以此作为土地的收益价值。	是	本次评估土地使用权租金,拟采用成本逼近法评估土地价格,然后采用收益还原法还原土地租金。
剩余法	在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上,扣除建筑物费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。	否	本次评估土地使用权租金,不适合采用剩余法进行评估,本次不采用剩余法。
成本逼近法	以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。	否	本次评估土地使用权租金,不适合采用成本逼近法进行评估,本次不采用剩余法。
公示地价系数修正法	利用基准地价和基准地价系数修正表,按照替代原则,根据修正系数表对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价时点价格的方法。	否	估价对象所在的区域没有基准地价,不采用基准地价系数修正法。

综上所述,本次估价先分别采用市场比较法和收益还原法进行土地租金估算,在上述两种方法估算结果的基础上,再结合市场行情进一步分析,从而得到估价对象的最终估价结果。

(三) 估价过程

1. 市场比较法

所谓市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与近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,修正得出估价对象在评估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/实例宗地成交日期地价指数

×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

根据《城镇土地估价规程》和《农用地估价规程》(GB/T28406-2012),应选择与估价对象同类型的比较实例。



本次评估,选择了与估价对象条件类似的三个交易案例作为比较实例,其基本情况介绍如下:

实例 A:

湛江市麻章区,2023 年 10 月调查出租土地面积为 20000 平方米,用途为农用地,土地开发程度为三通未平,租期年限为 10 年,年租金单价为 15 元/ m^2 。

实例 B:

湛江市廉江市,2023 年 1 月调查出租土地面积为 666.67 平方米,用途为农用地,土地开发程度为三通未平,租期年限为 10 年,年租金单价为 14.9 元/ m^2 。

实例 C:

湛江市徐闻县,2024 年 11 月调查出租土地面积为 25067 平方米,用途为农用地,土地开发程度为三通未平,租期年限为 10 年,年租金单价为 14 元/ m^2 。

(2) 比较因素的选择

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:

①交易情况:是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

②交易时间:确定地价指数。

③个别因素:主要指规划土地用途、宗地自然条件、自然灾危害程度、地质状况与地基承载力、宗地临路条件、宗地临街宽度、宗地面积、宗地进深、供水、电、气、热及排水、宗地形状等。

④区域因素:主要有人口密度或人流量、区域公用设施方便度、基础设施状况、区域交通管制、周围土地利用状况、区域环境质量状况等。

(3) 比较因素条件说明

依据上述调查资料对可比案例的比较情况如下:

①求取交易情况修正系数

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差,将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素概括起来主要有下列 9 种:

A 有利害关系人之间的交易;



- B 急于出售或者购买情况下的交易;
- C 受债权债务关系影响的交易;
- D 交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易;
- E 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;
- F 相邻地块的合并交易。
- G 特殊方式的交易。
- H 交易税费非正常负担的交易;
- I 其它非正常的交易。

实例 A 为对外市场选择性交易, 经了解与正常交易成交价接近, 调整 0%;
实例 B 为对外市场选择性交易, 经了解与正常交易成交价接近, 调整 0%; 实例
C 为为对外市场选择性交易, 经了解与正常交易成交价接近, 调整 0%, 其修正
系数为:

可比实例 A=100%/ (100%+0%) =100.00%;

可比实例 B=100%/ (100%+0%) =100.00%;

可比实例 C=100%/ (100%+0%) =100.00%。

②求取交易时间修正系数

因没有权威的地价指数和地价变动信息, 估价人员根据当地土地管理部门提供的资料和估价对象所在区域土地市场的变化状况编制地价指数。经过实地调查、对近年地价变动趋势以及对若干宗地地价的比较、平衡, 确定地价指数如下表 (以 2023 年 1 月为基期)。

农用地地价指数表

年度	2023 年 1 月	2023 年 3 月	2023 年 10 月	2023 年 12 月	2024 年 1 月	2024 年 5 月	2024 年 11 月	2025 年 2 月
地价指数	100.00%	100.90%	101.00%	102.20%	102.50%	102.60%	102.70%	103.50%

估价对象估价期日为 2025 年 2 月 25 日, 地价指数为 103.50%; 实例 A 在 2023 年 10 月交易, 地价指数为 101.00%; 实例 B 在 2023 年 1 月交易, 地价指数为 100.00%; 实例 C 在 2024 年 11 月交易, 地价指数为 102.70%; 测算过程如下:

可比实例 A=103.50%/101.00%=102.48%;

可比实例 B=103.50%/100.00%=103.50%;

可比实例 C=103.50%/102.70%=100.78%。

③求取土地使用年限修正系数

土地使用年限修正系数公式为:

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中: K---使用年限修正系数;

r---土地还原利率为 5.00% (土地还原率按估价期日时中国人民银行公布的一年期 (含一年) 存款利率 1.50%, 并结合待估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场等状况, 再考虑一定的通货膨胀取风险调整值 3.50%, 综合分析确定土地还原利率取 1.50%+3.50%=5.00%)。

m---估价对象土地使用年限 (10 年);

n---比较案例宗地土地使用年限。

比较项目	实例 A	实例 B	实例 C
土地剩余使用年限 (年)	10	10	10
土地使用年限修正系数	100.00%	100.00%	100.00%

④求取土地个别因素修正系数

由于该部分所涉及到的详细因素较多, 按《城镇土地估价规程》的相关规定为宗地个别因素进行调整, 则该部分因素总体评价后作为调整系数, 情况如下:

交易实例 A:

比较项目		交易实例 A		
		实例状况描述	评价	评分
个别因素	规划土地用途	农用地	接近	0%
	宗地自然条件	一般	接近	0%
	自然灾危害程度	无	接近	0%
	地质状况与地基承载力	一般	接近	0%
	宗地临路条件	临次干道路	接近	0%
	宗地临街宽度	一般	接近	0%
	宗地面积	利于开发度一般	接近	0%
	宗地进深	一般	接近	0%
	供水、电、气、热及排水	三通未平	接近	0%
	宗地形状	不规则形	接近	0%



注：评价标准以估价对象为基准（100%），可比实例与估价对象进行相应项目比较，评价分为“优、较优、稍优、接近、稍差、较差、差”七个等级，评分标准按七个等级分别为“+15%、+10%、+5%、0%、-5%、-10%、-15%”进行调整。

交易实例 B:

比较项目		交易实例 B		
		实例状况描述	评价	评分
个别因素	规划土地用途	农用地	接近	0%
	宗地自然条件	一般	接近	0%
	自然灾危害程度	无	接近	0%
	地质状况与地基承载力	一般	接近	0%
	宗地临路条件	临次干道路	接近	0%
	宗地临街宽度	一般	接近	0%
	宗地面积	利于开发度一般	接近	0%
	宗地进深	一般	接近	0%
	供水、电、气、热及排水	三通未平	接近	0%
	宗地形状	不规则形	接近	0%

注：评价标准以估价对象为基准（100%），可比实例与估价对象进行相应项目比较，评价分为“优、较优、稍优、接近、稍差、较差、差”七个等级，评分标准按七个等级分别为“+15%、+10%、+5%、0%、-5%、-10%、-15%”进行调整。

可比实例 C:

比较项目		交易实例 C		
		实例状况描述	评价	评分
个别因素	规划土地用途	农用地	接近	0%
	宗地自然条件	一般	接近	0%
	自然灾危害程度	无	接近	0%
	地质状况与地基承载力	一般	接近	0%
	宗地临路条件	临次干道路	接近	0%
	宗地临街宽度	一般	接近	0%
	宗地面积	利于开发度一般	接近	0%
	宗地进深	一般	接近	0%
	供水、电、气、热及排水	三通未平	接近	0%
	宗地形状	不规则形	接近	0%

注：评价标准以估价对象为基准（100%），可比实例与估价对象进行相应项目比较，评价分为“优、较优、稍优、接近、稍差、较差、差”七个等级，评分标准按七个等级分别为“+15%、+10%、+5%、0%、-5%、-10%、-15%”进行调整。



近、稍差、较差、差”七个等级，评分标准按七个等级分别为“+15%、+10%、+5%、0%、-5%、-10%、-15%”进行调整。

影响土地个别因素的多种因素中，由于其规划土地用途、宗地自然条件、自然灾危害程度、地质状况与地基承载力、宗地临路条件、宗地临街宽度、宗地面积、宗地进深、供水、电、气、热及排水、宗地形状等条件对土地价值的影响程度均不一致，因此我们使用了权重进行了调整，调整公式：单个因素修正系数=100%/(100%+该因素调整值)×该因素所占权重，调整系数如下：

比较项目		个别因素调整			
		标准权重	交易实例A	交易实例B	交易实例C
个别因素	规划土地用途	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	宗地自然条件	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	自然灾危害程度	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	地质状况与地基承载力	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	宗地临路条件	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
	宗地临街宽度	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	宗地面积	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	宗地进深	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	供水、电、气、热及排水	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	宗地形状	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	个别因素修正系数	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

⑤求取土地区域因素修正系数

由于该部分所涉及到的详细因素较多，按《城镇土地估价规程》的相关规定为区域因素进行调整，则该部分因素总体评价后作为调整系数，情况如下：

可比实例 A：

比较项目		交易实例 A		
		实例状况描述	评价	评分
区域因素	人口密度或人流量	一般	接近	0%
	区域公用设施方便度	较优	接近	0%
	基础设施状况	配套设施一般	接近	0%
	区域交通管制	管制程度较低	接近	0%
	周围土地利用状况	一般	接近	0%
	区域环境质量状况	一般	接近	0%



注：评价标准以估价对象为基准（100%），可比实例与估价对象进行相应项目比较，评价分为“优、较优、稍优、接近、稍差、较差、差”七个等级，评分标准按七个等级分别为“+15%、+10%、+5%、0%、-5%、-10%、-15%”进行调整。

可比实例 B:

比较项目		交易实例 B		
		实例状况描述	评价	评分
区域因素	人口密度或人流量	一般	接近	0%
	区域公用设施方便度	较优	接近	0%
	基础设施状况	配套设施一般	接近	0%
	区域交通管制	管制程度较低	接近	0%
	周围土地利用状况	一般	接近	0%
	区域环境质量状况	一般	接近	0%

注：评价标准以估价对象为基准（100%），可比实例与估价对象进行相应项目比较，评价分为“优、较优、稍优、接近、稍差、较差、差”七个等级，评分标准按七个等级分别为“+15%、+10%、+5%、0%、-5%、-10%、-15%”进行调整。

可比实例 C:

比较项目		交易实例 C		
		实例状况描述	评价	评分
区域因素	人口密度或人流量	一般	接近	0%
	区域公用设施方便度	较优	接近	0%
	基础设施状况	配套设施一般	接近	0%
	区域交通管制	管制程度较低	接近	0%
	周围土地利用状况	一般	接近	0%
	区域环境质量状况	一般	接近	0%

注：评价标准以估价对象为基准（100%），可比实例与估价对象进行相应项目比较，评价分为“优、较优、稍优、接近、稍差、较差、差”七个等级，评分标准按七个等级分别为“+15%、+10%、+5%、0%、-5%、-10%、-15%”进行调整。

影响土地区域因素的多种因素中，由于其人口密度或人流量、区域公用设施方便度、基础设施状况、区域交通管制、周围土地利用状况、区域环境质量状况等条件对土地价值的影响程度均不一致，因此我们使用了权重进行了调整，调整公式：区域因素修正系数=100%/(100%+该因素调整值)×该因素所占权重，调整系数如下：



比较项目		区域因素调整			
		标准权重	交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C
区域因素	人口密度或人流量	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	区域公用设施方便度	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	基础设施状况	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
	区域交通管制	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	周围土地利用状况	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	区域环境质量状况	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	区域因素修正系数	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

(4) 计算比准价值:

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×土地使用年限修正系数×个别因素调整系数×区域因素调整系数

可比实例 A 年租金单价=15 ×100.00%×102.48%×100.00%×100.00%×100.00%=15.37 (元/m²)

可比实例 B 年租金单价=14.9 ×100.00%×103.50%×100.00%×100.00%×100.00%=15.42 (元/m²)

可比实例 C 年租金单价=14 ×100.00%×100.78%×100.00%×100.00%×100.00%=14.11 (元/m²)

依据我们对估价对象及可比实例的总体情况分析表明:各交易实例修正参数每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%,综合调整不得超过 30%,适宜作为可比对象,其修正过程符合中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《农用地估价规程》(GB/T28406-2012)的基本要求,交易实例修正结果是合规有效的,且 3 个可比实例修正结果接近,本次估价采用简单算术平均法测算估价对象比准价值。

其估价对象年租金单价比准价值计算如下:

$$\begin{aligned} & (15.37+15.42+14.11) \div 3 \\ & =14.97 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

2. 收益还原法



收益还原法是在估算土地未来每年预期纯收益的基础上,以一定的资本化率将年纯收益折算为估价时点土地的收益总和,以此作为土地的收益价值。

本次评估土地使用权租金,拟采用成本逼近法评估土地价格,然后采用收益还原法还原土地租金。

公式为:

$$A=P/[1-(1/(1+R)^n)]*R$$

A: 土地租金

P: 收益价值

R: 土地还原率

n: 收益期限

1、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、相关税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为:

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益。

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用(即征用同类用地所支付的平均费用)。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析,土地取得费主要有土地补偿费、劳动力安置补助费、被征地农民养老保障资金、留用地实行折算货币补偿、青苗补偿费及地上物补偿。

①土地补偿费及安置补助费

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》,补偿标准如下表:



区域名称	区片编号	区片综合地价 (万元/亩)					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
廉江市	1	7.50	3.60	48%	3.90	52%	罗州街道、城北街道、城南街道；吉水镇（9个）：锦岭村、荔枝洞村、新村塘村、马地堤村、蓝山村、白石村、黄泥塘村、碧塘村、良龙山村；石城镇（9个）：上县村、飞凤田村、官冲村（变更为官涌村）、荔枝坑村、田寮村、东莲塘村、荔枝坑村、老属江村、铜锣冲村（变更为铜锣塘村）；新民镇（3个）：大塘村、黄竹塘村、丹竹塘村；河唇镇（3个）：黄竹山村、新屋村、新南村。
	2	6.50	3.12	48%	3.38	52%	石岭镇、安铺镇、横山镇、青平镇、良垌镇、海莲镇、盐湾镇、管仔镇、车板镇；吉水镇（14个）：大丰村、大金村、低山村、东升农场十五队、吉水村、吉水社区、江头水、江头水、雷州林业局廉江林场河西林场、郭晓寮村、南和村、三溪林场、上塘村、武德水、石城镇（11个）：蓝山村、东民村、雷州林业局廉江林场六塘林队、雷州林业局廉江林场河西林场、郭晓寮村、郭晓冲村（变更为郭晓塘村）、郭晓村、山头村、石南村、石头岭村、谢下村（变更为谢下村）；新云镇（14个）：大路边村、李九百村、高南村、鸡笼塘村、新塘村、雷州林业局廉江林场五一林队、雷州林业局廉江林场永红林队、梁村、龙村、三甲村、三角山村、塘寮村、田寮村、新塘村；河唇镇（25个）：白藤村、红草村、东村、凤梧村、河唇村、河西社区、河西林场、梧寮村、江头农场、江头水、黄家洞村、雷州林业局廉江林场河西林场、雷州青年农场、黎明农场、莲塘口村、梁村、苏南村、苏南村、良塘村、龙塘村、龙平村、李金村、山咀村、上村、高桥村、高塘村、高塘村、高塘村；高桥镇（2个）：高桥村、平塘村。
	3	6.00	2.88	48%	3.12	52%	长山镇、石塘镇、和泰镇、石角镇、高桥镇（7个）：大冲村、德福村、红岩村、李村、平山岗村、坡头村、五七农场。
吴川市	1	7.00	3.36	48%	3.64	52%	海安街道、大山江街道、博铺街道、海安街道、海安街道。

3

估价对象属于廉江市石岭镇，土地补偿费及劳动力安置补助费为 6.50 万元/亩，即：

$$\begin{aligned} \text{土地补偿费及劳动力安置补助费} &= 6.50 \times 10000 \div 666.67 \\ &= 97.50 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)} \end{aligned}$$

②被征地农民养老保障资金

根据《茂名市人民政府关于转发〈进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见〉的通知》（茂府规〔2021〕10号）的规定，征地所需的征地社保费按征收农用地区片综合地价 18%标准进行计提。

$$\begin{aligned} \text{被征地农民养老保障资金} &= 97.50 \times 18\% \\ &= 17.55 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)} \end{aligned}$$

③青苗补偿费

根据估价对象所在区域的具体情况，结合征地实例调查，青苗补偿费为 3 万元/公顷，则：

$$\begin{aligned} \text{青苗补偿费} &= 3 \times 10000 \div 10000 \\ &= 3.00 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)} \end{aligned}$$

④留用地实行折算货币补偿

根据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理



工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）、《广东省自然资源厅关于征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资源规字〔2020〕4号）文规定予以落实。征地留用地按实际征地面积（不分地类）12%的比例计提，按13.50万元/亩的标准折算货币补偿。

$$\begin{aligned}\text{留用地实行折算货币补偿} &= 13.50 \times 10000 \div 666.67 \times 12\% \\ &= 24.30 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

⑤土地取得费小计

土地取得费=土地补偿费及安置补助费+被征地农民养老保障资金+青苗补偿费

$$\begin{aligned}&= 97.50 + 17.55 + 3.00 + 24.30 \\ &= 142.35 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

（2）相关税费

相关税费主要有征地管理费。

根据广东省财政厅 广东省地方税务局 广东省国土资源厅《关于核定湛江市耕地占用税适用税额的批复》（粤财法〔2009〕44号），廉江市耕地占用税按25元/m²计征。

（3）土地开发费

土地的开发是指土地使用者获得土地后，对土地改良的投入部分。根据估价对象土地开发基础设施情况的调查和土地开发成本的测算，待估宗地基础设施配套程度已达到宗地外“三通”和红线内场地未平整，参照《土地开发程度修正值表》并结合估价人员的经验，其开发费用如下：道路建设投资约20元/m²，供水设施建设费用约10元/m²，通电设施建设费用约15元/m²，土地开发成本合计为45元/m²。

土地开发程度修正值表

单位：（元/m²）

开发程度	通路	供水	排水	供电	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	15-90	10-45	5-50	10-90	6-20	10~35	15~20	71~350

（4）投资利息

土地的开发需要一定的资金和开发期，资金的时间价值也要考虑，从土地开发活动过程来分析，土地取得费、相关税费、土地开发费是土地开发必须投入的资金。根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为1年，



投资利息率按估价期日中国人民银行公布的 1 年贷款利率 3.10% 计, 假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入, 开发费用在开发期间均匀投入, 则:

投资利息 = (土地取得费 + 相关税费) × 开发周期 × 利率 + 土地开发费 × 开发周期 ÷ 2 × 利率

$$\begin{aligned} &= (142.35 + 25.00) \times 1 \times 3.10\% + 45 \times 1 \div 2 \times 3.10\% \\ &= 5.89 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(5) 投资利润

土地开发投资的目的是获取开发利润。由于土地经过投资者的开发, 提高了土地的收益性能, 从而给土地使用者带来利润。根据对该地区地产市场的调查、统计资料, 年投资利润率一般在 4%~6% 之间, 考虑到待估宗地的地理位置, 确定其投资利润为土地取得费、相关税费、土地开发费之和的 5%, 即:

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (142.35 + 25.00 + 45) \times 5\% \\ &= 10.62 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(5) 土地增值收益

本评估项目中的土地增值收益包括土地资源和土地资本的双重增值, 是指因土地用途改变或进行开发, 达到建设用地利用条件而发生的价值增加, 是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。本次估价对象为国有农用地, 拟出租土地使用权, 土地增值收益为 0。

(6) 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式:

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

$$\begin{aligned} &= 142.35 + 25.00 + 45 + 5.89 + 10.62 + 0 \\ &= 228.86 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

本次评估土地使用权租金, 拟采用成本逼近法评估土地价格, 然后采用收益还原法还原土地租金。

公式为:

$$A = P / [1 - (1 / (1 + R)^n)] * R$$

A: 土地租金

P: 收益价值



R: 土地还原率 (5.00%)

n: 收益期限

$$A=P/[1-(1/(1+R)^n)]*R$$

$$=29.64 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

三、地价的确定

(一) 地价确定的方法

根据以上评估过程, 市场比较法测算的年租金单价为 14.97 元/m², 收益还原法测算的年租金单价为 29.64 元/m², 根据评估目的和估价人员对当地土地市场状况进行分析认为, 市场比较法采用租金实例, 可信度高, 收益还原法通过地价还原租金, 可信度低, 因此, 本次评估采用市场比较法的 80%、收益还原法的 20%加权算术平均法作为估价对象土地使用权的年租金单价。则:

$$\text{估价对象年租金单价}=14.97 \times 80\%+29.64 \times 20\%$$

$$=17.90 \text{ 元/m}^2 \text{ (约 11933.39 元/亩)}$$

$$\text{估价对象年租金总价}=17.90 \times 67499.84$$

$$=1208247 \text{ (元)}$$

$$\text{估价对象 10 年租金总价}=1208247 \times 10 \div 10000$$

$$=1208.2470 \text{ 万元 (取整到个位)}$$

(二) 估价结果

经评估人员现场查勘和对当地土地市场分析, 按照地价评估的基本原则和估价程序, 选择合适的评估方法, 评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及规划利用条件下, 估价期日 (二〇二五年二月二十五日) 的国有农用地使用权市场租金价格为:

评估土地面积: 67499.84 m² (101.2497 亩);

年租金单价: 17.90 元/m² (约 11933.39 元/亩);

年租金总价: 1208247 元;

10 年租金总价: 1208.2470 万元 (取整到个位);

大写: 人民币壹仟贰佰零捌万贰仟肆佰柒拾元整;

详见《土地估价结果一览表》。



第四部分 附 件

- 一、土地估价结果一览表；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象图片；
- 四、《委托估价协议》；
- 五、《廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一》、《廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块二》（复印件）；
- 六、《现场勘查记录表》（复印件）；
- 七、评估机构营业执照（复印件）；
- 八、土地估价机构信用等级证书（复印件）；
- 九、《关于茂名市恒业土地房地产评估有限公司备案情况的函》粤土估备字[2020]0380 号（复印件）；
- 十、土地估价师资格证（复印件）。



土地估价结果一览表

估价机构: 茂名市恒业土地房地产评估有限公司 估价报告编号: 茂恒业评字第 202503075CY 号 估价日期: 2025 年 2 月 25 日 估价期日的土地使用性质: 国有农用地租赁
估价目的: 为出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据

土地使用者	国有土地使用证	宗地名称	估价期日的用途			容积率		估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定土地租赁期限	土地面积	年租金单价 (元/m ²)	年租金总价 (元)	10 年租金总价 (万元)
			证载或批准	实际	设定	实际	设定							
廉江市自然资源局	--	廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二	采矿用地	--	采矿用地	--	--	红线外“三通”(通路、通电、通水), 宗地内土地未平整	红线外“三通”(通路、通电、通水) 及宗地内土地未平整	10 年	67499.84 m ² (101.2497 亩)	17.90 (约 11933.39 元/亩)	1208247	1208.2470

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制: 国有土地使用权, 估价期日无他项权利登记。他项权包括: 抵押权、担保权;
- 2、基础设施条件: 红线外“三通”(通路、通电、通水) 及宗地内土地未平整;
- 3、规划限制条件: 规划条件根据《委托估价协议》进行设定, 若与实际情况有差异, 估价结果需重新评估;
- 4、影响土地价格的其他限定条件: 地质条件设定为一般。

二、其他需要说明的事项

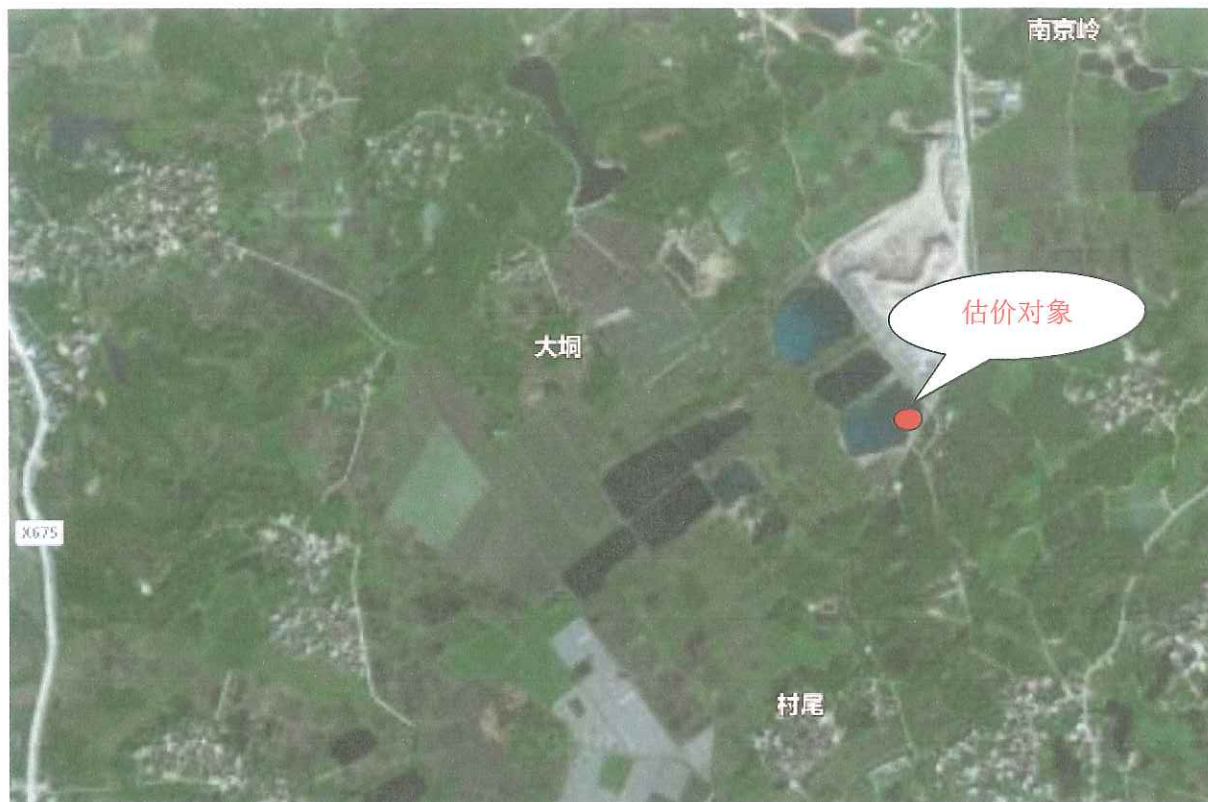
- 1、在土地市场无明显变化的情况下, 评估报告自报告出具之日起壹年内有效;
- 2、本评估结果仅为出租国有农用地集体决策确定土地出租底价提供参考依据。用于其它目的, 本报告及估价结果无效。



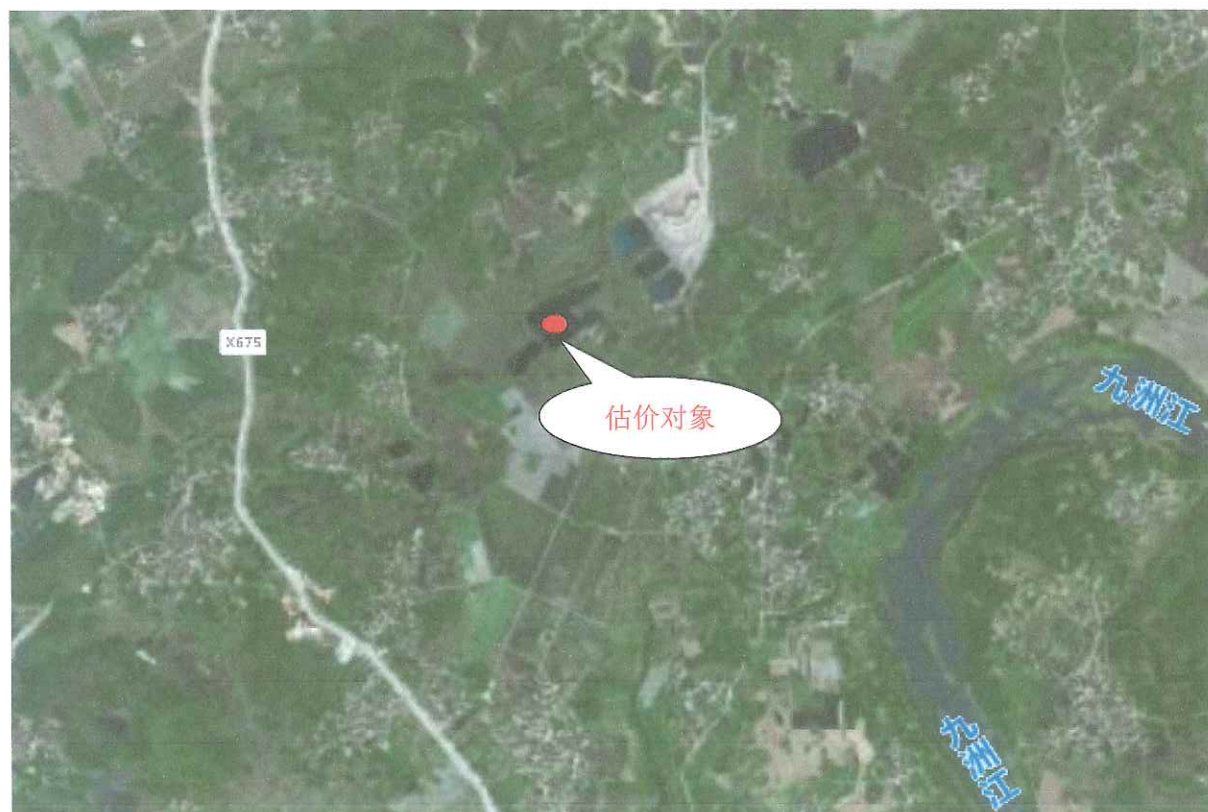
廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二

位置图

比例尺：500 米



比例尺：1000 米



廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一、地块二

图片



宗地内状况



宗地内状况



宗地内状况



宗地内状况



宗地内状况



道路状况

委托估价协议

委托评估方：廉江市自然资源局（以下简称甲方）

受托评估方：茂名市恒业土地房地产评估有限公司（以下简称乙方）

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

一、估价范围

根据 2025 年 2 月 25 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一、地块二共计 67499.84 平方米(101.2497 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（1002），开发程度为三通不平整，租赁年限为 10 年，乙方须按和《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

本次评估目的为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

2025 年 2 月 25 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，须联系廉江市自然资源局权益与利用股，并由该股室派人陪同察看。

（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

本次评估收费为人民币壹万玖仟捌佰叁拾叁元（19833元）。

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），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（出具估价报告后一年内若该宗地报告未被采纳或未交出让金的，则甲方不向乙方支付费用）。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。

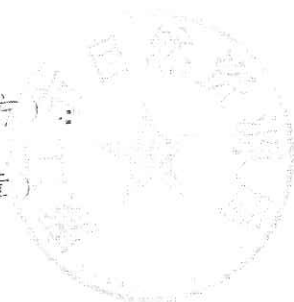
当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，对方可以在履行期限届满前要求其承担违约责任。

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)

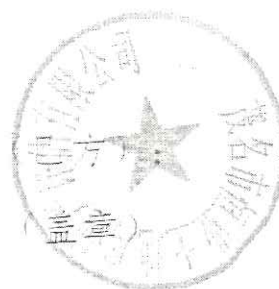
委托方(甲方):

(盖章)



甲方代表: 陆

受托方



法人代表: 叶

2025年3月27日

廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块一



2000大地坐标系

1:3000

制图日期 2025年3月11日

廉江市石岭镇大垌矿区未报批地块二

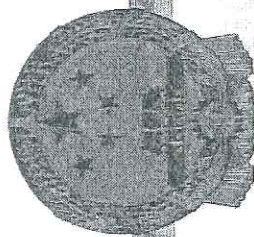


2000大地坐标系

1:3000

制图日期: 2025年3月11日





统一社会信用代码
91440900564533187Q

营业执照

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、备案、许可、监管信息



名称 茂名市恒业土地房地产评估有限公司 注册资本 人民币叁佰捌拾伍万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2010年11月10日

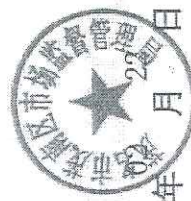
法定代表人 叶可世

营业期限 长期

经营范围

一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；土地使用权租赁；房地产经纪服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产经纪；房地产经纪服务（不含许可类信息咨询服务）；工程造价咨询服务；环保咨询服务；资产评估；社会稳定风险评估；工程评价咨询服务；环保咨询服务；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 茂名市油城六路38号大院雄基大厦六楼东头



登记机关
2022年



土地估价机构信用等级证书

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

土地估价备案信息查询：



等级：二级

证书编号：B202544131

有效期：2025年1月1日至2025年12月31日

机构名称：茂名市恒业土地房地产评估有限公司

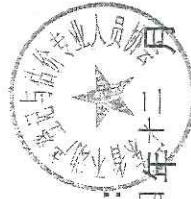
统一社会信用代码：914409000564533187Q

法定代表人：叶可世

(执行事务合伙人)

住所：茂名市油城六路38号大院雄基大厦六楼东头

发证单位：二〇二四年十二月十七日



广东省自然资源厅

粤土资备字〔2020〕0389号

关于茂名市恒业土地房地产评估有限公司 备案情况的函

茂名市恒业土地房地产评估有限公司：

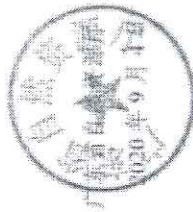
根据《资产评估法》要求，你单位于2020年8月24日提交土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：茂名市恒业土地房地产评估有限公司

备案编号：2020440380

法定代表人（执行事务合伙人）：叶可世

评估师：叶可世（土地估价师 证书尾号：0250）、黄锦辉（土地估价师 证书尾号：0089）、王英（土地估价师 证书尾号：0036）、周峰华（土地估价师 证书尾号：0025）、李玲娜（土地估价师 证书尾号：0062）、刘芳夫（土地估价师 证书尾号：0133）、刘丽仙（土地估价师 证书尾号：0070）、陈莹（土地估价师 证书尾号：0031）、梁书健（土地估价师 证书尾号：0042）、王尚峰（土地估价师 证书尾号：0002）、位立芹（土地估价师 证书尾号：0265）、韩天雷（土地估价师 证书尾号：0051）、卢冬梅（土地估价师 证书尾号：0366）、陈亮（土地估价师 证书尾号：0099）、丁少柏（土地估价师 证书尾号：0264）、钟石（土地估价师 证书尾号：0095）、麦季（土地估价师 证书尾号：0043）、李永强（土地估价师 证书尾号：0041）、李晓明（土地估价师 证书尾号：0039）、梁文德（土地估价师 证书尾号：0132）、李思婧（土地估价师 证书尾号：0050）、廖浩（土地估价师 证书尾号：20200112号）作废。

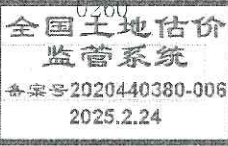


复印件仅作为评估报告附件使用

附记

估价师信息				备案日期：2025 年 2 月 24 日	
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
叶可世	土地估价专业人员	0250	黄锦辉	土地估价专业人员	0089
王葵	土地估价专业人员	0036	李玲娜	土地估价专业人员	0062
刘芳天	土地估价专业人员	0133	刘丽仙	房地产估价专业人员	0070
张莹	房地产估价专业人员	0031	梁李健	土地估价专业人员	0259
位立芹	房地产估价专业人员	0265	卢冬梅	房地产估价专业人员	0266
许石	房地产估价专业人员	0095	安李	资产评估师	0043
李晓颖	资产评估师	0039	衣文艳	资产评估师	0132
车思婷	土地估价专业人员	0050	谭文靖	资产评估师	0052
梁梦婷	土地估价专业人员	0260			

变更前信息				备案日期：2024 年 7 月 22 日	
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
叶可世	土地估价专业人员	0250	黄锦辉	土地估价专业人员	0089
王葵	土地估价专业人员	0036	李玲娜	土地估价专业人员	0062
刘芳天	土地估价专业人员	0133	刘丽仙	房地产估价专业人员	0070
张莹	房地产估价专业人员	0031	梁李健	土地估价专业人员	0259
位立芹	房地产估价专业人员	0265	卢冬梅	房地产估价专业人员	0266
许石	房地产估价专业人员	0095	安李	资产评估师	0043
李晓颖	资产评估师	0039	衣文艳	资产评估师	0132
车思婷	土地估价专业人员	0050	谭文靖	资产评估师	0052
陈建明	土地估价专业人员	0090	梁梦婷	土地估价专业人员	0260



持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

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



编号
No. 2004440250

姓名: 叶可世
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码:
I.D. No. 440924196805143439

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

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



编号
No. 2012440089

姓名: 黄锦辉
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 440902197608062839
I.D. No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2013 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2033 年 2 月 28 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC