

备案号：4410522IA0056

查询码：C5A2CBEO



## 土地估价报告

项目名称：广东省广州市中级人民法院因司法执行财产处置而委托评估的位于广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村的总面积为 108,100.1 m<sup>2</sup>的 4 宗工业用途国有土地使用权市场价格评估。

受托估价单位：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：业评地字[2022]第 0052 号

提交估价报告日期：2022 年 6 月 12 日

估价报告备案日期：2022 年 6 月 17 日

# 土地估价报告

**项目名称:** 广东省广州市中级人民法院因司法执行财产处置而委托评估的位于广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村的总面积为 108,100.1 m<sup>2</sup> 的 4 宗工业用途国有土地使用权市场价格评估

**受托估价单位:** 广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

**土地估价报告编号:** 业评地字[2022]第 0052 号

**土地估价技术报告编号:** 业评地技字[2022]第 0052 号

**提交估价报告日期:** 二〇二二年六月十二日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

广东省广州市中级人民法院因司法执行财产处置而委托评估的位于广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村的总面积为 108,100.1 m<sup>2</sup>的 4 宗工业用途国有土地使用权市场价格评估。

### 二、委托估价方

名称：广东省广州市中级人民法院

### 三、估价目的

为委托方司法执行财产处置提供价值参考依据。

### 四、估价期日

2022 年 6 月 2 日，以现场勘查日为估价期日。

### 五、估价日期

2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 12 日。

### 六、地价定义

#### 1、土地使用权性质

估价对象土地使用权类型为国有出让，评估设定为国有出让。

#### 2、土地使用年期

土地使用权出让年限 50 年，自 2004 年 08 月 31 日起至 2054 年 08 月 30 日止。

#### 3、估价期日

2022 年 6 月 2 日。

#### 4、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

公开市场价值：指自愿买方和卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在估价期日进行正常公平交易的价值估计数额。

①有自愿的卖方与买方；

②资产的交易在独立的交易双方之间进行；

③资产以最适当的方式出现在市场上，在合理的时间内以最合理的价格出售；

④买卖双方均在自愿情况下在获得充分资料后审慎进行交易。

#### 5、实际与设定开发程度

至估价期日，估价对象实际开发程度已实现宗地红线外“五通”（通路、通给水、通排水、通电、通讯）、红线内场地已平整。现状为地块1和地块2场地内长满杂草、地块3和地块4场地内整理为菜地。结合此次估价目的，本次估价设定估价对象为待开发用地，土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通给水、通排水、通电、通讯）、宗地内场地平整。

#### 6、实际与设定土地用途

**地块1：**根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292955号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》显示，估价对象登记用途为工业用地；根据《建设用地规划许可证》（穗规地证[2007]1362H号）及其附件显示，估价对象规划用途为工业用地；根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，土地用途为工业用地；至估价期日，估价对象实际用途为待开发工业用地。估价对象登记用途、规划用途、实际用途均一致，故本次估价设定估价对象土地用途为工业用地。

**地块2：**根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292957号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》显示，估价对象登记用途为工业用地；根据《建



设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H号）及其附件显示，估价对象规划用途为工业用地；另根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见；至估价期日，估价对象实际用途为待开发用地。估价对象登记用途与控规用途不一致，考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，估价师认为按照现行证载用途进行评估较为合理；故本次估价设定估价对象土地用途为工业用地。

**地块3：**根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292956号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》显示，估价对象登记用途为工业用地；根据《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]37H号）及其附件显示，估价对象规划用途为工业用地；另根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见；至估价期日，估价对象实际用途为待开发用地。估价对象登记用途与控规用途不一致，考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，估价师认为按照现行证载用途进行评估较为合理；故本次估价设定估价对象土地用途为工业用地。

**地块4：**根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292958号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》显示，估价对象登记用途为工业用地；根据《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]36H号）及其附件显示，估价对象规划用途为工业用地；根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，土地用途为工业用地；至估价期日，估价对象实际用途为待开发工业用地。估价对象登记用途、规划用途、实际用途均一致，故本次估价设

定估价对象土地用途为工业用地。

### 7、实际与设定容积率

**地块 1:** 根据委托方提供的《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292955 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》（穗规地证[2007]1362H 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 31,249 平方米，其中可建设用地面积 31,249 平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积 31,249 平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 31,247 平方米，其中可建设用地面积 26,878 平方米，市政道路用地面积 4,369 平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积 26,878 平方米计算）。

2007 年出具的《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》（穗规地证[2007]1362H 号）和 2011 年出具的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）显示的经济技术指标有一定的差异，本次评估，考虑文件出具时间的先后，以最近出具的文件内容为准，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292955 号）记载的面积计算，即本次评估设定待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 31,248.6 平方米，其中可建设用地面积 26,879.6 平方米，市政道路用地面积 4,369 平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积 26,879.6 平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

其中，计容建筑面积 53,759.2 平方米，均为工业建筑。具体的开发规模如下：

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注



1	总用地面积	31,248.6	
2	可建设用地面积	26,879.6	
3	绿化率	20%	均按可建设用地面积 26,879.6平方米计算
4	建筑密度	40%	
5	容积率	2.0	
6	计容建筑面积	53,759.2	
7	总建筑面积	53,759.2	

**地块2:** 根据委托方提供的根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292957 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 3,233 平方米，其中可建设用地面积 3,233 平方米，容积率 $\leq$ 1.60，建筑密度 $\leq$ 45%，绿地率 $\leq$ 20%（均按可建设用地面积 3,233 平方米计算），建筑限高 $\leq$ 23.5m。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见。考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，故本次评估按照 2008 年出具的《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H 号）的经济技术指标进行测算，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292957 号）记载的面积计算，具体如下：总用地面积 3,233.3 平方米，其中可建设用地面积 3,233.3 平方米，容积率 $\leq$ 1.60，建筑密度 $\leq$ 45%，绿地率 $\leq$ 20%（均按可建设用地面积 3,233.3 平方米计算），建筑限高 $\leq$ 23.5m。

其中，计容建筑面积 5,173.28 平方米，均为工业建筑。具体的开发规模如下：

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	总用地面积	3,233.3	
2	可建设用地面积	3,233.3	

3	绿化率	20%	均按可建设用地面积 3,233.3平方米计算
4	建筑密度	45%	
5	容积率	1.6	
6	计容建筑面积	5,173.28	
7	总建筑面积	5,173.28	

**地块3:** 根据委托方提供的根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292956号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]37H号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积13,735平方米，其中可建设用地面积11,759平方米，代征市政绿地用地面积1,976平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积11,759平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见。考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，故本次评估按照2008年出具的《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]37H号）的经济技术指标进行测算，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292956号）记载的面积计算，具体如下：总用地面积13,734.7平方米，其中可建设用地面积11,758.7平方米，代征市政绿地用地面积1,976平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积11,758.7平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

其中，计容建筑面积18,813.92平方米，均为工业建筑。具体的开发规模如下：

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	总用地面积	13,734.7	
2	可建设用地面积	11,758.7	
3	绿化率	30%	均按可建设用地面积



4	建筑密度	40%	11,758.7平方米计算
5	容积率	1.6	
6	计容建筑面积	18,813.92	
7	总建筑面积	18,813.92	

**地块 4:** 根据委托方提供的《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292958 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]36H 号）显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 59,884 平方米，其中可建设用地面积 59,884 平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积 59,884 平方米计算），建筑限高 $\leq 24m$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 59,880 平方米，其中可建设用地面积 45,637 平方米，市政道路用地面积 8,040 平方米，城市绿地面积 6,023 平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积 45,637 平方米计算）。

2008 年出具的《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]36H 号）和 2011 年出具的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）显示的经济技术指标有一定的差异，本次评估，考虑文件出具时间的先后，以最近出具的文件内容为准，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292958 号）记载的面积计算，即本次评估设定待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 59,883.5 平方米，其中可建设用地面积 45,820.5 平方米，市政道路用地面积 8,040 平方米，城市绿地面积 6,023 平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积 45,820.5 平方米计算），建筑限高 $\leq 24m$ 。

其中，计容建筑面积 91,641 平方米，均为工业建筑。具体的开发规模如下：

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	总用地面积	59,883.5	
2	可建设用地面积	45,820.5	



3	绿化率	20%	均按可建设用地面积 45,820.5平方米计算
4	建筑密度	40%	
5	容积率	2.0	
6	计容建筑面积	91,641	
7	总建筑面积	91,641	

8、其他事项：根据委托方提供资料显示，估价对象宗地已抵押给广州市海碧房地产开发有限公司，有他项权利登记。本次估价设定估价对象有他项权利限制。

综上，本次价格是指在现状利用条件下，满足上述土地使用权性质、年期、用途、开发程度、规划指标等各项估价设定条件，于估价期日 2022 年 6 月 2 日的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

## 七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地地产市场的分析，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，评估得到估价对象在设定用途、设定年限、设定开发程度和规划条件下，估价期日为 2022 年 6 月 2 日的正常市场条件下的出让国有土地使用权公允市场价格为：

### 地块一：

土地总面积：31,248.6 m<sup>2</sup>

可建设用地面积：26,879.6 m<sup>2</sup>

土地地面单价：2,294 元/m<sup>2</sup>（按可建设用地面积算）

土地地面单价：1,973 元/m<sup>2</sup>（按证载土地面积算）

土地楼面地价：1,147 元/m<sup>2</sup>

地块一总价：人民币 61,661,800 元

### 地块二：

土地总面积：3,233.3 m<sup>2</sup>

可建设用地面积：3,233.3 m<sup>2</sup>

土地地面单价：2,276 元/m<sup>2</sup>（按可建设用地面积算）



土地地面单价：2,276 元/m<sup>2</sup>（按证载土地面积算）

土地楼面地价：1,423 元/m<sup>2</sup>

地块二总地价：人民币 7,359,000 元

地块三：

土地总面积：13,734.7 m<sup>2</sup>

可建设用地面积：11,758.7 m<sup>2</sup>

土地地面单价：2,290 元/m<sup>2</sup>（按可建设用地面积算）

土地地面单价：1,961 元/m<sup>2</sup>（按证载土地面积算）

土地楼面地价：1,431 元/m<sup>2</sup>

地块三总地价：人民币 26,927,400 元

地块四：

土地总面积：59,883.5 m<sup>2</sup>

可建设用地面积：45,820.5 m<sup>2</sup>

土地地面单价：2,278 元/m<sup>2</sup>（按可建设用地面积算）

土地地面单价：1,743 元/m<sup>2</sup>（按证载土地面积算）

土地楼面地价：1,139 元/m<sup>2</sup>

地块四总地价：人民币 104,379,100 元

4 块地总地价=61,661,800+7,359,000+26,927,400+104,379,100

=200,327,300 元

总地价大写金额：人民币贰亿零叁拾贰万柒仟叁佰元整。

土地估价结果详见“土地估价结果一览表”。

特别提醒：估价对象地块 2 和地块 3 证载用途为工业，实际开发情况为空置待开发，控规为住宅用地，根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见；考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案

也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，本次评估按现行证载用途进行评估，也未考虑闲置用地可能存在的罚金，特此提醒。

### 八、土地估价师签名

姓名 土地估价师资格证书号

周含芳 2014440194

廖强 2011320119



### 九、土地估价机构



估价机构负责人: 

二〇二二年六月十二日



## 土地估价结果一览表

估价机构：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司		估价目的：司法执行财产处置		日期：2022年6月2日		土地使用权性质：国有出让		金额单位：人民币元										
序号	估价日期 土地权利人	不动产权证书号	宗地位置	地号	宗地记载用途	评估设定用途	设定容积率	估价期 日实际开发程度	估价期 日设定开发程度	土地剩余 使用年限	证载土 地面积 (m <sup>2</sup> )	可建设 用地面 积(m <sup>2</sup> )	计容建筑 面积(m <sup>2</sup> )	楼面 地价 (元/ m <sup>2</sup> )	地面单 价(元/ m <sup>2</sup> ,按可 建设用 地面积 计算)	地面单 价(元/ m <sup>2</sup> ,按证 载土地 面积算)	总价(元、 取整)	备注
1	广州市 万鼎投 资开发 有限公司	粤(2017) 广州市不 动产权第 07292955 号	广州市番 禺区石楼 镇赤岗 村、赤山 东村	090 7-0 081	工业用 地	工业用 地	2.0	红线外 “五 通”， 宗地内 平整	红线外 “五 通”， 宗地内 平整	2004年08 月31日起 至2054年 08月30 日止	31,248. 60	26,879. 60	53,759.2 0	1,147	2,294	1,973	61,661,800	根据穗(番)国土闲 调[2013]1号,已列 入闲置土地调查;根 据穗规划资源闲认 [2019]7号,已认定 为闲置土地。
2	广州市 万鼎投 资开发 有限公司	粤(2017) 广州市不 动产权第 07292957 号	广州市番 禺区石楼 镇赤山东 村、赤岗 村	090 7-0 075	工业用 地	工业用 地	1.6	红线外 “五 通”， 宗地内 平整	红线外 “五 通”， 宗地内 平整	2004年08 月31日起 至2054年 08月30 日止	3,233.3 0	3,233.3 0	5,173.28	1,423	2,276	2,276	7,359,000	已列入闲置土地调查
3	广州市 万鼎投 资开发 有限公司	粤(2017) 广州市不 动产权第 07292956 号	广州市番 禺区石楼 镇赤岗 村、赤山 东村	090 7-0 078	工业用 地	工业用 地	1.6	红线外 “五 通”， 宗地内 平整	红线外 “五 通”， 宗地内 平整	2004年08 月31日起 至2054年 08月30 日止	13,734. 70	11,758. 70	18,813.9 2	1,431	2,290	1,961	26,927,400	根据穗(番)国土闲 调[2013]7号,已列 入闲置土地调查

4	广州市万鼎投资开发有限公司	粤(2017)广州市番禺区不动产权第07292958号	广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村	0907-0077	工业用地	工业用地	2.0	红线外“五通”，宗地内平整	红线外“五通”，宗地内平整	2004年08月31日起至2054年08月30日止	59,883.50	45,820.50	91,641.00	1,139	2,278	1,743	104,379,100	根据穗(番)国土闲调[2013]6号,已列入闲置土地调查;根据穗规资源闲认[2019]6号,已认定为闲置土地。
合计											108,100.1	87,692.10	169,387.40	—	—	—	200,327,300	—

一、上述土地估价结果的限制条件

- 1、土地权利限制: 上述土地估价结果对应的土地权利是具有转让、出租、抵押权利的出让国有土地使用权, 无他项权利限制。
- 2、基础设施条件: 待估宗地红线外土地开发程度达: “五通”, 宗地内平整。 (“五通”是指宗地红线外通上水, 通下水、通电、通路、通讯。)
- 3、规划限制条件: 本次评估设定: 地块 1: 宗地用途为工业用地, 总建筑面积 31,248.6 平方米, 其中可建设用地面积 26,879.6 平方米, 市政道路用地面积 4,369 平方米, 容积率 $\leq 2.0$ , 建筑密度 $\leq 40\%$ , 绿地率 $\geq 20\%$  (均按可建设用地面积 3,233.3 平方米计算), 建筑限高 $\leq 24m$ 。地块 2: 宗地用途为工业用地, 总建筑面积 13,734.7 平方米, 其中可建设用地面积 11,758.7 平方米, 代征市政绿地用地面积 1,976 平方米, 容积率 $\leq 1.60$ , 建筑密度 $\leq 40\%$ , 绿地率 $\geq 30\%$  (均按可建设用地面积 11,758.7 平方米计算), 建筑限高 $\leq 24m$ 。地块 3: 宗地用途为工业用地, 总建筑面积 3,233.3 平方米, 其中可建设用地面积 3,233.3 平方米, 容积率 $\leq 1.60$ , 建筑密度 $\leq 45\%$ , 绿地率 $\geq 20\%$  (均按可建设用地面积 3,233.3 平方米计算), 建筑限高 $\leq 24m$ 。地块 4: 宗地用途为工业用地, 总建筑面积 59,883.5 平方米, 其中可建设用地面积 45,820.5 平方米, 市政道路用地面积 8,040 平方米, 城市绿地面积 6,023 平方米, 容积率 $\leq 2.0$ , 建筑密度 $\leq 40\%$ , 绿地率 $\geq 20\%$  (均按可建设用地面积 45,820.5 平方米计算), 建筑限高 $\leq 24m$ 。
- 4、影响土地价格因素的其他限制条件: 规划条件由委托方提供, 最终以政府规划部门核定为准。

二、其他需要说明的事项

- 1、本报告结果仅用于司法执行财产处置目的, 不作其它使用。
- 2、至估价日期, 具体规划以委托方提供的《不动产权证书》、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》及其附件、《关于申请建设用地规划条件的复函》(穗规函[2011]4675号)及其附件为准。
- 3、估价对象土地面积、用途, 权属状况以委托方提供的资料为准, 若估价对象实际情况与委托方提供的资料不符, 则需重新评估。





## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

名称：广东省广州市中级人民法院

地址：广州市白云区启德路66号广东省广州市中级人民法院执行三庭

联系人：张法官

联系电话：020-83211078

### 二、估价对象

估价对象为广州市万鼎投资开发有限公司拥有的，位于广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村的总面积为108,100.1 m<sup>2</sup>的4宗工业用途的国有土地使用权。

### 三、估价对象描述

#### （一）土地登记状况

1、土地使用权人：广州市万鼎投资开发有限公司；

2、土地权属性质：国有建设用地；

3、土地来源及其权属变更：根据广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》，广州市万鼎投资开发有限公司于2007年10月12日通过挂牌转让方式取得待估宗地；

4、土地位置：广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村；

5、土地用途：证载用途均为工业用地，规划用途：地块1和地块4为工业用地、地块2和地块3控规为住宅用地，评估设定4块地均为工业用地；

6、土地面积：地块1-4分别为31,248.6 m<sup>2</sup>、3,233.3 m<sup>2</sup>、13,734.7 m<sup>2</sup>、59,883.5 m<sup>2</sup>；

7、宗地四至：

地块1：东至道路，南至空地，西至空地，北至空地；

地块2：东至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第07800016号），南至广州市番禺区石楼镇赤山东村



股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 07800016 号），西至空地，北至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 07800016 号）；

地块 3：东至空地，南至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 07800007 号），西至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2016）广州市不动产权第 07399240 号）、广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 078000/24 号），北至空地；

地块 4：东至：礼恩派（广州）有限公司（0210018231）、礼恩派（广州）有限公司（0210018161）、广州海星食品工业有限公司（粤（2017）广州市不动产权第 07270073 号）、石楼镇赤岗红木家具厂（09-000084），南至市莲路，西至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 07800007 号），北至空地。

8、土地级别：均为工业用地Ⅲ级；

9、权属证书：

地块 1：《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292955 号）；

地块 2：《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292957 号）；

地块 3：《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292956 号）；

地块 4：《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292958 号）；

10、登记时间：均为 2017 年 12 月 6 日；

11、地籍图号：未显示；

12、宗地号：地块 1：0907-0081；地块 2：0907-0075；地块 3：0907-0078；  
地块 4：0907-0077。

## （二）土地权利状况

1、权属：根据《不动产权证书》及《广州市国有土地使用权转让合同书》记载，待估宗地的土地使用权人为广州市万鼎投资开发有限公司；





2、权利：待估宗地的所有权为国家所有，现状权利为出让土地使用权；

3、年期：根据《不动产权证书》及《广州市国有土地使用权转让合同书》记载，估价对象工业用地的转让取得时间均为2007年10月12日，转让单价均为336.02元/平方米，批准年期为50年，出让起止时间为2004年08月31日至2054年08月30日。截至估价期日时，估价对象工业用地已使用18年，土地剩余使用年限约为32年，则本次设定估价对象工业用地的剩余使用年限为32年；

4、他项权利设立情况：根据委托方提供资料显示，估价对象来源合法，产权清晰，于估价期日已抵押给广州市海碧房地产开发有限公司，有抵押担保权他项权利登记，无地役权、租赁权、地上地下权等他项权利登记；

5、实际使用与证载状况：

**地块1：**根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292955号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》显示，估价对象登记用途为工业用地；根据《建设用地规划许可证》（穗规地证[2007]1362H号）及其附件显示，估价对象规划用途为工业用地；根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，土地用途为工业用地；至估价期日，估价对象实际用途为待开发工业用地。估价对象登记用途、规划用途、实际用途均一致，故本次估价设定估价对象土地用途为工业用地。

**地块2：**根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292957号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》显示，估价对象登记用途为工业用地；根据《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H号）及其附件显示，估价对象规划用途为工业用地；另根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见；至估价期日，估价对象实际用途为待开发用地。估价对象登记用途与控规用途不一致，考虑到

估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，估价师认为按照现行证载用途进行评估较为合理；故本次估价设定估价对象土地用途为工业用地。

**地块 3：**根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292956 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》显示，估价对象登记用途为工业用地；根据《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]37H 号）及其附件显示，估价对象规划用途为工业用地；另根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见；至估价期日，估价对象实际用途为待开发用地。估价对象登记用途与控规用途不一致，考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，估价师认为按照现行证载用途进行评估较为合理；故本次估价设定估价对象土地用途为工业用地。

**地块 4：**根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292958 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》显示，估价对象登记用途为工业用地；根据《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]36H 号）及其附件显示，估价对象规划用途为工业用地；根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，土地用途为工业用地；至估价期日，估价对象实际用途为待开发工业用地。估价对象登记用途、规划用途、实际用途均一致，故本次估价设定估价对象土地用途为工业用地。

6、合同约定宗地使用的事项说明：无。

### （三）土地利用状况

#### 1、土地现状利用条件

至估价期日，估价对象实际开发程度已实现宗地红线外“五通”（通路、



通给水、通排水、通电、通讯)、红线内场地已平整,宗地现状为地块1和地块2场地内长满杂草、地块3和地块4场地内整理为菜地。

## 2、土地利用规划条件

**地块1:**根据委托方提供的《不动产权证书》(粤(2017)广州市不动产权第07292955号)、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》(穗规地证[2007]1362H号)及其附件显示,待估宗地经济技术指标如下:总用地面积31,249平方米,其中可建设用地面积31,249平方米,容积率 $\leq 1.60$ ,建筑密度 $\leq 40\%$ ,绿地率 $\geq 30\%$ (均按可建设用地面积31,249平方米计算),建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》(穗规函[2011]4675号)及其附件显示,待估宗地经济技术指标如下:总用地面积31,247平方米,其中可建设用地面积26,878平方米,市政道路用地面积4,369平方米,容积率 $\leq 2.0$ ,建筑密度 $\leq 40\%$ ,绿地率 $\geq 20\%$ (均按可建设用地面积26,878平方米计算)。

2007年出具的《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》(穗规地证[2007]1362H号)和2011年出具的《关于申请建设用地规划条件的复函》(穗规函[2011]4675号)显示的经济技术指标有一定的差异,本次评估,考虑文件出具时间的先后,以最近出具的文件内容为准,其中总用地面积按《不动产权证书》(粤(2017)广州市不动产权第07292955号)记载的面积计算,即本次评估设定待估宗地经济技术指标如下:总用地面积31,248.6平方米,其中可建设用地面积26,879.6平方米,市政道路用地面积4,369平方米,容积率 $\leq 2.0$ ,建筑密度 $\leq 40\%$ ,绿地率 $\geq 20\%$ (均按可建设用地面积26,879.6平方米计算),建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

其中,计容建筑面积53,759.2平方米,均为工业建筑。具体的开发规模如下:



规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	总用地面积	31,248.6	
2	可建设用地面积	26,879.6	
3	绿化率	20%	均按可建设用地面积 26,879.6 平方米计算
4	建筑密度	40%	
5	容积率	2.0	
6	计容建筑面积	53,759.2	
7	总建筑面积	53,759.2	

**地块2:** 根据委托方提供的根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292957 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 3,233 平方米，其中可建设用地面积 3,233 平方米，容积率 $\leq$ 1.60，建筑密度 $\leq$ 45%，绿地率 $\leq$ 20%（均按可建设用地面积 3,233 平方米计算），建筑限高 $\leq$ 23.5m。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见。考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，故本次评估按照 2008 年出具的《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H 号）的经济技术指标进行测算，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292957 号）记载的面积计算，具体如下：总用地面积 3,233.3 平方米，其中可建设用地面积 3,233.3 平方米，容积率 $\leq$ 1.60，建筑密度 $\leq$ 45%，绿地率 $\leq$ 20%（均按可建设用地面积 3,233.3 平方米计算），建筑限高 $\leq$ 23.5m。

其中，计容建筑面积 5,173.28 平方米，均为工业建筑。具体的开发规模如下：

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注

1	总用地面积	3,233.3	
2	可建设用地面积	3,233.3	
3	绿化率	20%	均按可建设用地面积 3,233.3平方米计算
4	建筑密度	45%	
5	容积率	1.6	
6	计容建筑面积	5,173.28	
7	总建筑面积	5,173.28	

**地块3:** 根据委托方提供的根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292956号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]37H号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积13,735平方米，其中可建设用地面积11,759平方米，代征市政绿地用地面积1,976平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积11,759平方米计算），建筑限高 $\leq 24m$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见。考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，故本次评估按照2008年出具的《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]37H号）的经济技术指标进行测算，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292956号）记载的面积计算，具体如下：总用地面积13,734.7平方米，其中可建设用地面积11,758.7平方米，代征市政绿地用地面积1,976平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积11,758.7平方米计算），建筑限高 $\leq 24m$ 。

其中，计容建筑面积18,813.92平方米，均为工业建筑。具体的开发规模如下：

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	总用地面积	13,734.7	



2	可建设用地面积	11,758.7	均按可建设用地面积 11,758.7平方米计算
3	绿化率	30%	
4	建筑密度	40%	
5	容积率	1.6	
6	计容建筑面积	18,813.92	
7	总建筑面积	18,813.92	

**地块4:** 根据委托方提供的《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292958号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]36H号）显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积59,884平方米，其中可建设用地面积59,884平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积59,884平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积59,880平方米，其中可建设用地面积45,637平方米，市政道路用地面积8,040平方米，城市绿地面积6,023平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积45,637平方米计算）。

2008年出具的《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]36H号）和2011年出具的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）显示的经济技术指标有一定的差异，本次评估，考虑文件出具时间的先后，以最近出具的文件内容为准，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292958号）记载的面积计算，即本次评估设定待估宗地经济技术指标如下：总用地面积59,883.5平方米，其中可建设用地面积45,820.5平方米，市政道路用地面积8,040平方米，城市绿地面积6,023平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积45,820.5平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

其中，计容建筑面积91,641平方米，均为工业建筑。具体的开发规模如下：

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注

1	总用地面积	59,883.5	
2	可建设用地面积	45,820.5	
3	绿化率	20%	均按可建设用地面积 45,820.5平方米计算
4	建筑密度	40%	
5	容积率	2.0	
6	计容建筑面积	91,641	
7	总建筑面积	91,641	

### 3、闲置土地处理办法

根据《闲置土地处置办法》：闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

根据委托方提供的资料：

估价对象地块 1 根据穗（番）国土闲调[2013]1 号，已列入闲置土地调查；根据穗规划资源闲认[2019]7 号，已认定为闲置土地；

估价对象地块 2 已列入闲置土地调查；

估价对象地块 3 根据穗（番）国土闲调[2013]7 号，已列入闲置土地调查；

估价对象地块 4 根据穗（番）国土闲调[2013]6 号，已列入闲置土地调查；根据穗规划资源闲认[2019]6 号，已认定为闲置土地。

特此提请报告使用者注意该事项。

## 四、地价影响因素分析

### （一）一般因素

影响地价的一般因素主要是指估价期日时影响估价对象价格的宏观因素，如：地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、社会经济状况、产业政策、税收政策、金融政策、房地产市场状况等，上述一般因素主要通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

#### 1、地理位置



广州市地处广东省中南部，珠江三角洲中北缘，属于丘陵地带，是西江、北江、东江三江汇合处，濒临中国南海，东连博罗、龙门两县，西邻三水、南海和顺德，北靠清远市区和佛冈县及新丰县，南接东莞市和中山市，隔海与香港、澳门相望，地理位置优越，是海上丝绸之路的起点之一，被称为中国的“南大门”。

## 2、城市性质

广州，简称穗，地处广东中南部，珠江三角洲中北缘，是中国的南大门，中国国家中心城市，国际大都市，国家三大综合性门户城市之一，世界著名的港口城市，国家的经济、金融、贸易、航运和会展中心，中国南方的政治、军事、文化、科教中心，国家综合交通枢纽，社会经济文化辐射力直指东南亚。广州有着两千多年的历史，是中国历史文化名城，历史最悠久的对外通商口岸，海上丝绸之路的起点之一，有“千年商都”之称。广州是岭南文化的代表、广府文化的兴盛之地。作为中国对外贸易的窗口，广州外国人士众多，被称为“第三世界首都”，是全国华侨最多的大城市，与北京、上海并称“北上广”。

## 3、自然环境

### (1)气候特征

广州地处亚热带沿海，北回归线从中南部穿过，属海洋性亚热带季风气候，以温暖多雨、光热充足、夏季长、霜期短为特征。全年平均气温 20-22 为摄氏度，是中国年平均温差最小的大城市之一。一年中最热的月份是 7 月，月平均气温达 28.7℃。最冷月为 1 月份，月平均气温为 9~16℃。平均相对湿度 77%，市区年降雨量约为 1720 毫米。全年中，4 至 6 月为雨季，7 至 9 月天气炎热，多台风，10 月、11 月、和 3 月气温适中，12 至 2 月为阴凉的冬季。全年水热同期，雨量充沛，利于植物生长，为四季常绿、花团锦簇的“花城”。

### (2)水文特征

广州市地处南方丰水区，境内河流水系发达，大小河流（涌）众多，水域面积广阔，集雨面积在 100 平方千米以上的河流有 22 条，河宽 5 米以上的河流 1368 条，总长 5597.36 千米，河道密度达到 0.75 千米/平方千米，构成独特的岭南水



乡文化特色。

### (3)地质地貌

广州属于丘陵地带，地势东北高、西南低，背山面海，北部是森林集中的丘陵山区，最高峰为北部从化市与龙门县交界处的天堂顶，海拔为 1210 米。藏东北部为中低山地，有被称为“市肺”的白云山；中部是丘陵盆地，南部为沿海冲积平原，为珠江三角洲的组成部分。

### (4)自然资源

广州市已发现 50 多个矿种，矿点 17 处。植物种类达数千种。野生动物约有 210 多种。水域面积 7.44 万公顷，从化一带有丰富的地下温泉，水温 50℃-70℃。粮食作物以水稻为主，一年两熟。经济作物以蔬菜、水果、花卉等为主。广州是“水果之乡”，主要产荔枝、龙眼、香蕉、菠萝、木瓜、杨桃等。广州的花卉和盆景远近驰名，以阴生观叶植物、高档盆花、鲜切花、岭南盆景为主。阴生观叶植物占全国市场一半以上，一品红等盆景已成为全国性的生产基地，盆景远销欧美等海外市场。

## 4、行政区划与人口状况

广州管辖的城市总面积 7434.4 平方公里，市本级统筹区即越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、南沙，简称“老七区”。东山、芳村、萝岗原为老七区之一，后因合并而撤销，南沙为新的老七区组成部分。老四区原指越秀区、东山区、海珠区、荔湾区，但是区域调整之后，就采用老三区（老城区），指越秀、荔湾、海珠；新四区为番禺区、花都区、从化区、增城区。2020 年，广州市常住人口为 1867.66 万人，与 2010 年第六次全国人口普查的 1270.08 万人相比，十年共增加 597.58 万人，增长 47.05%，年平均增长率为 3.93%。

## 5、交通条件

(1)航空：广州白云国际机场是国内三大航空枢纽之一，始建于上个世纪 30 年代，地处广州市北部，白云区人和镇和花都区新华镇交界处，目前占地 18 平方公里，距离广州市中心约 28 公里。2004 年 8 月 5 日转场以来，机场各项业务

得到迅猛发展，转场当年旅客吞吐量就超过了 2000 万人次，2020 年因全球疫情影响有所下降，广州白云国际机场旅客吞吐量 4376.04 万人次，同比下降 40.4%；货邮吞吐量 175.92 万吨，同比下降 8.4%；起降架次 37.34 万架次，同比下降 24.0%，分别位居中国第 1 位、第 2 位、第 1 位。2020 年的旅客吞吐量在全世界机场中排名位列第 1 位；目前白云机场是中国南方航空公司、海南航空、中国东方航空公司、深圳航空公司、九元航空公司、中原龙浩航空公司和浙江长龙航空公司等基地机场；与近 80 家中外航空公司建立了业务往来，航线通达国内外 230 多个通航点，其中国际及地区航点超过 90 个，航线网络覆盖全球五大洲。2019 年 5 月 1 日起，正式实施 144 小时过境免签政策；

(2)航运：广州是 1984 年开放的 14 个沿海港口城市之一，是华南地区最大的综合性主枢纽港。2020 年，广州港集团面对新形势、新局面，始终围绕广州国际航运枢纽建设工作大局，聚焦生产经营核心任务，统筹推进生产和防疫工作，港口生产形势总体平稳。全年完成货物吞吐量 5.3 亿吨、集装箱吞吐量 2173 万标准箱，同比分别增长 4.3%和 3.2%，全年净增外贸航线 9 条，总数达到 120 条。穿梭巴士业务全年完成 190 万标准箱，同比增长 4.3%。深化港铁合作，新增 5 条海铁联运班列，全年完成海铁联运到发量同比增长 34.1%。港口基础设施建设全年投资计划完成率达 116.5%，同比增长 25%。广州在 2020 年新华·波罗的海国际航运中心发展指数排名由上年第 16 位提升至第 13 位；

(3)铁路：助广州打造“大湾区铁路交通中心”。作为全国重要、华南地区最大的铁路枢纽，目前，广州已经拥有京广铁路、南广铁路、贵广铁路等十大对外通道，近年来不断完善铁路枢纽建设和城际轨道线网布局，打造“五主三辅三预留”的广州铁路客运枢纽新格局。随着广深港高铁全线开通运营，粤港澳大湾区“一小时生活圈”正式形成；

(4)高快速路：形成“三环+十九射”主骨架路网

“十三五”期间，广州聚焦打造大湾区“1 小时交通圈”，与周边城市均已形成 2 条以上衔接通道，城市道路内联外通水平逐步提升。广州支撑广清一体化、



广佛全域同城化、服务全省区域一体化发展格局，加快推进南中高速、机场第二高速等高速公路项目规划建设，凤凰山隧道、南沙大桥等一批重点项目已建成通车。截至 2020 年底，广州市已形成“三环+十九射”的高快速路主骨架路网，高速公路（含收费快速路）总里程超过 1120 公里。

2020 年 8 月，《粤港澳大湾区城际铁路建设规划》获批复，形成大湾区内高铁、普速铁路、市域（郊）铁路等轨道网络的融合衔接，实现“一张网、一张票、一串城”，将助力广州打造“粤港澳大湾区铁路交通中心”和“轨道上的广州都市圈”；

(5)城市道路：“十三五”期间，广州市持续大力推进城市骨架路网规划建设工作。一方面，广州重点大力推动车陂路北延线-车陂路过江隧道-城市快捷路（东沙至石岗隧道）-如意坊隧道等项目，通过连接现状路网，在环城高速与内环路之间打造新的快捷环路系统。另一方面，通过规划建设化龙-开发区西区隧道、南大干线、玉兰路-港口路隧道等项目，构建连接穗莞佛新的大通道，支撑区域联动发展；

(6)地铁：广州地铁集团负责运营的轨道交通总里程达到 676.5 公里，除了本地地铁线网 531.1 公里、有轨电车 22.1 公里外，还包括广清、广州东环城际铁路 60.8 公里，江西南昌地铁三号线 28.5 公里，海南三亚有轨电车 8.4 公里，以及巴基斯坦拉合尔橙线 25.6 公里。同时，正同步推进 11 条（段）、292 公里地铁新线建设，统筹负责 33 个国铁、城际、综合交通枢纽、市政道路项目投资建设，实现了与重大基础设施、产业集聚区和发展平台的配套，拉大了城市布局，拓展了城市空间。

(7)其他公共交通：截至 2020 年 10 月，广州市运营公共汽车线路的机构共有 30 间（含分公司与子公司），广州公交集团拥有公交车辆 13560 辆，公交线路 1243 条，公交站场 649 个；各类船舶 48 艘，营运水上巴士码头 33 座，水巴航线 14 条；公路客运车辆 1586 辆，客运站场 44 个，中心城区在 2020 年共有巴士路线 865 条，线网密度超 3.9 公里/平方公里，总里程超 1.54 万公里。





## 6、城市土地利用状况

(1)农用地：广州市全市具有农用地的全部二级地类，即耕地、园地、林地、牧草地和其他农用地等五个二级地类，总面积为 223684.00 公顷，占土地总面积的 62.85%，是占有比例最高的一级地类。

(2)建设用地：建设用地包括城市用地、建制镇用地、农村居民点用地、独立工矿用地、特殊用地、交通运输用地和水利设施用地等七类，总面积为 101974.76 公顷，占土地总面积的 28.65%。其中，城市用地面积 29114.61 公顷，占建设用地总面积的 28.56%，主要集中在原八区；建制镇用地面积 11811.80 公顷，占建设用地总面积的 11.58%；农村居民点用地面积 23836.09 公顷，占建设用地总面积的 23.40%，是区域内用地面积最大的地类；独立工矿用地面积为 18652.80 公顷，占建设用地总面积的 18.29%；特殊用地面积为 2931.81 公顷，是面积最小的建设用地地类，仅占建设用地总面积的 2.88%；交通运输用地包括铁路用地、公路用地和港口码头用地，用地面积 10918.60 公顷，占建设用地总面积的 10.71%，其中铁路用地、公路用地、民用机场和港口码头用地的面积分别为 867.41 公顷、7546.60 公顷、1754.44 公顷和 747.16 公顷，分别占建设用地总面积的 0.85%、7.40%、1.72%、0.73%；水利设施用地包括水库水面和水工建筑用地，用地总面积为 7409.04 公顷，占建设用地总面积的 4.62%，其中水库水面和水工建筑用地面积分别为 2383.43 公顷和 2325.61 公顷，分别占建设用地面积的 2.34%、2.28%。

(3)未利用土地：未利用土地面积为 1984.14 公顷，占未利用土地总面积的 6.56%，占全区土地总面积的 0.56%。其中，荒草地是未利用土地的主体，面积有 443.39 公顷，占未利用土地总面积的 2.30%，占未利用土地的 35.09%。另外，盐碱地、沼泽地、沙地、裸土地、裸岩石砾地和其他未利用地的面积分别为 0.19 公顷、2.02 公顷、0.78 公顷、758.71 公顷和 525.87 公顷、0.22 公顷，分别占未利用土地总面积的 0.01%、0.10%、0.04%、38.25%、26.50%、0.01%。

(4)其他土地：其他土地面积为 28262.93 公顷，占未利用土地面积的 93.44%，

占土地总面积的 7.94%。其中，河流水面面积 27096.84 公顷，占其他土地面积的 95.87%，是其他土地以及未利用地中面积最大的地类，占到十区土地总面积的 7.61%。其他用地中还有滩涂，面积为 1166.09 公顷，占其他用地面积的 4.13%。

## 7、城市经济发展状况

2022 年 4 月份，国际环境更趋复杂严峻，国内疫情多发频发，广州经济迎来本土疫情扰动、生产成本居高、供应链不畅等多重考验，主要经济指标出现下滑。面对考验，广州市认真贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，坚持统筹推进疫情防控和经济社会发展“两手抓、两手硬”，努力克服疫情冲击影响。1-4 月，生产、消费、投资等重要领域依然保持增长，新动能表现稳定，全市经济运行承压前行。

### （1）工业生产稳中趋缓

1-4 月，全市规模以上工业增加值同比增长 4.1%，比 1-3 月回落 3.8 个百分点。重点行业中，汽车制造业实现产值同比增长 5.7%，其中新能源汽车实现产值与产量同比分别增长 93.7%和 96.6%；电子产品制造业生产稳定，实现产值同比增长 7.6%。工业高端化发展稳步推进，先进制造业增加值占规模以上工业增加值的比重稳定在 60%以上；高技术制造业增加值同比增长 21.8%，其中医药制造业发展势头迅猛，实现增加值同比增长 38.7%。智能化、信息化转型产品增势较好，通信及电子网络用电缆、工业控制计算机及系统、智能电视、模拟芯片、安全及自动化监控设备同比分别增长 1.5 倍、77.1%、52.4%、44.8%和 37.7%。

### （2）规上服务业重点行业增长稳定

1-3 月（错月数据），全市规模以上服务业营业收入同比增长 7.4%，其中营利性服务业营业收入同比增长 6.7%。主要行业中，租赁和商务服务业、软件信息服务业保持较快增长，实现营业收入同比分别增长 9.5%、10.5%，互联网及相关服务业低位增长，同比增长 2.6%。科学研究技术服务业营业收入同比增长 2.0%，比 1-2 月提高 2.9 个百分点。在保供稳链中发挥重要作用的现代物流业营业收入同比增长 22.3%；管道运输、多式联运和运输代理、装卸搬运和仓储业增



势较好，实现营业收入同比分别增长 83.9%、32.4%和 14.9%。高技术服务业中检验检测服务、科技成果转化服务增势较好，实现营业收入同比分别增长 22.3%和 19.3%。高端专业服务业中的人力资源服务、质检技术服务增长较快，同比分别增长 23.1%和 22.3%。

### （3）消费市场保持增长

1-4 月，全市实现社会消费品零售总额 3433.09 亿元，同比增长 0.3%。新能源汽车实现零售额同比增长 88.8%。健康类消费需求畅旺，限额以上中西药品类零售额同比增长 18.5%，增速比 1-3 月提高 3.2 个百分点。升级类消费仍是消费市场保持增长的主要支撑，金银珠宝、化妆品类商品零售额同比分别增长 11.9%和 3.0%。线上消费保持活跃，限额以上实物商品网上零售额同比增长 14.4%，占全市社会消费品零售总额的比重提高至 21.1%；限上住宿餐饮企业通过公共网络实现的餐费收入同比增长 27.4%，继续保持快速增长势头。

### （4）固定资产投资缓中趋优

1-4 月，全市完成固定资产投资额同比增长 6.7%。分类型看，基础设施投资同比下降 6.7%，房地产开发投资同比增长 17.0%，工业投资保持较快增长势头，同比增长 26.8%，其中工业技改投资同比增长 8.7%。民间投资依然保持快于全市固定资产投资的增长势头，同比增长 9.2%。高技术制造业投资同比增长 74.1%，其中电子及通信设备制造业、计算机及办公设备制造业、医药制造业投资同比分别增长 97.8%、41.6%和 24.5%。高技术服务业投资中研发设计服务、检验检测服务投资同比分别增长 68.1%和 10.0%。社会民生领域投资中教育投资同比增长 28.4%。

### （5）外贸新业态占比稳步提升

1-4 月，广州外贸进出口总值 3327.0 亿元，同比下降 1.8%。其中，进口总值 1455.6 亿元，同比增长 1.5%；出口总值 1871.4 亿元，同比下降 4.3%。分贸易方式看，一般贸易进出口总额同比增长 7.8%，占全市进出口总额比重为 59.3%，比 1-3 月提高 1.3 个百分点。保税物流进出口占全市进出口总额比重为 9.5%，



比1-3月提高0.6个百分点。全市实际使用外资239.09亿元，同比增长6.5%，增速比1-3月提高2.2个百分点。

#### (6) 客货运量承压回落

1-4月，水路货运量降幅有所收窄，同比下降14.7%，降幅比1-3月收窄1.8个百分点。铁路、公路、航空货运量同比分别下降3.4%、6.3%和7.8%。港口货物吞吐量和集装箱吞吐量同比分别下降3.7%和1.9%。客运量受损较为明显，其中，公路客运量由正转负，同比下降0.4%；铁路、航空、水路客运量同比分别下降35.7%、42.0%和69.2%。白云机场旅客吞吐量下降42.0%。

#### (7) 金融市场运行稳健

4月末，全市金融机构本外币存贷款余额14.07万亿元，同比增长10.2%，增速比3月末回落0.2个百分点。其中，本外币存款余额7.59万亿元，同比增长8.6%；贷款余额6.48万亿元，同比增长12.0%，增速比3月末提高0.3个百分点。企事业单位贷款同比增长13.1%，增速比3月末提高1.1个百分点，其中企事业单位中长期贷款同比增长12.2%。

4月份，受本土疫情及国内疫情多发的影响，广州汽车等重点产业稳定运行面临挑战，消费、交通、文旅等接触性聚集性行业恢复再次放缓，经济下行压力加大。总体上看，随着稳增长政策措施进一步显效发力，因疫情扰动暂时受阻的经济活动将不断重新释放，这种影响是短期的、外在的。接下来，要坚持稳字当头，稳中求进，高效科学统筹疫情防控和经济社会发展，将稳增长政策举措落实落细，推动各种扶持政策形成合力，千方百计保供应、稳生产、扩投资、促消费、优结构，全力以赴稳住市场主体应对困难的信心，确保经济运行在合理区间，为经济恢复和持久发展积蓄力量。

### 8、政策因素

#### (1) 产业政策

项目	文件名称	政策要点
产业	广州市城市管理委员会关于印发	(1) 本办法适用于本市以资源热力电厂等生活垃圾处理设施为主业的产业园规划以及项目引进、建设、运营和管理等活动。 (2) 产业园项目以生活垃圾处理项目为主，按照“环境安全、资源共

政策	《广州市循环经济产业园建设管理办法》的通知（穗城管〔2016〕155号）	享、分区域调配”的原则，统筹兼顾医疗垃圾、危险废弃物、工业垃圾、餐厨垃圾、建筑垃圾、动物尸骸、污水、污泥、粪渣等处理项目。 （3）办法对产业园规划、项目入园管理、项目建设、项目运营监管、公共设施建设和维护、园区公共服务、监督检查等作出了详细规定。
	广州市人民政府关于印发广州制造2025战略规划的通知（穗府〔2016〕4号）	（1）重点发展智能装备及机器人、新一代信息技术、节能与新能源汽车、新材料与精细化工、生物医药与健康医疗、能源及环保装备、轨道交通、高端船舶与海洋工程装备、航空与卫星应用、都市消费工业十大产业。 （2）在政策支持方面给予企业减轻税费负担、强化资金支持、强化用地支持等。 （3）实施装备走出去工程，重点促进汽车、船舶、摩托车、海洋工程装备、轨道交通装备、智能装备等领域产品出口和国际产能合作，打造“一带一路”战略重要支点和开放高地
	广州市规划纲要办关于印发《广州市实施珠三角规划纲要2016年重点工作任务》的通知（穗规划纲要办〔2016〕1号）	（1）做大做强先进制造业。实施广州制造2025战略规划，推进工业转型升级行动计划，改造提升一批先进制造业集聚区。提升汽车、电子、石化三大传统支柱产业，大力发展智能装备和机器人、节能和新能源汽车、新一代信息技术、新材料和精细化工、生物医药与健康、能源及环保装备、轨道交通、高端船舶与海洋工程装备、航空与卫星应用、都市消费工业等先进制造业，打造成新的支柱产业，推动传统工业向中高端迈进，着力打造一批千亿级产业集群。  （2）培育壮大战略性新兴产业和新业态。积极争取国家战略性新兴产业相关资金支持，加快35个战略性新兴产业基地建设，深入实施新业态三年行动计划。大力发展3D打印、精准医疗、可穿戴设备等新业态、新产品。实施“互联网+”行动计划，发展分享经济，支持基于互联网、移动互联网的企业发展。发展壮大海洋经济，培育海洋生物医药等新兴产业，建设国家海洋高技术产业基地和科技兴海产业示范基地。

（2）税收政策

项目	发布时间	文件名称	政策要点
税收政策	2018/4/4	《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）	（1）纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。（2）纳税人购进农产品，原适用11%扣除率的，扣除率调整为10%。（3）纳税人购进用于生产销售或委托加工16%税率货物的农产品，按照12%的扣除率计算进项税额。（4）原适用17%税率且出口退税率为17%的出口货物，出口退税率调整至16%。原适用11%税率且出口退税率为11%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整至10%。（5）外贸企业2018年7月31日前出口的第四条所涉货物、销售的第四条所涉跨境应税行为，购进时已按调整前税率征收增值税的，执行调整前的出口退税率；购进时已按调整后税率征收增值税的，执行调整后的出口退税率。生产企业2018年7月31日前出口的第四条所涉货物、销售的第四条所涉跨境应



		税行为，执行调整前的出口退税率。
2019/3/20	《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）	增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。
2020/8/12	《国家税务总局广东省税务局关于进一步发挥税收职能作用助力外贸稳定发展的通知》	（1）切实提高审核效率，加快出口退税办理进度；（2）进一步推广无纸化申报，提升出口退税便利化水平；（3）坚持包容审慎监管，大力支持和促进外贸新业态发展；（4）优化服务精准施策，发挥出口退税政策的最大效应；（5）加大支持力度，助力中小微出口企业渡过难关；（6）打通产业链供需链，支持出口产品转内销；（7）始终坚持管理服务两手抓，持续营造公平有序的营商环境。

### （3）金融政策

自 2017 年 2 月 5 日起下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。同时，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度，对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率 0.5 个百分点，对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率 4 个百分点。

自 2017 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

自 2017 年 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点。在此基础上，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度，自 4 月 20 日起对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率 1 个百分点，并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平；对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率 2 个百分点；对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到



一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低 0.5 个百分点的存款准备金率。

中央强调强化金融监管，沿续金融去杠杆政策。2018 年初中央多次表态，将防范化解金融风险工作提到更高层次。两会提出将防范金融风险作为今后三年三大攻坚战之一，加强金融机构风险内控，进一步完善金融监管。对于金融领域一些违法违规行为或者规避风险的行为，监管部门要主动出手、果断处理。

2022 年 5 月 15 日，央行、银保监会联合发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 20 个基点，按 4 月 20 日发布的 5 年期以上 LPR 计算为 4.4%，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022 年 5 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.7%，5 年期以上 LPR 为 4.45%。

#### （4）房地产政策

项目	发布时间	会议/文件名称	主要内容
房地 产政 策	2021/12/6	中央政治局会议	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
	2021/7/30	中央政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
	2021/5/31	中央政治局会议	依法组织实施三孩生育政策，促进生育政策和相关经济社会政策配套衔接。加强税收、住房等支持政策。



项目	发布时间	会议/文件名称	主要内容
	2021/11/5	《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）	（1）明确对象标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江市是发展保障性租赁住房的重点城市。（2）各地级以上市要在年度住宅用地供应计划中单列租赁住房用地，其中，广州和深圳市单列租赁住房用地占比原则上不低于10%。对开展保障性租赁住房业务的国有租赁企业，适当放宽经营业绩考核要求。对国有企业出租自有物业开展保障性租赁住房业务，租期可放宽到10年。各地级以上市要建立保障性租赁住房租金定价机制，对保障性租赁住房项目租金实施监控指导，定期公开周边市场租金参考价
	2021/11/15	《广州市房屋交易监督管理办法》	（1）房地产开发企业申请商品房预售许可证，应当提交商品房预售方案；（2）房地产开发企业应当按照相关规定合理确定商品房销售价格，并接受住房城乡建设主管部门的指导。房地产开发企业及其委托的代理销售企业销售商品房，销售价格不得超过销售价目表价格，不得以装修款等其他名义变相涨价。
	2021/8/31	《广州市住房和城乡建设局关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》	（1）成交活跃的热点区域，以住宅小区为单位，由广州市住房政策研究中心在过去一年二手住房网签成交价格基础上，综合考虑评估价格、周边一手楼盘成交价格等因素，形成二手住房交易参考价格，视市场运行情况在我局官方网站、微信公众号等适时发布。（2）房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等应对挂牌房源开展对照自查，不得发布价格虚高的二手住房房源。二手住房交易涉及的相关机构，应将二手住房交易参考价格作为开展业务的参考依据之一



项目	发布时间	会议/文件名称	主要内容
	2022/5/4	维稳房地产，“一行两会一所”密集发声	央行：执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化信贷政策。 银保监会：加强新市民金融服务，落实差别化住房信贷政策。 证监会：积极支持房企债券融资，研究拓展基础设施REITs试点范围。 深交所：支持房企合理融资需求，允许优质房企拓宽债券募资途径
	2022/5/24	住建部、财政部、央行发布住房公积金阶段性支持政策：可申请缓缴	住房和城乡建设部、财政部、人民银行发布《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，明确提出，受新冠肺炎疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。受新冠肺炎疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门。各地根据当地房租水平和合理租住面积，可提高住房公积金租房提取额度，支持缴存人按需提取，更好的满足缴存人支付房租的实际需要。

## 9、广州市土地市场状况

### (1) 广州市土地出让情况

2021年广州市土地出让共有316宗，土地出让面积为1,418.36万m<sup>2</sup>，同比降低11.38%。其中，住宅用地出让117宗，面积为643.09万m<sup>2</sup>，同比增长10.41%；商服办公用地出让了52宗，面积为134.8万m<sup>2</sup>，同比降低44.74%；工业仓储用地出让了136宗，面积为589.9万m<sup>2</sup>，同比降低14.71%。2021年土地出让地面均价为23,117元/m<sup>2</sup>。

### (2) 广州市土地成交情况

2021年广州市土地出让成交数量为285宗，成交面积为1,197.96万m<sup>2</sup>，同比降低12.86%。成交价款为2,532.25亿元。其中，住宅用地的成交价款为1,911.73亿元；商服办公用地的成交价款为536.14亿元；工业仓储用地的成交价款为71.7亿元。2021年广州市土地出让的成交地面均价为21,138元/m<sup>2</sup>。2021年广州市未成交的土地出让有35宗，面积为205.56万m<sup>2</sup>。

### (3) 广州市土地出让与成交价格的对比

2021年广州市土地出让的出让地面均价为23,117元/m<sup>2</sup>，而成交地面均价为21,138元/m<sup>2</sup>，相比较增加了1,979元/m<sup>2</sup>，溢价率为4.62%。

## 10、广州市房地产市场状况

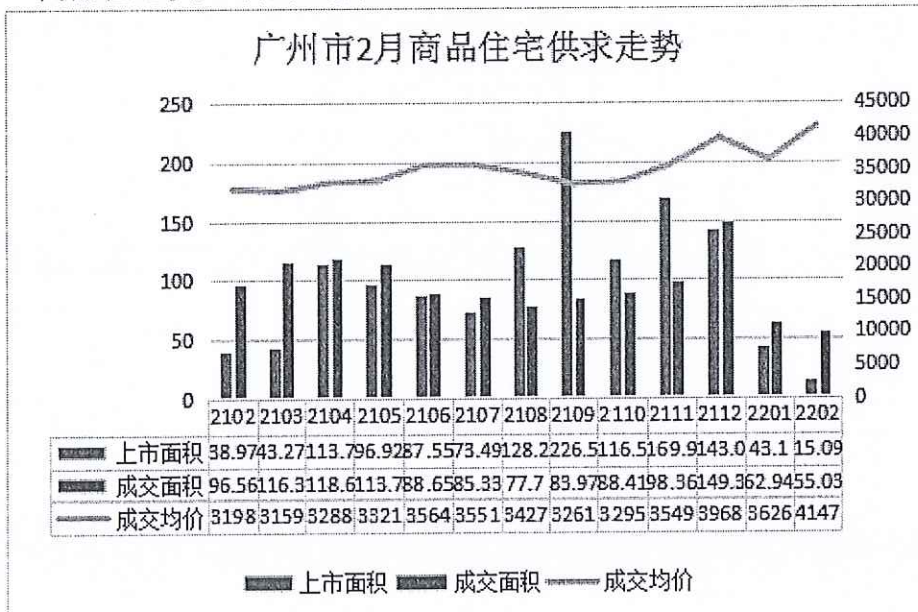
### (1) 住宅房地产分析

2022年春节月市场平淡推新持续回落，利好信息持续释放有利新货去化，供应持续大幅环减全市网签近腰斩

供应方面：2022年2月广州商品住宅供应15.09万m<sup>2</sup>，环比下降65%，同比减少61.3%。

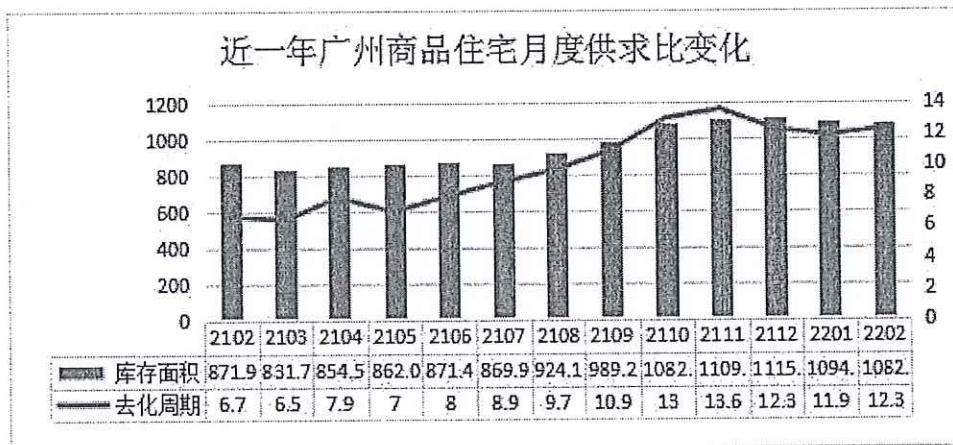
成交方面：2022年2月广州商品住宅成交55.03万m<sup>2</sup>，环比下降12.6%，同比下降43%，均价41471元/m<sup>2</sup>，同比上涨14.3%，环比上涨29.7%，或受去年底至今，中央层面不断释放楼市维稳信息，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，增强购房者信心。房贷亦现利率下调利好，降低置业成本，利好买家入市。供应连续两月回落，全市仅七区有供应。本月供应量再度近腰斩，为近24个月新低位。全市仅七区有供应，多个盘出证后即开盘，全市成交大幅回落，仅番禺一区逆市环升。受新增供应以及推新货量双下降影响，加上进入春节月份，客户返乡，市场整体活跃度下降，以及上月开始优惠收紧，导致各盘成交放缓。本月全市除番禺外，其他十区网签基本腰斩。

商品住宅供应与成交情况及走势分析详见下图：





商品住宅供求比变化分析详见下图：



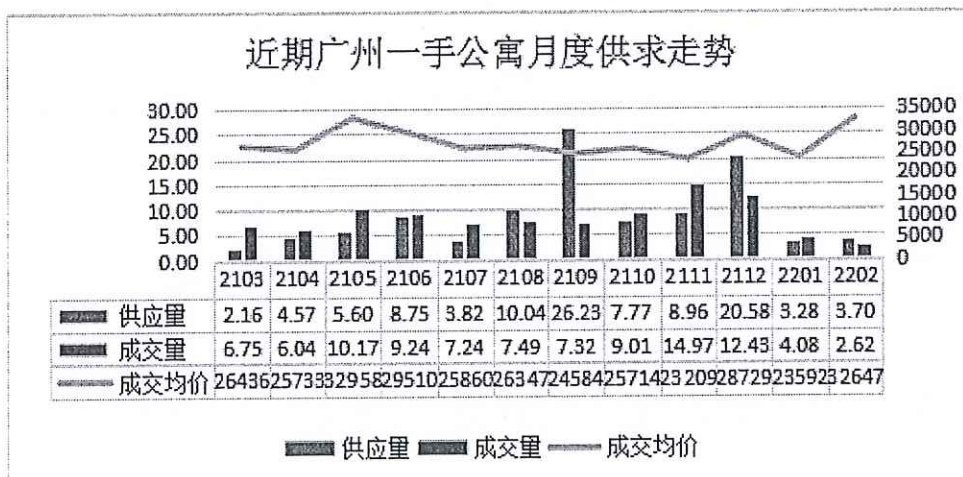
月末库存再回落，去化周期略扩大。本月末住宅库存 1082.4 万 $m^2$ ，较去年末减少 12.2 万 $m^2$ ，已经连续两个月库存下降，主要受新增供应持续减少影响，但月末库存仍连续五个月超千万方。月末去化周期为 12.3 个月，较上月扩大 0.4 个月。各区域方面，库存最大仍为增城，258.5 万 $m^2$ ，去化周期为 14.2 个月，较上月扩大 1.4 个月。

## (2) 公寓房地产市场

受春节季节天气因素、新货供应减少及主力项目促销收回等影响，本月公寓成交较冷清。国企项目价格策略较积极，越秀有多盘上榜，其中越秀国际总部广场交投表现相对突出。

成交方面：本月广州公寓市场成交量高位回落，全市新增网签 2.62 万 $m^2$ ，环比减少 36%，同比减少 38%；

公寓供应与成交情况及走势分析详见下图：

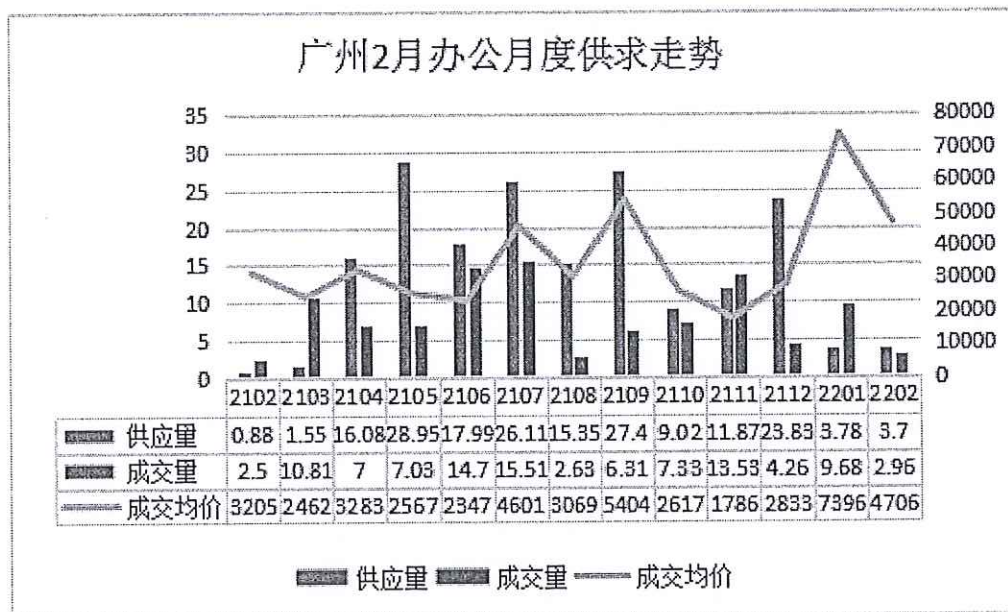


### (3) 办公房地产市场

本月供应均来自天河区珠光·金融城壹号项目单盘取证；春节假期成交量周期性回落，保持低位，小米大厦副楼大宗交易录得 1.8 万 m<sup>2</sup> 签约量。

2022 年 2 月，广州市写字楼成交均价为 47061 元/m<sup>2</sup>，环比下降 36.4%，同比上涨 46.8%，成交 2.96 万 m<sup>2</sup>，新批上市 3.7 万 m<sup>2</sup>，市场供过于求。本月办公网签量环比大跌，仅海珠【小米大厦】录得大单成交 2.4 万 m<sup>2</sup> 支撑全市成交量，天河、海珠高价项目拉高全市成交均价，其他区办公多为零星网签。

办公供应与成交情况及走势分析详见下图：



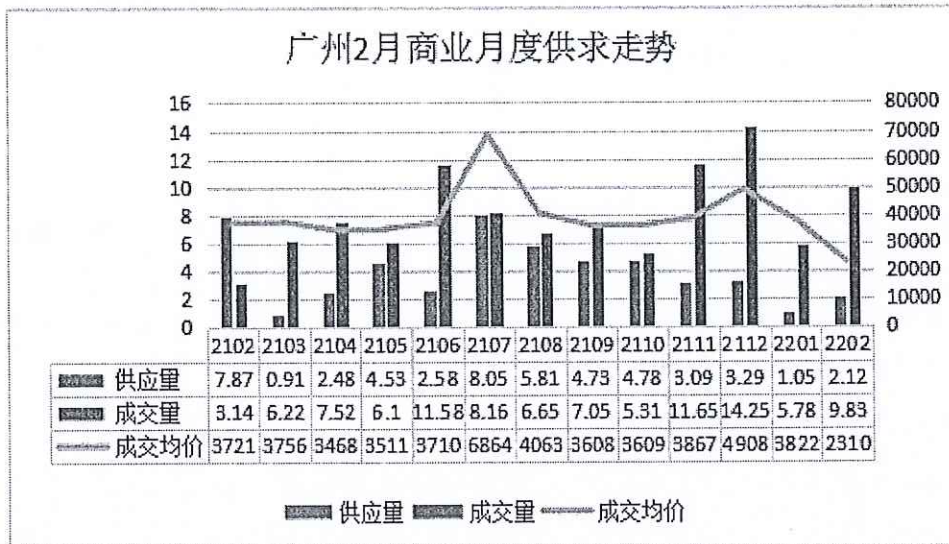
### (4) 商业房地产市场

本月初增城区新世界星辉及荔湾区保利东郡取证，其中新世界新辉贡献 3.35 万 m<sup>2</sup> 供应量；本月成交整体淡静，以住宅底商零星成交为主。

2022 年 2 月，广州市商业用房成交均价为 23103 元/m<sup>2</sup>，环比下降 39.6%，同比下降 37.9%，成交 9.83 万 m<sup>2</sup>，新批上市 2.12 万 m<sup>2</sup>，市场供不应求。增城【南山丰景花园】二期回迁安置区商业集中确权 415 套约 8.4 万 m<sup>2</sup>、单盘撑起全区网签量，因单价较低、仅 0.6 万/m<sup>2</sup> 拉低全市商业网签均价。

商业供应与成交情况及走势分析详见下图：





据监测，2022年春节期间全市新建住宅用房成交量仅为17套，但由于2021年受疫情影响，倡导就地过年，很多人未返乡过年、加之天气影响，春节间看房人数可能会比往年有所减少。从整体上看，2022年2月广州新建住宅共成交4563套，同比2021年同期减少了近2500套，成交面积环比减少了25万平方米，环比跌幅均超20%。但与往年相比，除2017年2月的6809套及2021年7062套的成交量外，2022年2月的成交量为近6年来同期成交量第三高值。在经历了2021年的多项调控后，虽2022年年初及节后均有所松动，在1月LPR下降的带动下，多家银行贷款利率均有所下降，放款速度也有了明显的提升，但许多买家仍暂且保留着观望的态度，预期信心尚未完全恢复。不过从周数据来看，各周成交量呈现着稳步上升的趋势。

2022年2月释放多个宏观利好信息，经济和基建方面，广州2021年GDP同比增长8.1%，5年年均增长6.1%，2022年重点项目计划公布，将加快建设轨道交通；发布“十四五”科创规划，广州科技创新整体实力要达到世界主要城市先进水平，城市发展潜力看好；政策方面，住建部定调今年楼市，保持调控政策的连续性和稳定性，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，并要求“保交楼”；广州市政府报告表示将推动商品房市场更好满足购房者合理住房需求。南沙挤压投资水分后仍为重点发展区域，国家级金融政策落地南沙，加快打造金融开放创新枢纽。此外，房贷利率下调，新盘上市价格超预期，楼盘定价趋灵活。

众多利好信息有助提振楼市，三月“两会”后观望情绪或减少，成交有望回升。

## （二）区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部之间地价水平的聚集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。本次估价对象位于广州市番禺区，其区域因素分析如下：

### 1、区域概况

①地理位置。番禺区位于广州市南部、珠江三角洲中部河网地带，地处北纬 $22^{\circ} 26'$  ~  $23^{\circ} 05'$ 、东经 $113^{\circ} 14'$  ~  $113^{\circ} 42'$ 之间。东临狮子洋，与东莞市隔洋相望；西以陈村水道为界，与佛山市南海区、顺德区相邻；北隔沥滘水道与珠江干流，与海珠区和黄埔区相接；南濒沙湾水道，与南沙区接壤。番禺区总面积530平方千米。

估价宗地位于番禺区石楼镇，位置较好；

### 2、基础设施条件

番禺区基础设施较完善，番禺供电、供水、供气、电信、有线电视、口岸码头等基础设施完善。

供水状况：用水供应充足。

排水状况：区域排水通畅。

供电状况：现有供电设施能满足用电需要。

通路状况：临市莲路，附近有广州绕城高速、南沙港快速，区域内路网完善，道路通达度高。

通讯状况：待估宗地周边均已铺设通讯电缆，可直接接入市政通信管网。

估价宗地地处番禺区石楼镇，周边各项生活配套设施较为完善。

### 3、环境条件

番禺区境内地势平坦，地势由北、西北向东南倾斜，北部主要是50米以下的低丘，南部是连片的三角洲平原。





市桥至莲花山公路以北为市桥台地，以南为冲积平原。台地久经侵蚀，风化层厚，以低丘岗地为主，最高峰为大夫山（海拔226.6米）。全境约略为“一山三水六平原”。

#### 4、交通条件

番禺交通便利，坐拥世界旅客规模最大的高铁客运枢纽广州南站。广深港高速铁路香港段于2018年9月23日正式通车运营，广州南站到香港西九龙站仅需48分钟。拥有国家一类口岸——莲花山客运港，乘坐飞翼船仅需90分钟便可抵达香港。此外，还有地铁2号线、3号线、4号线、7号线和“六纵六横”高快速路网，18号线、22号线、南大干线、洛溪大桥扩建等重大交通设施项目现正加快实施。

六纵：东新高速、新光快速、番禺大道、南沙港快速、京港澳高速、东部干线。六横：南大干线、兴业大道、广明高速（金山大道）、莲花大道、亚运大道、沙湾干线。

依托高铁、城际轨道、地铁、高快速路等综合交通路网，番禺成为珠三角“1小时都市生活圈”的中心，30分钟可达广州白云国际机场，45分钟可达粤港澳大湾区所有城市，10小时内可达国内主要城市。

#### 5、估价对象微观区位状况

估价对象位于广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村，处于番禺区的东面方位，临市莲路道路，距石基地铁站直线1.8公里、距陈戴巷公交站、潮田工业区公交站约700米；周围主要为工业园区，产业聚集度较高，自然环境一般。

#### 6、规划条件及区域土地利用状况

待估宗地所在区域人口密集度较高，区域内公共配套设施完善，区域内土地主要以住宅、工业为主，区域内土地规划利用状况较好。

### （三）个别因素

#### 1、自身条件

地块位于广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村，宗地于估价期日时的开发程度均已达到红线外“五通”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、



通讯），红线内场地已平整。宗地证载总面积为 108,100.1 平方米，土地用途均设定为工业用地。宗地四至分别为：地块 1：东至道路，南至空地，西至空地，北至空地；地块 2：东至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 07800016 号），南至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 07800016 号），西至空地，北至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 07800016 号）；地块 3：东至空地，南至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 07800007 号），西至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2016）广州市不动产权第 07399240 号）、广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 078000/24 号），北至空地；地块 4：东至：礼恩派（广州）有限公司（0210018231）、礼恩派（广州）有限公司（0210018161）、广州海星食品工业有限公司（粤（2017）广州市不动产权第 07270073 号）、石楼镇赤岗红木家具厂（09-000084），南至市莲路，西至广州市番禺区石楼镇赤山东村股份合作经济社农民集体（粤（2019）广州市不动产权第 07800007 号），北至空地。

估价对象地块设定用途为工业用地，地块 1 和地块 4 形状较规则，呈四边形；地块 2 形状较不规则，呈三角形；地块 3 形状较不规则，呈多边形，估价对象地块地势均较平坦，土地地质条件较好，土地承载能力较强，可利用程度高，水文地质条件良好。

使用年限：本宗地土地使用权出让年限自 2004 年 08 月 31 日起计算，工业用地为 50 年，剩余土地使用年限为 32 年。

## 2、宗地规划条件

**地块 1：**根据委托方提供的《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292955 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》《建



《建设用地规划许可证》（穗规地证[2007]1362H号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 31,249 平方米，其中可建设用地面积 31,249 平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积 31,249 平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 31,247 平方米，其中可建设用地面积 26,878 平方米，市政道路用地面积 4,369 平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积 26,878 平方米计算）。

2007 年出具的《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》（穗规地证[2007]1362H号）和 2011 年出具的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）显示的经济技术指标有一定的差异，本次评估，考虑文件出具时间的先后，以最近出具的文件内容为准，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292955 号）记载的面积计算，即本次评估设定待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 31,248.6 平方米，其中可建设用地面积 26,879.6 平方米，市政道路用地面积 4,369 平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积 26,879.6 平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

其中，计容建筑面积 53,759.2 平方米，均为工业建筑。具体的开发规模如下：

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	总用地面积	31,248.6	
2	可建设用地面积	26,879.6	
3	绿化率	20%	均按可建设用地面积 26,879.6 平方米计算
4	建筑密度	40%	
5	容积率	2.0	
6	计容建筑面积	53,759.2	
7	总建筑面积	53,759.2	

**地块 2:** 根据委托方提供的根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292957 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 3,233 平方米，其中可建设用地面积 3,233 平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ （均按可建设用地面积 3,233 平方米计算），建筑限高 $\leq 23.5\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见。考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，故本次评估按照 2008 年出具的《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H 号）的经济技术指标进行测算，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292957 号）记载的面积计算，具体如下：总用地面积 3,233.3 平方米，其中可建设用地面积 3,233.3 平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ （均按可建设用地面积 3,233.3 平方米计算），建筑限高 $\leq 23.5\text{m}$ 。

其中，计容建筑面积 5,173.28 平方米，均为工业建筑。具体的开发规模如下：

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	总用地面积	3,233.3	
2	可建设用地面积	3,233.3	
3	绿化率	20%	均按可建设用地面积 3,233.3 平方米计算
4	建筑密度	45%	
5	容积率	1.6	
6	计容建筑面积	5,173.28	
7	总建筑面积	5,173.28	

**地块 3:** 根据委托方提供的根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动



产权第 07292956 号)、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》(穗规地证[2008]37H 号)及其附件显示,待估宗地经济技术指标如下:总用地面积 13,735 平方米,其中可建设用地面积 11,759 平方米,代征市政绿地用地面积 1,976 平方米,容积率 $\leq 1.60$ ,建筑密度 $\leq 40\%$ ,绿地率 $\geq 30\%$ (均按可建设用地面积 11,759 平方米计算),建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》(穗规函[2011]4675 号)及其附件显示,该地块现行规划控制为居住用地,是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见。考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确,具体开发方案也不明确,土地用途更改涉及出让金缴纳也未知,故本次评估按照 2008 年出具的《建设用地规划许可证》(穗规地证[2008]37H 号)的经济技术指标进行测算,其中总用地面积按《不动产权证书》(粤(2017)广州市不动产权第 07292956 号)记载的面积计算,具体如下:总用地面积 13,734.7 平方米,其中可建设用地面积 11,758.7 平方米,代征市政绿地用地面积 1,976 平方米,容积率 $\leq 1.60$ ,建筑密度 $\leq 40\%$ ,绿地率 $\geq 30\%$ (均按可建设用地面积 11,758.7 平方米计算),建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

其中,计容建筑面积 18,813.92 平方米,均为工业建筑。具体的开发规模如下:

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	总用地面积	13,734.7	
2	可建设用地面积	11,758.7	
3	绿化率	30%	均按可建设用地面积 11,758.7 平方米计算
4	建筑密度	40%	
5	容积率	1.6	
6	计容建筑面积	18,813.92	
7	总建筑面积	18,813.92	

**地块 4:** 根据委托方提供的《不动产权证书》(粤(2017)广州市不动产权

第 07292958 号)、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》(穗规地证[2008]36H 号)显示,待估宗地经济技术指标如下:总用地面积 59,884 平方米,其中可建设用地面积 59,884 平方米,容积率 $\leq 1.60$ ,建筑密度 $\leq 40\%$ ,绿地率 $\geq 30\%$ (均按可建设用地面积 59,884 平方米计算),建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》(穗规函[2011]4675 号)及其附件显示,待估宗地经济技术指标如下:总用地面积 59,880 平方米,其中可建设用地面积 45,637 平方米,市政道路用地面积 8,040 平方米,城市绿地面积 6,023 平方米,容积率 $\leq 2.0$ ,建筑密度 $\leq 40\%$ ,绿地率 $\geq 20\%$ (均按可建设用地面积 45,637 平方米计算)。

2008 年出具的《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》(穗规地证[2008]36H 号)和 2011 年出具的《关于申请建设用地规划条件的复函》(穗规函[2011]4675 号)显示的经济技术指标有一定的差异,本次评估,考虑文件出具时间的先后,以最近出具的文件内容为准,其中总用地面积按《不动产权证书》(粤(2017)广州市不动产权第 07292958 号)记载的面积计算,即本次评估设定待估宗地经济技术指标如下:总用地面积 59,883.5 平方米,其中可建设用地面积 45,820.5 平方米,市政道路用地面积 8,040 平方米,城市绿地面积 6,023 平方米,容积率 $\leq 2.0$ ,建筑密度 $\leq 40\%$ ,绿地率 $\geq 20\%$ (均按可建设用地面积 45,820.5 平方米计算),建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

其中,计容建筑面积 91,641 平方米,均为工业建筑。具体的开发规模如下:

规划指标			
序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	总用地面积	59,883.5	
2	可建设用地面积	45,820.5	
3	绿化率	20%	均按可建设用地面积 45,820.5 平方米计算
4	建筑密度	40%	
5	容积率	2.0	
6	计容建筑面积	91,641	
7	总建筑面积	91,641	



### 3、最合理和最有效利用

估价对象位于广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村，估价对象所在区域主要由市莲路构成对外交通，区域路网较完善，附近有番 111、番 126、番 131 等公交车经过，邻近广州地铁四号线石基站，交通便利。附近有中小学、幼儿园、银行、医院、农贸市场等公共配套设施较完善；周边主要是工业园区，估价对象用途设定为工业用地是最合理、最有效的利用。

### 4、个别开发程度

宗地于估价期日时的开发程度已达到红线外“五通”（即宗地红线外通路、通给水、通排水、通电、通讯），红线内场地已平整，目前宗地待开发，现状为地块1和地块2场地内长满杂草、地块3和地块4场地内整理为菜地。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### (一) 法律、法规与政策文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 08 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》（2019 年 08 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. 《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自 2019 年 4 月 23 日起施行）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 743 号，2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自 2020 年 11 月 29 日起施行）；
8. 《闲置土地处置办法》（2012 年 5 月 22 日国土资源部第 1 次部务会议



修订发布国土资源部第 53 号令，自 2012 年 7 月 1 日起施行）；

9. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（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）；

10. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号，发文时间 2001 年 4 月 30 日）；

11. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号，发文时间 2004 年 10 月 21 日）；

12. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，发文时间 2008 年 1 月 3 日）；

13. 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税 计税依据问题的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起执行）；

14. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，自 2018 年 5 月 1 日起执行）；

15. 《财政部税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起执行）；

16. 广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2008 年 11 月 28 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议关于修改《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等三项地方性法规的决定修正，自 2009 年 1 月 1 日起施行）；

17. 《广东省土地使用权交易市场管理规定》（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）；

18. 《广东省契税实施办法》（1998 年 5 月 11 日广东省人民政府第九届 7 次常务会议通过，自 1997 年 10 月 1 日起施行）；

19. 《广州市地方税务局关于我市土地增值税预征率的公告》（广州市地方税务局公告 2017 年第 7 号，自 2017 年 7 月 1 日起执行）；

20. 《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规

(2018) 7号, 自 2018 年 4 月 1 日起施行);

21. 《广州市国土资源和规划委员会印发关于明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》(穗国土规划规字(2018) 2号, 自 2018 年 4 月 1 日起施行)。

## (二) 技术规程

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB / T 18508-2014);
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB / T 18507-2014);
3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB / T 21010-2017);
4. 国土资源部关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2015]12号);

## (三) 委托方提供的资料

1. 《不动产权证书》(粤(2017)广州市不动产权第 07292955 号、07292957 号、07292956 号、07292958 号);
2. 《广州市国有土地使用权转让合同书》;
3. 《建设用地规划许可证》(穗规地证[2007]1362H 号、穗规地证[2008]41H 号、穗规地证[2008]37H 号、穗规地证[2008]36H 号)及其附件;
4. 《关于申请建设用地规划条件的复函》(穗规函[2011]4675 号)及其附件;

## (四) 实勘资料及其它资料

1. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率;
2. 估价对象权属、他项权利、基础设施、宗地条件等方面的资料;
3. 估价人员实地勘察获取的估价对象宗地及周边环境资料及照片;
4. 估价人员调查现时估价对象所在区域房地产市场情况资料;
5. 广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告。



## 二、土地估价

### （一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。在本次估价过程中，根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

#### 1、合法原则

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

估价对象为国有出让土地，本报告中的相关估价对象权利及指标以委托方提供的《不动产权证书》、《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》等资料为估价依据，提请报告使用者注意。

#### 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；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。

本次估价采用了市场比较法及基准地价系数修正法进行测算，市场比较法测算时以估价对象相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，结合估价对象自身条件最终确定估价结果，估价结果不得明显偏离

具有替代性质的土地客观价格，因此适宜替代原则。

### 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。

本次估价采用市场比较法与基准地价系数修正法，测算时结合需求和供给原则，对当地的土地和房地产市场价格进行了充分的比较分析基础上做出本次评估结论。

### 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主变动的。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。

### 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的发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

本次土地估价时，估价人员认真分析了待估宗地与周围环境的关系，认为待估宗地与周围环境基本协调。

### 6、最高最佳使用原则

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。

估价对象所在区域为广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村，该区域规划用途多为工业。估价对象为工业用途，因此附近较多同类型的物业，所以在建设开发上，投资人也考虑了土地利用的最有效，本次估价要结合最有效使用原则进行估价。

#### 7、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。

本次估价日期为 2022 年 6 月 2 日，因此，本次估价结果为估价对象于 2022 年 6 月 2 日正常市场条件下的出让国有土地使用权公允市场价格。

#### 8、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

总之，在评估过程中，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，严格保守评估秘密。

### （二）估价方法

#### 1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》(GB / T 18508-2014)，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、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规范，根据当地地产市场发育程度，结合项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

### (1) 市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价期日时地价的方法。其计算公式为：

估价对象价格=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域情况修正系数×个别因素修正系数×剩余年期修正系数

### (2) 收益法

收益法：根据土地的出租率水平、客观租金收入及费用，分析确定估价对象的未来净收益水平，采用适宜的报酬率进行资本化计算确定评估值。根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB / T 18508-2014)中对采用收益法估价的规定：对有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金；对于自营用途的土地，其土地收益应结合客观市场状况科学合理的测算。采用收益法（年净收益等比例递增模型）估价的公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：

V——土地在评估基准日的收益价值；

A——未来第一年的净收益；

g——净收益逐年递增的比率；

Y——报酬率；

n——收益年限。

### (3) 成本逼近法

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



土地价格=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

#### (4) 剩余法

剩余法：在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常建造成本及有关专业费、利息、利润和税收等，以其余额来确定土地价格的方法。剩余法又可细分为传统方法与现金流量折现法。传统方法，即在预计开发完成后不动产正常市场价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造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方法；现金流量折现法是模拟不动产开发过程，采用动态测算的方法：将不同时点各项收入、支出折现到同一个时点，将利息和利润隐含在折现过程中，不单独考虑利息和利润。公式如下：

传统方法：地价=开发完成后房地产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售税费-销售费用-开发利润-获取土地所发生的税费。

现金流量折现法：地价=销售收入现值-开发成本现值-管理费用现值-销售税费现值-开发商购买土地的税费

#### (5) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求得估价对象在估价期日价格的方法。公式如下：

$$P_{zz} = P_{sz} \times A_d \times A_r \times A_o \times A_q \times A_y - F$$

其中：

$P_{zz}$ ：估价对象地价

$P_{sz}$ ：估价对象所在位置的网格点地价

$A_d$ ：期日修正

$A_r$ ：容积率修正系数或商业楼层修正

Ao: 临江、街角地、集聚度等个别因素修正系数

Aq: 其他个别因素修正系数

Ay: 使用年期修正系数

F: 开发程度修正。

## 2、选择评估方法的依据

(1) 估价对象所在地区近期市场上有一定数量同用途土地交易的案例，可以采用市场比较法进行评估。

(2) 收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为估价期日时收益总和的方法。适用于评估有收益或潜在收益的土地和建筑物。估价对象所处区域较少有同类型的土地使用权租赁案例，故不适宜采用收益还原法进行评估。

(3) 估价对象规划用途为工业用地，委托方提供了较为明确的规划条件，但根据调查，目前周边开发的同类物业主要为自用，其开发完成后房价较难预测，综合分析后本次不宜采用剩余法进行评估。

(4) 成本逼近法较适用于土地市场狭小、交易案例少地区，估价对象所在区域土地市场发展较为完善，采用成本逼近法求取的土地价格较之市场上的实际价格偏差较大，故不宜选用成本逼近法进行评估。

(5) 估价对象位于广州市基准地价覆盖范围内，根据《广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告》，其基准地价于 2022 年 5 月 31 日公布，自 2022 年 6 月 1 日起施行，基准日为 2021 年 1 月 1 日，基准地价基准日距本次估价期日较近，可以选用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估可采用市场比较法和基准地价系数修正法进行地价测算，最后得到估价对象的最终估价结果。

### (三) 估价结果

经估价人员现场查勘和对当地地产市场的分析，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，评估得到估价对象在设定用途、设定年限、设定开发程度和规划条件下，估价期日为2022年6月2日的正常市场条件下的出让国有土地使用权公允市场价格为：

**地块一：**

土地总面积：31,248.6 m<sup>2</sup>

可建设用地面积：26,879.6 m<sup>2</sup>

土地地面单价：2,294 元/m<sup>2</sup>（按可建设用地面积算）

土地地面单价：1,973 元/m<sup>2</sup>（按证载土地面积算）

土地楼面地价：1,147 元/m<sup>2</sup>

地块一总地价：人民币 61,661,800 元

**地块二：**

土地总面积：3,233.3 m<sup>2</sup>

可建设用地面积：3,233.3 m<sup>2</sup>

土地地面单价：2,276 元/m<sup>2</sup>（按可建设用地面积算）

土地地面单价：2,276 元/m<sup>2</sup>（按证载土地面积算）

土地楼面地价：1,423 元/m<sup>2</sup>

地块二总地价：人民币 7,359,000 元

**地块三：**

土地总面积：13,734.7 m<sup>2</sup>

可建设用地面积：11,758.7 m<sup>2</sup>

土地地面单价：2,290 元/m<sup>2</sup>（按可建设用地面积算）

土地地面单价：1,961 元/m<sup>2</sup>（按证载土地面积算）

土地楼面地价：1,431 元/m<sup>2</sup>

地块三总地价：人民币 26,927,400 元

**地块四：**

土地总面积：59,883.5 m<sup>2</sup>

可建设用地面积：45,820.5 m<sup>2</sup>

土地地面单价：2,278 元/m<sup>2</sup>（按可建设用地面积算）

土地地面单价：1,743 元/m<sup>2</sup>（按证载土地面积算）

土地楼面地价：1,139 元/m<sup>2</sup>

地块四总价：人民币 104,379,100 元

4 块地总价=61,661,800+7,359,000+26,927,400+104,379,100

=200,327,300 元

总价大写金额：人民币贰亿零叁拾贰万柒仟叁佰元整。

土地估价结果详见“土地估价结果一览表”。

特别提醒：估价对象地块 2 和地块 3 证载用途为工业，实际开发情况为空置待开发，控规为住宅用地，根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见；考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，本次评估按现行证载用途进行评估，也未考虑闲置用地可能存在的罚金，特此提醒。

### 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、估价依据的可靠性

- 1) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 2) 委托方提供资料属实。

##### 2、市场的客观性

在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

##### 3、估价对象的设定

- 1) 估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地



收益。

2) 估价对象与其他生产要素相结合，能够满足设定使用年期内经营管理的正常进行，保证土地使用者的持续发展。

3) 估价对象能够满足地价定义中关于用途为工业用地、开发程度为“五通一平”、工业用地使用年限 50 年，自 2004 年 08 月 31 日起计、估价期日为 2022 年 6 月 2 日等的设定条件。

4) 估价对象规划条件：

**地块 1：**根据委托方提供的《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292955 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》（穗规地证[2007]1362H 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 31,249 平方米，其中可建设用地面积 31,249 平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积 31,249 平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 31,247 平方米，其中可建设用地面积 26,878 平方米，市政道路用地面积 4,369 平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积 26,878 平方米计算）。

2007 年出具的《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》（穗规地证[2007]1362H 号）和 2011 年出具的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）显示的经济技术指标有一定的差异，本次评估，考虑文件出具时间的先后，以最近出具的文件内容为准，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292955 号）记载的面积计算，即本次评估设定待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 31,248.6 平方米，其中可建设用地面积 26,879.6 平方米，市政道路用地面积 4,369 平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建

建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积 26,879.6 平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

**地块 2：**根据委托方提供的根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292957 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 3,233 平方米，其中可建设用地面积 3,233 平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ （均按可建设用地面积 3,233 平方米计算），建筑限高 $\leq 23.5\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见。考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，故本次评估按照 2008 年出具的《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]41H 号）的经济技术指标进行测算，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292957 号）记载的面积计算，具体如下：总用地面积 3,233.3 平方米，其中可建设用地面积 3,233.3 平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ （均按可建设用地面积 3,233.3 平方米计算），建筑限高 $\leq 23.5\text{m}$ 。

**地块 3：**根据委托方提供的根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292956 号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]37H 号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 13,735 平方米，其中可建设用地面积 11,759 平方米，代征市政绿地用地面积 1,976 平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积 11,759 平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。



根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见。考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，故本次评估按照2008年出具的《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]37H号）的经济技术指标进行测算，其中总用地面积按《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292956号）记载的面积计算，具体如下：总用地面积13,734.7平方米，其中可建设用地面积11,758.7平方米，代征市政绿地用地面积1,976平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积11,758.7平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

**地块4：**根据委托方提供的《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第07292958号）、广州市万鼎投资开发有限公司与广州市番禺区石楼镇人民政府签订的《广州市国有土地使用权转让合同书》、《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]36H号）显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积59,884平方米，其中可建设用地面积59,884平方米，容积率 $\leq 1.60$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （均按可建设用地面积59,884平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

根据委托方提供的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件显示，待估宗地经济技术指标如下：总用地面积59,880平方米，其中可建设用地面积45,637平方米，市政道路用地面积8,040平方米，城市绿地面积6,023平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积45,637平方米计算）。

2008年出具的《建设用地规划许可证》《建设用地规划许可证》（穗规地证[2008]36H号）和2011年出具的《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）显示的经济技术指标有一定的差异，本次评估，考虑文件出具时间的先后，以最近出具的文件内容为准，其中总用地面积按《不动产权证

书》（粤（2017）广州市不动产权第 07292958 号）记载的面积计算，即本次评估设定待估宗地经济技术指标如下：总用地面积 59,883.5 平方米，其中可建设用地面积 45,820.5 平方米，市政道路用地面积 8,040 平方米，城市绿地面积 6,023 平方米，容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ （均按可建设用地面积 45,820.5 平方米计算），建筑限高 $\leq 24\text{m}$ 。

4、其他限定条件：无。

## （二）估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）撰写本估价报告，形成意见和结论。

2、本估价报告仅为委托方拟发放贷款资产提供参考依据而评估土地使用权抵押价格，不作其他用途。

3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积、规划设计条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4、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。

5、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。

6、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。

7、本报告的估价结果自报告出具日起一年内有效（即自 2022 年 6 月 12 日至 2023 年 6 月 11 日止）。

## （三）需要特殊说明的事项

1、资料来源及未经确认或无法确认的资料

1) 土地面积、权利状况、规划指标和土地用途等资料由委托方提供。土地利用状况、区位条件等评估相关资料由估价人员实地调查而得；

2) 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，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；

3) 未经确认或无法确认的资料

无。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施  
无。

3、估价对象的特殊性 & 特殊处理说明

(1) 估价对象地块 2 和地块 3 证载用途为工业，实际开发情况为空置待开发，控规为住宅用地，根据《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675 号）及其附件显示，该地块现行规划控制为居住用地，是否可以由原单位继续以居住用地性质开发使用该地块需取得市国土房管部门的明确意见；考虑到估价对象是否由原单位以居住用地性质开发还不明确，具体开发方案也不明确，土地用途更改涉及出让金缴纳也未知，本次评估按照现行证载用途工业用地进行评估，若日后证实估价对象地块确定的规划与本次评估不符，应重新根据实际规划条件调整评估值。

(2) 估价对象地块自 2007 年由广州市番禺区石楼镇人民政府转让获得以来一直未开发，地块 1 和地块 4 已认定为闲置土地，地块 2 和地块 3 已列入闲置土地调查，由于未能获知闲置土地的具体处理办法，经与法院沟通，本次评估，未考虑该闲置土地因素对评估结论的影响。

(3) 估价对象地块于 2007 年转让取得，取得单价均为 336.02 元/平方米，房地产市场经过多年的发展，目前地价已较取得时有了很大的增长，在处置交易过程中可能需要缴纳高额的土地增值税，土地增值税以增值额为基数计算，其中增值率 50% 以下的税率 30%；增值率 50%-100% 的税率 40%；增值率 100%-200% 的税率 50%，增值率 200% 以上的 60%。

(4) 估价对象现状为地块 1 和地块 2 场地内长满杂草、地块 3 和地块 4 场地内整理为菜地，据了解，地块 3 和地块 4 为附近的村民自行整理，估价对象处置时可能会由于菜地的开垦存在一定的纠纷风险，本次评估，未考虑该因

素对估价对象价值的影响。

(5) 根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）第十八条，执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，资产评估师在评定估算形成评估结论的过程中一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，故本次评估结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

以上特殊事项，提请报告使用者注意。

#### （四）需要说明的其它事项

1、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，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、委托方应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因委托方提供资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

3、对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

4、根据《营业税改征增值税试点实施办法》第十五条、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）第一条、《财政部税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局 海关总署公告2019年第39号）第一条，房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目税率为11%，自2018年5月1日起，税率为10%，自2019年4月1日起，税率为9%。

由于本次估价期日为2022年6月2日，估价对象用地取得时间为2007年10月12日，截止估价期日，该地块还未进行开发，测算时增值税率应使用现行最新税率9%。

#### 5、其他需要说明的问题



(1) 本评估书的土地面积以《不动产权证书》登载的面积为准，我们并未进行实地丈量。

(2) 本报告未考虑估价对象所受债权、债务和对原土地使用者赔偿等对价值的影响。

(3) 根据合法原则，估价对象土地用途为工业用地，估价对象宗地土地使用权出让年限自 2004 年 08 月 31 日起计算，工业用地使用年限为 50 年，请报告相关使用人注意。

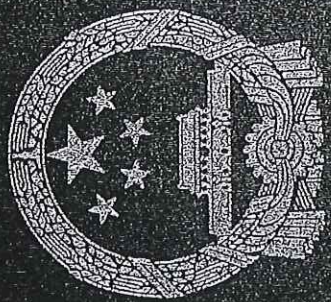
(4) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(5) 本估价报告分土地估价报告和土地估价技术报告，土地估价技术报告仅供估价机构存档和作为估价结果提交有关部门备案时的附件。

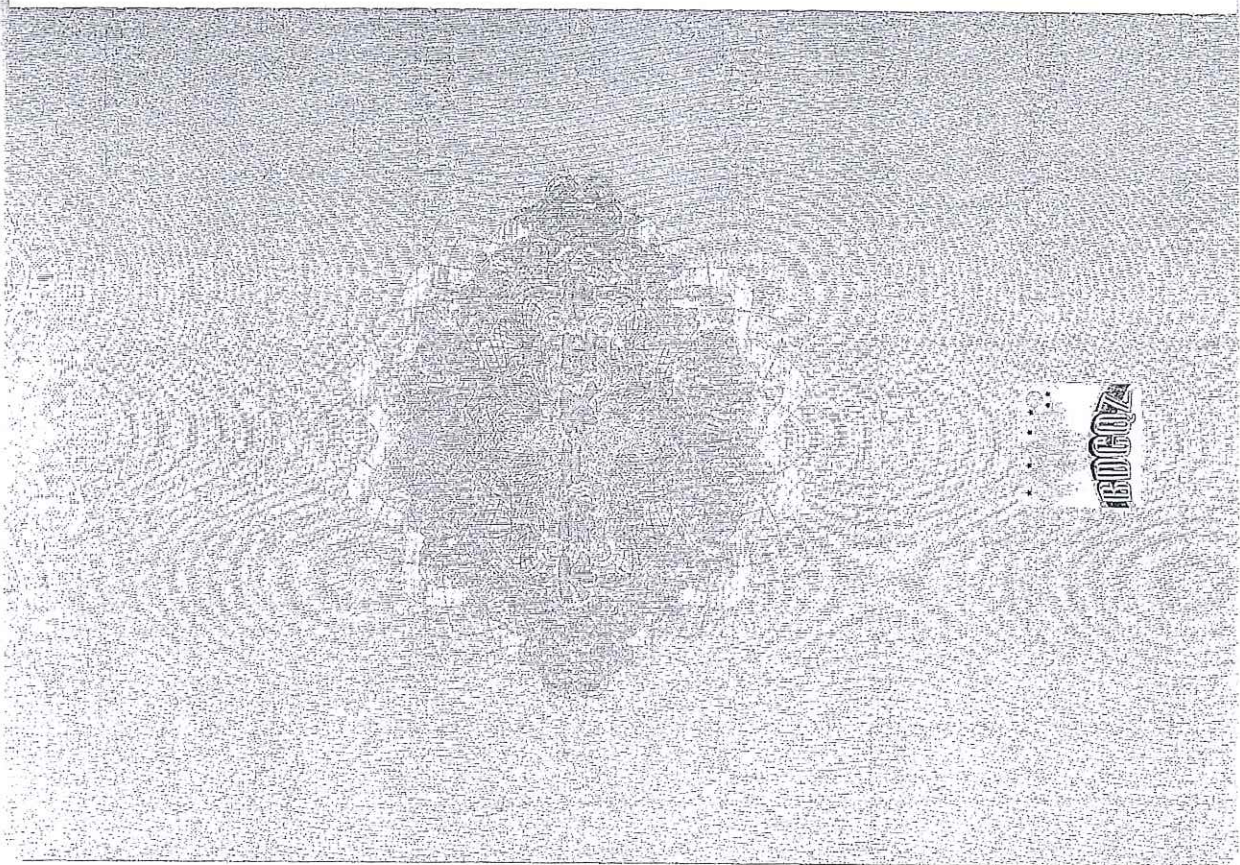
## 第四部分 附 件

1. 《不动产权证书》以及《广州市不动产登记查册表》（4份）；
2. 《广州市国有土地使用权转让合同书》（1份）；
3. 《建设用地规划许可证》及其附件（4份）；
4. 《关于申请建设用地规划条件的复函》（穗规函[2011]4675号）及其附件（1份）；
5. 广东省广州市中级人民法院委托书（1份）；
6. 估价机构企业法人营业执照复印件（1页）；
7. 估价机构资质证书复印件（1份）；
8. 土地估价师资格证书复印件（2份）；
9. 估价对象地理位置示意图（1页）；
10. 宗地照片（2页）；
11. 土地使用权现场勘察表（1页）。





中华人民共和国  
不动产权证书



180607



权利人	广州市万鼎投资开发有限公司(营业执照: 9144011375758884Q)	
共有情况	单独所有。	
坐落	广州市番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村	
不动产单元号	440113105008GB00113W00000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	31248.60 平方米	
使用期限	2004年08月31日起 2054年08月30日 止	
权利其他状况	地号: 二图一幅 0907-0081 地号 独用面积: 31248.60 平方米 分摊面积: —— 平方米	

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44080277957



登记案号: 20171105042  
 1. 本证核发不动产权证。  
 2. 根据《香港》国土条例(2013)14号, 本案土地已列入闲置土地调查。  
 3. 他项权利情况: 中国银行股份有限公司广州番禺支行 权利范围: 全部 抵押权  
 4. 其他权利情况: 抵押权

2017.12.26

不动产登记簿

房地产他项权利  
2017-12-25  
登记专用章(7)

方米

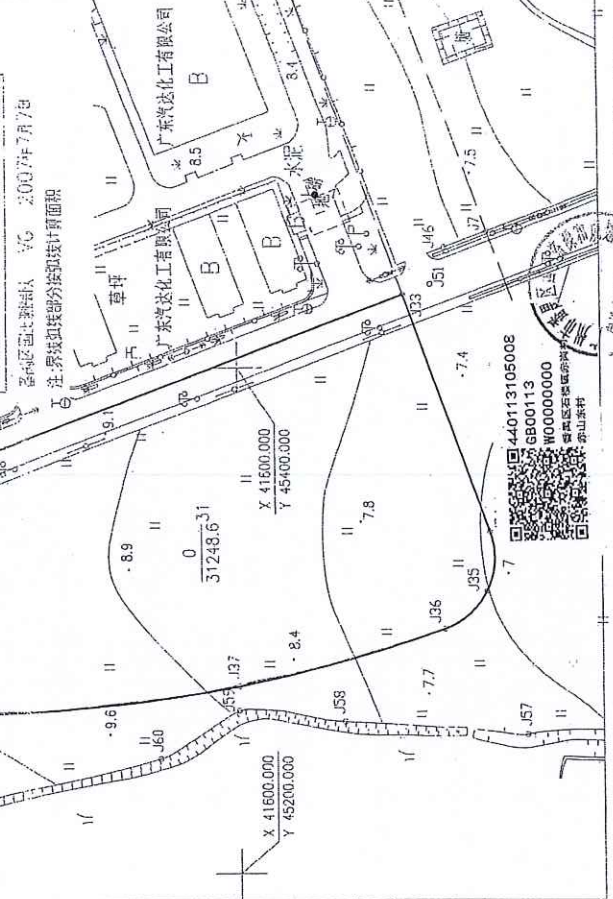
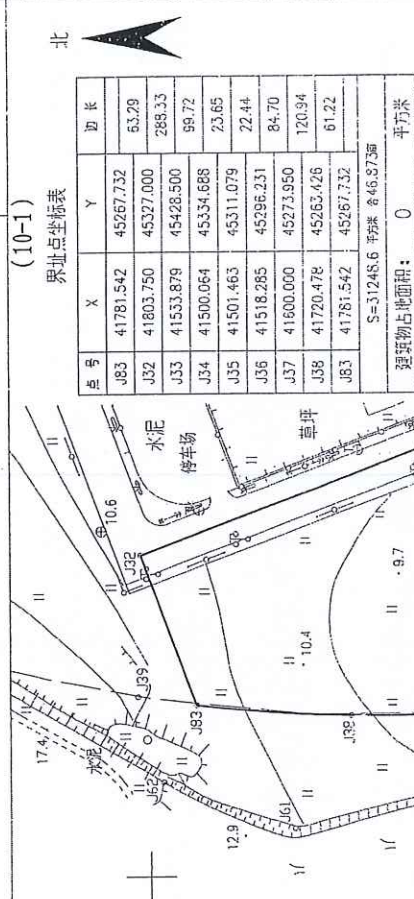
0907-001040

# 宗 地 图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 0907--0081  
 权利人: 广州市万鼎投资开发有限公司  
 或地址: 番禺区石楼镇赤岗村、赤山东村  
 地籍图号:

2001年7月数字化测图。  
 1954年北京坐标系。  
 1996年版图式。



绘图日期: 2007年7月6日  
 审核日期: 2007年7月6日

1:2000

绘图员: 陈继书  
 审核员: 杨谷进





中华人民共和国  
不动产权证书

