



土地估价结果一览表

土地估价结果一览表																	
估价机构：广东荣信房地产土地评估有限公司				估价期日：2019年7月12日													
报告编号：粤荣信[2019]（地估）字KS080201号				估价目的：为委托方确定土地出让底价提供参考依据而评估土地公开市场价值													
土地使用者	土地证号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			价值时点实际开发程度	评估设定开发程度	使用性质	设定剩余使用年限(年)	宗地面积(m ²)	地面地价(元/m ²)	楼面地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
			证载用途	实际	设定	规划	实际	设定									
湛江市土地储备管理中心	粤(2019)湛江市不动产权第0023621号	湛江市椹川大道西五路4号	二类居住用地(兼容的商业用地面积不超过总用地面积的20%)、消防用地	/	二类居住用地(兼容的商业用地面积不超过总用地面积的20%)、消防用地	二类居住用地：1.0≤容积率≤3.0、消防用地：≤1.0	/	二类居住用地：1.0≤容积率≤3.0、消防用地：≤1.0	宗地红线外“五通”，红线内土地已平整	宗地红线外“五通”，红线内土地已平整	出让	商业40年，住宅70年，消防50年	1999.20	7121	2384	1423.63	其中二类居住用地1986.68m ² ，消防用地12.32m ²
合计													1999.20	/	/	1423.63	

注：“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)。

1、上述土地估价结果的限定条件：

1.1 土地权利限制：政府出让用地，该土地无他项权利限制。

1.2 土地设定基础设施条件：宗地红线外“五通”，宗地红线内场地已平整。

1.3、规划限制条件：根据委托方提供《委托估价协议》、《不动产权证书》及《湛江市自然资源局关于湛江市椹川大道西五路北侧1999.2平方米用地规划问题的复函》(湛自然资〔2019〕1652号)，本次评估宗地面积1999.2平方米，其中二类居住用地(兼容的商业用地面积不超过总用地面积的20%)1986.68平方米，消防用地12.52平方米，二类居住用地容积率≤3.0，建筑密度≤20%，绿地率≥35%，建筑限高45米；消防用地容积率：≤1.0，建筑密度：≤25%，绿地率：≥30%，建筑限高25米。其他控制条件按现行的规划管理技术规定执行。

2、其他需要说明的事项

2.1 本报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，不对委托方提供资料的真实性、合法性和全面性负责。

2.2 本评估报告仅为委托方确定土地出让底价提供参考依据而评估土地公开市场价值，不作其他用途。

2.3 本评估报告须整体使用，单独使用任何一部分是无效的。



广东荣信房地产土地评估有限公司

二〇一九年八月二日



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 201907305QT 号 估价日期: 2019 年 7 月 12 日 估价期日的土地使用权性质: 国有出让

土地权利人	规划条件	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	设定容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定土地使用权年限	土地面积 (m²)	地面单价 (元/m²)	楼面单价 (元/m²)	总地价 (万元)
湛江市土地储备管理中心	《湛江市自然资源局关于椴川西五路北侧 1999.2 平方米用地规划问题的复函》及《宗地图》	湛江市椴川大道西五路 4 号	城镇住宅用地 (兼容商业服务)	城镇住宅用地 (兼容商业服务)	3.0	红线外“五通”(通路、通电、给水、排水、通讯), 宗地内土地平整	红线外“五通”(通路、通电、给水、排水、通讯) 及宗地内土地平整	住宅 70 年 商业 40 年	1999.20	7008	2336	1401.04
合计									1999.20			1401.04

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、租赁权、地役权、担保权、地上地下权;
 - 2、基础设施条件: 红线外“五通”(通路、通电、给水、排水、通讯), 宗地内土地平整;
 - 3、规划限制条件: 规划条件根据《湛江市自然资源局关于椴川西五路北侧 1999.2 平方米用地规划问题的复函》、《不动产权证书》粤 (2019) 湛江市不动产权第 0023621 号及《宗地图》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、本评估结果仅对拟出让地块的正常土地市场价格进行评估, 为出让方通过集体决策确定出让底价提供参考依据。用于其它目的, 本报告及估价结果无效。

土地估价师签字:

土地估价师	黄锦辉	2012440089		土地估价师	叶可世	
-------	-----	------------	--	-------	-----	--



估价机构: 茂名市恒业土地房地产评估有限公司
二〇一九年七月二十九日



表1-2

土地估价结果一览表

估价机构：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司				估价报告编号：粤虹宇地估字[2019]第07150017号				估价目的：出让				
估价期日土地使用权性质：国有土地使用权				估价期日：2019年7月12日								
宗地位置	产权证号	估价期日的用途		容积率		估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	剩余使用期限(年)	宗地面积(m ²)	地面单价 (按用地面积1999.2平方米计算) (元/m ²)	楼面地价 (按总建筑面积计算) (元/m ²)	总地价(按用地面积1999.2平方米单价乘以土地面积计算) (万元)
		规划	实际	设定	实际							
湛江市椴川大道西五路4号	粤(2019)湛江市不动产权第0023621号	居住用地(可配套设施)、消防站用地	/	居住部分容积率≤3.0,消防站用地容积率≤1.0	居住部分容积率为3.0,消防站用地容积率为1.0	宗地红线外“五通”,红线内土地基本平整	宗地红线外“五通”,红线内场地平整。	居住用地部分70年,商业用地部分40年,消防站用地50年	1999.2	7020	2348	1403.44

市场价值金额大写：壹仟肆佰零叁万肆仟肆佰元整。

备注：“五通”是指“通路、通电、通水、通下水、通讯”。

1、上述土地估价结果的限定条件

1.1 土地权利限制：政府拟出让土地，无他项权利限制。

1.2 规划限制条件：根据《湛江市自然资源局关于椴川西五路北侧1999.2平方米用地规划问题的复函》(湛自然资[2019]1652号)，本次估价以规划设计条件为依据，结合最有效利用原则，设定委估宗地居住部分(兼容商业)容积率为3.0、建筑密度为20%、绿化率为35%、建筑限高为45米、配建总建筑面积20%的商业设施，消防部分容积率为1.0、建筑密度为25%、绿化率为30%、建筑限高25米。本次评估结果是以上述条件作为评估前提做出的，若实际情况与该条件假设不一致，应调整估价结果或重新进行评估。

1.3 基础设施条件：土地实际开发程度：经土地估价专业评估师现场实地查勘，委估宗地实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通水、通下水、通讯)，红线内现状土地基本平整。本次估价结合委估宗地现状土地开发状况及湛江市关于国有土地使

用权出让市场价格评估(讯)，红线内场地平整。

2、其他需要说明的事项

2.1 本报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，不对委托方提供资料的真实性、合法性和全面性负责。

2.2 本报告仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，不可用于其他用途。

2.3 使用本估价结果时，请详细阅读“估价结果和估价报告的使用”，如其中任何一项发生变化，则本估价结果无效。委估宗地价值须重新界定。

张丽珍

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

一九九九年七月二十九日