



防伪查询二维码防伪  
查询二维码



## 土地估价报告

项目名称：狮山区狮山企业联和总公司（原狮山农场）“大钟岗”  
两宗国有商住用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

土地估价报告编号：评 T2004602088 号



提交估价报告日期：2020年4月27日



广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

（全国执业土地评估资质、房地产估价一级资质、资产评估资质）

公司地址：佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401+405号

电话：0757-22336310、22336311

Http://www.gdxdpg.com



传真: 0757-22336314

E-mail: xdp88@126.com

# 土地估价报告

## 第一部分摘要

### 一、估价项目名称

狮山区狮山企业联和总公司（原狮山农场）“大钟岗”两宗国有商住用地土地使用权市场价值评估。

### 二、委托估价方

委托方：广东省佛山市中级人民法院

地址：佛山市禅城区魁奇二路 51 号

### 三、估价目的

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司应委托方广东省佛山市中级人民法院要求，对其拟依法处置所涉及的位于狮山区狮山企业联和总公司（原狮山农场）“大钟岗”两宗国有商住用地土地使用权市场价格进行评估，为委托方拟依法处置所涉及的估价对象的土地使用权提供市场价值参考。

### 四、估价期日

2019 年 3 月 15 日

### 五、估价日期

2019 年 3 月 15 日至 2020 年 4 月 27 日。

### 六、地价定义

#### 1. 价格类型设定

估价对象使用权属于中国广东南海市南桂海外企业集团，广东省佛山市中级人民法院拟依法处置所涉及的估价对象的土地使用权，本次评估价格类型为市场价值。

#### 2. 土地用途设定

根据委托方提供的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》、《关于佛山中院[2010]佛中法执字第564号土地使用权处置征询意见函的复函》、《土地登记信息卡》得知，待估两宗宗地法定用途均为商住用地。本次评估设定待估宗地的土地用途为商住用地。

### 3. 土地使用年限设定

2宗待估土地均为国有出让建设用地，土地使用权终止日期均为2072年3月20日，在估价期日2019年3月15日剩余使用年限均为53.02年。

### 4. 开发程度设定

至估价期日，估价对象的实际开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）及宗地红线内未平整；本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”，红线内未平整。

### 5. 土地利用条件设定

估价对象容积率根据贵院2019年6月24日提供的《广东省佛山市中级人民法院函》，设定容积率为2.5，根据贵院2020年1月10日和2020年4月14日提供的《广东省佛山市中级人民法院函》，按照《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》中所涉及的已被改为道路、农林、环境设施和防护绿地等用途的面积剔除，不纳入计容面积，即计容面积合计：29,615.004m<sup>2</sup>。根据合法性原则及最有效利用原则，本次评估设定待估宗地的计容面积合计为29,615.004m<sup>2</sup>，容积率为2.5。

委估宗地的土地登记用途、实际用途、评估设定用途、设定剩余土地使用年限、开发程度等详见表1-1：

表 1-1 委估宗地实际与设定用途、开发程度一览表

序号	位置	估价期日法定用途	估价设定的用途	设定容积率	土地使用年限	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	备注（说明设定开发程度的具体内容）

1	狮山区狮山企业联和总公司(原狮山农场)“大钟岗”	商住	商住	设定为 2.5	53.02 年	宗地红线外“五通”、红线内场地未平整	宗地红线外“五通”、红线内场地未平整	五通指: 通路、通电、通水、排水、通讯; 宗地红线内场地未平整。
2	狮山区狮山企业联和总公司(原狮山农场)“大钟岗”	商住	商住	设定为 2.5	53.02 年	宗地红线外“五通”、红线内场地未平整	宗地红线外“五通”、红线内场地未平整	五通指: 通路、通电、通水、排水、通讯; 宗地红线内场地未平整。

### 七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则以及理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法及市场比较法，对估价对象的价格进行了评估，最终确定出估价对象在估价设定用途及开发程度条件下，估价期日为 2019 年 3 月 15 日，设定土地剩余使用年限为 53.02 年的国有出让土地使用权价格为：

总地价合计为：40,484.00 万元；

大写金额：人民币肆亿零肆佰捌拾肆万元整。

估价对象 1：

土地面积：38,340.00 m<sup>2</sup>；

计容面积：9,675.041 m<sup>2</sup>；

单位面积地价：13,670.00 元/m<sup>2</sup>；

计容楼面地价：5,468.00 元/m<sup>2</sup>；

总地价：13,226.00 万元；

大写金额：人民币壹亿叁仟贰佰贰拾陆万元整。

估价对象 2：

土地面积：33,456.00 m<sup>2</sup>；

计容面积：19,939.963 m<sup>2</sup>；

单位面积地价：13,670.00 元/m<sup>2</sup>；

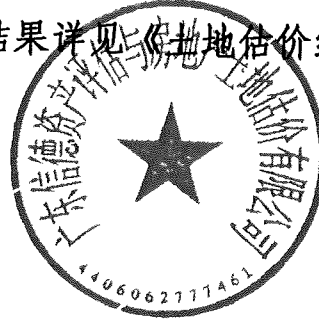
计容楼面地价：5,468.00 元/m<sup>2</sup>；



总地价：27,258.00 万元；

大写金额：人民币贰亿柒仟贰佰伍拾捌万元整。

待估宗地的具体情况及详细估价结果详见《土地估价结果一览表》。



## 土地估价结果一览表

估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

估价日期：2019年3月15日

估价目的：为委托方拟依法处置所涉及的估价对象的土地使用权提供市场价值参考

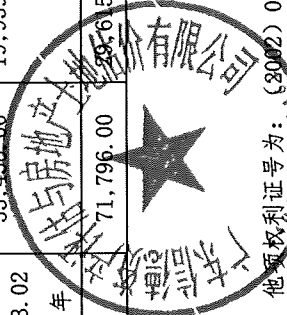
估价日期的土地使用权性质：国有出让

序号	估价日期土地使用者	土地证号	宗地位置	估价期日的规划用途			容积率			估价日期实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	土地面积(m <sup>2</sup> )	计容积率(m <sup>2</sup> )	楼面单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
				证载(或批准)	实际	假设	规划	实际	设定							
1	中国广东省南海市南海区	国用(2002)特180018号	狮山区狮山企业联和总公司(原狮山农场)“大钟岗”	商住	—	商住	—	—	2.50	宗地红线外“五通”、红线内场地未平整	2072年3月20日	38,340.00	9,675.041	5,468.00	13,226.00	
				商住	—	商住	—	—	2.50	宗地红线外“五通”、红线内场地未平整	53.02年					
2	桂海外企企业集团	国用(2002)特180019号	狮山区狮山企业联和总公司(原狮山农场)“大钟岗”	商住	—	商住	—	—	2.50	宗地红线外“五通”、红线内场地未平整	2072年3月20日	33,456.00	19,939.963	5,468.00	27,258.00	
				商住	—	商住	—	—	2.50	宗地红线外“五通”、红线内场地未平整	53.02年					
				合计												40,484.00

备注：

一、上述土地估价结果的限制条件

1. 土地权利限制：根据委托方提供的《土地登记信息卡》可知：估价对象1：该宗地已于2002年4月17日办理他项登记，他项权利证号为：(2002)00101，抵押权利人为中国工商银行南海支行；该宗地已于2009年9月25日办理查封登记，查封类型为查封，查封单位为广州铁路运输法院；该宗地已于2010年9月25日办理查封登记，查封类型为查封，查封单位为南海支行；

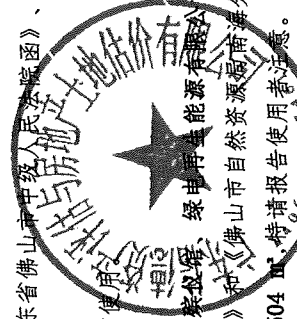


位于佛山市中级人民法院。估价对象2：该宗地已于2002年5月20日办理他项登记，他项权利证号为：(2002)00115，抵押权利人为中国东方资产管理公司广州办事处；该宗地已于2009年9月25日办理查封登记，查封类型为查封，查封单位为广州铁路运输法院；该宗地已于2010年9月25日办理查封登记，查封类型为轮候查封，查封单位为佛山市中级人民法院。本次估价未考虑该土地他项权利限制对估价结果的影响。

2. 基础设施条件：宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”红线内场地未平整；设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水和通排水）及宗地红线内场地未平整。
3. 影响土地价格的其它限定条件：改变估价目的、土地使用年限、规划条件土地开发状况、或国家政策调整、宏观经济发生重大变化和城市规划等都将影响土地估价结果。
4. 根据委托方提供的《土地登记信息卡》可知，估价对象1和估价对象2的证载用途为商住用地；根据委托方提供的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征求意见的复函》和《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》中可知，国用(2002)特180018号与国用(2002)特180019号宗地位于《智库科技城控制性详细规划》和《南海汽车产业园控制性详细规划》(松夏片区)中，两宗地块均已重新规划为工业用地、道路用地、农林用地、环境保护用地和防护绿地等。本次估价中根据2019年3月27日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》确认按照证载的商住用地用途进行评估。
5. 根据委托方2019年6月24日提供的《广东省佛山市中级人民法院函》，本次评估对估价对象的容积率设定为2.5。
6. 根据2020年1月10日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》，涉案土地中已被规划成道路、农林和环境设施、防护绿地等用途的面积剔除，不纳入计容面积。同时根据2020年4月14日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》，涉案土地中已被规划成道路、农林和环境设施、防护绿地等用途的面积剔除，不纳入计容面积。同时根据2020年4月14日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》确定采用《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》中所涉及土地中已规划成道路、农林、环境保护和防护绿地等用途的面积，即国用(2002)特180018号宗地的评估计容面积为9675.041㎡，国用(2002)特180018号宗地的评估计容面积为19939.963㎡。
7. 根据委托方提供的2019年6月24日提供的《广东省佛山市中级人民法院函》及《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》，两宗土地为闲置土地。本次评估中，已扣除土地闲置费，土地闲置费用由竞得人另行缴纳。闲置费用测算仅作参考，最终的应赋闲置费用以实际发生为准。

## 二、其他需要说明的事项

1. 估价对象土地面积及权利状况以《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》、《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征求意见的复函》、《关于佛山中院[2010]佛中法执字第564号土地使用权处置征求意见的复函》、《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》、2019年3月27日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2019年6月24日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2019年7月8日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2020年1月10日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2020年4月14日的《广东省佛山市中级人民法院函》为依据。
2. 本报告为委托方拟依法处置所涉及的估价对象的土地使用权提供市场价值参考，不作其它使用，不作为交易价格的依据。
3. 本次估价结果不包含在评估基准日后发生交易的税费。
4. 宗地位于狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”，周边有华侨墓园、南海绿岛、南海绿岛同垃圾焚烧发电厂、汽配工业园，特请报告使用者注意。
5. 根据委托方提供的佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征求意见的复函》和《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》可知，于2005年前后和2008年前后，2宗待估宗地被虹岭路及工业大道的建设已共用23,493.504㎡，特请报告使用者注意。
6. 根据委托方提供的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征求意见的复函》可知，两宗土地和除道路外的土地属于林业部门管理的集体林地，且上述林地没有办理林权证。根据《广东省林地保护条例》相关规定，上述两宗地在拍卖后，如需开发建设经营项目，也难以取得征用、占用林地行政许可手续，特请报告使用者注意。



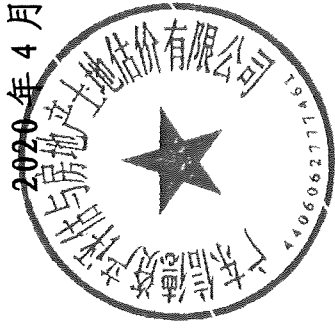




7. 根据委托方提供的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》可知，由于两宗土地多年未开发，周边村集体就地块边界问题提出过权属争议，特请报告使用者注意。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

2020年4月27日



### 八、土地估价师签字

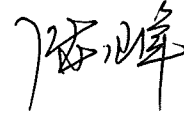
土地估价师姓名

资格证号

签章

陈峰

201444046



张海清

2009440014



### 九、土地估价机构

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法人代表签字:



2020年4月27日

## 第二部分估价对象界定

### 一、委托估价方

委托方：广东省佛山市中级人民法院

地址：佛山市禅城区魁奇二路 51 号

### 二、估价对象

估价对象 1:

本次估价对象是指广东省佛山市中级人民法院委托评估的位于狮山区狮山企业联和总公司（原狮山农场）“大钟岗”的商住用地，用地面积为 38,340.00 m<sup>2</sup>，计容面积为：9,675.041 m<sup>2</sup>，设定使用权类型为出让，用途为商住用地，设定剩余土地使用年限为 53.02 年。

估价对象 2:

本次估价对象是指广东省佛山市中级人民法院委托评估的位于狮山区狮山企业联和总公司（原狮山农场）“大钟岗”的商住用地，用地面积为 33,456.00 m<sup>2</sup>，计容面积为：19,939.963 m<sup>2</sup>，设定使用权类型为出让，用途为商住用地，设定剩余土地使用年限为 53.02 年。

### 三、估价对象概况

#### 1. 土地登记状况

根据委托方提供的相关资料，估价对象具体登记情况如下表：

表 1-1 土地登记状况表

序号	土地使用权人	地理位置	土地证号	地号	土地用途	使用权类型	终止日期	面积(m <sup>2</sup> )	计容面积	四至				登记时间
										东	南	西	北	
1	中国广东南海市南桂海外企业集	狮山区狮山企业联和总公司（原狮山农场）“大钟岗”	国用（2002）特 180018 号	0618090084	商住用地	出让	2072-3-20	38,340.00	9,675.041	山塘	山岗地	山塘	南桂海外企业集团用地	2002/3/21
2	外企业集	狮山区狮山企业联和总	国用（2002）特 180019 号	0618090085	商住用地	出让	2072-3-20	33,456.00	19,939.963	山岗	南桂海外	山塘	山岗地	2002/3

序号	土地 使用 权人	地理位置	土地证号	地号	土地 用途	使用 权类 型	终止 日期	面积 (m <sup>2</sup> )	计容 面积	四至				登 记 时 间
										东	南	西	北	
	团	公司(原狮 山农场)“大 钟岗”								地	企业 集团 用地			/2.

## 2. 土地权利状况

### ① 土地使用权类型

待估两宗宗地设定为国有出让用地，土地所有权均属国家所有，土地使用权均属于中国广东南海市南桂海外企业集团。

### ② 土地使用年期

根据委托方提供的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》、《关于佛山中院[2010]佛中法执字第 564 号土地使用权处置征询意见函的复函》、《土地登记信息卡》，设定至估价期日，剩余土地使用年限均为 53.02 年。

### ③ 他项权利状况

经委托方提供的相关资料，可知：

估价对象 1：该宗地已于 2002 年 4 月 17 日办理他项登记，他项权利证号为：(2002) 00101，抵押权利人为中国工商银行南海市支行；该宗地已于 2009 年 9 月 25 日办理查封登记，查封类型为查封，查封单位为广州铁路运输法院；该宗地已于 2010 年 9 月 25 日办理查封登记，查封类型为轮候查封，查封单位为佛山市中级人民法院。

估价对象 2：该宗地已于 2002 年 5 月 20 日办理他项登记，他项权利证号为：(2002) 00115，抵押权利人为中国东方资产管理公司广州办事处；该宗地已于 2009 年 9 月 25 日办理查封登记，查封类型为查封，查封单位为广州铁路运输法院；该宗地已于 2010 年 9 月 25 日办理查封登记，查封类型为轮候查封，查封单位为佛山市中级人民法院。

本次估价未考虑该土地他项权利限制对估价结果的影响。

### 3. 土地利用状况

待估宗地目前已达到红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）及宗地红线内未平整。

### 4. 关于土地闲置的说明

根据《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令，2012 年 7 月 1 日起施行），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。

闲置土地按照下列方式处理：

①未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；

②未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

根据委托方提供的 2019 年 6 月 24 日《广东省佛山市中级人民法院函》及《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》可知，该两宗土地为闲置土地。根据委托方提供 2019 年 7 月 8 日提供的《广东省佛山市中级人民法院函》，委托方同意本次评估考虑闲置费用。

本次估价考虑该土地可能需要支付土地闲置费，闲置费用按照市场价

值的 20% 确定。

#### 四、影响地价的因素说明

##### 1. 一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，这些因素对土地价格总体水平产生影响，是决定各个地块土地价格的基础。

##### (1) 城市资源状况

###### ①. 地理位置

佛山市位于广东省中部偏南、珠江三角洲腹地，东连广州，南邻江门、中山、西接肇庆，北通清远。地处北纬  $22^{\circ} 38'$  -  $23^{\circ} 34'$ ，东经  $112^{\circ} 22'$  -  $113^{\circ} 23'$ ，地势自西北向东南倾斜，全境最高处海拔 51 米，为平原地带。佛山市地处华南经济发达的珠江三角洲腹地，距广州、中山、江门、珠海、肇庆、东莞等工商业城市均在 50 公里以内，离澳门、香港也在 100 公里左右，地理位置十分优越，便于对外经济联系。

###### ②. 自然环境

###### A. 地势、地貌

佛山市地处珠江三角洲腹地，绝大部分地区位于北回归线以南，大致东南向西北，平原向丘陵山地略呈递减趋势。地势西北高，东南低，地貌类型多样，有低山、丘陵、台地、平原和水域，其中平原面积最多，丘陵台地次之。

###### B. 气候、水文

佛山市气候类型为南亚热带海洋性季风气候，温暖多雨。全年日照时数在 1800 小时左右，无霜期达 350 天以上，年平均气温在  $21.2 \sim 22.2^{\circ}\text{C}$  之间；降水充沛，年平均降水量为 1600 ~ 2000 毫米，西部和北部丘陵山地因地形抬升作用而稍多。降水大于蒸发，形式以雨为主，少有冰雹，终年无雪。降水有明显的季节变化，主要集中在 4 - 9 月，约占全年降水量的 80%，尤其在夏季常常伴随着台风登陆出现大雨到特大暴雨的降水过程；降水的年

际变化也较大，最大降水年份约为最小年份的 2.3 倍。因而，洪、涝、旱是影响佛山市部分地区的自然灾害，冬季的寒潮及早春的低温阴雨也对农业生产构成一定的影响。此外，对佛山地区影响较大还有台风，平均每年受 2-3 次台风侵袭，多集中于 7-9 月间，风力可达 12 级以上。

佛山市位于珠江三角洲水系的顶端，地势低洼，河道交织，渔池遍地，每年都受到程度不同的洪水威胁。而珠江上源三条主要支流中的西江、北江流经距市区 23 公里的三水河口附近，再分流注入两河水系的各河道（佛山涌、东平河）。主要的水道包括北江干流、西江干流、潭洲水道、平洲水道、容桂水道、东海水道、顺德水道、洪奇沥水道、佛山水道、桂洲水道等。

### ③. 行政区划及人口状况

佛山市现辖禅城区、南海区、顺德区、高明区和三水区。全市总面积 3848.49 平方公里，常住人口 592.3 万人，其中户籍人口 361.1 万人。佛山是著名侨乡，祖籍佛山的华侨和港澳台同胞达 148 万人，其中港澳同胞 80 多万人。

### (2) 房地产制度与房地产市场状况

#### ①. 土地制度

土地有偿使用制度的实行，使房地产业不断发展，佛山市已实行货币化分房制度，旧城改造及政府对招商引资开发的房地产开发实行地价优惠政策。

#### ②. 住房制度

根据 1997 年 1 月 1 日实施的《佛山市深化住房制度改革方案》（佛府[1996]112 号），佛山市制定了住房制度改革的有关事项，住房制度改革的基本任务是：把住房建设投资由国家、单位统包的体制改变为国家、单位、个人三者合理负担的体制，建立城市三级住房基金（政府、单位、个人住房基金），加强城市住房基金的管理，实现城市住房基金的良性循环；根据经济承受能力，逐步调整住房租金水平；稳步出售公有住房；积极支持城

市经济适用房的建设；开展政策性购房抵押贷款，提高城镇干部职工解决自住房屋的能力。

通过住房制度改革逐步建立了与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现了住房商品化、社会化；建立了以市场为主的多层次住房供应体系，建立了政策性和商业性并存的住房信贷体系，促进城镇居民购买住房，满足城镇居民对住房的不同需求；培育和规范了住房交易市场，发展社会化的房屋维修、物业管理，促进了房地产及相关产业的发展、城市住房建设、改善了人民群众的居住条件。

### ③. 房地产市场状况

#### 1. 市场综述

土地市场：2018年佛山商住土地总体总数减少明显，但面积总量基本持平，住宅地块成交明显减少，商服地块较大增量。全市成交共89宗，同比下降11%，总成交面积462.60万平方米，同比下降1.40%。其中，住宅用地成交共60宗，成交面积311.79万平方米，同比下降18.89%；商业用地成交共29宗，成交面积150.81万平方米，同比上升77.85%。佛山商住土地交易以住宅为主，住宅占67.40%，商服占32.60%。从区域来看，商住土地交易主要集中在南海区和顺德区，两区合计共占全市57.42%。

住宅市场：

#### a. 新上市情况

2018年，佛山市新建商品房供应总体保持稳健，前三季度供应量同比依然有上涨，但第四季度供应减少，导致整体总量则出现同比下滑的情况。从住宅和非住宅分类来看，差异化明显，住宅保持增量，而非住宅出现大幅缩量。新建商品房累计新上市面积1969.09万平方米，同比下降2.56%；其中，新建商品住房累计新上市面积1546.47万平方米，同比上升12.53%；新建非商品住房累积新上市面积422.62万平方米，同比下降34.62%。

#### b. 成交情况



2018年商品房当期上市情况

	当期上市面积 (单位: 万平方米)	同比
商品房	1969.09	-2.56%
商品住房	1546.47	12.53%
非商品房住房	422.62	-34.62%

佛山市整体新建商品房交易处于略有增量，主要受各大项目第四季度业绩冲刺、促销力度加大的影响，第四季度各单月成交量屡创月度新高。今年前三季度成交量同比仍处于缩量的状态，但历经第四季度后，今年全年成交量已赶超去年。

2018年，新建商品房成交面积1874.77万平方米，同比上升3.49%；成交金额2002.75亿元，同比上升11.83%；成交均价10682.62元/m<sup>2</sup>，同比上升8.06%。

其中，新建商品住房成交面积1474.09万平方米，同比上升21.80%；成交金额1586.56亿元，同比上升11.06%；成交均价10420.17元/m<sup>2</sup>，同比上升3.58%。

2018年商品房成交情况

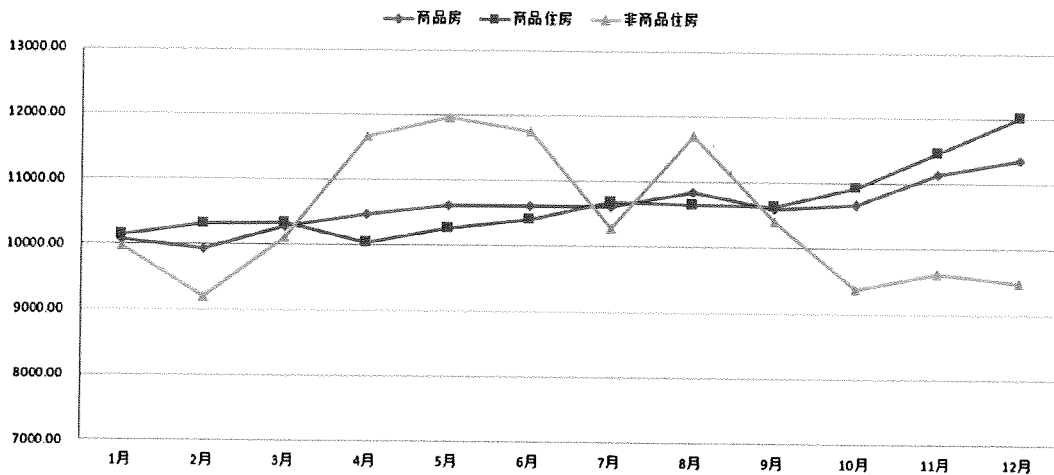
(单位: 万平方米、亿元、元/平方米)

		面积	金额	均价
商品房	数值	1874.77	2002.75	10682.62
	同比	7.19%	11.83%	8.06%
商品住房	数值	1474.09	1586.56	10762.94
	同比	21.80%	30.29%	6.97%
非商品住房	数值	400.68	416.19	10387.10
	同比	-33.36%	-27.39%	8.96%

### C. 全市房价走势

2018年，佛山市新建商品房房价整体呈稳中有升的走势，1-10月基本保持在9900-11000元/平方米的价格区间，11月和12月价格抬升较快，月均价超过11000元/m<sup>2</sup>的水平。整体的价格是受新建商品住房的价格走势影响，新建商品住房成交量远大于新建非商品住房，虽然新建非商品住房

2018年佛山市新建商品房成交均价走势



的价格波动较大且不稳定，但对整体价格的影响较弱。

从各区住房价格走势来看，禅城区表现较稳定，基本稳定在11500-13500元/m<sup>2</sup>的价格区间，走势较平稳；南海区今年主要分为两个波段，上半年持续走低，6月份下滑至10655.75元/m<sup>2</sup>为今年最低位，下半年价格回升，10月份均价13376.11元/m<sup>2</sup>为今年最高位；顺德区今年价格波动明显，下半年较上半年稳定，9月起呈现持续爬升态势，12月达到近年来价格最高位；高明区价格水平较低，前10个月保持在8000元/m<sup>2</sup>的水平，11月和12月价格有所拉升，12月达到10256.66元/m<sup>2</sup>的水平，为今年最高位；三水区全年价格波动小、平稳维持在8000元/m<sup>2</sup>-8600元/m<sup>2</sup>区间。

### 2. 宏观经济概况

2019年1-3月佛山市经济运行简况如下：

地区生产总值。地区生产总值2266.50亿元，增长6.7%。其中，第一

产业增加值 34.27 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 1335.18 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 897.06 亿元，增长 7.4%。

工业。全市规模以上工业增加值增长 6.9%。其中，先进制造业工业增加值增长 8.2%；高技术制造业工业增加值增长 5.3%。

固定资产投资。全市固定资产投资下降 5.5%。其中，房地产开发投资增长 14.5%。

消费。全市社会消费品零售总额增长 6.7%。其中，商品零售额增长 6.8%，餐饮收入增长 6.6%。

进出口。全市外贸进出口同比下降 0.8%。其中，出口与上年同期持平，进口下降 2.9%。

财政。税收收入增长 4.4%。地方一般公共预算收入下降 4.91%；地方一般公共预算支出增长 0.33%。

金融业。3 月末，全市本外币各项存款余额增长 10.86%，增速比上年年末提高 1.4 个百分点。本外币各项贷款余额增长 16.40%，增速比上年年末上升 4.9 个百分点。

用电量。全市全社会用电量增长 0.5%，其中工业用电下降 0.3%。

消费价格。全市居民消费价格（CPI）同比上涨 2.0%。工业生产者出厂价格（PPI）同比增长 0.9%。

### （3）产业政策

根据《佛山市人民政府关于印发佛山市城市总体规划（2011—2020 年）的通知》可知，佛山将大力推进产业结构战略性调整，促进信息化和工业化融合，引导产业高端化发展。形成以先进制造业和现代服务业为主导，三次产业协调发展的现代产业体系。

#### A. 主导产业

第一产业重点发展观光型、都市型、外汇型、品牌型和生态型等五大类型农业。第二产业重点发展汽车及零配件、机械装备、石油化工与精细

化工等先进制造业，培育光电、新材料、生物医药与环保、新能源汽车及配件、电子信息等战略性新兴产业，壮大提升家用电器、金属材料加工与制品、陶瓷建材、纺织服装、食品饮料、家具等优势传统产业。第三产业重点加快发展金融服务、现代物流、工业设计、专业市场与会展、总部经济等生产性服务业及商贸零售、旅游休闲等消费性服务业。

## B. 产业布局

### a. 重点产业集聚区

建设 8 个重点产业集聚区，包括：中心城区产业集聚区、大良-容桂产业集聚区、荷城-杨和产业集聚区、西南产业集聚区、狮山-乐平产业集聚区、北滘-陈村产业集聚区、大沥-里水产业集聚区、南海西部产业集聚区。

### b. 重点产业园区

农业：重点建设南海、高明、三水 3 个省级农业园区，着力推进海峡两岸农业合作试验区建设，进一步完善陈村花卉世界、广东万顷园艺世界等 8 个农业园区建设。

工业：重点建设佛山国家高新区“一区五园”，包括南海园、禅城园、顺德园、高明园和三水园。

服务业：重点建设中德工业服务区（佛山新城现代服务集聚区）、千灯湖金融高新技术服务区、绿岛湖都市产业区等 28 个服务业园区。

## (4) 城市规划与发展目标

根据《佛山市人民政府关于印发佛山市城市总体规划（2011—2020 年）的通知》可知，佛山欲打造形成“双环、四轴、三心、五组团、多个重点镇街”的“强中心、多组团”网络型城镇空间结构。

### a. 构筑“1+2+5”城镇空间格局

1 个市级主中心：即中心城区，加快发展总部经济、现代商贸、金融服务、商务与科技信息、现代物流、文化创意、旅游休闲等现代服务业，重点打造城市高端服务功能平台，加强历史文化保护和旧城更新，提升土地

利用效益和城市环境品质。

2个市级副中心：大良-容桂副中心（包含伦教街道），重点建设顺德新城，进一步提升区域综合服务功能；狮山副中心，重点建设佛山国家高新区，打造产学研一体的高新技术产业中心，建设佛山市产业新城。

5个区级中心：指西南组团、高明组团、大沥组团、西樵组团、北滘-陈村组团，提升综合服务功能，带动周边镇（街）发展。

其他重点镇（街）：包括里水镇、乐平镇、芦苞镇、大塘镇、南山镇、白坭镇、丹灶镇、杨和镇、明城镇、更合镇、九江镇、龙江镇、勒流街道、杏坛镇、均安镇 15 个镇（街），是城乡统筹的重要载体，通过整合城乡资源，辐射带动周边村庄共同发展。

#### b. 构建两条发展环带

依托佛一环交通廊道，整合中心城区与周边镇（街）发展空间，形成佛山内环城市发展带；依托珠二环交通廊道，整合市域重要产业园区，形成佛山外环产业发展带。

#### c. 打造四条发展轴线

打造市域四条发展轴线，包括：依托贵广铁路、南广铁路、广佛肇城际轨道、城市轨道 5 号、8 和 14 号线、二广高速-324（321）国道的东西向发展轴线；依托城市轨道 2 号线、广佛环线城际轨道、广明高速-魁奇路的的东西向发展轴线；依托广佛江珠城际轨道、广佛环线城际轨道、城市轨道 1 号和 5 号线、佛开高速、佛山一环高速公路西段-佛清从高速的南北向发展轴线；依托广珠城际轨道、城市轨道 3 号线、105 国道-佛江高速北延线-广清高速的南北向发展轴线。

## 2. 区域因素

### (1) 区域概况

南海区是佛山市五个行政辖区之一，地处珠江三角洲腹地，紧连广州，毗邻港澳。自古人文丰盛，是古代南番顺组成之一。80 年代改革开放后，

成为著名的“广东四小虎”之一，经济蓬勃，产业兴旺。现有人口约二百多万，下辖桂城、狮山、西樵、九江、丹灶、大沥、里水 7 个镇街。

#### 自然地理:

佛山市南海区位于广东省中部，珠江三角洲腹地，处于北纬  $22^{\circ} 48' 03'' - 23^{\circ} 18' 00''$ ，东经  $112^{\circ} 51' 55'' - 113^{\circ} 15' 47''$  之间。东面与广州市毗邻，南面与禅城区，顺德区接壤，西面与高明区、江门市新会区、鹤山市隔江相望，北面与三水区 and 广州市花都区相邻。

总面积 1073.8 平方公里。地处珠江三角洲平原，间有岛丘突起。最高峰高凹顶，海拔 540 米。西江和北江作为两大干流经过南海，除此之外，南海还密布河网。南海淡水资源极为丰富，可利用水量达 78.74 亿立方米。

南海区属海洋性亚热带季风气候，光热充足，气候温和，雨量充沛。年平均气温  $21.8^{\circ}\text{C}$ ，1 月平均气温 13 摄氏度，7 月平均气温  $28.8^{\circ}\text{C}$ 。年平均降雨量 1638 毫米，4~9 月为汛期，其降雨量占全年的 81%；7~9 月为台风季节，常受影响。

#### 交通发展:

南海居广州往粤西、海南、西南交通要冲，境内有广佛高速公路、广肇高速公路、佛开高速公路等多条高速公路。广茂铁路，以及西江北江干流经过；有设在平洲的南海港（货运）；佛山沙堤机场在南海罗村街道，构成由公路、铁路、水道、航空等系统组成的立体交通网络。

狮山镇位于珠江三大干流之一的北江之滨，原狮山镇包括小塘、官窑、松岗、三个办事处，2011 年 6 月底经过调整，成立狮山镇东区社会事务管理处以及狮山镇西区社会事务管理处，2013 年又吸收原罗村街道办事处和大沥颜峰、兴贤、谭边、横岗、高边 5 个社区和长虹岭工业园以及仙溪地区，分别成立佛山市南海区狮山镇罗村社会管理处和狮山镇大圃社会管理处。狮山镇是广东省佛山市南海区的最大的一个镇，总面积为 330.6 平方公里，常住户籍人口 67.42 万人，共有 27 个社区居委会和 42 个村委会。

大沥镇地理位置较优越、交通条件发达、土地资源丰富、基础能源充足、自然环境优美。

### (2) 交通条件

狮山镇区位优势交通优越，毗邻广州白云国际机场、佛山沙堤机场、南海三山港、广州南沙港和黄埔港，广三(肇)高速、珠二环、佛山一环、广茂铁路等区域性交通动脉均贯穿狮山。位于狮山镇的佛山西站是广州铁路客运枢纽主站之一，与广州、广州东、广州南和广州北共同形成广州铁路枢纽客运站"四主一辅"的格局，已于2014年12月开通贵广高铁、南广高铁，将引入广佛肇、广佛环线城际轨道以及佛山地铁3号、4号、8号线和佛山新型公共交通，形成集航空、高铁、地铁、新交通、公交等于一体的现代化综合交通枢纽，并将借站造城，建设8.5平方公里的佛山西站枢纽新城。

### (3) 基础设施条件

#### ①. 供水

区域内供水以市政供水为主，供水保证率90%以上。

#### ②. 排水

区域排水为雨污分流方式，排水保证率95%以上。

#### ③. 供电

区域内为市政供电，保证率100%以上。

#### ④. 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路通畅，能满足对外联络需要。

### (4) 环境条件

周边有华侨墓园、南海殡仪馆、绿电再生能源有限公司垃圾焚烧厂、汽配工业园，宗地所在区域整体环境质量差。

### (5) 生活服务设施

位于南海区狮山镇，各类生活服务设施基本完善。

### (6) 规划限制

根据委托方提供的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》和《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》可知，国用（2002）特 180018 号与国用（2002）特 180019 号宗地位于《智库科技城控制性详细规划》和《南海汽车产业园控制性详细规划》（松夏片区）中，上述两个控制性详细规划分别为于 2018 年 3 月和 2018 年 10 月经过佛山市人民政府批准实施。根据《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》中提及新规划的用途和面积如下表：

土地证号为国用（2002）特 180018 号的新规划用途和面积：

新规划用途	新规划面积
工业用地	7419.349 m <sup>2</sup>
道路用地	13913.183 m <sup>2</sup>
农林用地	8154.814 m <sup>2</sup>
环境设施用地	4218.683 m <sup>2</sup>
防护绿地	2378.279 m <sup>2</sup>
合计：	36084.308 m <sup>2</sup>

土地证号为国用（2002）特 180019 号的新规划面积：

新规划用途	新规划面积
工业用地	19651.592 m <sup>2</sup>
道路用地	9580.321 m <sup>2</sup>
防护绿地	3935.716 m <sup>2</sup>
合计：	33167.629 m <sup>2</sup>

本次评估中根据委托方 2019 年 3 月 27 日发来的《广东省佛山市中级



人民法院函》确认按照证载的商住用地用途进行评估。本次评根据 2020 年 1 月 10 日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》，涉案土地中已被规划成道路、农林和环境设施、防护绿地等用途的面积剔除，不纳入计容面积。同时根据 2020 年 4 月 14 日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》确定采用《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》中所中所涉及土地中已规划成道路、农林、环境设施和防护绿地等用途的面积，即国用（2002）特 180018 号宗地的评估计容面积为 9675.041 m<sup>2</sup>，国用（2002）特 180018 号宗地的评估计容面积为 19939.963 m<sup>2</sup>。本次评估中不考虑《智库科技城控制性详细规划》和《南海汽车产业园控制性详细规划》（松夏片区）中的其他特殊规划限制。

### 3. 个别因素

待估宗地位于狮山区狮山企业联和总公司（原狮山农场）“大钟岗”，区域规划为商住用地较多，配套设施较为一般。周边由虹岭二路、工业大道佛山一环等为主要交通干道，道路通达条件好，对外交通便捷。详细情况如下：

(1) 宗地位置：狮山区狮山企业联和总公司（原狮山农场）“大钟岗”。

(2) 宗地面积：合计土地面积为 71,796.00 m<sup>2</sup>，估价对象 1 土地面积为 38,340.00 m<sup>2</sup>，估价对象 2 土地面积为 33,456.00 m<sup>2</sup>；合计计容面积：29,615.004 m<sup>2</sup>，估价对象 1 计容面积：9,675.041 m<sup>2</sup>，估价对象 2 计容面积：19,939.963 m<sup>2</sup>。

(3) 宗地用途：均为商住用地。

(4) 四至及临路状况：估价对象 1：东至街山塘、南至山岗地、西至山塘、北至南桂海外集团用地。

估价对象 2：东至街山岗地、南至南桂海外集团用地、西至山塘、南至山岗地。

(5) 宗地形状及自然条件：估价对象 1 宗地整体形状近近似平行四边形，

被重新规划后瓜分为道路、农用地、环境设施用地、防护绿地等面积后形状较零散，可利用程度较低；地基承载力较好，地势较平坦，无不良地质现象，该因素对宗地开发利用无影响。

估价对象 2 宗地整体形状近似三角形，被重新规划后瓜分为道路、防护绿地等面积后形状较零散，可利用程度低；地基承载力较好，地势较平坦，无不良地质现象，该因素对宗地开发利用无影响。

(6) 土地开发程度：至估价期日，两宗宗地已达到红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）及宗地红线内未平整。

### 第三部分土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### 1. 有关法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）
- 《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32号，2020年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第248号，2011年1月8日修正并开始执行）
- 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年10月1日起施行）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2008年1月1日起执行）
- 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，自2016年12月1日起施行）
- 《中华人民共和国担保法》（主席令第50号，自1995年10月1日起施行）
- 《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》（国务院令第55号，1990年5月19日起执行）
- 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号，2007年11月1日起执行）
- 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）
- 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号，2001年4月30日起执行）
- 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号，2004年10月21日起执行）

- 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号，2008年1月3日起执行）
  - 《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格(1995)1628号，自1995年12月1日起执行）
  - 《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令，2012年7月1日起施行）
  - 《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011年01月08日修正并开始执行）
  - 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
  - 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（2011年01月08日修正并开始执行）
  - 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（2011年01月08日修正并开始执行）
  - 《广东省政府关于加强我省教育费附加征收管理工作的通知》（粤府[1994]99号，1994年8月16日起执行）
  - 《广东省契税实施办法》（1997年10月1日起执行）
  - 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2009年1月1日起执行）
  - 《广东省关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价[2003]160号，2003年6月1日起执行）
  - 《国务院、广东省人民政府及有关部门颁布的其它有关法规和政策性文件
2. 技术规程
- 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）
  - 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）

- 《土地利用现状分类》(GB/T21010—2007)
- 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009—2007)

### (三) 其他资料

1. 委托方提供的《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》、《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》、《关于佛山中院[2010]佛中法执字第 564 号土地使用权处置征询意见函的复函》、《土地登记信息卡》复印件等有关权属证明资料

2. 《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》复印件

3. 2019 年 3 月 27 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2019 年 6 月 24 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2019 年 7 月 8 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2020 年 1 月 10 日的《广东省佛山市中级人民法院函》及 2020 年 4 月 14 日的《广东省佛山市中级人民法院函》复印件

4. 估价人员实地勘察、调查、收集的相关资料

## 二、土地估价

### (一) 估价原则

本次估价在遵循独立、客观、公正、科学原则的前提下，结合估价目的，对受委托估价对象进行估价。具体遵循的基本原则如下：

#### 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、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以土地用途、规划条件等使用管制为依据；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。

#### 2. 预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益

为依据。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未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。

### 3. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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，受其它且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。

### 4. 最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。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。

### 5. 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的

特殊性和土地市场的地域性。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。

#### 6. 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使用评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减少误差，确定出合理的价格。

#### 7. 估价期日原则

估价期日原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论具有很强的时间相关性，这主要是考虑资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流对其价值的影响是不同的。

#### 8. 变动原则

估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。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。土地价格也有同样情形，它是各种地价格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。

## 9. 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，在土地出让估价中，应充分考虑土地的区位、配套设施、规划条件、周围环境等因素好坏对地价的决定性作用。本次估价在市场比较法和基准地价系数修正法中，估价人员已充分考虑宗地的内外质量优劣对地价的影响。

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，严格保守评估中涉及的客户商业秘密。

### （二）估价方法

#### 1. 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点和估价目的，选择适当的估价方法进行评估。

在本次估价中，我们通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合估价目的，决定采用市场比较法、剩余法对估价对象进行评估。

#### 2. 估价方法选择的依据

(1) 本次评估时，估价对象按照商住用地进行评估，近期估价对象邻近区域或类似区域有一定数量的同类型土地使用权交易行为，有条件获得足够的交易实例（同一供需圈、用途一致或相近），因而适宜运用市场比较法进行估价。

(2) 待估宗地为待开发用地，存在开发建设的可能性，当地房地产的开发成本等参数较为齐全，评估对象开发完成后的房地产价格可以通过一定调查方式取得，因此适宜对评估对象采用剩余法进行评估。

(3) 由于成本逼近法一般适用于新开发土地、工业用地或土地市场欠发



育、土地交易实例少的地区。且采用成本逼近法得到的商住用地土地使用权价格会明显低于正常市场价格。故本次估价不宜采用成本逼近法。

(4) 虽然佛山市于2017年公布有佛山市南海区国有土地使用权基准地价，采用网格点基准地价和商业路线价予以表示，并以土地级别图、网格点基准地价图、土地级别范围和商业路线价价表予以公布，利用该等参考资料，能满足基准地价系数修正法的要求。但由于基准地价系数修正法本身的局限性，在市场变化较快的时候，价格水平会滞后于实际市场价值，故不采用基准地价系数修正法进行评估测算。

综上所述，本次估价采用市场比较法、剩余法进行评估，综合衡量两种估价方法的测算结果，最后求得估价对象的土地使用权价值。

### (三) 估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则以及理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法及市场比较法，对估价对象的价格进行了评估，最终确定出估价对象在估价设定用途及开发程度条件下，估价期日为2019年3月15日，设定土地剩余使用年限为53.02年的国有出让土地使用权价格为：

总地价合计为：40,484.00万元；

大写金额：人民币肆亿零肆佰捌拾肆万元整。

估价对象 1:

土地面积：38,340.00 m<sup>2</sup>；

计容面积：9,675.041 m<sup>2</sup>；

单位面积地价：13,670.00 元/m<sup>2</sup>；

计容楼面地价：5,468.00 元/m<sup>2</sup>；

总地价：13,226.00万元；

大写金额：人民币壹亿叁仟贰佰贰拾陆万元整。

估价对象 2:



土地面积：33,456.00 m<sup>2</sup>；

计容面积：19,939.963 m<sup>2</sup>；

单位面积地价：13,670.00 元/m<sup>2</sup>；

计容楼面地价：5,468.00 元/m<sup>2</sup>；

总地价：27,258.00 万元；

大写金额：人民币贰亿柒仟贰佰伍拾捌万元整。

待估宗地的具体情况及详细估价结果详见《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. 委托方合法取得土地使用权，并支付有关地价款和税费。
2. 估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
3. 估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。
4. 在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
5. 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
6. 委托方提供的资料真实可靠。
7. 估价对象评估面积及权利状况以委托方提供的《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》、《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》、《关于佛山中院[2010]佛中法执字第 564 号土地使用权处置征询意见函的复函》、《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》、2019 年 3 月 27 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2019 年 6 月 24 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2019 年 7 月 8 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2020 年 1 月 10 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2020 年 4 月 14 日的《广东省佛山

市中级人民法院函》为准。

8. 评估价格是在满足全部假设和限制条件下，于估价期日 2019 年 3 月 15 日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场、现状利用条件下的土地使用权价格。

## （二）估价结果和估价报告的使用

1. 本次估价所依据的主要法律、法规有《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》等，估价报告和估价结果的作用依照相关法律、法规的有关规定发生法律效力。

2. 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本报告和估价结果仅为委托方拟依法处置所涉及的估价对象的土地使用权提供市场价值参考，不作其它使用。

(2) 土地估价报告供委托方使用；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管理部门备案使用，不提供给委托方。

3. 本报告的估价结果有效期自提交报告之日起一年内有效（即 2020 年 4 月 27 日起至 2021 年 4 月 26 日止）。

4. 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价报告和估价结果拥有解析权。

5. 违规使用土地估价报告和估价结果的法律责任

(1) 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任何法律责任。

(2) 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。

## （三）需要特殊说明的事项

1. 有关资料来源说明及无法核实的估价事项

(1) 土地利用状况、权属等资料由委托方提供。

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地

调查而得。

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

(4) 根据委托方提供的《土地登记信息卡》可知，估价对象 1 和估价对象 2 的证载用途为商住用地。由《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》及《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》可知，国用(2002)特 180018 号与国用(2002)特 180019 号宗地位于《智库科技城控制性详细规划》和《南海汽车产业园控制性详细规划》(松夏片区)中，上述两个控制性详细规划分别为于 2018 年 3 月和 2018 年 10 月经过佛山市人民政府批准实施。根据《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》中提及新规划的用途和面积如下表：

土地证号为国用(2002)特 180018 号的新规划用途和面积：

新规划用途	新规划面积
工业用地	7419.349 m <sup>2</sup>
道路用地	13913.183 m <sup>2</sup>
农林用地	8154.814 m <sup>2</sup>
环境设施用地	4218.683 m <sup>2</sup>
防护绿地	2378.279 m <sup>2</sup>
合计：	36084.308 m <sup>2</sup>

土地证号为国用(2002)特 180019 号的新规划面积：

新规划用途	新规划面积
工业用地	19651.592 m <sup>2</sup>
道路用地	9580.321 m <sup>2</sup>

防护绿地	3935.716 m <sup>2</sup>
合计:	33167.629 m <sup>2</sup>

本次评估中根据委托方 2019 年 3 月 27 日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》确认按照证载的商住用地用途进行评估。本次评根据 2020 年 1 月 10 日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》，涉案土地中已被规划成道路、农林和环境设施、防护绿地等用途的面积剔除，不纳入计容面积。同时根据 2020 年 4 月 14 日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》确定采用《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》中所中所涉及土地中已规划成道路、农林、环境设施和防护绿地等用途的面积，即国用（2002）特 180018 号宗地的评估计容面积为 9675.041 m<sup>2</sup>，国用（2002）特 180018 号宗地的评估计容面积为 19939.963 m<sup>2</sup>。本次评估中不考虑《智库科技城控制性详细规划》和《南海汽车产业园控制性详细规划》（松夏片区）中的其他特殊规划限制。

(5) 报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等数据以委托方提供的《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》、《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》、《关于佛山中院[2010]佛中法执字第 564 号土地使用权处置征询意见函的复函》、《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》、2019 年 3 月 27 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2019 年 6 月 24 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2019 年 7 月 8 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2020 年 1 月 10 日的《广东省佛山市中级人民法院函》、2020 年 4 月 14 日的《广东省佛山市中级人民法院函》复印件记载为准。

(6) 根据委托方提供的相关资料，经委托方提供的相关资料，可知：

估价对象 1：该宗地已于 2002 年 4 月 17 日办理他项登记，他项权利证号为：（2002）00101，抵押权利人为中国工商银行南海市支行；该宗地已于 2009 年 9 月 25 日办理查封登记，查封类型为查封，查封单位为广州铁

路运输法院；该宗地已于2010年9月25日办理查封登记，查封类型为轮候查封，查封单位为佛山市中级人民法院。

估价对象2：该宗地已于2002年5月20日办理他项登记，他项权利证号为：(2002)00115，抵押权利人为中国东方资产管理公司广州办事处；该宗地已于2009年9月25日办理查封登记，查封类型为查封，查封单位为广州铁路运输法院；该宗地已于2010年9月25日办理查封登记，查封类型为轮候查封，查封单位为佛山市中级人民法院。

在估价作业期间，估价机构以及估价人员无法核实委托方提供上述资料的真实性，只能采信委托方提供的相关资料作为本次估价的依据。

2. 本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件及地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的权利状况、估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地使用年限、土地处置方式等影响地价的 因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

### 3. 有关参数说明

(1) 关于容积率，根据2019年6月24日委托方提供的《广东省佛山市中级人民法院函》设定为2.5。

(2) 关于计容面积，根据2020年1月10日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》和2020年4月14日发来的《广东省佛山市中级人民法院函》确定计容面积合计29,615.004 m<sup>2</sup>，其中估价对象1计容面积为9,675.041 m<sup>2</sup>，估价对象2计容面积为19,939.963 m<sup>2</sup>。

(2) 关于还原率，参照基准地价确定土地还原利率为6.19%。

### 4. 其他需要特殊说明的问题

(1) 本估价机构以及估价人员与委托方除委托估价关系外，无其他任何足以影响估价结果的关系。

(2) 委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性以及估价报告格式符合国家颁布的《城镇土地估价规程》负责。

(3) 本次估价结果不包含在评估基准日后发生交易的费税。

(4) 宗地位于狮山区狮山企业联合总公司（原狮山农场）“大钟岗”，周边有华侨墓园、南海殡仪馆、绿电再生能源有限公司垃圾焚烧发电厂、汽配工业园，特请报告使用者注意。

(5) 根据委托方提供的相关资料，经委托方提供的相关资料，可知：

估价对象 1：该宗地已于 2002 年 4 月 17 日办理他项登记，他项权利证号为：(2002) 00101，抵押权利人为中国工商银行南海市支行；该宗地已于 2009 年 9 月 25 日办理查封登记，查封类型为查封，查封单位为广州铁路运输法院；该宗地已于 2010 年 9 月 25 日办理查封登记，查封类型为轮候查封，查封单位为佛山市中级人民法院。

估价对象 2：该宗地已于 2002 年 5 月 20 日办理他项登记，他项权利证号为：(2002) 00115，抵押权利人为中国东方资产管理公司广州办事处；该宗地已于 2009 年 9 月 25 日办理查封登记，查封类型为查封，查封单位为广州铁路运输法院；该宗地已于 2010 年 9 月 25 日办理查封登记，查封类型为轮候查封，查封单位为佛山市中级人民法院。

本次估价未考虑该土地他项权利限制对估价结果的影响。

(6) 根据委托方提供的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》和《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》可知，于 2005 年前后和 2008 年前后，2 宗待估宗地被虹岭路及工业大道的建设已共占用 23,493.504 m<sup>2</sup>，特请报告使用者注意。

(7) 根据委托方提供的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》可知，两宗土地扣除道路外的土地属于林业部门管理的集体林地，且上述林地没有办理林权证。根据《广东省林地保护条例》相关规定，上述两宗地在拍卖后，如需开发建设经营项目，也难以取得征用、占用林地行政许可手续，特请报告使用者注意。

(8) 根据委托方提供的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的复函》可知，由于两宗土地多年未开发，周边村集体就地块边界问题提出过权属争议，特请报告使用者注意。

(9) 根据委托方提供的 2019 年 6 月 24 日提供的《广东省佛山市中级人民法院函》及《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》，该两宗土地为闲置土地。本次评估中，已扣除土地闲置费，土地闲置费由竞得人另行缴纳。本次评估的闲置费用测算仅供参考，最终应赋的闲置费用以相关部门核定为准。



# 广东省佛山市中级人民法院

## 评估委托书

(2019)佛中法鉴(评)字第17号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

本院在执行(2010)佛中法执字第564号案件过程中，经摇号选定你单位为下列标的物的评估机构：中国广东南海市南桂海外企业集团所有的位于狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”的二块土地[土地证号：国用(2002)特180018号、国用(2002)特180019号]。

本院现委托你单位对上述财产进行评估，请你单位在接到委托书后30日内完成上述标的物的评估工作。若在规定时间内不能完成评估请向本院执行局申请延期。具体事项请与案件承办人联系。

附：1、案件材料；

2、执行案件承办人：方敏 电话：0757-82630866





# 广东省佛山市中级人民法院

## 函

(2010)佛中法执字第 564 号

广东信德资产评估与房地产土地估计有限公司：

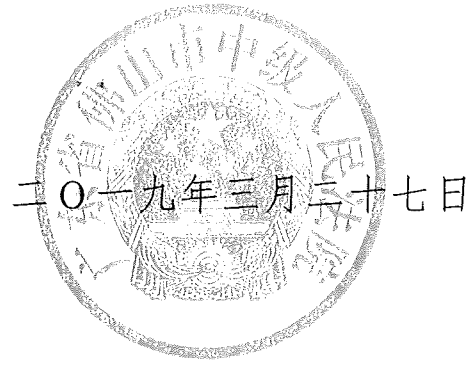
本院以 (2019)佛中法鉴(评)字第 17 号评估委托书依法委托你公司对中国广东佛山市南海区南桂海外企业集团所有的位于狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”的二块土地[土地证号：国用(2002)特 180018 号、国用(2002)特 180019 号]进行评估，你公司来函请求本院明确相关事项，本院就相关事项明确如下：

一、上述土地使用权的评估设定为法院对上述土地使用权进行拍卖处置，在评估过程中按证载的商住用地进行评估，但需要就佛山市南海区人民政府于 2018 年 11 月 26 日出具的《佛山市南海区人民政府关于“大钟岗”土地使用权处置征询意见的函》中的内容作为影响估价对象价值的重大因素纳入评估参考中。

二、上述土地使用权的容积率按照商住用地一般容积率来进行评估，土地使用权终止日期 2072 年 3 月 20 日。

三、两宗地无需剔除占用面积，但必须在评估报告中对上述占用部分进行瑕疵披露。

此函。



承办法官：方敏 书记员：黄敏琼

联系电话：0757-82630866/82630435 传真：0757-82630416

地 址：广东省佛山市禅城区魁奇二路 51 号

# 广东省佛山市中级人民法院 函

(2010)佛中法执字第564号之一

广东信德资产评估与房地产土地估计有限公司：

本院以(2019)佛中法鉴(评)字第17号评估委托书依法委托你公司对中国广东佛山市南海区南桂海外企业集团所有的位于狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”的二块土地[土地证号：国用(2002)特180018号、国用(2002)特180019号]进行评估，你公司来函请求本院明确相关事项，本院经咨询佛山市自然资源局南海分局后，就相关事项明确如下：

一、上述土地使用权为闲置用地。

二、上述土地使用权的容积率按照商住用地一般容积率2.5来进行评估。

此函。

二〇一九年六月二十四日



承办法官：方敏 书记员：黄敏琼

联系电话：0757-82630866/82630435 传真：0757-82630416

地 址：广东省佛山市禅城区魁奇二路51号

# 广东省佛山市中级人民法院 函

(2010)佛中法执字第 564 号

广东信德资产评估与房地产土地估计有限公司：

本院以 (2019)佛中法鉴(评)字第 17 号评估委托书依法委托你公司对中国广东佛山市南海区南桂海外企业集团所有的位于狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”的二块土地[土地证号：国用(2002)特 180018 号、国用(2002)特 180019 号]进行评估。你公司就上述土地使用权的评估提交了工作方案请示函，提出了如下五个方案：1、不对道路用面积、防护绿地面积、环境设施用地面积、农用地面积进行剔除；2、估价对象容积率设定为 2.5；3、定上述土地使用权为闲置用地；4、在报告中对部分林地占用进行瑕疵披露；5、对权属争议问题进行瑕疵披露。经审查后，同意你公司的方案。

此函。



承办法官：方敏 书记员：黄敏琼

联系电话：0757-82630866/82630435 传真：0757-82630416

地 址：广东省佛山市禅城区魁奇二路 51 号

# 广东省佛山市中级人民法院 函

(2010)佛中法执字第 564 号

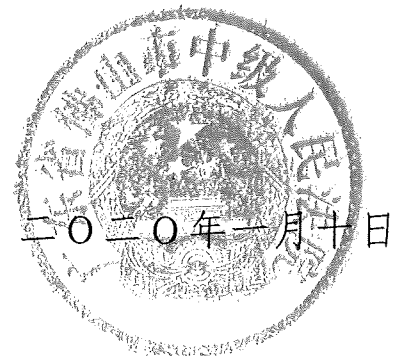
广东信德资产评估与房地产土地估计有限公司：

本院以 (2019)佛中法鉴(评)字第 17 号评估委托书依法委托你公司对中国广东佛山市南海区南桂海外企业集团所有的位于狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”的二块土地[土地证号：国用(2002)特 180018 号、国用(2002)特 180019 号]进行评估，你公司来函请求本院明确相关事项，本院经咨询佛山市自然资源局南海分局后，就相关事项明确如下：

一、将涉案土地中已被改为道路、农林和环境设施、防护绿地等用途的面积剔除，不纳入计容面积中。

二、上述土地使用权根据佛山市自然资源局南海分局的复函已经变更为工业用地，虽然按照商住用地进行评估，但买受人竞得上述土地使用权后不能按照商住用地进行使用，因此在评估过程中需要考虑该条件。

此函。



# 广东省佛山市中级人民法院 函

(2010)佛中法执字第 564 号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司：

你公司信评函字[2019]0327号《关于(2010)佛中法执字第 564 号的评估工作函》，本院收悉。关于本院提供给你的两份关于评估对象的调查取证函中面积的存在差异，本院经审查确定，以《佛山市自然资源局南海分局关于〈广东省佛山市中级人民法院调查取证函〉的复函》上的面积为准。

此函。



承办法官：方敏 书记员：黄敏琼

联系电话：0757-82630866/82630435 传真：0757-82630416

地 址：广东省佛山市禅城区魁奇二路 51 号