

位于广东省汕尾市区滨海别墅东路西侧一宗国有出让用地的

土地估价报告

珠荣正估字第[2020]A025号

(2020)粤15执333号、(2020)粤15执334号、(2020)粤15执340号

项目名称：汕尾市城区荣泰实业有限公司位于汕尾市区滨海别墅东路西侧3985平方米城镇住宅用地的土地使用权市场价值评估

估价委托人：广东省汕尾市中级人民法院

联系人：苏法官、郑助理

受托估价单位：珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

土地估价报告编号：珠荣正估字第[2020]A025号

提交估价报告日期：二〇二〇年十一月三十日

关键词：汕尾市

土地使用权市场价值评估

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

二〇二〇年

估价报告目录

（一） 第一部分 摘要	第 2-5 页
（二） 第二部分 估价对象界定	第 6-29 页
（三） 第三部分 土地估价结果	第 30-40 页
（四） 第四部分 附件	第 41 页

第一部分 摘要

一、估价项目名称：汕尾市城区荣泰实业有限公司位于汕尾市区滨海别墅东路西侧3985平方米城镇住宅用地的土地使用权市场价值评估。

特别说明（提请报告使用人注意、并仔细阅读报告全文）：

1、根据不动产权登记系统查询结果、宗地用途为城镇住宅用地；

2、根据汕尾市自然资源局《关于汕尾市城区荣泰实业有限公司用地情况的复函》[汕自然资函（2020）1596号、2020年11月11日签发]、证载土地用途居住（安置）用地，城市规划已重新设定了该宗用地规划条件，按原条件建设已不符合规划要求。对于已出让或划拨用地，原规划条件已不符合城市规划要求的，经请示市委、市政府，建议由市政府按照原规划条件进行评估补偿收回后，按程序另行处理。

3、根据汕尾市自然资源局《复函》[汕自然资函（2020）1692号、2020年11月27日签发]，该宗用地原为项目拆迁安置用地，证载用途中的“安置”表示该宗用地原为拆迁安置用地，根据《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号），使用性质为居住用地。

4、现有资料未能明确地价缴交情况、居住（安置）用地开发及销售是否受到限制。

本报告设定待估宗地为国有出让城镇住宅用地、宗地开发及销售无限制规划指标参照签发于2008年3月7日的《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号），并假定无法定优先受偿款。

二、委托估价方：广东省汕尾市中级人民法院

三、估价目的：评估土地使用权市场价值，为法院处置财产提供处置参考价。

四、估价期日：估价期日与现场勘察日一致，为二〇二〇年十一月十二日。

五、估价日期：二〇二〇年十一月十二日至二〇二〇年十一月三十日。

六、地价定义：

估价对象为位于汕尾市区滨海别墅东路西侧3985平方米国有出让用地。根据委托方提供的相关资料、《委托书》及估价目的，经注册土地估价师现场勘察，确定本次估价地价定义如下：

1、根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的规定，本次估价宗地为国有土地使用权价值，采用公允价值标准。

2、用途设定：根据不动产权登记系统查询结果、用途为城镇住宅用地；根据汕尾市自然资源局《关于汕尾市城区荣泰实业有限公司用地情况的复函》[汕自然资函〔2020〕1596号]、证载土地用途居住（安置）用地。根据汕尾市自然资源局《复函》[汕自然资函〔2020〕1692号、2020年11月27日签发]，证载用途中的“安置”表示该宗用地原为拆迁安置用地，根据《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号），使用性质为居住安置用地。目前实际利用状况为待开发状态，本次估价设定用途为城镇住宅用地、项目开发销售不受限制。

3、土地使用年限设定：根据不动产登记查询结果，待估宗地批准土地使用期限为2078年03月17日止，剩余使用年限为住宅57.35年。

4、土地开发程度设定：待估宗地实际开发程度为宗地周围路网已建成，宗地已圈围、未开始建设、地上有临时建筑，达到宗地红线外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）标准、宗地红线内“场地平整、有临时建筑”。根据本次估价目的，本次估价设定待估宗地开发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“场地平整”，不考虑临时建筑对地价的影响。

5、土地规划条件设定：根据委托方提供的《规划设计要点通知书》，容积率多层1.6以下。根据合法原则及最有效利用原则，本次估价设定容积率多层1.6。

6、土地使用权价值类型设定：待估宗地为国有出让地，本次估价目的是评估土地使用权市场价值，为法院办案提供价值参考依据，土地使用权价值类型设定为国有出让土地使用权市场价值。

综上所述，本次估价价值定义为：待估宗地在公开市场于估价期日二〇二〇年十一月十二日开发程度达到宗地红线外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“场地平整”，土地用途为城镇住宅用地，土地剩余使用年限为住宅57.35年，容积率1.6的条件下国有出让土地使用权市场价值（本次估价地价定义见下表）。

待估宗地地价定义一览表

位置	面积 (平方米)	估价设定的土地用途	估价设定土地使用权年限	估价期日土地剩余使用年限	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定容积率	设定土地使用权类型
汕尾市区滨海别墅东路西侧地块	3985	城镇住宅用地	住宅 57.35 年	住宅 57.35 年	宗地红线外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“场地平整、地上有临时建筑”	宗地红线外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“场地平整”	1.6	国有出让

七、估价结果：

说明：估价机构未能获取待估宗地的地价缴交记录、自然资源局复函中“安置”对应的可能存在的限制条款，土地使用权市场价值估价结果设定地价已结清、项目开发及销售无限制、假定无法定优先受偿款前提下的完全市场价值估价结果。

经估价人员现场查勘和对当地市场分析，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，评估得到于估价期日二〇二〇年十一月十二日的土地使用权市场价值评估结果为：

1、土地使用权：

经估价人员现场查勘和对当地市场分析，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、容积率、使用年限及开发程度等条件下，于估价期日二〇二〇年十一月十二日的土地使用权市场价值结果为：

土地面积：3985平方米

设定容积率：1.6

计容积率建筑面积：6376平方米

楼面地价：2,850元/平方米



折合单位面积地价：4,560元/平方米

总地价：18,171,600元

（大写：壹仟捌佰壹拾柒万壹仟陆佰圆整）

计量币种：人民币

八、估价师签字：

姓名	资格证书号	签名
贺 民	2000440329	
罗 曦	2000440318	

十、土地估价机构：

估价机构负责人签字：



珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二十日



土地估价结果一览表

估价机构：珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

编号：珠荣正估字第[2020]A025号

估价期日：2020年11月12日

估价目的：评估土地使用权市场价值，为法院处置财产提供处置参考价。

估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	估价期日实际用途	估价设定用途	规划容积率	估价设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地剩余使用年限(年)	土地面积(m ²)	单位楼面地价(元/m ²)	总地价(元)	备注
汕尾市城区荣泰实业有限公司	汕国用(2008)第013号	汕尾市区滨海别墅东路西侧	城镇住宅	城镇住宅	多层1.6以下	多层1.6	宗地红线外围“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地红线内“场地平整、地上有临时建筑”	宗地红线外围“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地红线内“场地平整”	57.35年	3985	2,850	18,171,600	
合计										3985		18,171,600	

(一) 上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：待估宗地为出让国有土地，已被法院查封。
- 2、基础设施条件：待估宗地现状开发程度宗地红线外围“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地红线内“场地平整、地上有临时建筑”；根据本次估价目的，本次估价设定待估宗地开发程度为宗地红线外围“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地红线内“场地平整”。
- 3、规划限制条件：根据委托方提供的《规划设计要点通知书》，主要规划指标如下：用地面积：3985平方米；用地性质：居住安置用地；建设规模：计容积率建筑面积为6376平方米；建筑层数：多层。

(二) 其他需要说明的事项

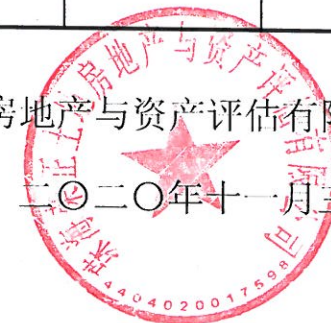
- 1、本次估价目的是评估土地使用权市场价值，为法院处置财产提供处置参考价。
- 2、本估价报告及估价结果仅为本估价报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本估价报告评估结果无效。
- 3、估价结果是根据相关资料为依据下的土地使用权价值估价结果，若待估宗地的土地利用方式等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整或重新评估。
- 4、土地用途及规划相关资料由委托方提供；不同规划条件可能引起土地价格的变动。
- 5、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查而得。
- 6、估价人员根据国家有关法律法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。
- 7、本估价报告必须完整使用，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。
- 8、本估价报告和报告结果的使用权归委托方所有，对估价报告和报告结果的解释权归估价机构。
- 9、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、准确性负责。
- 10、估价报告中使用的币种为人民币。
- 11、待估宗地实际基础设施条件详见下表。

待估宗地实际基础设施条件表

序号	地址	产权证号	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
1	汕尾市区滨海别墅东路西侧	汕国用(2008) 第013号	待开工建设 场地平整	外网市政道路 通达	市政供电接通	市政供水接通	接入市政管网	固定电话接通

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

二〇二〇年十一月三十日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方：广东省汕尾市中级人民法院

联系人：苏法官、郑助理

电话：0660-3299129

地址：汕尾市城区腾飞路2号

二、估价对象描述：

（一）土地登记状况：

根据不动产统一登记系统查询结果，估价对象已于2008年3月17日办理了产权登记，《土地使用权证》编号：汕国用（2008）第013号，权利人为汕尾市城区荣泰实业有限公司，不动产单元号为441502005001GB08095W00000000，土地面积为3985平方米，土地性质及使用权取得方式为国有出让，用途为城镇住宅用地，土地使用期限至2078年3月17日止。

待估宗地基本情况表

位置	土地面积 (平方米)	用地性质	土地级别	容积率	他项权利	四至			
						东	南	西	北
汕尾市区滨海别墅 东路西侧	3985	城镇住宅 用地	住宅二级	1.6	有查封 登记	别墅东 路（红 线）	红线	税务局宿 舍楼红线	十二米路 （红线）

根据汕尾市自然资源局《关于汕尾市城区荣泰实业有限公司用地情况的复函》[汕自然资函（2020）1596号、2020年11月11日签发]、证载土地用途居住（安置）用地，城市规划已重新设定了该宗用地规划条件，按原条件建设已不符合规划要求。对于已出让或划拨用地，原规划条件已不符合城市规划要求的，经请示市委、市政府，建议由市政府按照原规划条件进行评估补偿收回后，按程序另行处理。

根据汕尾市自然资源局《复函》[汕自然资函（2020）1692号、2020年11月27日签发]，该宗用地原为项目拆迁安置用地，证载用途中的“安置”表示该宗

用地原为拆迁安置用地，根据《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号），使用性质为居住安置用地。

（二）土地权利状况

根据不动产权统一登记系统查询结果，该宗城镇住宅用地使用期限至 2078 年 03 月 17 日止、剩余使用年限为 58.35 年，于估价期日，待估宗地已被法院查封。

（三）土地利用状况

1、土地现状利用条件

待估宗地为待开发国有出让用地，土地四至为：东至别墅东路红线、北至十二米路红线、西至税务局宿舍楼红线、南至红线。

于估价期日，估价对象周边已用有围墙围闭，地上有临时建筑物，其余为空地，详见附件：宗地现状照片。

2、土地规划利用条件

根据不动产权登记系统查询结果、《规划设计要点通知书》，设定用地为城镇住宅用地，建设规划数据如下：

使用性质：城镇住宅用地；

容积率：多层 1.6 以下、计容建筑面积 6376 平方米；

住宅建筑净密度：30%以下；

建筑高度：小于 21 米；

绿地率：大于 30%。

3、最有效利用分析

根据合法原则及最有效利用原则，本次估价按城镇住宅用途开发可达到最有效利用。

三、影响地价的因素说明：

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，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、城市资源状况

[地理位置]汕尾市位于广东省东南部沿海，在东经 $114^{\circ} 54' \sim 116^{\circ} 13'$ ，北纬 $22^{\circ} 27' \sim 23^{\circ} 28'$ 之间。东临揭阳市，同惠来县交界；西连惠州市，与惠东县接壤；北接河源市，和紫金县相邻；南濒南海。陆域界线南北最宽处 90 公里，东西最宽处 132 公里，总面积 5271 平方公里，占全省总面积 2.93%；大陆沿海岸线长 302 公里（不含岛岸线），占全省岸线长度的 9%；辖内海域有 93 个岛屿，12 个港口和 3 个海湖。全市沿海 200 米等线内属本市所辖，海洋国土面积 2.38 万平方公里，占全省海洋国土面积的 14%。

[自然与人文环境]汕尾自然资源丰富，地腴水丰。属南亚热带季风气候区，海洋性气候明显，光照充足，雨热同季，雨量充沛，年平均气温为 $22.9^{\circ}\text{C} \sim 23^{\circ}\text{C}$ 之间。境内集雨面积 100km^2 以上的河流有螺河、螺溪、赤石河、黄江、大液河等 15 条，其中直流入海有螺河、乌坎河、鳌江、黄江、赤石河等 5 条。海岸线长 455.02km，占全省岸线长度 11.06%。辖内海域有 93 个岛屿、12 个港口和 3 个海湖，全市沿海 200m 等深线内属本市所辖海洋国土面积 2.38 万 km^2 ，占全省海洋国土面积的 14%。汕尾市地形为北部高丘山地，千米以上的高山有 23 座，最高峰为莲花山，海拔 1337.3 米，位于海丰县西北境内；中部多丘陵、山地；南部沿海多为山地、平原。

汕尾文化底蕴深厚，是潮汕文化、闽南文化、广府文化、客家文化的交汇地，文化多元而兼容，是“中国民间文化艺术之乡”，是历史名人彭湃、马思聪、谢

非的故乡。有7个国家级、13个省级非物质文化遗产项目，其中白字戏、西秦戏、正字戏是国家稀有剧种，陆丰的滚地金龙、皮影戏、英歌舞、汕尾渔歌、海丰麒麟舞、钱鼓舞、河田高景等富有本地特色的文化融入旅游，让汕尾更具魅力。

[行政区划与人口状况]汕尾市位于广东省粤东沿海地区的丘陵地带，与潮汕区域相邻，现下辖市城区、陆丰市、海丰县、陆河县四个县区级单位，另有华侨管理区和红海湾开发区两大县级开发区，其前身是著名的海陆丰革命根据地。2019年末汕尾市常住人口301.50万人，其中城镇人口166.43万人，占常住人口比重为55.2%；户籍人口356.82万人，其中城镇人口182.98万人，占户籍人口的比重51.3%；居民主要为汉族，还有疍族、畚族等23个民族。

[城市基础设施建设]根据汕尾市政府工作报告相关内容，明确了重点推进广汕高铁、汕汕高铁汕尾段建设，积极开展深汕高铁、龙汕铁路前期工作。加快兴汕高速建设，推动深汕西高速改扩建工程、广东滨海公路汕尾段、珠东快速开工建设。完成国道324陆丰穿城段改建工程，推动国道235陆河河田至河口段、国道324梅陇至鲒门段、省道240陆河至陆丰段、省道510陆丰河西至西南段升级改造。推进小漠国际物流港、陆丰核电一期重件码头建设，优化整合汕尾新港区、海丰港区和陆丰港区。规划海上旅游航线。加快汕尾机场建设前期工作。完成公平灌区节水改造工程，启动公平水库至市区输水工程、龙潭灌区节水改造工程，加快红草园区排洪治涝工程、赤沙水厂等水利基础设施建设。推进城乡电网、甲湖湾电厂出线走廊及一批输变电站等电力基础设施建设。加快新型信息基础设施建设，推动千兆光纤进小区、百兆光纤进家庭，力争光纤入户率达75%以上，加快有线广播电视网络数字化、双向化、宽带化改造，支持5G通信基站建设，加快“智慧城市”进程。

[交通设施建设]汕尾水路距香港81海里，距台湾高雄港200海里，距太平洋国际航道12海里，陆路距广州240公里、深圳150公里、汕头160公里。深汕高速贯通全境，紧贴海岸线而行，厦深铁路开通后到深圳只需40分钟，广州至汕尾高速铁路通车后到广州只需50分钟，天（津）汕（尾）高速、玉（广西

玉林)漳(福建漳州)高速、京九铁路龙川至汕尾支线陆续开建,未来将形成“三铁路三高速一港口”水陆交通发达的交通格局。

2、不动产制度与房地产市场调控政策

(1) 土地制度

土地制度是指包括一切土地问题的制度,是人们在一定社会经济条件下,因土地的归属和利用问题而产生的所有土地关系的总称,包括土地所有制、土地使用制度、土地规划制度、土地保护制度、土地征用制度、土地税收制度和土地管理制度等。

为了切实加强土地管理工作,汕尾市政府加强了对土地出让市场的管理,使该市土地市场日趋规范,有力推动了当地经济的发展。同时,严格实施土地利用总体规划,控制年度土地供应总量,实行土地用途管制制度,以保证土地资源的合理利用和社会经济以及环境的协调发展。

为建立土地管理共同责任制度,进一步明确各级人民政府、各有关部门(单位)在土地管理中的职责和分工,有效遏制各种土地违法违规行为,汕尾市制定了《汕尾市土地管理共同责任制的规定》(汕府办〔2011〕11号)。规定制定相关政策措施,建立长效机制;组织及时制止和严格查处土地违法行为,遏制违法用地。另外还对土地执法、责任追究等相关行为做了详细的规定,要求县(市、区)人民政府(管委会)负责统筹本行政区域内土地执法监管工作,研究制定相关政策措施,建立和完善政府领导下的土地违法违规案件查处协调机制;行政执法人员在土地执法过程中徇私舞弊,应当依法移交公安或检察机关追究刑事责任的案件但不移交的,由监察部门依法调查并从严处理。

(2) 住房制度

住房制度是指包括有关住房的建设、分配、交接、管理等方面的法律、法规

及政策等调整有关方面的关系并约束其行为的规范，主要内容包括：城镇住房建设投资方式、住房供应方式、住房分配方式、住房社会保障方式、住房管理方式等。

为贯彻落实国家和省有关房地产市场调控的要求，汕尾市已建立“住房建设联席会议制度”，每年两次对房地产市场运行情况进行研究分析；提出具体安排报政府决定，以促进汕尾市房地产业的健康、稳步发展。

（3）地价政策

为切实加强土地管理工作，汕尾市政府加强对土地出让市场的管理，使土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展；严格实施土地利用总体规划，保证土地资源的合理利用和社会经济以及环境的协调发展；制定了《汕尾市人民政府关于进一步加快推进户籍制度改革的实施意见》（汕府〔2016〕61号）、《汕尾市国土资源局关于建立重点项目绿色通道实施方案》等相关政策，建立了土地管理共同责任制度，并持续推进落实执行。根据《广东省地价管理规定》的有关规定，结合当前汕尾市土地市场的现状，汕尾市政府制定了一系列土地管理与地价管理的政策。经营性用地一律采用招标、拍卖和挂牌方式出让；为规范国有建设用地使用权和矿业权网上挂牌交易行为，确保国有建设用地使用权和矿业权交易的公开、公平、公正，制定了汕尾市土地使用权和矿业权网上挂牌交易规则；为了加强对征收农民集体所有土地补偿费的使用管理，维护农村集体土地所有者的合法权益，制定了汕尾市征收市区土地补偿实施办法；为进一步清理处置闲置土地，全面盘活利用存量建设土地，有效促进土地的循环和节约集约利用，制定了关于进一步清理处置闲置土地工作方案等等，有力地促进了汕尾市地产市场健康有序的发展。

(4) 房地产市场调控政策

2019年上半年的政策特点、影响房地产市场发展的政策要素，主要有货币财政政策、房地产调控政策、住房制度改革、棚改及旧改政策、人口人才政策、区域发展政策六个方面。

① 币财政政策：稳健的货币政策松紧适度，把好货币供给总闸门

防范化解重大风险，保持经济持续稳定发展。2019年初中央多次强调防范化解重大风险，促经济稳定。2019年1月21日，习总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上发表重要讲话，强调要坚持底线思维，增强忧患意识，提高防控能力，着力防范化解重大风险，保持经济持续健康发展和社会大局稳定；2月22日，中共中央政治局就完善金融服务、防范金融风险举行第十三次集体学习，强调要坚决打好防范化解包括金融风险在内的重大风险攻坚战；3月5日，两会政府工作报告指出，防范化解重大风险要强化底线思维，坚持结构性去杠杆，防范金融市场异常波动，稳妥处理地方政府债务风险，防控输入性风险；3月11日，央行组织集中学习会，指出2019年要继续坚决打好防范化解重大风险攻坚战，精准处置化解各类风险隐患，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线；4月17日，银保监会表示将制定防范化解银行业保险业金融风险攻坚战三年行动方案，明确阶段性目标和时间表、路线图；5月24日，鉴于包商银行股份有限公司出现严重信用风险，为保护存款人和其他客户合法权益，中国银行保险监督管理委员会决定对包商银行实行接管，接管期限一年；6月25日，央行货币政策委员会召开2019年第二季度例会强调，要打好防范化解金融风险攻坚战，守住不发生系统性金融风险的底线。

积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门。2019年1月9日，国常会强调继续实施稳健的货币政策，坚持不搞“大水

漫灌”；2月20日，国常会再次重申稳健的货币政策没有变，也不会变；3月5日，两会政府工作报告指出，积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要松紧适度，要把好货币供给总闸门；4月12日，央行货币政策委员会召开2019年第一季度例会，指出稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，同时保持流动性合理充裕；4月22日，习总书记主持召开中央财经委员会第四次会议，强调要强化宏观政策逆周期调节，财政政策要加力提效，减税降费要尽快落实到位，货币政策要松紧适度，根据经济增长和价格形势变化及时预调微调；4月25日，国新办举行降低小微企业融资成本政策例行吹风会，关于货币政策的取向，人民银行副行长表示现阶段货币政策取向是稳健，操作方法是相机抉择、预调微调，操作目标是松紧适度，央行没有收紧货币政策的意图，也没有放松货币政策的意图；5月17日，央行发布《2019年第一季度中国货币政策执行报告》，指出要把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，稳健的货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕；6月25日，央行货币政策委员会召开2019年第二季度例会，指出要适时适度实施逆周期调节，加强宏观政策协调，并再次强调稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门。

进一步支持实体经济发展，降低融资成本。2019年1月4日，为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国央行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点；1月23日，央行开展2019年一季度定向中期借贷便利操作（TMLF），操作对象为符合相关条件并提出申请的大型商业银行、股份制商业银行和大型城市商业银行，操作金额2575亿元；4月17日，为维护银行体系流动性合理充裕，央行开展MLF操作2000亿元；4月24日，央行开展定向中期借贷便利（TMLF）操作2674亿元；5月14日，央行开展中期借贷便利（MLF）操作2000亿元，比当日到期量多440亿元；5月15日，央行决定从2019年5月

15日开始，对聚焦当地、服务县域的中小银行，实行较低的优惠存款准备金率，释放长期资金约2800亿元，全部用于发放民营和小微企业贷款。

房地产税立法工作稳步推进。《2019政府工作报告》提出，健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。全国人大财经委建议尽快提出将增值税法、消费税法、关税法、城市维护建设税法、契税法、印花税法、房地产税法和税收征收管理法（修改）等提请全国人大常委会审议的时间安排，按时提交审议，确保完成党中央确定的2020年实现税收法定的任务。《2019政府工作报告》起草组成员、国务院研究室副主任在新闻发布会上表示，稳步推进房地产税立法主要由全国人大负责，从国务院方面，还要进行大量调研，为立法做好基础性工作，这方面的一些工作，有关部门已经在有条不紊推进。

②房地产调控政策：重申房住不炒，一城一策稳楼市

A、中央重申坚持房住不炒，防止楼市大起大落

坚持房住不炒，防止楼市大起大落。2019年1月21日，习总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上提出，要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案；3月5日，《2019政府工作报告》提出，要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展；3月12日，住建部部长在“部长通道”回应社会关切时表示，2019年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，保持政策的连续性和稳定性，防止楼市大起大落；4月17日，自然资源部发出通知要求各地根据商品住房库存消化周期，制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标；4月19日，习总书记主持召开中共中央政治局会议，重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定

位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制；此外，4月，住建部对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示；5月，住建部在此前对6个城市进行预警提示的基础上，又对新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

B、地方“一城一策”优化调控措施，促楼市稳定

地方政府紧缩政策数量前低后高，调控跟随市场变化及时调整。2019年上半年，月度收紧性政策数呈前低后高、前稳后严的特点。一季度整体政策对乐观预期有所推动（部分城市利率上浮水平有所下降、调整了限价及摇号等不合时宜的政策、保障引进人才购房需求）。然而，政策紧缩程度自4月以来明显加强。特别是近期市场热度较高的西安、苏州分别升级了限购、限售政策。同时，全国部分地区利率上浮水平也止降回升，公积金政策又迎来新一轮收紧，合肥、苏州、东莞等地基于土地市场热度升高也及时收紧土拍政策。此外，河南、福建、浙江、安徽、成都、长沙、武汉等省市提出要稳妥实施“一城一策”方案，切实稳地价、稳房价、稳预期。

③住房制度改革：租购并举，加快完善住房保障体系

第一，中央大力推进租购并举住房制度改革。

第二，各地大力发展住房租赁市场，持续规范住房租赁市场秩序。

第三，各地坚定不移发展共有产权住房，加快建立住房保障体系。

④棚改、旧改政策：棚改规模急剧收缩，加快改造城镇老旧小区

年度计划棚改规模收缩明显。2018年1月，住建部公布2018年全国各类棚户区改造开工626万套，超额完成年度580万套的目标任务，完成投资1.74万亿元。4月，财政部印发《关于下达2019年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》，明确2019年全国棚户区改造规模约285万套，中央补助约700亿元。

⑤人口人才政策：落户放开放宽，新一轮人才引进聚焦住房安居

落户放开放宽，门槛进一步降低。人才引进聚焦住房保障。

⑥区域发展政策：培育发展现代化都市圈，推动协同发展

A、培育发展现代化都市圈，实现区域一体化发展

加快消除城乡区域间户籍壁垒，培育发展一批现代化都市圈。京津冀协同发展持续推进。粤港澳大湾区打造国际一流湾区和世界级城市群。长三角一体化发展加速构建。其他地区也在加快部署区域发展战略。

B、建立城乡一体化土地市场，实施乡村振兴战略

加快建立城乡统一的建设用地市场。2019年2月19日，中央一号文件《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》提出，全面推开农村土地征收制度改革和农村集体经营性建设用地入市改革，加快建立城乡统一的建设用地市场。

产业兴旺助力乡村振兴。2019年6月28日，国务院印发《关于促进乡村产业振兴的指导意见》，强调产业兴旺是乡村振兴的重要基础，是解决农村一切问题的前提。

购房政策小结：

A、房住不炒成为了长期定位，炒房客逐渐被挤出楼市，支持合理住房需求的环境正在形成。从2016年首次提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，到2019年住建部首次在“房住不炒”之前加上“长期”二字，这意味着房住不炒成为了长期定位，去除房子的金融属性或投资属性的指向十分明确了，未来炒房不仅不会得到政策的支持，还将继续受到政策打击和遏制。

B、棚改货币化去库存的历史任务在2017已经基本完成，三四线去化周期回归合理水平，而继续大力度推进货币化安置将增加三四线城市房价上涨的压力。在人口增长放缓未来购房需求降低，而开发商却依旧保持高速盖房的背景下，未来楼市会逐渐转向买方市场，刚需在买房的时候就有了更大的选择余地。不可否认，三四线城市棚户区改造创造的住房需求。

C、楼市大局基本已定，防止大涨大跌是当前房价的基本逻辑。众所周知，楼市调控最初主要是通过限售、限购、限价等手段快速控制楼市热度上升的态势，抑制房价大涨的势头。但是，通过上面的分析，我们也知道，如今楼市调控已经取得了显著效果，全国热点城市的房价已经普遍回落。因此，在稳地价、稳房价、稳预期的调控目标下，除了要防止房价大涨，自然也会防止房价大跌。

3、土地市场状况

2019年，汕尾挂牌出让80宗土地，成交70宗，土地成交总金额超88亿元。其中，居住用地（包括商住用地）成交了43宗，成交面积超192万平，成交总金额约82.6亿元，在成交金额上，环比去年增加了近100%（2018年，居住用地挂牌43宗，成交37宗，成交面积146.54万平，成交总金额为41.33亿元）。

土地类型	宗数	宗地面积 (m ²)	总金额 (万元)
住宅用地	43	1851509.8	825808.59
商业用地	9	156919.044	44557.32
工业用地	16	398125.967	8949.67
其他用地	2	77185.528	2899
合计	70	2483740.339	882214.58

从区域分布情况来看，海丰、陆河占据了半壁江山，两者共计有31宗地，而其他区域，城区有9宗，陆丰最少、仅3宗。

2019年汕尾各区居住用地 (含商住用地) 出让土地一览

制图：汕尾房产资讯 统计时间：2019.1.1-2019.12.30

区域	宗数	宗地面积 (m ²)	总金额 (万元)
城区	9	915602	560779
海丰	14	371601.9	162285.76
陆丰	3	71631.9	18290.83
陆河	17	492674	84453
合计	43	1851509.8	825808.59

2019年拿地超过2宗的开发商有6家，其中，保利拿下了6宗地块，当仁不让成为年度最大地主；地块分布城区、海丰、陆河等区域。

2019年房企汕尾拿地数TOP5

制图：汕尾房产资讯 统计时间：2019.1.1-2019.12.30

(注：仅统计商住用地，当宗数相等，将以面积作为对比)

房企	宗数	宗地面积 (m ²)	总金额 (万元)
保利	6	535005.007	279824
星河湾	4	164970.4	50315.8
陆丰市建	3	71631.9	18290.83
华润	2	374589	212015
华发	2	85091.303	5877

各区县的具体情况：

陆丰：土拍市场有点凉，国企陆丰市建救场

陆丰挂牌出让土地 12 宗，最终 8 宗成功出让，4 宗流拍；成交金额达 28882.93 万元；宅地方面，挂牌 7 宗地块，成功出让 3 宗地块，成交面积 71631.9 平方，成交金额 18290.83 万元。

陆丰市河东镇后坎村委会陆伍公路东侧	商住	3008.3	776.15	860	2019/12/26	陆丰市市政建设投资有限公司
陆丰市河东镇后坎村委会陆伍公路东侧	商住	5217.6	1346.15	860	2019/12/26	陆丰市市政建设投资有限公司
陆丰市河东镇后坎村委会陆伍公路东侧	居住用地	63406	16168.53	850	2019/12/26	陆丰市市政建设投资有限公司

相比 18 年陆丰土拍市场的火爆程度，19 年的土拍市场只能用“凉凉”去形容！陆丰市 18 年挂牌出让 9 宗宅地并全部成功出让，成交面积达 419288.4 m²，成交金额约 14 亿元。而且出现了多宗地块溢价出让的情况，其中最高溢价率达到了 222.03%！2018 年 5 月 23 日，龙光以楼面价 3796.7 元/m²、总价 5.5 亿元竟得陆丰市行政新区一宗商住用地，该成交楼面价不仅刷新了陆丰市的新纪录，而且也是汕尾 2018 年度楼房，该地块溢价率达 162.9%。反观 19 年陆丰土拍市场，出让的 7 块宅地就有 4 块流拍；而成功出让的 3 宗地块均由陆丰市政建设投资集团底价拿下；

陆河：华发、保利入局，惊现个人拿地

陆河挂牌出让土地 37 宗，成交 33 宗，流拍 4 宗；成交金额 96362.4 万元。出让宗数为汕尾各区县中最多！挂牌出让宅地 19 宗，成功出让 17 宗，流拍 2 宗；成交面积达 569071.969 平方，成交金额为 84453 万元。19 年的陆河土拍市场迎来了一阵土拍潮；陆河 18 年全年成功出让 7 宗宅地，而 19 年成功出让的宅地则达到了 17 宗，相比 18 年整整多了 10 宗。

另外，央企保利和珠海华发也在19年落子陆河。保利地产拿下位于东坑镇地段的两宗商住地拿地总价19485万元，地块总面积103840 m²。汕尾华金房地产开发有限公司（华发集团）以5877万元总价获得陆河上护镇的2宗商住地块，总面积为85091.3 m²。另外，有一宗位于新田高速路口附近的商住宅地是被个人竞得，竞得者名叫傅文晋，成交总价为3170万元。

2019陆河宅地成交一览（汕尾房产资讯制表）

地块位置	土地用途	土地面积(m ²)	成交价(万元)	成交楼面价(元/平方)	成交时间	竞得人
水唇镇国道G235	住宅、商业	18508.93	2540	623.8	2019/12/12	陆河县弘达置业有限公司
水唇镇国道G235西侧片区	住宅、商业	14245.79	1955	623.8	2019/12/7	陆河县弘达置业有限公司
新田镇文田路	住宅用地	25745.44	4325	560	2019/10/23	汕尾市嘉华投资有限公司
河田居委附近地段	住宅、商业	2938.678	3380	1337.4	2019/10/11	陆河正诚房地产开发有限公司
新田高速路口附近	住宅、商业	43708.239	5726	436.7	2019/8/13	陆河新同福旅游开发有限公司
新田镇高速路口地段	住宅、商业	29258.29	4301	420	2019/7/12	陆河县锦晟房地产开发有限公司
上护镇村委地段	住宅、商业、公园绿地	56203.6	4021	493.5	2019/6/26	汕尾华金房地产开发有限公司
东坑镇地段	住宅、商业	69871.122	13136	626.7	2019/6/26	保利湾区投资发展有限公司
东坑镇地段	住宅、商业	33968.885	6349	623	2019/6/26	保利湾区投资发展有限公司
上护镇地段	住宅、商业	26887.703	1856	493.1	2019/6/26	汕尾华金房地产开发有限公司
新田高速路口附近	住宅、商业	24196.359	3170	436.7	2019/5/2	傅文晋
新田高速路口地段	住宅、商业	60517.399	8412	436.3	2019/4/27	陆河普圣文创雕刻产业投资有限公司
新田高速路口地段	住宅、商业	40256.02	5797	411.4	2019/4/26	陆河县兆丰投资有限公司
河口工业大道旁	住宅、商业	8999.735	1823	810.2	2019/2/15	陆河南部新城投资开发有限公司
水唇镇水唇大道西侧	住宅、商业	12946	2719	567.6	2019/2/15	陆河县陆商汇房地产开发有限公司
河口工业大道旁	住宅、商业	5020.867	1020	451.4	2019/2/3	汕尾市洋洋实业投资有限公司
陆河大道	住宅、商业	17402.943	13923	1600.1	2019/1/26	深圳市百基业实业有限公司

海丰：保利、恒大首入，星河湾教育园区再拿4宗地

海丰19年挂牌出让土地18宗，成交17宗，1宗住宅用地流拍；成交金额166078.25万元。宅地方面挂牌出让土地15宗，成功出让14宗；成交面积为371601.9平方，成交金额达162285.76万元；2019年海丰土拍市场相继迎来了恒大、保利、星河湾等知名房企！

从供地情况来看，城北地区依然是主力，特别是莲花教育园片区。先是保利地产竞得海城鹰地山2宗商住地；接着到了11月份，星河湾集团更是一口气拿下教育园区的4宗住宅地！总面积达到了537224.7m²。加上18年底的3宗地块，星河湾集团已经在教育园区拥有了7宗居住用地。19年溢价成交的地块不多，其中就有一块位于附城镇海丽东侧、仁荣中学南面的二类居住地块，土地编号为HFCN-04-0302-02、最终由汕尾市万然房地产开发有限公司成功竞得成交价为27206.18万元，成交楼面价1559.6元/m²，溢价率24.2%，该地块楼面价也是海丰19年度最高楼面价。另外值得一提的还有位于梅陇镇中路桥头的一块商住地，被海丰县颐和房地产发展有限公司竞得，楼面价为1555.6元/m²，而且这是19年海丰第二高楼面价，可比县城大多数地块楼面价高。同样值得关注的还有位于东维亚集团拿下的海丰肉联厂三旧改造地块！

2019年海丰宅地成交情况一览（汕尾房产资讯制表）

地块位置	土地用途	土地面积 (m ²)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/平方米)	成交时间	竞得人
县城二环南路南侧鹿境路口	商住	14444	7684.21	782.4	2019/12/22	汕尾市东维亚房地产开发有限公司
城东镇324国道南桥下HFCN08-1202	商住	5441	1822.74	837.5	2019/12/1	海丰县骏腾房地产开发有限公司
附城镇海丽东侧、仁荣中学南面 HFCN-04-0302-02	二类居住	40567	27206.18	1559.6	2019/11/30	汕尾市万然房地产开发有限公司
教育园区L-09	二类居住	49656	15145.08	924.2	2019/11/28	海丰县星河湾房地产有限公司
教育园区L-08	二类居住	37972	11581.46	924.2	2019/11/28	海丰县星河湾房地产有限公司
教育园区L-07	二类居住	53417	16292.19	924.2	2019/11/28	海丰县星河湾房地产有限公司
教育园区L-05-01	二类居住	23925.4	7297.25	1016.7	2019/11/28	海丰县星河湾房地产有限公司
附城镇二环南路南侧行政小区	商住	3661.5	1098.45	652.2	2019/9/23	海丰县宏源房地产开发有限公司
附城镇324国道北侧南湖社区笏仔村 “桥头村”片HFCN03-2202-A	商住	8090	4449.5	1222.2	2019/6/26	海丰合景泰富房地产开发有限公司
海城镇鹰地山片HFCN-02-0202	商住	44000	29640	1497	2019/5/24	保利湾区投资发展有限公司
海城镇鹰地山片HFCN-02-0201	商住	46000	30960	1495.7	2019/5/24	保利湾区投资发展有限公司
梅陇镇中路桥头	商住	1440	1120	1555.6	2019/3/29	海丰县颐和房地产发展有限公司
生态科技城中心启动区KJC-A20	二类居住	37853	5677.95	428.6	2019/2/2	海丰保源房地产开发有限公司
海城镇莲花片区莲花大道西侧 HFNB02-2201-01	商住	5135	2310.75	1000	2019/2/1	海丰县华丰置房地产开发有限公司

城区：华润首入，保利扩版图，汕尾建鑫将建限价房

汕尾城区 19 年挂牌出让土地 13 宗，成交 12 宗，1 宗商服用地流拍；成交金额 590891 万元。其中，挂牌出让的 9 宗商住地块均成功出让，成交面积为 915602 平方，成交金额达 560779 万元；

地块位置	土地用途	土地使用面积 (㎡)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/平方米)	成交时间	竞得人
市区站前大道东侧、站前横四路以南	居住、商业	47742	39960	2700	2019/12/23	汕尾市三越房地产开发有限公司
市区站前大道东侧、站前横五路南侧	居住、商业	47613	40287	2580.02	2019/12/13	广州粤东碧桂园投资有限公司
市区站前大道东侧、站前横五路南侧	居住、商业	29786	25284	2529.99	2019/12/13	汕尾市投资控股有限公司
市区汕马路金町段北侧	居住、商业	178589	104939	1800.01	2019/12/11	汕尾市保利房地产开发有限公司
市区汕马路金町段北侧、中医院西北侧	居住、商业	162576	94800	1800.01	2019/12/11	汕尾市保利房地产开发有限公司
市区站前横路南侧（现红海湾大道）、中轴西路东侧	居住、商业	59228	35561	1580.02	2019/5/28	汕尾市壹加捌房地产开发有限公司
市区汕尾大道东侧、振业路南侧	居住、商业	15479	7933	1164.7	2019/1/10	汕尾市建鑫住房租赁有限公司
中央商务区站前路东侧	居住、商业	208506	117278	1704.4	2019/1/8	深圳市润投资咨询有限公司
中央商务区站前路东侧	居住、商业	166083	94737	1668.84	2019/1/8	深圳市润投资咨询有限公司

4、城市规划与发展目标

根据《汕尾市城市总体规划》（2011—2020），汕尾市以资源优势的充分发挥为目标，建立与珠三角等发达地区经济发展需求相适应对接体系，一是开发“海西”，融入“珠东”（海西指海丰西部，珠东指珠三角东部地区），二是建立与珠三角配套的六大产业基地；以区域经济流向为依托，建立合理的城镇体系构架，北优南拓，打造南部滨海城镇密集带；未来中心城区主要发展中部主城区、东部红海湾和北部红草三大片区；通过空间管制措施，将规划区范围内山、海湖湾等要素给予重点保护，在此基础上布置各个城市建设组团，让城市建设区处于“山、海、湖、湾”等自然要素当中，通过在城市建设区规划预留多条带状绿化和水系，使得城市与外围自然要素形成融合。

近年来，市委、市政府对发展旅游业高度重视，将汕尾的城市目标定位为工

业、旅游业和海洋产业发达的现代化滨海新城，提出大力发展包括特色旅游产业经济带在内的“三大经济带”，致力把汕尾打造成为珠三角旅游休闲度假的东花园。

5、城市发展状况

根据《汕尾市统计年鉴 2020》：2019 年，汕尾市全区（含市直）实现地区生产总值 277.74 亿元，同比增长 8.0%规模以上工业增加值 78.65 亿元，增长 18.7%；固定资产投资 170.19 亿元，增长 29.2%；社会消费品零售总额 134.58 亿元，增长 7.8%。区本级一般公共预算收入 6.37 亿元，增长 9.1%，其中税收收入 4.24 亿元，增长 4.25%；一般公共预算支出 25.94 亿元，增长 11.7%。全体居民人均可支配收入 25863 元，增长 8.1%。三次产业结构调整为 9.7：35.7：54.6。完成“个转企”324 家，新增“四上”企业 27 家。农业现代化机械化水平达到 74.2%，超额完成省下达的任务要求。全区重点建设项目 79 个，其中区管项目 36 个全部开工，完成投资 105.21 亿元，完成年度计划的 101.4%。

城市管理优化升级，以“创文”“创卫”为总抓手，全力整治市容市貌，坚决遏制违法建设，营造干净整洁有序生活环境。“创国卫”工作高分一次性通过国家爱卫办暗访。常态化开展环境卫生整治，实行红黑榜奖惩机制，压紧压实“网络化”管理和“门前三包”责任，升级改造背街小巷 21 条 3.98 公里，拆除违法建设 441 宗 25 万平方米，城乡环境不断提质。

乡村振兴初显成效。坚持农业农村优先发展，实现农业总产值 42.84 亿元，同比增长 4.7%。稳步推进农村集体产权改革试点工作，马宫街道被确定为省级农村承包地经营权流转奖补试点。精准脱贫基本达标，“631”资金使用率达 99.9%，全区建档立卡贫困户 2483 户 6973 人，全部实现“八有”保障，达到脱贫标准；9 个省定贫困村的十项指标均达到出列标准，完成“贫困户 100%脱贫、贫困村 100%出列”目标任务。美丽乡村建设全面铺开，完成 55 个行政村村庄规划编制，深入推进省定贫困村新农村示范村建设，全部完成基础设施项目 149 个；144 个非贫困自然村已基本达到干净整洁村的标准，并通过市级验收。特色产业亮点纷呈，

创建首个省级现代农业（水产类）产业园，大力发展“一镇一业、一村一品”，东涌镇龙泰种养农业合作社无花果获评省级“一村一品”，军船头村沙葛种植、沙坑村薯类农产品加工、红草镇晨洲蚝等6个产业项目初步发挥效益，连续举办两届“晨洲蚝”文化节，现场签售订单超千万元，擦亮地方特色品牌。

民生福祉持续增进，坚持“以人民为中心”的发展思想，加强公共服务能力，提升民生保障水平，不断增强人民群众幸福感。教育事业稳步发展，推进“县管校聘”改革，交流轮岗教育112名，加强师德师风建设，举办第三届“感动城区年度教师”活动。提升学科教研能力，获得省级“优课”4个、市级“优课”30个。加强校园安全管理，实现学生安全事故零发生、零溺水。医联体建设加快推进，持续深化医联体分级诊疗改革，红草、捷胜、马宫基层卫生机构标准化建设项目已投入使用，全面推进慢性病综合防控示范区创建，完成新港海滨社区健康一条街、健康小屋等示范点建设，完成城乡居民医保参保任务，全面实行基本医疗保险、大病保险、医疗救助“一站式”结算。社会保障不断夯实，扎实做好社保护面征缴，稳步提高低保、特困、残疾人、孤儿、优抚对象等生活补贴和城乡居民养老保险待遇标准，基本完成2019年度市、区十件民生实事。

平安城区建设得到巩固。牢固树立“稳定压倒一切”理念，认真履行“一岗双责”，不断加强和创新社会治理，形成齐抓共管良好格局。社会大局保持平安稳定，加强治安防控，全区刑事、治安、“两抢”等警情下降。圆满完成新中国成立70周年大庆等安保维稳工作任务，实现“四个不发生”，被评为全省“维稳工作示范点”。扫黑除恶和禁毒工作纵深发展，人民群众禁毒互意率持续提升。安全生产和消防安全形势良好，依托“大走访、大排查、大整治”行动，突出重点行业和领域专项治理，打造凤山新林社区“市级居住类场所电气火灾治理示范区”，全年未发生较大以上安全生产事故和亡人火灾，“火灾四项指数”全面下降，安全形势持续稳定。

6、一般因素综合分析

综上所述，估价对象所在的地理位置优越，资源环境较好，经济的发展有利

于估价对象地价的提升，土地及房地产市场活跃，房地产税收政策及调控政策均对地价市场影响不大，一般因素整体对地价的影响是有利的。

（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

估价对象所在的汕尾市城区，位于广东省东南沿海，地理坐标介于东经 115° 10' 至 115° 37'，北纬 20° 36' 至 22° 54' 之间，其东临碣石湾与陆丰市相望，北与海丰县接壤，西隔丽江与海丰县鲒门对峙，南濒红海湾。

汕尾市城区是 1988 年初经国务院批准设立的县级区，是汕尾市人民政府和城区人民政府驻地，为全市的政治、经济、科技、文化中心。汕尾市城区现辖 7 个街道、3 个镇：新港街道、香洲街道、凤山街道、田墘街道、东洲街道、遮浪街道、马宫街道、红草镇、东涌镇和捷胜镇，面积 302 平方公里，总人口 35.5 万人，海外侨胞和港澳台胞 11.5 万人。汕尾市城区濒临南海，海岸线长达 110 多公里。

2、交通条件

汕尾市城区重点推进厦（门）至深（圳）铁路汕尾市城区段、龙川至汕尾铁路汕尾市城区段和广州至汕尾铁路汕尾市城区段铁路项目建设；加强省道 241 品清至遮浪段、汕尾至江西寻乌（省界）高速公路汕尾段、汕尾新港跨海大桥、凤飞山至捷胜公路、县道 125 线埔边至长沙湾、省道 242 线西闸至埔边段、马宫环海公路以及自然村水泥路等公路项目建设；并进行汕尾新港、马宫渔港和捷胜渔港等港口码头项目建设。

3、基础设施及公共设施条件

供水：该区域主要由市政供水，供水保证率较高。

排水：该区域排水为市政排水，排水基本通畅。

供电：区域内电源由市政供电，供电保证率较高。

供暖：区域属亚热带季风气候区，海洋性气候明显，不需要供暖。

配套设施：估价对象位于汕尾市区，区域水电供应满足需求，规划前景一般。

4、环境条件

汕尾市城区属于亚热带海洋气候，年平均气温为 21.1℃，年平均最高气温 38.5℃，年平均最低气温 1.6℃，境内雨量充沛，最高降雨量为 475.7 毫米，年平均降雨量 1029.6 毫米，阳光充足，雨量充沛。城区旅游资源丰富，拥有“三山一湖”（凤山、鼎盖山、屿仔山、品清湖）的滨海风光，拥有汕尾、马宫、捷胜 3 个天然优良渔港；街道境内革命旧址和文物古迹甚多，保存有刻载着汕尾港埠发展史的“关帝庙前街碑记”，革命烈士纪念碑、凤山祖庙、关帝庙，崇拜妈祖，形成了独树一帜的妈祖文化；辖内教育事业配套、医疗卫生、基础设施较完善。

5、产业集聚度

汕尾城区以构建城市现代产业体系为目标，通过加强发展资源型现代服务业等“四项”工作，建立了与城区发展相适应的经济发展模式，推进了产业转型升级。

为推进产业转型升级，汕尾城区一是坚持走新型工业道路，通过扶持高新技术产业，重点抓好德昌、信利等公司的电子二极管、三极管、卫星导航仪、渔船航海通导设备等高新技术项目，扶持培育一批核心竞争力强、产品市场占有率高的高新技术产业龙头企业，发挥“榕树效应”，加快电子信息产业基地建设，进一步延长电子信息产业链；通过实施培育新兴战略产业，准确把握市场需求变化和技术发展趋势，以红草工业区、东涌新湖工业区为核心发展区域，以德昌电子、五丰水产品、国泰水产品等企业为龙头，加快实施产业创新工程，推进高新技术产业化和新兴产业规模化；对接省战略性新兴产业发展规划，推进生物制药、LED 半导体照明、新能源汽车下游产业链条、新型高端电子信息等国家新兴战略性产业下游产业发展，打造新的经济增长点；通过改造提升传统产业，按照产业优化发展的思路，对传统产业实施分类指导，积极采用高新技术和先进适用技术，改造纺织、服装、造船和渔农产品加工等传统产业，实现传统优势产业的高新化，提升产业竞争力；通过推进

农业产业化，重点抓好对虾、金鲳、鲍鱼、牡蛎等基地标准化建设；通过加强集体林权制度、水利等改革，促进农业农村发展。二是大力发展资源型现代服务业，充分利用区位优势，打造城市贸易中心，通过积极引进大型企业集团进驻，扶持建设一批上规模、高档次的如苏宁等大型综合购物中心；加快发展连锁、配送、代理、电子商务等现代营销，积极培育新兴消费热点和消费方式，提升商贸服务业发展活力；加快应用科学管理模式、先进适用技术和现代经营业态改造传统服务业，提升具有城区传统特色和优势的零售、餐饮、旅游、文化等服务业的质量和水平。同时，汕尾市城区充分利用交通枢纽优势，发展现代物流业；利用滨海资源优势，大力发展滨海旅游业，积极推进旅游基础设施和景点景区建设，加强对银龙湾、长沙湾等自然资源的开发建设和凤山祖庙旅游区国家三 A 级景区申报工作，以此打造旅游品牌，延伸旅游产业链，推进该区成为珠三角旅游目的地。此外，汕尾市区还通过加强招商引资工作，优化服务，鼓励重点企业增资扩产和贯彻落实国家、省扩大内需战略，积极扩大消费需求和找准投资与消费的结合点，促进内外需协调发展。

6、规划条件

根据汕尾市新一轮城市总体规划修编成果，中心城区的性质调整为：毗邻珠江三角洲的粤东门户，环珠三角东部地区性中心城市，以住宅、商服和工业企业为主导，大力发展海洋产业和旅游业的滨海城市。汕尾中心城区面向“两湾（红海湾与碣石湾）一海（南海）”，坐拥“三山（位于北部、东部和南部的三片山系）两湖”（品清湖和白沙湖），城市各组团（建设区）像镶嵌在蓝绿大地上的珍珠，生态环境优越，景观格局独特。未来城市发展必须以生态安全为基础，以生态城市为建设标准，通过五大生态工程的建设（即百里爱海工程、荒山绿化工程、污水处理工程、垃圾处理工程和饮水安全工程），营造“依山、傍海、亲湖”的城市布局模式，打造“山—海—湖—城”共融共生的山海生态新城。

7、区域内土地利用状况

估价对象所在区域主要用地类型为商服用地、住宅用地，区域内土地利用状况对估价对象用地类型无特殊限制。

8、小区域因素

估价对象位于汕尾市区滨海大道中西侧区域，以别墅东路（凤湖路）、凤苑路、四马路等支线及滨海大道、汕尾大道等城市主干道等构成对外交通网，道路交通便利，附近有1、2、8、108等路公交车，周围有汕尾市住房和城乡建设局、汕尾市自然资源局、汕尾中学、汕尾海关、汕尾市第二人民医院、汕尾市田家炳中学（香洲学校）等，配套设施较完善，近滨海大道中海岸沿线绿地、凤山祖庙旅游区，居住环境较好。

综上所述，汕尾市城区经济社会和城市建设正处于快速发展阶段，城市基础设施和公共配套正逐步完善，对地价有增值、保值作用。

（三）个别因素

1、土地位置：位于汕尾市区滨海别墅东路西侧，东北距汕尾市政府约1.5公里，东北距汕尾粤运汽车总站约2.3公里，地理位置较好。

2、使用权面积及形状：待估宗地面为3985 m²，形状规则，对土地利用较为有利。

3、土地用途：根据委托方提供的不动产权登记系统查询结果、用途为城镇住宅用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）的规定，此次估价设定用途为城镇住宅用地。

4、宗地四至：东至别墅东路红线、南至红线、西至税务局宿舍楼红线、北至十二米路红线。

5、土地使用权年限：结合估价目的，在出让土地使用权价格状态条件下，土地权利性质为出让，土地剩余使用年限为57.35年。

6、临路状况：估价对象两面临支路。

7、地质条件：估价对象地质承载力一般。

8、地形地势：估价对象地势高低适中，地表平坦。

9、容积率：根据委托方提供的《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号），估价对象用地面积为3985 m²，容积率为多层1.6以下。结合最有效利用原则，本次估价按规划条件设定容积率为多层1.6，计算容积率建筑面积为6376 m²。

10、土地现状利用：根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内“场地平整、有临时建筑”；土地利用情况详见附件：宗地现状照片。

11、土地规划条件

估价对象规划为居住用地，周边土地利用规划以商业、居住为主，符合该区域规划，能与周边用地协调，规划条件无特殊限制条件，对地价无特殊影响。

12、最合理和最有效利用

(1)合法性：据委托方提供的不动产权登记系统查询结果、用途为城镇住宅用地；根据委托方提供的《关于汕尾市城区荣泰实业有限公司用地情况的复函》《复函》等资料，用途为居住（安置）用地。根据估价人员现场勘查，估价对象周边开发建设以商服为主。我们认为，估价对象土地用途作为城镇住宅用地，符合该区域规划，能与周边用地协调，符合合法性原则。

(2)技术可能性：估价对象不动产权登记系统查询结果所载用途为城镇住宅，结合宗地所在区位和本身条件来考虑，现有的建筑技术条件能实现估价对象土地的有效利用。

(3)经济可行性：估价对象所在区域土地利用以居住（兼容部分商业）为主，开发建设为住宅楼，能实现财务上的盈利，具有经济可行性。

综上所述，设定估价对象土地用途为城镇用地，符合最合理和最有效利用方式。

13、个别因素综合分析

综上所述可得，估价对象用地规模符合政府区域规划，周边土地利用类型主要为居住（兼容部分商业），城市规划对其无特殊规划限制。估价对象作为城镇住宅用地，个别条件较好，权利状况完整，这些因素有利于地价的增值和保值。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据：

(一) 法律、法规和政策文件、技术规程

1. 《中华人民共和国物权法》（自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会议于 2019 年 8 月 26 日通过修改，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 72 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会议于 2019 年 8 月 26 日通过修改，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 74 号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会议第三十次通过，自 2008 年 01 月 01 日起施行。根据 2015 年 04 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会议关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地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 日施行）；
6. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号，自 2007 年 11 月 1 日起施行）；
7. 《协议出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 21 号，自 2003 年 8 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》（国务院文件国发〔2001〕15 号）；

9. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国务院文件国发〔2004〕28号）；
10. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国务院文件国发〔2008〕3号）；
11. 《关于加强房地产税收管理的通知》（中华人民共和国国税发〔2005〕89号）；
12. 《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》及（国发〔2006〕31号）文；
13. 《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》及相关规划文件；
14. 《汕尾市人民政府关于公布汕尾市城区2018年城镇土地定级与基准地价的通知》（汕府〔2019〕11号）。

（二）技术规程

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
3. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；
4. 《关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资源厅发〔2018〕4号）。

（三）委托估价方提供的资料

- 1、广东省汕尾市中级人民法院《委托书》；
- 2、不动产权登记系统查询结果；
- 3、汕尾市自然资源局《关于汕尾市城区荣泰实业有限公司用地情况的复函》[汕自然资函〔2020〕1596号、2020年11月11日签发]；
- 4、汕尾市自然资源局《复函》[汕自然资函〔2020〕1692号、2020年11月27日签发]；

- 5、《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号）；
- 6、委托方提供的其它资料。

（四）估价方掌握、调查和实地勘查的资料

- 1、待估宗地所在地自然条件、社会经济条件等方面资料；
- 2、待估宗地所在地统计资料；
- 3、待估宗地所在地城市基础设施基本情况资料；
- 4、待估宗地所在地基准地价、地价监测系统成果等资料；
- 5、现场勘查记录、摄影照片；
- 6、汕尾市房地产市场情况资料；
- 7、汕尾市工程造价信息；
- 8、中国人民银行公布的贷款利率；
- 9、汕尾市统计年鉴；
- 10、待估宗地所在地区及相关上市公司近年房地产开发投资及回报状况。

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、相互影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要了解地价组成的各项因素及各因素之间的相互作用，对此做细致分析并正确判断其变动趋向，才能做出正确的估价。因此，我们在确定土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响地价的因素，灵活使用各种土地估价方法，对土地价值做出准确的判断。

根据地价评估的技术规程及待估宗地的具体状况，在遵循独立、客观、公正的基本原则下，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

●技术原则

1、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。

此次评估中，基准地价系数修正法、剩余法（假设开发法）的评估中相关参数的确定运用了替代原则。

2、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。所以土地价值是以该地块的效用作为有效发挥为前提的。

根据现有相关资料，待估宗地位于汕尾市区滨海别墅东路西侧，依照现有城镇住宅用途为其最有效利用。

3、预期收益原则

遵循预期收益原则是指土地估价应以待估宗地在正常利用下的未来客观有效的预期收益为依据。预测的未来收益必须是客观的、合理的，是在正常的市场状况，经营管理水平下的房地产纯收益。这要求估价人员必须了解过去的收益状况，认真分析土地市场的现状、发展趋势，以及对土地市场产生影响的政治经济形势、各项政策，合理预测各种土地投资行为在正常情况下的客观的投入产出状况。

本次估价测算土地市场价值过程中以待估宗地周边类似房地产交易或租赁价格预测房地产未来交易价格。

4、供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

本次估价的是土地使用权的市场价值，在评估中需考虑土地交易市场中的供求关系，也需要考虑房地产市场供应与需求状况确定土地估价结果。

5、贡献原则

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

此次评估中，剩余法（假设开发法）中考虑了土地对不动产收益的贡献程度，并对评估结果做出了判断。

●工作原则

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，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，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

此次待估宗地用地性质为城镇住宅，该用途与区域现有规划发展方向相符，能达到最有效使用，即“最有效利用原则”与“合法原则”没有冲突，在本估价中是一致的。

2、估价期日原则

待估宗地的土地估价结果是在估价期日的客观合理价值。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一待估宗地，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的地价水平总是与某一期日(时点)相对应的，所以，我们应根据项目的特点及委托方的具体情况，合理确定一个估价期日。

根据项目委托及现场勘察，估价期日与现场勘察日一致，为二〇二〇年十一月十二日。

3、综合分析原则与多种方法相比较原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响。因此，在进行地价评估工作中，要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主导因素，进行综合分析，才能评估出较合理的符合客观实际的价值。

同时，为保证评估的严谨、科学性，评估中应选择两种或两种以上评估方法测算地价，根据评估方法的适宜性、可操作性及评估结果的可信度，并参考地产市场状况及估价师经验，经综合分析确定最终评估结果。

本次估价，估价师经分析选取了基准地价系数修正法及剩余法(假设开发法)两种方法进行评估，然后经分析二种方法测算结果，确定最终估价结果。

总之，在评估过程中，严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行价值评估，做到评估过程合理，评估方法科学，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》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、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则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况，结合本报告估价目的，决定采用基准地价系数修正法和剩余法（假设开发法）两种评估方法评估待估宗地的价值。

2、选择评估方法的依据

（1）待估宗地设定为住宅用地，使用成本法测算待估宗地无法体现宗地各项指标因素对地价的影响，土地开发成本数据难以收集，无法进行测算。而且，成本逼近法从获取土地使用权所需费用方面测算地价，不能真正反映宗地的使用价值，故此次评估不宜采用成本逼近法。

（2）待估宗地属于待建项目用地，尚无现实收益，同类用地空地出租较少（无合理利用可能作土地闲置处理），根据现有条件无法确定空地客观收益，且未来每年的正常收益又很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故此次评估不宜采用收益还原法，需采用其它更切合实际的评估方法。

（3）汕尾市近年经济发展较快，土地市场较活跃，但与待估宗地位于同一区域的类似用途土地交易案例数量较少，且与已成交的土地个别条件差异较大，估价人员难以把握地块交易价值之间的差异性，因此本次估价不宜采用市场比较法。

（4）待估宗地属于待开发用地，汕尾市区房地产交易、租赁较为活跃，有类似房地产的交易、租赁情况，在估算开发完成后不动产正常收益价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，

以价格余额确定土地价值，故本次估价可采用剩余法（假设开发法）。

(5)待估宗地所在区域处于汕尾市城区基准地价覆盖范围内，修正体系完善，所处土地级别明确，修正体系影响因素清晰，可以通过已有基准地价修正体系对估价对象各项用地条件分析修正得到待估宗地价格，本次估价采用基准地价系数修正法作为方法之一。

综上所述，同时结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们选用基准地价系数修正法和剩余法（假设开发法）对土地使用权进行评估。

3、估价技术路线

基准地价系数修正法估价思路：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，对待估宗地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，进而求取待估宗地在估价期日价值的方法。

剩余法（假设开发法）估价思路：通过分析附近类似房地产的交易价格，采用市场调查、市场比较法、收益法等合理途径预测租金及售价，确定估价项目开发价值，在此基础上，扣除建筑物需投入的建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、销售费用、税收等费用，以此计算待估宗地价值的方法。

（三）估价结果：

说明：估价机构未能获取待估宗地的地价缴交记录、自然资源局复函中“安置”对应的可能存在的限制条款，土地使用权市场价值估价结果设定地价已结清、项目开发及销售无限制、假定无法定优先受偿款前提下的完全市场价值估价结果。

经估价人员现场查勘和对当地市场分析，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、容积率、使用年限及开发程度等条件下，于估价期日二〇二〇年十一月十二日的土地使用权市场价值评估结果为：

土地面积：3985平方米

设定容积率：1.6

计容积率建筑面积：6376平方米

楼面地价：2,850元/平方米

折合单位面积地价：4,560元/平方米

总地价：18,171,600元

（大写：壹仟捌佰壹拾柒万壹仟陆佰圆整）

计量币种：人民币

三、需要特殊说明的事项

1、资料来源说明：

- (1) 估价使用的产权、主要规划指标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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(4) 土地使用权估价结果是根据：

土地使用权：不动产权登记系统查询结果、《关于汕尾市城区荣泰实业有限公司用地情况的复函》《复函》《规划设计要点通知书》等文件为依据，在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价值，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、土地面积等影响地价的因素发生变化，即设定的条件发生变化，该估价结果应作相应调整或重新评估。

(5) 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。

2、待估宗地特殊处理说明：

(1) 土地用途设定：待估宗地为国有出让用地，根据委托方提供的不动产权登记系统查询结果、用途为城镇住宅用地；根据汕尾市自然资源局《关于汕尾市城区荣泰实业有限公司用地情况的复函》[汕自然资函（2020）1596号、2020年11月11日签发]、证载土地用途居住（安置）用地，城市规划已重新设定了该宗用地规划条件，按原条件建设已不符合规划要求。对于已出让或划拨用地，原规划条件已不符合城市规划要求的，经请示市委、市政府，建议由市政府按照原规划条件进行评估补偿收回后，按程序另行处理。

根据汕尾市自然资源局《复函》[汕自然资函（2020）1692号、2020年11月27日签发]，该宗用地原为项目拆迁安置用地，证载用途中的“安置”表示该宗用地原为拆迁安置用地，根据《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号），使用性质为居住安置用地。

本报告设定待估宗地为国有出让城镇住宅用地，规划指标参照签发于2008年3月7日的《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号）进行价值估算，提请报告使用人注意。

(2) 土地使用年限设定：根据不动产登记查询结果，待估宗地批准土地使用期限为2078年03月17日止，剩余使用年限为住宅57.35年。

(3) 土地开发程度设定：待估宗地实际开发程度为宗地周围路网已建成，宗地已圈围、未开始建设、地上有临时建筑，达到宗地红线外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）标准、宗地红线内“场地平整、地上有临时建筑”。

根据本次估价目的，本次估价设定待估宗地开发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“场地平整”，不考虑临时建筑对地价的影响。

（4）土地规划条件设定：根据签发于2008年3月7日的《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号），容积率为多层1.6以下。根据合法原则及最有效利用原则，本次估价设定容积率为多层1.6。

（5）土地使用权价值类型设定：待估宗地为国有出让地，本次估价目的是评估土地使用权市场价值，为法院办案提供价值参考依据，故评估时土地使用权价值类型设定为国有出让土地使用权市场价值。

（6）关于对待估宗地土地规划利用条件：

根据签发于2008年3月7日的《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号），宗地计容建筑面积为6376平方米。

（7）最有效利用

本次估价按批准的规划用途开发可达到最有效利用。

3、其它说明

（1）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、准确性负责。

（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、肢解本估价报告。

（3）本次估价报告分为“土地估价结果报告”和“土地估价技术报告”两部分。“土地估价结果报告”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结果提交土地主管部门确认或备案时使用。

（4）本估价报告由珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司负责解释。

第四部分 附件

附件 1：位置示意图；

附件 2：宗地现状利用照片；

以下资料为复印件

附件 3：《广东省汕尾市中级人民法院委托书》；

附件 4：不动产权登记系统查询结果；

附件 5：汕尾市自然资源局《关于汕尾市城区荣泰实业有限公司用地情况的复函》[汕自然资函〔2020〕1596号、2020年11月11日签发]；

附件 6：汕尾市自然资源局《复函》[汕自然资函〔2020〕1692号、2020年11月27日签发]；

附件 7：《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]008号）；

附件 8：估价机构营业执照；

附件 9：估价机构备案与信用等级证书；

附件 10：估价人员资格证复印件。



宗地东面滨海大道



宗地东侧别墅东路



宗地北侧道路



宗地西侧红线位置相邻的税务局宿舍

宗地外围状况



宗地实景



宗地实景

宗地（汕尾市区滨海别墅东路西侧 3985 平方米城镇住宅用地）现状照片

广东省汕尾市中级人民法院

委托书

(2020)粤15执333号

(2020)粤15执334号

(2020)粤15执340号

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司：

我院在执行邹小帛没收财产一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

- 1、汕尾市区滨海别墅东路西侧土地使用权[土地使用权证号：汕国用（2008）第013号，面积3985平方米]；
- 2、汕尾市区汕马路西南侧B12地块[土地使用权证号：汕国用（2006）第216号，面积2605.6平方米]；
- 3、汕尾市区汕马路北侧（下洋村地段）地块[土地使用权证号：汕国用（2006）第255号，面积13379.4平方米]；
- 4、汕尾市区汕马路西南侧B11地块[土地使用权证号：汕国用（2006）第215号，面积3199平方米]。

二〇二〇年十一月五日

联系人：苏法官、郑助理 电话：0660-3299129

本院地址：汕尾市城区腾飞路2号

宗地详细信息

图形 登记簿 现势查封 现势抵押 产权情况 特殊附件

不动产单元号: 441502005001GB08095W00000000
 容积率: 土地坐落: 汕尾市区滨海别墅东路西侧
 宗地四至-东: 别墅东路(红线) 权利设定方式: 地表
 建筑限高: 宗地四至-北: 十二米路(红线) 宗地面积: 3985 面积单位: 平方米
 宗地说明: 土地等级: 宗地四至-西: 红线 建筑密度: 权利类型: 国有建设用地使用权
 土地用途: 城镇住宅用地(权利性质: 出让、使用期限: 2078-03-17止) 宗地四至-南: 红线
 土地权属来源证明材料: 状态: 权属查封 使用权面积: 3985

在办业务

业务编号	业务类型	登记原因	权利人	原权利人	收件时间	操作
20	1 / 1	显示从0到0, 总0条。每页显示: 20				

登记情况

业务编号	业务类型	登记原因	权利人	原权利人	不动产权证号	登记时间	状态	操作
1	查封登记	查封登记	广东省惠州市中...					
2	国有建设用地使用权转移登记	国有建设用地使用权转移登记	汕尾市城区荣泰...	汕尾市国土资源...	汕国用(2008)第013号	2017-09-03	现势	档案查看 业务查看
3	国有建设用地使用权首次登记	国有建设用地使用权首次登记	汕尾市国土资源...		汕国用(2004)第066号	2008-03-17	现势	档案查看 业务查看
20	1 / 1	显示从1到3, 总3条。每页显示: 20						

汕尾市自然资源局

汕自然资函〔2020〕1596号

关于汕尾市城区荣泰实业有限公司 用地情况的复函

市中级人民法院：

贵院《函》（〔2020〕粤15执340号之一）收悉。经核查，现将有关情况函复如下：

一、**原规划条件。**汕尾市城区荣泰实业有限公司位于市区滨海别墅东路西侧地块（土地使用权证号：汕国用〔2008〕第013号），2008年已办理《规划设计要点通知书》（汕规要字〔2008〕第008号）和红线图（〔2008〕008号（单位）），并已办理土地登记。根据土地登记和规划许可档案资料主要规划设计条件如下：用地面积3985 m²，证载土地用途居住（安置）用地，容积率多层1.6以下，建筑高度小于21米。

二、**最新规划情况。**片区城市规划重新设定了该宗用地的规划条件。

三、**意见建议。**鉴于城市规划已重新设定了该宗用地规划条件，按原条件进行建设已不符合规划要求，根据《城乡规划法》第三条的规定“城市、镇规划区内的建设活动应当

符合规划要求”。对于已出让或划拨用地，原规划条件已不符合城市规划要求的，经请示市委、市政府，建议由市政府按照原规划条件进行评估补偿收回后，按程序另行处理。

- 附件：1、《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]第008号）
- 2、红线图（[2008]008号（单位））



规划设计要点通知书

汕规要字[2008]第008号

汕尾市城区荣泰实业有限公司:

你户单位位于汕尾市区银湖小区南侧的居住安置用地(R21)项目,经研究,同意按下列规划设计要点进行设计。

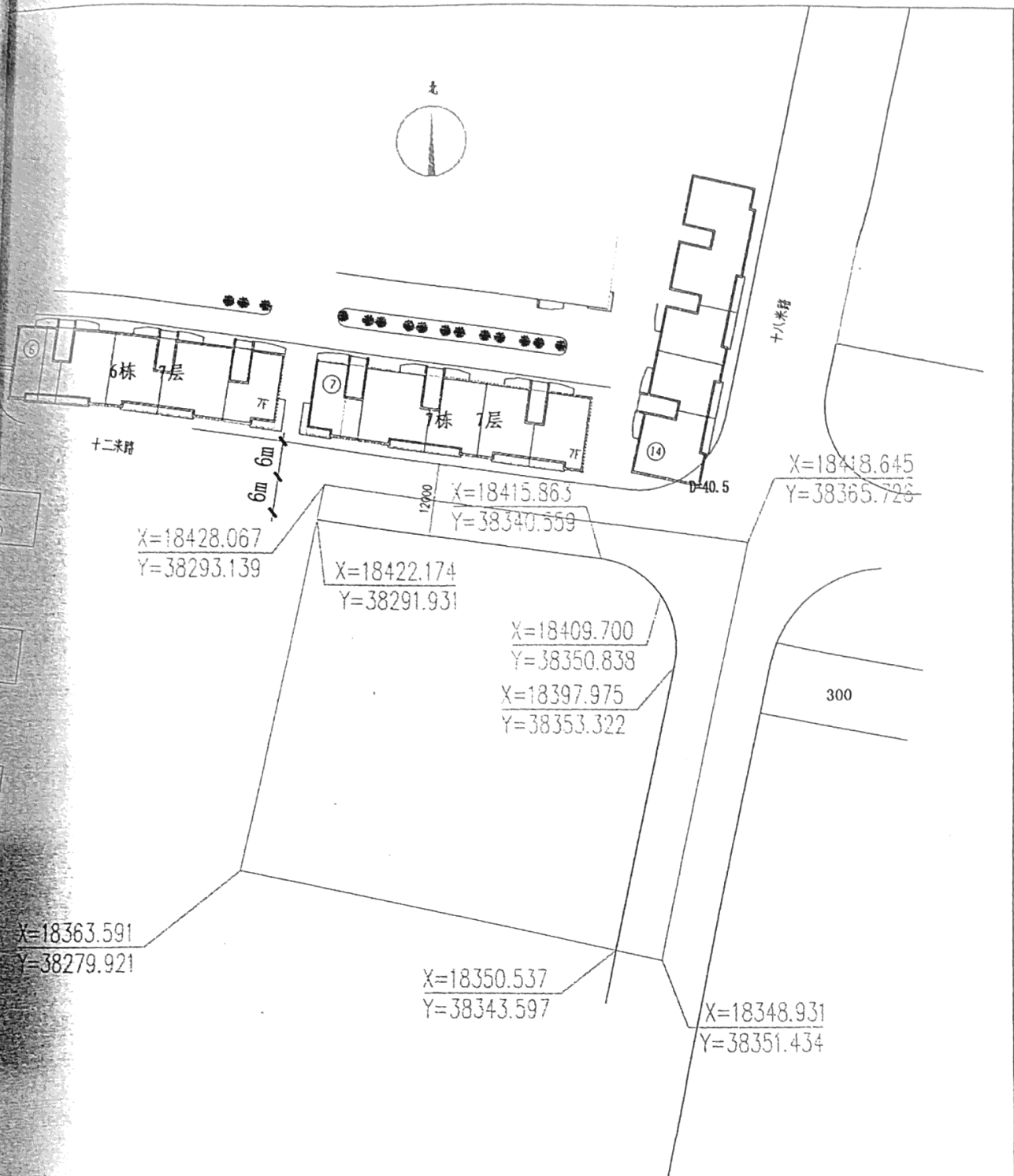
1. 用地情况: 1.1 规划用地面积: 5000 m² (道路面积)。
1.2 代征城市公共(道路、绿化)用地面积: 1015 m²。
2. 土地使用性质: 2.1 使用性质: 居住用地(R21)。
2.2 可兼容性质:
3. 土地使用强度: 3.1 容积率: 多层 1.6 以下。
3.2 住宅建筑净密度: 30% 以下。
3.3 建筑间距: 符合有关规范要求。
4. 建筑设计要求(高层):
 - 4.1 建筑规模: 以审定的设计方案为准。(首先满足建筑及规划设计规范)
 - 4.2 建筑高度: 小于 21 米。
 - 4.3 建筑层数:
 - 4.4 建筑后退规划用地边界线距离:
 - 1) 退距南侧控制边线: 6 米(山墙 4 米);
 - 2) 退距西侧控制边线: 6 米以上(山墙 4 米);
 - 3) 退距北侧道路红线: 2 米以上;
 - 4) 退距东侧用地红线: 2 米;
 - 4.5 交通出入口方位:
 - 4.6 绿地率: 大于 30 %
 - 4.7 临城市干道一侧不得设生活性阳台、化粪池、落水管。阳台、雨篷、挑檐等建

筑突出部分不得超出建筑控制线。

4.8 高层应设地下室,平时自用,战时防空。

5. 城市设计要求: 建筑体量、高度、材料、色彩应与周围环境相协调。
6. 市政要求: 落实上水、下水、电力、电信、煤气、垃圾中转站等各项市设施。
7. 其它: 7.1 方案申报前应首先办理有关用地手续。
7.2 方案申报前应妥善解决好所涉及单位、群众的纠纷问题。
8. 遵守事项
 - 8.1 持本通知书委托具有符合承担本工程规划和建筑设计资格及业务;设计单位进行设计,设计应执行中华人民共和国现行,《工程建设标性条文》的有关规定。持规划总平面图、竖向定位图、环境设计图、立剖图、彩色透视图、设计说明书、各项技术经济指标到有关部门申时附送电子文件。
 - 8.2 高层与大型公共建筑以及对城市景观有较大影响的建筑要求报送上方案,附加建筑模型(或各角度建筑效果图),同时附送电子文件。
 - 8.3 单体方案(初步)设计未经有关部门审核不得做施工图设计。
 - 8.4 本通知所列规划要点是我局审批方案的依据。
 - 8.5 本工程涉及防空、消防、环保、防震、防雷等问题应与有关行政取得联系。
 - 8.6 本工程申报设计方案前,应取得上述行政主管部门的审查意见或有议。
 - 8.7 本通知有效期为壹年,逾期另行申报。

2008年3月7日



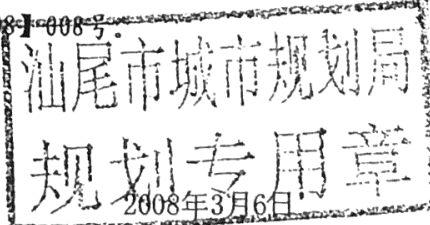
【2008】008号（单位）

同意红线范围内的用地作为汕尾市城区荣泰实业有限公司建设用地，
红线范围面积为五千平方米（5000m²），其中道路面积为1015平方米。

附：《规划设计要点通知书》【2008】-008号。

说明：

- 1、国土资函【2008】27号
- 2、汕府办函【2007】20号



汕尾市自然资源局

汕自然资函（2020）1692号

复 函

市中级人民法院：

贵院《函》（（2020）粤15执333号之三）收悉。经核查，现将有关情况函复如下：

一、关于汕国用（2008）第013号）证载土地用途中“安置”的内涵问题

经查阅有关档案资料，该宗用地原为项目拆迁安置用地，证载用途中的“安置”表示该宗用地原为拆迁安置用地，根据该宗用地《规划设计要点通知书》（汕规要字[2008]第008号），使用性质为居住用地（R21）。

二、关于汕尾市城区荣泰实业有限公司 B11、B12 地块商住比例问题

（一）汕尾市城区荣泰实业有限公司位于市区汕马路南侧 B11 地块（土地使用权证号：汕国用（2006）第 215 号），2006 年已办理《建设用地规划许可证》（汕规地字[2006]-047-12 号（单位））、《规划设计要点通知书》（汕规要字[2006]第 039-12 号（单位））和红线图（[2006]039-12

号(单位)),并已办理土地登记。根据土地登记和规划许可档案资料该宗用地面积 3092 m²,证载土地用途商住用地(C2、R2)。

(二)汕尾市城区荣泰实业有限公司位于市区汕马路西南侧 B12 地块(土地使用权证号:汕国用(2006)第 216 号),2006 年已办理《建设用地规划许可证》(汕规地字[2006]-047-13 号(单位)),《规划设计要点通知书》(汕规要字[2006]第 039-13 号(单位))和红线图([2006]-047-13 号(单位)),并已办理土地登记。根据土地登记和规划许可档案资料该宗用地面积 2605.6 m²,证载土地用途商住用地(C2、R2)。

以上两宗用地土地登记和规划许可档案均查无确定商住用地比例的依据资料。

三、关于汕尾市城区荣泰实业有限公司汕国用(2006)第 255 号用地土地用途问题

汕尾市城区荣泰实业有限公司位于汕马路北侧,一宗面积 13379.4 m²用地,根据土地登记档案资料,该宗用地为汕马路市政综合改造工程拆迁安置用地;根据《规划设计要点通知书》(汕规要字[2006]第 062 号)证载土地用途为拆迁安置用地(R21),按照 1991 年住建部发布 2006 年仍在执行的《城市用地分类代码》(CJJ 46—91),R21 是住宅用地的代号。

四、已划拨或出让用地不能直接改变土地用途为经营性

用地

根据《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）第三第（一）点等现行土地管理政策的相关规定“对于已划拨或出让土地改变土地用途为经营性用地的（按“三旧”改造政策可以协议出让的用地除外），由市、县人民政府收回土地使用权后依法重新公开供应”。

五、意见

鉴于汕尾市城区荣泰实业有限公司 B11、B12 地块，查无确定商住比例的依据；同时按照现有规划、用地政策，又不能直接按照新规划变更规划功能，为避免转让后产生难以办理登记、报建等规划、用地手续问题，建议由政府按照原证载用途等规划条件进行评估补偿收回，补偿款交由法院处理。





营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

统一社会信用代码: 914404007081272269

名称 珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司
商事主体类型 有限责任公司
住所 珠海市吉大景山路92号601室
法定代表人 熊建设
成立日期 1999年08月03日

重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关



2017年 1 月 22 日

广东省土地评估机构 备案与信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》以及土地评估行业管理规定，经广东省自然资源厅批准，业已备案。依照年度信用档案，综合评定信用等级。

等级：二级

有效期：2020年12月 31日

机构名称：珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

统一社会信用代码：914404007081272269
(工商注册号)



法定代表人：熊建设
(执行事务合伙人)

住所：珠海市吉大景山路92号东大商业中心六楼601室

证书编号：B2020440058



发证单位

二〇一九年十二月十三日

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. 2004440329

姓名: 贺民
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码:
I.D. No.

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. 2000440318

姓名: 罗曦
Full Name

性别: 女
Sex

身份证号码:
I.D. No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2007 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2026 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

