

國潼聯  
GUOTONGLIAN

## 土地估價報告

估價機構： 深圳市國潼聯土地房地產資產評估  
顧問有限公司

估價項目： 廣東省湛江市坡頭區雞咀山公路  
北側一宗城鎮住宅用地 [證號：湛  
國用(2011)第40007號] 土地  
使用權市場價值評估 [案號：  
(2020)粵0304執恢2449號]

土地估價報告編號： 深國潼聯評字【2020】30139號

提交估價報告日期： 二〇二〇年十一月三十日



## 目 录

第一部分 摘 要.....	1
一、估价项目名称.....	1
二、委托估价方.....	1
三、受托估价方.....	1
四、估价目的.....	1
五、估价期日.....	1
六、估价日期.....	1
七、地价定义.....	1
八、估价结果.....	3
九、土地估价师签字.....	5
十、土地估价机构.....	5
第二部分 估价对象界定.....	6
一、委托估价方.....	6
二、估价对象.....	6
三、估价对象概况.....	6
四、影响地价因素分析.....	7
第三部分 土地估价结果及其使用.....	15
一、估价依据.....	15
二、土地估价.....	16
三、估价结果.....	18
四、估价结果及估价报告的使用.....	19
第四部分 附 件.....	21

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

广东省湛江市坡头区鸡咀山公路北侧一宗城镇住宅用地 [证号：湛国用（2011）第40007号] 土地使用权市场价值评估

### 二、委托估价方

深圳市福田区人民法院

### 三、受托估价方

估价机构名称：深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司

法定代表人：刘平

资质等级：土地评估中介二级机构（证书编号：B201944006）

统一社会信用代码：91440300724747257L

地址：深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路2002号俊景豪园3栋29B

电话：(0755) 83154623

### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 五、估价期日

二〇二〇年十一月二十五日，此估价期日是估价对象实地查勘之日。

### 六、估价日期

二〇二〇年十一月二十五日至二〇二〇年十一月三十日。

### 七、地价定义

根据土地估价技术规程和项目的具体要求，此次评估是该宗土地在设定土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度和土地使用年限条件下于估价期日2020年

11月25日的国有建设用地使用权市场价值。

1) 设定土地使用权性质：根据《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象在估价日期为国有建设用地，使用权类型为出让，土地使用权人为湛江市俊丞贸易有限公司，所有权属于国家。本次评估设定估价对象为出让国有建设用地使用权。

2) 设定土地利用条件：

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象土地用途为城镇住宅用地。本次评估设定估价对象用途为城镇住宅用地。

委托方提供的《国有土地使用权出让合同》及《建设用地规划许可证》未记载估价对象的土地容积率，委托方亦未能提供其他规划资料。经过我司与委托方充分沟通，本次评估，估价对象容积率参照周边同类住宅用地的容积率设定为 3.0。此容积率仅供本次评估使用，实际容积率应以规划部门认定为准。

3) 设定土地开发程度：根据现场查勘和委托方提供的资料，在估价日期，估价对象的实际开发程度已达到“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地内场地平整），现状为净地，为待开发建设用地。根据此次评估目的，设定估价对象的土地开发程度为“五通一平”。

4) 设定土地使用年限：根据《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象土地使用年限截止日期为 2063 年 05 月 30 日，截止到估价日期，估价对象的剩余使用年限为 42.51 年，故设定估价对象的有效剩余使用年限为 42.51 年。

5) 他项权利限制

估价对象已抵押给平安银行股份有限公司深圳长城支行，债务履行期限：2014-06-12 至 2015-12-22。登记证明号：湛他项（2014）第 147 号。

估价对象已分别被湛江市中级人民法院、深圳市罗湖区人民法院、湛江市坡头区人民法院、湛江市霞山区人民法、广东省遂溪县人民法院、深圳市福田区人民法院、湛江经济技术开发区人民法院查封。根据估价目的，本次评估假设委估对象于估价日期不受抵押、查封等他项权利限制的影响。

综上所述，本次估价的地价内涵是指在公开市场条件下，估价日期为 2020 年 11 月 25 日、设定用途为城镇住宅用地、土地使用权面积为 17,387.22  $m^2$ ，容积率为 3.0，土地

使用权类型为出让、土地使用权剩余年限为 42.51 年，土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”条件下的国有土地使用权市场价值。

## 八、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场分析，依据《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》及其他相关法规文件，按照土地估价的基本原理和估价程序，选择合适的估价方法，测算委估对象在估价设定土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度和土地使用年限条件下，委估宗地广东省湛江市坡头区鸡咀山公路北侧一宗城镇住宅用地 [证号：湛国用（2011）第 40007 号] 土地使用权于估价期日的评估总值为人民币壹亿贰仟伍佰壹拾捌万柒仟玖佰捌拾肆元整（¥125,187,984）。详见下文及《土地估价结果一览表》：

土地面积：17,387.22  $m^2$ ；

地面单价：RMB 7,200 元/ $m^2$ ；

楼面单价：RMB 2,400 元/ $m^2$ ；

评估总值：RMB 125,187,984 元；

大写人民币壹亿贰仟伍佰壹拾捌万柒仟玖佰捌拾肆元整。

## 土地估价结果一览表

估价机构：深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司

估价报告编号：深国通联评字【2020】30139号

估价日期：2020年11月25日

评估目的：处置

土地使用权性质：国有出让建设用地使用权

估价期日土地使用者	宗地位置	估价期日证载用途	估价设定用途	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	宗地面积(m <sup>2</sup> )	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(元)
湛江华俊贸易有限公司	湛江高新区马明山公路北侧城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	3.0	宗地红线外五通，宗地内场地平整	宗地红线外五通，宗地内场地平整	42.51年	17,387.22	2,400	125,187,984
合计								17,387.22		125,187,984

备注：本次评估市场价值等土地面积均以土地面积，全部数据采用电子表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终合计结果为准。

### 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、二地权利限制：上述土地估价结果对应的土地权利是出让国有土地使用权；
- 2、基础设施条件：宗地外五通（通路、通水、排水、通电、通气），宗地内场地平整；
- 3、规划限制条件：估价对象土地用途为城镇住宅用地，用地面积17,387.22平方米，建筑容积率设定为3.0；
- 4、估价对象容积率参照同类住宅用地的容积率设定为3.0。此容积率仅供本次评估使用，实际容积率应以规划部门认定为准；
- 5、影响土地价格的其他限定条件：无。

### 二、其他需要说明的事项

- 1、估价范围区涉及的土地面积以《不动产登记资料查询结果证明》记载为准。
- 2、本报告假定土地价格在价格定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。
- 3、估价对象已空置多年，尚未开工建设，本次评估未考虑可能存在的闲置情况。
- 4、评估总值包含转让时卖方应承担税费（增值税、城建税、教育费及地方教育费附加、印花税、土地增值税、所得税等）。



估价机构：深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司  
二〇二〇年十一月三十日

## 九、土地估价师签字

估价师姓名	资格证书编号	签字(盖章)
张志能	2012440090	张志能
罗川	2019440096	罗川

## 十、土地估价机构

估价机构负责人签字



深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司

二〇二〇年十一月二十日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

单位名称：深圳市福田区人民法院

### 二、估价对象

估价对象为广东省湛江市坡头区鸡咀山公路北侧一宗城镇住宅用地 [证号：湛国用(2011)第 40007 号] 土地使用权市场价值评估，估价期日的土地使用权人为湛江市俊丞贸易有限公司，土地用途为城镇住宅用地，土地面积为 17,387.22 平方米。

### 三、估价对象概况

估价对象宗地为湛江市俊丞贸易有限公司以转让的方式取得，根据《不动产登记资料查询结果证明》：

#### 1、土地登记状况

土地证号	湛国用(2011)第 40007 号
土地使用权人	湛江市俊丞贸易有限公司[100%]
位置	湛江市坡头区鸡咀山公路北侧
四至	东至水池，南至空地，西至支路，北至空地
宗地面积 (㎡)	17,387.22
土地用途	城镇住宅用地
使用权类型	国有出让
土地使用期限	至 2063 年 05 月 30 日止

#### 2、土地权利状况

(1) 权属：委估宗地土地所有权属于国家，土地使用权人为湛江市俊丞贸易有限公司，权属性质为国有出让。

(2) 年期：土地终止日期为 2063 年 05 月 30 日。

(3) 土地使用权类型：出让。

(4) 他项权利：估价对象已抵押给平安银行股份有限公司深圳长城支行，债务履行期限：2014-06-12 至 2015-12-22。登记证明号：湛他项(2014)第 147 号。

估价对象已分别被湛江市中级人民法院、深圳市罗湖区人民法院、湛江市坡头区人民法院、湛江市霞山区人民法、广东省遂溪县人民法院、深圳市福田区人民法院、湛江经济诚信、公平、公正



技术开发区人民法院查封。根据估价目的，本次评估假设委估对象于估价期日不受抵押、查封等他项权利限制的影响。

### 3、土地利用状况

#### (1) 土地现状利用条件

估价对象现状为宗地外五通，即通路、通电、给水、排水、通讯，宗地内场地平整。现状空置。

#### (2) 土地规划利用条件

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象土地用途为城镇住宅用地。本次评估设定估价对象用途为城镇住宅用地。

委托方提供的《国有土地使用权出让合同》及《建设用地规划许可证》未记载估价对象的土地容积率，委托方亦未能提供其他规划资料。经过我司与委托方充分沟通，本次评估，估价对象容积率参照周边同类住宅用地的容积率设定为 3.0。此容积率仅供本次评估使用，实际容积率应以规划部门认定为准。

### 4、土地闲置状况

根据中华人民共和国国土资源部令第 53 号《闲置土地处置办法》(2012 年 7 月 1 日施行)。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。未动工开发满一年的，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；未动工开发满两年的，无偿收回国有建设用地使用权。

估价对象土地使用权已登记多年，截至估价期日，未开工建设。我司未获得估价对象是否延建等最新资料信息，本次评估不考虑此因素的影响。

## 四、影响地价因素分析

### 1、地理位置

湛江，广东省地级市，旧称“广州湾”，别称“港城”，位于中国大陆南端、广东省西南部，介于东经 109° 31' ~ 110° 55'，北纬 20° 12' ~ 21° 35' 之间，总面积 13225.44 平方公里。

## 2、自然環境

### (1) 地形、地質

湛江的陸地大部分由半島和島嶼組成，地勢大致是中軸高，東西來側低，南北高而中間低，起伏和緩，多為平原和台地，以北部廉江縣境內的雙峰嶺（384米）為最高點。全市土地總面積中，平原占66%，丘陵占30.6%，山區占3.4%。陸地水面（包括水庫、山塘、池塘、江河）占6.4%。

湛江所轄五縣四區均面向海洋，海岸線總長1555.7公里，其中島岸線400.8公里，海岸線系數（海岸線長度與國土面積之比）為0.12，即每平方公里國土的海岸線長120米。

### (2) 氣候

湛江地處北回歸線以南的低緯地區，屬於熱帶北緣季風氣候，終年受海洋氣候的調節，冬無嚴寒，夏無酷暑，年平均氣溫在22.7℃~23.5℃，由北向南遞增，南北相差1.5℃。年平均雨量1395.5~1723.1毫米，年平均日照時數1714.8~2038.2小時。4~9月為多雨季節，8月雨量最多；10~3月雨量較少。低壓、熱帶風暴、台風登陸影響較為頻繁。據氣象局統計，從1960~2017年，登陸或影響本市的热帶氣旋236個，每年平均4.07個。

全年平均日照時數1980.2小時，比上年增長4.7%；全年平均降水量1789毫米，增長5.7%。年末全市大型水庫蓄水總量7.28億立方米，下降6.2%。

### (3) 自然資源

湛江市土地總面積132.61萬公頃，其中國有土地38.93萬公頃；集體土地93.68萬公頃。土地利用情況：耕地46.78萬公頃，園地14.95萬公頃，林地29.97萬公頃，草地1.15萬公頃，城鎮村及工礦用地14.73萬公頃，交通運輸用地2.96萬公頃，水域及水利設施用地20.92萬公頃，其他用地1.14萬公頃。

湛江礦產資源較豐富，已發現礦產42種，礦產地337處，其中探明資源儲量的礦產34種，礦產地319處。能源礦產4種，金屬礦產12種，非金屬礦產15種，水氣礦產3種。儲量規模達到大型有46處，中型的46處，在92處大、中型礦床中，金屬礦產7處，非金屬礦產53處，能源礦產7處，水氣礦產25處。優勢礦產有濱海稀有稀土砂礦、玻璃用砂、銀礦、高嶺土、泥炭、硅藻土、玄武岩、地下水、礦泉水、地熱等。

### 3、交通

湛江机场位于市区西北部，距离市区大约 5 公里，为国家 4D 级机场，按 4C 标准保障，可起降 B737-800 以下的机型。

黎湛铁路、河茂铁路、粤海铁路、洛湛铁路、深湛铁路在湛江交汇，铁路交通发达。有发往北京西、上海南、广州、重庆、南宁、贵阳、昆明、武昌、郑州、九江、徐州、金城江、海口、三亚、洛阳、襄阳的多地的列车。2018 年 6 月，深湛铁路将建成开通。规划建设合湛高铁、张海高铁、湛海高铁和广湛客专。

湛江港是全国沿海 25 个主要港口之一、“一带一路”支点港口、西南沿海港口群的主体港、中西部地区货物进出口的主通道和中国南方能源、原材料等大宗散货的主要流通中心。

### 4、经济状况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020 年前三季湛江市地区生产总值为 2189.66 亿元，同比增长 0.2%。其中，第一产业增加值为 407.85 亿元，同比增长 1.2%；第二产业增加值为 754.94 亿元，同比增长 0.8%；第三产业增加值为 1026.87 亿元，同比下降 0.7%。

一、农业生产稳定。前三季，全市实现农业总产值 690 亿元，同比增长 1.3%，比上半年提高 0.9 个百分点。其中，种植业总产值 339 亿元，同比增长 3.8%；渔业总产值 149 亿元，同比增长 1.9%；畜牧业 158 亿元，同比下降 5.8%；林业 17 亿元，同比下降 8.9%；农林牧渔业服务业 27 亿元，同比增长 6.8%。

二、工业生产继续向好，规模以上工业增加值由负转正。前三季度，全市规上工业生产恢复加快，规上工业增加值同比增速由上半年下降 4.0% 提升至前三季度增长 3.8%，提高了 7.8 个百分点。

三、固定资产投资降幅收窄。前三季，全市累计完成固定资产投资 719.24 亿元，同比下降 16.7%，降幅比上半年收窄 9.6 个百分点。

四、消费市场持续回暖。前三季，全市社会消费品零售总额 1179.25 亿元，同比下降 7.1%，降幅比上半年收窄 4.3 个百分点。

前三季,限额以上单位粮油食品类和中西药品类的零售额呈正增长态势,商品零售额分别增长 3.2%和 21.5%。其他类商品零售均负增长,其中,石油及制品类下降 24.1%,汽车类下降 6.0%。

五、货物进出口总额降幅收窄。前 9 月,全市货物进出口总额 293.4 亿元,同比下降 0.7%,降幅比上半年收窄 3.8 个百分点。其中,出口总额 132 亿元,同比下降 12.9%,进口总额 161.4 亿元,同比增长 12.2%。实际利用外资 3.29 亿美元,同比增长 70.1%,增速比上半年回落 22.2 个百分点。

#### 5、税收政策

2014 年 06 月 16 日,为做好取消房地产开发企业开发产品计税成本对象事先备案制度的落实和后续管理工作,国家税务总局发布《国家税务总局关于房地产开发企业成本对象管理问题的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 35 号)。

2014 年 10 月 10 日,广东省地方税务局发布《广东省地方税务局关于调整城镇土地使用税困难减免税有关事项的公告》(广东省地方税务局公告 2014 年第 7 号)。

2014 年 11 月 14 日,为落实国务院完善固定资产加速折旧政策,促进企业技术改造,支持创业创新,国家税务总局发布《国家税务总局关于固定资产加速折旧税收政策有关问题的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 64 号)。

2015 年 3 月 30 日,财政部发布通知称,自 3 月 31 日起,调整个人住房转让营业税政策,个人将购买 2 年以上(含 2 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

2016 年 3 月 18 日召开的国务院常务会议决定,自 2016 年 5 月 1 日起,中国将全面推开营改增试点,将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点,至此,营业税退出历史舞台,增值税制度将更加规范。

经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,金融、建筑、房地产和生活服务业等全部营业税纳税人纳入营改增试点。为便于征纳双方执行,根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)及现行增值税有关规定,国家税务总局制定出台了《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(以下简称《暂行办法》),对纳税人转让其取得的不动产的税收征管问题进行了明确。

## 6、金融政策

(1) 中国人民银行宣布，自 2014 年 11 月 22 日起，决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，至今，其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%，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 1.1 倍调整为 1.2 倍。其他各档次贷款和存款基准利率相应调整，并对基准利率期限档次作适当简并。五年期以上金融机构贷款基准利率已降至 6.15%；

(2) 自 2015 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；

(3) 自 2015 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 1 年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点；1 年期存款基准利率降 0.25 个百分点；

(4) 330 新政，公积金贷款首套房首付比例降为 2 成，二套房商业贷款首付比例降至 4 成。同时规定个人转让住房增值税免征年限从 5 年降低为 2 年；

(5) 自 2015 年 4 月 20 日起下调金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点；

(6) 中国人民银行昨日宣布，自 2015 年 5 月 11 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 5.1%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%。同时，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍。

(7) 中国人民银行决定，自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率各 0.25 个百分点。

(8) 8 月 26 日：2015 年 8 月 26 日起，降息 0.25 个百分点降准 0.25 个百分点。

(9) 中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，降准 0.5 个百分点 降息 0.25 个百分点。

## 7、2019 年湛江市房地产市场分析

2020 年上半年湛江市共拍出 32 宗地块，土地出让面积约为 174.19 万  $m^2$ ，土地出让金额约 30.24 亿元。其中商住用地成交 16 宗，总成交面积约为 100.3 万  $m^2$ ，占比约 57.58%。

从成交宗数来看，2020 年上半湛江市商住用地供地主要集中在 3、6 月，成交数均超过了 5 宗；1、2、4、5 月供地情况都比较少，2 月份受疫情影响并没有土地成交。

2020年上半年湛江市商住用地共成交16宗，总成交面积约为100.3万 $m^2$ ，总成交金额约为28.32亿元。从图表中可以看出，主要商住用地成交面积较多的是3月份，成交面积超过40万 $m^2$ 。

数据监控统计，2012年至2019年，湛江土地市场自2013年起开始出现井喷式发展，于2015年达到高峰，2015年土地成交面积远远大于历年以来的成交面积，主要是由于宝钢用地的供应，推出了上千万平方米的用地。2017年湛江商住用地供应增加，所占2017年土地供应量的比例接近50%。2018年湛江共拍出95块地，下半年供地较少，商住用地占到了总土地供应量的23.06%。2019年，在市场调控之下，楼市降温，开发商拿地愈加理性、谨慎化，土地成交面积创2013年后新低。2020年上半年，由于因为受到新冠疫情影响，土地供应面积相较于往年处于较低水平。

2020年1-6月湛江商品房销售面积为235.88万平方米，其中住宅销售面积为222.88万平方米；市区商品房销售面积为124.48万平方米，市区住宅销售面积为114.07万平方米；五县商品房销售面积为111.41万平方米，五县住宅销售面积为108.8万平方米。

据湛江市统计局数据，受疫情影响，与去年相比，湛江商品房销售金额均呈现同比减少的趋势，截至2020年7月1日发布的数据显示，2020年1-5月湛江商品房销售额为144.13亿元，同比减少23%，其中住宅销售金额为138.79亿元，同比减少19.4%。根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国100个城市新建及二手住宅的调查数据，2020年6月，湛江新建住宅平均价格为10601元/平方米，环比上涨0.55%。从以下图表可以看到，受疫情影响，湛江房价前5个月均处于下滑趋势，1月房价开始下降，至3月降至上半年最低点，之后开始回升，6月房价回升至上半年至高点。

## （二）区域因素

### 1、区域概况

坡头区，广东省湛江市辖下的一个市辖区。位于雷州半岛东北部、湛江海湾东岸，地处东经109°20′0″-110°38′18″、北纬21°5′29″-21°26′57″之间；东接吴川市，南临南海，西靠湛江港湾，与赤坎区、霞山区、湛江经济技术开发区隔海相望，北连廉江市。

坡头区以驻地坡头镇命名，坡头因地处一山坡高处而得名。总面积424平方公里，户籍人口39.38万人（2010年）。区人民政府驻南调街道。坡头区三面临海，海岸线长200

公里，有大片可供开发利用的沙滩和可供养殖的浅海滩涂。

## 2、交通条件

坡头海岸距离湛江港不足 3 海里；区内有中国海洋直升机场，广湛高速公路、325 国道贯穿全境；连接湛江海湾东、西海岸的湛江海湾大桥已于 2006 年底通车，坡头至湛江市区仅需 10 分钟车程，至规划中的湛江新机场仅需半小时车程。

坡头区境内调顺跨海大桥、调顺跨海隧道、海东快线、沿海大道、麻乾观光大道、乾龙公路、汕湛高速连接线（湛江环城高速东环线）已全线贯通。

委估对象位于湛江市坡头区鸡咀山公路北侧，附近道路有海川快线、海东快线、麻坡路，区域对外交通较发达，但周边公交线路较少，公共交通一般。

## 3、基础设施条件

区域周围基础设施达到五通，即通道路、通电、通给水、排水、通讯。估价对象基础设施条件为：宗地外五通，即通路、通电、给水、排水、通讯；宗地内场地平整。

## 4、公用配套设施情况

委估对象临近坡头镇中心，周边有坡头镇中心幼儿园、坡头区第一中学、坡头区人民医院、坡头平安医院、鹏泰购物广场、坡头市场等配套设施，公共配套设施完善度较优。

## 5、环境条件

委估对象区域周边主要为空地，周边小区较少，居住氛围一般。无污染，环境状况较好。

## 6、商服繁华度

委估对象位于坡头镇中心附近，区域目前开发强度较低，周边有大量空地，规划用途多为城镇住宅用地；配套商服繁华度差。

## 7、周边土地利用状况

据估价人员现场查看了解，委估宗地设定的土地用途与周边土地用途、利用状况相协调，估价对象最高最佳用途为城镇住宅用地。

### （三）个别因素

估价对象为广东省湛江市坡头区鸡咀山公路北侧一宗城镇住宅用地 [证号：湛国用（2011）第 40007 号] 土地使用权评估，估价期日的土地使用权人为湛江市俊丞贸易有限

公司，土地用途为城镇住宅用地，土地面积 17,387.22 平方米。

### 1、现状因素

A、面积与形状：土地面积为 17,387.22 平方米，形状为较规则四边形。

B、四至：东至水池，南至空地，西至支路，北至空地；

C、土地权利状况与年期：根据《不动产登记资料查询结果证明》[证号：湛国用(2011)第 40007 号]，估价对象土地使用年限截止日期为 2063 年 05 月 30 日，截止到估价期口，估价对象的剩余使用年限为 42.51 年，故设定估价对象的有效剩余使用年限为 42.51 年。

D、开发程度：区域周围基础设施达到五通，即通道路、通电、通给水、排水、通讯。估价对象基础设施条件为：宗地外五通，即通路、通电、给水、排水、通讯；宗地内场地平整。

### 2、土地规划利用条件

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象土地用途为城镇住宅用地。本次评估设定估价对象用途为城镇住宅用地。

委托方提供的《国有土地使用权出让合同》及《建设用地规划许可证》未记载估价对象的土地容积率，委托方亦未能提供其他规划资料。经过我司与委托方充分沟通，本次评估，估价对象容积率参照周边同类住宅用地的容积率设定为 3.0。此容积率仅供本次评估使用，实际容积率应以规划部门认定为准。

### 3、最高最佳使用

从项目周边土地利用，结合项目的规划情况，委估宗地周边有规划为住宅区，公共配套设施较齐全，属于待开发住宅区，因此我们认为委估对象证载用途按规划城镇住宅用地建设可达最高最佳使用。



## 第三部分 土地估價結果及其使用

### 一、估價依據

#### 1、國家及有關部門頒布的法律法規、規章

(1) 《中華人民共和國土地管理法》[中華人民共和國主席令(第八號), 頒布時間: 2004年8月28日];

(2) 《中華人民共和國城市房地產管理法》[主席令第72號, 頒布時間: 2007年8月30日];

(3) 《中華人民共和國物權法》[主席令第62號, 頒布時間: 2007年3月16日];

(4) 《中華人民共和國城鄉規劃法》(主席令第74號, 頒布日期: 2007年10月28日);

(5) 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(頒布日期: 1990年5月19日);

(6) 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(頒布日期: 1998年1月1日);

(7) 《城市房地產開發經營管理條例》(1998年07月20日國務院令第248號, 1998年07月20日施行);

(8) 《中華人民共和國資產評估法》(主席令第46號, 自2016年12月01日起施行);

(9) 《閑置土地處置辦法》(國土資源部第53號令, 自2012年07月01日起施行);

(10) 《最高人民法院對外委托鑒定、評估、拍賣等工作管理規定》(自2007年9月1日起施行);

(11) 《最高人民法院關於人民法院委托評估、拍賣和變賣工作的若干規定》(自2009年11月20日起施行);

(12) 《最高人民法院關於人民法院委托評估、拍賣工作的若干規定》(自2012年1月1日起施行)。

#### 2. 廣東省有關法律、法規

(1) 《廣東省實施〈中華人民共和國土地管理法〉辦法》(廣東省第九屆人民代表大會常務委員會第十三次會議第70號, 自2000年1月8日起實施);

(2)湛江市统计资料;

(3)湛江市人民政府及有关部门的其他法规政策;

### 3. 有关技术标准

(1)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

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

(3)中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017,从2018年2月2日起实施)。

### 4. 委托方提供的资料

(1)《委托评估书》;

(2)《不动产登记资料查询结果证明》;

(3)委托方提供的其他资料。

### 5. 估价人员调查的资料

(1)估价人员现场勘查记录、摄影照片;

(2)估价人员现场勘察、市场调研等资料;

(3)公司掌握的湛江市有关房地产、土地市场、建设工程等情况资料。

## 二、土地估价

### 1. 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,土地估价必须要对此进行细致分析并准确判断其变动趋向,才能做出正确的估价,我们在本次估价过程中,根据地价评估技术以及估价对象的具体情况主要遵循以下原则:

#### (1) 合法原则

土地使用者必须根据批准用途开发利用土地,因此土地估价必须在法律规定的土地使用条件下进行。在考虑估价对象的权利时,应以权属合法、利用合法、处分合法为前提,才能确保估价结果的可靠性和合法性。

#### (2) 替代原则:

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,即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诚信、公平、公正

较之后决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其他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。

### (3) 供需原则

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就要考虑所假设的公平市场，有要考虑土地供应的垄断性特征。

### (4) 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及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，因此应把各种因素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) 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场的现状、发展趋势、政治经济形式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。

### (6) 最有效利用原则

由于土地用途具有多样性，不同的利用方式可能为权利人带来不同的收益，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，地价是以宗地的效用作最有效发挥为前提的。

### (7) 报酬递减原则

报酬递减原则是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土

地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

#### (8) 贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地的价格可以通过土地对土地的收益的贡献大小来确定。

### 2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，现行土地估价方法有市场比较法、基准地价修正法、收益还原法、剩余法、成本逼近法等。估价方法的选用取决于估价目的、估价对象的特点及当地房地产市场发育情况等。

(1)市场比较法：估价对象通过出让方式取得，周边市场上有相应类型土地使用权交易案例；所以综合以上情况以及考虑到本次估价目的等，本次选用市场比较法作为其中一种估价方法；

(2)收益还原法：湛江市土地租赁情况较少，土地租赁市场不活跃，且用于租赁的土地往往是临时用地出租或仓储堆场用地等出租，与估价对象同类用地的出租情况极少，所以很难找到土地租赁案例，故不宜选择收益还原法；

(3)成本逼近法：估价对象所处区域的土地开发相对成熟，土地初级开发多发生在前几年，当时的土地初级开发过程涉及的成本、利润等参数数据的水平与现在的房地产市场行情相差较大，所以如采用成本逼近法评估测算，很难获得客观、合理的参数数据，故不宜采用成本逼近法；

(4)剩余法：湛江市房地产市场发展时间较长，市场相对成熟，各类型的房地产开发项目相对较多，可比较容易的获得开发过程的工程建设、利润等参数，且各项数据参数相对客观和合理，可完全反映市场行情；再者委估宗地具有开发价值，所以均选用剩余法作为其中一种评估方法进行评估测算；

(5)基准地价系数修正法：湛江市的基准地价是由政府有关部门测算并定期公布的，是对宗地所在区域市场地价的平均反映，具有一定的权威性，但由于湛江市基准地价修正距价值时点已超过3年，市场状况已发生较大变化，故本次估价不选用基准地价系数修正法。

### 三、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场分析，依据《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》及其他相关法规文件，按照土地估价的基本原理和估价程序，选择合

诚信、公平、公正

适的估价方法，测算委估对象在估价设定土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度和土地使用年限条件下，委估宗地广东省湛江市坡头区鸡咀山公路北侧一宗城镇住宅用地 [证号：湛国用（2011）第 40007 号] 土地使用权于估价期日的评估总值为人民币壹亿贰仟伍佰壹拾捌万柒仟玖佰捌拾肆元整（¥125,187,984）。详见下文：

土地面积：17,387.22  $m^2$ ；

地面单价：RMB 7,200 元/ $m^2$ ；

楼面单价：RMB 2,400 元/ $m^2$ ；

评估总值：RMB 125,187,984 元；

大写人民币壹亿贰仟伍佰壹拾捌万柒仟玖佰捌拾肆元整。

#### 四、估价结果及估价报告的使用

##### （一）估价的前提条件和假设条件：

（1）任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律法规；

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

（3）未考虑土地价值受他项权利附带债权债务关系带来的影响；

（4）委托方提供的《国有土地使用权出让合同》及《建设用地规划许可证》未记载估价对象的土地容积率，委托方亦未能提供其他规划资料。经过我司与委托方充分沟通，本次评估，估价对象容积率参照周边同类住宅用地的容积率设定为 3.0。此容积率仅供本次评估使用，实际容积率应以规划部门认定为准。

（5）此次估价对象的实际开发程度已达到“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地内场地平整），现状为净地，为待开发建设用地。根据此次评估目的，设定估价对象的土地开发程度为“五通一平”；

（6）估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任；

（7）本报告估价结果未考虑国家有关土地的法律法规及宏观经济政策发生重大变化以及不可抗力对土地价值的影响。

## (二) 估价结果和估价报告的使用：

(1) 本评估报告仅为协助法院执行案件提供价值参考依据，不得作为他用，不对其他目的承担任何责任；

(2) 本次估价所依据的主要法律、法规有《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力；

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

(4) 本报告必须完整使用，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责任；

(5) 估价结果是在满足价值定义所设定条件下的土地使用权市场价值，若估价对象的土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度、有效使用年限和估价期日等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整；

(6) 本报告需经 2 名注册土地估价师签名、土地估价机构盖章后方能生效。

## (三) 其他需要特殊说明的事项

(1) 本宗地的用地面积根据《不动产登记资料查询结果证明》确定，土地开发状况以实地勘查为准。

(2) 本次估价的估价总值为估价对象于估价期日状态下的公开市场价值，其中包含市场地价及预计转让时卖方应缴纳的各项税费（增值税、城建税、教育费及地方教育费附加、印花税、土地增值税、所得税等），但未考虑将来市场价格的波动、税费率的变化等因素对估价结果的影响。

(3) 估价对象已空置多年，尚未开工建设，本次评估未考虑可能存在的闲置情况。

(4) 本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终应以合计结果为准。

(5) 本报告中使用的货币单位为人民币元。

(6) 当事人如对本报告有异议，请在报告出具后十日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议或申请复议，则视同为认可本报告所有内容及其估价结果。

## 第四部分 附件

- 附件一：宗地位置示意图
- 附件二：宗地照片
- 附件三：委托评估书
- 附件四：《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 附件四：其它相关资料复印件
- 附件五：估价机构资质证书复印件
- 附件六：估价师资质证书复印件

### 附件一：宗地位置示意图





附件二：宗地照片



宗地內景



宗地內景



宗地內景



宗地周邊



宗地周邊



宗地周邊

湛江市坡头区鸡咀山公路北侧城镇住宅用地【湛国用（2011）第40007号】

# 广东省深圳市福田区人民法院

## 委托评估书

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司：

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位依法对下列标的物进行评估：

评估被执行人湛江市俊丞贸易有限公司名下位于湛江市坡头区鸡咀山公路北侧的商住用地土地使用权【产权证号：港国用（2011）第40007号】；

委托事项及规定如下：

1、我院委托你单位对上述标的物进行评估的目的是：拍卖参考

2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。

3、你单位应在决定接受委托评估之日起七日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规及行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

5、你单位必须自行完成评估业务，不得转托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估报告的内容承担出庭作证的义务。

6、评估工作只向我院负责，不得向他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

7、当事人对评估报告提出异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消接受我院委托资格。

8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审查有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无证据力或不作为拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估。你单位不得收取此次评估费用。

9、评估费用按我院适用的有关规定执行。无法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。

10、评估费由我院直接向你单位支付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《委托评估、拍卖工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交承办法官。你单位如不接受本委托，应当在三日内具理由书面通知我院。如在收到本委托书五日内没有明示接受委托，视为拒绝委托。

14、评估完成后，除需提供纸本的评估报告外，还需同时提交电子版本的评估报告及标的物现场照片。电子版本的评估报告为 PDF 或 WORD 版本，需包含纸本评估报告的全部内容，现场照片五张以上，为独立，单张的 JPG 格式，确保照片精度，每个单件不可超过 10M，上述文件发送至电子邮箱 paimai@fcourt.gov.cn，文件名为案号+承办人+标的物，发送时间为评估报告落款日期 3 日内。

委托人：深圳市福田区人民法院  
住所地：深圳市福田区福民路 123 号  
邮政编码：518048  
开户行：民生银行深圳福民支行  
户名：深圳市福田区人民法院  
帐号：1821014210000466  
案号：(2020)粤 0304 执恢 2449 号  
执行法官：张若辰  
电话：0755-21981230

委托方签署(盖章)



受托人：深圳市国隆联土地房地产资产评估顾问有限公司  
住所地：深圳市福田区香梅北路俊景花园3栋29B  
邮政编码：518000  
开户行：中国银行深圳福田支行  
户名：深圳市国隆联土地房地产资产评估顾问有限公司  
帐号：771857946177  
联系人：张小姐  
电话：13312936815  
传真：0755-83154603  
受托方签名(盖章)

# 不动产登记资料查询结果证明

张宇（北京市君泽君（深圳）律所）查：

2020年03月18日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为 202003181328

经查询，结果如下：

面积单位：平方米

权利人	湛江市俊丞贸易有限公司		证件号码	440106198508184050	
共有情况	单独所有				
登记原因	1、湛坡建(2011)26号《规划用地分割复函》；2、湛国用(2007)第00252号《国有土地使用证》；3、《规划图》《公司章程》4、法人身份证、法人代表证明书、营业执照、组织机构代码证；5、地籍调查表。				
坐落	湛江市坡头区鸡咀山公路北侧				
不动产单元号	440804001202GB00122W000000000	产权证号	湛国用(2011)第40007号		
土地用途	城镇住宅用地		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	17387.22	房屋建筑面积	\	权利性质	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	2063年05月30日
权利其他状况					
附记	<p>*抵押情况： 1、（已抵押）抵押权人：平安银行股份有限公司深圳长城支行；抵押人：湛江市俊丞贸易有限公司；抵押方式：一般抵押；债务履行期限（债权确定期间）：2014-06-12 至 2015-12-22；债权数额：5000万元；登记证明号：湛他项(2014)第147号；登记时间：2014-06-12；附记：——。</p> <p>*查封情况： 1、查封类型：查封；查封文号：(2015)湛中法民三初字第9号；受理时间：2015-02-15；查封起始时间：2015-02-12；查封结束时间：2018-02-12；查封单位：广东省湛江市中级人民法院；轮候顺序：查封；申请执行人：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；被告：——；附记：被告湛江市承贸易有限公司、仁海集团有限公司、文星懿、文泓铸、文泓鉴。中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司诉湛江市承贸易有限公司、仁海集团有限公司、文星懿、文泓铸、文泓鉴借款合同纠纷一案 2、查封类型：轮候查封；查封文号：(2015)深罗法民一初字第1827、1828号；受理时间：2015-05-06；查封起始时间：1900-01-01；查封结束时间：2999-12-31；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；轮候顺序：轮候；申请执行人：吴楚仁；被告：——；附记：被告湛江市俊丞贸易有限公司、文星懿、文泓铸、文泓鉴。吴楚仁诉湛江市俊丞贸易有限公司、文星懿、文泓铸、文泓鉴借款合同纠纷两案 3、查封类型：轮候查封；查封文号：(2015)湛坡法民一初字第113号；受理时间：2015-08-03；查封起始时间：1900-01-01；查封结束时间：2999-12-31；查封单位：广东省湛江市坡头区人民法院；轮候顺序：三轮；申请执行人：湛江市荣基建设工程有限公司；被告：——；附记：被告湛江市俊丞贸易有限公司。湛江市荣基建设工程有限公司诉湛江市俊丞贸易有限公司建设工程施工合同纠纷一案 4、查封类型：轮候查封；查封文号：(2015)湛霞法民三初字第283号；受理时间：2015-08-07；查封起始时间：1900-01-01；查封结束时间：2999-12-31；查封单位：广东省湛江市霞山区人民法院；轮候顺序：四轮；申请执行人：湛江市华辉石化有限公司；被告：</p>				

信息系统  
状态

- ; 附记: 被告重庆商投石化有限公司。湛江市华祥石化有限公司诉重庆商投石化有限公司买卖合同纠纷一案
- 5、查封类型: 轮候查封; 查封文号: (2015)湛中法执字第38号之一; 受理时间: 2015-09-10; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 广东省湛江市中级人民法院; 轮候顺序: 五轮; 申请执行人: 邓小敏; 被告: ——; 附记: 被告文星懿、文泓铸、文泓鉴、湛江市俊丞贸易有限公司、仁海集团有限公司。邓小敏诉文星懿、文泓铸、文泓鉴、湛江市俊丞贸易有限公司、仁海集团有限公司仲裁纠纷一案
- 6、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2016)粤0823财保128号; 受理时间: 2016-12-09; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 广东省遂溪县人民法院; 轮候顺序: 六轮; 申请执行人: 广东伟信融资担保投资有限公司; 被告: 湛江市通宝贸易有限公司、文星懿、文泓铸、文泓鉴、湛江市俊丞贸易有限公司、仁海集团有限公司、孙子惠、张曼菱、王晓琳; 附记: 查封起始、结束时间以生效法律文书为准。
- 7、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2017)粤0803民初940号; 受理时间: 2017-07-17; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 湛江市霞山区人民法院; 轮候顺序: 八轮; 申请执行人: 林华辉; 被告: 湛江市俊丞贸易有限公司、仁海集团有限公司、文星懿、文泓铸、文泓鉴; 附记: 查封起始、结束时间以生效法律文书为准。
- 8、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2017)粤0803民初939号; 受理时间: 2017-07-17; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 湛江市霞山区人民法院; 轮候顺序: 七轮; 申请执行人: 林华辉; 被告: 湛江市俊丞贸易有限公司、仁海集团有限公司、文星懿、文泓铸、文泓鉴; 附记: 查封起始、结束时间以生效法律文书为准。
- 9、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2017)粤08执71号; 受理时间: 2017-07-24; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 湛江市中级人民法院; 轮候顺序: ——; 申请执行人: 李立忠; 被告: 湛江市俊丞贸易有限公司、文泓铸、文星懿、文泓鉴; 附记: 查封起始、结束时间以生效法律文书为准。
- 10、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2017)粤0304执8634号; 受理时间: 2017-07-25; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 广东省深圳市福田区人民法院; 轮候顺序: ——; 申请执行人: 陈焕楠; 被告: 湛江市商宏贸易有限公司、湛江市俊丞贸易有限公司; 附记: 查封起始、结束时间以生效法律文书为准。
- 11、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2018)粤0803民初447-1号; 受理时间: 2018-03-20; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 湛江市霞山区人民法院; 轮候顺序: ——; 申请执行人: 云连忠; 被告: 湛江市俊丞贸易有限公司、广东仁海集团有限公司、文星懿、文泓铸、文泓鉴; 附记: 查封起始、结束时间以生效法律文书为准。
- 12、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2016)粤0303执3986号; 受理时间: 2019-09-26; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 广东省深圳市罗湖区人民法院; 轮候顺序: ——; 申请执行人: 李晶; 被告: 湛江市俊丞贸易有限公司、文星懿、文泓鉴、文泓铸; 附记: 查封起始、结束时间以生效法律文书为准。
- 13、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2018)粤0891执44号; 受理时间: 2019-10-08; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 湛江经济技术开发区人民法院; 轮候顺序: ——; 申请执行人: 湛江市住房公积金管理中心; 被告: 马楚真 彭建平 湛江市俊丞贸易有限公司; 附记: 查封起始、结束时间以生效法律文书为准。
- 14、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2019)粤0803执1058号之三; 受理时间: 2019-10-09; 查封起始时间: 1900-01-01; 查封结束时间: 2999-12-31; 查封单位: 湛江市霞山区人民法院; 轮候顺序: ——; 申请执行人: 云连忠; 被告: 湛江市俊丞贸易有限公司 广东仁海集团有限公司 文星懿 文泓铸 文泓鉴。附记: 送达时间: 2019年10月08日。查封

起始、结束时间以生效法律文书为准。

\*异议情况：  
无异议。



查询人： 陈钰

说明： 此件只作提供产权情况参考，不能作其他证明。  
本情况表属电脑信息，若有误差以原始凭证为准。

# 宗地 图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 2011071805

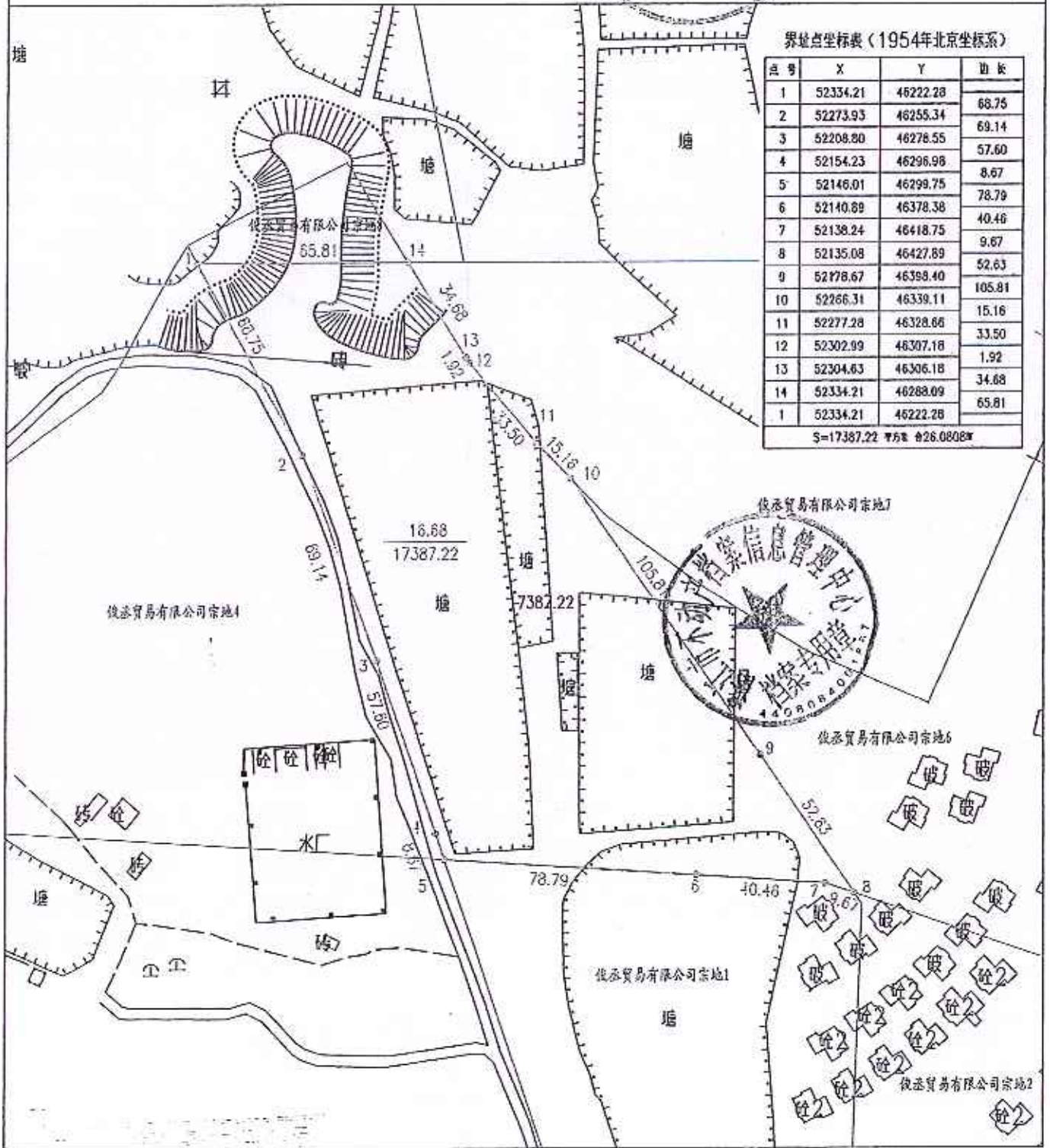
宗地地址: 坡头区鸡咀山公路北侧

权利人: 湛江市俊丞贸易有限公司 (宗地五)



界址点坐标表 (1954年北京坐标系)

点号	X	Y	边长
1	52334.21	46222.28	
2	52273.93	46255.34	68.75
3	52208.80	46278.55	69.14
4	52154.23	46296.98	57.60
5	52146.01	46299.75	8.67
6	52140.89	46378.38	78.79
7	52138.24	46418.75	40.46
8	52135.08	46427.89	9.67
9	52178.67	46398.40	52.63
10	52266.31	46339.11	105.81
11	52277.28	46328.66	15.16
12	52302.99	46307.18	33.50
13	52304.63	46306.18	1.92
14	52334.21	46288.09	34.68
1	52334.21	46222.28	65.81
S=17387.22 平方米			±0.0808%



湛江海港测量工程公司

1:1800

绘图员: 庞志华

审核员: 陈超

绘图日期: 2011.7.18

# 国有土地使用权出让合同



第一条 本合同双方当事人

出让方：广东省湛江市坡头区国土局（以下简称甲方）；

法定地址：广东省湛江市坡头区南调路；

邮政编码：524057

法定代表人：姓名：冯伟生；职务：局长

受让方：广东湛江粤西华侨房地产开发公司

法定地址：坡头区灯塔路；

邮政编码：524057

法定代表人：姓名：陈济；职务：经理

根据《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》以及我省对国有土地使用权出让和转让的有关规定和国家有关法律法规，双方本着平等、自愿、有偿的原则，订立本合同。

第二条 甲方依据本合同出让土地的使用权，土地所有权属中华人民共和国。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不在土地使用权出让范围。

第三条 乙方根据本合同受让的土地使用权在使用年限内，依有关规定可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动。乙方领有土地使用证，付清全部出让金，投入开发建设



的资金(除出让金外)已达到总投资额的25%以上的,其土地使用权可以转让。土地使用权转让、出租、抵押的,双方当事人均要签订合同,并于合同签订后三十日内到甲方办理有关手续和按政府的规定缴纳税费。

乙方在受让土地使用权范围内所进行的开发、利用、经营土地的活动,应遵守中华人民共和国法律、法规及我省的有关规定,并不得损害社会公共利益,其合法权益受法律保护。

第四条 甲方出让给乙方的地块位于鸡嘴山公路北侧面积为105263平方米,其位置与四至范围如本合同附图所示,附图已经甲、乙双方签字确认。

第五条 本合同项下的土地使用权出让年限为五十至七十年,自颁发该地块的《中华人民共和国土地使用证》之日起算。

第六条 本合同项下的出让地块,按照批准的总体规划是建设商品住宅或开发作为有关单位建设综合楼项目。

在出让期限内,如需改变本合同的土地用途,应当取得甲方和城市规划行政主管部门批准,依照有关规定重新签订土地使用权出让合同,调整土地使用权出让金,并办理土地使用权登记手续。

第七条 本合同附件《土地使用条件》是本合同的组成

部分，与本合同具有同等法律效力。乙方同意按《土地使用条件》使用土地。

第八条 乙方同意按合同规定向甲方支付土地使用权出让金、土地使用费以及乙方向第三方转让时的土地增值费(税)。

第九条 该地块土地使用权出让金按每平方米8元计算，总额为人民币捌拾肆万贰仟零贰拾肆元正(842024.00元)如乙方以外汇向甲方支付土地使用权出让金及其他费用，其外汇与人民币比价以合同签订当天中国国家外汇管理局公布的买入价和卖出价的中间值计算(下同)。

第十条 本合同经双方签订后二十日内，乙方须以现金支票或现金向甲方缴付土地使用权出让金总额的5% 共计42101人民币作为履行合同的定金。

乙方应在签订本合同后60内，支付完全土地使用权出让金，逾期三十日仍未全部支付的，甲方有权解除合同，并可请求乙方赔偿，所取的定金不予退还。

第十一条 乙方在向甲方支付全部土地使用权出让金后三十日内，依照规定办理土地使用登记手续，领取《中华人民共和国国有土地使用证》，取得土地使用权。

第十二条 甲方征用土地主要是出让给乙方统一开发，作为商品住宅或综合楼用地，乙方同意负责缴交征地补偿费用及办理用地手续所需的费用。

第十三条 除合同另有规定外，乙方应在本合同规定的付款日或付款口之前，将合同要求支付的费用汇入甲方的银

行号内 开户银行：农行城头支行账号：038050

甲方银行帐户如有变更，应在变更后十日内，以书面形式通知乙方。由于甲方未及时通知此类变更而造成误期付款所引起的任何延迟收费，乙方均不承担违约责任。

第十四条 本合同规定的出让年限届满，甲方无偿收回该地块的使用权，并无偿取得该地块上一切不动产的所有权。土地使用者应于期满后三十日内交还土地使用证，并依照规定办理土地使用权注销登记手续。

乙方如需继续使用该地块，须在期满前六十天内向甲方提交续期申请书，并在确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，与甲方签订续期合同，并重新办理土地使用权登记手续。

第十五条 任何一方对于发生不可抗力且自无过错造成延误或不能履行合同义务不负责任，但必须采取一切必要的补救措施以减少造成的损失。

遇有不可抗力的一方，应在事件发生后二十四小时内将事件的情况以信件或电报（电传或传真）的书面形式通知另一方，并在事件发生十日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行以及需要延期履行理由的报告。

第十六条 如果乙方不能按时支付任何应付款项，从滞之日起，每日按应缴纳费用的2%缴纳滞纳金。

第十四条 乙方未按合同规定或连续两年不投资建设的，甲方有权无偿收回土地使用权。

第十五条 如果由于甲方的过失致使乙方延期占用土地使用权，则本合同项下的土地使用权出让期应相应摊延。同时甲方应承担乙方由此造成的一切经济损失。

第十六条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第十七条 因执行本合同同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，可提请仲裁机构仲裁或向有管辖权的人民法院起诉。

第十八条 本合同要求或允许的通知和通讯，不论以何种方式发送，均自实际收到起生效。双方的地址应为：

甲方：

法定名称：湛江市坡头区  
国土局

法定地址：坡头区南调路

邮政编码：524057

电话号码：950163

乙方：

法定名称：广东湛江粤西华侨  
房地产开发公司

法定地址：坡头区灯塔路

邮政编码：524057

电话号码：950763

任何一方可变更以上通知通讯地址，但应在变更后十日内将新的地址通知另一方。

第二十二條 本合詞雙方法定代表人簽字後生效。

第二十三條 本合詞於一九九三年四月廿八日在中國廣東省湛江市坡頭區簽訂。

第二十四條 本合詞未盡事宜，可由雙方另行協商簽訂補充合詞。補充合詞與本合詞具有同等法律效力。

甲方：廣東省湛江市坡頭區  
國土局

(蓋章)



乙方：廣東省湛江市坡頭區  
華西房地產開發有限公司

(蓋章)



法定代表人：(簽字)

馮偉光

法定代表人：(簽字)

陳浩

一九九三年 四月廿八日

中华人民共和国

# 建设用地

# 规划许可证



23

中华人民共和国建设部

何小燕

1991.6.10

中华人民共和国  
建设用地规划许可证

07-F(92)003

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关



港九新市镇建设处

一九九二年十二月四日

单位名称 湛江粤商华新济地产开发公司

用地项目名称 商住区

用地位置 鸣嘴路北

用地面积 壹拾万零伍仟贰佰伍拾叁叁叁叁米

附图及附件名称

建设用地图规划红线示意图，鸣嘴  
建设用地图规划申请表批表。

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件,占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起,有效期为六个月,逾期未使用,本证自行失效。

5-7

10 1993.6.10



# 广东省自然资源厅

---

粤土估备字〔2020〕0410号

## 关于深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司备案情况的函

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年9月21日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

备案编号：2020440410

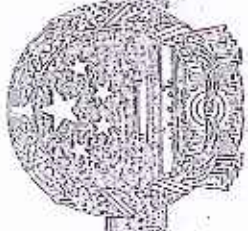
法定代表人（执行事务合伙人）：刘平

评估师：刘平（土地估价师 证书尾号：0039），张金炜（土地估价师 证书尾号：0123），朱新浩（土地估价师 证书尾号：0379），穆立森（土地估价师 证书尾号：0450），孙静静（土地估价师 证书尾号：0077），成宇君（土地估价师 证书尾号：0067），杨秀青（土地估价师 证书尾号：0020），张惊雷（土地估价师 证书尾号：0169），王让虎（土地估价师 证书尾号：0057），周杰（土地估价师 证书尾号：0334），陈晓敏（土地估价师 证书尾号：0032），张志能（土地估价师 证书尾号：0090），罗川（土

地估价师 证书尾号：0096)。

原函（粤土估备字〔2020〕0285号）作废。





# 营业执照

统一社会信用代码

91440300724747257L



(副本)

名称 深圳市重沅臻土地房地产资产评估顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘平

成立日期 2000年11月28日

住所 深圳市福田区莲花街道莲花社区香梅路2002号俊景家园3栋29B

## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下方国家企业信用信息公示系统或扫描上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



2019年 07月 10日

登记机关



中华人民共和国  
土地估价师  
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE  
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

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. 2012440090

姓名：张志能

Full Name

性别：男

Sex



身份证号码：360302198011030510

ID No.

持证人签名：  
Signature of the bearer

发证日期：2013 年 3 月 1 日

Date of Issue

有效期至：2033 年 2 月 28 日

Date of Expiry

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



中华人民共和国  
土地估价师  
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE  
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经全国统一考试认  
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. 2019410096

姓 名：罗川  
Full Name

性 别：男  
Sex



身份证号码：612324198909247216  
ID No.

持证人签名：  
Signature of the bearer

发证日期：2019 年 12 月 8 日  
Date of Issue

有效期至：2029 年 12 月 7 日  
Date of Expiry