

[扫一扫，查验证]



项 目 名 称：黄妃付位于雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之
一至 A36 号共 44 宗用地面积合计 4620 平方米
国有出让住宅用地土地使用权市场价值评估
受托估价方：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司
估价报告编号：粤虹宇地估字[2022]第 04200007 号
提交报告日期：2022 年 5 月 09 日

关键词：雷州市 市场价值 司法拍卖 二〇二二年
广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司



目 录

估价对象 44 宗地整体利用现状照片及地理位置图	- 2 -
第一部分 摘要	- 4 -
一、估价项目名称	- 4 -
二、委托估价方	- 4 -
三、估价目的	- 4 -
四、估价期日	- 4 -
五、估价日期	- 4 -
六、地价定义	- 4 -
七、估价结果	- 6 -
八、买方过户代缴税目及税率预测表	- 6 -
九、土地估价师签名	- 7 -
十、土地估价机构	- 7 -
第二部分 估价对象界定	- 17 -
一、委托估价方	- 17 -
二、估价对象	- 17 -
三、估价对象概况	- 17 -
四、影响地价的因素说明	- 22 -
第三部分 土地估价结果及其使用	- 40 -
一、估价依据	- 40 -
二、土地估价	- 43 -
三、估价结果和估价报告的使用	- 51 -
第四部分 附件（复印件）	- 55 -
附件 1: 委托方提供的《司法委托评估委托书》复印件	- 56 -
附件 2: 委托方提供的《国有土地使用证》复印件	- 57 -
附件 3: 估价机构营业执照复印件	- 102 -
附件 4: 广东省土地评估机构备案与信用等级证书复印件	- 103 -
附件 5: 关于广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司备案情况函复印件	- 104 -
附件 6: 土地估价师资格证书复印件	- 106 -



估价对象 44 宗地整体利用现状照片及地理位置图

		
<p>挂牌企业：广东兴和木业有限公司、雷州市企水镇兴和装卸站</p>	<p>宗地入口</p>	<p>宗地利用现状</p>
		
<p>宗地利用现状</p>	<p>宗地利用现状</p>	<p>宗地利用现状</p>
		
<p>宗地望北部湾海景</p>	<p>宗地周边路况</p>	<p>宗地周边路况</p>



估价对象所在位置图



卫星图



土地估价结果报告 第一部分 摘要

一、估价项目名称

黄妃付位于雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之一至 A36 号共 44 宗用地面积合计 4620 平方米国有出让住宅用地土地使用权市场价值评估。

二、委托估价方

雷州市人民法院

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

2022 年 4 月 19 日（以土地估价专业评估师现场实地查勘之日为估价期日）

五、估价日期

2022 年 4 月 19 日至 2022 年 5 月 09 日

六、地价定义

1、土地用途

委托方提供的《国有土地使用证》证载估价对象 44 宗土地用途均为住宅用地，现状用途为港口码头及海沙装卸站用地，证载用途与现状用途不一致。本次估价以《国有土地使用证》证载用途为依据，设定估价对象 44 宗土地用途均为住宅用地。

2、土地使用权性质及使用期限

《国有土地使用证》证载估价对象 44 宗地使用权类型均为出让，使用年限终止日期均为 2079 年 3 月 10 日。本次估价以此为依据设定估价对象 44 宗土地使用权性质均为出让，土地剩余使用期限均为 56.9 年。

3、土地开发程度

土地实际开发程度：现场查勘，估价对象 44 宗地为广东兴和木业有限公司、雷州市企水镇兴和装卸站整宗地的部分连片土地，实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内现状为



空地，地上有抽沙设备装置。根据估价目的及结合估价对象的实际情况，本次估价设定估价对象 44 宗地的开发程度均为：红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。

4、现状利用及规划指标

现场查勘，估价对象 44 宗地为广东兴和木业有限公司、雷州市企水镇兴和装卸站整宗地的部分连片土地，现状用途为港口码头及海沙装卸站用地，红线内现状为空地，地上有抽沙设备装置；由于委托方未能提供委估对象 44 宗地具体的规划资料，本次评估根据《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定（试行）》文件第六条第二点：“居民建设住宅层数控制在 6 层以下，总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米）；联建基底面积达 300 平方米以上或面宽达到 30 米以上的，控制在 8 层以下，高度不超过 27 米。世居居民房屋无土地使用权证的只能按原面积建设”，结合最有效利用原则，设定估价对象 44 宗地准建住宅层数均为 6 层，且考虑到各宗地形状规则，土地面积可完全利用，故设定其容积率均为 6.0，建筑密度均为 100%。若上述设定与国土及相关部门最终核定不符，估价结果须作相应调整或重新评估。

5、价值类型

本次估价以估价目的为出发点，遵循《城镇土地估价规程》及《关于印发〈广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定〉的通知》〔粤高法发(2004)21 号〕，设定本次评估价格类型为市场价值，即在公开市场条件下形成的客观合理的价格。

6、地价定义

本次所估地价是指在公开市场条件下，于估价期日，在设定条件下的市场价值，详见下表：

价值类型	市场价值	估价期日	2022 年 4 月 19 日
设定用途	住宅用地	剩余使用期限	56.9 年
使用权类型	出让	所有权性质	国有
规划指标	容积率为 6.0，建筑密度为 100%。		
开发程度	红线外“五通”，红线内场地平整。		



备注	/
----	---

七、估价结果

- 1、币种：人民币；
- 2、44宗地面积合计：4620 平方米；
- 3、44宗地市场价值合计：1254.37 万元；
- 4、预计过户买方代缴相关税费合计：656.83 万元；
- 5、卖方净收价合计：597.54 万元；
- 6、卖方净收价合计大写：人民币伍佰玖拾柒万伍仟肆佰元整。

详见“土地估价结果一览表”

关于估价结果的说明：

- (1) 至估价期日估价对象已抵押及查封，结合本次估价目的，本次评估未考虑抵押及查封等限制权利对估价结果的影响。
- (2) 本估价结果中市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易，由买卖双方各付各税的金额。
- (3) 本估价结果中卖方净收价为市场价值减去买方过户代缴的相关税费后的金额，即所涉及的一切过户税费均由买受人承担。
- (4) 本估价结果中预计过户买方代缴相关税费合计为本评估机构的预测金额，请以拍卖成交后税务部门的最终核定为准。

八、买方过户代缴税目及税率预测表

依据土地交易转让需缴纳的税费相关规定，土地拍卖交易后买方预计代缴的税费如下表（表中税率为本评估机构的预测值，请以拍卖成交后税务部门的最终核定为准）：

序号	税费种类	计征基数	税率	说明
1	增值税	土地预期拍卖总价	2.91%	当地上无建筑物时，土地变现的增值税为 2.91%，当地上有建筑物时，土地变现的增值税税率为 4.76%
2	城市维护建设税	增值税	5.00%	纳税人所在地在市区的，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率为 12%，纳税人所在地在县城、镇的，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率为 10%，纳税人所在地不在市区、县城、县属镇的，城建税、教育费附
3	教育费附加	增值税	3.00%	



4	地方教育费附加	增值税	2.00%	加、地方教育费附加税率为 6%。
5	印花税	土地预期拍卖总价	0.05%	根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》规定，印花税率按 0.05% 计收。
6	所得税	土地预期拍卖总价	2.00%	根据《中华人民共和国个人所得税法》及其实施条例和《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则规定，不能提供合法、完整、准确的财产原值凭证，不能正确计算财产原值的，按转让收入额的 2% 征收率计算缴纳个人所得税。
7	土地增值税	增值额	见"土地增值税测算表"	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》按四级差额累进税计收。
土地增值税测算表				
序号	计征梯度	适用税率	速算扣除率	
(1)	增值额 ≤ 扣减项 50%	30%	0	
(2)	扣减项 50% < 增值额 ≤ 扣减项 100%	40%	5%	
(3)	扣减项 100% < 增值额 ≤ 扣减项 200%	50%	15%	
(4)	扣减项 200% < 增值额	60%	35%	
备注：土地增值额=预期拍卖总价-扣减项目； 扣减项目=原始取得值+增值税及附加+印花税；				

九、土地估价师签名

土地估价师姓名	陈广	李辉
签 名		
盖 章		

十、土地估价机构

估价机构负责人签字：_____

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司
二〇二二年五月九日



估价机构：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司			估价报告编号：粤虹宇地估字[2022]第 04200007 号			估价目的：司法拍卖												
估价期日土地使用权性质：出让			估价期日：2022 年 4 月 19 日															
序号	土地使用者	土地证号	宗地位置	估价期日用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	剩余使用期限(年)	宗地面积(m ²)	地面地价(元/m ²)	楼面地价(元/m ²)	市场总价(万元)	预计过户税费(万元)	卖方净收价(万元)
				规划	实际	设定	规划	实际	设定									
1	黄妃付	雷国用(2009)第 0037738/082 40903259 号	雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之一	住宅用地	港口码头及装卸站用地	住宅用地	/	/	6	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整	56.9	105	2970	495	31.19	16.59	14.60
2	黄妃付	雷国用(2009)第 0037744/082 40903260 号	雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之二	住宅用地	港口码头及装卸站用地	住宅用地	/	/	6	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整	56.9	105	2890	482	30.35	16.08	14.27
3	黄妃付	雷国用(2009)第 0037741/082 40903261 号	雷州市企水镇排港住宅区 A2 号	住宅用地	港口码头及装卸站用地	住宅用地	/	/	6	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整	56.9	105	2710	452	28.46	14.90	13.56
4	黄妃付	雷国用(2009)第 0037747/082 40903262 号	雷州市企水镇排港住宅区 A2 号之二	住宅用地	港口码头及装卸站用地	住宅用地	/	/	6	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
5	黄妃付	雷国用(2009)第 0037746/082 40903264 号	雷州市企水镇排港住宅区 A3 号	住宅用地	港口码头及装卸站用地	住宅用地	/	/	6	宗地红线外“五通”，红线内场	宗地红线外“五通”，红线内“场	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25



										地平整	地平整							
6	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037790/082 40903263号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A3 号之二	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2710	452	28.46	14.90	13.56
7	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037730/082 40903266号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A4 号之一	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2680	447	28.14	14.70	13.44
8	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037731/082 40903265号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A4 号之二	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2710	452	28.46	14.90	13.56
9	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037733/082 40903268号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A5 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2680	447	28.14	14.70	13.44
10	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037761/082 40903267号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A5 号之二	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2840	473	29.82	15.75	14.07
11	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037742/082 40903269号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A6 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2710	452	28.46	14.90	13.56



12	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037752/082 40903270号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A6 号之二	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
13	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037735/082 40903271号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A7 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2710	452	28.46	14.90	13.56
14	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037791/082 40903272号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A7 号之一	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2710	452	28.46	14.90	13.56
15	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037774/082 40903274号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A8 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2840	473	29.82	15.75	14.07
16	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037776/082 40903273号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A8 号之二	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2740	457	28.77	15.10	13.67
17	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037768/082 40903275号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A9 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2890	482	30.35	16.08	14.27



18	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037758/082 40903276号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A10 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
19	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037748/082 40903277号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A11 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
20	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037736/082 40903278号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A12 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2680	447	28.14	14.70	13.44
21	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037771/082 40903279号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A13 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2680	447	28.14	14.70	13.44
22	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037762/082 40903280号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A14 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
23	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037779/082 40903281号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A15 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25



24	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037784/082 40903282 号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A16 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2840	473	29.82	15.75	14.07
25	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037775/082 40903283 号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A17 号之 一	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2890	482	30.35	16.08	14.27
26	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037770/082 40903284 号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A18 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
27	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037785/082 40903285 号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A19 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
28	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037783/082 40903286 号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A20 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2680	447	28.14	14.70	13.44
29	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037787/082 40903287 号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A21 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2680	447	28.14	14.70	13.44



30	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037755/082 40903288号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A22 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
31	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037834/082 40903289号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A23 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
32	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037734/082 40903290号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A24 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2840	473	29.82	15.75	14.07
33	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037750/082 40903291号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A25 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2890	482	30.35	16.08	14.27
34	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037767/082 40903292号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A26 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
35	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037764/082 40903293号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A27 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25



36	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037732/082 40903294号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A28 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2680	447	28.14	14.70	13.44
37	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037753/082 40903295号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A29 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2680	447	28.14	14.70	13.44
38	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037751/082 40903296号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A30 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
39	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037757/082 40903297号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A31 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
40	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037773/082 40903298号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A32 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2840	473	29.82	15.75	14.07
41	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037763/082 40903299号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A33 号	住宅 用地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅 用地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2890	482	30.35	16.08	14.27



42	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037778/082 4090330号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A34 号	住宅用 地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅用 地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
43	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037772/082 40903301号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A35 号	住宅用 地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅用 地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2630	438	27.62	14.37	13.25
44	黄妃付	雷国用 (2009)第 0037782/082 40903302号	雷州市企水 镇排港住宅 区 A36 号	住宅用 地	港口码 头及装 卸站用 地	住宅用 地	/	/	6	宗地红 线外“五 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“五 通”，红 线内“场 地平整	56.9	105	2680	447	28.14	14.70	13.44
合计		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4620	/	/	1254.37	656.83	597.54
<p>市场净值合计金额大写：人民币 伍佰玖拾柒万伍仟肆佰元整。</p>																		

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司
二〇二二年五月九日

注：“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)。

1、上述土地估价结果的限定条件

- 1.1 规划限制条件：由于委托方未能提供委估对象 44 宗地具体的规划资料，本次评估根据《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定（试行）》文件第六条第二点：“居民建设住宅层数控制在 6 层以下，总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米）；联建基底面积达 300 平方米以上或面宽达到 30 米以上的，控制在 8 层以下，高度不超过 27 米。世居居民房屋无土地使用权证的只能按原面积建设”，结合最有效利用原则，设定估价对象 44 宗地准建住宅层数均为 6 层，且考虑到各宗地形状规则，土地面积可完全利用，故设定其容积率均为 6.0，建筑密度均为 100%。**本次评估结果是以上述条件作为评估假设前提做出的，若实际情况与该条件假设不一致，应调整估价结果或重新进行评估。**
 - 1.2 基础设施条件：现场查勘，估价对象 44 宗地为广东兴和木业有限公司、雷州市企水镇兴和装卸站整宗地的部分连片土地，实际开发程度为红线外“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)，红线内现状为空地，地上有抽沙设备装置。根据估价目的及结合估价对象的实际情况，本次估价设定估价对象 44 宗地的开发程度均为：红线外“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)，红线内场地平整。
 - 1.3 土地权利限制：估价对象已抵押、查封，本次估价结合估价目的，未考虑估价对象已办理抵押登记等权利限制及查封因素对估价结果的影响。
 - 1.4 其他限定条件：**估价结果表中的预计过户税费为本评估机构的预测值，请以拍卖成交后政府税务部门的最终核定为准，特提醒报告使用者注意！**
- 2、其他需要说明的事项



广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

项目位置：雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之一至 A36 号

2.1 本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于出让、交易、课税、查封等其他用途。

2.2 使用本估价结果时，请仔细阅读“估价结果和估价报告的使用”，如其中任何一项发生变化，则本估价结果无效，估价对象价值须重新界定。



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

雷州市人民法院

二、估价对象

黄妃付位于雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之一至 A36 号共 44 宗用地面积合计 4620 平方米国有出让住宅用地土地使用权。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

序号	土地座落	土地使用权人	土地证号	使用权类型	用途	面积 (m ²)	登记四至
1	雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之一	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037738/08240903 259 号	出让	住宅用地	105	西至 30 米大路/南至 20 米大路/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
2	雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之二	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037744/08240903 260 号	出让	住宅用地	105	西至 30 米大路/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
3	雷州市企水镇排港住宅区 A2 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037741/08240903 261 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 10 米大路/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
4	雷州市企水镇排港住宅区 A2 号之二	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037747/08240903 262 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
5	雷州市企水镇排港住宅区 A3 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037746/08240903 264 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
6	雷州市企水镇排港住宅区 A3 号之二	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037790/08240903 263 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米大巷/南至 10 米大路/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
7	雷州市企水镇排港住宅区 A4 号之一	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037730/08240903 266 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 8 米大巷/北至

公司地址：湛江市经济技术开发区泉庄街道海滨大道北 6 号荣盛中央广场 16 号楼 2513-2515 号办公室

电话：0759-2238001 邮编：524005



							0.6 米巷
8	雷州市企水镇排港住宅区 A4 号之二	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037731/08240903 265 号	出让	住宅用地	105	西至小巷/南至 10 米大路/东至小巷/北至 0.6 米巷
9	雷州市企水镇排港住宅区 A5 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037733/08240903 268 号	出让	住宅用地	105	西至 8 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
10	雷州市企水镇排港住宅区 A5 号之二	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037761/08240903 267 号	出让	住宅用地	105	西至 8 米大路/南至 20 米大路/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
11	雷州市企水镇排港住宅区 A6 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037742/08240903 269 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 10 米大路/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
12	雷州市企水镇排港住宅区 A6 号之二	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037752/08240903 270 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
13	雷州市企水镇排港住宅区 A7 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037735/08240903 271 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米大巷/南至 10 米大路/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
14	雷州市企水镇排港住宅区 A7 号之一	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037791/08240903 272 号	出让	住宅用地	105	西至 8 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
15	雷州市企水镇排港住宅区 A8 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037774/08240903 274 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 22 米大路/北至 0.6 米巷
16	雷州市企水镇排港住宅区 A8 号之二	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037776/08240903 273 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 10 米大路/东至 8 米大巷/北至 0.6 米巷
17	雷州市企水镇排港住宅区 A9 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037768/08240903 275 号	出让	住宅用地	105	西至 30 米大路/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
18	雷州市企水镇排港住宅区 A10 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037758/08240903 276 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷

公司地址：湛江市经济技术开发区泉庄街道海滨大道北 6 号荣盛中央广场 16 号楼 2513-2515 号办公室

电话：0759-2238001 邮编：524005



19	雷州市企水镇排港住宅区 A11 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037748/08240903 277 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
20	雷州市企水镇排港住宅区 A12 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037736/08240903 278 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 8 米大巷/北至 0.6 米巷
21	雷州市企水镇排港住宅区 A13 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037771/08240903 279 号	出让	住宅用地	105	西至 8 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
22	雷州市企水镇排港住宅区 A14 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037762/08240903 280 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
23	雷州市企水镇排港住宅区 A15 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037779/08240903 281 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
24	雷州市企水镇排港住宅区 A16 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037784/08240903 282 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 22 米大路/北至 0.6 米巷
25	雷州市企水镇排港住宅区 A17 号之一	黄妃付	雷国用（2009）第 0037775/08240903 283 号	出让	住宅用地	105	西至 30 米大路/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
26	雷州市企水镇排港住宅区 A18 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037770/08240903 284 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
27	雷州市企水镇排港住宅区 A19 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037785/08240903 285 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
28	雷州市企水镇排港住宅区 A20 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037783/08240903 286 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 8 米大巷/北至 0.6 米巷
29	雷州市企水镇排港住宅区 A21 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037787/08240903 287 号	出让	住宅用地	105	西至 8 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷



30	雷州市企水镇排港住宅区 A22 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037755/08240903 288 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
31	雷州市企水镇排港住宅区 A23 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037834/08240903 289 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
32	雷州市企水镇排港住宅区 A24 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037734/08240903 290 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 22 米大路/北至 0.6 米巷
33	雷州市企水镇排港住宅区 A25 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037750/08240903 291 号	出让	住宅用地	105	西至 30 米大路/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
34	雷州市企水镇排港住宅区 A26 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037767/08240903 292 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
35	雷州市企水镇排港住宅区 A27 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037764/08240903 293 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米大巷/北至 0.6 米巷
36	雷州市企水镇排港住宅区 A28 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037732/08240903 294 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 8 米大巷/北至 0.6 米巷
37	雷州市企水镇排港住宅区 A29 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037753/08240903 295 号	出让	住宅用地	105	西至 8 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
38	雷州市企水镇排港住宅区 A30 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037751/08240903 296 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
39	雷州市企水镇排港住宅区 A31 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037757/08240903 297 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
40	雷州市企水镇排港住宅区 A32 号	黄妃付	雷国用（2009）第 0037773/08240903 298 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 22 米大路/北至 0.6 米巷



41	雷州市企水镇排港住宅区 A33 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037763/08240903 299 号	出让	住宅用地	105	西至 30 米大路/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
42	雷州市企水镇排港住宅区 A34 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037778/08240903 30 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 6 米大巷/北至 0.6 米巷
43	雷州市企水镇排港住宅区 A35 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037772/08240903 301 号	出让	住宅用地	105	西至 6 米大巷/南至 0.6 米巷/东至 4 米小巷/北至 0.6 米巷
44	雷州市企水镇排港住宅区 A36 号	黄妃付	雷国用 (2009) 第 0037782/08240903 302 号	出让	住宅用地	105	西至 4 米小巷/南至 0.6 米巷/东至 8 米大巷/北至 0.6 米巷
合计			/	/	/	4620	/

2、土地权利状况

土地使用权人	黄妃付	所有权性质	国有
使用权类型	出让	发证日期	2009 年 3 月 13 日
共有土地使用者	/	共有使用权分摊	/
终止使用日期	2079 年 3 月 10 日	剩余使用年限	56.9 年
他项权利状况	估价对象已抵押、已查封；未发现待估宗地上设定地役权、地上权、空中权、地下权、租赁权、借用权等。		
实际使用和证载状况对比分析	估价对象现状为港口码头及海沙装卸站用地，根据委托方提供的资料，估价对象证载用途均为住宅用地，实际用途与证载用途不相一致。		
备注	/		

3、土地利用状况

现有建筑物	名称	建筑结构	用途	层数	建筑面积 (m ²)	基底面积 (m ²)	成新率 (%)	建筑物装饰装修状况
	/	/	/	/	/	/	/	/
相关规划	本次评估根据《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定 (试行)》文件第六条第二点：“居民建设住宅层数控制在 6 层以下，总高度不超过 23 米 (含坡屋顶高度不大于 2.2 米)；联建基底面积达 300 平方米以上或面宽达到 30 米以上的，控制在 8 层以下，高度不超过 27 米。世居居民房屋无土地使用权证的只能按原面积建设”，结合最有效利用原则，设定估价对象 44 宗地准建住宅层数均为 6 层，且考虑到各宗地形状规则，土地面积可完全利用，故设定其容积率均为 6.0，建筑密度均为 100%。							



基础设施状况	宗地外基础设施条件	通路、通电、通讯、通给水、通排水
	宗地内平整情况	现状为码头抽沙场用地，有临时建筑物，场地基本平整。
宗地闲置情况	《闲置土地处置办法》(中华人民共和国国土资源部令第 53 号)已于 2012 年 5 月 22 日国土资源部第 1 次部务会议修订通过，自 2012 年 7 月 1 日起施行。“办法”规定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，按土地出让或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；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照土地管理法第三十七条和房地产管理法第二十六条规定，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设土地使用权。本报告根据估价目的未对估价对象是否闲置进行认定，也未考虑闲置造成的变现费用和相关风险，提醒报告使用人关注估价对象的闲置风险。	

四、影响地价的因素说明

(一)一般因素

1、资源状况

湛江，广东省辖地级市，旧称“广州湾”，别称“港城”，广东省域副中心城市，粤西和北部湾城市群中心城市。湛江位于广东省西南部，东濒南海，南隔琼州海峡与海南相望，西临北部湾，地处广东、广西、海南三省区的交汇地带，广东省西南部的港口城市，广东西部和北部湾地区的交通中心，是粤西和北部湾经济圈的经济中心，大西南出海通道的物流中心，在亚太经济圈中处于重要的地缘战略位置。湛江市总面积 13263 平方公里，下辖 4 个市辖区、3 个县级市、2 个县。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，湛江市常住人口为 6981236 人。

2、不动产政策与不动产市场状况

(1) 政策方面

2021 年，房地产行业去杠杆从控制风险到制造风险，百强规模房企接连出现了债务违约问题，甚至到了破产清算的境地。央行第三季度例会定调“两维护”，政治局会议首提促进房地产业良性循环。22 个重点城市实行集中供地，另有 9 城自主加入。年内地市转折，土拍规则同步调整，即 18



城二轮土拍规则明显收紧，从控“名义地价”到控“实际地价”，11城三轮土拍规则明显放松。地方调控高频化、精准化，截至12月20日，73省市、249次政策加码，深圳政策加码多达20次。下半年，压力城市政策解绑稳预期，19城落地“限跌令”，39城通过财税托市。房地产税试点将落未落，现已进入实操阶段，距离最终落地仅剩时间问题。

①全面去杠杆贯穿全年，从控制风险到产生风险后定调良性循环

房地产行业去杠杆从控制风险到产生风险。上半年，房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”持续发力，银行业金融机构急于“收伞”，很大程度上导致房企暴雷事件频发。下半年随着市场持续转冷，房地产信贷政策适度纠偏，涉及房企融资解冻，个人按揭贷款边际改善。

②集中供地以期“稳地价-稳预期”，控“名义价”到“实际价”

2月18日，住建部发文对22个重点城市实施土地供应两集中，即集中发布出让公告，集中组织出让活动，2021年住宅用地公告不超过3次。22个重点城市包括4个一线城市北京、上海、广州和深圳，以及18个热点二、三线城市杭州、宁波、南京、苏州、无锡、合肥、武汉、成都、重庆、长沙、郑州、天津、青岛、济南、厦门、福州、沈阳和长春。

据不完全统计显示，西安、南通、徐州、常州、扬州、淮安、嘉兴、湖州和金华9城自主加入集中供地。其中，西安、南通和徐州严格执行集中供地，其余城市执行层面相对随意，下半年湖州等已恢复零散供地。

年内地市转折，首轮集中土拍异常火爆，重点城市优质宅地大都进入竞自持阶段，重庆平均溢价率更是高达43%。二轮集中土拍显著遇冷，底价成交常态化，国企、央企频频托底拿地，热点城市北京、广州、杭州、长沙等平均流拍率皆超50%。三轮集中土拍热度持续下滑，受限于资金周转压力，民营房企缓拿地甚至不拿地，国企、央企托底现象愈加突出。

这从土拍规则的变化同样可以看出端倪，二轮土拍规则明显收紧，三轮土拍规则明显放松。



8月11日，自然资源部对集中供地提出四点明确要求，预示着从控“名义地价”到控“实际地价”：其一，参加商品住宅用地竞买企业应当具有房地产开发资质；其二，房企参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他融资便利，并将“建立购地资金来源审查制度”由可选项改为统一实施的政策措施；其三，单宗地溢价率不得超过15%，绝不允许通过提高起拍价格调整溢价率，严控城市楼面地价新高；其四，在达到地价或溢价率上限时，不得以竞配建等方式增加实际地价，可通过一次性合理报价、摇号、竞更高更优品质建设方案等方式确定竞得人。

③房住不炒不松懈 73省市 249次加码，地方政策高频化、精准化

地方调控高频化、精准化。截至12月20日，73省市、249次政策加码，这在历史上实属罕见。其中，深圳、广州政策加码多达20次，深圳重点强化信贷资金管控，并以“深房理”被查处作为政策加码的最高峰；广州分区域精准化调控，天河、黄埔、南沙等热点区域依据市场实际情况，针对性地调整政策措施；上海多管齐下严堵政策监管漏洞，政策加码同样达到13次。

聚焦政策内容，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售、增加房地产交易税费、落地二手房参考价、新房积分摇号和强化预售资金监管这8个方面。深圳、宁波、成都等15城落地二手房参考价。

而在房企暴雷后，北京、厦门、石家庄等强化预售资金监管。预售监管资金划分为重点监管资金和非重点监管资金，重点监管资金主要用于工程建设，按照施工进度分批次提取；非重点监管资金用途则不限于工程建设，取用规则各城市差别较大。

④压力城市政策解绑，19城落地“限跌令”、39城财税托市

2021年下半年，全国房地产市场持续转冷，市场形势愈加严峻。房企打折降价常态化，即便是原先的热点城市广州，过半楼盘降价促销，部分



项目推出工抵房，降价幅度多达 30%。

受此影响，长春、昆明、岳阳等 19 城落地“限跌令”，不乏唐山、惠州、徐州等此前的热点城市，市场预期发生根本性转折。例如长春发文规范房地产市场秩序、稳定市场预期，严令房企不得低于 9 折销售。又如天津住建委约谈各大开发商，要求房价降幅达 5% 的楼盘上报区住建委，房价降幅达 10% 上报市住建委，房价降幅达 15% 禁止销售并关闭网签。

长春、哈尔滨、南宁等 39 城通过财税刺激托底楼市，主要涉及购房补贴、降低房地产交易税费。

⑤ 房地产税扩大试点将落未落不明朗，加剧市场观望情绪

房地产税试点将落未落，现已进入实操阶段，距离最终落地仅剩时间问题。

展望 2022 年，我们认为房地产政策层面继续坚持“房住不炒”的定位，“四限”调控较难退出。房地产行业去杠杆节奏将适度控制，个人按揭贷款有望继续松绑，进而支持居民自住以及改善性购房消费，促进行业良性循环。房企整体融资环境明显改善，更利于国企、央企及优质民企，“问题”房企资金周转压力或将加剧。因城施策落实“三稳”，预计三类压力城市或将跟进救市，市场维稳、企业纾困将是必要手段。2022 年初，沪广深杭宁等或将率先试点房地产税，但对市场影响有限。

（2）不动产市场状况

① 土地市场情况

广东省土地市场网的数据显示，2021 年度湛江国有建设用地出让（招标、拍卖、挂牌）成交总量 134 宗，同比增加 12.6%；成交面积共计 801.496445 公顷，同比增长 49.3%，总成交金额 1097796.4 万元，同比降低 6%。从出让成交面积占比中可以看出工矿仓储用地最多，为 71.5%，住宅兼容商业占比 21.6%；从出让成交金额占比中以看出住宅兼容商业占比最大，纯商服及其他用地一般在成交面积及成交金额上占比均较少。详见



下表及下图。

2021 年湛江市挂牌出让土地汇总

行政区	宗数	成交面积 (公顷)	住宅(兼容 商业)(公 顷)	工矿仓储用 地(公顷)	商服用地 (公顷)	其他用地 (公顷)	成交金额 (万元)
湛江 本级 市	76	619.02435 5	108.79436 1	471.703218	24.626614	13.900162	809762.18
廉江 市	9	29.91101	15.981048	8.668457	0	5.261505	113301
吴川 市	6	20.56027	17.335799	2.695522	0.52895	0	35525
雷州 市	9	60.72273	20.443543	32.507862	0.24142	7.529904	72133
遂溪 县	11	67.72396	6.99689	57.687914	3.039158	0	51510.7
徐闻 县	23	3.55412	3.53412	0.02	0	0	15564.5
合计	134	801.49644 5	173.08576	573.28297	28.436142	26.691571	1097796.4

2020 年湛江市挂牌出让土地汇总

行政区	宗数	成交面积 (公顷)	住宅(兼容 商业)(公 顷)	工矿仓储用 地(公顷)	商服用地 (公顷)	其他用地 (公顷)	成交金额 (万元)
湛江 本级 市	47	263.91854 8	146.31061 3	96.476983	21.130952	0	760617
廉江 市	11	22.11013	12.202695	9.148673	0.758762	0	90925
吴川 市	30	157.73058 9	118.06716 6	23.091587	15.571836	1	188909
雷州 市	2	23.446534	0	23.446534	0	0	5038
遂溪 县	18	61.723625	26.800844	29.931589	3.416796	1.574396	121221.26
徐闻 县	11	7.87952	0.072	6.88314	0.1918	0.73258	1593
合计	119	536.80894 6	303.45331 8	188.978506	41.070146	3.306976	1168303.26

(以上 2020-2021 年湛江市挂牌出让土地信息摘录广东省自然资源局官网数据公布)

与 2020 年同期相比，虽然土地成交宗数有所增加，主要是因为工矿



仓储用地推高了成交宗数，但成交总金额有所降低。2021 年虽然继续受疫情影响，但湛江市土地市场依然表现活跃。

② 商品房市场情况

a) 房地产供给情况

2021 年湛江全市商品房新增供应 63506 套，新增供应面积 650.37 万 m²，同比-0.9%。分月份来看，3 月和 9 月商品房新增供应量最高，均超过 8000 套。



(以上数据来源湛江购房网统计)

b) 市场需求情况

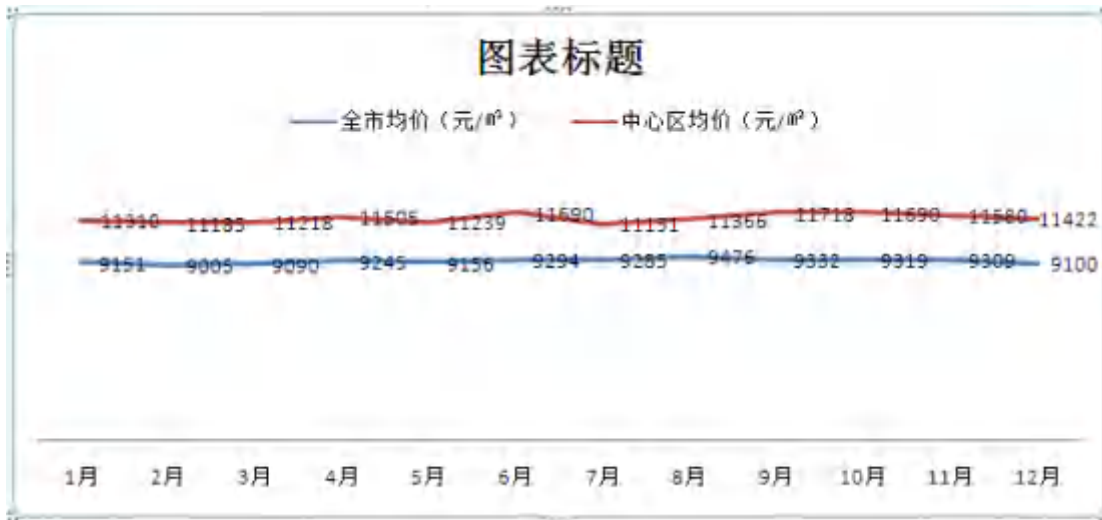
2021 年湛江全市商品房成交 48529 套，同比-5.1%；成交面积 509.56 万 m²，同比-5.4%。



(以上数据来源湛江购房网统计)

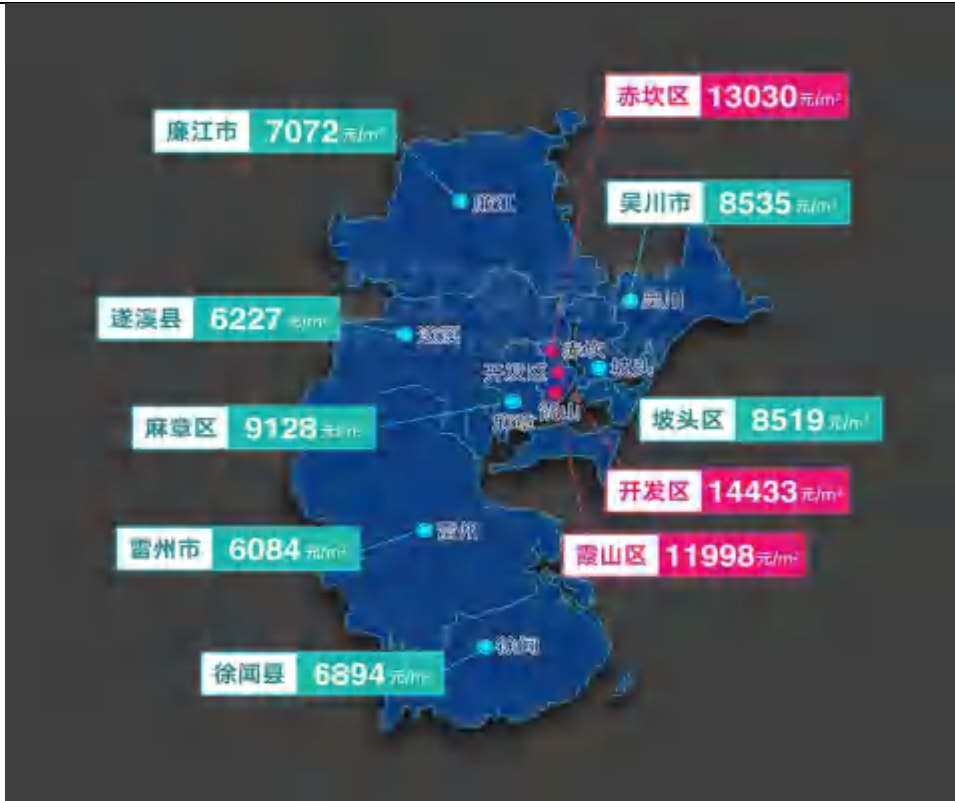
c) 销售价格走势

价格方面，2021 年湛江商品房成交均价稳中有增，全市均价：9230 元/m²，同比+1.1%。中心城区均价：11421 元/m²，同比+2.9%。



(以上数据来源湛江购房网统计)

分区域来看，中心城区的开发区、赤坎区和霞山区房价长期保持在第一梯队。特别说明：廉江的房价其实是与吴川看齐，但由于廉江乡镇楼盘供应量较多，而且价格和县城相差较大，因此也拉低了廉江的平均价格。



(以上图片来源湛江购房网)

3、产业格局及政策

(1) 产业格局及现状

根据《湛江市产业园区发展规划（2018-2022年）》，湛江市当前已初步形成钢铁、石化、造纸三大支柱产业，家电、食品等传统产业，及生物医药、先进装备制造、新能源等新兴产业初具规模效应。湛江市产业园区已初步形成临港石化、钢铁、近海油气开发、造纸、农海产品加工、家电、制糖和家具（含木材加工）等支柱产业，并以钢铁、石化、造纸三大产业航母为引领促进形成亿级、千亿级产业集群。其中，开发区围绕钢铁、石化两大项目，重点加快建设东海岛钢铁及钢铁配套园区、石化产业园区，将其打造成湛江工业经济发展的核心区；廉江产业转移园重点发展家电产业。

2019年11月23日，投资100亿美元的巴斯夫（广东）一体化基地项目正式启动，项目从签署合作备忘录到启动仅用时16个月；宝钢湛江钢



铁基地 1 号、2 号高炉已达产达效，3 号高炉正在加快建设，4、5 号高炉正在谋划；2019 年 12 月 28 日，中国石化新时代标志性炼化工程的中科炼化一体化项目建成中交。

作为湛江三大产业之一的森林产业基地骨干企业，晨鸣纸业、冠豪高新等稳步增长，成为全国重要造纸产业基地；

目前初步形成以重化工业为主导、传统优势产业协同发展的崭新格局。

（2）产业政策

① 国家产业政策主要表现为相关税收的减免，如城镇土地使用税、房产税、营业税、所得税等，通过税收优惠政策实现对现代服务业、先进制造业、高新技术产业、特色现代化农业的鼓励和支持。

②《国家税务总局关于印发〈企业研究开发费用税前扣除管理办法（试行）〉的通知》，国税发〔2008〕116 号）在鼓励企业科研投入方面给予了大力支持。

③针对特色现代化农业的优惠措施从未间断，《财政部、国家税务总局关于农村税费改革试点地区有关个人所得税问题的通知》财税〔2004〕30 号）、《中华人民共和国营业税暂行条例（新修订）》（国务院令第 540 号）等均有较多体现。

④《关于落实扶持服务业发展若干税收优惠政策的通知》（粤地税发〔2008〕203 号）中主要为针对物流、旅游、代理、金融保险、科技服务的优惠税收政策。

⑤ 在加快培育和发展战略性新兴产业方面，除落实国家税收优惠政策外，省委省政府采取贷款贴息、担保贴息、无偿补助、以奖代补、股权投资、债权投资等多种方式加大财政支持力度，并优先保障土地供给，降低土地购置成本。

⑥关于科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策的通知》〔财



税〔2018〕120号〕规定自2019年1月1日至2021年12月31日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。较好地促进科技孵化企业的发展。

⑦《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）实施小微企业普惠性税收减免政策，对月销售额10万元以下的增值税小规模纳税人，免征增值税。《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起执行），对销售行为、进口货物、购进农产品等行为税率实行下调，真正实现为企业减税减负，促进企业发展。

⑧除国家税收优惠外，《湛江市科技企业孵化器认定和管理办法（试行）》、《湛江市人民政府关于进一步促进民营经济发展的意见》（湛府〔2016〕56号）、《湛江市人民政府关于印发湛江市降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施的通知》（湛府规〔2017〕8号）、《湛江市人民政府关于印发湛江市高新技术企业培育扶持办法的通知》（湛府规〔2018〕8号）、《湛江市人民政府关于进一步稳定和促进就业若干政策的实施意见》（湛府规〔2019〕3号）等，从区域现状出发制定了有具体、针对性的支持政策，值得关注。

4、税收政策

土地相关的税收制度方面，在土地交易和使用过程中涉及的税种最主要的是增值税及附加、土地增值税、城镇土地使用税、契税等。

（1）增值税

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〕,自 2016 年 5 月 1 日,全面实施营改增,并对销售不动产营改增税率做了具体规定。

(2) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令[1993]第 138 号)、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第 6 号),土地增值税按下列方式计取:

土地增值税

征收范围	计征时间	税率	计征公式
转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人 增值额未超过扣除项目金额 50%	房地产转让合同签订后 7 日内	30%	增值额 × 30%
增值额超过扣除项目金额 50%, 未超过 100%	---	40%	增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%
增值额超过扣除项目金额 100%, 未超过 200%	---	50%	增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%
增值额超过扣除项目金额 200%	---	60%	增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%
建造普通住宅出售增值额未超过扣除项目金额 20%	---	免征	---

根据《湛江市地方税务局关于土地增值税预征率和核定征收率的公告》(湛江市地方税务局公告 2010 年第 1 号,自 2010 年 9 月 1 日起施行),湛江市土地增值税核定征收率调整为:普通住宅按照收入的 5%,其他类型房地产按照收入的 5.5%。根据《国家税务总局湛江市税务局关于调整我市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》(2021 年第 8 号),个人(包括个体工商户)转让二手非住宅(不包括土地使用权转让)的土地增值税核定征收率调整为 5%。

(3) 城镇土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》和《广东省财政厅广东省地方税务局关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》(粤财规〔2017〕4 号)等,湛江市财政局制定了《湛江市城镇土地使用税适用税



额调整方案》，湛江市城镇土地使用税适用税额调整从 2017 年起（当年参照粤财规[2017]4 号文的规定执行）分 3 年调整到位，并按每一年度调整的土地等级和税额标准执行，其中 2019 年调整方案如下：

工业用地土地等级由 2018 年的 7 级调整为 5 级；年单位税额标准调整为：一级地段 4 元/平方米，二级地段 3 元/平方米，三级地段 2 元/平方米，四级地段 1 元/平方米，五级地段 0.6 元/平方米。

（4）契税

根据《财政部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》〔财税(2016)23 号〕，自 2016 年 2 月 22 日起，①对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。②对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。

国家现行的税收政策主要向中小微及实体企业倾斜，对工业用途开发利用有较大促进，对商品房地产主要向自住型倾斜，贯彻落实“房住不炒”的方针政策。

5、金融政策

（1）降准释放资金流动性

中国人民银行决定于 2021 年 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含已执行 5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为 8.9%，释放长期资金约 1 万亿元。

（2）促进贷款利率进一步市场化

中国人民银行于 2019 年 8 月 17 日印发公告〔2019〕第 15 号，改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制，促进贷款利率进一步市场化，提



高利率传导效率，推动降低贷款实际利率水平。并于 8 月 20 日授权全国银行间同业拆借中心首次公布新机制下的贷款市场报价利率 (LPR)，1 年期 LPR 为 4.25%，5 年期以上 LPR 为 4.85%。

为推动贷款市场报价利率 (LPR) 改革，2019 年 8 月 25 日，中国人民银行发布公告〔2019〕第 16 号，要求自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。

2019 年 12 月 28 日，为深化利率市场化改革，进一步推动贷款市场报价利率 (LPR) 运用，中国人民银行发布《关于存量浮动利率贷款定价基准转换的公告》(中国人民银行公告〔2019〕30 号)，要求金融机构遵循市场化、法治化原则，推动存量浮动利率贷款定价基准转换为 LPR 或固定利率。

LPR 的新机制提供为金融政策提供了“结构性降息”的工具，优化信贷结构，引导资金流向民营、小微企业和制造业，同时限制过多资金流入高杠杆的房地产行业。

2020 年 12 月 31 日，央行、银保监会下发《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》给银行设定了关于房贷规模的“两道红线”，防止房贷比例过大。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的信息显示，2022 年 1 月 20 日 1 年期贷款市场报价利率 (LPR) 为 3.7%，预期为 3.7%，上月为 3.8%，下调 10 个基点。5 年期 LPR 为 4.6%，预期为 4.55%，上月为 4.65%，实际下调 5 个基点。以上 LPR 在下一次发布 LPR 之前有效。此次 LPR 下调对于房地产市场将产生积极的影响，对于购房者而言，房贷利率成本下调，也算是重磅利好。

金融政策是国家调控商品房地产市场的主要工具，金融政策通过对房地产市场及其上下游产业产生较大的作用，进而会影响到实体经济，高息抑制经济过热，低息刺激重振经济，由此会对工业、住宅、商业用地等房



地产产生一定的影响。

6、城市规划与发展目标

(1) 发展目标

2017 年 1 月 20 日，国务院批复《北部湾城市群发展规划》，湛江被列为城市群“一核两极”之一的中心城市，“两极”，指以海口和湛江为中心的两个增长极。以共同打造 21 世纪海上丝绸之路战略支点城市为方向，充分发挥湛江南方大港优势，加快构建区域性综合交通枢纽、先进制造业基地和科教创新中心，建设全国海洋经济创新发展示范城市、生态型海湾城市。

《湛江市城市总体规划》(2011-2020 年)将湛江城市发展目标描述为：全国重要的沿海开放城市，现代化的新兴港口工业城市，适宜人居、创业、旅游的生态型海湾城市，更具集聚力、辐射力、引领力的粤西中心城市，代表广东参与环北部湾和东盟合作竞争的区域性中心城市。

2017 年 2 月，国务院印发了《全国“十三五”现代综合交通运输体系规划》，湛江从发展边陲、交通末梢，跃升为全国综合性交通枢纽城市。

省政府发布《广东省沿海经济带综合发展规划》，湛江被定位为省域副中心城市。省委十二届三次全会明确提出，把东西两翼沿海地区打造成广东新的增长极。

2017 年 10 月，广东省出台《广东省沿海经济带综合发展规划》，湛江被列为省域副中心城市，被赋予高规格的战略定位和发展重任。

2018 年，广东省提出构建“一核一带一区”区域发展格局，湛江作为省重要增长极，将与珠三角城市“串珠成链”，形成沿海经济带。湛江在国家和全省发展大局中的定位更加明晰、地位更加重要。

2021 年 2 月 2 日中共广东省委、广东省人民政府印发《关于支持湛江加快建设省域副中心城市造现代化沿海经济带重要发展极的意见》(粤发〔2021〕4 号)全面支持湛江更好服务和融入国家发展大局，加快建设省



域副中心城市，打造现代化沿海经济带重要发展极。

（2）城市规划

◆城市性质

中国南方大港和重要海洋服务基地，环北部湾地区中心城市之一，广东省域副中心城市，宜居宜业宜游的生态型海湾城市。

◆城市规模

①人口规模：到 2020 年，市域常住总人口达到 910 万人，其中，中心城区常住人口 200 万人。

②市域城镇化水平：到 2020 年，市域城镇人口达到 546 万人，城镇化水平达到 60%。

③用地规模：到 2020 年，中心城区城市建设用地规模控制在 211.62 平方公里以内，人均城市建设用地控制在 105.8 平方米以内。

◆市域城镇空间结构

规划形成“一主四副，两区两轴”的市域城镇空间总体结构。

①一主：一个主中心。以湛江市区和遂溪同城化地区、奋勇经济区作为湛江市域最具辐射力的主中心。

②四副：四个副中心。分别为吴川市区、雷州市区、廉江市区和徐闻县城，作为湛江市域对接国家级战略区域的重要门户。

③两区：生态保护区和生态发展区。生态保护区为湛江市北部水源保护地区，主要包括廉江北部山区、鹤地水库保护区等。生态发展区为湛江市西部、南部滨海地区。

④两轴：325 国道发展轴和 207 国道-黎湛铁路发展轴。325 国道发展轴是湛江向东和茂名、珠三角等地，向西与广西北部湾各城市相连通的主要空间发展轴线。207 国道-黎湛铁路发展轴是湛江向南联结海南国际旅游岛，向北辐射大西南的主要空间发展轴线。

◆市域产业布局



以县域经济为支撑，市域产业构成“一地一主园区一主导产业”格局，提升产业集聚度。以中心城区、各县市城区、重点镇为主要载体，市域形成“一带，三轴，七大产业集聚区，九个产业培育区”的产业空间布局结构。

◆市域综合交通运输规划

①铁路规划：规划建设广湛客专高速铁路；新建合湛铁路；扩能改造湛江至海安粤海铁路；启动琼州海峡客运专线及跨海通道的规划研究与论证。设置高铁站场 5 个，普通铁路站场 9 个。

②公路规划：新建湛吴高速公路支线、东海岛至雷州高速公路、汕湛高速连接南三岛段。市域形成“三环六射”的一级公路（市域快速路）系统，以及“八联络”的二级公路（市域主干路）系统。

③机场规划：近期保留现状机场，远期搬迁新建湛江国际机场，结合空港打造由高铁站点、高速公路、快速路、地铁等组成的综合交通换乘枢纽。南三岛、徐闻规划新建 2 座通用航空机场。

④港口码头规划：继续建设徐闻港区南山作业区客货滚装码头，到 2020 年，湛江港港口货物吞吐量达 38590 万吨，其中集装箱吞吐量为 270 万标准箱，规划 10 个港区，形成布局合理、互为配套、功能齐全的港口设施体系。

⑤管道运输：完善湛江至珠三角成品油管道系统建设，重点建设湛江港至廉江原油管道。

7、城市社会经济发展概况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021 年全年湛江地区生产总值为 3559.93 亿元，同比增长 8.5%，两年平均增长 5.2%。其中，第一产业增加值为 640.94 亿元，同比增长 7.8%，两年平均增长 3.8%；第二产业增加值为 1373.18 亿元，同比增长 11.3%，两年平均增长 7.4%；第三产业增加值为 1545.81 亿元，同比增长 6.7%，两年平均增长 3.8%。2021 年湛



江地区生产总值同比增长率和两年平均增长率均高于全省的 8.0%和 5.1%水平，2021 年湛江市经济持续稳定恢复，并保持良好的发展势头。

(二) 区域因素

1	区域概况	估价对象位于企水镇，临海，区域人口密度中等，周边私宅较多，环海而居，当地居民多以打渔为生。有主干道 S373 省道出入该镇区，目前镇区的商品房较少。
2	商服繁华度	企水镇区的商业主要为渔业及附属产品交易，其他兼有生活配套相关的商业物业，但种类不多，商业繁华度较劣。
3	对外交通便捷度	有 S373 省道出入与外界连通，距离雷州市区约 40 公里，距离企水客运站约 450 米，距离雷州火车站约 44 公里，距离湛江机场约 100 公里，对外交通便捷度较差。
4	道路通达度	整宗地临小路（约 6 米），距 S373 省道约 200 米，道路通达度一般。
5	公交便捷度	企水镇区有专线大巴通达雷州或其他镇区，公交便捷度一般。
6	基础设施完善度	区域内供水、排水、供电、通讯、通气等保障程度较高，基础设施完善度较高。
7	公共设施完善度	1.5 公里范围内有晨曦幼儿园、润苗幼儿园、企水中心小学、企水中学、企水卫生院、农村商业银行、邮政银行、肉菜市场、小型超市等，公共配套完善度一般。
8	环境质量优劣度	临海，噪音稍低，空气较清新，周边无公园，绿化一般，望北部湾海景，自然环境较好。
9	区域利用及规划	区域规划为企水港区建设发展的中心枢纽，是工商、旅游业等交通运输的必经地点，现状规划一般，规划前景较好。
区域因素综合评价		综上所述，区域条件一般。

(三) 个别因素

1	位置	雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之一至 A36 号。
2	面积	共 44 宗地，每宗地面积均为 105 平方米，合计 4620 平方米。对于单宗私宅用地，合适且有利于利用。
3	用途	本次评估以证载用途为依据，设定为住宅用地。
4	剩余使用年限	至估价期日，估价对象各宗地剩余使用年限均为 56.9 年。
5	形状	每宗地形状均规则，有利于利用。
6	临路状况	各宗地临路状况不尽相同，部分宗地临规划 10-30 米路、部分宗地临规划 4-8 米巷等，详见《土地登记状况表》。
7	宗地基础设施	供水、排水、通电、通讯、通气等市政基础设施通达至宗地红线，宗地基础设施配套较好。



8	地形地质条件	现状为码头抽沙场用地，地势较平坦，坡度小于 5%，地基承载力 12-20 吨/平方米，一般无影响。
9	宗地四至	各宗地四至状况详见《土地登记状况表》。
10	个别开发程度	现场查勘，估价对象 44 宗地为广东兴和木业有限公司、雷州市企水镇兴和装卸站整宗地的部分连片土地，实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内现状为空地，地上有抽沙设备装置。根据估价目的及结合估价对象的实际情况，本次估价设定估价对象 44 宗地的开发程度均为：红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。
11	容积率	根据《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定（试行）》设定容积率为 6.0。
12	现状及规划	现场查勘，估价对象 44 宗地为广东兴和木业有限公司、雷州市企水镇兴和装卸站整宗地的部分连片土地，现状用途为港口码头及海沙装卸站用地，红线内现状为空地，地上有抽沙设备装置；由于委托方未能提供委估对象 44 宗地具体的规划资料，本次评估根据《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定（试行）》文件第六条第二点：“居民建设住宅层数控制在 6 层以下，总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米）；联建基底面积达 300 平方米以上或面宽达到 30 米以上的，控制在 8 层以下，高度不超过 27 米。世居居民房屋无土地使用权证的只能按原面积建设”，结合最有效利用原则，设定估价对象 44 宗地准建住宅层数均为 6 层，且考虑到各宗地形状规则，土地面积可完全利用，故设定其容积率均为 6.0，建筑密度均为 100%。若上述设定与国土及相关部门最终核定不符，估价结果须作相应调整或重新评估。
13	最合理和最有效利用	宗地利用应在合法、技术上可能、经济上可行的前提下，以其效用得到最有效发挥并实现价值最大化的原则确定。委估宗地证载用途为住宅用地，位于雷州市企水镇排港住宅区，区域规划为住宅区，按证载用途及设定强度进行开发利用，符合法律规定，技术上可能，经济上可行，故我们认为按规划用途及规划条件进行开发利用是最合理和最有效利用。
综合评价		综上所述，个别条件较好。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、国家有关法律、法规、政策文件

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

1.3 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正）；

1.4 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

1.5 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号，2021 年 9 月 1 日起施行）；

1.6 《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，自 1990 年 5 月 19 日起施行）；

1.7 《中华人民共和国拍卖法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《中国人民代表大会常务委员会关于修改等六部法律的决定》第二次修正）；

1.8 《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号，2012 年 7 月 1 日起施行）；

1.9 《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令第 248 号，1998 年 7 月 20 日施行）；

1.10 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号，自 2009 年 11 月 20 日起施行）；

1.11 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

1.12 《司法鉴定程序通则》（2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订



通过, 自 2016 年 5 月 1 日起施行);

1.13 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号, 自 2018 年 9 月 1 日起施行)。

2、省市有关法规、政策文件

2.1 《广东省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法(修正)》(1998 年 1 月 1 日起施行);

2.2 《广东省土地使用权交易市场管理规定》(粤府令第 79 号, 自 2002 年 12 月 1 日起施行);

2.3 《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准(2016 年修订调整)的通知》[粤国土资规字〔2016〕1 号, 2016 年 9 月 23 日起施行];

2.4 《广东省非农业建设补充耕地管理办法》(广东省人民政府令第 146 号, 2010 年 9 月 1 日起施行);

2.5 《关于印发<广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定>的通知》[粤高法发(2004)21 号, 2004 年 8 月 4 日起施行];

2.6 《雷州市人民政府关于印发雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定(试行)的通知》(雷府〔2018〕3 号, 2018 年 1 月 04 日)。

3、有关技术标准

3.1 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014, 2014 年 12 月 1 日实施);

3.2 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014, 2014 年 12 月 1 日实施);

3.3 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015, 2015 年 12 月 1 日起实施);

3.4 《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017, 自 2017 年 11 月 1 日起实施);

3.5 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011, 2012 年 1 月 1 日起实施);

3.6 《广东省土地估价实用技术指引》(2006 年 5 月出版);



3.7 《广东省土地估价技术报告评审标准》（2019 年修订版）；

3.8 《湛江市房屋建筑工程经济指标（2022）》（湛江市住房和城乡建设局 2022 年 1 月 17 日公布实施）。

3.9 《关于公布雷州市城镇国有建设用地基准地价编制项目和公共服务项目用地基准地价编制项目成果的公告》（2019 年 8 月 1 日起施行）。

4、其他资料

4.1 委托方提供的资料

《广东省雷州市人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）湛雷法技鉴字第 92 号〕、《国有土地使用证》等资料。

4.2 受托方掌握的资料

4.2.1 《中国统计年鉴》、《2021 年湛江市统计年鉴》；

4.2.2 待估宗地所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料；

4.2.3 待估宗地所在地城市规划资料；

4.2.4 待估宗地所在地城市基础设施基本情况资料；

4.2.5 待估宗地所在地土地开发费等方面的资料；

4.2.6 待估宗地所在地建筑工程造价信息等方面的资料；

4.2.7 雷州市土地交易案例及其他资料。

4.2.8 委估对象所在区域同类型房地产交易案例等资料。

4.3 估价人员实际勘察、调查所获得的资料

4.3.1 估价人员现场踏勘和调查的有关待估宗地权属、区域因素、个别因素等方面的资料；

4.3.2 土地评估现场察勘表

4.3.3 估价人员现场拍摄的有关待估宗地土地利用、建筑物状况等方面的照片。



二、土地估价

1、土地估价原则

在本次评估过程中，遵循的主要原则有：

1.1 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存在时，商品或服务的价格是经过互相影响及比较之后决定的，土地价格也同时遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次采用的剩余法中不动产价值评估中遵循替代原则。

1.2 预期收益原则

土地价格受预期收益形成因素的变动所左右，土地投资者是在预测土地在有限使用年期内所能带来的收益或效用后进行投资的，因此，准确预测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）是预期收益原则的具体表现。

本次评估，估价方法测算过程未涉及预期收益原则。

1.3 需求与供给原则

在完全市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。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。这就是供求均衡法则。但由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区。土地的需求与供给方都不容易了解何处有供需信息；并且土地市场的替代性有限，这是由于成为交易对象的土地都具有个别性。因此土地价格不能仅仅根据均衡法则来决定。但对土地进行开发建设后的物业价值受区域供求影响明显，影响程度则与区域的吸引力及开放程度有关。

本次评估中，剩余法测算过程及结果无不考虑土地交易市场供需及土地市场地域性的限制影响，体现了供需原则。

1.4 最有效利用原则



由于土地用途具有多样性，不同的利用方式为权利人带来的收益不同，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。

委估宗地证载为住宅用地，本次评估用途、容积率等设定均以最有效利用为前提。

1.5 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，因此在土地估价中必须分析土地的效用、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。

本次评估，测算过程伴随着对估价对象影响的一般因素、区域因素及个别因素的分析，测算结果的形成是各影响因素综合作用的结果，正是变动原则的体现。

1.6 合法原则

土地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用为前提，同时，土地估价还要遵循相关法律法规的规定。

本次评估估价对象为已办理《国有土地使用证》，本次评估价值定义是以土地其权属、使用和处分均符合法律规定为前提。

1.7 公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次评估估价结果是按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价值水平，评估估价对象土地使用权市场价格，并且估价结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

2、估价思路与方法

2.1 估价对象共 44 宗地，均位于同一片区内，面积、形状、剩余使用年限、开发程度等均相当，影响各宗地价值差异的主要因素是临路状况。



经综合分析，本次评估先测算雷州市企水镇排港住宅区 A19 号地价值，然后以 A19 号地为基准，对临路状况差异进行修正，求取其余各宗地价值。

2.2 根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。以估价对象的特点、估价目的和掌握的资料为基础，估价方法适用性分析如下：

可选估价方法	估价方法定义	是否选取	理由
市场比较法	根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已发生的类似土地交易实例对照比较，将后者的价格通过因素修正得出待估宗地在估价期日的价格。	否	因估价对象所在区域同类型土地用途市场近期成交的比较实例(同一供需圈内、用途一致、土地面积相近、特殊因素影响相近、邻近区域)较少，故不适宜选取市场比较法进行估价。
收益还原法	在估算土地未来每年预期纯收益的基础上，以一定的资本化率将年纯收益折算为估价期日土地的收益总和，以此作为土地的收入价值。	否	委估对象为待开发土地，由于未来潜在收益及风险难于准确量化，考虑到评估的可操作性，本次不宜采用该方法
剩余法	在估算开发完成后房地产或现有房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物成本现值及相关税费后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。	是	委估对象用途为住宅用地，为经营性用地具有投资开发价值，且土地使用条件、规划利用指标等有依据文件设定，开发完成后的市场价值及开发成本费用可预测，因此将其作为评估方法之一。
成本逼近法	以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。	是	待估宗地所处区域国有建设用地可通过征收集体土地取得，区域内征地补偿政策比较完善，土地征收取得费用及开发费用公开透明，采用土地征收成本加上一定的利息利润及相关税费，可以求出估价对象的价值，该方法能在一定程度上反映宗地的价值，故本次估价采用成本逼近法作为估价方法之一。
基准地价法	利用基准地价和基准地价系数修正表，按照替代原则，根据修正系数表对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价时点价格的方法。	否	雷州市最新公布施行的基准地价基准日为 2018 年 1 月 1 日，距离估价期日已超过 3 年未超过 6 年，但因雷州市现行基准地价仅公布市区基准地价的修正体系，未公布乡镇的基准地价的修正体系，故本次评估不采用该方法。

3、估价结果

3.1 估价结果可信度分析

本次评估采用了剩余法及成本逼近法对待估宗地的价值进行测算，



两种估价方法分别从两个不同的角度反映了待估对象价值的形成过程。

剩余法与具体的开发过程相结合，以待估宗地的规划指标为基础，模拟房地产开发过程，其测算结果较充分的融合了开发成本及预期收益的因素，能够较客观的反映待估宗地的市场开发价值，可信度较高。

成本逼近法测算过程充分考虑了当地的出让住宅用地取得及开发的相关费用及利息利润，并按照市场情况计取了土地增值收益，但土地价值与现在及未来的开发价值与市场情况息息相关，由于受政府公布征收补偿标准更新滞后性的影响，未能较好地反映估价对象所在区域现时的征地成本，且从成本角度测算的积算价格较难体现估价对象经营性用途开发完成后的市场价值，因此其结果与市场价格水平有一定的差距，结果可信度较低。

3.2 雷州市企水镇排港住宅区 A19 号地价格的确定方法

剩余法测算的结果为 3112 元/平方米，成本逼近法测算的结果为 708 元/平方米，两种方法测算结果相差较大，结合估价结果可信度分析及估价目的，本次估价主要采用剩余法的测算结果，兼顾宗地成本价值测算结果，采用加权算术平均法确定估价最终结果，其中剩余法结果权重取 0.8，成本逼近法权重取 0.2，即估价结果如下：

土地地面单价=3112×0.8+708×0.2=2630 元/平方米（取整至十位）；

土地总价=2630×105÷10000=27.62（万元）。

3.3、A19 号地卖方净收价的确定

依据湛江市和雷州市土地交易转让需缴纳的税费规定，土地拍卖交易后卖方预计缴纳的税费及扣除税费后净值见下表：

卖方净收价测算表（雷州市企水镇排港住宅区 A19 号）				
预期拍卖价值		27.62	万元	
序号	税费种类	计征基数	比例	税/费（万元）
1	增值税	27.62	2.91%	0.8
2	城建税、教育费附加、地方教育费附加	0.80	10.00%	0.08
3	土地增值税（单独列表如下）	增值额	见"土地增值税测算表"	12.93



4	印花税	27.62	0.05%	0.01
5	所得税	27.62	2.00%	0.55
6	拍卖费	27.62	0.00%	0
7	税费合计	/	/	14.37
8	卖方净收价	/	/	13.25
9	卖方净收价人民币大写：人民币壹拾叁万贰仟伍佰元整			
备注：①当地上无建筑物时，土地变现的增值税为 2.91%，当地上有建筑物时，土地变现的增值税税率为 4.76%；②纳税人所在地在市区的，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率为 12%，纳税人所在地在县城、镇的，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率为 10%，纳税人所在地不在市区、县城、县属镇的，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率为 6%。				
附：土地增值税测算表				
原始取得值		2.94	万元	
扣减项（原始取得值+增值税及附加+印花税）		3.83	万元	
增值额		23.79	万元	
序号	计征梯度	适用税率	速算扣除率	税额（万元）
1	增值额 ≤ 扣减项 50%	30%	0	12.93
2	扣减项 50% < 增值额 ≤ 扣减项 100%	40%	5%	
3	扣减项 100% < 增值额 ≤ 扣减项 200%	50%	15%	
4	扣减项 200% < 增值额	60%	35%	
备注：建造普通商品住宅出售，土地增值额未超过扣除金额的 20%，免征。				

备注：因委托方未能提供估价对象有效原始取得价值，本次根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十四条规定：“提供扣除项目金额不实的，应由评估机构按照房屋重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时的基准地价进行评估。税务机关根据评估价格确定扣除项目金额”。本次按取得土地使用权时的基准地价确定估价对象取得价。根据委托方提供的《国有土地使用证》估价对象登记日期为 2009 年 3 月 13 日，根据雷州市 2010 年基准地价，估价对象位于企水镇第 III 级住宅范围内，级别地面价为 280 元/平方米，则总价为 $105 \times 280 / 10000 = 2.94$ 万元。本次估价以此为依据预算委估对象有关的抵押净值，最终实际核定数据应以有关政府部门确定，请报告相关使用人注意！

3.4、其余土地市场价值及卖方净收价的确定

通过对临路状况进行修正，其余各宗地的市场价格及卖方净收价测算过程如下表：

序号	土地座落	价格基准 (元/ m ²)	临路状况修正		地面 单价 (元/ m ²)	市场总 价 (万元)	预计过户 税费(万 元)	卖方净 收价 (万元)
			临路状况	临路状 况修正 系数				
1	雷州市企水镇 排港住宅区 A1 号之一	2630	临 30、20 米路	1.13	2970	31.19	16.59	14.60
2	雷州市企水镇 排港住宅区	2630	临 30、4 米路	1.1	2890	30.35	16.08	14.27



	A1 号之二							
3	雷州市企水镇排港住宅区 A2 号	2630	临 10、6 米路	1.03	2710	28.46	14.9	13.56
4	雷州市企水镇排港住宅区 A2 号之二	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
5	雷州市企水镇排港住宅区 A3 号	2630	临 6、5 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
6	雷州市企水镇排港住宅区 A3 号之二	2630	临 10、6 米路	1.03	2710	28.46	14.9	13.56
7	雷州市企水镇排港住宅区 A4 号之一	2630	临 8、4 米路	1.02	2680	28.14	14.7	13.44
8	雷州市企水镇排港住宅区 A4 号之二	2630	临 10、4 米路	1.03	2710	28.46	14.9	13.56
9	雷州市企水镇排港住宅区 A5 号	2630	临 8、4 米路	1.02	2680	28.14	14.7	13.44
10	雷州市企水镇排港住宅区 A5 号之二	2630	临 20、8 米路	1.08	2840	29.82	15.75	14.07
11	雷州市企水镇排港住宅区 A6 号	2630	临 10、6 米路	1.03	2710	28.46	14.9	13.56
12	雷州市企水镇排港住宅区 A6 号之二	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
13	雷州市企水镇排港住宅区 A7 号	2630	临 10、6 米路	1.03	2710	28.46	14.9	13.56
14	雷州市企水镇排港住宅区 A7 号之一	2630	临 8、4 米路	1.03	2710	28.46	14.9	13.56
15	雷州市企水镇排港住宅区 A8 号	2630	临 22、4 米路	1.08	2840	29.82	15.75	14.07
16	雷州市企水镇排港住宅区 A8 号之二	2630	临 10、8 米路	1.04	2740	28.77	15.1	13.67
17	雷州市企水镇排港住宅区	2630	临 30、4 米路	1.10	2890	30.35	16.08	14.27



	A9 号							
18	雷州市企水镇排港住宅区 A10 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
19	雷州市企水镇排港住宅区 A11 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
20	雷州市企水镇排港住宅区 A12 号	2630	临 8、4 米路	1.02	2680	28.14	14.7	13.44
21	雷州市企水镇排港住宅区 A13 号	2630	临 8、4 米路	1.02	2680	28.14	14.7	13.44
22	雷州市企水镇排港住宅区 A14 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
23	雷州市企水镇排港住宅区 A15 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
24	雷州市企水镇排港住宅区 A16 号	2630	临 22、4 米路	1.08	2840	29.82	15.75	14.07
25	雷州市企水镇排港住宅区 A17 号之一	2630	临 30、4 米路	1.1	2890	30.35	16.08	14.27
26	雷州市企水镇排港住宅区 A18 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
27	雷州市企水镇排港住宅区 A19 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
28	雷州市企水镇排港住宅区 A20 号	2630	临 8、4 米路	1.02	2680	28.14	14.7	13.44
29	雷州市企水镇排港住宅区 A21 号	2630	临 8、4 米路	1.02	2680	28.14	14.7	13.44
30	雷州市企水镇排港住宅区 A22 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
31	雷州市企水镇排港住宅区 A23 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
32	雷州市企水镇排港住宅区	2630	临 22、4 米路	1.08	2840	29.82	15.75	14.07



	A24 号							
33	雷州市企水镇排港住宅区 A25 号	2630	临 30、4 米路	1.1	2890	30.35	16.08	14.27
34	雷州市企水镇排港住宅区 A26 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
35	雷州市企水镇排港住宅区 A27 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
36	雷州市企水镇排港住宅区 A28 号	2630	临 8、4 米路	1.02	2680	28.14	14.7	13.44
37	雷州市企水镇排港住宅区 A29 号	2630	临 8、4 米路	1.02	2680	28.14	14.7	13.44
38	雷州市企水镇排港住宅区 A30 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
39	雷州市企水镇排港住宅区 A31 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
40	雷州市企水镇排港住宅区 A32 号	2630	临 22、4 米路	1.08	2840	29.82	15.75	14.07
41	雷州市企水镇排港住宅区 A33 号	2630	临 30、4 米路	1.10	2890	30.35	16.08	14.27
42	雷州市企水镇排港住宅区 A34 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
43	雷州市企水镇排港住宅区 A35 号	2630	临 6、4 米路	1.0	2630	27.62	14.37	13.25
44	雷州市企水镇排港住宅区 A36 号	2630	临 8、4 米路	1.02	2680	28.14	14.7	13.44
合计		/	/	/	/	1254.37	656.83	597.54

3.5 估价结果



- 1、 币种：人民币；
- 2、 44宗地面积合计： 4620 平方米；
- 3、 44宗地市场价值合计： 1254.37 万元；
- 4、 预计过户买方代缴相关税费合计： 656.83 万元；
- 5、 卖方净收价合计： 597.54 万元；
- 6、 卖方净收价合计大写：人民币伍佰玖拾柒万伍仟肆佰元整。

详见“土地估价结果一览表”

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提和假设条件

1.1 本次估价对象有关的产权资料均由委托方提供，委托方仅提供产权资料复印件，本机构无法查验原件，本次估价设定委托方提供产权等相关资料合法、真实、准确、完整。

1.2 估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场，并且在本报告有效期内保持稳定。

1.3 本报告出具期间，国家相关法律法规及宏观经济政策保持稳定，本次估价假设在本报告有效期内，国家相关法律法规及宏观经济政策不会发生对估价结果产生较大影响的显著变化。

1.4 估价对象在价值定义前提下得到最高最佳最有效利用，并会产生相应的土地收益。

1.5 估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、土地使用年限、估价期日、土地使用类型、土地建设情况等设定的条件。

1.6 本次估价中待估宗地的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，查勘对象即为估价对象。

1.7 估价对象于估价期日已抵押及查封，本次估价结合估价目的，未考虑估价对象已办理抵押登记及查封等权利限制对估价结果的影响。



2、估价结果和估价报告使用的限制条件

2.1 本估价报告的使用须遵守《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国拍卖法》及《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》等的相关规定。

2.2 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于出让、交易、课税、查封等其他用途，如不按评估目的使用报告，产生的相关损失由当事人承担，本评估公司不承担由此造成的损失。

2.3 本次估价结果仅在“估价前提和假设条件”及设定的“价格定义”的条件下有效，如前提及假设条件、价格类型、土地利用方式、估价期日、土地开发程度、土地使用年限、土地面积、地上开发状况等影响地价的因素发生变化，估价结果须调整或重新评估。

2.4 宗地上后续可能进行的开发建设须与宗地同时处置变现。

2.5 本报告有效期为自报告出具之日起一年。

2.6 本报告须整体使用，单独使用任何一部分无效。

2.7 本报告中计算以人民币为本位币。

2.8 本报告的使用权归委托方，本公司保留对估价结果的最终解释权，如因违规使用报告或不当使用报告造成不良后果，本公司将依法追究当事人相关责任。

2.9 除法律规定外，未经本公司书面同意，本报告的全部或任一部分均不得适用于公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

3、需要特殊说明的事项

3.1 资料来源及结果说明

(1) 估价结果在委托方提供的资料真实可靠的情况下有效，如因委托方提供资料不全或有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任；

(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经调查而得；

(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) 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；

(5) 本次评估价值为估价对象在估价前提和假设条件下为评估目的服务而提出的价值意见，不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格；

3.2 估价中的特殊处理

(1) 关于用途及使用期限：

委托方提供的《国有土地使用证》证载估价对象各宗地土地用途均为住宅用地，现状用途为港口码头及海沙装卸站用地，本次估价根据合法原则，以证载用途为依据，设定估价对象 44 宗地用途均为住宅用地。

《国有土地使用证》证载各宗地使用年限终止日期至 2079 年 3 月 10 日，本次估价以此为依据设定剩余使用期限均为 56.9 年。

(2) 关于估价期日：土地估价专业评估师现场实地查勘日期为 2022 年 4 月 19 日，以现场实地查勘日期为估价期日。

(3) 关于容积率：由于委托方未能提供委估对象 44 宗地具体的规划资料，本次评估根据《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定（试行）》文件第六条第二点：“居民建设住宅层数控制在 6 层以下，总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米）；联建基底面积达 300 平方米以上或面宽达到 30 米以上的，控制在 8 层以下，高度不超过 27 米。世居居民房屋无土地使用权证的只能按原面积建设”，结合最有效利用原则，设定估价对象 44 宗地准建住宅层数均为 6 层，且考虑到各宗地形状规则，土地面积可完全利用，故设定其容积率均为 6.0。若上述设定与国土及相关部门最终核定不符，估价结果须作相应调整或重新评估。

(4) 关于开发程度：现场查勘，估价对象 44 宗地为广东兴和木业有限公司、雷州市企水镇兴和装卸站整宗地的部分连片土地，实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内现状为空地，地上有抽沙设备装置。根据估价目的及结合估价对象的实际情况，



本次估价设定估价对象 44 宗地的开发程度均为：红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。

(5) 关于地价指数：本次估价中根据《中国地价动态监测网》上公布的湛江市的地价水平，测算、分析并自行编制了住宅用地的地价指数表。该数值是估价师测算的结果，非官方数据，在此提醒报告使用者注意。

(6) 关于土地还原利率：根据雷州市基准地价修正体系中测算的土地还原利率：商服土地还原率为 5.75%，住宅土地还原率为 5.75%，工业土地还原率为 5.16%，本次评估以此为依据。



第四部分 附件（复印件）

附件 1、委托方提供的《司法委托评估委托书》复印件；

附件 2、委托方提供的《国有土地使用证》复印件；

附件 3、估价机构营业执照复印件；

附件 4、广东省土地评估机构备案与信用等级证书复印件；

附件 5、广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司备案情况的函复印件；

附件 6、土地估价师资格证书复印件。。

附件 1: 委托方提供的《司法委托评估委托书》复印件

广东省雷州市人民法院
司法鉴定委托书

(2022)湛雷法技鉴字第 92 号

受托机构	广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司		
委托类别	房产评估		
审理案号	(2022)粤 0882 执恢 21 号	案由	金融借款合同纠纷
委托事项	对被执行人黄妃付所有的位于雷州市企水镇排港住宅区 A1 之一至 A36 号共 44 宗国有土地使用权进行重新评估。(原评估报告时效已过)		
简要案情			
移送材料	房地产权证		
鉴定要求	1、请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定,不得违反。2、必须独立、客观、科学地完成委托; 3、时限: 30 个工作日, 超过时限须办理延时申请; 4、同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知; 5、受理中遇到问题可随时与法院委托人联系, 不得直接与本案其他任何一方联系。6、报告书一式五份。		
备注			

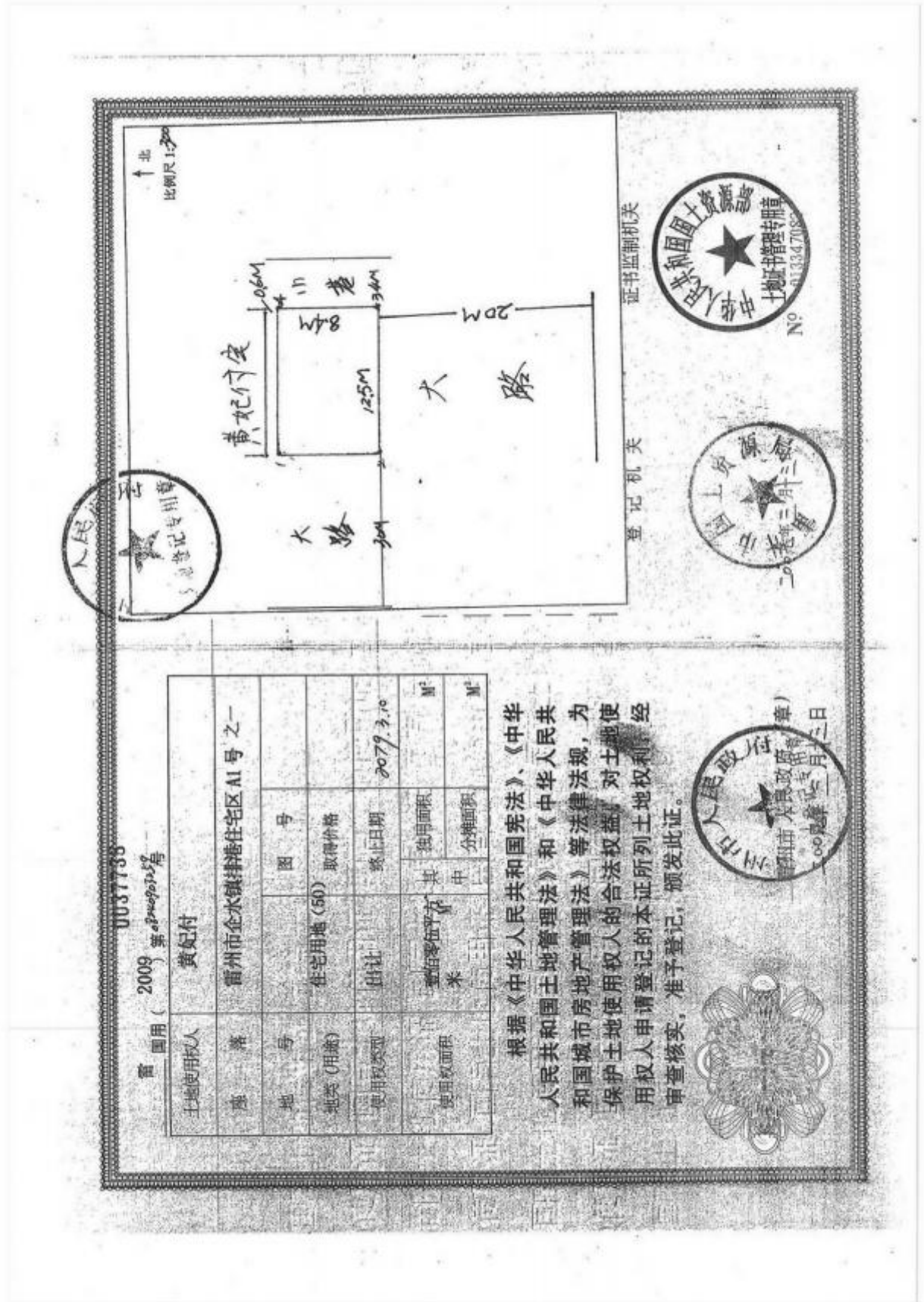
联系人: 蔡一坤 联系电话: 8499313 委托法院盖章: 2022 年 4 月 19 日

联系地址: 广东省雷州市新城大道 118 号



附件 2：委托方提供的《国有土地使用证》复印件





雷国用(2009)第08200903255号

黄妃仔
雷州市企水镇排港住宅区A1号之一

土地使用权人	黄妃仔	
座落	雷州市企水镇排港住宅区A1号之一	
地号	图号	
地类(用途)	住宅用地(50)	取得价格
使用权类型	出让	终止日期 2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方	独用面积
	米	分摊面积
		M ²
		M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



证书监制机关



登记机关





重 国用 () 2009 0037744
第 080101260 号

土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A1 号之二		
地号	住宅用地 (09)	图号	
地类 (用途)		取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市人民政府
雷州市政府
二〇〇九年三月五日

中华人民共和国土地管理局
土地证书管理专用章
No. 113347190

土地证书管理专用章
No. 113347190



雷 国 用 (2009) 第 05009703261 号
0037741

土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A2 号		
地 号	图 号	取得价格	
地类 (用途)	住宅用地 (50)		
使用权类型	出让	终止日期	2079-3-10
使用权面积	壹佰零肆平方 米	其中	独用面积
			分摊面积
			M ²
			M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关

证书监制机关

雷州市人民政府 颁发日期



雷国用(2009)第037747号

土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A2 号之二		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅用地(50)		
使用权类型	出让	终止日期	2079-3-10
使用权面积	壹佰零伍平方	其中	其
	米		分摊面积
			M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

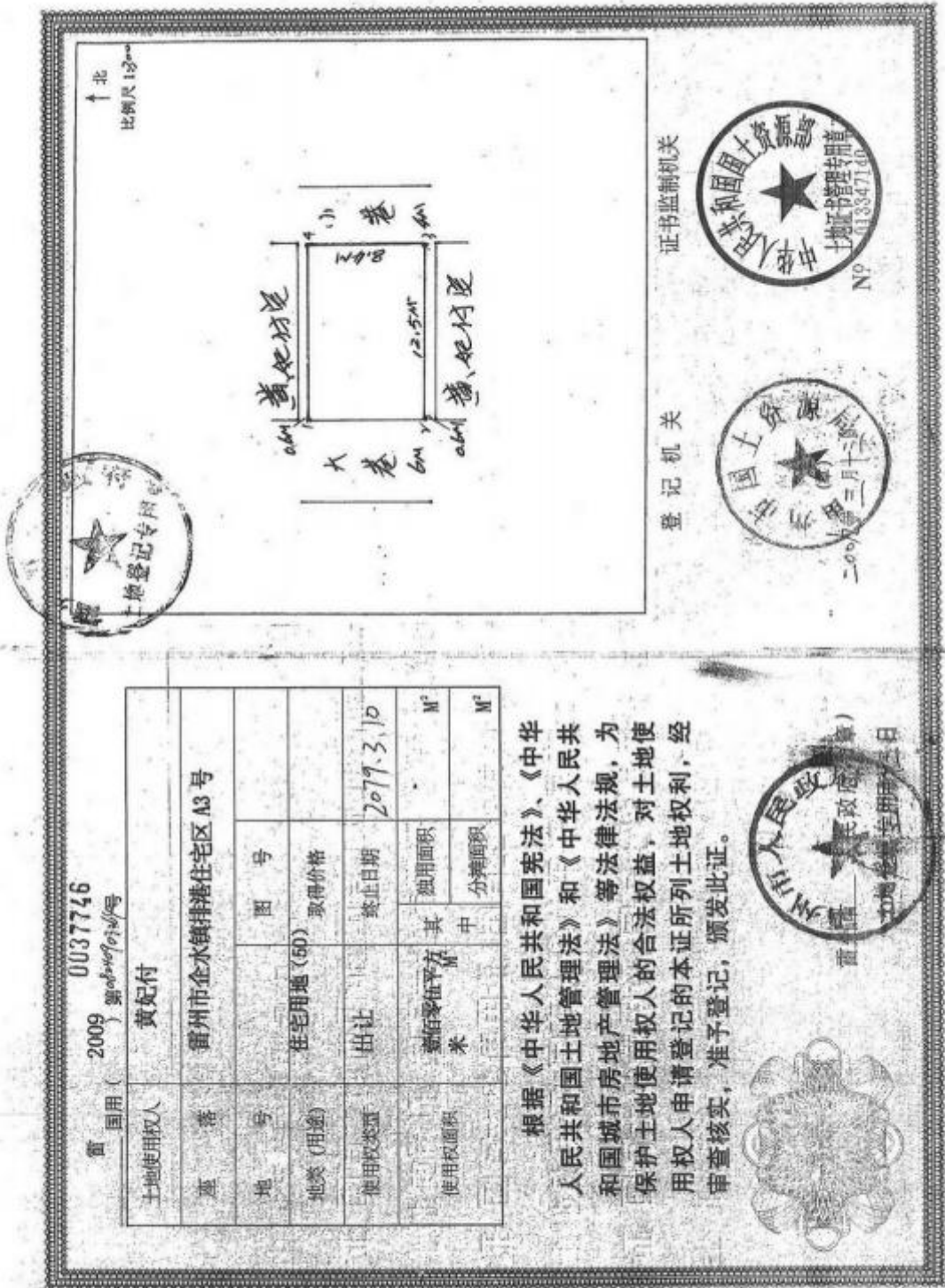
雷州市人民政府 颁发日期：二〇〇九年三月二十二日

登记机关

二〇〇九年三月二十二日

证书监制机关

No. 0113047220







雷 国用 (2009) 第 08240903 号
黄妃付

土地使用权人	雷州市企水镇排港住宅区 A3 号之二		
座 落	图 号	取得价格	
地 号	住宅用地 (50)	终止日期	2079.3.10
地类 (用途)	出让	独用面积	M ²
使用权类型	壹佰零伍平方 米	分摊面积	M ²
使用权面积			

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。




雷州 市长 黄妃付 (章)
二〇〇九年三月五日




雷州 土地管理局
二〇〇九年三月五日

登记机关



证书监制机关




比例尺 1:300



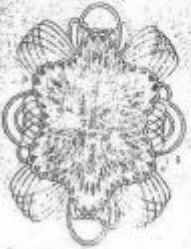
雷国用 (2009) 第 0544993266 号
0037730

土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A4 号之一		
地号	图号		
地类 (用途)	住宅用地 (50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079-3-10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²



雷州市人民政府 (章)
二〇〇九年三月十三日

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



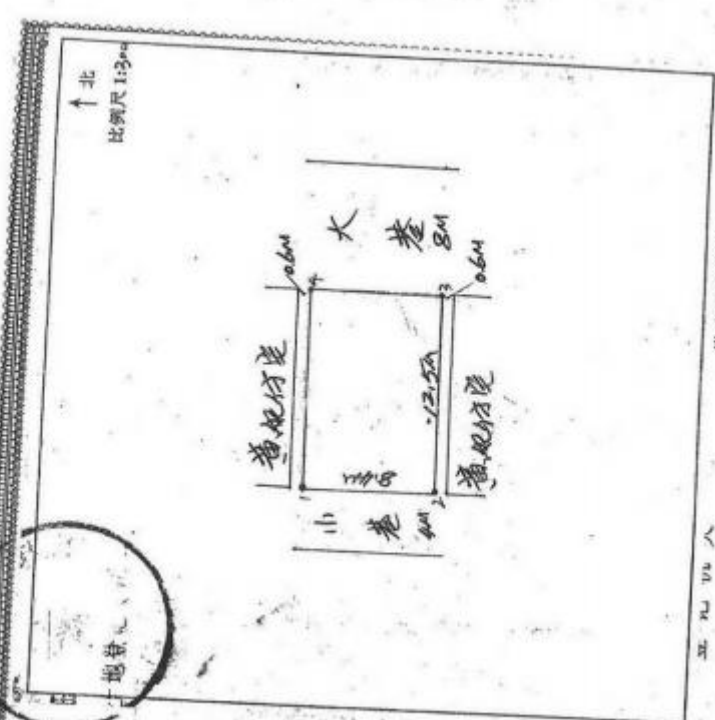



图 图 籍 地 址



No. 013870550



雷国用(2009)第037731号

土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A4 号之二		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅用地(50)		
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍拾肆	其中	M ²
	方米	分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市人民政府 雷州市政府(章)
雷州登记专用章 二〇〇九年三月三日

登记机关 雷州市国土资源局

证书编号 037731

比例尺 1:200


北 ↑



雷 国用 (2009) 第 0800002006 号
0037733


土地使用权人	黄妃付		
宗 地 号	雷州市企水镇排港住宅区 A5 号		
地 类 (用途)	住宅用地 (50)	图 号	取得价格
使用权类型	出让	截止日期	2079.3.10
使用权面积	套内建筑面积 米	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。




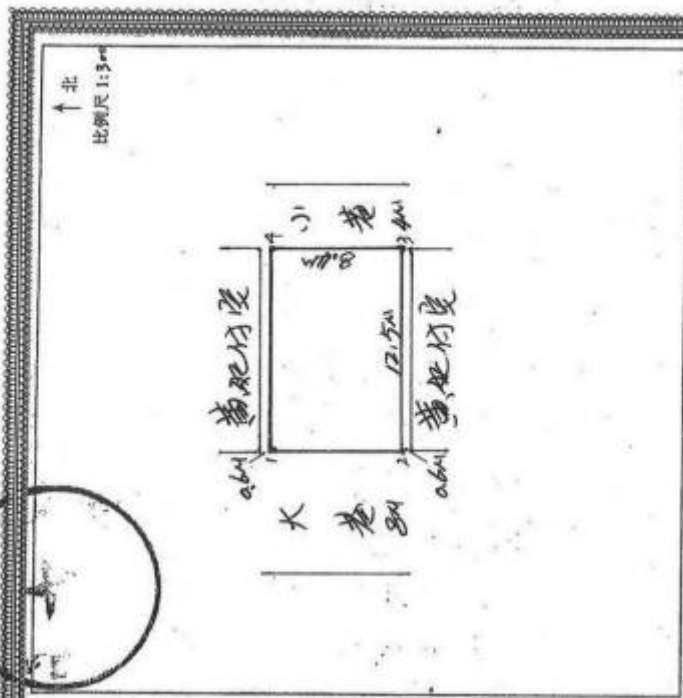
雷州市人民政府 2009年11月23日

登记机关



证书监制机关






北
比例尺 1:300




雷 国用 (2009) 第 080001014 号
UU37761

土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A5 号之二		
地 号	图 号	取得价格	
地类 (用途)	住宅用地 (50)	终止日期	2079.3.10
使用权类型	出让	独用面积	M ²
使用权面积	壹佰零伍拾平方 方米	分摊面积	M ²


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



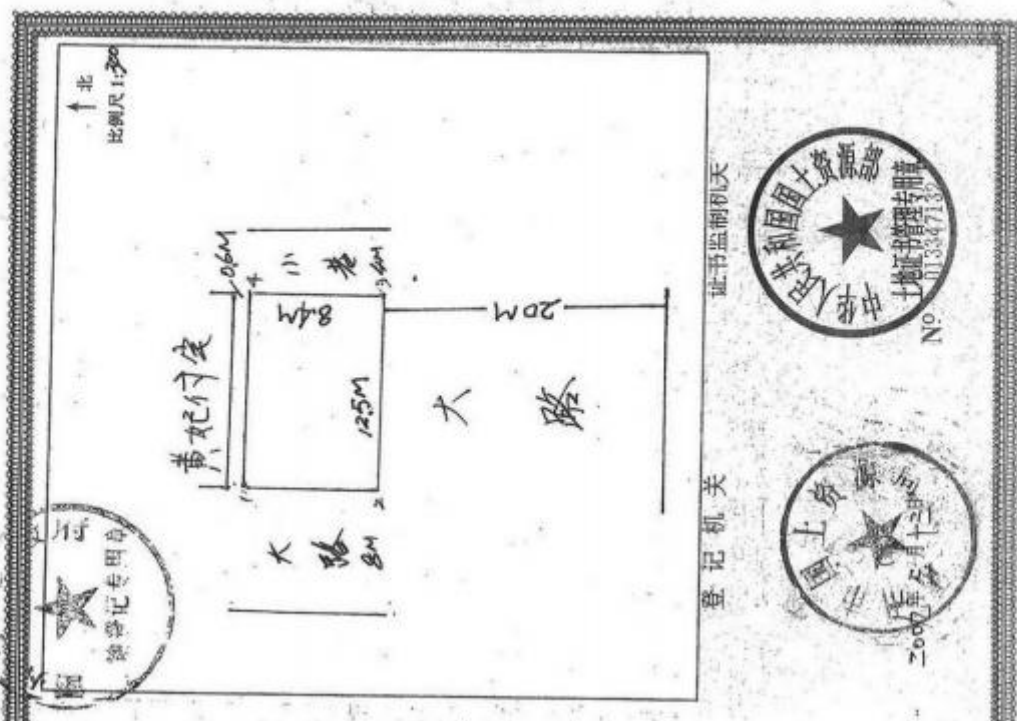
雷州市人民政府 (章)
二〇〇九年三月三日
黄妃付 (章)



登记机关
2009年3月3日

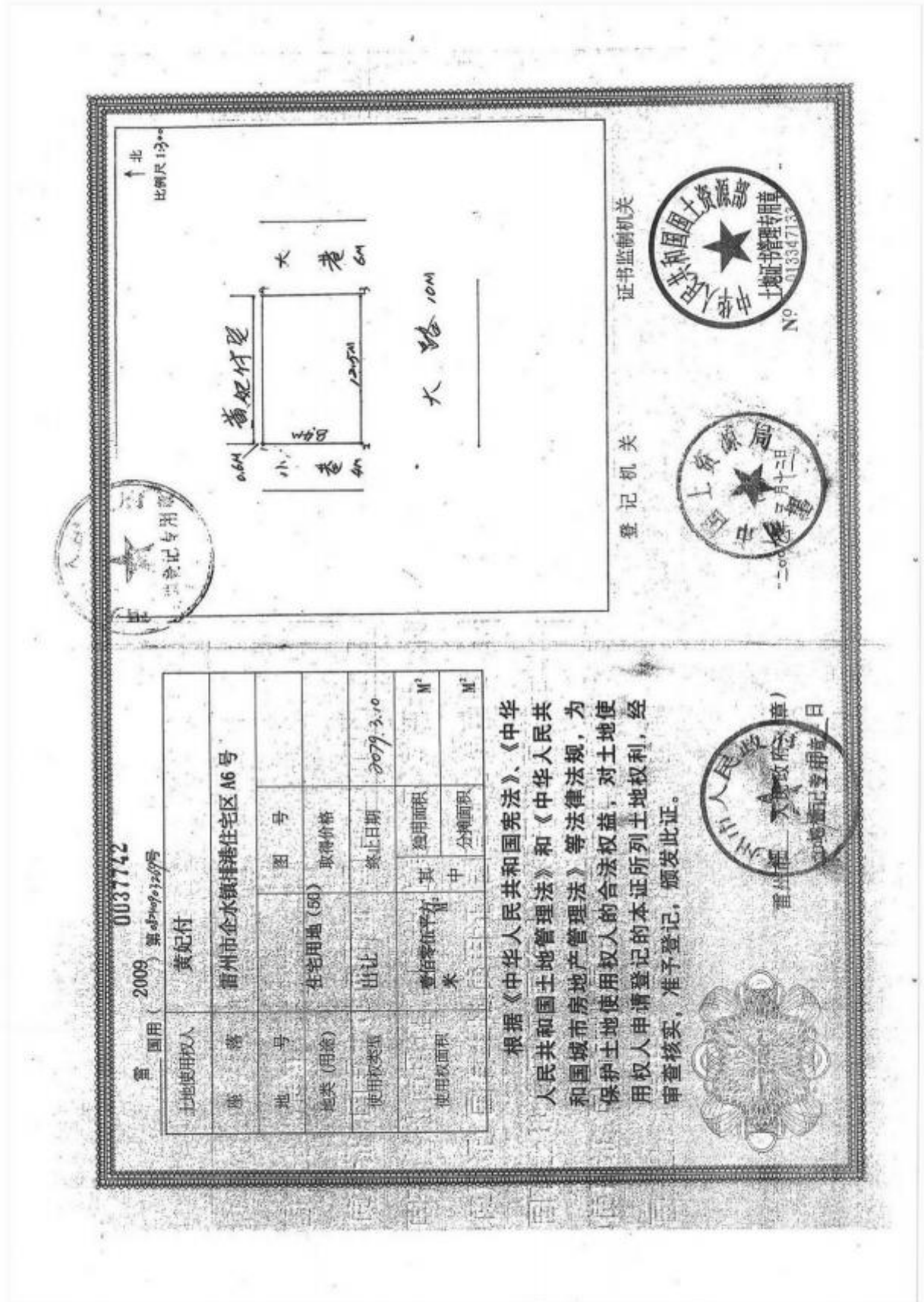


证书监制机关
No. 01334713



北
比例尺 1:200

黄妃付宅
大路 8M
小巷 3.6M
大路 20M
大路 12.5M





雷国用(2009)第0500901020号 0037752

土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A6 号之二		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅用地(50)		
使用权类型	出让	终止日期	2019.3.10
使用权面积	壹佰零伍拾肆	地用面积	M ²
	方米	分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

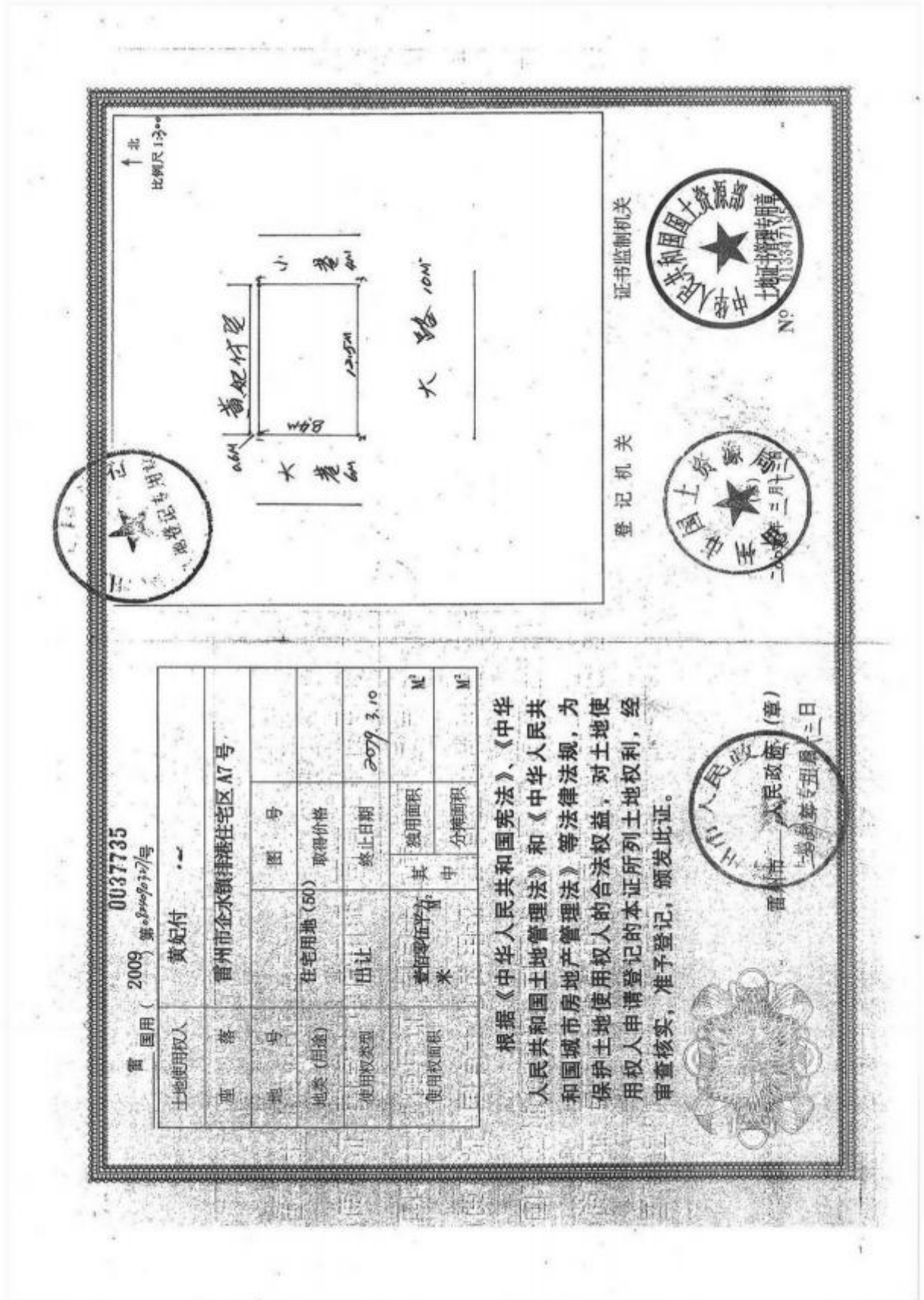
雷州市人民政府(章)
雷州证—人民政府(章)
二〇〇九年三月十一日

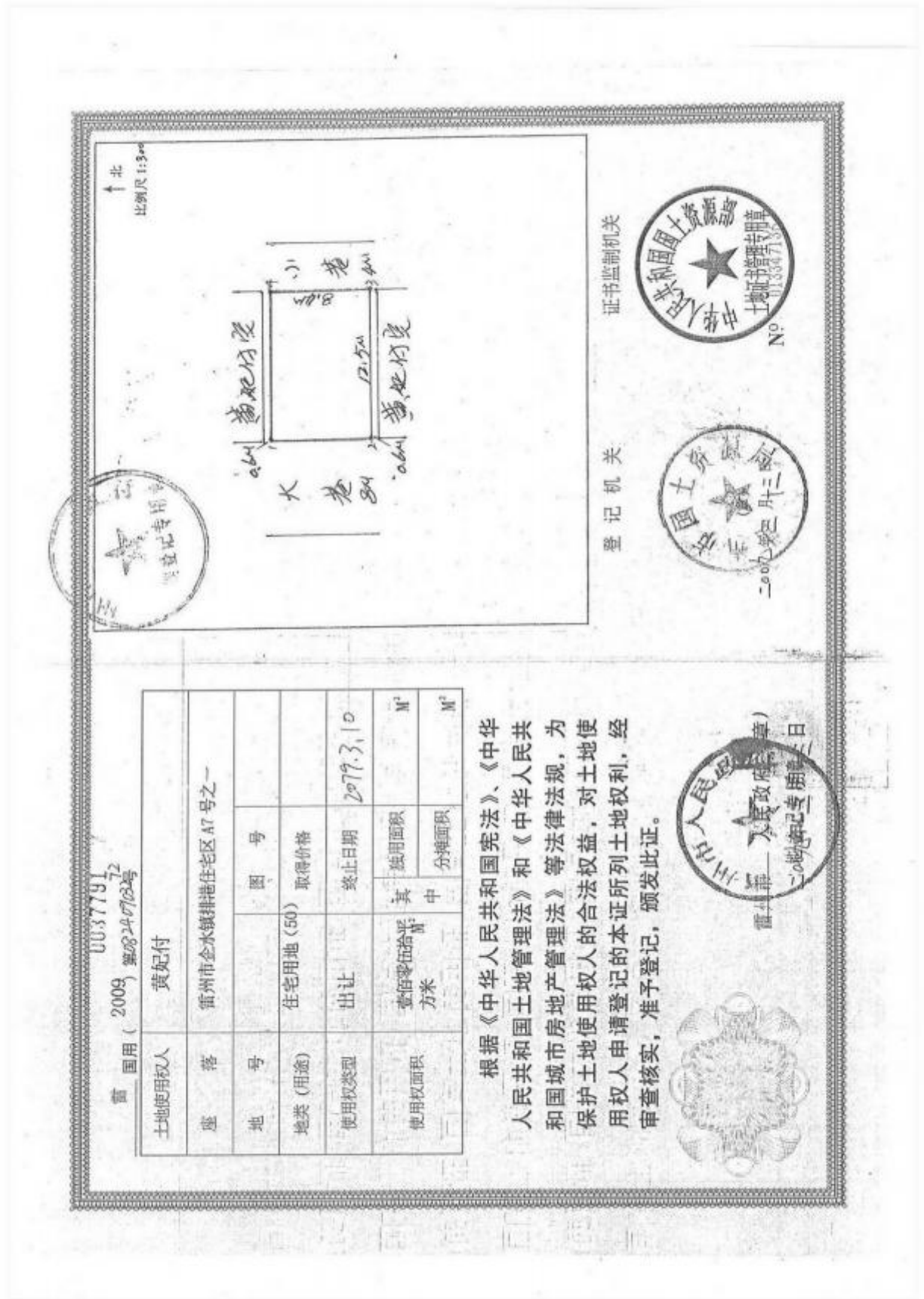
登记机关

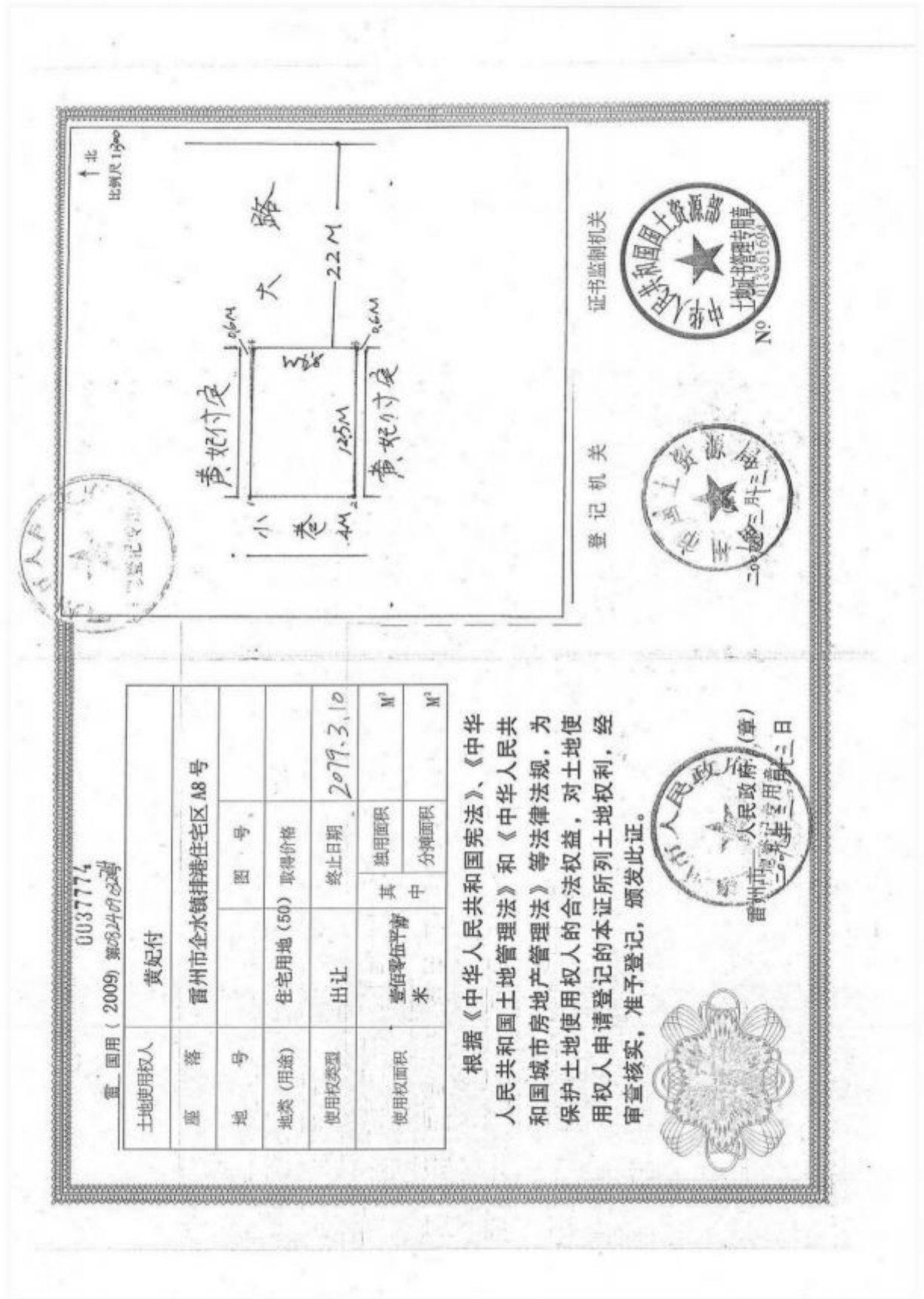
二〇〇九年三月十一日

证书监制机关

No: 013047130









雷 国 用 (2009) 第 082409032 号
UG37110

土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A8 号之二		
地 号	图 号		
地类 (用途)	住宅用地 (50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	其 中	地用面积 M ²
			分摊面积 M ²

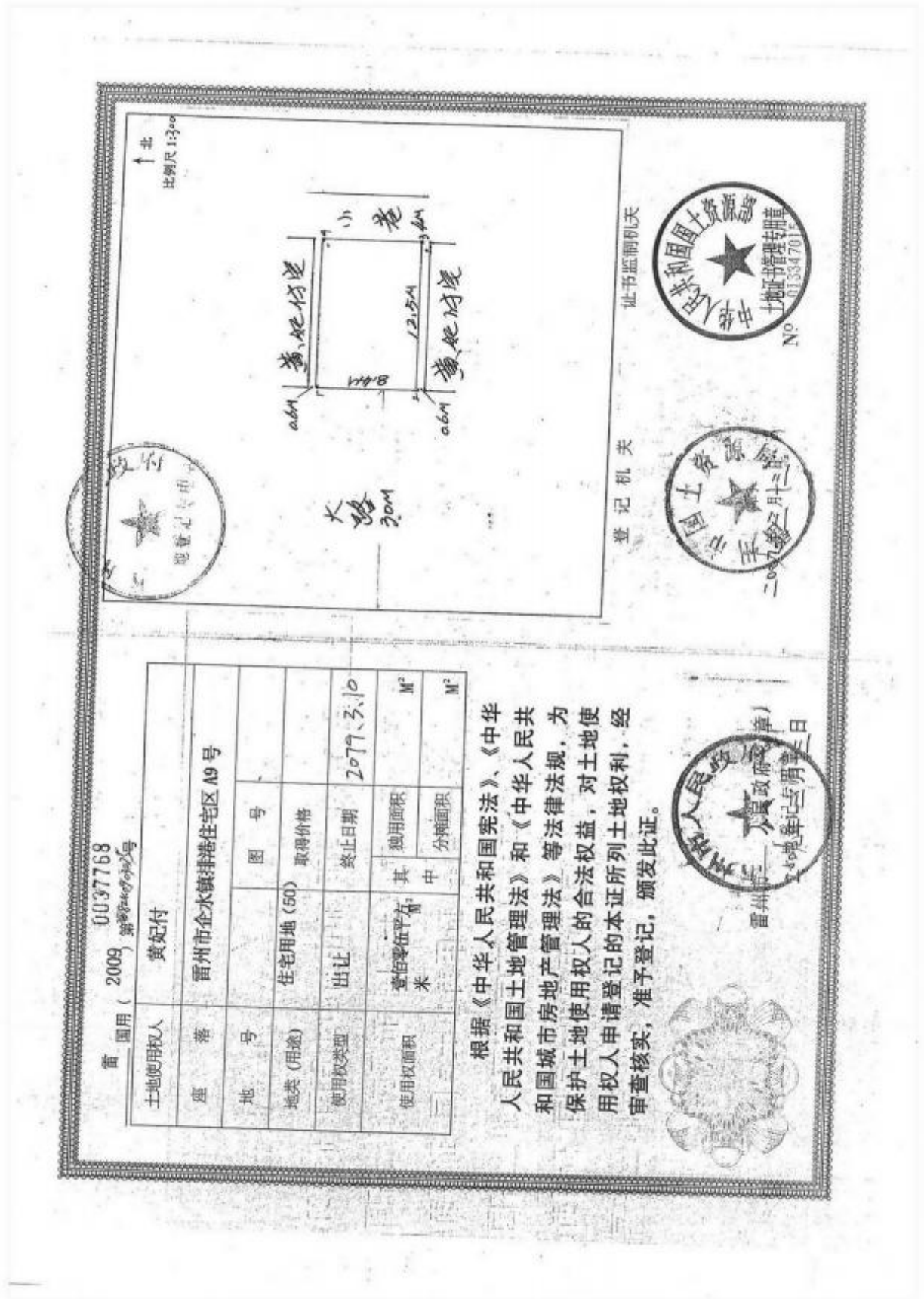
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市人民政府 (章)
雷州市人民政府 (章)
二〇〇九年三月三日

登记机关

证书监制机关

北
比例尺 1:200



雷 国用 (2009) 第 0037768 号

土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A9 号		
地号	图号		
地类 (用途)	住宅用地 (50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。






雷 国 用 (2009) 第 037758 号 0037758 第 037758 号		黄妃付	
土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A10 号		
地 号	图 号		
地类 (用途)	住宅用地 (50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



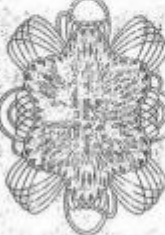
登记机关

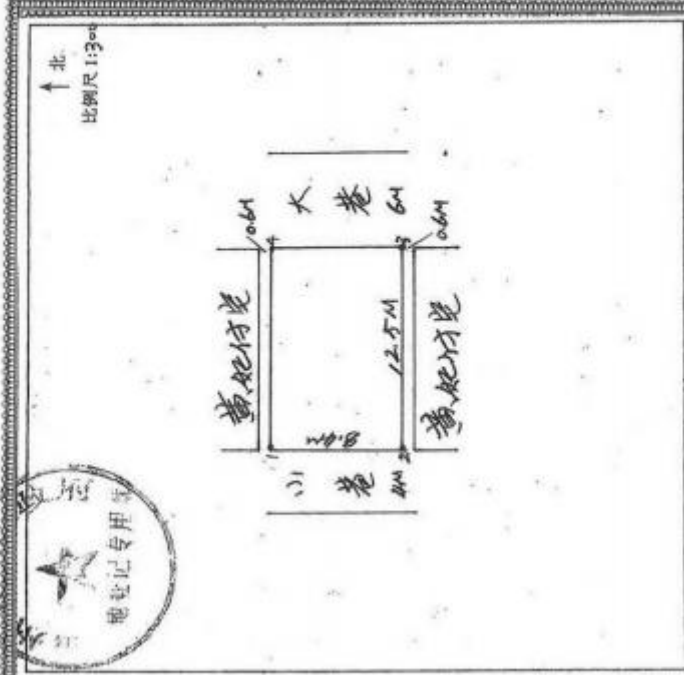


证书监制机关



雷州市人民政府
二〇〇九年三月十七日





比例尺 1:300
↑ 北



雷 国 用 (2009) 第 0820090327 号
UU37748

土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A11 号		
地 号	图 号		
地类 (用途)	住宅用地 (50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平零米	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

雷州市人民政府 (章)
二〇〇九年三月十一日

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市土地管理局
二〇〇九年三月十一日

雷州市土地证书管理专用章
N° 0113361691

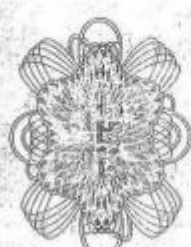
比例尺 1:2000
北



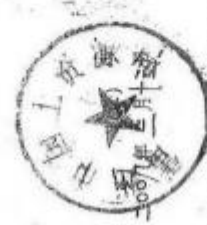
雷 国 用 (2009) 第 054490127 号
0037736

土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A12 号		
地 号	图 号	取得价格	
地类 (用途)	住宅用地 (50)	终止日期	2077.3.10
使用权类型	出让	独用面积	M ²
使用权面积	壹佰零伍平方 米	分摊面积	M ²

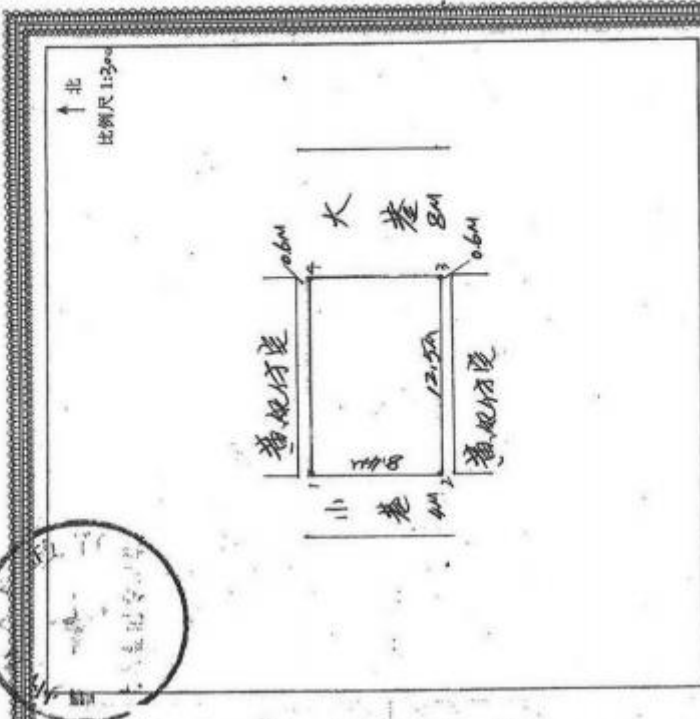
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



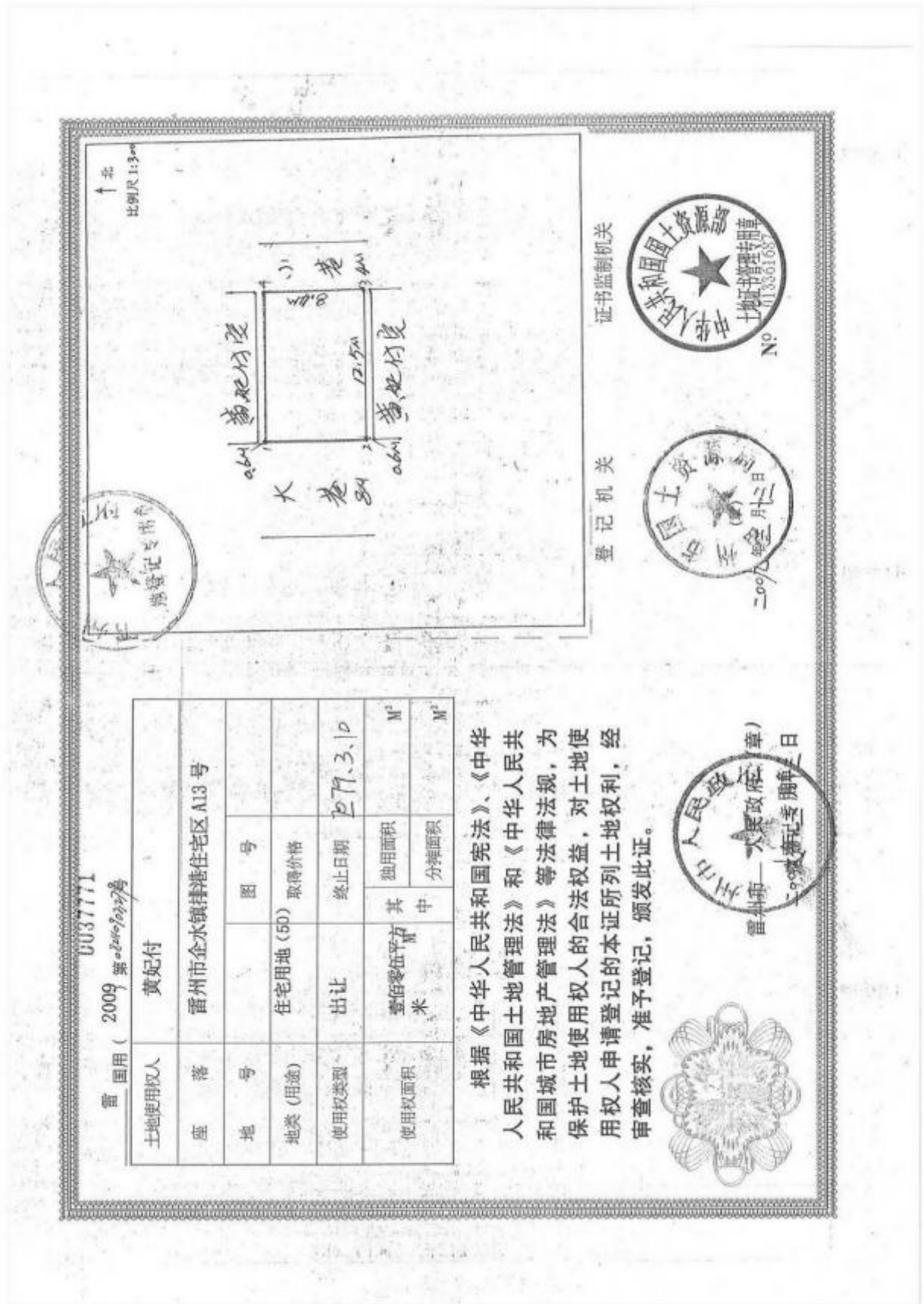
雷州市人民政府
二〇〇九年五月廿九日



雷州市人民政府
土地管理局
No. 0133016918



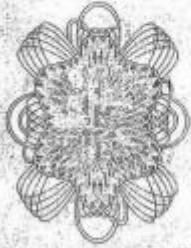
北
比例尺 1:300






雷 国 用 (2009 第 02109 号)
0037762

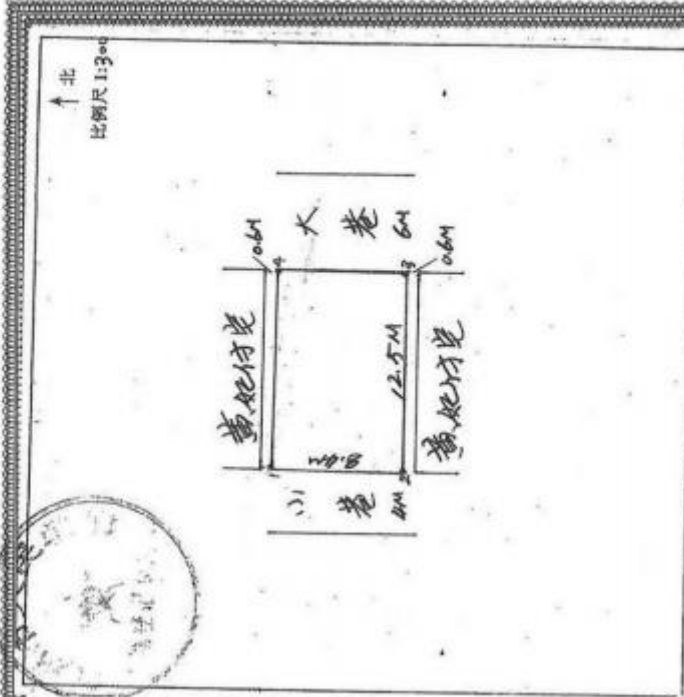
土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A14 号		
地 号	图 号		
地类 (用途)	住宅用地 (50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零肆平方 米	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。




雷州市人民政府
二〇〇九年三月二十三日




北
比例尺 1:300

大巷 6M
黄妃付宽 0.6M
黄妃付宽 0.6M
12.5M
小巷 4M

登记机关



证书监管机构



No. 013361688



雷 国用 (2009) 第 08240703 号
0037779 81

土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A15 号		
地 号	图 号		
地类 (用途)	住宅用地 (50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	其中	M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

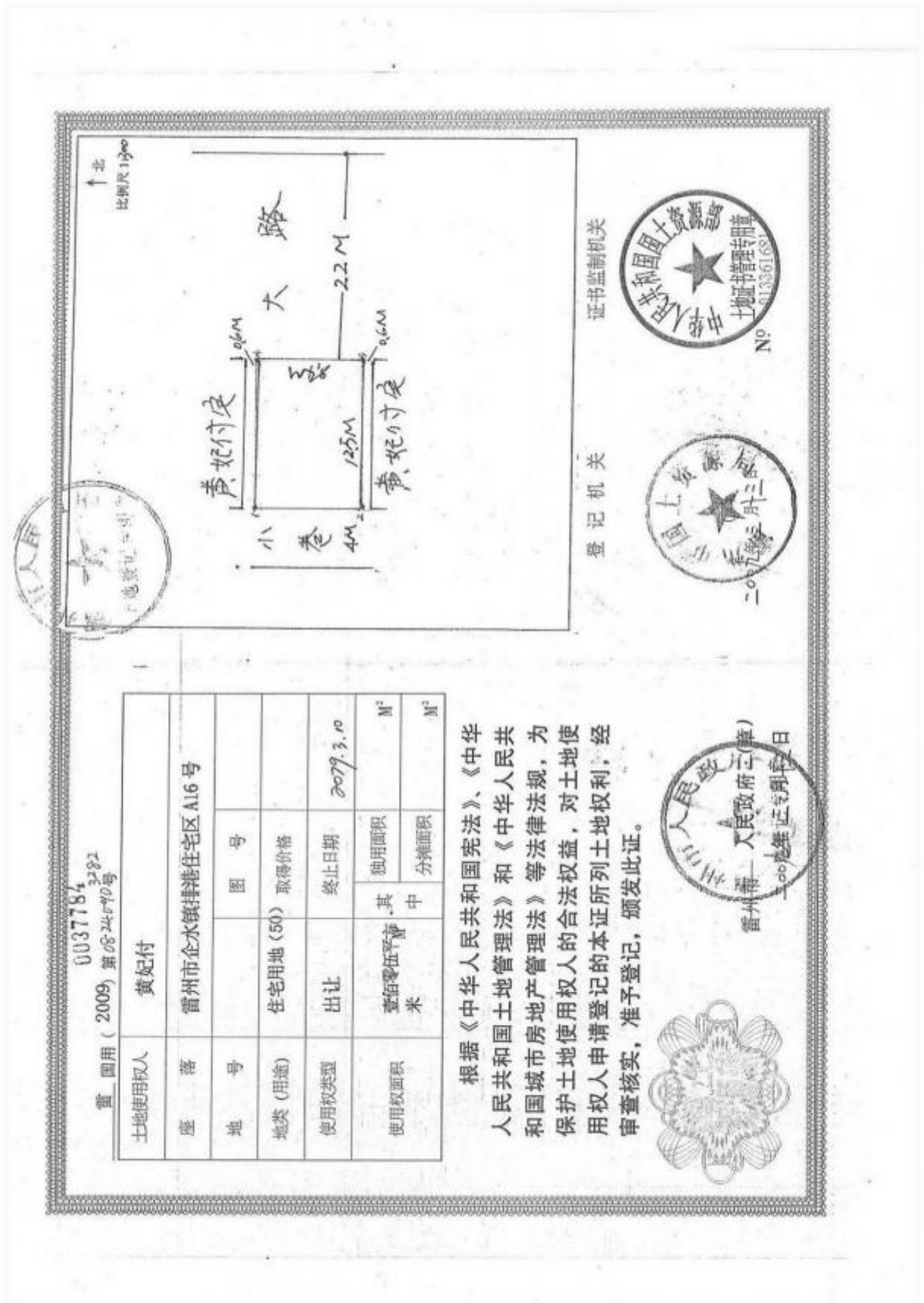
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州第一人民政府
土地登记专用章
二〇〇九年三月十一日

登记机关

证书监制机关

↑ 北
比例尺 1:2000







雷国用 (2009 第 08240703283 号)

土地使用权人	黄妃付	
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A17 号之一	
地号	图号	
地类 (用途)	住宅用地 (50)	取得价格
使用权类型	出让	终止日期 2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方	独用面积
	米	分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。




雷州市人民政府 (章)
2009年3月31日

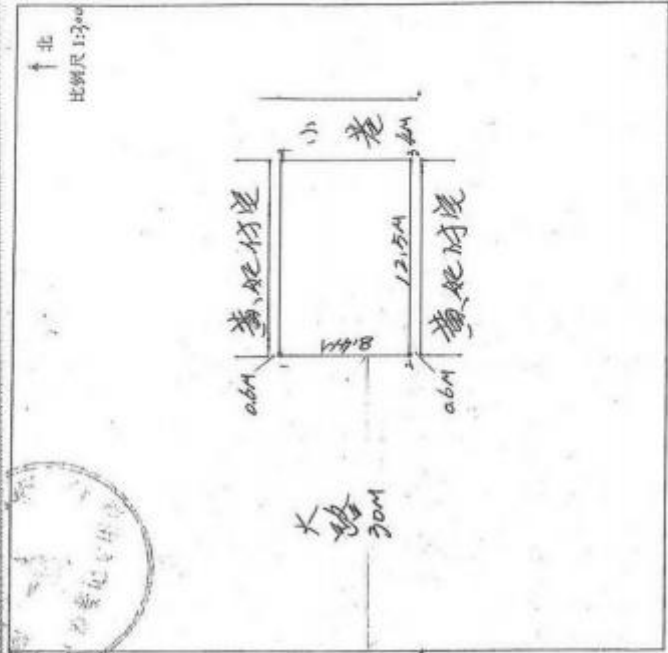


雷州市土地管理局
2009年3月31日

登记机关



证书监管机构








雷国用(2009)UU37770 第03709222号

土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A18 号		
地号	图号		
地类(用途)	住宅用地(50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

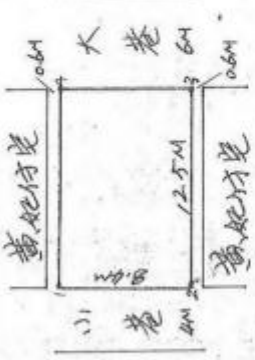
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市人民政府(章)
雷州市人民政府
二〇〇九年三月二十日



大机登记
大机登记证书



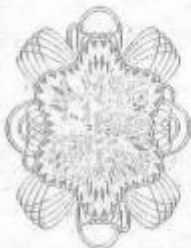
北
比例尺 1:300



雷国用 (2009 第 0824090 号)
UU37753 3285


土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A19 号		
地号	图号		
地类 (用途)	住宅用地 (50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	其中	M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





雷州市人民政府 (章)
二〇〇九年三月十一日
土地登记专用章

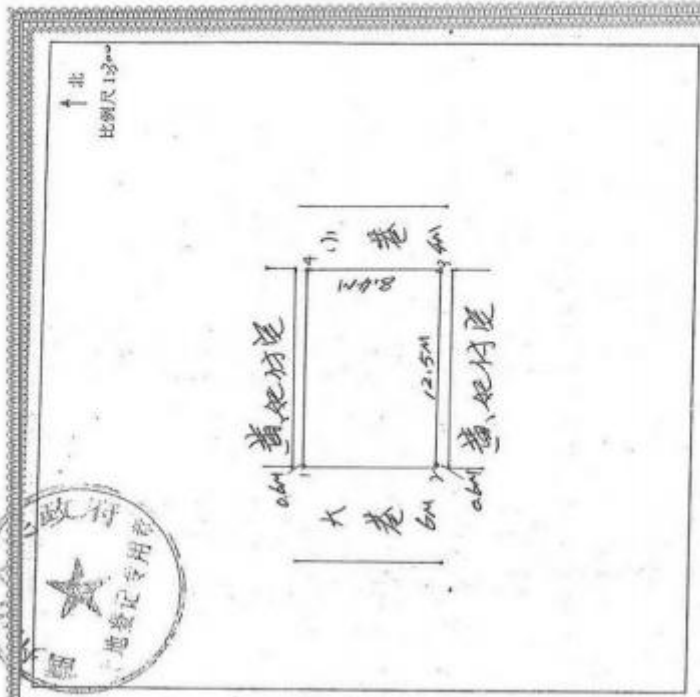
登记机关



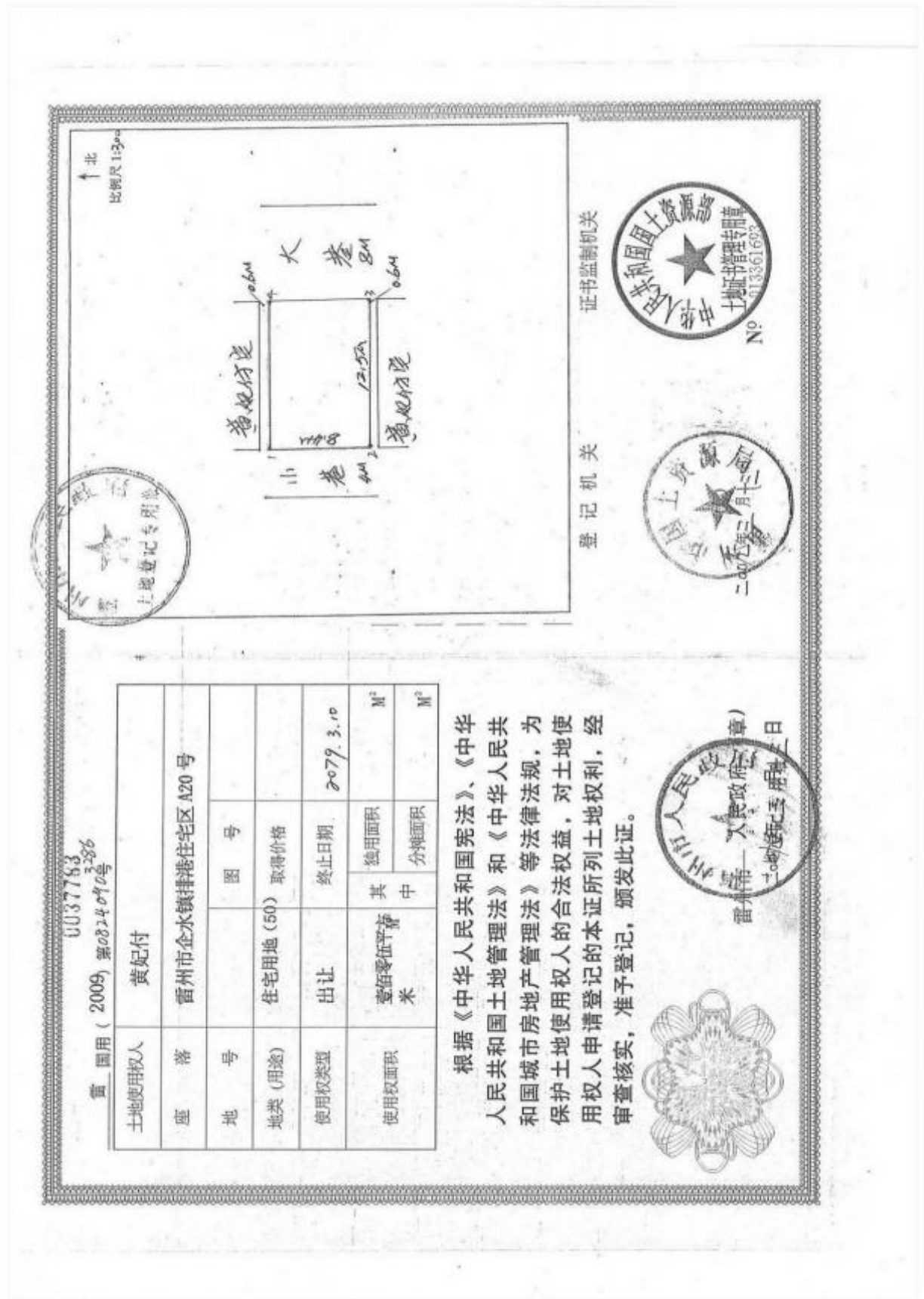
证书监制机关







北
比例尺 1:300





雷 国用 (2009) 第 08244903 号 003778187		黄妃付	
土地使用权人	雷州市企水镇排港住宅区 A21 号		
座 落	住宅用地 (50) 取得价格		
地 号	图 号	终止日期 2079.3.10	
地类 (用途)	出让	M ²	
使用权类型	壹佰零伍平方 米	其中 独用面积	M ²
使用权面积		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市人民政府 (章)
二〇〇九年三月五日

登记机关
雷州市国土资源局
二〇〇九年三月五日




证书监制机关
中华人民共和国国土资源部
土地督察专员
N° 01394713

↑北
比例尺 1:3000

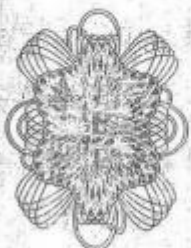



雷 国用 (2009) 第 020070218 号
0037755

土地使用权人	黄妃付			
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A22 号			
地 号	图 号	取得价格		
地类 (用途)	住宅用地 (50)	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	其中		M ²
		独用面积	分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。







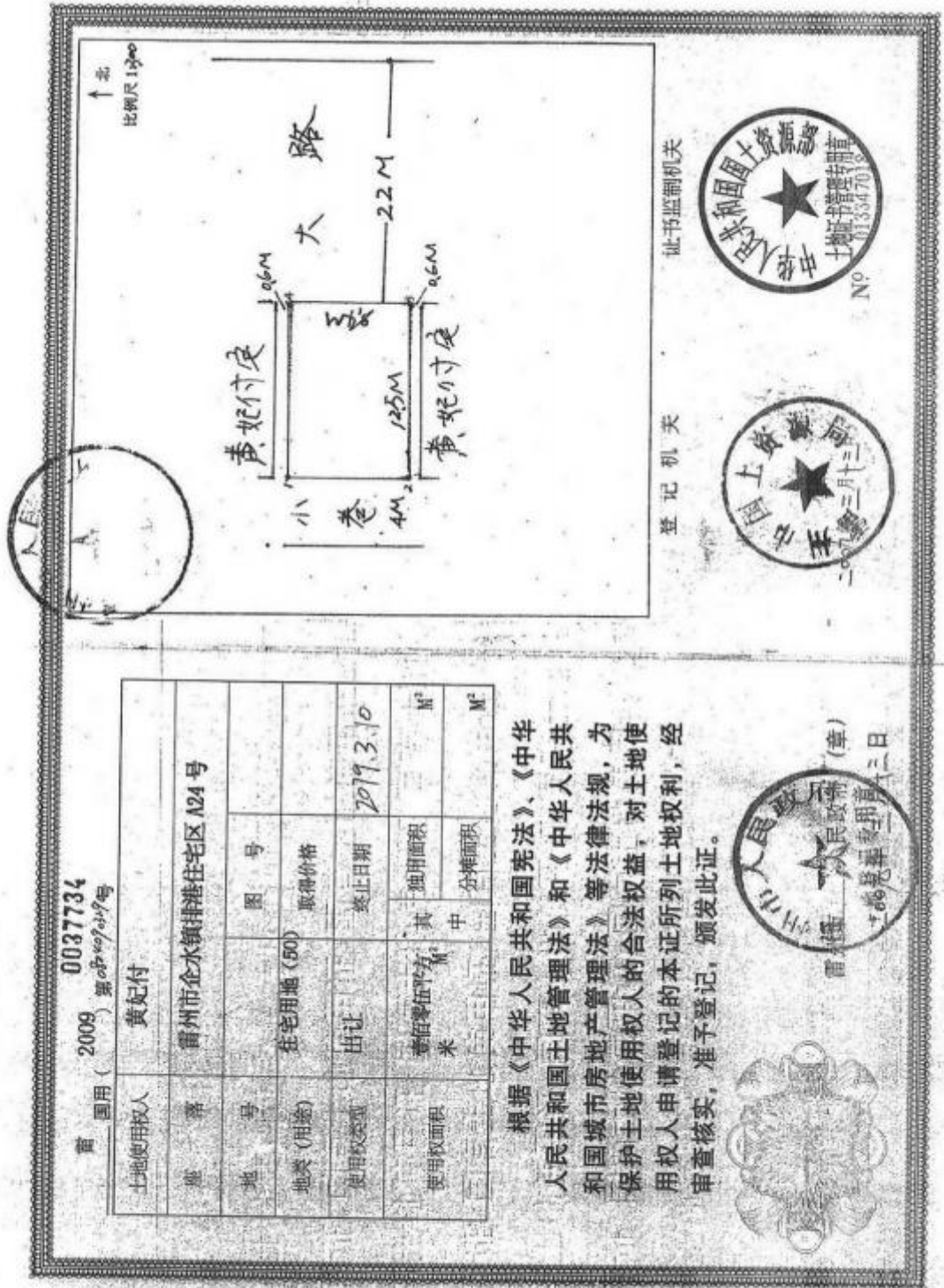
雷国用(2009)第037834号

土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A23 号		
地号	图号		
地类(用途)	住宅用地(50)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方		米
	其中	独用面积	米 ²
		分摊面积	米 ²

登记机关

证书监制机关

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。







雷 国用 (2009) 第 0810090379 号
0037750

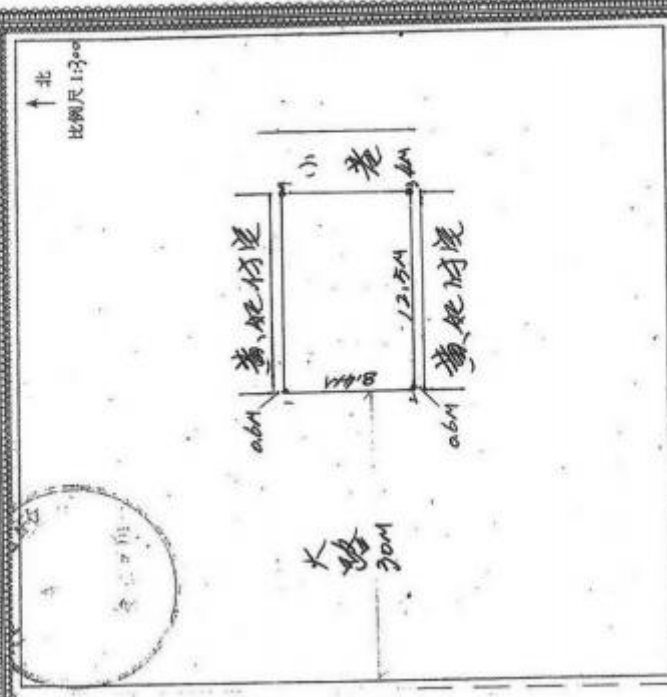
土地使用权人	黄妃付		
座落	雷州市企水镇排港住宅区 A25 号		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅用地(60)		
使用权类型	出让	终止日期	2079.3.10
使用权面积	壹佰零伍平方 米	其中	独用面积
			分摊面积

登记机关


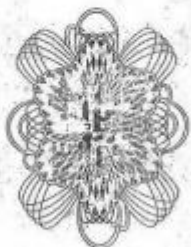


证书监督机关





根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



雷 国用 (2009) 第 0037767 号
第 0037767 号

土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A26 号		
地 号	图 号	取得价格	
地类 (用途)	住宅用地 (50)	终止日期	
使用权类型	出让	其中	
使用权面积	壹佰零伍平方 米	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

登记机大

中华人民共和国土地管理局
土地证书管理专用章
No. 013347010

雷州市人民政府
雷州市人民政府
二〇〇九年十一月

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



雷 国 用 (2009) 第 080094337 号
0037764

土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A27 号		
地 号	图 号	取得价格	
地类 (用途)	住宅用地 (50)	终止日期	2079. 3. 10
使用权类型	出让	独用面积	M ²
使用权面积	壹佰零伍平方 米	其 中	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市人民政府 (公章)
雷州市人民政府土地登记专用章
二〇〇九年三月五日

登记机关 天

证书监制机关

N^o: 013347029

比例尺 1:200

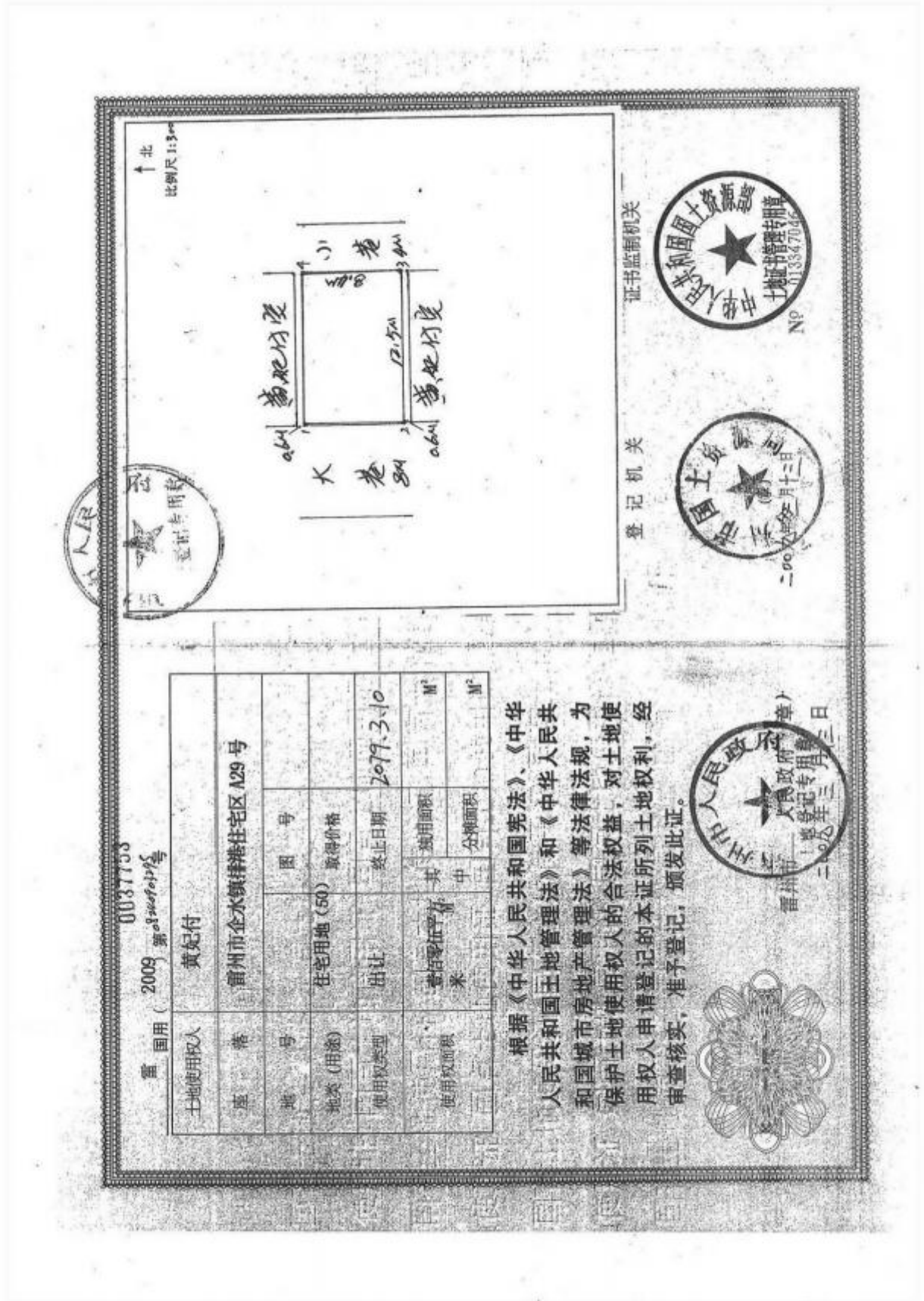
北 ↑

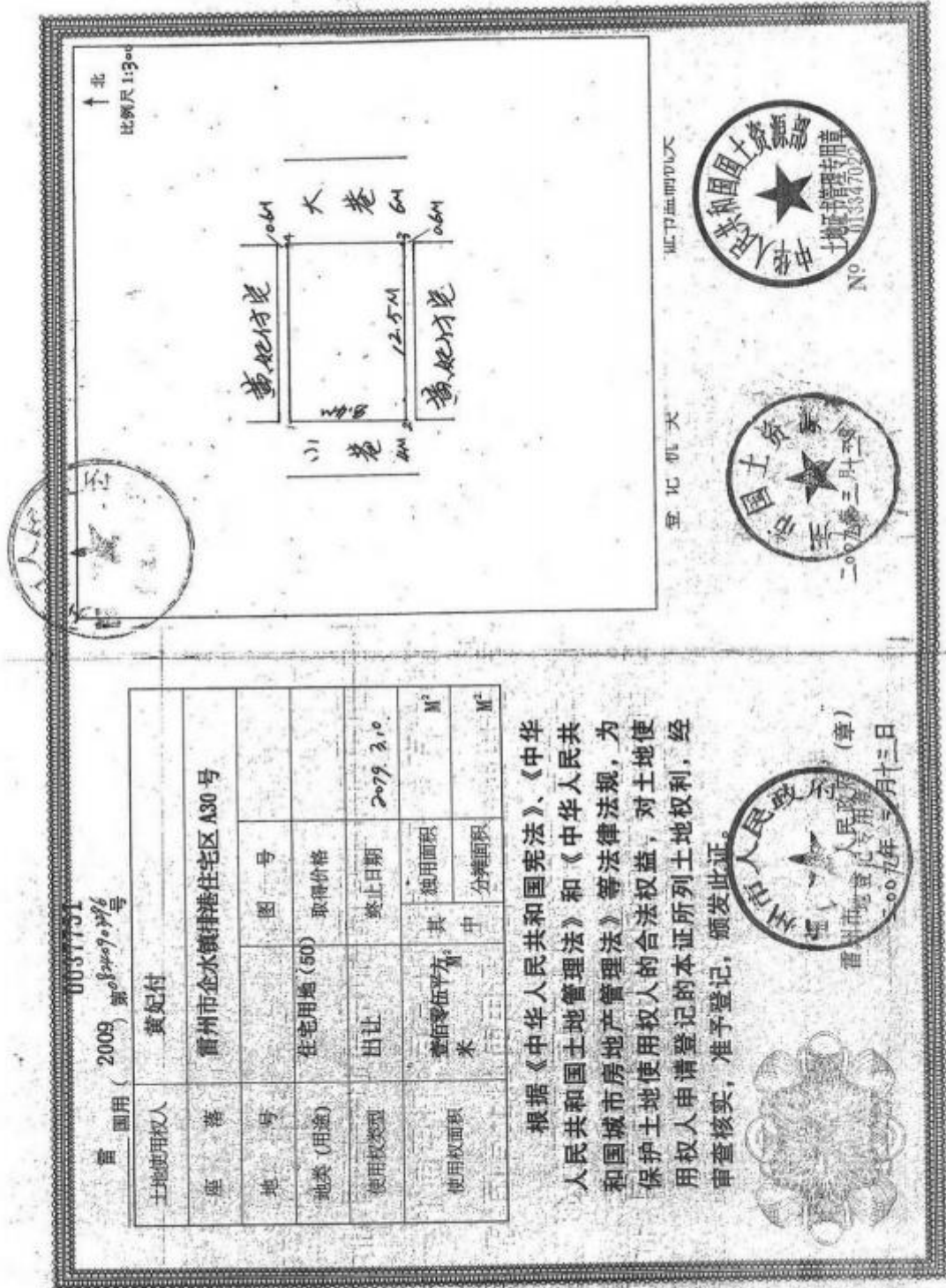


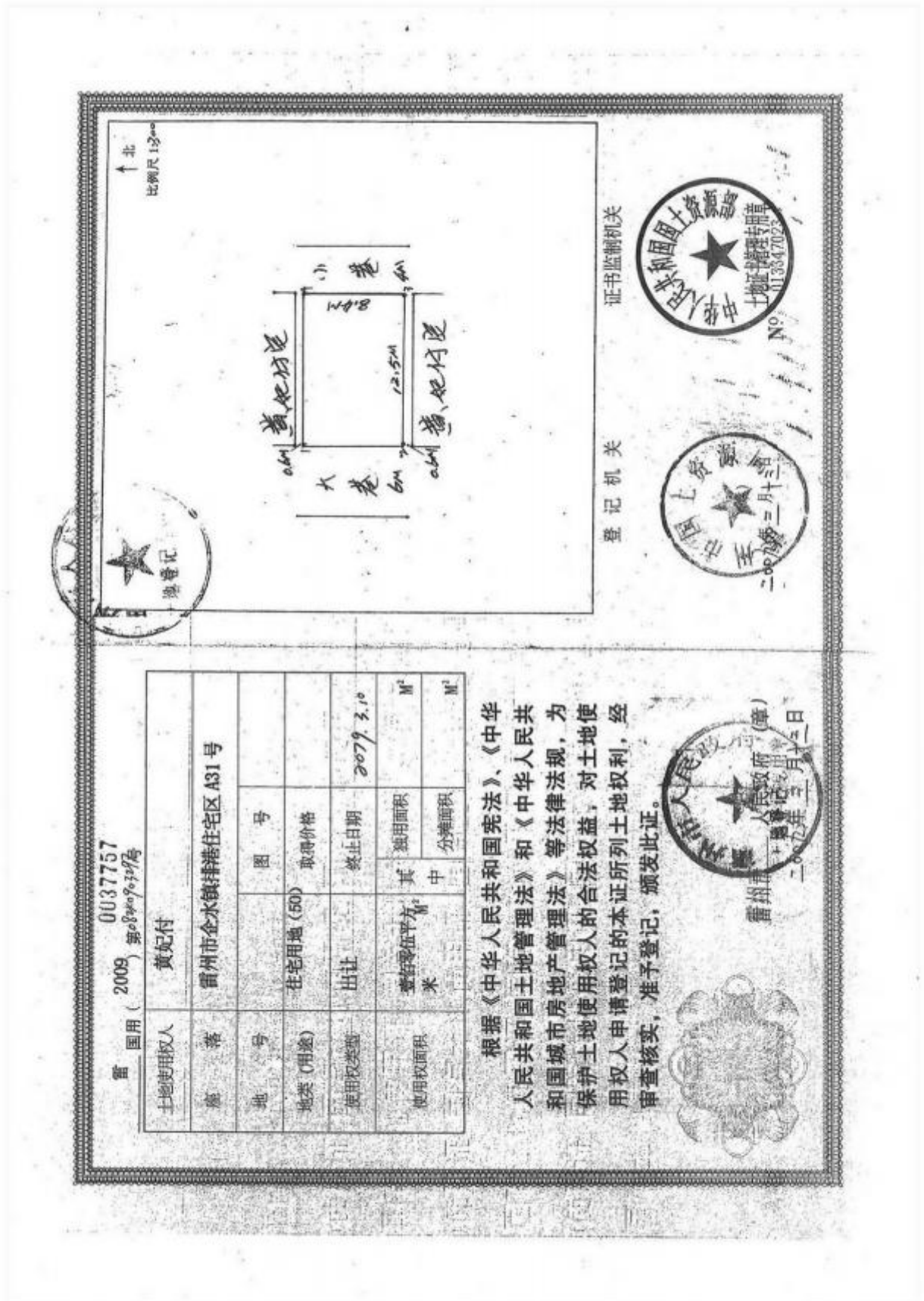
管 用 (2009) 第 030090377 号
0037732

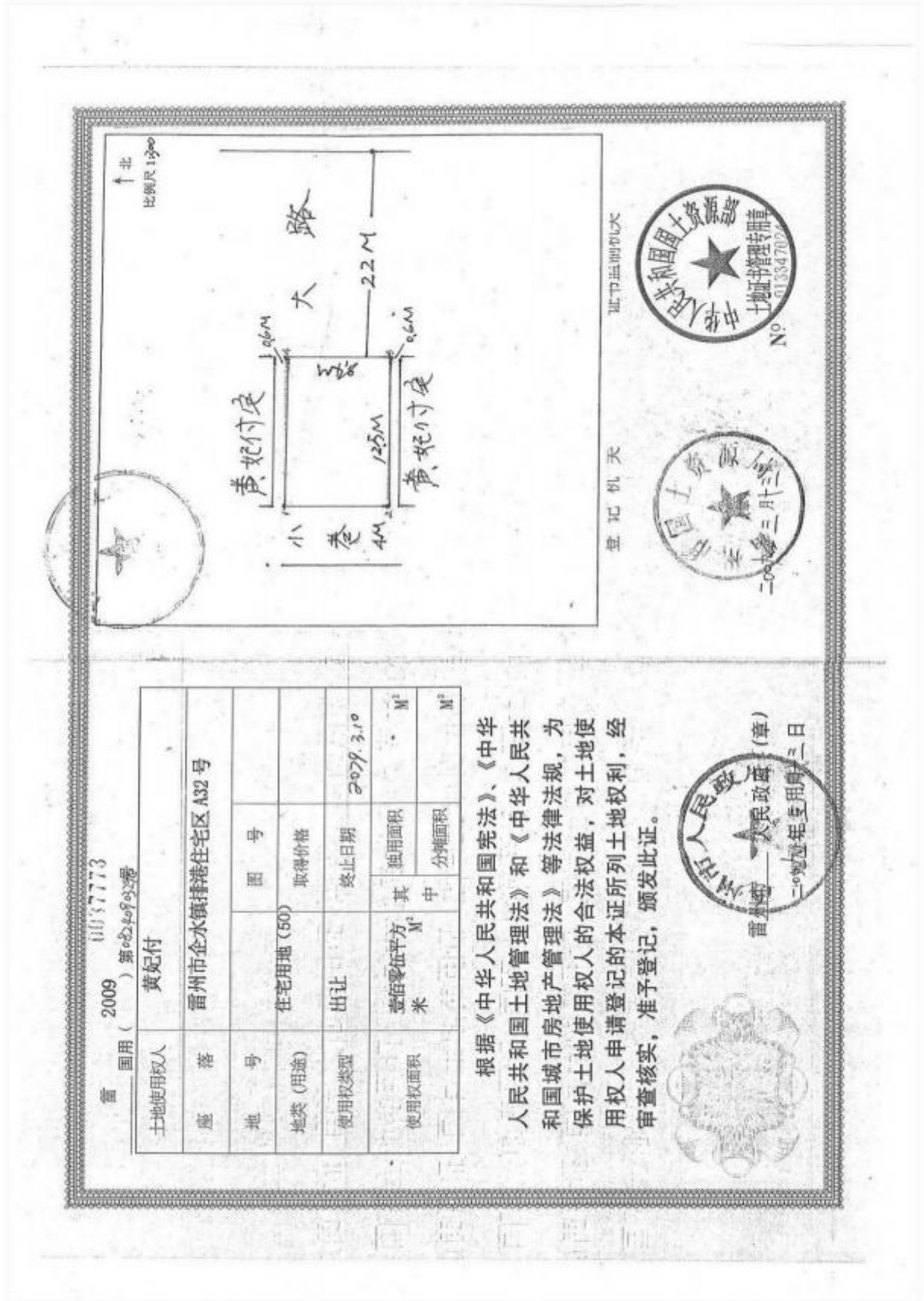
土地使用权人	黄妃村		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A28 号		
地 址	图 号	取得价格	
地类 (用途)	住宅用地 (50)	终止日期	2079.3.10
使用权类型	出让	其中	
使用权面积	壹佰零伍平方	地用面积	m ²
	米	分摊面积	m ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。













雷 国用 (2009) 第 05090219 号
U037763

土地使用权人	黄妃付		
座 落	雷州市企水镇排港住宅区 A33 号		
地 号	图 号	取得价格	
地类 (用途)	住宅用地 (50)	出让	2009.3.10
使用收益类型	壹佰零伍平方 米	共用面积	M ²
使用权面积		分摊面积	M ²


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



雷州市人民政府
土地登记专用章




雷州市人民政府
土地登记专用章



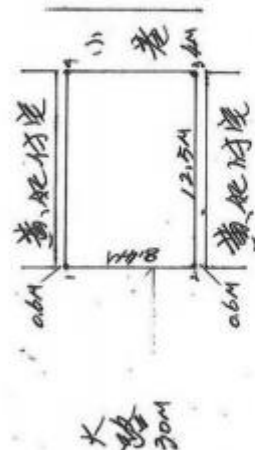
雷州市人民政府
土地登记专用章

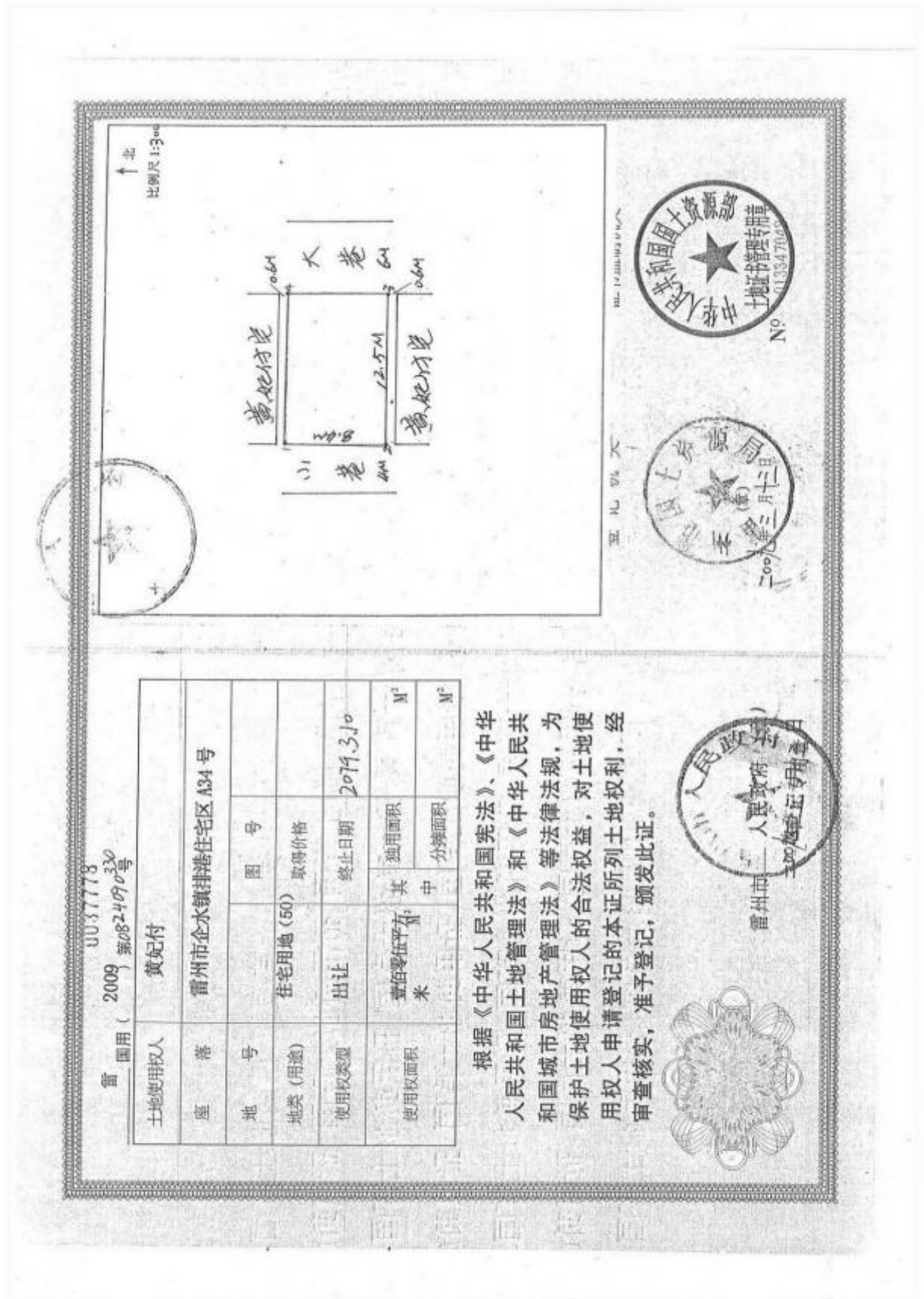
登记机关

证书监测机关



北
比例尺 1:300






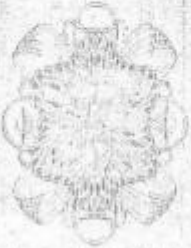


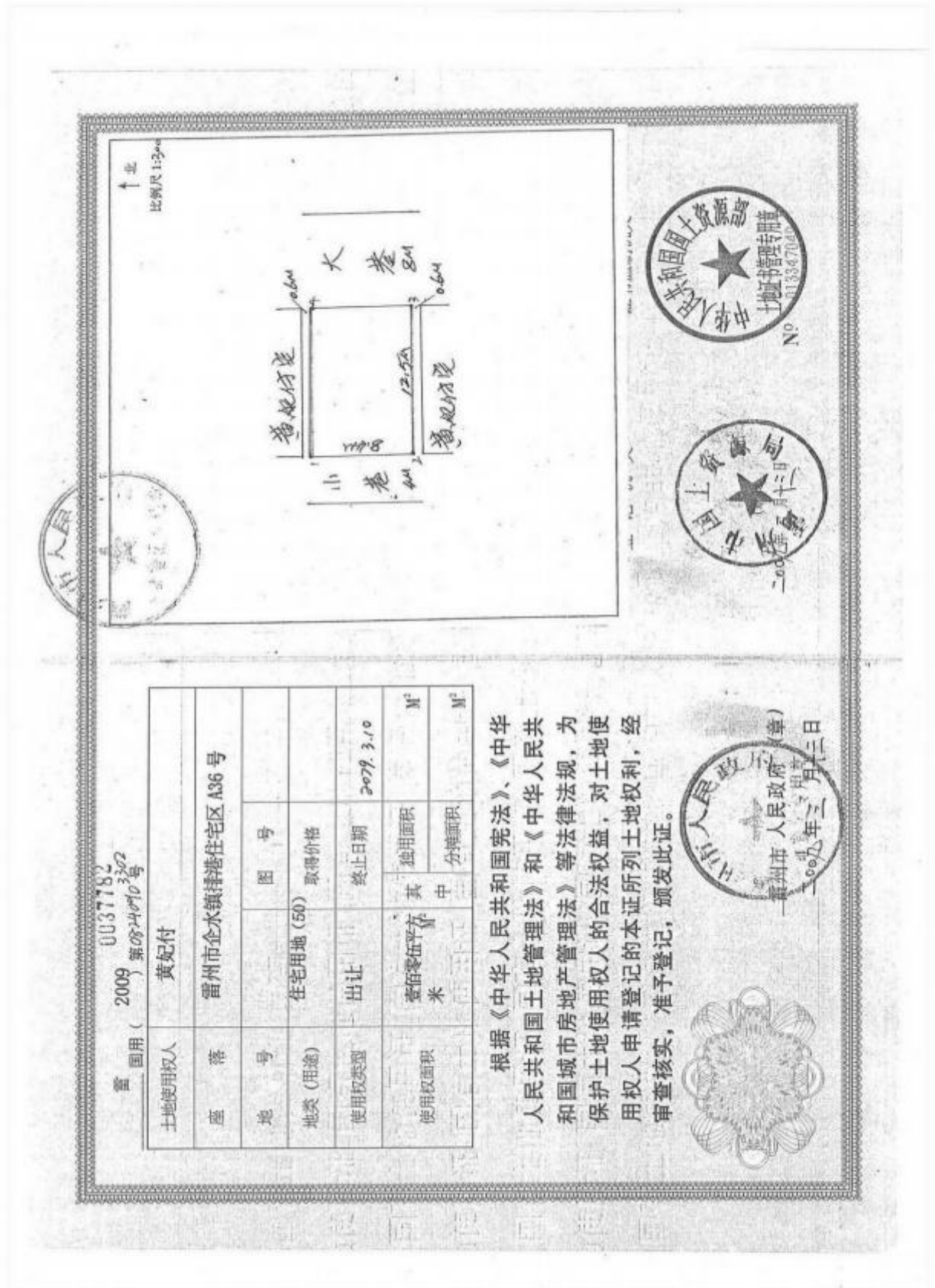


雷 国 用 (2009) 第 0037772 号		黄妃付	
土地使用权人	雷州市企水镇排港住宅区 A35 号		
座 落	图 号		
地 号	住宅用地 (50) 取得价格		
地类 (用途)	终止日期 2079.3.10		
使用权类型	出让		
使用权面积	壹佰零伍平方		M ²
	米		M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关 证书监制机关





附件 3：估价机构营业执照复印件





附件 4：广东省土地评估机构备案与信用等级证书复印件





附件 5：关于广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司备案情况函复印件

广东省自然资源厅

粤土估备字〔2020〕0164 号

关于广东虹宇房地产土地评估咨询 有限公司备案情况的函

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于 2020 年 5 月 13 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：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

备案编号：2020440164

法定代表人（执行事务合伙人）：陈焯宇

评估师：陈焯宇（土地估价师 证书尾号：0043），杨江卫（土地估价师 证书尾号：0357），刘响忠（土地估价师 证书尾号：0070），郑丹凤（土地估价师 证书尾号：0130），李秋亮（土地估价师 证书尾号：0079），陈广（土地估价师 证书尾号：0192），钟振强（土地估价师 证书尾号：0149），梁博婷（土地估价师 证书尾号：0165），张丽（土地估价师 证书尾号：0104），范海霞（土地估价师 证书尾号：0108），李辉（土地估价师 证书尾号：0288），吴坤凡（资产评估师 证书尾号：0075）。

- 1 -



原函（粤土估备字〔2019〕0530号）作废。





附件 6: 土地估价师资格证书复印件

