

备案号：44064191A0254

查询码：23A02DB7



土地估价报告

项 目 名 称：广州市土地开发中心委托的因土地收储需要涉及的天河区黄埔大道东 128 号大院内 119,761.21 m²用地在设定土地用途（商业用地）条件下的国有出让土地使用权市场价值评估

受托估价单位：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

土地估价报告编号：粤国众联估字[2019]第 4QT-12001 号

提交估价报告日期：2019 年 12 月 5 日

估价报告备案日期：2019 年 12 月 9 日

土地估价报告

项目名称:

广州市土地开发中心委托的因土地收储需要涉及的天河区黄埔大道东 128 号大院内 119,761.21 m²用地在设定土地用途(商业用地)条件下的国有出让土地使用权市场价值评估

受托估价单位:

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

土地估价报告编号:

粤国众联估字[2019]第 4QT-12001 号

电子备案编号:

4406419IA0254



提交估价报告日期:

二〇一九年十二月五日

请扫描二维码核对报告结果

关键词: 广州市天河区

土地收储

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

二〇一九年

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

公司地址: 广州市海珠区金菊路 1 号佳兴大厦 205 室

电 话: (020) 84222309 84222310 84222312

传 真: 84200900 邮 编: 510300

网 址: www.gzlchina.com

目 录

土地估价报告.....	1
第一部分 摘要.....	1
一、估价项目名称.....	1
二、委托估价方.....	1
三、估价目的.....	1
四、估价期日.....	1
五、估价日期.....	1
六、地价定义.....	1
七、估价结果.....	4
八、土地估价师签字.....	5
九、土地估价机构.....	5
第二部分 估价对象界定.....	7
一、委托方.....	7
二、估价对象.....	7
三、估价对象概况.....	7
四、影响地价的因素说明.....	9
第三部分 土地估价结果.....	36
一、估价依据.....	36
二、土地估价.....	39
三、估价结果和估价报告的使用.....	49
第四部分 附件.....	55

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

广州市土地开发中心委托的因土地收储需要确定征收补偿款提供价值参考涉及的天河区黄埔大道东 128 号大院内 119,761.21 m²用地在设定土地用途（商业用地）条件下的国有出让土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

委托方名称：广州市土地开发中心

地 址：越秀区豪贤路 193 号

三、估价目的

广州市土地开发中心委托评估天河区黄埔大道东 128 号大院内 119,761.21 m²用地在设定商业用地条件下的国有出让土地使用权市场价值，目的为土地收储需要确定征收补偿款提供价值参考。

四、估价期日

本次估价期日根据委托评估要求，以 2016 年 9 月 28 日作为本次估价对象的估价期日。

五、估价日期

二〇一七年九月十五日至二〇一九年十二月五日。

六、地价定义

根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，天河区黄埔大道东 128 号大院内

总用地面积合计 119,761.21 平方米，土地使用者为广州市浪奇实业股份有限公司，土地用途为工业用地，土地性质为国有，土地使用权取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1994 年 12 月 17 日起，至估价期日，土地剩余使用年限为 28.2 年，图幅地号分别为：D1521 图 10 幅 1 地号、D1521 图 11 幅 001 地号、D1521 图 11 幅 003 地号。委估宗地内总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。经实地查勘，委估宗地现状开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。

依据委托方提供的《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241 号）的内容要求，本次评估对象天河区黄埔大道东 128 号大院内地块位于金融城东区国有旧厂土地的收储范围内，需提供其于估价期日 2016 年 9 月 28 日的商业用地土地使用权市场价值为土地收储需要确定征收补偿款提供参考。

根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积为 119,773 m²（包括 119,581.52 m²建设用地和 191.48 m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地。根据委托要求，此次评估目的是因土地收储需要确定征收补偿款提供价值参考，结合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的技术要求及委托方提供的资料，对有关事项作以下设定：

（一）关于土地用途设定：评估对象证载土地用途为工业用地，委托评估要求评估其商业用地土地市场价格，本次评估根据《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241 号）的内容要求、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011，从 2012 年 1 月 1 日起实施）的有关规定并结合评估目的要求设定估价对象用途为商业用地。

（二）关于土地使用权类型设定：评估对象证载土地使用权取得方式为出让，本次评估目的是因土地收储需要确定征收补偿款提供价值参考而评估土地使用权在设定用途条件下的国有出让土地使用权市场价值，故设定待估宗地使用权类型为出让。

（三）关于土地开发程度设定：委估宗地现状开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。根据评估目的及委托评估要求，本次设定土地开发程度为宗地外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯）及红线内场地平整。

（四）关于土地剩余使用年限设定：委估宗地至估价期日，土地剩余使用年限为 28.2 年。根据委托评估要求，评估天河区黄埔大道东 128 号大院内地块于估价期日 2016 年 9 月 28 日的商业用地土地使用权市场价值，本次估价设定待估宗地的土地使用权剩余使用年限为商业用地的法定最高土地使用年限，即：商业用地 40 年（从估价期日起计）。

（五）关于容积率设定：估价对象总用地面积合计 119,761.21 平方米，总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为 2.5，其它符合当地规划部门的规划控制要求。

（六）关于他项权利设定：根据委托方提供的资料，估价对象无他项权利登记，故本次评估不考虑有他项权利对评估价值的影响。

综上所述，本次评估价格定义为：估价对象天河区黄埔大道东 128 号大院内用地，在估价期日 2016 年 9 月 28 日在设定土地用途、土地使用权

类型、土地开发程度、土地剩余使用年限、容积率等条件下的土地使用权价格。本次评估地价定义列表如下：

地号	D1521 图 10 幅 1 地号、D1521 图 11 幅 001 地号、D1521 图 11 幅 003 地号	
宗地位置	天河区黄埔大道东 128 号大院内用地	
类别	估价期日情况	估价设定情况
土地用途	工业用地	商业用地
土地使用权取得方式	出让	出让
土地开发程度	宗地内外“五通”（通路、通电、供水、通排水、通讯）及宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房	宗地外“五通”（通路、通电、供水、通排水、通讯）及红线内场地平整
土地剩余使用年限	28.2 年（从 1994 年 12 月 17 日起计）	商业用地 40 年（从估价期日起计）
容积率	0.67（实际容积率）	2.5
他项权利	无	无

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择适宜的评估方法，评估得到广州市土地开发中心委托的因土地收储需要确定征收补偿款提供参考而了解天河区黄埔大道东 128 号大院内用地，在设定土地开发程度、土地用途及容积率、土地剩余使用年限条件下，于估价期日 2016 年 9 月 28 日的出让土地使用权市场价值为：

评估用地面积：119,761.21 平方米；

计容建筑面积：299,403.025 平方米；

单位楼面地价：¥14,460 元/平方米；

单位地面地价：¥36,150 元/平方米；

总地价：¥4,329,367,741.50 元（以单位楼面地价×计容建筑面积计价）；

（大写：人民币肆拾叁亿贰仟玖佰叁拾陆万柒仟柒佰肆拾壹元伍角）。

依据委托方提供的《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作

实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款，则：

预计补偿款=4,329,367,741.50×50%=2,164,683,870.75（元）。

本报告评估价值及计算的补偿款仅参照估价委托人提供的补偿方案进行计算，该数值仅供估价委托人参考使用，具体的补偿范围和实际补偿金额仍须由征收方与被征收方根据广州市的有关规定协商确定。

八、土地估价师签字

姓名：宋生德 资格证号：2002460044 签名：



姓名：练苑芳 资格证号：2013440269 签名：



九、土地估价机构

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

法定代表人：



二〇一九年十二月五日



土地估价结果一览表

估价机构: 广东国众联行资产评估土地房地产估价有限公司 报告编号: 粤国众联估字[2019]第4QT-12001号 估价日期: 2016年9月28日 估价目的: 土地收储需要 设定土地使用权性质: 国有出让

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	估价期日用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	评估用地面积(m ²)	计容积率建筑面积(m ²)	单位楼面地价(元/m ²)	单位地面地价(元/m ²)	总地价(元)	备注	
			证载批准	实际	设定	规划	实际	设定										
广州市浪奇实业股份有限公司	天河区黄埔大道东128号大院内地段	《房地产权证书》字第0950072655号、0940011365号、0940011403号等(共18份)	工业	—	商业用地	—	0.67	2.5	宗地内外“五通”(道路、供水、排水、供电、通讯)；宗地内建有多栋钢结构厂房	宗地外“五通”(道路、供水、排水、供电、通讯)及红线内场地平整	设定40年(从估价期日起)	119,761.21	299,403.025	14,460	36,150	4,329,367,741.50		
合计																		
												119,761.21	299,403.025				4,329,367,741.50	

一、土地评估结果的限制条件:

1. 土地权利限制: 委托宗地证载土地使用权类型为出让, 设定土地使用权类型为出让, 土地使用者具有完全土地使用权, 不考虑他项权利限制;
 2. 基础设施条件: 宗地内外“五通”(道路、供水、排水、供电、通讯), 宗地内建有多样钢结构厂房;
 3. 规划限制条件: 估价对象总用地面积合计119,761.21平方米, 总建筑面积合计79,784.56平方米, 经测算, 其实际容积率为0.67。根据评估目的和委托要求, 本次评估根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东片区浪奇化工厂等11个国有旧厂址地块评估有关问题的函》的内容要求, 参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》(穗府办规[2019]5号)第(十三)条, 旧厂址土地权利人申请由政府收回整宗土地的, 可按同地段毛容积率2.5商业用途市场评估价的50%计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为2.5, 其它符合当地规划部门的其他限制条件;
 4. 影响土地价格的其他限定条件: a. 评估对象可以在公开市场上自由销售; b. 评估对象保持规划用途最为有利;
- ## 二、其他需要说明的事项:
1. 根据《土地勘测定界技术报告书》(用地方案号: 2019KJ1060030001)显示, 天河区黄埔大道东128号大院内地总面积为119,773 m² (包括119,581.52 m²建设用地和191.48 m²水域及水利设施用地)。根据委托方要求, 本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载119,761.21 m²用地;
 2. 依据委托方提供的《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东片区浪奇化工厂等11个国有旧厂址地块评估有关问题的函》的内容要求, 参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》(穗府办规[2019]5号)第(十三)条, 旧厂址土地权利人申请由政府收回整宗土地的, 可按同地段毛容积率2.5商业用途市场评估价的50%计算补偿款。则预计补偿款为4,329,367,741.50 × 50% = 2,164,683,870.75 (元)。本报告评估价值及计算的补偿款仅参照估价委托人提供的补偿方案进行计算, 该数值仅供估价委托人参考使用。具体的补偿范围和实际补偿金额仍须由征收方与被征收方根据广州市的有关法规协商确定;
 3. 评估人员依据委托方提供的资料对待估宗地进行了实地查勘, 同时对待估宗地的开发程度及其周边环境加以现场确认;
 4. 本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响;
 5. 本评估报告仅为土地收储需要确定征收补偿款提供参考, 不对其他用途负责;
 6. 本报告中计算以人民币为本位币, 其中总地价=计容积率建筑面积 × 单位楼面地价。

估价机构: 广东国众联行资产评估土地房地产估价有限公司

第二部分 估价对象界定

一、委托方

委托方名称：广州市土地开发中心

地 址：越秀区豪贤路 193 号

二、估价对象

广州市土地开发中心委托的因土地收储需要确定征收补偿款提供价值参考涉及的天河区黄埔大道东 128 号大院内 119,761.21 m²用地在设定土地用途（商业用地）条件下的国有出让土地使用权市场价值评估

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

1、土地位置：天河区黄埔大道东 128 号大院内；

2、土地来源及其变革：根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，土地使用权类型为出让；

3、土地权属性质及权属变更状况：土地使用权性质为国有；

4、地形图幅地号：D1521 图 10 幅 1 地号、D1521 图 11 幅 001 地号、D1521 图 11 幅 003 地号；

5、土地用途：工业用地；

6、土地面积：《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积 119,761.21 平方米，土地使用者为广州市浪奇实业股份有限公司。根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积为

119,773 m²（包括 119,581.52 m²建设用地和 191.48 m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地；

8、四至：东至车陂新涌口西，南至其他建筑物，西至其他道路，北至黄埔大道中；

9、土地等级：商业用地二级。

（二）土地权利状况

待估宗地为天河区黄埔大道东 128 号大院内，四至：东至车陂新涌口西，南至其他建筑物，西至其他道路，北至黄埔大道中。根据委托方提供《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料，估价对象土地使用者为广州市浪奇实业股份有限公司，土地用途为工业用地，土地性质为国有，土地使用权取得方式为出让。

待估宗地为已进行开发利用，不存在土地闲置问题。

（三）土地基础设施状况

土地开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。

（四）土地利用状况

1、规划技术经济指标

依据评估目的和委托要求，评估土地面积为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地，评估用途为商业，设定容积率为 2.5。

2、土地区位状况

评估宗地为天河区黄埔大道东 128 号大院内，四至：东至车陂新涌口西，南至其他建筑物，西至其他道路，北至黄埔大道中。位于金融城东区区域内，目前现状为工业、商业、居住混合区域。区域内有银行、超市、

学校、餐饮等，配套较完善；附近设有车陂南、明珠新村公交站，有 771 路、53 路、43 路等多路公交线路途经，距地铁车陂南站约 350 米，公共交通便捷。

3、土地实物状况

评估宗地实际开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。宗地形状为多边形，基本规则；临路状况一般。

四、影响地价的因素说明

影响土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。

（一）一般因素分析

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是一般社会经济对土地价格总体水平产生影响，因而成为决定各土地具体价格的基础。

1、城市资源状况

【地理位置】广州是广东省省会，广东省政治、经济、科技、教育和文化中心。地处广东省的中南部，珠江三角洲北缘，位于珠江三角洲东岸广一深一港、西岸广一珠一澳两条发展主轴的“人”字型交汇地带，经济发达的珠江三角洲城市群的中心区域。地理位置为东经 $112^{\circ} 57' - 114^{\circ} 3'$ ，北纬 $22^{\circ} 26' - 23^{\circ} 56'$ 。东连惠州市博罗、龙门两县，西邻佛山市的三水、南海和顺德区，北靠清远市的市区和佛冈县及韶关市的新丰县，南接东莞市和中山市，隔海与香港、澳门特别行政区相望，是华南地区的交通通讯枢纽和贸易口岸，是中国的“南大门”。

【行政区划】广州市现辖越秀、荔湾、海珠、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、花都、从化及增城共 11 区，共设 130 个街道办事处、34 个镇，总面积 7,434.4 平方公里，市委、市政府所在地越秀区。据 2011 年公布的广

州市第六次全国人口普查的数据显示，广州市常住人口为 1270.19 万，其中，外来常住人口为 475.98 万人。广州市平均人口密度约 1708 人/平方公里，其中中心城区的人口密度为 6626 人/平方公里，分别是新城区（1249 人/平方公里）和两个县级市（454 人/平方公里）的 5.3 倍和 14.6 倍。人口密度最高的是越秀区，达 34250 人/平方公里，其次是海珠区（17242 人/平方公里）、荔湾区（15198 人/平方公里）、天河区（14870 人/平方公里）。

【自然环境】广州大地构造属于多轮回造山构造，东北—西南的广从断裂和近于东—西走向的广三断裂等形成了区域构造格局的基础，区域内的地貌景观、地层岩石、构造类型、工程地质条件等均受构造格局的控制。地质构造上属于基本稳定区，但局部地段具备发生 5.5 级地震的地质背景。区域地基条件总体良好，除东北部外，一般施工条件能力范围内均存在符合桩基要求的持力层。对工程施工影响最主要的因素是地形地貌因素，此外，持力层上履砂层、淤泥层、胀缩层亦有较大影响。

广州地处粤中低山与珠江三角洲之间的过渡地带，地势北高南低，地貌类型较为复杂。主要有：（1）中低山地。为海拔 400~500 米以上的山地，主要分布在本市的东北部山区，一般坡度在 20~25 度以上，是区域重要的水源涵养林基地；（2）丘陵地。海拔 400~500 米以下的坡地，主要分布在地、盆谷地和平原之间，在花都区以及市区东北部均有分布，用地类型多为材林、经济林和风景绿化用地；（3）岗台地。为相对高程 80 米以下，坡度小于 15 度的缓坡地或低平坡地。主要分布在白云、黄埔两区，番禺区、花都区、天河区亦有零星分布，这类土地多以农地林地为主，也存在不少建设用地；（4）冲积平原。主要有珠江三角洲平原、流溪河冲积的广花平原，番禺区和南沙区沿海地带的冲积、海积平原，是本市城市建设用地和集约农业用地集中分布区域。

广州市属亚热带季风气候，夏无酷暑，冬无严寒，雨量充沛，四季如春，繁花似锦。全年平均气温 20℃-22℃，平均相对湿度 71.65%，市区年降雨量为 1,600 毫米以上。

广州目前已发现 50 多个矿种，其中大中型矿点 17 处。植物种类达数千种。野生动物约有 210 多种。水域面积 7.44 万公顷，占全市土地面积的 10%。从化温泉一带有丰富的地下水，水温摄氏 50℃-70℃，含有丰富的矿物质。

[城市性质]广州市是广东省省会，我国主要对外经贸基地，国际性旅游城市，华南地区最大的住宅、金融中心和政治、经济、科技、文化、教育中心，又是京广、广深、广三、广茂和广梅汕铁路的交汇点和华南民用航空交通中心，因此，广州有中国“南大门”之称。随着中国对港澳地区恢复行使主权，广州市与港澳共同促进，共同繁荣的唇齿关系将越趋明显，将进一步强化广州中心城市的作用。

[城市基础设施建设]广州水道密布，岛屿众多，为我国远洋航运的优良海港和通向世界的主要口岸之一。广州又是京广、广深、广茂和广梅汕铁路的交汇点和华南民用航空交通中心。优越的宏观区位条件，发达的现代交通网络体系，成为驱动广州经济快速增长的基本因素。一批对全市经济社会发展具有长远战略意义的城市基础设施项目相继开展：广州地铁三号线、四号线、五号线、六号线、八号线全线通车；猎德大桥的完工通车；整治珠江；全市开始更换天然气等。城市供水、供电、供气、公交等公共服务设施日臻完善，饮用净水工程和天然气利用一期工程投入使用。南部快速路、新机场高速公路北延线、从化街口至花都北兴高速公路已通车。近年来，白云机场国际航线多达 41 条，广州港货物吞吐量超 3 亿吨，地铁通车里程达 116 公里。基本形成了以海陆空交通枢纽为基础，层次分明、高效便捷的现代化综合交通网络体系，有效提升了广州区域性中心城市的

地位。

[交通运输条件]广州市内公交车的数量众多，广泛分布于市区的主要道路，结合城市地铁路网，形成了城市立体公交系统。在公共交通方面，近年来，广州市政府调整了交通发展政策，开放公交市场，使动力大幅增加，综合运输能力得到加强。

[城市劳动力结构分布]广州统计信息网公报，2015 年末，广州市常住人口 1350.11 万人，城镇人口比重为 85.53%，户籍人口 854.19 万人。随着广州经济的发展，吸引了越来越多的外来人口来穗务工和经商，以下把广州市城市劳动力结构划归为 6 大职业类型区。

商业服务业密集区：该类型区主要集中于人口密度高、年龄结构偏老、人们文化水平偏低的旧城区，分布在荔湾区、越秀区南部及海珠区西北部，是广州市发展历史最早的地区。

事务职业集中区：主要分布在广州旧城区北部和东部，包括东山区、越秀区和海珠区的北部，该区专业技术人员、服务业人员、国家党群干部较多。

科技教育集中区：该类型区的受教育程度极高，技术人员、办事人员比重较大，且中青年男性较多，该类型区主要分布于天河区五山街道，是大专院校，科研单位高度集中的地区。

混合职业区：该类型区外来人口较多，而且年青男性人口比重偏大，文化水平不高，主要分布在天河，白云，芳村，海珠等新城区边缘，第二、第三产业所占比重较大，是略有少许农业成分的城郊工业区。

工业生产区：分布在广州市外围城郊区，包括黄埔区、番禺区，年青外来人口居多，从事制造业、建筑业等低技术水平工作的人口比重大，第二产业人口比例高。

农业生产区：该区第一产业份额高，从事农业活动的女性相对较多，

青少年人口比重大，文化水平不高，人口密度较小，该类型区主要散布在广州市番禺区、越秀区北部。

[城市土地利用状况]分为农用地、建设用地、未利用用地及其他土地。

农用地：广州市全市具有农用地的全部二级地类，即耕地、园地、林地、牧草地和其他农用地等五个二级地类，总面积为 223684.00 公顷，占土地总面积的 62.85%，是占有比例最高的一级地类。

建设用地：建设用地包括城市用地、建制镇用地、农村居民点用地、独立工矿用地、特殊用地、交通运输用地和水利设施用地等七类，总面积为 101974.76 公顷，占土地总面积的 28.65%。其中，城市用地面积 29114.61 公顷，占建设用地总面积的 28.56%，主要集中在原八区；建制镇用地面积 11811.80 公顷，占建设用地总面积的 11.58%；农村居民点用地面积 23836.09 公顷，占建设用地总面积的 23.40%是区域内用地面积最大的地类；独立工矿用地面积为 18652.80 公顷，占建设用地总面积的 18.29%，主要分布在；特殊用地面积为 2931.81 公顷，是面积最小的建设用地地类，仅占建设用地总面积的 2.88%，主要集中在；交通运输用地包括铁路用地、公路用地和港口码头用地，用地面积 10918.60 公顷，占建设用地总面积的 10.71%，其中铁路用地、公路用地、民用机场和港口码头用地的面积分别为 867.41 公顷、7546.60 公顷、1754.44 公顷和 747.16 公顷，分别占建设用地总面积的 0.85%、7.40%、1.72%、0.73%；水利设施用地包括水库水面和水工建筑用地，用地总面积为 4709.04 公顷，占建设用地总面积的 4.62%，其中水库水面和水工建筑用地面积分别为 2383.43 公顷和 2325.61 公顷，分别占建设用地面积的 2.34%、2.28%。

未利用土地：未利用土地面积为 1984.14 公顷，占未利用土地总面积的 6.56%，占全区土地总面积的 0.56%。其中，荒草地是未利用土地的主体，面积有 443.39 公顷，占未利用土地总面积的 2.30%，占未利用土地的

35.09%，主要集中在区。另外，盐碱地、沼泽地、沙地、裸土地、裸岩石砾地和其他未利用地的面积分别为 0.19 公顷、2.02 公顷、0.78 公顷、758.71 公顷和 525.87 公顷、0.22 公顷，分别占未利用土地总面积的 0.01%、0.10%、0.04%、38.25%、26.50%、0.01%。其中裸土地主要分布在区。

其他土地：其他土地面积为 28262.93 公顷，占未利用土地面积的 93.44%，占土地总面积的 7.94%。其中，河流水面面积 27096.84 公顷，占其他土地面积的 95.87%，是其他土地以及未利用地中面积最大的地类，占到十区土地总面积的 7.61%，主要分别位于。其他用地中还有滩涂，面积为 1166.09 公顷，占其他用地面积的 4.13%

2、城市社会经济发展状况

2016 年前三季度广州全市实现地区生产总值(GDP)14037.78 亿元，同比增长 8.1%，增幅比上半年提高 0.1 个百分点，比全国(6.7%)和全省(7.3%)分别高 1.4 个和 0.8 个百分点。其中第一产业完成增加值 161.59 亿元，同比下降 0.6%，第二、三次产业分别完成增加值 4363.11 亿元和 9513.08 亿元，分别增长 6.6%和 8.9%，三次产业结构为 1.15：31.08：67.77，第三产业比重同比提升 1.64 个百分点。

3、城市规划与发展目标

2000 年，为积极应对国际、国内环境发展的新机遇与挑战及广州市行政区划调整（番禺市与花都市撤市设区），广州市城市规划局编制了《广州市城市总体发展战略规划（深化）》，为广州城市未来发展制定相对稳定的城市结构框架和可持续的发展模式。

城市发展战略目标：坚持实施可持续发展战略，实现资源开发利用和环境保护相协调，充分发挥中心城市政治、文化、商贸、信息中心和交通枢纽等城市功能，把广州建设成为一个高效、繁荣和文明的，适宜创业发展又适宜生活居住的国际化区域中心城市。

城市规划战略目标：以区域共同发展与生态优先为前提，保持地区生态环境的平衡，利用广州经济高速增长和中国快速城市化的机遇，采取跨越式发展，调整城市空间结构，完善城市功能，促使城市结构由单心型向多心型转换。

4、产业政策

广州市产业政策以结构调整为主线，在发展中调整优化产业结构：积极完善中心城市大服务业体系，努力提升区域工业基地的功能，加速形成都市型农业，按照“三、二、一”方针整体引导产业转型升级，实现经济持续快速健康发展。

第一产业：依靠科技进步，发展都市型农业，推进农业产业化和现代化，促进生产结构的调整优化和农村经济的可持续发展；

第二产业：大力发展高新技术产业，加大对传统优势产业改造的力度，通过结构调整，尽快形成具有特色优势和较强市场竞争力的若干产业（行业）板块，全面提高工业化水平；

第三产业：坚持市场化、产业化取向，扩大开放领域，打破行业垄断，放宽市场准入；重视引导高新技术向第三产业的渗透，改造提升传统服务业，大力发展现代服务业；积极培育公益性服务业，增强中心城市综合服务功能。

5、不动产制度与不动产市场状况

（1）土地政策

2015 年土地政策仍然延续以往保发展、保红线、保权益的方向。国土资源部发布了《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》、《节约集约利用土地规定》和《推进土地节约集约利用的指导意见》等政策性文件，进一步强化了最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度；按照四部委联合下发的《关于开展市县“多规合一”试点工作的通知》，部署开展

了市县“多规合一”试点工作。同时，还部署开展了城市开发边界划定试点和土地利用总体规划调整完善工作；《不动产登记暂行条例》正式颁布，于2015年3月1日起施行，农房被纳入不动产统一登记范畴；适时调整房地产调控政策，限购、限贷等行政调控手段逐步退出，更加注重完善住房、土地、财税、金融等各方面政策，着手建立促进房地产市场长期稳定健康发展的长效机制；进一步加大取消和下放行政审批事项力度，推进法制建设，颁布了《国土资源行政处罚办法》，不断提高国土资源管理依法行政和科学化水平；积极稳妥推进农村土地制度改革试点方案设计研究工作，进一步细化完善养老用地、铁路用地等方面差别化的土地政策。

2016年2月23日，减少土地储备规模，叫停土地储备贷款：要求自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。

总的来看，近两年的土地政策继续坚持了最严格的耕地保护制度和严格的节约用地制度，守住了耕地红线，确保了国家粮食安全，保障了新型城镇化和新农村建设健康发展；同时，按照中央关于改革的总体安排，积极稳妥推进土地制度改革，发挥好市场和政府作用，确保群众利益不受损害。

（2）房地产政策

A、国家政策

①下调存款准备金率，继续释放资金流动性

自2015年2月4日起，中国人民银行多次公告下调金融机构人民币存款准备金率，并有针对性地实施定向降准措施，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度。2014年以来，央行已多次通过降准、降息、增加再贴现额度、MLF、调整存货比口径等方式向市场释放流动性。

②放宽提取住房公积金支付房租条件

2015年1月28日，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行对外

发布《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》，职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，只需提供租赁合同、租金缴纳证明或无房证明即可提取住房公积金。

③十月末再降息，调高存款利率浮动区间上限

中国人民银行决定，自2015年10月24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4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次存款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

④两部联合发文，促房地产市场软着陆意味明显

2015年3月27日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的市、县，可以根据市场状况，研究制订未开发房地产用地的用途转换方案。

⑤三部委联合通知：调低二套房首付比例至四成

2015年3月30日中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行监督管理委员会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，其中对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付比例调整为不低于40%。缴存职工家庭使用公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为

30%。

⑥全国范围内全面推开营业税改征增值税试点

2016年03月23日，财政部、国家税务总局下发《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，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《营业税改征增值税试点实施办法》和《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

B、地方政策

①广州市公积金利率下调

2015年1月4日，广州住房公积金管理中心宣布，5年期以上的贷款利率由4.5%下调至4.25%，反映到房贷，降息带来的房贷月供减少从2015年1月1日起施行。广州市正对房地产政策同步中央政策开始调整。

②广州市住房保障办和广州市物价局联合发布2015年第一批公租房租金标准

2015年1月26日，广州市住房保障办和广州市物价局联合发布2015年第一批公租房租金标准，其中，龙归花园的电梯楼最便宜，只需12元/平方米·月，而越秀区北京路的电梯楼最贵，达50元/平方米·月，这个价格超过此前国土房管局公布的《〈2014年广州市房屋租金参考价〉》中越秀区北京街大部分电梯楼。

③广州试行产业区块内可建公租房

2015年3月，广州市府办公厅印发了《广州市提高工业用地利用效率试行办法》，2015年4月1日起的三年内，可以在产业区块内规划一定比

例的居住用地，用于建设公租房，解决产业工人的居住需求，但严禁建设住宅、酒店等。

④广州：90 平米以下公积金首付比率不低于 20%

2015 年 3 月 18 日，广州公积金中心表示，对于购买建筑面积 90 平米（含）以下的首套自住住房或按规定购买经济适用房的购买者，公积金首付比例不低于 20%。购买 90 平米以上的首套房首付比例为 30%。若名下已有一套房产，购买第二套房产首付则不低于 6 成。另根据广州公积金中心现行公积金住房贷款指南，利率已从 4.25% 下调至 4%。

（3）广州市土地市场状况

据广州国土房管局网站数据显示，2016 年第三季度，广州共成交 24 宗土地，其中 3 宗住宅用地，4 宗商业用地和 17 宗工业用地，总成交面积 940072 平方米，成交金额 1137743 万元，其中 8 月是 2016 年广州土地市场的高峰。

2016 年 7 月广州只有 6 宗土地成交，包括 2 宗商业地和 4 宗工业地，住宅用地直接零供应。成交金额方面，7 月广州土地市场总收入 58158 万元（约 5.82 亿），同比去年的 369173 万元（约 36.92 亿）跌 85%；成交面积方面，总成交面积 190412 平方米（约 19 万平方米）。而 8 月是 2016 年广州土地市场的高峰，8 月广州总共成交 12 宗地，包括 3 宗住宅用地、2 宗商业用地和 7 宗工业用地，其中一宗住宅用地为转让地。成交金额方面，8 月广州土地市场总收入 75.8 亿元，总成交 56 万平方米。8 月广州土地市场最大的亮点莫过于荔湾和黄埔两个地块的出让。位于老中心区的荔湾华大物流地块，被雅居乐以 217338 万元+27450 平方米的安置房竞得，折合楼面价 35216 元/平方米。一块是位于广州开发区长岭路以北的苗圃地块，被中冶置业以 367900 万元的总价竞得，折合楼面价 27273 元/平方米。9 月，广州仅成交 6 宗工业用地。其中 5 宗通过挂牌出让方式成交，1 宗通

过挂牌转让的方式成交。9月广州土地总成交面积为189660平方米，同比去年9月下降72%，环比今年8月下降66%；总成交金额为10570万元，同比去年9月下降99%，环比今年8月下降99%。

（4）广州市房地产市场状况

A、住宅房地产

2016年第三季度广州住宅市场的限购政策并无变化，针对个人住房购置的信贷政策也继续维持宽松，低利率支持着更多新买家进入市场。市场情绪普遍积极，普通住宅市场上多个新盘在开盘首日便已去化80%。由于广州房价相较于其他一线城市仍有一定距离，而前两季度的价格上涨令市场参与者对于广州房价“补涨”的预期得到确认；而宅地“地王”的出现，更大幅提升市场情绪，不少改善型买家在这种预期与市场环境中提早入市，锁定价格，以避免未来可能更高的房价。高端住宅市场销售维持高的成交量。2016年第三季度，一手高端住宅市场虽有两新项目推盘，但推盘时间均在九月底，因此一手市场售出的近900套单位几乎全部来自于已推项目，其中白云本季度售出套数再超200套。虽然本季度销量较上季度减少了近50套，但仍是近6年的第三高位，仅次于上季度与2015年三季度。上季度二手市场成交活跃，致本季度大户型单位普遍稀缺，包括非核心区域。供求不平衡使高端住宅市场资本值维持上涨态势。高端市场整体供应不足而需求增长稳定，致广州市一二手资本值分别环比上涨3.6%和4.4%。由于一手市场核心区域的高端房源多已售罄，资本值涨幅依然低于二手市场涨幅。高端住宅租赁市场方面，珠江新城需求稳定。但由于二手市场买卖交易中，自用需求占多数，令可租赁房源进一步减少，2016年第三季度广州市租金涨幅与上季度基本持平，环比上升2.5%。

B、甲级办公楼

新近竣工的甲级办公楼租赁情况良好。2016 年第三季度租赁成交量与上季度相比趋于平稳。相对于仍然迟缓的跨国企业，本地的中小型银行金融类企业和 IT 互联网行业的扩张需求仍显活跃，近一年内竣工的新项目是他们的首选。而专业服务行业中，国内律师事务所的写字楼需求稳步上升值得留意。2016 年第三季度有四栋甲级办公楼新增拉高广州市整体空置率。四栋新楼落成，分别是位于珠江新城的广州新地标广州周大福金融中心、环球都会广场和凯华国际中心，以及位于琶洲的环汇商业广场，总新增供应量达 54 万平方米。至此，广州市甲级办公楼总存量逼近 500 万平方米。尽管新项目的预租率理想，但 2016 年第三季度整体空置率较上季度上升 3.6 个百分点。甲级办公楼租金增幅受限，资本值保持平稳。由于 2016 年第三季度录得全年最高的新增供应入市，办公楼租赁市场竞争激烈，导致广州市甲级办公楼市场租金水平与上季度相比几乎持平。其中，由于新增供应集中在珠江新城，个别项目租金出现小幅回落。甲级办公楼资本值升幅也受制于缓慢的租金增长，国内金融行业的自用需求仍保持活跃。2016 年第三季度二手市场资本值整体与上季度持平。

C、优质零售物业

餐饮类扩张继续，传统零售类扩张保持谨慎。由于居民消费结构中体验式消费占比保持升高趋势，2016 年第三季度餐饮类和儿童娱乐教育类租户的扩张步调依然稳定。而传统零售类租户的整体需求依然疲软，对扩张保持谨慎态度，但随着居民消费品质升级，中端及以上的时尚品牌服饰对核心商圈的需求出现轻微反弹。对核心区域优质项目内的租赁需求始终比较旺盛。未来一年内于天河北和珠江新城陆续开业的优质项目的预租率也不断提高。由于餐饮类的旺盛需求，目前可用作餐饮的空置面积已经相当稀有；但可用作传统零售的空置空间在很多商场中还是能够觅得的。整体租金水平保持平稳，完成业态调整的商场租金涨幅较为明显。虽然餐饮类

的迅速扩张推升了该业态的租金，但受中低端品牌零售商发展疲弱的拖累，广州市整体平均租金的增长在 2016 年第三季度依然受限，仅较上季度微涨 0.2%。其中一些业态调整进度较快的商场，租金增长相对明显；而那些刚开始进行业态调整的商场，则有租金下行压力。

D、工业物业

非保税仓储租赁需求保持稳定，保税仓储需求放缓。2016 年 1-8 月规模以上工业总产值稳定，社会消费品零售总额增速轻微提高，同时受益于临近的季节性促销活动，电商以及第三方物流企业租赁需求保持稳定。与 2015 年同期相比，2016 年 1-8 月外贸净出口增长 13.8%，但跨境电商税收新政对市场的影响持续发酵，小型跨境电商受到主要冲击，其仓库租用需求有所减小。由于规模效应和抗风险能力较强，大型跨境电商影响不大，需求保持稳定。由于新增供应短缺，市内非保税仓储空置率持续走低。广州非保税仓储市场方面，2016 年第三季度没有新增供应，广州市现有总存量维持不变。由于 11 月开始的季节性促销活动加大仓储需求，以电商及第三方物流公司为主的租户继续吸纳现有不多的面积，本季度空置率持续走低，下降至 3.1%。保税仓储市场总存量本季度没有变化。但在税改政策影响下，部分小型跨境电商出现退租情况，导致整体保税仓储空置率轻微上升至 10.4%。伴随近 12 个月以来非保税仓储空置率持续下降以及季节性扩租需求的延续，2016 年第三季度非保税仓储租金涨幅较上季度扩大 0.4 个百分点，环比上升 1.3%。

6、影响土地估价的相关因素

(1) 政策因素：影响土地估价的相关政策主要包括房地产政策、金融政策、税收政策等等，近期出台或执行的相关政策主要如下：

①经营性土地使用权彻底实行招标拍卖挂牌出让制度

国家关于经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让制度得到彻底执行，所

有经营性土地使用权都必须通过上述方式取得，企业不能再通过协议出让取得土地经营性土地使用权。经营性土地使用权价格也从此彻底市场化。

②《物权法》出台并实施

2007年3月出台的《物权法》加强了对私有财产的保护，并对人民群众普遍关心的部分问题做了解释。比如在土地使用权期限问题上，《物权法》规定，市民的住宅建设用地使用权期限届满以后可以自动续期；《物权法》的出台使民众对房地产的消费有一定刺激作用。

③国家通过税收、金融手段宏观调控房地产市场

A、税收政策

央行再度降准降首付，购房消费门槛再降。2016年2月2日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷低首付比例可向下浮动5个百分点至20%，二套房商贷首付比例降至30%。2月末，央行宣布普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

财税政策积极调整，减税降费促进需求释放。2月19日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，下调非一线城市房地产交易环节契税、营业税。针对新房，首套90平方米以上的房屋契税下调至1.5%，同时二套房契税全面下调；针对二手房，个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的免征营业税。随着营改增的全面实施，营业税优惠政策平移，针对二手房增值税，仍保持原营业税优惠。

2016年3月15日，广州市地税局发布公告，即日起，广州市正式开始实行本市内购买的首套房可以按新政缴纳契税政策。符合唯一首套条件的购房人，所购房屋达144平方米以上者，将享受由原3%税率降为1.5%

税率的契税优惠。同时，在 2 月 25 日后按原政策 3% 税率缴税的，将退还多缴税费。二套房契税政策暂不在广州市执行。此外，符合个人购买家庭唯一住房，购买 90 平方米以下住房者，依旧按照 1% 税率契税缴纳；90 平方米以上则都按照 1.5% 的契税标准执行。

2016 年 5 月 1 日以后，营业税改增值税全面推行，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

对于房地产开发企业销售自行开发的房地产按《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》进行增值税的计征。

B、金融政策

根据央行公布的信息，自 2015 年 10 月 24 日，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

2015 年 10 月 24 日降息后央行基准利率表：

项目	调整后利率
一、城乡居民和单位存款	
（一）活期存款	0.35
（二）整存整取定期存款	
三个月	1.10
半年	1.3
一年	1.50

二 年	2.10
三 年	2.75
二、各项贷款	
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90
三、个人住房公积金贷款	
五年以下（含五年）	2.75
五年以上	3.25

C、政府加大安居工程及廉租房建设

为保障中低收入人群住房，政府加大安居工程及廉租房建设，使住房供应多样化、层次化，避免商品房一房独大，也保障中低收入人群利益，同时也对商品房市场产生直接影响。

D、土地市场发展状况及相应措施

自 2015 年年初以来，金融机构前后多次下调人民币存款准备金，放松了从 2010 年以来的严厉宏观调控政策，金融机构流入房地产企业的资金逐步增加，房企、个人购房者需负担的利息减轻。据统计，目前广州市房地产交易量逐步回升，房地交易价格基本趋于平稳状态；在楼市刺激下，土地市场逐渐回暖，土地交易价格也有所上升，部分优质经营性用地溢价成交。

（2）城市规划因素：广州市政府对城市规划的战略方针：东移、南拓、北优、西联，抽空中心，拉开布局。城市中轴线“东移”至天河区，“南拓”番禺区，“北优”白云区、花都区。在《广州市十一五规划》中，进一步明确城市发展区域的功能定位，科学划分调整优化区域、重点开发区域、适度开发区域和严格控制区域，促进城市整体功能的优化，推动城市各种资源的有效配置，吸引各类要素聚集。围绕主要城市基础设施、重要产业和重大项目布局，加快珠江新城、广州新城、白云新城、广州科学城及周边地区、南沙地区、大学城及周边地区、白云国际机场及周边地区、铁路新客站及周边地区、萝岗中心区、琶洲地区等十大重点发展区域的建

设，大力实施“南拓、北优、东进、西联”的城市发展战略，进一步完善多中心、组团式、网络式的城市空间架构，推动城市走上生产发展、生活富裕、生态良好的发展道路。

广州市近年来比较重视解决群众住房问题，每年均有政策出台保障建设由廉租房、经济适用房、限价商品房和商品房构成的多层次住房保障和供应体系。2008年广州规划局出台《广州市住房建设规划（2008-2012）》，提出按照“总量控制、区域平衡、项目落实”的总体要求，坚持以满足不同收入层次住房需求为导向，以多渠道加快解决城市低收入住房困难家庭的住房问题为重点，有针对性地加强对房地产市场的宏观调控，实现住房供求总量平衡、结构基本合理、价格基本稳定。

从城市的规划发展方向看，城市不断向外扩张，城市郊区的基础实施不断完善，地价水平理应稳步提升。但在前两年市场状况好的情况下，开发商对城市规划发展的重点区域前景过于看好，由此造成地价快速上涨，而2008年市场开始回调时，地价水平也出现了大幅下滑。地价的不稳定反映了这些区域尚处于开发初期，房地产市场还不成熟。而从住房建设规划来看，规划的主导思想还是维持房地产市场的平稳发展，加大保障性住房的建设，这从整体上拉低了广州市的房价及地价水平。

（3）产业结构因素：2016年前三季度广州全市实现地区生产总值（GDP）14037.78亿元，同比增长8.1%，增幅比上半年提高0.1个百分点，比全国（6.7%）和全省（7.3%）分别高1.4个和0.8个百分点。其中第一产业完成增加值161.59亿元，同比下降0.6%，第二、三次产业分别完成增加值4363.11亿元和9513.08亿元，分别增长6.6%和8.9%，三次产业结构为1.15：31.08：67.77，第三产业比重同比提升1.64个百分点。

（4）城市建设因素：广州市借着成功举办第16届亚运会时机，完善了大批的重点基础设施建设，提升广州市内交通便捷度和对外道路通达度，

增强其经济辐射力和吸纳周边城市投资力、消费力的能力。地铁的延伸拉近了原城市较偏远地区与中心城区的距离，中山大道快速公交系统试验线（BRT）正常营运，大大地缓解了广州市东西联系的交通情况。白云机场二期、南沙港区三期和出海航道疏浚三期、广州新客站站场等项目进展顺利，武广客运专线投入运营进一步提升广州市的交通速度，东二环高速公路（黄埔大桥）正式通车实现了京珠高速公路全线贯通，广河高速、江罗高速等多条高速公路的建设将大大缩短广州来往周边城市的时间。

广州文学艺术创作中心、艺术苑艺术综合楼、蓓蕾剧院、新电视塔、亚运村等体育娱乐文化设施相继投入使用，从多个层面增强城市实力，提高城市素质，丰富城市地价内涵。

一般因素分析结论：广州是广东省省会，广东省政治、经济、科技、教育和文化中心。城市基础设施的完善、社会经济稳中有升，制定相对稳定的城市发展模式，产业结构的转型升级，土地及房地产政策的出台和落实等社会经济因素使得广州市土地价格在合理的范围内不断上升。尽管目前广州市房价的上涨速度将有所放缓，但将依然保持向上增长的趋势。目前，宏观经济仍缺乏明显走强信号，房地产行业受银行信贷趋紧、消费者态度转向观望等因素影响难以快速反弹，土地市场颓势难改。未来土地市场或延续趋冷走势，这一格局预计会持续较长时间。

（二）区域因素分析

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特征，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

1、区域概况

天河区，广州市市辖区，位于广东省广州市市区（老城区）东部，东到玉树尖峰岭，吉山狮山，前进深涌一带，与黄埔区相连；南到珠江，与

海珠区隔江相望；西从广州大道、杨箕、先烈东路、永福路、沿广深铁路方向达登峰，与越秀区相接；北到筲箕窝，与白云区和黄埔区相接。

2、交通条件

天河区是广州市新城市中心区，位于广州市新中轴线上，是广州市东进轴与南拓轴交汇点。辖内各种交通资源高度聚集，拥有广州火车站、东站客运站、天河汽车客运站、东圃汽车客运站和天河大厦汽车客运站等大型客运站，有 BRT 线、APM 线、地铁一号线、三号线、四号线、五号线等多层次城市交通体系，在该区设有体育西路、体育中心、广州东站、林和西及珠江新城站等站点，轨道交通发达。

3、基础设施条件

天河区公共设施较集中。天河区还拥有天河体育中心、华南植物园、麓湖公园、天河公园、市老干活动中心、市儿童活动中心、广州图书馆和广东省博物馆等一批文化娱乐设施。天河区交通便捷，主干道有天河路、中山大道、黄埔大道、广园路、先烈路、广州大道、广汕路、广州环城高速公路、华南快速路、广园快速路等。各种交通资源高度富集，广州火车站建在区内，担负广深线、广九线、广梅汕、梅坎线、三茂线、京广线以及京九线进入广州地区的旅客列车始发和终到，BRT 线、地铁一号线、三号线、四号线、五号线贯穿天河中心，在该区设有体育西路、体育中心、广州东站、林和西及珠江新城站等站点，轨道交通发达。此外，天河区的水、电、通讯、燃气等基础设施及海关、工商、税务等办事机构日趋完善。密集的公共设施和较齐备的基础设施使天河区具有较好的投资环境，成为社会经济进一步发展的物质基础。

4、产业聚集规模

天河体育中心一带面积 5.2 平方公里的范围内，集中分布着天河火车站、天河体育中心、天河城广场、正佳广场、天河娱乐广场、广州购书

中心以及一批高级酒店。平均每日客流量达 20 万人次，市面繁华，被称作广州新商都。天河区是建设中的广州市的中心区，房地产业发达，区内高级住宅小区林立。其中，占地面积超过 10 万 m² 的高级住宅小区有乐意居花苑、华景新城、南雅苑、骏景花园、富力天朗明居、景城花园、棠德花苑等 7 个。

而天河区工业发展主要以科技创企业为主，其中广州天河软件园筹建于 1998 年 8 月，是广州市乃至广东省的第一个软件产业基地。软件园总体规划面积为 2 平方公里，包括建成区（东郊工业园首期）、新建区（高唐工业区及宏图工业区）和华南理工大学北区，由实体园和虚拟园构成。实体园为软件产品和软件企业的孵化，软件技术研究和软件产品开发、生产提供良好的工作、生活场所；虚拟园则为软件企业提供产业指导、技术支持、学术和技术交流、信息服务，并为软件和产品开发、销售等提供网络平台。目前，建成区已聚集了三十多家软件企业，尚有 5 万多 m² 厂房可用于安排软件企业进园。高唐和宏图工业区是广州市新规划的工业区，具有较高的绿地率，地理位置和地形地貌有利于规划建设成为生态型工业区，为软件企业提供优美的工作和生活环境，是软件企业和软件人员长期发展的理想之地。

5、环境状况

天河区的山林面积按所有权属镇村部分约有 3.7 万亩，加上省市单位的林地，共计约有 5 万亩。主要分布在北部、西北、东北和中部低山丘陵区。由天然林和人工林组成，包括用材林、防护林、特种林、经济林、竹林、蔬林、灌木林等。辖区内自然植被主要有季风常绿阔叶林、针叶林、灌草丛等群落，共 30 多个科、50 多个属、100 多个种。

天河区重视植树造林，建设村镇公园。东北部绿色生态走廊已开始建设，植物覆盖面积逐步增加。全区绿化率达 36.38%，建成区达 5%，森林覆盖率约在 13.7%。

6、土地利用情况

在土地利用战略指导下，广州明确了坚持科学发展观，在保障生态安全、社会和谐的前提下，严格保护基本农田，节约集约用地，优化土地利用布局 and 结构，实现土地的可持续利用，为广州国民经济持续、高效、健康发展提供土地保障。并明确了建设用地控制规模、土地开发整理、土地集约利用等各项具体规划目标。

为进一步优化广州市土地利用结构，结合城市规划对建设用地的布局 and 安排，本轮土地利用总体规划对市域范围内土地进行了数量结构和布局的调整，从而为促进城乡统筹、产业结构调整和经济增长方式的转变奠定了基础。

7、规划限制

未来广州市结构由三个大组团组成，即中心区大组团、城市东翼大组团、城市北翼大组团，城市中心大组团又包括四个小组团。天河地区是其中四个小组团之一，其主要功能为商业、金融、行政、外事和生活居住设施、教育科研、体育设施区。中心区大组团设置有城市旧城中心和天河珠江新城市中心两个区域性都市中心，为一双中心结构大组团。该城市大组团具有政治、经济、文化、体育和对外交往功能，兼有工业、港口、生活等综合功能。天河区的规划结构及空间布局划分为一个中心、三个圈层，十三个组团。

(1) 一个中心：天河体育中心分区和珠江新城分区是广州市总体规划中确定的新城市中心区，其功能为商业、金融、行政、体育、外事和居住生活。天河体育中心分区经过十几年的建设已具相当规模；珠江新城的规

划、建设也已逐步展开。天河区将以这两个分区为中心，依托已建成地区所产生的凝聚力和吸引力，逐步向东北发散，呈圈层式的空间发展模式。

（2）三个圈层：

第一圈层——科教与高新技术产业区：第一圈层以五山分区和员村分区为主，包括棠下、沙河和体育中心分区的一部分。这个圈层的主要功能为发展科研、文教、体育等设施，重点发展天河高新技术产业开发区，为广州市对外交流合作和产业结构优化建立窗口和基地。同时也应保留一定规模的居住功能，以保持平衡。

第二圈层——综合发展区：主要包括麒麟、岑村、沙河分区和棠下、同和分区的一部分。第二层的主要功能为依托第一圈层的科教与高新产业区，综合发展工业、居住、及配套公共设施，逐步形成多功能、环境优良、繁荣的新城区。

第三圈层——文化旅游和发展备用地：主要包括龙凤分区、东圃、凌塘、火炉山分区，也包括加庄、吉山、联合、岗尾分区的一部分。第三圈层的北部为丘陵山地，植被条件较好，应保护自然地形地貌，做为生态保护和旅游观光区，为广州市区的东南筑起一道绿色屏障，阻止城市地区的蔓延。其中龙眼洞，渔沙堤一带地形平坦，三面环山，发展条件较好，按照广州市总体规划，将其保留作为发展备用地。第三圈层的东南部结合以奥林匹克中心为中心的文化旅游组团发展低密度生活区，将北部山体生态景观延伸至珠江边，形成广州市中心城区与东翼大组团之间的空间隔离带。

（3）十三个组团：天河全区按照功能、空间的分布，在中心区和三个圈层中共规划十三个组团。各组团功能上除具备主导功能外，保持相对的综合性：空间上也不做明确划分，保持组团间较强的联系性和渗透性。十三个组团分别是：新城市中心组团、第一圈层的五山组团、员村组团，第二

圈层的岑村组团、麒麟组团、沙和组团、凌塘组团和第三圈层的东圃组团、奥林匹克组团、火炉山组团、龙凤组团、科学城组团、麓湖组团。

8、广州金融城简介

广州国际金融城整体规划研究范围北起黄埔大道、中山大道，南至珠江，东至天河区界，西至华南快速干线，总面积 8 平方公里。广州国际金融城总面积达 8 平方公里，核心区总面积 2.3 平方公里，包括起步区和西核心区两部分。起步区北至黄埔大道，南至临江大道，东至车陂路，西至科韵路，面积 1.1 平方公里；西核心区北至规划花城大道，南至临江大道，东至员村四横路，西至员村大道，面积 1.2 平方公里。广州国际金融城的起步区和西核心区内包含了多个“退二进三”的旧厂房用地，包括有鹰金钱罐头厂、澳联玻璃厂、南方面粉厂、绢麻厂、广州电池厂、昊天化工厂和员村热电厂。广州国际金融城西区将建起 970 米高地标，东区则将建 350 米高的地标，与广州塔、西塔等珠江新城的高楼遥遥相望。在起步区中，还将建设金融论坛、金融服务中心、金融博物馆等。

根据规划，金融城将开发全国最大的地下城，地下空间面积约 180 万平米，约是目前广州最大的珠江新城地下空间的 3.6 倍（珠江新城地下空间面积是近 50 万平米），深度也将是广州之最，共 5 层：地下一层是商业，面积约 40 万平米，是花城广场地下空间的两倍。

区域因素分析结论：天河区地理位置优越，在环境景观方面，大至各大公园，小至小区绿化环境，绿化程度高，环境状况优美。且其交通条件、基础设施条件完善。在规划方面，天河区规划具有政治、经济、文化、体育和对外交往功能，兼有工业、港口、生活等综合功能的区域。在具备有优越的地理环境及完善的配套设施，再加上规划利好因素的影响，天河辖区内的地块规划前景好。委估宗地所在天河金融城东区未来将发展成集国

际金融、贸易、商业、文娱、行政和居住等城市一级功能设施于一体，推动国际文化交流与合作的基地，该区域优势异常明显。

（三）个别因素分析

1、宗地位置：委估宗地位于天河区黄埔大道东 128 号大院内；

2、土地实际用途及估价设定用途：估价对象证载土地用途为工业用地，根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241 号），要求对金融城东区旧厂地块商业市场价格进行评估，故本次评估设定用途为商业用地；

3、土地形状、临街状况：宗地形状呈多边形，基本规则；待估宗地临路状况一般；

4、土地面积及容积率：根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积 119,761.21 平方米，总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积为 119,773 m²（包括 119,581.52 m²建设用地和 191.48 m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地。根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为 2.5，其它

符合当地规划部门的规划控制要求；

5、土地平整状况及基础设施状况（土地开发程度）：经评估人员实地查勘，待估宗地实际开发程度已达到宗地红线内外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内场地部分平整，宗地内建有建筑物；

6、地基承载力、地形、地质条件：评估宗地地基承载力较好，地形地势平坦，地质条件适宜；

7、宗地四至：所在地块东至车陂新涌口西，南至其他建筑物，西至其他道路，北至黄埔大道中；

8、规划利用状况：根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为 2.5，其它符合当地规划部门的规划控制要求。天河区黄埔大道东 128 号大院内证载用地面积为 119,761.21 平方米，根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积为 119,773 m²（包括 119,581.52 m²建设用地和 191.48 m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地。

9、土地使用年限：估价对象已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1994 年 12 月 17 日起，至估价期日，土地剩余使用年限为 28.2 年。根据委托评估要求，评估天河区黄埔大道东 128 号大院内于估价期日 2016 年 9 月 28 日的商业用地土地使用权市场价值，本次估价设定待估宗地的土地使用权剩余使用年限为商业用地的法定最高土地使用年限，即：

商业用地 40 年（从估价期日起计）；

10、他项权利情况：根据委托方提供的资料，估价对象无他项权利登记，故本次评估不考虑有他项权利对评估价值的影响。

11、最合理和最有效利用：待估宗地所在区域为广州市规划打造的金融城，未来将集商业、办公和居住为一体的重大商圈，目前周边各类生活配套设施亦趋于完善，因此待估宗地的规划利用情况符合区域总体规划及发展。本次根据最有效使用原则及合法原则，结合评估目的需要确定待估宗地最合理和最有效利用的用途为商业用地。

个别因素分析结论：待估宗地位于天河区黄埔大道东 128 号大院内，地处广州市重点发展的金融城区域，未来将发展成为金融中心、高端服务业中心、文化中心和跨国公司总部中心，本次按设定商业用地拟建商业综合体的规划利用情况符合区域总体规划及发展。待估宗地地质条件地形地势情况好，规划建设合理，适宜按规划用途使用。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据

（一）国家有关法规、政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修正，中华人民共和国主席令第二十八号）；

2、《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十八号，2009年8月27日修正）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十三号，2015年4月24日修正）；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行）；

7、《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，从1990年5月19日起实施）；

8、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号，自2001年7月31日起实施）；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，自2004年10月21日起实施）；

10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，从2008年1月3日起实施）；

11、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令

第 39 号，自 2007 年 11 月 1 日起施行）；

12、《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，实施日期为 2003 年 8 月 1 日）；

13、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44 号，从 2001 年 2 月 13 日起实施）；

14、《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第 61 号，从 2014 年 9 月 1 日起实施）；

15、《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）。

（二）广东省及广州市有关法规、政策文件

1、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（根据 2008 年 11 月 28 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议修正，自 2008 年 11 月 28 日起实施）；

2、《广东省物价局关于取消和降低涉及住房建设收费的通知》（粤价〔2001〕323 号，从 2002 年 1 月 1 日起实施）；

3、《转发国土资源部土地利用管理司关于房地产用地调整容积率后补缴地价款有关问题的通知》（粤国土资利用函〔2011〕3101 号）；

4、《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，从 2017 年 6 月 11 日起实施）；

5、《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15 号，从 2015 年 7 月 1 日起实施）；

6、《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》（穗府办〔2014〕12 号，从 2014 年 3 月 14 日起实施，有效期 3 年）；

7、《市国土房管局关于贯彻落实〈广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见〉的通知》（穗国房办字〔2014〕359 号）；

8、《市国土房管局关于贯彻落实<广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见>的补充通知》（穗国房办字〔2014〕397号）；

9《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号，从2018年4月1日起实施，有效期5年）；

10、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号，从2019年04月18日起实施）。

（三）技术规程

1、国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号，从2018年03月09日起施行）；

2、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发〔2015〕12号）；

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月01日实施）；

4、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，2014年12月01日实施）；

5、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017，从2017年11月1日起实施）；

6、中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011，从2012年1月1日起实施）；

7、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007，自2007年9月1日起实施）；

（四）其他资料

1、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010年）、《广东省安装工程综合定额》（2010年）；

2、《关于公布广州市国有土地使用权基准地价的通告》（穗国房

[2015]579号，自2015年10月1日起实施)；

3、《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241号）及其附件；

4、《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等11个国有旧厂地块评估有关问题的函》；

5、《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区国有旧厂市场评估时点的函》（穗土开函〔2018〕1295号）；

6、《房地产权证》（粤房地权证穗字第0950072655号、0940011365号、0940011403号）等共18份；

7、《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）；

8、委托方提供的其他相关资料。

（五）估价人员实地查勘、调查、收集的相关资料

1、实地查勘记录、摄影照片；

2、现时广州市房地产市场情况资料；

3、广州市建筑工程价格信息；

4、中国人民银行公布的资金存、贷款利率；

5、委估土地附近房地产开发投资回报状况；

6、评估人员收集的其他有关信息资料。

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价在遵循独立、客观、公正、科学原则的前提下，结合估价目的。针对委估项目的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则：

1、合法原则

合法原则是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、

法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

根据委托方提供的《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载此次委估宗地土地用途为工业用地，依据委托方提供的《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241 号），要求对金融城东区旧厂地块商业市场价格进行评估，本次评估设定估价对象用途为商业用地，符合合法原则。

2、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最高最佳使用点。由于城市土地一般已有规划限制条件，故最有效利用原则要遵循合法原则。

本次评估中估价师对估价对象所处区片进行了规划条件的调查分析，并以此与估价对象的合法用途进行了对比分析，得出估价对象能达到最有效使用的结论。委估宗地地处广州市重点发展的金融城区域，未来将发展成为金融中心、高端服务业中心、文化中心和跨国公司总部中心，故按设定商业用地拟建商业综合体的规划利用情况与周边土地实现统一的协调发展关系，在其用途的合法用途下实现了最有效利用。

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既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

本次评估中估价师对市场进行了调查，价格是在考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性的情况下最后确定的。

4、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及假设开发法中采用比较法测算房地产租金中运用了替代原则。

5、贡献原则

按经济学边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果，其某一部分带来的收益，对总收益而言是部分与整体之间的关系。估价时，可以根据收益现值分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产价格，也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，扣除建筑物价格来估算土地价格。

估价师已了解过去的收益状况，结合历史收益状况分析土地市场的现状和发展趋势，分析政治经济形势和政策对市场的影响，排除脱离现实的利用或因投机及违法使用所获收益，实现对将来的变动趋势客观、合理的

预测。

6、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。过去的收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向的提供依据。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，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未能给权利人带来的利润总和，即预期收益。

本次评估土地的价格是由土地及其他生产要素共同作用下产生的结果。

7、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，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

此次评估中，在评估过程中充分分析了影响土地价格发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。

8、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所

以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

在本次土地估价时，估价师已认真分析土地与周围环境的关系，待估宗地土地用途与其所处环境协调。

9、多种方法相结合的原则

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

按照《城镇土地估价规程》要求，本次评估已采用两种适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

10、报酬递增递减原则

报酬递增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。

本次评估，评估师充分考虑了土地纯收益递增递减原则这一特点，确定待估宗地最佳集约度和最佳规模，力求土地纯收益客观合理并最大化。

11、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

此次评估中，在评估过程中充分分析和考虑了土地综合质量优劣对土地价格的影响。

12、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

13、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。

本次评估中估价师对市场进行了调查，价格是在考虑公开市场情况下最后确定的。

（二）估价方法选择及评估方法依据分析

1、估价方法选用分析

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据委估宗地的资料及本估价机构掌握的有关资料，考虑到区域内土地市场的实际情况，对委估宗地的评估方法的选用考虑如下：

对市场比较法的考虑：从市场比较法的适用条件来看，市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，可以直接评估土地的价值。依据评估目的和委托要求，本次评估设定估价对象用途为商业用地，所在区域为广州市天河区金融城，近年来该区域出让土地多为商务办公用地，开发办公物业为主，较少有同级别、类似商业用地土地出让案例，故本次评估不适宜采用市场比较法。

对收益还原法的考虑：收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时点收益总和的一种方法，适用范围为有收益或潜在收益的土地。根据委托方提供的资料，结合现场调查，区域内较少有类似土地租赁交易，租赁交易情况不活跃，交易案例较少。就目前土地租赁市场状况来看，难以

准确调查与估算出土地的纯收益，故评估宗地不宜采用收益还原法。

对剩余法的考虑：剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。主要适用于待开发或潜在开发的土地、待征收改造的再开发房地产估价等。本次待估宗地为计划收储的用地，用地规划技术经济指标根据相关规定设定，即设定为商业用地，并按设定的规划技术经济指标进行评估。另评估对象属于待开发或潜在开发的土地类，且目前位于广州市天河区已建成的同类物业成交案例或租赁较多，交易市场较活跃、透明，具有巨大的潜在开发价值，故待估宗地适宜采用剩余法进行测算。

对成本逼近法的考虑：成本逼近法是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方法，一般适用于新开发土地、工业用地（国有出让土地），或土地市场欠发育、土地交易实例少的地区。该方法主要用于评估成片的国有出让工业土地，较少用于国有住宅、商服、办公用地价格评估。从成本逼近法所测算之土地价格来看，其价格构成主要为土地取得费用、土地开发费用和土地增值收益等，土地取得费用为取得土地而向原土地使用者（或土地所有者）支付的费用，主要形式有：国家征收集体土地所发生的土地补偿费用；征用城市土地而向原土地使用者支付的征收补偿费用。经调查，目前广州市各地征收（用）土地补偿参差不齐，差别较大，对个别的征地成本费用较难掌握，往往采用成本逼近法积算得的商业、办公类土地使用权价格会明显低于正常市场价值，故本次评估不宜采用成本逼近法。

对基准地价系数修正法的考虑：经调查，待估宗地所在区基准地价体系为广州市在 2015 年 10 月 1 日公布实施的《广州市国有土地使用权基准

地价》[《关于公布广州市国有建设用地使用权基准地价的通告》（穗国房字〔2015〕579号）]，价格基准日为2015年1月1日，该体系分别对商业、居住、办公、工业用地的基准地价水平和土地分级作了详细准确的划分，同时并配备有各种土地用途的基准地价系数修正体系，体系完整，故可以采用基准地价系数修正法进行评估测算。

综上所述，根据委估宗地的资料及本估价机构掌握的有关资料，结合待估宗地所在区域规划特点、区域房地产开发状况、房地产开发项目情况及经济发展规划等因素，考虑到待估宗地规划指标明确，有潜在开发利用价值，规划利用潜力巨大，该地块所处区域房地产市场开发的各实际构成成本可预测计算，且待估宗地所在区域公布有完整的基准地价体系及相应的基准地价系数修正体系。故本次宜采用剩余法和基准地价系数修正法分别对委估宗地进行价格评估。最后，对由上述估价方法得出的估价结果进行比较分析，综合确定最终估价结果。

2、评估方法的依据分析

采用基准地价系数修正法的依据是：待估宗地所在区域已公布有基准地价，其基准地价体系为广州市在2015年10月1日公布实施的《广州市国有土地使用权基准地价》[《关于公布广州市国有建设用地使用权基准地价的通告》（穗国房字〔2015〕579号）]，价格基准日为2015年1月1日，该体系分别对商业、居住、办公、工业用地的基准地价水平和土地分级作了详细准确的划分，体系完整，另通过中国城市地价动态监测系统监测的相关数据编制出广州市商业用地地价指数进行修正，故可以采用基准地价系数修正法进行评估测算。

采用剩余法的依据是：广州市房地产业经过十几年的发展，已形成了一整套比较完善的房地产法规、政策及一个长远的土地供应计划，市场交易公开化，透明化，且该片区待售类似房地产市场均价比较透明，该地块

规划指标明确，该地块所处区域房地产市场开发的各实际构成成本可预测计算。结合评估目的及估价对象实际情况，本次评估可采用剩余法进行评估。

3、地价的确定

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了基准地价系数修正法、剩余法测算宗地完整产权下的国有出让土地使用权楼面地价进行测算。两种方法的适应性分析如下：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的一种方法。该方法的运用主要依据评估宗地所在城市有较完整的基准地价体系，其理论依据主要是替代原理，所得到的土地价格是一种比准价格，该方法操作较简单、快捷，有较强的理论基础（地租理论），但基准地价是在政府部门指导确认情况下得出的，主要用于政府指导进行核算土地出让金、课税以及土地使用权公开出让等用途，因为基准地价仅反映的“五通一平”熟地价格，对应的可以直接进入开发利用状况的空地，故其基准地价系数修正法测算结果仍能反映委估宗地客观市场价值。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。其理论依据是预期原理，所得到的是一种剩余价格，该方法所预测算的预期房地产价值主要依据目前房地产市场及项目预期规划发展等情况确定的，该方法有较强的理论基础，也易于掌握，可操作性较强，由于该项目拟开发建设商业综合体，且广州市房地产市场价格较为透明，估价对象已建成物业的销售价格和所处区域房地产市场开发的各项实际构成成本可预测计算，其估价结果与其实际地价水平最为接近，

也最能反映土地市场。

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了基准地价系数修正法、剩余法测算宗地产权完整下的楼面地价，两种方法的测算结果分别从不同的角度反映了市场地价，测算结果差异不大。基准地价法主要反映的是“五通一平”的熟地价格，本次评估根据委托评估要求设定估价对象为商业用地，并拟建一栋钢混结构 5 层商业综合体，以商业房地产市场价值来推导地价的剩余法也符合目前利用情况、贴近市场地价，故结合上述两种测算方法的适宜性与合理性分析，取基准地价系数修正法（权重 40%）、剩余法（权重 60%）的加权算术平均法作为最终评估结果（详见下表）。

宗地位置	天河区黄埔大道东 128 号大院内
设定用途	商业用地
评估用地面积（m ² ）	119,761.21 m ²
计容建筑面积	299,403.025 m ² （设定容积率为 2.5）
基准地价系数修正法测算结果	RMB: 14,270 元/m ² （楼面单价，权重 0.4）
剩余法测算结果	RMB: 14,579 元/m ² （楼面单价，权重 0.6）
商业用地单位楼面地价	RMB: 14,460 元/m ² （取加权算术平均值，精确至拾圆）
商业用地单位地面地价	RMB: 36,150 元/m ² （单位楼面地价×设定容积率，仅供参考）
最终土地总地价	RMB: 4,329,367,741.50 元（单位楼面地价×计容建筑面积）

4、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择适宜的评估方法，评估得到广州市土地开发中心委托的因土地收储需要确定征收补偿款提供参考而了解天河区黄埔大道东 128 号大院内用地，在设定土地开发程度、土地用途及容积率、土地剩余使用年限条件下，于估价期日 2016 年 9 月 28 日的出让土地使用权市场价值为：

评估用地面积：119,761.21 平方米；

计容建筑面积：299,403.025 平方米；

单位楼面地价：¥14,460 元/平方米；

单位地面地价：¥36,150 元/平方米；

总地价：¥4,329,367,741.50 元（以单位楼面地价×计容建筑面积计价）；

（大写：人民币叁拾陆亿伍仟柒佰伍拾万零柒仟叁佰伍拾叁元肆角）。

依据委托方提供的《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款，则：

预计补偿款=4,329,367,741.50×50%=2,164,683,870.75（元）。

本报告评估价值及计算的补偿款仅参照估价委托人提供的补偿方案进行计算，该数值仅供估价委托人参考使用，具体的补偿范围和实际补偿金额仍须由征收方与被征收方根据广州市的有关规定协商确定。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

对于本次评估的国有出让土地使用权公允价值，即在估价期日对宗地进行合理销售的最佳价值，假设：

- 1、假设在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场；
- 2、自愿销售的卖主；
- 3、有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑宗地性质和市场情形进行议价；
- 4、在报告有效期内宗地使用权价值将保持稳定；
- 5、该宗地可以在公开市场上自由转让；
- 6、不考虑特殊买家额外出价；
- 7、待估宗地在设定规划用途、规划容积率下能得到最有效、最合理的利用，并能开发建设产生相应的土地收益；
- 8、假定宗地不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开

支所约束；

9、本报告评估价值为在估价期日国有土地使用权使用者拥有完整产权状态下的公开市场价值；

10、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；

11、估价对象总用地面积合计 119,761.21 平方米，总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为 2.5，其它符合当地规划部门的规划控制要求。

12、待估宗地现状开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。根据评估目的及委托评估要求，本次设定土地开发程度为宗地外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整；

13、评估对象证载土地用途为工业用地，委托评估要求评估其商业用地土地市场价格，本次评估根据《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241 号）的内容要求、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011，从 2012 年 1 月 1 日起实施）的有关规定并结合评估目的要求设定估价对象用途为商业用地；

14、根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂

等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》以及《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区国有旧厂市场评估时点的函》（穗土开函〔2018〕1295 号）要求，估价期日为 2016 年 9 月 28 日；

15、根据委托评估要求，评估天河区黄埔大道东 128 号大院内于估价期日 2016 年 9 月 28 日的商业用地土地使用权市场价值。根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，待估宗地土地使用权取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1994 年 12 月 17 日起，至估价期日，土地剩余使用年限为 28.2 年。本次估价设定待估宗地的土地使用权类型为出让，土地使用权剩余使用年限为商业用地的法定最高土地使用年限，即：商业用地 40 年（从估价期日起计）；

16、委托方提供的资料属实。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据，我们按照中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014，2014 年 12 月 01 日实施）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。本次估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、未来政策及市场变化等因素对评估价值均产生一定影响，报告使用人在使用本报告时要充分考虑其市场变化风险等因素变化而引起的各种风险。

3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，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、规划设计条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4、本报告和估价结果使用的方向和限制条件

本报告土地估价结果只为土地收储需要确定征收补偿款提供参考，不对其它用途负责。

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责任。

土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用。

5、土地估价结果的有效期

本报告在市场无较大波动情况下的应用有效期为自估价报告提交之日起壹年。

6、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，受托估价机构对估价结果拥有解释权。

7、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；未经我公司许可不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供该报告资料；本公司不负责因违规使用本土地估价报告和估价结果易造成的一切法律责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、报告中有关产权证明材料及相关的规划性文件由委托方提供并负责其准确性和真实性，我们不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和一切法律责任，报告使用者应注意委托方提供之相关的规划性文件与待估宗地是否对应。

2、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及本次评估目的，确定估价原则、方法及参数的选取。

3、本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

4、待估宗地已进行了开发建设，评估人员依据委估宗地的资料对待估

宗地进行了实地查勘，同时对土地的开发程度及其周边环境加以现场确认。若本次评估查勘宗地与《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载的广州市浪奇实业股份有限公司的用地不一致，则本次评估结论不成立。

5、根据提供的《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积合计 119,761.21 平方米，土地使用者为广州市浪奇实业股份有限公司，土地用途为工业用地，土地性质为国有，土地使用权取得方式为出让，委估宗地内总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。本次根据委托评估要求及结合评估目的设定估价对象用途为商业用地，并根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款，设定估价对象商业用地容积率为 2.5。若此设定与规划部门核定最终规划指标不一致，则该评估结论需按对应的规划指标进行调整。

6、待估宗地证载面积为 119,761.21 m²，根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积为 119,773 m²（包括 119,581.52 m²建设用地和 191.48 m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地。

7、其它需要说明的问题

（1）本报告估价结果是建立在地价定义所设定条件下的土地使用权价

格，若估价对象存在有不能达到本次估价设定条件的外在因素或其他条件，致使待估土地不能达到地价定义所设定条件，则本《土地估价报告》结果不成立；

（2）本次评估现场实勘之日为 2017 年 9 月 15 日，根据委托要求，估价期日为 2016 年 9 月 28 日。本报告设定估价期日的实物状况与现场实勘之日的实物状况一致；

（3）本报告中计算以人民币为本位币；

（4）本次评估依据委托方提供的《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款，则：

预计补偿款=4,329,367,741.50×50%=2,164,683,870.75（元）

本报告评估价值及计算的补偿款仅参照估价委托人提供的补偿方案进行计算，该数值仅供估价委托人参考使用，具体的补偿范围和实际补偿金额仍须由征收方与被征收方根据广州市的有关规定协商确定。

第四部分 附件

- (一) 评估宗地实勘照片;
- (二) 评估宗地地理位置示意图;
- (三) 《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》(穗土利委评函〔2017〕241号)及其附件;
- (四) 《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等11个国有旧厂地块评估有关问题的函》;
- (五) 《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区国有旧厂市场评估时点的函》(穗土开函〔2018〕1295号);
- (六) 《房地产权证》(粤房地权证穗字第0950072655号、0940011365号、0940011403号)等共18份资料;
- (七) 《土地勘测定界技术报告书》(用地方案号:2019KJ1060030001);
- (八) 估价方《营业执照(副本)》复印件;
- (九) 《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》复印件;
- (十) 《关于广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司备案情况的函》;
- (十一) 《中国注册土地估价师资格证书》复印件。

土地估价技术报告

项目名称:

广州市土地开发中心委托的因土地收储需要涉及的天河区黄埔大道东128号大院内119,761.21m²用地在设定土地用途(商业用地)条件下的国有出让土地使用权市场价值评估[广州市天河区]

受托估价单位:

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

土地估价报告编号:

粤国众联估字[2019]第4QT-12001号

土地估价技术报告编号:

粤国众联技字[2019]第4QT-12001号

电子备案号:

4406419IA0254

提交估价报告日期:

二〇一九年十二月五日



此为二维码防伪标志,内含本报告估值基本信息,建议报告使用方查证核实

关键词: 广州市天河区

土地收储

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

二〇一九年

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

公司地址: 广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

电话: (020) 84222309 84222310 84222312

传真: 84200900 邮编: 510300

网址: www.gzljchina.com

目 录

土地估价技术报告.....	1
第一部分 总 述.....	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、估价依据.....	2
六、估价期日.....	5
七、估价日期.....	5
八、地价定义.....	5
九、估价结果.....	8
十、需要特殊说明的事项.....	9
十一、土地估价师签字.....	14
十二、土地估价机构.....	14
第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析.....	16
一、估价对象描述.....	16
二、影响地价的因素说明.....	17
第三部分 土地估价.....	43
一、估价原则.....	43
二、估价方法及评估过程.....	47
三、地价的确定.....	75
第四部分 附 件.....	79

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

广州市土地开发中心委托的因土地收储需要确定征收补偿款提供价值参考涉及的天河区黄埔大道东 128 号大院内 119,761.21m²用地在设定土地用途（商业用地）条件下的国有出让土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

委托方名称：广州市土地开发中心
地 址：越秀区豪贤路 193 号

三、受托估价方

机构名称：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
统一社会信用代码（工商注册号）：91440000734094325J
法定代表人（执行事务合伙人）：江建华
住 所：广州市海珠区金菊路 1 号佳兴大厦 205 室
证书编号：A201944013
信用等级：一级
有效期限：2019 年 12 月 31 日
发证单位：广东省不动产登记与估价专业人员协会
发证日期：二〇一八年十二月十四日

四、估价目的

广州市土地开发中心委托评估天河区黄埔大道东 128 号大院内 119,761.21m²用地在设定商业用地条件下的国有出让土地使用权市场价值，

目的为土地收储需要确定征收补偿款提供价值参考。

五、估价依据

（一）国家有关法规、政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修正，中华人民共和国主席令第二十八号）；

2、《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十八号，2009年8月27日修正）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十三号，2015年4月24日修正）；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，自1999年1月1日起施行）；

7、《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，从1990年5月19日起实施）；

8、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号，自2001年7月31日起实施）；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，自2004年10月21日起实施）；

10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，从2008年1月3日起实施）；

11、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号，自2007年11月1日起施行）；

12、《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，实施日期为 2003 年 8 月 1 日）；

13、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44 号，从 2001 年 2 月 13 日起实施）；

14、《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第 61 号，从 2014 年 9 月 1 日起实施）；

15、《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）。

（二）广东省及广州市有关法规、政策文件

1、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（根据 2008 年 11 月 28 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议修正，自 2008 年 11 月 28 日起实施）；

2、《广东省物价局关于取消和降低涉及住房建设收费的通知》（粤价〔2001〕323 号，从 2002 年 1 月 1 日起实施）；

3、《转发国土资源部土地利用管理司关于房地产用地调整容积率后补缴地价款有关问题的通知》（粤国土资利用函〔2011〕3101 号）；

4、《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，从 2017 年 6 月 11 日起实施）；

5、《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15 号，从 2015 年 7 月 1 日起实施）；

6、《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》（穗府办〔2014〕12 号，从 2014 年 3 月 14 日起实施，有效期 3 年）；

7、《市国土房管局关于贯彻落实〈广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见〉的通知》（穗国房办字〔2014〕359 号）；

8、《市国土房管局关于贯彻落实〈广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见〉的补充通知》（穗国房办字〔2014〕397 号）；

9《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规

〔2018〕7号，从2018年4月1日起实施，有效期5年）；

10、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号，从2019年04月18日起实施）。

（三）技术规程

1、国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号，从2018年03月09日起施行）；

2、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发〔2015〕12号）；

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月01日实施）；

4、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，2014年12月01日实施）；

5、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017，从2017年11月1日起实施）；

6、中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011，从2012年1月1日起实施）；

7、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007，自2007年9月1日起实施）；

（四）其他资料

1、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010年）、《广东省安装工程综合定额》（2010年）；

2、《关于公布广州市国有土地使用权基准地价的通告》（穗国房〔2015〕579号，自2015年10月1日起实施）；

3、《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241号）及其附件；

4、《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等11

个国有旧厂地块评估有关问题的函》；

5、《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区国有旧厂市场评估时点的函》（穗土开函〔2018〕1295号）；

6、《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份；

7、《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）；

8、委托方提供的其他相关资料。

（五）估价人员实地查勘、调查、收集的相关资料

1、实地查勘记录、摄影照片；

2、现时广州市房地产市场情况资料；

3、广州市建筑工程价格信息；

4、中国人民银行公布的资金存、贷款利率；

5、委估土地附近房地产开发投资回报状况；

6、评估人员收集的其他有关信息资料。

六、估价期日

本次估价期日根据委托评估要求，以 2016 年 9 月 28 日作为本次估价对象的估价期日。

七、估价日期

二〇一七年九月十五日至二〇一九年十二月五日。

八、地价定义

根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积合计 119,761.21 平方米，土地使用者为广州市浪奇实业股份有限公司，土地用途为工业用地，土地性质为国有，土地使用权取得方式为

出让，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1994 年 12 月 17 日起，至估价期日，土地剩余使用年限为 28.2 年，图幅地号分别为：D1521 图 10 幅 1 地号、D1521 图 11 幅 001 地号、D1521 图 11 幅 003 地号。委估宗地内总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。经实地查勘，委估宗地现状开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。

依据委托方提供的《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241 号）的内容要求，本次评估对象天河区黄埔大道东 128 号大院内地块位于金融城东区国有旧厂土地的收储范围内，需提供其于估价期日 2016 年 9 月 28 日的商业用地土地使用权市场价值为土地收储需要确定征收补偿款提供参考。

根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积为 119,773 m²（包括 119,581.52 m²建设用地和 191.48 m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地。根据委托要求，此次评估目的是因土地收储需要确定征收补偿款提供价值参考，结合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的技术要求及委托方提供的资料，对有关事项作以下设定：

（一）关于土地用途设定：评估对象证载土地用途为工业用地，委托评估要求评估其商业用地土地市场价格，本次评估根据《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241 号）的内容要求、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011，从 2012 年 1 月 1 日起实施）的有关规定并结合评估目的要求设定估价对象用途为商业用地。

（二）关于土地使用权类型设定：评估对象证载土地使用权取得方式为出让，本次评估目的是因土地收储需要确定征收补偿款提供价值参考而

评估土地使用权在设定用途条件下的国有出让土地使用权市场价值，故设定待估宗地使用权类型为出让。

（三）关于土地开发程度设定：委估宗地现状开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。根据评估目的及委托评估要求，本次设定土地开发程度为宗地外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯）及红线内场地平整。

（四）关于土地剩余使用年限设定：委估宗地至估价期日，土地剩余使用年限为 28.2 年。根据委托评估要求，评估天河区黄埔大道东 128 号大院内地块于估价期日 2016 年 9 月 28 日的商业用地土地使用权市场价值，本次估价设定待估宗地的土地使用权剩余使用年限为商业用地的法定最高土地使用年限，即：商业用地 40 年（从估价期日起计）。

（五）关于容积率设定：估价对象总用地面积合计 119,761.21 平方米，总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为 2.5，其它符合当地规划部门的规划控制要求。

（六）关于他项权利设定：根据委托方提供的资料，估价对象无他项权利登记，故本次评估不考虑有他项权利对评估价值的影响。

综上所述，本次评估价格定义为：估价对象天河区黄埔大道东 128 号大院内用地，在估价期日 2016 年 9 月 28 日在设定土地用途、土地使用权类型、土地开发程度、土地剩余使用年限、容积率等条件下的土地使用权价格。本次评估地价定义列表如下：

地号	D1521 图 10 幅 1 地号, D1521 图 11 幅 001 地号, D1521 图 11 幅 003 地号	
宗地位置	天河区黄埔大道东 128 号大院内用地	
类别	估价期日情况	估价设定情况
土地用途	工业用地	商业用地
土地使用权取得方式	出让	出让
土地开发程度	宗地内外“五通”(通路、通电、供水、通排水、通讯)及宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房	宗地外“五通”(通路、通电、供水、通排水、通讯)及红线内场地平整
土地剩余使用年限	28.2 年(从 1994 年 12 月 17 日起计)	商业用地 40 年(从估价期日起计)
容积率	0.67(实际容积率)	2.5
他项权利	无	无

九、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择适宜的评估方法,评估得到广州市土地开发中心委托的因土地收储需要确定征收补偿款提供参考而了解天河区黄埔大道东 128 号大院内用地,在设定土地开发程度、土地用途及容积率、土地剩余使用年限条件下,于估价期日 2016 年 9 月 28 日的出让土地使用权市场价值为:

评估用地面积: 119,761.21 平方米;

计容建筑面积: 299,403.025 平方米;

单位楼面地价: ¥14,460 元/平方米;

单位地面地价: ¥36,150 元/平方米;

总地价: ¥4,329,367,741.50 元(以单位楼面地价×计容建筑面积计价);

(大写: 人民币肆拾叁亿贰仟玖佰叁拾陆万柒仟柒佰肆拾壹元伍角)。

依据委托方提供的《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求,参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》(穗府办规〔2019〕5 号)第(十三)条,旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的,可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款,则:

预计补偿款=4,329,367,741.50×50%=2,164,683,870.75(元)。

本报告评估价值及计算的补偿款仅参照估价委托人提供的补偿方案进行计算，该数值仅供估价委托人参考使用，具体的补偿范围和实际补偿金额仍须由征收方与被征收方根据广州市的有关规定协商确定。

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

对于本次评估的国有出让土地使用权公允市场价值，即在估价期日对宗地进行合理销售的最佳价值，假设：

- 1、假设在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场；
- 2、自愿销售的卖主；
- 3、有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑宗地性质和市场情形进行议价；
- 4、在报告有效期内宗地使用权价值将保持稳定；
- 5、该宗地可以在公开市场上自由转让；
- 6、不考虑特殊买家额外出价；
- 7、待估宗地在设定规划用途、规划容积率下能得到最有效、最合理的利用，并能开发建设产生相应的土地收益；
- 8、假定宗地不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束；
- 9、本报告评估价值为在估价期日国有土地使用权使用者拥有完整产权状态下的公开市场价值；
- 10、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；
- 11、估价对象总用地面积合计 119,761.21 平方米，总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州

市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为 2.5，其它符合当地规划部门的规划控制要求。

12、待估宗地现状开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。根据评估目的及委托评估要求，本次设定土地开发程度为宗地外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整；

13、评估对象证载土地用途为工业用地，委托评估要求评估其商业用地土地市场价格，本次评估根据《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241号）的内容要求、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011，从2012年1月1日起实施）的有关规定并结合评估目的要求设定估价对象用途为商业用地；

14、根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等11个国有旧厂地块评估有关问题的函》以及《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区国有旧厂市场评估时点的函》（穗土开函〔2018〕1295号）要求，估价期日为2016年9月28日；

15、根据委托评估要求，评估天河区黄埔大道东128号大院内于估价期日2016年9月28日的商业用地土地使用权市场价值。根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第0950072655号、0940011365号、0940011403号）等共18份资料记载，待估宗地土地使用权取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从1994年12月17日起，至估价期日，土地剩余使用年限为28.2年。本次估价设定待估宗地的土地使用权类型为出让，土地使用权剩余使用年限为商业用地的法定最高土地使用年限，即：

商业用地 40 年（从估价期日起计）；

16、委托方提供的资料属实。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据，我们按照中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014，2014 年 12 月 01 日实施）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。本次估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、未来政策及市场变化等因素对评估价值均产生一定影响，报告使用人在使用本报告时要充分考虑其市场变化风险等因素变化而引起的各种风险。

3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，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、规划设计条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4、本报告和估价结果使用的方向和限制条件

本报告土地估价结果只为土地收储需要确定征收补偿款提供参考，不对其它用途负责。

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责任。

土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用。

5、土地估价结果的有效期

本报告在市场无较大波动情况下的应用有效期为自估价报告提交之日起壹年。

6、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，受托估价机构对估价结果拥有解释权。

7、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢

解本报告；未经我公司许可不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供该报告资料；本公司不负责因违规使用本土地估价报告和估价结果易造成的一切法律责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、报告中有关产权证明材料及相关的规划性文件由委托方提供并负责其准确性和真实性，我们不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和一切法律责任，报告使用者应注意委托方提供之相关的规划性文件与待估宗地是否对应。

2、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及本次评估目的，确定估价原则、方法及参数的选取。

3、本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

4、待估宗地已进行了开发建设，评估人员依据委估宗地的资料对待估宗地进行了实地查勘，同时对土地的开发程度及其周边环境加以现场确认。若本次评估查勘宗地与《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载的广州市浪奇实业股份有限公司的用地不一致，则本次评估结论不成立。

5、根据提供的《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积合计 119,761.21 平方米，土地使用者为广州市浪奇实业股份有限公司，土地用途为工业用地，土地性质为国有，土地使用权取得方式为出让，委估宗地内总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。本次根据委托评估要求及结合评估目的设定估价对象用途为商业用地，并根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，

参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款，设定估价对象商业用地容积率为 2.5。若此设定与规划部门核定最终规划指标不一致，则该评估结论需按对应的规划指标进行调整。

6、待估宗地证载面积为 119,761.21 m²，根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积为 119,773 m²（包括 119,581.52 m² 建设用地和 191.48 m² 水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m² 用地。

7、其它需要说明的问题

（1）本报告估价结果是建立在地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象存在有不能达到本次估价设定条件的外在因素或其他条件，致使待估土地不能达到地价定义所设定条件，则本《土地估价报告》结果不成立；

（2）本次评估现场实勘之日为 2017 年 9 月 15 日，根据委托要求，估价期日为 2016 年 9 月 28 日。本报告设定估价期日的实物状况与现场实勘之日的实物状况一致；

（3）本报告中计算以人民币为本位币；

（4）本次评估依据委托方提供的《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款，则：

预计补偿款=4,329,367,741.50×50%=2,164,683,870.75（元）

本报告评估价值及计算的补偿款仅参照估价委托人提供的补偿方案进行计算，该数值仅供估价委托人参考使用，具体的补偿范围和实际补偿金额仍须由征收方与被征收方根据广州市的有关规定协商确定。

十一、土地估价师签字

姓名：宋生德 资格证号：2002460044 签名：



姓名：练苑芳 资格证号：2013440269 签名：



十二、土地估价机构

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

法定代表人：



一九九九年十二月五日

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构: 广东众联资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
报告编号: 粤国众联估字[2019]第40T-12001号
估价日期: 2016年9月28日
估价目的: 土地收储需要
设定土地使用权性质: 国有出让

出让日期	宗地名称	土地使用证编号	估价期日用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	评估用地面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	单位楼面地价(元/㎡)	单位地面地价(元/㎡)	总地价(元)	备注
			证载批准	实际	设定	规划	实际	设定									
广州市 浪奇实业股份有限公司	天河区 黄埔大道东 128号大院内 地段	《房地产权证书》 粤房地权证穗字第 0950072655号、 0940011365号、 0940011403号 等（共18份）			商业用地												
			工业	--			0.67	2.5	宗地内外“五通” (道路、供水、排水、供电、通讯)、 宗地内建有多栋 钢混结构的工业 厂房	宗地外“五通” (道路、通电、供水、通排水、 通讯)及红线 内场地平整	设定40 年(从 估价期 日起)	119,761.21	299,403.025	14,460	36,150	4,329,367,741.50	
合计																	
												119,761.21	299,403.025			4,329,367,741.50	

一、土地评估结果的限制条件:

1、土地权利限制：委估宗地证载土地使用权类型为出让，设定土地使用权类型为出让，土地使用者具有完全土地使用权，不考虑他项权利限制；

2、基础设施条件：宗地内外“五通”（通路、通电、供水、通排水、通讯），宗地内建有多栋钢筋混凝土结构的工业厂房；

3、规划限制条件：估价对象总用地面积合计119,761.21平方米，总建筑面积合计79,784.56平方米，经测算，其实际容积率为0.67，根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区别墅区浪奇化工厂等11个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）第十三条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率2.5商业用途市场评估价的50%计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为2.5，其它符合当地规划部门的规划控制要求；

4. 影响土地价格的其他限定条件: a. 评估对象可以在公开市场上自由销售; b. 评估对象保持规划用途最为有利。

二、其他需要说明的事项:

1、根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019XJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东128号大院内总用地面积为119,773 m²（包括119,581.52 m²建设用地和191.48 m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市派奇实业股份有限公司记载119,761.21 m²用地。

2、依据委托方提供的《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东片区流化工艺等11个国有旧地块评估有关问题的函》的内容要求,参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》(穗府办规〔2019〕5号)第十三条、旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的,可按同地段毛容积率2.5商业用途市场评估价的50%计算补偿款,则预计补偿款为4,329,367,741.50×50%=2,164,683,870.75(元)。本报告评估价值及计算的补偿款仅参照估价委托人提供的补偿方案进行计算,该数值仅供估价委托人参考使用,具体的补偿范围和实际补偿金额仍须由征收方与被征收方根据广州市的有关规定协商确定。

5. 评估人员依据委托方提供的资料对待估宗地进行了实地查勘, 同时对土地的开发程度及其周边环境加以现场确认;

4. 本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响;

5. 本评估报告仅为土地收储需要确定征收补偿款提供参考, 不对其他用途负责;

6、本报告的计算以人民币为本位币。其中总地价=计容建筑面积×单位楼面地价。



估价机构：上海东国房产行黄浦区土地房地产估价规划咨询有限公司
二〇一九年十二月五日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

(一) 土地登记状况

1、土地位置：天河区黄埔大道东 128 号大院内；

2、土地来源及其变革：根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，土地使用权类型为出让；

3、土地权属性质及权属变更状况：土地使用权性质为国有；

4、地形图幅地号：D1521 图 10 幅 1 地号、D1521 图 11 幅 001 地号、D1521 图 11 幅 003 地号；

5、土地用途：工业用地；

6、土地面积：《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积 119,761.21 平方米，土地使用者为广州市浪奇实业股份有限公司。根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积为 119,773 m²（包括 119,581.52 m²建设用地和 191.48 m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地；

8、四至：东至车陂新涌口西，南至其他建筑物，西至其他道路，北至黄埔大道中；

9、土地等级：商业用地二级。

(二) 土地权利状况

待估宗地为天河区黄埔大道东 128 号大院内，四至：东至车陂新涌口西，南至其他建筑物，西至其他道路，北至黄埔大道中。根据委托方提供

《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料，估价对象土地使用者为广州市浪奇实业股份有限公司，土地用途为工业用地，土地性质为国有，土地使用权取得方式为出让。

待估宗地为已进行开发利用，不存在土地闲置问题。

（三）土地基础设施状况

土地开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。

（四）土地利用状况

1、规划技术经济指标

依据评估目的和委托要求，评估土地面积为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地，评估用途为商业，设定容积率为 2.5。

2、土地区位状况

评估宗地为天河区黄埔大道东 128 号大院内，四至：东至车陂新涌口西，南至其他建筑物，西至其他道路，北至黄埔大道中。位于金融城东区区域内，目前现状为工业、商业、居住混合区域。区域内有银行、超市、学校、餐饮等，配套较完善；附近设有车陂南、明珠新村公交站，有 771 路、53 路、43 路等多路公交线路途经，距地铁车陂南站约 350 米，公共交通便捷。

3、土地实物状况

评估宗地实际开发程度为宗地内外“五通”（道路、供水、排水、供电、通讯），宗地内建有多栋钢混结构的工业厂房。宗地形状为多边形，基本规则；临路状况一般。

二、影响地价的因素说明

影响土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。

（一）一般因素分析

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是一般社会经济对土地价格总体水平产生影响，因而成为决定各土地具体价格的基础。

1、城市资源状况

【地理位置】广州是广东省省会，广东省政治、经济、科技、教育和文化中心。地处广东省的中南部，珠江三角洲北缘，位于珠江三角洲东岸广一深一港、西岸广一珠一澳两条发展主轴的“人”字型交汇地带，经济发达的珠江三角洲城市群的中心区域。地理位置为东经 $112^{\circ} 57' \sim 114^{\circ} 3'$ ，北纬 $22^{\circ} 26' \sim 23^{\circ} 56'$ 。东连惠州市博罗、龙门两县，西邻佛山市的三水、南海和顺德区，北靠清远市的市区和佛冈县及韶关市的新丰县，南接东莞市和中山市，隔海与香港、澳门特别行政区相望，是华南地区的交通通讯枢纽和贸易口岸，是中国的“南大门”。

【行政区划】广州市现辖越秀、荔湾、海珠、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、花都、从化及增城共 11 区，共设 130 个街道办事处、34 个镇，总面积 7,434.4 平方公里，市委、市政府所在地越秀区。据 2011 年公布的广州市第六次全国人口普查的数据显示，广州市常住人口为 1270.19 万，其中，外来常住人口为 475.98 万人。广州市平均人口密度约 1708 人/平方公里，其中中心城区的人口密度为 6626 人/平方公里，分别是新城区（1249 人/平方公里）和两个县级市（454 人/平方公里）的 5.3 倍和 14.6 倍。人口密度最高的是越秀区，达 34250 人/平方公里，其次是海珠区（17242 人/平方公里）、荔湾区（15198 人/平方公里）、天河区（14870 人/平方公里）。

【自然环境】广州大地构造属于多轮回造山构造，东北——西南的广从断裂和近于东——西走向的广三断裂等形成了区域构造格局的基础，区域内的地貌景观、地层岩石、构造类型、工程地质条件等均受构造格局的控制。地质构造上属于基本稳定区，但局部地段具备发生 5.5 级地震的地质背景。区域地基条件总体良好，除东北部外，一般施工条件能力范围内均

存在符合桩基要求的持力层。对工程施工影响最主要的因素是地形地貌因素，此外，持力层上履砂层、淤泥层、胀缩层亦有较大影响。

广州地处粤中低山与珠江三角洲之间的过渡地带，地势北高南低，地貌类型较为复杂。主要有：（1）中低山地。为海拔 400~500 米以上的山地，主要分布在本市的东北部山区，一般坡度在 20~25 度以上，是区域重要的水源涵养林基地；（2）丘陵地。海拔 400~500 米以下的坡地，主要分布在地、盆谷地和平原之间，在花都区以及市区东北部均有分布，用地类型多为材林、经济林和风景绿化用地；（3）岗台地。为相对高程 80 米以下，坡度小于 15 度的缓坡地或低平坡地。主要分布在白云、黄埔两区，番禺区、花都区、天河区亦有零星分布，这类土地多以农地林地为主，也存在不少建设用地；（4）冲积平原。主要有珠江三角洲平原、流溪河冲积的广花平原，番禺区和南沙区沿海地带的冲积、海积平原，是本市城市建设用地和集约农业用地集中分布区域。

广州市属亚热带季风气候，夏无酷暑，冬无严寒，雨量充沛，四季如春，繁花似锦。全年平均气温 20℃-22℃，平均相对湿度 71.65%，市区年降雨量为 1,600 毫米以上。

广州目前已发现 50 多个矿种，其中大中型矿点 17 处。植物种类达数千种。野生动物约有 210 多种。水域面积 7.44 万公顷，占全市土地面积的 10%。从化温泉一带有丰富的地下水，水温摄氏 50℃-70℃，含有丰富的矿物质。

[城市性质]广州市是广东省省会，我国主要对外经贸基地，国际性旅游城市，华南地区最大的住宅、金融中心和政治、经济、科技、文化、教育中心，又是京广、广深、广三、广茂和广梅汕铁路的交汇点和华南民用航空交通中心，因此，广州有中国“南大门”之称。随着中国对港澳地区恢复行使主权，广州市与港澳共同促进，共同繁荣的唇齿关系将越趋明显，将进一步强化广州中心城市的作用。

[城市基础设施建设]广州水道密布，岛屿众多，为我国远洋航运的优良海港和通向世界的主要口岸之一。广州又是京广、广深、广茂和广梅汕铁路的交汇点和华南民用航空交通中心。优越的宏观区位条件，发达的现代交通网络体系，成为驱动广州经济快速增长的基本因素。一批对全市经济社会发展具有长远战略意义的城市基础设施项目相继开展：广州地铁三号线、四号线、五号线、六号线、八号线全线通车；猎德大桥的完工通车；整治珠江；全市开始更换天然气等。城市供水、供电、供气、公交等公共服务设施日臻完善，饮用净水工程和天然气利用一期工程投入使用。南部快速路、新机场高速公路北延线、从化街口至花都北兴高速公路已通车。近年来，白云机场国际航线多达 41 条，广州港货物吞吐量超 3 亿吨，地铁通车里程达 116 公里。基本形成了以海陆空交通枢纽为基础，层次分明、高效便捷的现代化综合交通网络体系，有效提升了广州区域性中心城市地位。

[交通运输条件]广州市内公交车的数量众多，广泛分布于市区的主要道路，结合城市地铁路网，形成了城市立体公交系统。在公共交通方面，近年来，广州市政府调整了交通发展政策，开放公交市场，使动力大幅增加，综合运输能力得到加强。

[城市劳动力结构分布]广州统计信息网公报，2015 年末，广州市常住人口 1350.11 万人，城镇人口比重为 85.53%，户籍人口 854.19 万人。随着广州经济的发展，吸引了越来越多的外来人口来穗务工和经商，以下把广州市城市劳动力结构划归为 6 大职业类型区。

商业服务业密集区：该类型区主要集中于人口密度高、年龄结构偏老、人们文化水平偏低的旧城区，分布在荔湾区、越秀区南部及海珠区西北部，是广州市发展历史最早的地区。

事务职业集中区：主要分布在广州旧城区北部和东部，包括东山区、越秀区和海珠区的北部，该区专业技术人员、服务业人员、国家党群干部

较多。

科技教育集中区：该类型区的受教育程度极高，技术人员、办事人员比重较大，且中青年男性较多，该类型区主要分布于天河区五山街道，是大专院校，科研单位高度集中的地区。

混合职业区：该类型区外来人口较多，而且年青男性人口比重偏大，文化水平不高，主要分布在天河，白云，芳村，海珠等新城区边缘，第二、第三产业所占比重较大，是略有少许农业成分的城郊工业区。

工业生产区：分布在广州市外围城郊区，包括黄埔区、番禺区，年青外来人口居多，从事制造业、建筑业等低技术水平工作的人口比重大，第二产业人口比例高。

农业生产区：该区第一产业份额高，从事农业活动的女性相对较多，青少年人口比重大，文化水平不高，人口密度较小，该类型区主要散布在广州市番禺区、越秀区北部。

[城市土地利用状况]分为农用地、建设用地、未利用用地及其他土地。

农用地：广州市全市具有农用地的全部二级地类，即耕地、园地、林地、牧草地和其他农用地等五个二级地类，总面积为 223684.00 公顷，占土地总面积的 62.85%，是占有比例最高的一级地类。

建设用地：建设用地包括城市用地、建制镇用地、农村居民点用地、独立工矿用地、特殊用地、交通运输用地和水利设施用地等七类，总面积为 101974.76 公顷，占土地总面积的 28.65%。其中，城市用地面积 29114.61 公顷，占建设用地总面积的 28.56%，主要集中在原八区；建制镇用地面积 11811.80 公顷，占建设用地总面积的 11.58%；农村居民点用地面积 23836.09 公顷，占建设用地总面积的 23.40%是区域内用地面积最大的地类；独立工矿用地面积为 18652.80 公顷，占建设用地总面积的 18.29%，主要分布在；特殊用地面积为 2931.81 公顷，是面积最小的建设用地地类，仅占建设用地总面积的 2.88%，主要集中在；交通运输用地包括铁路用地、公路用地和

港口码头用地，用地面积 10918.60 公顷，占建设用地总面积的 10.71%，其中铁路用地、公路用地、民用机场和港口码头用地的面积分别为 867.41 公顷、7546.60 公顷、1754.44 公顷和 747.16 公顷，分别占建设用地总面积的 0.85%、7.40%、1.72%、0.73%；水利设施用地包括水库水面和水工建筑用地，用地总面积为 4709.04 公顷，占建设用地总面积的 4.62%，其中水库水面和水工建筑用地面积分别为 2383.43 公顷和 2325.61 公顷，分别占建设用地面积的 2.34%、2.28%。

未利用土地：未利用土地面积为 1984.14 公顷，占未利用土地总面积的 6.56%，占全区土地总面积的 0.56%。其中，荒草地是未利用土地的主体，面积有 443.39 公顷，占未利用土地总面积的 2.30%，占未利用土地的 35.09%，主要集中在区。另外，盐碱地、沼泽地、沙地、裸土地、裸岩石砾地和其他未利用地的面积分别为 0.19 公顷、2.02 公顷、0.78 公顷、758.71 公顷和 525.87 公顷、0.22 公顷，分别占未利用土地总面积的 0.01%、0.10%、0.04%、38.25%、26.50%、0.01%。其中裸土地主要分布在区。

其他土地：其他土地面积为 28262.93 公顷，占未利用土地面积的 93.44%，占土地总面积的 7.94%。其中，河流水面面积 27096.84 公顷，占其他土地面积的 95.87%，是其他土地以及未利用地中面积最大的地类，占到十区土地总面积的 7.61%，主要分别位于。其他用地中还有滩涂，面积为 1166.09 公顷，占其他用地面积的 4.13%

2、城市社会经济发展状况

2016 年前三季度广州全市实现地区生产总值(GDP)14037.78 亿元，同比增长 8.1%，增幅比上半年提高 0.1 个百分点，比全国(6.7%)和全省(7.3%)分别高 1.4 个和 0.8 个百分点。其中第一产业完成增加值 161.59 亿元，同比下降 0.6%，第二、三次产业分别完成增加值 4363.11 亿元和 9513.08 亿元，分别增长 6.6%和 8.9%，三次产业结构为 1.15: 31.08: 67.77，第三产业比重同比提升 1.64 个百分点。

3、城市规划与发展目标

2000年，为积极应对国际、国内环境发展的新机遇与挑战及广州市行政区划调整（番禺市与花都市撤市设区），广州市城市规划局编制了《广州市城市总体发展战略规划（深化）》，为广州城市未来发展制定相对稳定的城市结构框架和可持续的发展模式。

城市发展战略目标：坚持实施可持续发展战略，实现资源开发利用和环境保护相协调，充分发挥中心城市政治、文化、商贸、信息中心和交通枢纽等城市功能，把广州建设成为一个高效、繁荣和文明的，适宜创业发展又适宜生活居住的国际化区域中心城市。

城市规划战略目标：以区域共同发展与生态优先为前提，保持地区生态环境的平衡，利用广州经济高速增长和中国快速城市化的机遇，采取跨越式发展，调整城市空间结构，完善城市功能，促使城市结构由单心型向多心型转换。

4、产业政策

广州市产业政策以结构调整为主线，在发展中调整优化产业结构：积极完善中心城市大服务业体系，努力提升区域工业基地的功能，加速形成都市型农业，按照“三、二、一”方针整体引导产业转型升级，实现经济持续快速健康发展。

第一产业：依靠科技进步，发展都市型农业，推进农业产业化和现代化，促进生产结构的调整优化和农村经济的可持续发展；

第二产业：大力发展高新技术产业，加大对传统优势产业改造的力度，通过结构调整，尽快形成具有特色优势和较强市场竞争力的若干产业（行业）板块，全面提高工业化水平；

第三产业：坚持市场化、产业化取向，扩大开放领域，打破行业垄断，放宽市场准入；重视引导高新技术向第三产业的渗透，改造提升传统服务业，大力发展现代服务业；积极培育公益性服务业，增强中心城市综合服

务功能。

5、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地政策

2015 年土地政策仍然延续以往保发展、保红线、保权益的方向。国土资源部发布了《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》、《节约集约利用土地规定》和《推进土地节约集约利用的指导意见》等政策性文件，进一步强化了最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度；按照四部委联合下发的《关于开展市县“多规合一”试点工作的通知》，部署开展了市县“多规合一”试点工作。同时，还部署开展了城市开发边界划定试点和土地利用总体规划调整完善工作；《不动产登记暂行条例》正式颁布，于 2015 年 3 月 1 日起施行，农房被纳入不动产统一登记范畴；适时调整房地产调控政策，限购、限贷等行政调控手段逐步退出，更加注重完善住房、土地、财税、金融等各方面政策，着手建立促进房地产市场长期稳定健康发展的长效机制；进一步加大取消和下放行政审批事项力度，推进法制建设，颁布了《国土资源行政处罚办法》，不断提高国土资源管理依法行政和科学化水平；积极稳妥推进农村土地制度改革试点方案设计研究工作，进一步细化完善养老用地、铁路用地等方面差别化的土地政策。

2016 年 2 月 23 日，减少土地储备规模，叫停土地储备贷款：要求自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。

总的来看，近两年的土地政策继续坚持了最严格的耕地保护制度和严格的节约用地制度，守住了耕地红线，确保了国家粮食安全，保障了新型城镇化和新农村建设健康发展；同时，按照中央关于改革的总体安排，积极稳妥推进土地制度改革，发挥好市场和政府作用，确保群众利益不受损害。

(2) 房地产政策

A、国家政策

①下调存款准备金率，继续释放资金流动性

自 2015 年 2 月 4 日起，中国人民银行多次公告下调金融机构人民币存款准备金率，并有针对性地实施定向降准措施，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度。2014 年以来，央行已多次通过降准、降息、增加再贴现额度、MLF、调整存货比口径等方式向市场释放流动性。

②放宽提取住房公积金支付房租条件

2015 年 1 月 28 日，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行对外发布《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》，职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，只需提供租赁合同、租金缴纳证明或无房证明即可提取住房公积金。

③十月末再降息，调高存款利率浮动区间上限

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 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 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次存款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

④两部联合发文，促房地产市场软着陆意味明显

2015 年 3 月 27 日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发了《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的市、县，可以根据市场状况，研究制订未开发房地产用地的用途转换方案。

⑤三部委联合通知：调低二套房首付比例至四成

2015 年 3 月 30 日中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行监督管理

委员会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，其中对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

⑥全国范围内全面推开营业税改征增值税试点

2016 年 03 月 23 日，财政部、国家税务总局下发《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，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《营业税改征增值税试点实施办法》和《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。

B、地方政策

①广州市公积金利率下调

2015 年 1 月 4 日，广州住房公积金管理中心宣布，5 年期以上的贷款利率由 4.5% 下调至 4.25%，反映到房贷，降息带来的房贷月供减少从 2015 年 1 月 1 日起施行。广州市正对房地产政策同步中央政策开始调整。

②广州市住房保障办和广州市物价局联合发布 2015 年第一批公租房租金标准

2015 年 1 月 26 日，广州市住房保障办和广州市物价局联合发布 2015 年第一批公租房租金标准，其中，龙归花园的电梯楼最便宜，只需 12 元/平方米”月，而越秀区北京路的电梯楼最贵，达 50 元/平方米”月，这个价格超过此前国土房管局公布的《〈2014 年广州市房屋租金参考价〉》中越

秀区北京街大部分电梯楼。

③广州试行产业区块内可建公租房

2015年3月，广州市府办公厅印发了《广州市提高工业土地利用效率试行办法》，2015年4月1日起的三年内，可以在产业区块内规划一定比例的居住用地，用于建设公租房，解决产业工人的居住需求，但严禁建设住宅、酒店等。

④广州：90平方米以下公积金首付比率不低于20%

2015年3月18日，广州公积金中心表示，对于购买建筑面积90平方米（含）以下的首套自住住房或按规定购买经济适用房的购买者，公积金首付比例不低于20%。购买90平方米以上的首套房首付比例为30%。若名下已有一套房产，购买第二套房产首付则不低于6成。另根据广州公积金中心现行公积金住房贷款指南，利率已从4.25%下调至4%。

（3）广州市土地市场状况

据广州国土房管局网站数据显示，2016年第三季度，广州共成交24宗土地，其中3宗住宅用地，4宗商业用地和17宗工业用地，总成交面积940072平方米，成交金额1137743万元，其中8月是2016年广州土地市场的高峰。

2016年7月广州只有6宗土地成交，包括2宗商业地和4宗工业地，住宅用地直接零供应。成交金额方面，7月广州土地市场总收入58158万元（约5.82亿），同比去年的369173万元（约36.92亿）跌85%；成交面积方面，总成交面积190412平方米（约19万平方米）。而8月是2016年广州土地市场的高峰，8月广州总共成交12宗地，包括3宗住宅用地、2宗商业用地和7宗工业用地，其中一宗住宅用地为转让地。成交金额方面，8月广州土地市场总收入75.8亿元，总成交56万平方米。8月广州土地市场最大的亮点莫过于荔湾和黄埔两个地块的出让。位于老中心区的荔湾华大物流地块，被雅居乐以217338万元+27450平方米的安置房竞得，折合楼面价35216元/平方米。一块是位于广州开发区长岭路以北的苗圃地块，被中

冶置业以 367900 万元的总价竞得，折合楼面价 27273 元/平方米。9 月，广州仅成交 6 宗工业用地。其中 5 宗通过挂牌出让方式成交，1 宗通过挂牌转让的方式成交。9 月广州土地总成交面积为 189660 平方米，同比去年 9 月下降 72%，环比今年 8 月下降 66%；总成交金额为 10570 万元，同比去年 9 月下降 99%，环比今年 8 月下降 99%。

（4）广州市房地产市场状况

A、住宅房地产

2016 年第三季度广州住宅市场的限购政策并无变化，针对个人住房购置的信贷政策也继续维持宽松，低利率支持着更多新买家进入市场。市场情绪普遍积极，普通住宅市场上多个新盘在开盘首日便已去化 80%。由于广州房价相较于其他一线城市仍有一定距离，而前两季度的价格上涨令市场参与者对于广州房价“补涨”的预期得到确认；而宅地“地王”的出现，更大幅提升市场情绪，不少改善型买家在这种预期与市场环境中提早入市，锁定价格，以避免未来可能更高的房价。高端住宅市场销售维持高的成交量。2016 年第三季度，一手高端住宅市场虽有两新项目推盘，但推盘时间均在九月底，因此一手市场售出的近 900 套单位几乎全部来自于已推项目，其中白云本季度售出套数再超 200 套。虽然本季度销量较上季度减少了近 50 套，但仍是近 6 年的第三高位，仅次于上季度与 2015 年三季度。上季度二手市场成交活跃，致本季度大户型单位普遍稀缺，包括非核心区域。供求不平衡使高端住宅市场资本值维持上涨态势。高端市场整体供应不足而需求增长稳定，致广州市一二手资本值分别环比上涨 3.6%和 4.4%。由于一手市场核心区域的高端房源多已售罄，资本值涨幅依然低于二手市场涨幅。高端住宅租赁市场方面，珠江新城需求稳定。但由于二手市场买卖交易中，自用需求占多数，令可租赁房源进一步减少，2016 年第三季度广州市租金涨幅与上季度基本持平，环比上升 2.5%。

B、甲级办公楼

新近竣工的甲级办公楼租赁情况良好。2016 年第三季度租赁成交量与上季度相比趋于平稳。相对于仍然迟缓的跨国企业，本地的中小型银行金融类企业和 IT 互联网行业的扩张需求仍显活跃，近一年内竣工的新项目是他们的首选。而专业服务行业中，国内律师事务所的写字楼需求稳步上升值得留意。2016 年第三季度有四栋甲级办公楼新增拉高广州市整体空置率。四栋新楼落成，分别是位于珠江新城的广州新地标广州周大福金融中心、环球都会广场和凯华国际中心，以及位于琶洲的环汇商业广场，总新增供应量达 54 万平方米。至此，广州市甲级办公楼总存量逼近 500 万平方米。尽管新项目的预租率理想，但 2016 年第三季度整体空置率较上季度上升 3.6 个百分点。甲级办公楼租金增幅受限，资本值保持平稳。由于 2016 年第三季度录得全年最高的新增供应入市，办公楼租赁市场竞争激烈，导致广州市甲级办公楼市场租金水平与上季度相比几乎持平。其中，由于新增供应集中在珠江新城，个别项目租金出现小幅回落。甲级办公楼资本值升幅也受制于缓慢的租金增长，国内金融行业的自用需求仍保持活跃。2016 年第三季度二手市场资本值整体与上季度持平。

C、优质零售物业

餐饮类扩张继续，传统零售类扩张保持谨慎。由于居民消费结构中体验式消费占比保持升高趋势，2016 年第三季度餐饮类和儿童娱乐教育类租户的扩张步调依然稳定。而传统零售类租户的整体需求依然疲软，对扩张保持谨慎态度，但随着居民消费品质升级，中端及以上的时尚品牌服饰对核心商圈的需求出现轻微反弹。对核心区域优质项目内的租赁需求始终比较旺盛。未来一年于天河北和珠江新城陆续开业的优质项目的预租率也不断提高。由于餐饮类的旺盛需求，目前可用作餐饮的空置面积已经相当稀有；但可用作传统零售的空置空间在很多商场中还是能够觅得的。整体租金水平保持平稳，完成业态调整的商场租金涨幅较为明显。虽然餐饮类的迅速扩张推升了该业态的租金，但受中低端品牌零售商发展疲弱的拖累，

广州市整体平均租金的增长在 2016 年第三季度依然受限，仅较上季度微涨 0.2%。其中一些业态调整进度较快的商场，租金增长相对明显；而那些刚开始进行业态调整的商场，则有租金下行压力。

D、工业物业

非保税仓储租赁需求保持稳定，保税仓储需求放缓。2016 年 1-8 月规模以上工业总产值稳定，社会消费品零售总额增速轻微提高，同时受益于临近的季节性促销活动，电商以及第三方物流企业租赁需求保持稳定。与 2015 年同期相比，2016 年 1-8 月外贸净出口增长 13.8%，但跨境电商税收新政对市场的影响持续发酵，小型跨境电商受到主要冲击，其仓库租用需求有所减小。由于规模效应和抗风险能力较强，大型跨境电商影响不大，需求保持稳定。由于新增供应短缺，市内非保税仓储空置率持续走低。广州非保税仓储市场方面，2016 年第三季度没有新增供应，广州市现有总存量维持不变。由于 11 月开始的季节性促销活动加大仓储需求，以电商及第三方物流公司为主的租户继续吸纳现有不多的面积，本季度空置率持续走低，下降至 3.1%。保税仓储市场总存量本季度没有变化。但在税改政策影响下，部分小型跨境电商出现退租情况，导致整体保税仓储空置率轻微上升至 10.4%。伴随近 12 个月以来非保税仓储空置率持续下降以及季节性扩租需求的延续，2016 年第三季度非保税仓储租金涨幅较上季度扩大 0.4 个百分点，环比上升 1.3%。

6、影响土地估价的相关因素

(1) 政策因素：影响土地估价的相关政策主要包括房地产政策、金融政策、税收政策等等，近期出台或执行的相关政策主要如下：

①经营性土地使用权彻底实行招标拍卖挂牌出让制度

国家关于经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让制度得到彻底执行，所有经营性土地使用权都必须通过上述方式取得，企业不能再通过协议出让取得土地经营性土地使用权。经营性土地使用权价格也从此彻底市场化。

②《物权法》出台并实施

2007年3月出台的《物权法》加强了对私有财产的保护，并对人民群众普遍关心的部分问题做了解释。比如在土地使用权期限问题上，《物权法》规定，市民的住宅建设用地使用权期限届满以后可以自动续期；《物权法》的出台使民众对房地产的消费有一定刺激作用。

③国家通过税收、金融手段宏观调控房地产市场

A、税收政策

央行再度降准降首付，购房消费门槛再降。2016年2月2日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷低首付比例可向下浮动5个百分点至20%，二套房商贷首付比例降至30%。2月末，央行宣布普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

财税政策积极调整，减税降费促进需求释放。2月19日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，下调非一线城市房地产交易环节契税、营业税。针对新房，首套90平方米以上的房屋契税下调至1.5%，同时二套房契税全面下调；针对二手房，个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的免征营业税。随着营改增的全面实施，营业税优惠政策平移，针对二手房增值税，仍保持原营业税优惠。

2016年3月15日，广州市地税局发布公告，即日起，广州市正式开始实行本市内购买的首套房可以按新政缴纳契税政策。符合唯一首套条件的购房人，所购房屋达144平方米以上者，将享受由原3%税率降为1.5%税率的契税优惠。同时，在2月25日后按原政策3%税率缴税的，将退还多缴税费。二套房契税政策暂不在广州市执行。此外，符合个人购买家庭唯一住

房，购买 90 平方米以下住房者，依旧按照 1%税率契税缴纳；90 平方米以上则都按照 1.5%的契税标准执行。

2016 年 5 月 1 日以后，营业税改增值税全面推行，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

对于房地产开发企业销售自行开发的房地产按《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》进行增值税的计征。

B、金融政策

根据央行公布的信息，自 2015 年 10 月 24 日，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

2015 年 10 月 24 日降息后央行基准利率表：

项目	调整后利率
一、城乡居民和单位存款	
（一）活期存款	0.35
（二）整存整取定期存款	
三个月	1.10
半年	1.3
一年	1.50
二年	2.10
三年	2.75
二、各项贷款	
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90

三、个人住房公积金贷款	
五年以下（含五年）	2.75
五年以上	3.25

C、政府加大安居工程及廉租房建设

为保障中低收入人群住房，政府加大安居工程及廉租房建设，使住房供应多样化、层次化，避免商品房一房独大，也保障中低收入人群利益，同时也对商品房市场产生直接影响。

D、土地市场发展状况及相应措施

自 2015 年年初以来，金融机构前后多次下调人民币存款准备金，放松了从 2010 年以来的严厉宏观调控政策，金融机构流入房地产企业的资金逐步增加，房企、个人购房者需负担的利息减轻。据统计，目前广州市房地产交易量逐步回升，房地交易价格基本趋于平稳状态；在楼市刺激下，土地市场逐渐回暖，土地交易价格也有所上升，部分优质经营性用地溢价成交。

（2）城市规划因素：广州市政府对城市规划的战略方针：东移、南拓、北优、西联，抽空中心，拉开布局。城市中轴线“东移”至天河区，“南拓”番禺区，“北优”白云区、花都区。在《广州市十一五规划》中，进一步明确城市发展区域的功能定位，科学划分调整优化区域、重点开发区域、适度开发区域和严格控制区域，促进城市整体功能的优化，推动城市各种资源的有效配置，吸引各类要素聚集。围绕主要城市基础设施、重要产业和重大项目布局，加快珠江新城、广州新城、白云新城、广州科学城及周边地区、南沙地区、大学城及周边地区、白云国际机场及周边地区、铁路新客站及周边地区、萝岗中心区、琶洲地区等十大重点发展区域的建设，大力实施“南拓、北优、东进、西联”的城市发展战略，进一步完善多中心、组团式、网络式的城市空间架构，推动城市走上生产发展、生活富裕、生态良好的发展道路。

广州市近年来比较重视解决群众住房问题，每年均有政策出台保障建

设由廉租房、经济适用房、限价商品房和商品房构成的多层次住房保障和供应体系。2008年广州规划局出台《广州市住房建设规划（2008-2012）》，提出按照“总量控制、区域平衡、项目落实”的总体要求，坚持以满足不同收入层次住房需求为导向，以多渠道加快解决城市低收入住房困难家庭的住房问题为重点，有针对性地加强对房地产市场的宏观调控，实现住房供求总量平衡、结构基本合理、价格基本稳定。

从城市的规划发展方向看，城市不断向外扩张，城市郊区的基础设施不断完善，地价水平理应稳步提升。但在前两年市场状况好的情况下，开发商对城市规划发展的重点区域前景过于看好，由此造成地价快速上涨，而2008年市场开始回调时，地价水平也出现了大幅下滑。地价的不稳定反映了这些区域尚处于开发初期，房地产市场还不成熟。而从住房建设规划来看，规划的主导思想还是维持房地产市场的平稳发展，加大保障性住房的建设，这从整体上拉低了广州市的房价及地价水平。

（3）产业结构因素：2016年前三季度广州全市实现地区生产总值（GDP）14037.78亿元，同比增长8.1%，增幅比上半年提高0.1个百分点，比全国（6.7%）和全省（7.3%）分别高1.4个和0.8个百分点。其中第一产业完成增加值161.59亿元，同比下降0.6%，第二、三次产业分别完成增加值4363.11亿元和9513.08亿元，分别增长6.6%和8.9%，三次产业结构为1.15:31.08:67.77，第三产业比重同比提升1.64个百分点。

（4）城市建设因素：广州市借着成功举办第16届亚运会时机，完善了大批的重点基础设施建设，提升广州市内交通便捷度和对外道路通达度，增强其经济辐射力和吸纳周边城市投资力、消费力的能力。地铁的延伸拉近了原城市较偏远地区与中心城区的距离，中山大道快速公交系统试验线（BRT）正常营运，大大地缓解了广州市东西联系的交通情况。白云机场二期、南沙港区三期和出海航道疏浚三期、广州新客站站场等项目进展顺利，武广客运专线投入运营进一步提升广州市的交通速度，东二环高速公路（黄

埔大桥)正式通车实现了京珠高速公路全线贯通,广河高速、江罗高速等多条高速公路的建设将大大缩短广州来往周边城市的时间。

广州文学艺术创作中心、艺术苑艺术综合楼、蓓蕾剧院、新电视塔、亚运村等体育娱乐文化设施相继投入使用,从多个层面增强城市实力,提高城市素质,丰富城市地价内涵。

一般因素分析结论:广州是广东省省会,广东省政治、经济、科技、教育和文化中心。城市基础设施的完善、社会经济稳中有升,制定相对稳定的城市发展模式,产业结构的转型升级,土地及房地产政策的出台和落实等社会经济因素使得广州市土地价格在合理的范围内不断上升。尽管目前广州市房价的上涨速度将有所放缓,但将依然保持向上增长的趋势。目前,宏观经济仍缺乏明显走强信号,房地产行业受银行信贷趋紧、消费者态度转向观望等因素影响难以快速反弹,土地市场颓势难改。未来土地市场或延续趋冷走势,这一格局预计会持续较长时间。

(二) 区域因素分析

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件,这些条件相互结合所产生的地区特征,对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

1、区域概况

天河区,广州市市辖区,位于广东省广州市市区(老城区)东部,东到玉树尖峰岭,吉山狮山,前进深涌一带,与黄埔区相连;南到珠江,与海珠区隔江相望;西从广州大道、杨箕、先烈东路、永福路、沿广深铁路方向达登峰,与越秀区相接;北到筲箕窝,与白云区和黄埔区相接。

2、交通条件

天河区是广州市新城市中心区,位于广州市新中轴线上,是广州市东进轴与南拓轴交汇点。辖内各种交通资源高度聚集,拥有广州火车站、东站客运站、天河汽车客运站、东圃汽车客运站和天河大厦汽车客运站等大型客运站,有BRT线、APM线、地铁一号线、三号线、四号线、五号线等

多层次城市交通体系，在该区设有体育西路、体育中心、广州东站、林和西及珠江新城站等站点，轨道交通发达。

3、基础设施条件

天河区公共设施较集中。天河区还拥有天河体育中心、华南植物园、麓湖公园、天河公园、市老干活动中心、市儿童活动中心、广州图书馆和广东省博物馆等一批文化娱乐设施。天河区交通便捷，主干道有天河路、中山大道、黄埔大道、广园路、先烈路、广州大道、广汕路、广州环城高速公路、华南快速路、广园快速路等。各种交通资源高度富集，广州火车站建在区内，担负广深线、广九线、广梅汕、梅坎线、三茂线、京广线以及京九线进入广州地区的旅客列车始发和终到，BRT 线、地铁一号线、三号线、四号线、五号线贯穿天河中心，在该区设有体育西路、体育中心、广州东站、林和西及珠江新城站等站点，轨道交通发达。此外，天河区的水、电、通讯、燃气等基础设施及海关、工商、税务等办事机构日趋完善。密集的公共设施和较齐备的基础设施使天河区具有较好的投资环境，成为社会经济进一步发展的物质基础。

4、产业聚集规模

天河体育中心一带面积 5.2 平方公里的范围内，集中分布着天河火车站、天河体育中心、天河城广场、正佳广场、天河娱乐广场、广州购书中心以及一批高级酒店。平均每日客流量达 20 万人次，市面繁华，被称作广州新商都。天河区是建设中的广州市的中心区，房地产业发达，区内高级住宅小区林立。其中，占地面积超过 10 万 m² 的高级住宅小区有乐意居花苑、华景新城、南雅苑、骏景花园、富力天朗明居、景城花园、棠德花苑等 7 个。

而天河区工业发展主要以科技创企业为主，其中广州天河软件园筹建于 1998 年 8 月，是广州市乃至广东省的第一个软件产业基地。软件园总规划面积为 2 平方公里，包括建成区（东郊工业园首期）、新建区（高唐工业

区及宏图工业区)和华南理工大学北区,由实体园和虚拟园构成。实体园为软件产品和软件企业的孵化,软件技术研究和软件产品开发、生产提供良好的工作、生活场所;虚拟园则为软件企业提供产业指导、技术支持、学术和技术交流、信息服务,并为软件和产品开发、销售等提供网络平台。目前,建成区已聚集了三十多家软件企业,尚有5万多m²厂房可用于安排软件企业进园。高唐和宏图工业区是广州市新规划的工业区,具有较高的绿地率,地理位置和地形地貌有利于规划建设成为生态型工业区,为软件企业提供优美的工作和生活环境,是软件企业和软件人员长期发展的理想之地。

5、环境状况

天河区的山林面积按所有权属镇村部分约有3.7万亩,加上省市单位的林地,共计约有5万亩。主要分布在北部、西北、东北和中部低山丘陵区。由天然林和人工林组成,包括用材林、防护林、特种林、经济林、竹林、蔬林、灌木林等。辖区内自然植被主要有季风常绿阔叶林、针叶林、灌草丛等群落,共30多个科、50多个属、100多个种。

天河区重视植树造林,建设村镇公园。东北部绿色生态走廊已开始建设,植物覆盖面积逐步增加。全区绿化率达36.38%,建成区达5%,森林覆盖率约在13.7%。

6、土地利用情况

在土地利用战略指导下,广州明确了坚持科学发展观,在保障生态安全、社会和谐的前提下,严格保护基本农田,节约集约用地,优化土地利用布局 and 结构,实现土地的可持续利用,为广州国民经济持续、高效、健康发展提供土地保障。并明确了建设用地控制规模、土地开发整理、土地集约利用等各项具体规划目标。

为进一步优化广州市土地利用结构,结合城市规划对建设用地的布局 and 安排,本轮土地利用总体规划对市域范围内土地进行了数量结构和布局

的调整，从而为促进城乡统筹、产业结构调整和经济增长方式的转变奠定了基础。

7、规划限制

未来广州市结构由三个大组团组成，即中心区大组团、城市东翼大组团、城市北翼大组团，城市中心大组团又包括四个小组团。天河地区是其中四个小组团之一，其主要功能为商业、金融、行政、外事和生活居住设施、教育科研、体育设施区。中心区大组团设置有城市旧城中心和天河珠江新城市中心两个区域性都市中心，为一双中心结构大组团。该城市大组团具有政治、经济、文化、体育和对外交往功能，兼有工业、港口、生活等综合功能。天河区的规划结构及空间布局划分为一个中心、三个圈层，十三个组团。

（1）一个中心：天河体育中心分区和珠江新城分区是广州市总体规划中确定的新城市中心区，其功能为商业、金融、行政、体育、外事和居住生活。天河体育中心分区经过十几年的建设已具相当规模；珠江新城的规划、建设也已逐步展开。天河区将以这两个分区为中心，依托已建成地区所产生的凝聚力和吸引力，逐步向东北发散，呈圈层式的空间发展模式。

（2）三个圈层：

第一圈层——科教与高新技术产业区：第一圈层以五山分区和员村分区为主，包括棠下、沙河和体育中心分区的一部分。这个圈层的主要功能为发展科研、文教、体育等设施，重点发展天河高新技术产业开发区，为广州市对外交流合作和产业结构优化建立窗口和基地。同时也应保留一定规模的居住功能，以保持平衡。

第二圈层——综合发展区：主要包括麒麟、岑村、沙河分区和棠下、同和分区的一部分。第二层的主要功能为依托第一圈层的科教与高新产业区，综合发展工业、居住、及配套公共设施，逐步形成多功能、环境优良、繁荣的新城区。

第三圈层——文化旅游和发展备用地：主要包括龙凤分区、东圃、凌塘、火炉山分区，也包括加庄、吉山、联合、岗尾分区的一部分。第三圈层的北部为丘陵山地，植被条件较好，应保护自然地形地貌，做为生态保护和旅游观光区，为广州市区的东南筑起一道绿色屏障，阻止城市地区的蔓延。其中龙眼洞，渔沙堤一带地形平坦，三面环山，发展条件较好，按照广州市总体规划，将其保留作为发展备用地。第三圈层的东南部结合以奥林匹克中心为中心的文化旅游组团发展低密度生活区，将北部山体生态景观延伸至珠江边，形成广州市中心城区与东翼大组团之间的空间隔离带。

(3) 十三个组团：天河全区按照功能、空间的分布，在中心区和三个圈层中共规划十三个组团。各组团功能上除具备主导功能外，保持相对的综合性：空间上也不做明确划分，保持组团间较强的联系性和渗透性。十三个组团分别是：新城市中心组团、第一圈层的五山组团、员村组团，第二圈层的岑村组团、麒麟组团、沙和组团、凌塘组团和第三圈层的东圃组团、奥林匹克组团、火炉山组团、龙凤组团、科学城组团、麓湖组团。

8、广州金融城简介

广州国际金融城整体规划研究范围北起黄埔大道、中山大道，南至珠江，东至天河区界，西至华南快速干线，总面积 8 平方公里。广州国际金融城总面积达 8 平方公里，核心区总面积 2.3 平方公里，包括起步区和西核心区两部分。起步区北至黄埔大道，南至临江大道，东至车陂路，西至科韵路，面积 1.1 平方公里；西核心区北至规划花城大道，南至临江大道，东至员村四横路，西至员村大道，面积 1.2 平方公里。广州国际金融城的起步区和西核心区内包含了多个“退二进三”的旧厂房用地，包括有鹰金钱罐头厂、澳联玻璃厂、南方面粉厂、绢麻厂、广州电池厂、昊天化工厂和员村热电厂。广州国际金融城西区将建起 970 米高地标，东区则将建 350 米高的地标，与广州塔、西塔等珠江新城的高楼遥遥相望。在起步区中，还将建设金融论坛、金融服务中心、金融博物馆等。

根据规划，金融城将开发全国最大的地下城，地下空间面积约 180 万平米，约是目前广州最大的珠江新城地下空间的 3.6 倍（珠江新城地下空间面积是近 50 万平米），深度也将是广州之最，共 5 层：地下一层是商业，面积约 40 万平米，是花城广场地下空间的两倍。

区域因素分析结论：天河区地理位置优越，在环境景观方面，大至各大公园，小至小区绿化环境，绿化程度高，环境状况优美。且其交通条件、基础设施条件完善。在规划方面，天河区规划具有政治、经济、文化、体育和对外交往功能，兼有工业、港口、生活等综合功能的区域。在具备有优越的地理环境及完善的配套设施，再加上规划利好因素的影响，天河辖区内的地块规划前景好。委估宗地所在天河金融城东区未来将发展成集国际金融、贸易、商业、文娱、行政和居住等城市一级功能设施于一体，推动国际文化交流与合作的基地，该区域优势异常明显。

（三）个别因素分析

1、宗地位置：委估宗地位于天河区黄埔大道东 128 号大院内；

2、土地实际用途及估价设定用途：估价对象证载土地用途为工业用地，根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241 号），要求对金融城东区旧厂地块商业市场价格进行评估，故本次评估设定用途为商业用地；

3、土地形状、临街状况：宗地形状呈多边形，基本规则；待估宗地临路状况一般；

4、土地面积及容积率：根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地面积 119,761.21 平方米，总建筑面积合计 79,784.56 平方米，经测算，其实际容积率为 0.67。根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔

大道东 128 号大院内总用地面积为 119,773 m²（包括 119,581.52 m²建设用地和 191.48m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地。根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为 2.5，其它符合当地规划部门的规划控制要求；

5、土地平整状况及基础设施状况（土地开发程度）：经评估人员实地查勘，待估宗地实际开发程度已达到宗地红线内外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内场地部分平整，宗地内建有建筑物；

6、地基承载力、地形、地质条件：评估宗地地基承载力较好，地形地势平坦，地质条件适宜；

7、宗地四至：所在地块东至车陂新涌口西，南至其他建筑物，西至其他道路，北至黄埔大道中；

8、规划利用状况：根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为 2.5，其它符合当地规划部门的规划控制要求。天河区黄埔大道东 128 号大院内证载用地面积为 119,761.21 平方米，根据《土地勘测定界技术报告书》（用地方案号：2019KJ1060030001）显示，天河区黄埔大道东 128 号大院内总用地

面积为 119,773 m²（包括 119,581.52 m²建设用地和 191.48 m²水域及水利设施用地）。根据委托方要求，本次评估范围为广州市浪奇实业股份有限公司证载 119,761.21 m²用地。

9、土地使用年限：估价对象已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1994 年 12 月 17 日起，至估价期日，土地剩余使用年限为 28.2 年。根据委托评估要求，评估天河区黄埔大道东 128 号大院于估价期日 2016 年 9 月 28 日的商业用地土地使用权市场价值，本次估价设定待估宗地的土地使用权剩余使用年限为商业用地的法定最高土地使用年限，即：商业用地 40 年（从估价期日起计）；

10、他项权利情况：根据委托方提供的资料，估价对象无他项权利登记，故本次评估不考虑有他项权利对评估价值的影响。

11、最合理和最有效利用：待估宗地所在区域为广州市规划打造的金融城，未来将集商业、办公和居住为一体的重大商圈，目前周边各类生活配套设施亦趋于完善，因此待估宗地的规划利用情况符合区域总体规划及发展。本次根据最有效使用原则及合法原则，结合评估目的需要确定待估宗地最合理和最有效利用的用途为商业用地。

个别因素分析结论：待估宗地位于天河区黄埔大道东 128 号大院，地处广州市重点发展的金融城区域，未来将发展成为金融中心、高端服务业中心、文化中心和跨国公司总部中心，本次按设定商业用地拟建商业综合体的规划利用情况符合区域总体规划及发展。待估宗地地质条件地形地势情况好，规划建设合理，适宜按规划用途使用。

第三部分 土地估价

一、估价原则

本次估价在遵循独立、客观、公正、科学原则的前提下，结合估价目的。针对委估项目的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则：

（一）合法原则

合法原则是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规 and 规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

根据委托方提供的《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0950072655 号、0940011365 号、0940011403 号）等共 18 份资料记载此次委估宗地土地用途为工业用地，依据委托方提供的《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》（穗土利委评函〔2017〕241 号），要求对金融城东区旧厂地块商业市场价格进行评估，本次评估设定估价对象用途为商业用地，符合合法原则。

（二）最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最高最佳使用点。由于城市土地一般已有规划限制条件，故最有效利用原则要遵循合法原则。

本次评估中估价师对估价对象所处区片进行了规划条件的调查分析，并以此与估价对象的合法用途进行了对比分析，得出估价对象能达到最有

效使用的结论。委估宗地地处广州市重点发展的金融城区域，未来将发展成为金融中心、高端服务业中心、文化中心和跨国公司总部中心，故按设定商业用地拟建商业综合体的规划利用情况与周边土地实现统一的协调发展关系，在其用途的合法用途下实现了最有效利用。

（三）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既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

本次评估中估价师对市场进行了调查，价格是在考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性的情况下最后确定的。

（四）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及假设开发法中采用比较法测算房地产租金中运用了替代原则。

（五）贡献原则

按经济学边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果，其某一部分带来的收益，对总收益而言是部分与整体之间的关系。估价时，可以根据收益现值分别估

算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产价格，也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，扣除建筑物价格来估算土地价格。

估价师已了解过去的收益状况，结合历史收益状况分析土地市场的现状和发展趋势，分析政治经济形势和政策对市场的影响，排除脱离现实的利用或因投机及违法使用所获收益，实现对将来的变动趋势客观、合理的预测。

（六）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。过去的收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向的提供依据。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，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未能给权利人带来的利润总和，即预期收益。

本次评估土地的价格是由土地及其他生产要素共同作用下产生的结果。

（七）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，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

此次评估中，在评估过程中充分分析了影响土地价格发生变动的一般

因素、区域因素及个别因素。

（八）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

在本次土地估价时，估价师已认真分析土地与周围环境的关系，待估宗地土地用途与其所处环境协调。

（九）多种方法相结合的原则

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

按照《城镇土地估价规程》要求，本次评估已采用两种适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

（十）报酬递增递减原则

报酬递增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。

本次评估，评估师充分考虑了土地纯收益递增递减原则这一特点，确定待估宗地最佳集约度和最佳规模，力求土地纯收益客观合理并最大化。

（十一）价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

此次评估中，在评估过程中充分分析和考虑了土地综合质量优劣对土地价格的影响。

（十二）审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

（十三）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。

本次评估中估价师对市场进行了调查，价格是在考虑公开市场情况下最后确定的。

二、估价方法及评估过程

（一）估价方法

1、评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据委估宗地的资料及本估价机构掌握的有关资料，考虑到区域内土地市场的实际情况，对委估宗地的评估方法的选用考虑如下：

对市场比较法的考虑：从市场比较法的适用条件来看，市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，可以直接评估土地的价值。依据评估目的和委托要求，本次评估设定估价对象用途为商业用地，所在区域为广州市天河区金融城，近年来该区域出让土地多为商务办公用地，开发办公物业为主，较少有同级别、类似商业用地土地出让案例，故本次评估不适宜采用市场比较法。

对收益还原法的考虑：收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收

益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时点收益总和的一种方法，适用范围为有收益或潜在收益的土地。根据委托方提供的资料，结合现场调查，区域内较少有类似土地租赁交易，租赁交易情况不活跃，交易案例较少。就目前土地租赁市场状况来看，难以准确调查与估算出土地的纯收益，故评估宗地不宜采用收益还原法。

对剩余法的考虑：剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。主要适用于待开发或潜在开发的土地、待征收改造的再开发房地产估价等。本次待估宗地为计划收储的用地，用地规划技术经济指标根据相关规定设定，即设定为商业用地，并按设定的规划技术经济指标进行评估。另评估对象属于待开发或潜在开发的土地类，且目前位于广州市天河区已建成的同类物业成交案例或租赁较多，交易市场较活跃、透明，具有巨大的潜在开发价值，故待估宗地适宜采用剩余法进行测算。

对成本逼近法的考虑：成本逼近法是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方法，一般适用于新开发土地、工业用地（国有出让土地），或土地市场欠发育、土地交易实例少的地区。该方法主要用于评估成片的国有出让工业土地，较少用于国有住宅、商服、办公用地价格评估。从成本逼近法所测算之土地价格来看，其价格构成主要为土地取得费用、土地开发费用和土地增值收益等，土地取得费用为取得土地而向原土地使用者（或土地所有者）支付的费用，主要形式有：国家征收集体土地所发生的土地补偿费用；征用城市土地而向原土地使用者支付的征收补偿费用。经调查，目前广州市各地征收（用）土地补偿参差不齐，差别较大，对个别的征地成本费用较难掌握，往往采用成本逼近法积算得的商业、办公类土地使用权价格会明显低于正常市场价值，故本次评估不宜采用成本逼近

法。

对基准地价系数修正法的考虑：经调查，待估宗地所在区基准地价体系为广州市在 2015 年 10 月 1 日公布实施的《广州市国有土地使用权基准地价》[《关于公布广州市国有建设用地使用权基准地价的通告》（穗国房字〔2015〕579 号）]，价格基准日为 2015 年 1 月 1 日，该体系分别对商业、居住、办公、工业用地的基准地价水平和土地分级作了详细准确的划分，同时并配备有各种土地用途的基准地价系数修正体系，体系完整，故可以采用基准地价系数修正法进行评估测算。

综上所述，根据委估宗地的资料及本估价机构掌握的有关资料，结合待估宗地所在区域规划特点、区域房地产开发状况、房地产开发项目情况及经济发展规划等因素，考虑到待估宗地规划指标明确，有潜在开发利用价值，规划利用潜力巨大，该地块所处区域房地产市场开发的各实际构成成本可预测计算，且待估宗地所在区域公布有完整的基准地价体系及相应的基准地价系数修正体系。故本次宜采用剩余法和基准地价系数修正法分别对委估宗地进行价格评估。最后，对由上述估价方法得出的估价结果进行比较分析，综合确定最终估价结果。

2、评估方法的依据分析

采用**基准地价系数修正法**的依据是：待估宗地所在区域已公布有基准地价，其基准地价体系为广州市在 2015 年 10 月 1 日公布实施的《广州市国有土地使用权基准地价》[《关于公布广州市国有建设用地使用权基准地价的通告》（穗国房字〔2015〕579 号）]，价格基准日为 2015 年 1 月 1 日，该体系分别对商业、居住、办公、工业用地的基准地价水平和土地分级作了详细准确的划分，体系完整，另通过中国城市地价动态监测系统监测的相关数据编制出广州市商业用地地价指数进行修正，故可以采用基准地价系数修正法进行评估测算。

采用**剩余法**的依据是：广州市房地产业经过十几年的发展，已形成了

一整套比较完善的房地产法规、政策及一个长远的土地供应计划，市场交易公开化，透明化，且该片区待售类似房地产市场均价比较透明，该地块规划指标明确，该地块所处区域房地产市场开发的各实际构成成本可预测计算。结合评估目的及估价对象实际情况，本次评估可采用剩余法进行评估。

（二）估价过程

1、委估宗地规划技术经济指标确定

根据评估目的和委托要求，本次评估根据《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。故本次评估设定估价对象商业用地容积率为 2.5，其它符合当地规划部门的规划控制要求。

综上所述，参照目前《广州市城乡规划技术规定（试行）》要求，结合评估宗地规划指标，遵循最有效利用原则及最佳使用方式进行测算，则有：

宗地位置	容积率	评估用地面积 (m ²)	计容积率总建筑面积 (m ²)	楼层情况	项目名称	各功能建筑面积 (m ²)	各功能配比比重 (%)	备注
天河区黄埔大道东 128 号大院内	设定 2.5	119,761.21	299,403.025	商业综合体，总楼层 5 层	公建配套	14,970.150	5%	
					首层商业	56,886.575	19%	
					二层商业	56,886.575	19%	
					三层商业	56,886.575	19%	
					四层商业	56,886.575	19%	
					五层商业	56,886.575	19%	
合 计		119,761.21	299,403.025			299,403.025	100%	

2、采用基准地价系数修正法评估

（1）基准地价系数修正法技术路线

经调查核实，委估宗地处于广州市公布实施的《广州市基准地价》及《广州市土地级别范围》之内，则采用基准地价系数修正法进行宗地土地价格估价测算。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，就待估宗地的区域条件和别条件与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的一种方法。

（2）本次评估基准地价成果介绍及内涵

广州市于2015年10月1日公布实施的《广州市基准地价》[《关于公布广州市国有建设用地使用权基准地价的通告》（穗国房字〔2015〕579号）]主要成果介绍及内涵为：

①本次公布的国有建设用地使用权基准地价（以下简称基准地价）包括广州市白云区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、花都区、南沙区、萝岗区、从化和增城所辖范围。

②本次基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”的土地开发程度和设定容积率下的区域平均熟地价格，它包括土地取得费（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地纯收益。土地使用年限商业用地为40年、居住用地为70年、工业和综合（办公）用地为50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各区域基准地价的内涵如下：

区 域		十区	增城	从化
商业用地	土地开发程度	五通一平		
	土地使用年限	40年		
	价格类型	首层楼面地价		
居住用地	土地开发程度	五通一平		
	平均容积率	2.7	2.1	2.1
	土地使用年限	70年		
	价格类型	平均楼面地价		
办公用地	土地开发程度	五通一平		
	平均容积率	3.6	3.0	3.0
	土地使用年限	50年		
	价格类型	平均楼面地价		
工业用地	土地开发程度	五通一平		
	平均容积率	1.0		

	土地使用年限	50 年
	价格类型	地面地价

•五通一平：给水、排水、供电、通讯、通路、土地平整

③本次基准地价的价格基准日为 2015 年 1 月 1 日。

④基准地价土地用途划分为商业、综合（办公）、居住、工业等四类。

A、商业类：批发零售用地（含各类商场、销售和服务网点、批发（零售）市场、加油站等用地），旅游餐饮娱乐业用地（含宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧、游乐及旅游设施、歌舞厅、俱乐部、康乐中心、高尔夫球场等用地），其他商服用地（含洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、电信、银行、信用社、证券、期货、保险和其他服务的对外营业场所等用地）。

B、综合（办公）类：办公用地（含国家机关、人民团体及其它事业单位办公楼、会展中心、商业写字楼、金融保险业办公楼、普通办公楼、科工贸一体化办公楼、高新技术产业研发中心、厂区外独立的办公楼等用地），教育科研设计用地（含各类教育、科学研究和勘测设计机构等用地），文化体育用地（含文化馆、博物馆、图书馆、影剧院、体育场馆、体育训练基地等用地），医疗卫生用地（含医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地），慈善用地（含孤儿院、养老院、福利院等用地），宗教用地。

C、居住类：用于生活居住的各类房屋用地。

D、工业类：工业用地（含工矿企业的生产车间、库房、露天作业场及其附属设施用地），仓储用地（含用于物资储备的库房、堆场、包装加工车间、中转的场所及相应附属设施用地），交通运输用地（含铁路、公路、管道运输、港口、机场的线路、站场等用地以及城市道路、广场、车站、社会停车场及其相应附属设施用地），市政设施用地（供水、供电、供燃气、供热、邮政、电信、消防、环卫、公交站场等设施及其相应附属设施用地）。

其他未列入上述范围的用地，其用途类别可参照相关或相近用地的用途类别确定。

⑤营利性社会事业用地（包括邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等）和营利性科研设计用地需整体确权时，其基准地价标准按照所在区域办公用地基准地价的70%确定。

⑥市政基础设施用地基准地价参照工业用地基准地价。

⑦基准地价采用网格点基准地价和商业路线价予以表示，并以土地级别图、网格点基准地价图、土地级别范围和商业路线价加价表予以公布。

⑧在商业路线价区段上的临街商业用地，在标准深度内的部分，其商业地价在网格点价格的基础上按每平方米建筑面积进行商业路线价加价。

⑨市国土规划委将根据土地市场的变化情况对基准地价进行更新修订，经市政府批准后，对外公布执行。

（3）基准地价修正体系

①基准地价系数修正法基本公式

根据《城镇土地估价规程》与《广州市土地级别及基准地价标准》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P = P' \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \pm D$$

P——待估宗地单位面积地价

P'——宗地所在区域的网格点基准地价（楼面地价）

$\sum K$ ——某宗地全部影响地价因素总修正值

K₁——期日修正系数

K₂——容积率修正系数

K₃——土地使用年期修正系数

D——与基准地价设定的土地开发程度相比委估宗地的实际开发程度修正

②商业用地宗地地价修正体系

a、容积率（楼层）修正

①容积率修正（适用于待开发项目）

商业用地容积率修正系数

容积率	≤ 0.4	$0.4 < r \leq 2.4$	> 2.4
修正系数	1.0	$0.78 \times (1/r)^{0.1}$	0.6

注：①商业容积率等于商业建筑面积除以总用地面积；②评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

商业用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	1	0.9603	0.9092	0.8681	0.8340	0.8050	0.7800
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7580	0.7385	0.7210	0.7051	0.6907	0.6774	0.6652
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	> 2.4
修正系数	0.6539	0.6434	0.6336	0.6244	0.6157	0.6075	0.6000

注：①商业容积率等于商业建筑面积除以总用地面积；②评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价；③当商业容积率小于1时，基准地价为商业分摊用地楼面地价。

②楼层修正（仅适用于已建成项目）

商业用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层，地下负一层	第三层，地下负二层	第四层及以上，地下负三层及以下
修正系数	平均值	1.0	0.6	0.48	0.35
	修正范围	1.0	0.50~0.65	0.35~0.55	0.25~0.40

注：①当某层商业用房的基准地价进行楼层修正后低于所在地段的办公用地的基准地价时，取其所在地段办公用地的基准地价；②已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

b、临街深度修正系数（仅适用于商业路线价区段）

商业用地路线价深度修正系数表（标准深度为15米）

临街深度（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$	$10 < d \leq 12$	$12 < d \leq 15$
修正系数	1.70	1.56	1.45	1.32	1.21	1.12	1.0

注：设定路线价区段的区域按平均标准深度15米确定修正系数。

商业用地路线价深度修正系数表（标准深度为10米）

深度（米）	$0 \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$
修正系数	1.50	1.38	1.25	1.13	1.0

注：设定路线价区段的区域按平均标准深度10米确定修正系数。

商业用地路线价深度修正系数表（标准深度为8米）

深度（米）	$0 \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$
修正系数	1.40	1.28	1.15	1.0

注：设定路线价区段的区域按平均标准深度8米确定修正系数。

c、宽深比修正系数（仅适用于商业路线价区段）

商业用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w < 0.1$	$0.1 < w < 0.3$	$0.3 < w < 0.7$	$0.7 < w < 0.9$	$0.9 < w < 1.1$	$1.1 < w < 1.2$	$w > 1.2$
修正系数	0.88	0.95	1.00	1.04	1.08	1.12	1.15

注：①宽深比适用于已建成的宗地和待开发宗地；②深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

d、街角地修正

街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

e、商业集聚度修正系数

进行商业集聚度修正需同时满足以下两个条件：①属于没有设定路线价的路段；②属商业比较集聚的区域，如批发市场、专业市场等，其修正时针对商业用地网格点基准地价进行修正，商业集聚度修正幅度为+10%。

f、其他个别因素修正系数

其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有效	形状较规则，对土地利用较为有效	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数（%）	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

g、土地剩余使用年期修正系数

商业用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0859	0.1646	0.2368	0.3030	0.3637	0.4193	0.4703	0.5171	0.5599	0.5992
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.6352	0.6682	0.6985	0.7263	0.7517	0.7750	0.7964	0.8160	0.8340	0.8505
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.8656	0.8794	0.8921	0.9037	0.9144	0.9242	0.9332	0.9414	0.9489	0.9558
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9622	0.9680	0.9733	0.9782	0.9826	0.9867	0.9905	0.9939	0.9971	1.00

h、宗地基础设施配套程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

商业用地基础设施配套程度修正值范围表

单位：元/m²（土地面积）

开发程度	道路	给水	排水	电力	通讯	煤气	平整土地
开发费用	50~90	10~30	5~20	30~90	6~20	20~40	15~20

（4）基准地价系数修正法测算过程

①功能用途基准地价选用说明

基准地价系数修正法测算时，按待估宗地各功能用途选用基准地价最为关键，根据2015年10月01日公布实施的《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市国有建设用地使用权基准地价的通告》（穗国房字〔2015〕579号），本次评估基准地价选用原则有：

本次评估根据评估目的和委托要求，设定估价对象商业用地容积率为2.5，结合广州市基准地价主要成果介绍及内涵，故本次评估参照商业用地基准地价进行修正测算。

②待估宗地商业用地楼面地价修正测算

A、确定待估宗地的土地级别及基准地价（P'）

评估宗地位于天河区黄埔大道东128号大院内，地处广州市天河区基准地价覆盖范围内。对照《广州市土地级别范围及价格》，宗地所属区域二级商业用地，其商业用地网格点基准地价如下：

宗地名称	设定用途	参照用途	参照土地级别	基准地价 (元/平方米建筑面积)
天河区黄埔大道东128号大院内	商业用地	商业用地	二级	19,752（首层楼面地价）



B、确定期日修正系数

本次估价采用的基准地价在 2015 年 10 月 1 日公布,价格基准日为 2015 年 1 月 1 日,本次估价期日为 2016 年 9 月 28 日,期间广州市房地产价格、土地价格均有一定幅度的提升,故需进行期日系数调整。因缺少权威的地价指数和地价变动信息,本次评估参照近年来中国城市地价动态监测系统监测的相关数据编制出广州市商业用地地价指数表。见下表:

广州市商业用地增长率一览表

年期季度	商业地价增长率	备注
2015 年第 1 季度	1.94%	备注说明:所采用地中国城市地价动态监测(广州市)的地价增长均是以上季度为基期,即上季度为 100,采用环比测算的。
2015 年第 2 季度	1.49%	
2015 年第 3 季度	1.46%	
2015 年第 4 季度	1.22%	
2016 年第 1 季度	1.19%	
2016 年第 2 季度	1.20%	
2016 年第 3 季度	2.47%	

通过地价增长率一览表,本次基准地价的价格期日为 2015 年 1 月 1 日,故估价对象的交易期日修正系数 $K_1 = (1+1.94\%) \times (1+1.49\%) \times (1+1.46\%) \times (1+1.22\%) \times (1+1.19\%) \times (1+1.20\%) \times (1+2.47\%) = 1.1149$ 。

C、确定影响地价个别因素修正系数 (ΣK)

根据基准地价修正体系,影响商业地价格的个别因素主要有宗地大小、

宗地形状、地形地质等。按照待估宗地的个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，详细过程如下：

待估宗地地价影响因素说明表及修正系数表

个别因素	地价影响因素说明	修正幅度(%)
宗地形状修正	形状基本规则	0.0
地形地质修正	地形地质状况适宜	0.0
宗地大小修正	宗地面积适中	0.0
合计 ΣK		0.0

综上：待估宗地的个别因素总修正 $\Sigma K_{\text{商业}} = 0\%$

D、容积率修正系数（K2）

商业用地容积率修正系数

容积率	≤ 0.4	$0.4 < r < 2.4$	≥ 2.4
修正系数	1.0	$0.78 \times (1/r)^{0.1}$	0.6

注：（1）商业容积率等于商业建筑面积除以总用地面积；（2）评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

本次评估设定容积率为 2.5，参照上述商业用地容积率修正系数表，则本项目容积率修正 $K2_{\text{商业}} = 0.6$

E、土地使用权年期修正系数（K3）

本次评估委托评估要求评估待估宗地在法定最高使用年限下的市场地价水平，本次评估设定该宗地于估价期日（2016 年 9 月 28 日）起，商业用地 40 年。与基准地价内涵的使用年限一致，即待估宗地的使用权年期修正系数 $K3_{\text{商业}} = 1.0$ 。

F、街角地修正系数（K4）

委估宗地位于天河区黄埔大道南车陂涌口东侧地段，两面临街，参照街角地修正系数表，确定委估宗地的街角地修正系数为 $K4_{\text{商业}} = 1.08$ 。

G、实际开发程度修正（D）

按评估对象的具体情况以及所在区域的用地情况，商业用地的基准地价设定的土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下各土地级别的不同用地类型法定最高使用年

期的平均地价。

因待估宗地的估价设定开发程度为宗地外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。宗地设定开发程度与基准地价内涵标准的开发程度（五通一平）无差异，则不需进行实际开发程度修正，即 $D_{商业}=0$ 。

G、基准地价修正系数法估价结果

将上述结果代入公式 $P = P' \times (1 + \sum K) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 + D$ 计算，则有：

$$\begin{aligned} P_{商业} &= P'_{商业} \times (1 + \sum K_{商业}) \times K1_{商业} \times K2_{商业} \times K3_{商业} \times K4_{商业} + D_{商业} \\ &= 19,752 \times (1 + 0.0) \times 1.1149 \times 0.6 \times 1.0 \times 1.08 + 0 \\ &\approx 14,270 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

3、采用剩余法评估

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

公式：地价 = 开发价值 - 开发费用 - 管理费用 - 利息 - 销售费用 - 销售税费 - 开发利润 - 购地税费

本次采用静态分析方法进行评估。

（1）待估宗地开发条件确定：

①规划指标

详见本报告第 50 页所述。

②最有效利用方式分析

A、最佳土地利用分析

评估宗地为天河区黄埔大道东 128 号大院内，四至：东至车陂新涌口西，南至其他建筑物，西至其他道路，北至黄埔大道中。位于金融城东区

区域内，目前现状为工业、商业、居住混合区域。区域内有银行、超市、学校、餐饮等，配套较完善。附近设有车陂南、明珠新村公交站，有 771 路、53 路、43 路等多路公交线路途经，距地铁车陂南站约 350 米，公共交通便利。未来预计将发展成集国际金融、贸易、商业、文娱、行政和居住等城市一级功能设施于一体，推动国际文化交流与合作的基地，该区域优势异常明显。综上，本次根据最有效利用原则及合法原则，确定委估宗地最合理和最有效利用的用途为商业用地，用于拟建商业综合体为最有效利用方式。

B、市场供需状况及市场目标客户

委估宗地处于天河区重点发展区域，预期该区域对商业物业需求上升趋势明显。本次评估根据委托评估要求，设定估价对象为商业用地，拟开发建设商业综合体，目标客户群主要是进驻金融城的中高端企业以及周边入住的居民。

③利用方式的确定

根据上述分析，在合法原则和最有效利用原则下确定的宗地利用方式为：

A、利用方式：根据委托方提供的资料显示，委估宗地用途设定为商业；目前委估宗地为待开发用地，本次评估根据委托评估要求，设定估价对象为商业用地，拟开发商业综合体。

B、规模为：本项目委估宗地位于天河区黄埔大道东 128 号大院内，评估用地面积 119,761.21 m²，拟开发为一栋 5 层高商业综合体，总建筑面积为 299,403.025 m²，首层至五层的建筑面积均为 56,886.575 m²，公建配套建筑面积为 14,970.150 m²。

C、结构、档次：本次设定待估宗地将建设成钢筋混凝土结构，建筑楼层设为 5 层，公共空间为精装修，室内为毛坯。

(2) 估算开发经营期

根据估价对象周边同类物业的建设工程建设周期，结合评估人员经验，预计该工程从估价期日（2016年9月28日）起至完全竣工状态止，建设周期约3年。

在此期间内，房地产供需状况没有较大波动，楼价在销售期间内保持不变，所建物业建成后全部出售完毕。地价款在建设初期一次性投入，建安工程成本费用在建设周期内均匀投入。

（3）预测总售价

对于房地产开发项目，房地产总开发价值一般以项目规划限定的开发完成后可出售建筑面积的销售来体现。评估中设定开发完成后的商业部分物业均可按出售建筑面积全部出租或出售，则估价对象可出租或出售建筑面积如表所示：

拟建房地产可租售建筑面积一览表

宗地位置	容积率	楼层情况	项目名称	各功能建筑面积 (m ²)	备注
天河区黄埔大道东128号大院内	设定 2.5	商业综合体，总楼层5层	首层商业	56,886.575	
			二层商业	56,886.575	
			三层商业	56,886.575	
			四层商业	56,886.575	
			五层商业	56,886.575	
合 计				284,432.875	

拟建房地产平均单价为待估房地产于估价期日时的销售价格，估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，在实地查勘和调研的基础上认为：该项目于估价期日时的价格测算过程应依据目前待估物业所在区域或类似区域内类似商业用房的市场销售或租赁价格，采用适宜的测算方法进行价值测算。经调查，目前委估项目所在区域内商业用房多为租赁，租赁市场活跃，故我们参照区域内类似物业的市场情况，采用收益法进行测算，确定待估拟开发的房地产在估价期日时平均销售单价。

根据对周边类似房地产调查及该区域的房地产成交情况，采用收益法

进行测算：

A、收益还原法技术路线：收益还原法是在充分考虑到市场的实际状况，通过市场调查和分析，预期估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益，再运用适当的资本化率，将该纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

$$V=A/(r-s) \times [1-(1+s)^n/(1+r)^n]$$

式中：V：物业现值（收益价格） A：未来第1年末纯收益

r：还原利率（资本化率） s：物业租金收益年增长率（ $s \neq r$ ）

n：剩余使用年限（收益期限）

运用收益法估价时，其年纯收益和资本化率的确定十分关键。在确定年纯收益时，即考虑估价对象的实际收益，又考虑其客观收益，即排除了实际收益中属于特殊的、偶然的要素后得到的一般正常收益；在确定资本化率时，我们主要考虑无风险安全利率、风险调整值等因素。

B、收益法相关参数确定

a、租金收益的确定

通过对区域内的类似商业物业租赁交易情况的统计分析，我们主要以估价对象附近的可比交易实例作为本次估价的依据，最终选取三个实例为本次测算的可比实例，具体测算如下所示：

租金市场法修正测算表

咨询对象 及案例名 称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
	拟建商业综合体	黄埔大道首层商铺	黄埔大道首层商铺	黄埔大道首层商铺
所在位置	天河区黄埔大道东 128 号大院内	黄埔大道 196 号	黄埔大道中 259 号	黄埔大道东 830 号

	空间布局合理，通风采光较好，配套齐全	发展商较好，空间布局合理，通风采光较好，配套较齐全	好，空间布局合理，通风采光较好，配套较齐全	发展商较好，空间布局合理，通风采光较好，配套较齐全
	建筑结构	100	100	100
	建筑质量	100	100	100
	装修状况	100	102	102
	设施设备	100	100	100
	物业新旧程度	100	95	95
	物业管理与发展商情况	100	96	96
	空间布局	100	100	100
	通风采光	100	100	100
	配套情况	100	97	97
	——	1,1082	1,1082	1,1082
修正总参数	——	1,1082	1,1082	1,1082
月租金修正单价 (元/m ²)	——	217.21	205.02	221.64
	取三案例比准单价的算术平均值(精确至圆)			215

备注:

交易时间修正: 估价对象与可比实例成交时间较接近, 期间市场无太大波动, 故无需修正。

区域因素修正:

a. 商业繁华度划分为 4 个等级, 即距离在繁华商圈 2 公里以内为好, 2-4 公里以内为较好, 4-6 公里内为一般, 6 公里以上为劣, 以委估对象条件指数为 100, 每增加或减少一个级别, 房价向上或向下修正 2%;

b. 公共交通便利度分为便捷、较便捷、一般、较差来反映, 以委估对象临近的公交线路指数为 100, 每增加或减少一个级别, 房价向上或向下修正 2%;

c. 公共设施完备度分为完善、较完善、一般、不完善四个级别, 每增加或减少一个级别, 房价向上或向下修正 2%;

d. 基础设施完善度分为完善、较完善、一般、不完善四个级别, 每增加或减少一个级别, 房价向上或向下修正 2%;

e. 道路通达度分为好、较好、一般、较差, 差五个级别, 每增加或减少一个级别, 房价向上或向下修正 2%;

f. 区域规划情况分为好、较好、一般、较差, 差四个级别, 每增加或减少一个级别, 房价向上或向下修正 2%;

个别修正因素:

a. 建筑结构分为钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构三个级别, 每增加或减少一个级别, 房价向上或向下修正 2%;

b. 建筑质量: 分为好、较好、一般、较差, 差五个等级, 以委估对象条件指数为 100, 相差一个等级, 房价修正 +/-2%;

c. 装修状况: 从高到低装修分为豪华装修、中档装修、普通装修和毛坯房四个档次, 以委估对象条件指数为 100, 相差一个等级, 房价修正 +/-2%;

d 设施设备: 从高到低装修分为齐全、较齐全、不齐全三个档次, 以委估对象条件指数为 100, 相差一个等级, 房价修正 +/-2%;

e. 物业新旧程度: 分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级, 以委估对象条件指数为 100, 相差一个等级, 房价修正 +/-5%;

f. 物业管理及发展商情况: 分为有好、较好和一般三个等级, 以委估对象条件指数为 100, 相差一个等级, 房价修正 +/-4%;

g. 空间布局: 分为合理、较合理、一般、不合理四个等级, 以委估对象条件指数为 100, 相差一个等级, 房价修正 +/-2%;

h. 通风采光: 分为好、较好、一般、较差四个等级, 以委估对象条件指数为 100, 相差一个等级, 房价修正 +/-2%;

i. 配套情况分为齐全、较齐全、不齐全, 以委估对象条件指数为 100, 相差一个等级, 房价修正 +/-3%。

通过上述测算得出估价对象商业房地产的平均租金水平为 215 元/m²·月。

b、年租金增长比率、租金损失率的确定

根据调查该区域承租人和出租人反映，类似物业租金一般每年按 3.0%~8.0% 的比率递增。结合广州市总体规划及近年来广州市房地产业的发展情况，广州市房地产发展均较好，房地产价格呈现较明显的波动，总体呈增长趋势，类似的房地产租金水平亦随着房地产价格、经济发展水平等呈递增趋势，综合相关的房地产价格指数，经分析，将租金收益增长率确定为 5%，则 $s=5\%$ 。根据周边同类型物业的供求状况及委估标的物实际利用情况，设定 5% 的租金损失率。

c、营运费用的确定

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括与房地产相关的房地产税、其他税费（包括增值税及附加等）、保险费、管理费用（人员工资及办公费用、租赁代理费）、保持房地产正常运转的成本（建筑物及相关场地的维护、维修费）、为承租人提供服务的费用（如清洁、保安）等。

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，出租不动产需按照经营租赁服务缴纳房产税，房产税采用比例税率，按房产租金收入计征的，税率为 12%。根据《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）相关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，故税率为 $12\% \div (1+5\%)$ 。

其他税费主要指增值税、城市维护建设税、教育附加费等。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），营业税改征增值税按简易计税方法计税，征收率为租金收入的 5%；《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税为营业税的 7%；根据《广东省政府关于加强我省教育费附加征收管理工作的通知》，教育附加费为营业税的 3%，地方教育费为营业税的 2%；上述税费合计 5.33%。

d、资本化率 r 的确定

资本化率以安全利率加风险调整值确定。安全利率采用中国人民银行公布的人民币一年期定期存款利率 1.5%；由于该路段写字楼物业投资额较大，项目投资风险亦较大，本次评估风险调整值考虑当地同类型物业市场供求关系及风险因素，取 4.5%，即 r 取 6%。

e、收益年限 n 的确定

本次评估根据委托评估要求，本次估价设定待估宗地的土地使用权剩余使用年限为法定最高土地使用年限，即：商业用地 50 年，从估价期日（2016 年 9 月 28 日）起计，即收益年限为土地使用权剩余使用年限 40 年。

C、收益法评估测算过程

a. 重置成本：

序号	费用名称	费率或公式	数值（元/ m^2 ）
1	建筑总成本（元）	$A+B+C+D$	4784.15
A	建安成本（元）	4,180	4180.00
B	专业费（元）	$(A) \times 4.00\%$	167.20
C	管理费（元）	$(A) + (B) 3.00\%$	130.42
D	建设期有关税费（元）	$(A) \times 7.33\%$	306.53
2	投资利息（元）	4.75%	344.89
3	开发商利润（元）	$(4) \times 20.00\%$	956.83
4	建筑物重置价值（元）	$1+2+3$	6,086

b. 收益法测算

序号	费用名称	公式或费率	数值
1	有效毛收入	月租金	根据实际市场信息修正
2		利息	押金 $\times$ 年利率 $\times$ 2 个月
3		空置率	5%
4		年有效毛收入	月租金 $\times$ 12 + 利息 - 租金空置损失
5	年运营费用	年管理费	年有效毛收入 $\times$ 3.0%
6		年保险费	重置成本 $\times$ 0.1%
7		年维修费	重置成本 $\times$ 1.0%
8		年房产税	年有效毛收入 $\times$ 12% $\div$ (1+5%)
9		其它税费	年有效毛收入 $\times$ 5.33%
10		年运营费用	$(5) + (6) + (7) + (8) + (9)$
11	年纯收益 A		$(4) - (10)$
12	剩余使用年限 n		设定土地剩余使用年限为 40 年

13	资本化率 r	安全利率+风险调整值	6.0%
14	递增率	市场调查	5.0%
15	收益单价 P	$P=A(P/A, r, n)$	60,100

综上，本次估价对象的首层收益单价为 60,100 元/ m^2 （精确至百位）。

则，参考基准地价修正体系的楼层修正，确定各楼层修正系数，可得各楼层的收益单价和物业价值，如下表：

可售物业名称	可出售建筑面积 (m^2)	基准价	修正系数	预测单价 (元/ m^2)	预测总价 (元)
首层商业	56,886.575	60,100	1.00	60,100	3,418,883,158
二层商业	56,886.575	60,100	0.60	36,100	2,053,605,358
三层商业	56,886.575	60,100	0.50	30,100	1,712,285,908
四层商业	56,886.575	60,100	0.40	24,000	1,365,277,800
五层商业	56,886.575	60,100	0.36	21,600	1,228,750,020
合 计					9,778,802,244

（4）估算总开发成本

根据待估宗地现状，项目拟建设商业综合体项目，必须经过勘察设计与前期工程、建筑安装工程和室内外基础设施建设等阶段。期间发生的费用概括有勘察设计费、可行性研究费用，场地基础设施费用，土建安装及附属工程费用，室外工程、绿化建设费用，管理费用和不可预见费等。经归类，上述费用可分为建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费、管理费用、不可预见费用等。分别估算如下：

①建筑安装工程费

主要是指拟建造房地产项目及附属工程所发生的土建工程费用（含基础、主体、屋面及防水工程等）、安装工程费用（含强电、弱电、给排水、电梯、中央空调、消防等）、装饰装修工程费用（室内、外装饰装修）等，附属工程是指房屋周围的围墙、水池、建筑小品、绿化等项目。根据《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010年）和广州市工程造价信息，结合委估宗地拟建项目的总体规模及所在区域已开发的类似商业综合体项目投

入情况及标准，估算估价对象宗地拟开发项目建筑安装工程费单方造价为4,180元/m²，具体详见下表：

建筑安装工程费一览表

序号	项目名称		拟建物业单位造价	备注
1	土建工程费用 (元/m ²)	基础工程	200	
		主体工程	2,100	
2	安装工程费用(不含 装修、弱电安装工程) (元/m ²)	水电安装	280	不包括弱电工程安装
		电梯工程	200	配多部电梯
		中央空调系统工程	200	
		消防工程	200	
3	装饰装修工程费用 (元/m ²)	室外装饰装修、室内 装修	800	室内为毛坯，公共部 分为精装修
4	弱电安装工程费用 (元/m ²)	通讯、可视对讲电 话等工程	200	
建安成本单方造价合计(元/ m ²)			4,180	
总建筑面积(m ²)			299,403.025	
建安成本总造价(元)			1,251,504,645	建安成本单方造价× 总建筑面积

②勘察设计和前期工程费

主要是指评估宗地拟开发项目前期工作中的市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评估、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通电、通水、通路场地平整及临时用房等所必要的费用。目前广州市对工程项目规划勘察设计等前期工程一般采用招投标方法确定，市场竞争因素与机制加强，其规划勘察设计等费用对于不同工程项目及中标单位也有一定的差异。经调查测算，广州市已建工程项目规划勘察设计及前期工程费一般为建安工程费用的1%~2%，结合委估宗地拟开发项目的总建筑规模，本次按总建安工程费用的1.0%计。

$$\begin{aligned}
 \text{勘察设计和前期工程费} &= \text{总建筑安装工程费} \times 1.0\% \\
 &= 1,251,504,645 \times 1.0\% \\
 &= 12,515,046 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

③基础设施建设费

主要是指城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水等）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施的建设费用。一般地，广州市公开出让土地的土地开发程度都达到宗地红线外“五通”，红线内地面平整，为熟地。对此基础设施建设费仅只针对宗地红线内道路、给排水、电力等管线铺设、宗地红线内绿化、园林景观等，以及其他室外基础设施配套工程等项目所发生费用。

根据《广东省工程造价信息》及广州市颁发的城市规划定额指标执行，结合本次评估项目特点，预计待估宗地红线内的基础设施建设费单方造价约为 180 元/m²，并按待估宗地规划总建筑面积计，则有：

$$\begin{aligned}\text{基础设施建设费} &= \text{规划总建筑面积} \times \text{基础设施建设费单方造价} \\ &= 299,403.025 \times 180 \\ &= 53,892,545 \text{ (元)}\end{aligned}$$

④公共配套设施建设费

主要是指城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性配套设施的建设费用。本项目的公共配套设施项目成本已在建筑安装成本中考虑，故在此不需重复计算。

⑤其他工程费

主要包括工程监理费、竣工验收费等。

A、工程监理费

根据国家发改委、建设部 2007 年 3 月 30 日颁布，2007 年 5 月 1 日实施的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格（2007）670 号，按该《规定》所载的施工监理收费基价表测算，并结合建设工程项目规模、属地等情况进行一定幅度（≤20%）的上下调整予以确定最终的工程监理费。经调查，目前广州市对建设工程项目监理一般采用市场化模式（以招投标方为主）确定，受市场竞争机制影响，不同的监理单位监理不同的工程项目其所需工程监理费亦有一定的差异，一般约为总造价 1.0%-2% 之间。根

据上述调查，参照广州市目前类似商业综合体项目的工程监理费用，本次按该项目总建筑安装工程费、基础设施建设费用、公共配套设施建设费三项总费用之和的 1.0% 计算。

$$\begin{aligned}\text{工程监理费} &= (\text{总建筑安装工程费} + \text{基础设施建设费用} + \text{公共配套设施建设费}) \times 1.0\% \\ &= (1,251,504,645 + 53,892,545 + 0) \times 1.0\% \\ &= 13,053,972 \text{ (元)}\end{aligned}$$

B、竣工验收费

经对广州市类似的房地产开发项目的竣工综合验收时所发生费用的统计与分析，并结合相关部门提供的信息，预计本次待估宗地拟建商业项目的竣工验收费为该拟建项目总建筑安装工程费、基础设施建设费用、公共配套设施建设费三项总费用之和的 0.5%，则有：

$$\begin{aligned}\text{竣工验收费} &= (\text{总建筑安装工程费} + \text{基础设施建设费用} + \text{公共配套设施建设费}) \times 0.5\% \\ &= (1,251,504,645 + 53,892,545 + 0) \times 0.5\% \\ &= 6,526,986 \text{ (元)}\end{aligned}$$

⑥开发期间税费

主要是指待估宗地拟开发建设期间内的有关税费和地方政府或其他有关部门收取的费用，主要有市政配套设施建设费、人防工程费等。

A、市政配套设施建设费

市政配套设施建设费包括所需的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施建设费用及与市政设施的接口、增容费、其他有关的公共设施建设的统筹费用。本次测算参照广州市建设委员会、广州市物价局 1998 年 3 月 25 日发布的《关于缴交“配套设施建设费”有关计算基数问题的通知》（穗建城[1998]74 号，1998 年 4 月 1 日起正式执行）执行。该通知对广州市市辖区内的建筑物各工程层数制定了缴交“配套设施建设费”的计

算基数，以此对固定资产投资建设项目统一征收“配套设施建设费”，在实际征收中按建筑物的总楼层数及对应的基数进行。结合计价格[2001]585号、粤价[2003]160号文的相关规定，广州地区小区项目由5.5%调整为5%。委估宗地拟开发项目为商业综合体项目，预计地上总楼层约5层，经查待估宗地缴交“配套设施建设费”的计缴基数为（1080）×比率（5%）×总建筑面积，则本次市政配套设施建设费计算如下：

$$\begin{aligned}\text{市政配套设施建设费} &= \text{规划总建筑面积} \times \text{计缴基数} \times 5\% \\ &= 299,403.025 \times 1,080 \times 5\% \\ &\approx 16,167,763 \text{（元）}\end{aligned}$$

B、人防工程费

按《广东省发展改革委关于公布涉企行政事业性收费目录清单的通知》（粤发改价格〔2015〕510号）要求，防空地下室易地建设费按地面总建筑面积每平方米10元至50元缴纳。结合评估项目情况，本次待估宗地开发房地产项目人防工程费取25元/m²，则：

$$\begin{aligned}\text{人防工程费} &= 25 \times \text{地上计容积建筑面积} \\ &= 25 \times 299,403.025 \\ &= 7,485,076 \text{（元）}\end{aligned}$$

⑦不可预见费

为保证安全性以及项目开发建设过程中突发性、不可预见性因素（如雨雪天气、洪水等）造成的工期延迟等而备有的不可预见费，一般取建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费等费用之和的3.0%。则有：

$$\begin{aligned}\text{不可预见费} &= (\text{建筑安装工程费} + \text{勘察设计和前期工程费} + \text{基础设施建设费} + \text{公共配套设施建设费} + \text{其他工程费} + \text{开发期间税费}) \times 3.0\% \\ &= (1,251,504,645 + 12,515,046 + 53,892,545 + 0 + 13,053,972 \\ &\quad + 6,526,986 + 16,167,763 + 7,485,076) \times 3.0\%\end{aligned}$$

$$\approx 40,834,381 \text{ (元)}$$

综上，委估宗地拟开发项目总开发成本计算如下表：

总开发成本估算表

序号	项目名称		相关参数及计算公式	总成本费用(元)
①	建筑安装成本(元/m ² ·元)		4,180元/m ² ×总建筑面积	1,251,504,645
②	勘测、设计费及前期费用(元)		1.0%×建筑安装成本	12,515,046
③	基础设施建设费用(元/m ² ·元)		180×总建筑面积	53,892,545
④	公共配套设施建设费(元/m ² ·元)		不予以考虑	0
⑤	其他工程费用	工程监理费(元)	1.0%×(①+③+④)	13,053,972
		竣工验收费(元)	0.5%×(①+③+④)	6,526,986
⑥	开发建设期相关税费	市政配套设施建设费(元)	计算公式: 计算基数×比率(5%)×总建筑面积	16,167,763
		人防工程费(元/m ² ·元)	25元/m ² ×建筑面积	7,485,076
⑦	不可预见费(元)		3.0%×(①+②+③+④+⑤+⑥)	40,834,381
总开发成本(元)			①+②+③+④+⑤+⑥+⑦	1,401,980,414

(5) 管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据调查分析广州市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合估价对象拟开发项目具体状况，管理费用可按照土地取得成本与总开发成本之和的3.0%计，则有：

$$\text{管理费用} = (\text{土地取得成本} + \text{总开发成本}) \times 3.0\%$$

$$= (P + 1,401,980,414) \times 3.0\%$$

$$\approx 42,059,412 + 0.03P \text{ (元)}$$

(6) 测算投资利息

设土地价格为P，开发期为3年，贷款利率按估价期日一至三年期银行贷款年利率4.75%计，采用复利计算，则：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{土地取得成本} + \text{取得税费}) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (\text{总开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1 + 4.75\%)^{3/2} - 1] \\ &= (P + 3.1\%P) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (1,401,980,414 + \end{aligned}$$

$$42,059,412 + 0.03P) \times [(1 + 4.75\%)^{3/2} - 1]$$

$$\approx 104,100,126 + 0.1562P \text{ (元)}$$

(7) 测算开发利润

根据国务院国资委财务监督与考核评价局制定的根据 2016 年《企业绩效评价标准值》，房地产全行业的销售（营业）利润率约为 9.5%~20.0%。结合本委估宗地实际情况，本次开发利润采用销售利润率。综合考虑广州市类似商业用地土地开发投资回报情况及中国人民银行公布的利率水平等多方面因素，同时对目前广州市房地产开发企业的销售利润情况分析，并结合委估宗地所在区域的规划方向及该项目拟建商业综合体等情况确定其拟建房地产项目的销售利润率为 20%。则有：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= \text{总开发价值} \times \text{销售利润率} \\ &= 9,778,802,244 \times 20\% \\ &= 1,955,760,449 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(8) 测算销售税费及销售费用

销售费用主要包括市场代理费、推广费等。据调查分析广州市同类房地产开发项目的销售情况，该类房地产开发项目的市场代理、推广费等销售费用率取不动产销售额的 1~3%，结合评估项目的实际，销售费用取 2%；

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{总开发价值} \times \text{销售费用率} \\ &= 9,778,802,244 \times 2\% \\ &\approx 195,576,045 \text{ (元)} \end{aligned}$$

销售税费包括增值税、教育费附加、城市维护建设税等，经查询广州市地税局税收标准，销售不动产增值税征收标准：房地产开发新项目增值税税率为 11%，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额；增值税附加合计 12%（其中：教育费附加征收率为增值税税额的 3%；广州市城市维护建设税为增值税税额的 7%，地方教育附加为

增值税税额的 2%)。

土地增值税根据《广州市地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》规定，实行预征制度，土地增值税预征费率根据所属物业类型的不同，预征税率商业为 4%。

①一般计税方式计征增值税：

应纳税额 = 当期销项税额 - 当期进项税额（税率为 11%）

$$\begin{aligned}\text{当期销项税额} &= (\text{开发完成后的房地产价值} - \text{土地价格 P} - \text{购地税费}) \\ &\div (1 + 11\%) \times 11\% \\ &= (9,778,802,244 - 1.031P) \div (1 + 11\%) \times 11\% \\ &= 969,070,493 - 0.1022P\end{aligned}$$
$$\begin{aligned}\text{当期进项税额} &= \text{建筑安装成本} \div (1 + 11\%) \times 11\% + (\text{总开发成本} - \text{建筑安装成本} \\ &+ \text{管理费用} + \text{销售费用}) \div (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 1,251,504,645 \div (1 + 11\%) \times 11\% + (1,401,980,414 - \\ &1,251,504,645 + 42,059,412 + 0.03P + 195,576,045) \div (1 \\ &+ 6\%) \times 6\% \\ &= 145,991,543 + 0.0017P \text{ (元)}\end{aligned}$$
$$\begin{aligned}\text{增值税} &= 969,070,493 - 0.1022P - (145,991,543 + 0.0017P) \\ &= 823,078,950 - 0.1039P\end{aligned}$$
$$\begin{aligned}\text{②增值税附加} &= \text{增值税} \times 12\% \\ &= (823,078,950 - 0.1039P) \times 12\% \\ &= 98,769,475 - 0.0125P\end{aligned}$$
$$\begin{aligned}\text{③土地增值税} &= 9,778,802,244 \div (1 + 11\%) \times 4\% \\ &= 352,389,270 \text{ (元)}\end{aligned}$$

综上，上述销售税费及销售费用计算详见下表：

序号	项目名称	税率	数额（元）	备注
1	销售费用	2.0%	195,576,045	销售收入 × 2.0%
2	增值税		823,078,950 - 0.1039 P	

3	增值税附加	增值税的 12%	$98,769,475 - 0.0125P$	
4	土地增值税		352,389,270	
1-4 合计			$1,469,813,740 - 0.1164P$	

(9) 测算购地税费

买方购买土地应负担的税费主要包括契税、印花税和交易手续费。购买土地应缴契税的纳税比例为土地交易价格的 3%，印花税按土地交易价格的 0.05% 计算，交易手续费按土地交易价格的 0.05% 计算，则合计约为 3.1%，则有：

预计买方购买土地应负担的税费 = 总地价 $P \times 3.1\% = 0.031P$

(10) 总地价 (P) 测算：

总地价 $P = \text{项目总开发价值} - \text{总开发成本} - \text{管理费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费及费用} - \text{开发利润} - \text{购地税费}$

$$\begin{aligned}
 P &= 9,778,802,244 - 1,401,980,414 - (42,059,412 + 0.03P) - \\
 &\quad (104,100,126 + 0.1562P) - (1,469,813,740 - 0.1164P) - \\
 &\quad 1,955,760,449 - 0.031P \\
 &\approx 4,365,087,303 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{单位楼面地价} &= \text{总地价 (P)} \div \text{计算容积率建筑面积} \\
 &= 4,365,087,303 \div 299,403.025 \\
 &\approx 14,579 \text{ (元/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

通过上述测算过程，采用剩余法测算得到委估地块的楼面单价为 14,579 元/平方米。

三、地价的确定

(一) 估价方法的应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了基准地价系数修正法、剩余法测算宗地完整产权下的国有出让土地使用权楼面地价进行测算。两种方法的适应性分析如下：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的一种方法。该方法的运用主要依据评估宗地所在城市有较完整的基准地价体系，其理论依据主要是替代原理，所得到的土地价格是一种比准价格，该方法操作较简单、快捷，有较强的理论基础（地租理论），但基准地价是在政府部门指导确认情况下得出的，主要用于政府指导进行核算土地出让金、课税以及土地使用权公开出让等用途，因为基准地价仅反映的“五通一平”熟地价格，对应的可以直接进入开发利用状况的空地，故其基准地价系数修正法测算结果仍能反映委估宗地客观市场价值。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。其理论依据是预期原理，所得到的是一种剩余价格，该方法所预测算的预期房地产价值主要依据目前房地产市场及项目预期规划发展等情况确定的，该方法有较强的理论基础，也易于掌握，可操作性较强，由于该项目拟开发建设商业综合体，且广州市房地产市场价格较为透明，估价对象已建成物业的销售价格和所处区域房地产市场开发的各项实际构成成本可预测计算，其估价结果与其实地地价水平最为接近，也最能反映土地市场。

（二）地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了基准地价系数修正法、剩余法测算宗地产权完整下的楼面地价，两种方法的测算结果分别从不同的角度反映了市场地价，测算结果差异不大。基准地价法主要反映的是“五通一平”的熟地价格，本次评估根据委托评估要求设定估价对象为商业用地，并拟建一栋钢混结构5层商业综合体，以商业房地产市场价值来推导地价的剩余法也符合目前利用情况、贴近市场地价，故结

合上述两种测算方法的适宜性与合理性分析，取基准地价系数修正法（权重 40%）、剩余法（权重 60%）的加权算术平均法作为最终评估结果（详见下表）。

宗地位置	天河区黄埔大道东 128 号大院内
设定用途	商业用地
评估用地面积 (m ²)	119,761.21 m ²
计容建筑面积	299,403.025 m ² (设定容积率为 2.5)
基准地价系数修正法测算结果	RMB: 14,270 元/m ² (楼面单价, 权重 0.4)
剩余法测算结果	RMB: 14,579 元/m ² (楼面单价, 权重 0.6)
商业用地单位楼面地价	RMB: 14,460 元/m ² (取加权算术平均值, 精确至拾圆)
商业用地单位地面地价	RMB: 36,150 元/m ² (单位楼面地价 × 设定容积率, 仅供参考)
最终土地总地价	RMB: 4,329,367,741.50 元 (单位楼面地价 × 计容建筑面积)

（三）估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择适宜的评估方法，评估得到广州市土地开发中心委托的因土地收储需要确定征收补偿款提供参考而了解天河区黄埔大道东 128 号大院内用地，在设定土地开发程度、土地用途及容积率、土地剩余使用年限条件下，于估价期日 2016 年 9 月 28 日的出让土地使用权市场价值为：

评估用地面积：119,761.21 平方米；

计容建筑面积：299,403.025 平方米；

单位楼面地价：¥14,460 元/平方米；

单位地面地价：¥36,150 元/平方米；

总地价：¥4,329,367,741.50 元（以单位楼面地价 × 计容建筑面积计价）；

（大写：人民币叁拾陆亿伍仟柒佰伍拾万零柒仟叁佰伍拾叁元肆角）。

依据委托方提供的《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块评估有关问题的函》的内容要求，参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款，则：

预计补偿款=4,329,367,741.50 × 50%=2,164,683,870.75（元）。

本报告评估价值及计算的补偿款仅参照估价委托人提供的补偿方案进行计算，该数值仅供估价委托

人参考使用，具体的补偿范围和实际补偿金额仍须由征收方与被征收方根据广州市的有关规定协商确定。

第四部分 附件

- (一) 评估宗地实勘照片;
- (二) 评估宗地地理位置示意图;
- (三) 《广州市土地利用发展中心关于金融城东区旧厂地块商业市场价格评估委托的函》(穗土利委评函〔2017〕241号)及其附件;
- (四) 《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区浪奇化工厂等11个国有旧厂地块评估有关问题的函》;
- (五) 《广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区国有旧厂市场评估时点的函》(穗土开函〔2018〕1295号);
- (六) 《房地产权证》(粤房地权证穗字第0950072655号、0940011365号、0940011403号)等共18份资料;
- (七) 《土地勘测定界技术报告书》(用地方案号:2019KJ1060030001);
- (八) 估价方《营业执照(副本)》复印件;
- (九) 《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》复印件;
- (十) 《关于广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司备案情况的函》;
- (十一) 《中国注册土地估价师资格证书》复印件。



评估宗地部分实勘照片



广州市土地利用发展中心

穗土利委评函〔2017〕241号

广州市土地利用发展中心关于金融城东区 旧厂地块商业市场价格评估委托的函

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司：

广州市土地开发中心以《关于委托评估金融城东区旧厂地块商业市场评估价的函》（穗土开函〔2017〕889号）向我中心申请委托评估机构评估金融城东区旧厂地块商业市场价格，根据我中心和你司签订的《广州市政府采购合同》（子项目2），现委托你司对金融城东区旧厂地块商业市场价格进行评估，有关评估费用由广州市土地开发中心承担。请你司严格按照有关规定组织评估，在规定时间内完成并提交评估报告（具体要求详见附件）。

专此函达。

附件：广州市土地开发中心关于委托评估金融城东区旧厂地块商业市场评估价的函（穗土开函〔2017〕889号）



（联系人：练金芸，联系电话：83177310）

广州市土地利用发展中心

2017-09-01

广州市人民政府征用土地办公室章

广州市土地开发中心

穗土开函〔2017〕889号

广州市土地开发中心关于委托评估金融城东区 旧厂地块商业市场评估价的函

市土地利用发展中心：

根据我中心对金融城东区国有旧厂土地收储的需要，现按照《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号，附件）第十三条“本实施意见的市场评估价，应按照《广州市公开出让土地市场价格评估宗地分配操作程序》（穗国房字〔2012〕9号）规定，招珠选取两家评估机构进行评估，以评估结果的平均值确定”的规定，现委托你中心选取两家评估机构对金融城东区旧厂地块商业市场价格进行评估，并将评估结果函告我中心。评估费用、公证费由我中心承担，专此函达。

附件：广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见（穗府规〔2017〕6号）



（联系人：吴探文，联系电话：83908027、18675893101）

广州市人民政府征用土地办公室 广州市土地开发中心

广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区 浪奇化工厂等 11 个国有旧厂地块 评估有关问题的函

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司：

2017 年 9 月，我中心委托贵公司开展金融城东区国有旧厂地块商业市场评估价评估工作，现根据市政府办公厅文件办理通知（综四资源〔2019〕1026 号）的批示精神，广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个地块参照《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5 号）第（十三）条规定“旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款”的方式给予评估，评估基准日为 2016 年 9 月 28 日。请贵公司加快广州国际金融城东区浪奇化工厂等 11 个地块的评估工作。

专此函达。



（联系人：吴探文，联系电话：83908027）

广州市人民政府征用土地办公室 广州市土地开发中心

穗土开函〔2018〕1295号

广州市土地开发中心关于广州国际金融城东区 国有旧厂市场评估时点的函

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司：

根据市政府相关工作要求，广州国际金融城东区范围内国有土地旧厂市场评估价以2016年10月28日市政府批复《广州国际金融城东区土地收储工作方案》前3个月内的市场评估价作为评估时点。经与贵公司反复沟通，由于3个月内市场评估价变化幅度不大，按公平公正原则，评估时点统一为2016年9月28日。

专此函达。



(联系人：吴探文，联系方式：83908027)

公开方式：免于公开

粤房地权证 字第 0940011403 号

房地产权属人	广州市浪奇实业股份有限公司		
身份证明号	其他: 19045545-0		
房屋性质或		规划用途	详细登记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2003年05月12日
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大楼内自编28号		
房屋结构	带标准层土结构	层数	5层(部分6层)
建筑面积 (m ²)	5385.48	管内建筑面积 (m ²)	
地号	B1521E 10 幅(01)地号	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	
土地使用方式	出让	土地使用年限	(详细载明取得使用年限)

附记	产权情况: 免税。 合已证我国有土地使用权出让金, 使用年限60年, 从1994年12月17日起。 合城市或房屋用途: 工业、厂房。 合他项权利情况: 2003年06月12日, 以09登记09012640号办理抵押登记。 年 月 日, 以 登记 号办理注销抵押登记。 2010年06月11日, 以10登记09101445号办理注销抵押登记。 2010年06月11日, 以10登记09101445号办理抵押登记。 2014年05月07日, 以14登记09091133号办理注销抵押。
----	---

登记号: 09登记09012640

填发单位: (盖章)

粤房地权证 穗 字第 0940011404 号

房地产权属人	广州邦浪商业实业股份有限公司			
身份证明号	其他: 15049843-0			
房屋性质		规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2009年06月18日	
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大院内自编54号			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1层(部分2、3层)	
建筑面积(m ²)	4851.27	套内建筑面积(m ²)		
地号	01821图 10 幅 003地号	土地性质	国有	
共用面积(m ²)		自用面积(m ²)		
土地使用方式	出让	土地使用年限	(详细并见政府使用年限 年)	

附 记	合纳税情况, 参见, 合已征收国有土地使用出让金, 使用年限50年, 从1994年12月17日起, 合城市规划房屋用途: 厂房, 合他项权利情况, 2009年06月12日, 以09登记09012839号办理抵押登记, 年 月 日, 以 登记 号办理抵押登记, 2010年08月11日, 以10登记09101462号办理抵押, 2010年08月11日, 以10登记09101462号办理抵押, 2014年06月07日, 以14登记0909114号办理抵押登记
-----	---

登记号: 09登记09012839



颁发单位: (盖章)

粤房地权证 字第 0940011391 号

房地产权属人	广州市银安实业股份有限公司			
身份证明号	买起: 19048845-0			
房屋性质		规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2009年06月13日	
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大楼内自编30号			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	5层(部分5层)	
建筑面积(m ²)	7528.78	套内建筑面积(m ²)		
地号	D1521图 10 幅 001述号	土地性质	国有	
共用面积(m ²)		自用面积(m ²)		
土地取得方式	出让	土地使用年限	(按取得年限)	

附记	☆房屋情况: 免税。 ☆其中108.78平方米因章康康来处理。 ☆已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从1994年12月17日起。 ☆城市规划房屋用途: 工业、厂房。 ☆其他权利限制情况: 2009年06月12日, 以09登记09012641号办抵押登记。 2010年06月11日, 以10登记09101447号办抵押登记。 2010年06月11日, 以10登记09101447号办抵押登记。 2014年06月07日, 以14登记0909112号办抵押登记。
----	--

登记号: 09登记09012641



填发单位: (盖章)

粤房地权证 字第 0940011370 号

房地产权属人	广州市越秀实业控股有限公司			
身份证明号	其他: 39045645-0			
房屋性质		规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2009年06月15日	
房屋情况	房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大院内自编50号		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	4层(部分5层)
	建筑面积(m ²)	4706.40	套内建筑面积(m ²)	
	地号	D1521图 10 幅 061地号		
土地情况	共用面积(m ²)		自用面积(m ²)	
	土地使用方式	出让	土地使用年限	《建设用地取得使用年限》年

附记	合同执行情况, 免租。 合其中206.40平方米适逢重建未作处理。 合已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从1994年12月17日起。 合城市规划房屋用途: 工业、厂房 合他项权利情况: 2009年06月15日, 以09登209012637号办理抵押登记, 详见附记。 2010年06月11日, 以10登209101450号办理抵押登记, 详见附记。 2010年06月11日, 以10登209101450号办理抵押登记, 详见附记。 2014年05月07日, 以14登20909110号办理抵押登记。
----	---

登记号: 09登209012637



填发单位: (盖章)

粤房地权证 字第 0940011575 号

房地产权属人	广州市康泰实业股份有限公司		
身份证明号	其他: 19048545-0		
房屋性质		规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2009年05月16日
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大院內自備53号		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2层(部分3层)
建筑面积 (m ²)	1078.84	套内建筑面积 (m ²)	
地号	01621图 10 幅 001地号	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	
土地使用情况	出让	土地使用年限	(年限自取得使用权起算)

附记	☆ 房屋情况: 免地。 ☆ 已征收国有土地使用权出让金, 使用期限50年, 从1994年12月17日起。 ☆ 城市规划房屋用途: 工业, 厂房。 ☆ 他项权利限制情况: 2009年06月13日, 以09登证09012538号办抵押登记。 年 月 日, 以 登证 号办抵押登记。 2010年06月11日, 以10登证0901457号办抵押登记。 2010年06月11日, 以10登证0901457号办抵押登记。 2014年05月07日, 以14登证09008111号办抵押登记。
----	---

登记号: 09登证09012538



填发单位: (盖章)

粤房地权证 字第 0540611363 号

房地产权属人	广州市越秀实业股份有限公司			
身份证明号	其他: 19048845-0			
房屋性质		规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2008年06月16日	
房屋坐落	天河区黄圃大道东128号大厦内自编2号			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1层(部分2层)	
建筑面积(m ²)	2437.92	预售面积(m ²)		
地号	U1521街 10 幅 001地号	土地性质	国有	
共用面积(m ²)		自用面积(m ²)		
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	(出让) 40年	

附记	查档情况: 免税。 查档征收国有土地使用出让金, 使用年限50年, 从1994年12月17日起。 查土地用途: 工业。 查城市规划房屋用途: 工业。 查他项权利情况: 2009年06月15日, 以09登记09012636号办理抵押登记, 年 月 日, 以 登记 号办理抵押登记。 2010年06月11日, 以10登记09101441号办理抵押登记, 2010年06月11日, 以10登记09101441号办理抵押登记。 2011年05月07日, 以11登记09059109号办理抵押登记。
----	--

登记号: 09登记09012636



增发单位: 土地证

房地产权证

粤房地权证 字第 09500172855 号

广州市德泰实业股份有限公司			
其他:18048045-0			
房地产权利人	身份证明号		
房屋性质	规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号	登记时间	2012年06月12日	
房屋座落	天河区黄埔大道东128号大院内(西区共47栋)		
房屋结构	其他结构	层数	详见附记
建筑面积 (m ²)	105945.24	表内建筑面积 (m ²)	
地号	01531面1048156号	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	52385.14
土地使用情况	出让	土地使用年限	(详见附记)自取得使用年限

附记	记
1. 其中自编号302、40平方米通意楼已作处理。 2. 其中自编号1、3-6、8、9、12-14、16、23、25、28、31、46、49、56号2666.92平方米通意楼尚未处理。 3. 已征收国有土地使用权出让金。使用年限50年。从1993年12月15日起。 4. 城市规划红线房屋用途。详见附图。 5. 土地用途。详见附图。 6. 房屋结构。详见附图。 7. 其他权利种情况。 8. 2012年06月12日。以12登证09013408号办理解押权更正登记。 9. 2012年06月12日。以12登证09013408号办理解押权更正。 10. 2014年05月07日。以14登证09003108号办理解押权更正。	

登记号: 12登证09013408

填发单位: (盖章)

粤房地权证 字第 0940010313 号

房地产权属人	广州邦源泰实业股份有限公司			
身份证明号	其他			
房屋性质		规划用途	作商业用途	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2009年06月08日	
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大院内自编102号			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1	
建筑面积 (m ²)	968.24	套内建筑面积 (m ²)		
地号	B1A21图幅 001地号	土地性质	国有	
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)		
土地使用方式	出让	土地使用年限	取得时年限	

附 记

实际情况：免租。
 在已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从1994年12月17日起。
 合用地图标：详见天健2373号。
 合用图例：房屋用途：工业、厂房。
 其他事项说明：
 2009年06月08日，以09登记09011772号办抵押登记。
 年 月 日，以 登记 号办抵押登记。
 2010年12月28日，以10登记09123719号办抵押登记。
 2010年12月28日，以10登记09123719号办抵押登记。
 2010年01月31日，以10登记09123719号办抵押登记。

登记号：09登记09011772

填发单位：



粤房地权证 字第 0940010012 号

房地产权属人	广州市瀚森实业股份有限公司			
身份证明号	其他			
房屋性质		规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2009年06月08日	
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大城内自编100号			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	详见备注	
建筑面积 (m ²)	10283.60	套内建筑面积 (m ²)		
地号	D152112-11 幅 001 宗号	土地性质	国有	
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)		
土地使用方式	出让	土地使用年限	(自期满起) 年限	

附记	具体情况，免收。 已依法收回土地使用权止金，使用年限50年，从1994年12月17日起。 合用总面积，详见大核2373号。 合用市规划房屋用地，1、2、3、4、5、6、7层。 合用层数，经勘测地上1层，部分2、3、4、5、6、7层。 合用权利和情况。 2009年06月08日，以09登记09011331号办抵押登记。 2010年12月28日，以10登记09123742号办抵押登记。 2010年12月28日，以10登记09123742号办抵押登记。 2013年01月31日，以13登记09011331号办抵押登记。
----	---

登记号：09011331

填发单位：(盖章)

粤房地权证 字第 0950005774 号

房地产权属人	广州市德安实业股份有限公司			
身份证明号	营业执照:440101000035368			
房屋性质	—	规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2010年07月15日	
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大院內自编108号			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	3	
建筑面积 (m ²)	974.57	套内建筑面积 (m ²)		
地号	015108114003	土地性质	国有	
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)		
土地使用方式	出让	土地使用年限	70年	

附 记

交付使用, 房屋。
 女已在我国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年从 1994 年 12 月 1 日起。
 女用此图, 详见天就 2013 号
 女城市规划房屋用途: 工业、厂房
 2010 年 12 月 28 日, 以 10 登记 09123695 号办理抵押登记。
 2010 年 01 月 28 日, 0113 登记 206001004 号办理抵押登记。

登记号: 10 登记 09105165



填发单位

粤房地权证 字第 0950024011 号

房地产权属人		广州市汉高实业股份有限公司	
身份证明号		其他:150-19645-0	
房屋性质	——	规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2010年12月28日
房屋坐落		天河区黄埔大道东188号天源阁(中区共11栋)	
房屋结构	详见附图,其它结构	层数	
建筑面积 (m ²)	2889.06	套内建筑面积 (m ²)	
地号	015011图11幢001 层号	土地性质	国有
共用面积 (m ²)	23780.85	自用面积 (m ²)	
土地使用方式	出让	土地使用年限	(详见附图)自取得

附记	1. 房屋情况: 见附图。 2. 已征收国有土地使用权出让金,使用年限从1994年12月17日起。 3. 土地用途: 详见附图。 4. 城市规划规划房屋用途: 详见附图。 5. 房屋权利情况: 2010年12月28日,以10登记09123030号办理抵押登记。 2013年9月17日,以13登记090001303号办理抵押登记。
----	---

登记号: 10登记09123030



填发单位: (盖章)

粤房地权证 穗 字第 0940012737 号

房地产权属人	广州市浪奇实业股份有限公司		
身份证明号	其他: 19046645-0		
房屋性质		规划用途	办公
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2009年06月26日
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大院內自编57号		
房屋结构	其它结构	层数	2层(部分4层)
建筑面积 (m ²)	2286.90	套内建筑面积 (m ²)	
地号	D1521图 11 幅 003地号	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	
土地使用方式	出让	土地使用年限	(详细期限)取得使用年限

附 记
☆ 房屋情况, 免税。 ☆ 已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从1994年12月17日起。 ☆ 建筑结构及层数: 钢筋混凝土、混合结构2层(部分4层)
☆ 他项权利情况: 2009年06月26日, 以09登记09013259号办理抵押登记。 年 月 日, 以 登记 号办理注销抵押登记。 2010年12月28日, 以10登记09123698号办理注销抵押登记。 2010年12月28日, 以10登记09123698号办理抵押登记。 2011年01月31日, 以11登记09001320号办理注销抵押登记。

登记字号: 09登记09013259

填发单位: (盖章)



房地产权属人	广州市浪奇实业股份有限公司			
身份证明号	营业执照:44010100035528			
房屋性质	——			
房屋所有权取得方式	自建	用途	共有情况	详细备注 单独所有
房屋编号		登记时间	2010年07月15日	
房屋坐落	天河区黄埔大道东路128号大院内自编80号			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	详见备注	
建筑面积 (m ²)	4595.1	套内建筑面积 (m ²)		
地号	0102100110003	土地性质	国有	
共用面积 (m ²)	4595.22	自用面积 (m ²)		
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	《详见产权证》 使用年限	

附	记
收购情况：免谈。 ☆已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年从 1994 年 12 月 1 日起。 ☆用地面积：详见天线 2264 号 ☆层数：1 层，部分 2、3、4、5 层 ☆城市规划房屋用途：工业、厂房	2010 年 12 月 28 日，以 10 登记 09123693 号办理抵押。已记。 2013 年 01 月 31 日，以 13 非记 09001223 号办理抵押。已记。

登記字號：10警乙09105169



粤房地权证 字第 0940012740 号

房地产权属人	广州市浪委实业股份有限公司		
身份证号码	其他: 19048645-0		
房屋性质		规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2009年06月26日
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大院內自编71号		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	3层(部分4层、5层)
建筑面积 (m ²)	3380.14	套内建筑面积 (m ²)	
地号	D1521图.11 幢.003地号	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	
土地使用方式	出让	土地使用年限	(详见附记) 取得使用年限

附记	☆纳税情况: 免税。 ☆已征收国有土地使用权出让金, 使用年限60年, 从1994年12月17日起。 ☆城市规划房屋用途: 车间。 ☆土地用途: 车间。 ☆他项权利情况: 2009年06月26日, 以09登记09013260号办理抵押登记。 2010年12月28日, 以10登记09123701号办理抵押登记。 2010年12月28日, 以10登记09123701号办理抵押登记。 2011年01月01日, 以13登记09013260号办理抵押登记。
----	--

登记号: 09登记09013260

填发单位



粤房地权证 穗 字第 0940012739 号

房地产权属人	广州市恒裕实业股份有限公司		
身份证明号	其他: 19048645-0		
房屋性质		规划用途	办公
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2009年06月26日
房屋坐落	天河区黄埔大道东128号大院內自编63号		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	5层(部分6层)
建筑面积 (m ²)	1329.53	套内建筑面积 (m ²)	
地号	D1521图 11 幢 003地号	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	
土地使用方式	出让	土地使用年限	(详细期限) 年限

附记	☆纳税情况: 免税。 ☆已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从1994年12月17日起。 ☆其中204.53平方米违章建筑已作处理 ☆他项权利情况: 2009年06月26日, 以09登记09013258号办理抵押登记。 年 月 日, 以 登记 号办理注销抵押登记。 2010年12月30日, 以10登记09123703号办理注销抵押登记。 2010年12月30日, 以10登记09123703号办理抵押登记。 2013年01月31日, 以13登记09013258号办理注销抵押登记。
----	--

登记号: 09登记09013258



填发单位: (盖章)

粤房地权证 字第 0940010307 号

房地产权属人	广州市恒裕实业股份有限公司		
身份证明号	其他		
房屋性质	规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2009年06月06日	
房屋坐落	天河区黄浦区通东128号大院内部编号91号		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1
建筑面积 (m ²)	795.00	套内建筑面积 (m ²)	
地号	B4521图 11 幅 003地号	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	
土地使用方式	出让	土地使用年限	(详细期限以政府文件为准)

附记	查封情况：免抵。 查封已依法国有土地使用权由查封，使用期限50年，从1994年12月17日起。 查封地面积：详见大供2264号。 查封土地用途：农业。 查封城市规划房屋用途：农业。 查封地权利情况： 2009年06月06日，以09登记09011771号办理抵押登记。 2010年12月28日，以10登记09123696号办理抵押登记。 2010年12月28日，以10登记09123696号办理抵押登记。 2013年01月31日，以10登记09123696号办理抵押登记。
----	---

登记号：09登记09011771



填发单位：(盖章)

粤房地权证 穗 字第 09-40012722 号

房地产权属人	广州市澳利亚实业股份有限公司		
身份证明号	其他: 19048645-0		
房屋性质	规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号	登记时间	2008年06月26日	
房屋坐落	天河区黄埔大道东138号大院內自編87号		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1
建筑面积 (m ²)	382.78	套内建筑面积 (m ²)	
地号	D1521图 11 幅 003地号	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	
土地使用方式	出让	土地使用年限	(详见附记)按年使用

附 记

☆纳税情况: 免税。
☆已征收国有土地使用出让金, 使用年限50年, 从1994年12月17日起。
☆城市规划房屋用途: 仓库。
☆他项权利情况:
2009年05月26日, 以09登记09013261号办理抵押登记。
年 月 日, 以 登记 号办理注销抵押登记。
2010年12月28日, 以10登记09123700号办理注销抵押登记。
2010年12月28日, 以10登记08123700号办理抵押登记。
2013年11月31日, 以13登记0906015329号办理注销抵押登记。

登记号: 09登记09013261

填发单位: (盖章)





用地方案号: 2019KJ1060030001

工程编号: 2019 土 32A001

土地勘测定界 技术报告书

用地单位: 广州市土地开发中心 (广州市人民政府征用土地办公室)

项目用地名称: 政府储备用地

勘测定界单位: 广州市城市规划勘测设计研究院



二〇一九年二月十四日

目 录

土地勘测定界技术说明	2
土地勘测定界表	4
土地分类面积汇总表	5
建设用地地类情况说明表	6
界址点坐标成果表	7
2007 年 10 月 31 日之后、2009 年 12 月 31 日之前变更为建设用地的红线范围坐标成果表	11
1999 年 1 月 1 日之后、2007 年 10 月 31 日之前变更为建设用地的红线范围坐标成果表	12
土地勘测定界图	13
勘测定界用地范围图（2017 年土地利用现状图）	14
勘测定界用地范围图（2009 年土地利用现状图）	15
勘测定界用地范围图（2007 年土地利用现状图）	16
勘测定界用地范围图（1999 年土地利用现状图）	17

土地勘测定界技术说明

(一)勘测定界的目的和依据

广州市土地开发中心(广州市人民政府征用土地办公室)拟在位于广州市天河区金融城东区浪奇化工厂地块内开展政府储备用地项目,根据土地管理工作的需要,需实地界定该用地地块的使用范围、测定界址位置、调绘土地利用现状以及计算用地面积。为科学、准确地提供以上基础资料,经该用地单位委托申请,广州市城市规划勘测设计研究院对该地块开展了勘测定界工作。

勘测定界的依据如下:

- (1)《土地勘测定界规程》 TD/T 1008—2007;
- (2)《土地利用现状分类》 GB/T 21010—2007;
- (3)《土地利用现状调查技术规程》;
- (4)《地籍调查规程》 TD /T 1001—2012;
- (5)《关于申请储备项目规划选址的复函》(穗规函[2012]2448 号)。

(二)施测单位及日期

该项目的勘测定界工作由广州市城市规划勘测设计研究院(测绘资质:甲级;证书编号:甲测资字 4400418)承担, 2019 年 2 月 14 日完成内业数据处理。

(三)勘测定界外业调查情况

(1) 权属调查情况

该项目用地范围内的权属根据《粤房地权证》(穗字第 0940011605 号、穗字第 0950024011 号,穗字第 0950072655 号)的权属数据确定,现已将上述权属资料转绘到工作底图上。

(2) 土地利用类型调查情况

将广州市 2017 年土地利用现状数据在该用地范围内的界线和类型转绘到工作底图上,作为本案的土地利用类型调查成果。

(四)勘测定界面积量算与汇总情况

本项目的面积量算采用极坐标法,根据界址点的 2000 国家大地坐标系数据计算,实测用地总面积为 119773.00 平方米(广州 2000 平面坐标系面积为 119761.21 平方米)。

(五)相关情况说明

(1) 工作底图的选择

本项目的工作底图选用了 1:500 数字化地形图数据、2017 年、2009 年、2007 年、1999 年土地利用现状数据。

(2) 勘测定界图编绘方法

本项目现场放出用地红线，对红线范围内地形进行修测，并将用地红线数据、权属数据、土地利用现状数据直接转绘到修测后的地形图上，作为《土地勘测定界图》。

(3) 地类对照说明情况

对于该用地范围内的建设用地，将其与 2009、2007 及 1999 年广州市土地利用现状图的地类进行了比较，并作出了对照说明。

(4) 检查情况

我单位对本项目的勘测定界成果实行二级检查一级验收制。一级检查为过程检查，在全面自检、互查的基础上，由作业组人员承担。二级检查由院质量检查机构和专职检查人员在一级检查的基础上进行。各级检查验收中发现问题，做好记录并提出处理意见，形成检查意见报告书。

我单位对本项目的成果质量等级评定为“优”。

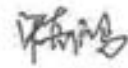
(5) 对成果资料的说明

本项目的成果资料包括勘测定界报告书(正文共 12 页)、土地勘测定界图(共 1 幅)、勘测定界用地范围图(2017 年土地利用现状图)(共 1 幅)、勘测定界用地范围图(2009 年土地利用现状图)(共 1 幅)、勘测定界用地范围图(2007 年土地利用现状图)(共 1 幅)、勘测定界用地范围图(1999 年土地利用现状图)(共 1 幅)。

(6) 其它说明

本项目用地范围是《关于申请储备项目规划选址的复函》(穗规函[2012]2448 号)核准用地的部分用地，范围线由委托单位现场指定并实测地块围墙、同意用地结案书(穗国土用结字[2011]第 22 号)及图解《粤房地权证》(穗字第 0940011605 号，穗字第 0950024011 号，穗字第 0950072655 号)共同得到。

土地勘测定界表

单位名称	广州市土地开发中心						经办人	吴探文	
单位地址	广州市越秀北路 89 号 13 楼						电 话	18675893101	
主管部门							土地用途		
土地座落	广州市天河区黄埔大道东 128 号大院内								
相关文件	穗规函[2012]2448 号								
图幅号	F49G022087								
按现状权属分 (m²)	地类 所有权	耕地	园地	林地	城镇村及 工矿用地	交通运输 用地	水域及水利 设施用地	其他用地	小计
	国有				119581.52		191.48		119773.00
	集体								
	争议								
	合计	119773.00							
勘测定界单位签注									
复 审 人:  初 审 人:  项目负责人:  盖 章:  2019 年 2 月 14 日									

建设用地地类情况说明表

广州市土地开发中心征用土地的勘测定界案件(工.程编号: 2019土32A001)的土地分类面积, 采用2017年土地变更调查现状图统计, 该用地范围内的国有土地中, 第1号图斑的地类是建设用地。经核实, 上述图斑在广州市2009、2007、1999年土地利用现状图中的地类情况如下表:																					
单位名称	建设用地			2009年土地利用现状图地类面积				建设用地合计			2007年土地利用现状图地类面积				建设用地合计			1999年土地利用现状图地类面积			建设用地合计
				地类代码				地类代码			地类代码			地类代码							
	图斑号	面积	012	013	201	012	013	201	1150	2010	3210	13	51A	711	菜地	城市用地	通航河道				
广州市浪奇实业股份有限公司	1	119581.52							119581.52	119581.52				119580.01	1.51		119268.17	311.84	119268.17		

界址点坐标成果表

单位: 米

点号	边长	广州2000坐标系		2000国家大地坐标系	
		纵坐标	横坐标	纵坐标	横坐标
J1	26.70	227885.790	50458.288	2557634.888	38437065.703
J2	26.62	227866.455	50476.697	2557615.463	38437084.019
J3	38.06	227882.039	50498.273	2557630.943	38437105.672
J4	18.28	227900.409	50531.602	2557649.153	38437139.091
J5	6.24	227909.063	50547.702	2557657.729	38437155.233
J6	8.36	227907.915	50553.840	2557656.552	38437161.366
J7	0.76	227904.867	50561.622	2557653.466	38437169.133
J8	54.64	227905.574	50561.903	2557654.171	38437169.418
J9	0.48	227886.528	50613.118	2557634.877	38437220.543
J10	0.36	227886.243	50613.499	2557634.590	38437220.922
J11	0.45	227885.987	50613.753	2557634.333	38437221.175
J12	0.51	227885.626	50614.017	2557633.971	38437221.437
J13	0.40	227885.174	50614.250	2557633.518	38437221.668
J14	0.40	227884.797	50614.382	2557633.140	38437221.798
J15	0.45	227884.403	50614.438	2557632.746	38437221.852
J16	0.45	227883.950	50614.449	2557632.293	38437221.861
J17	19.55	227883.506	50614.382	2557631.849	38437221.792
J18	24.42	227876.020	50632.437	2557624.275	38437239.812
J19	35.73	227867.817	50655.433	2557615.961	38437262.769
J20	4.04	227855.397	50688.932	2557603.379	38437296.209
J21	43.85	227853.398	50692.447	2557601.362	38437299.714
J22	31.00	227834.084	50731.815	2557581.857	38437338.991
J23	31.88	227820.021	50759.438	2557567.660	38437366.547
J24	40.04	227805.818	50787.975	2557553.319	38437395.016
J25	16.67	227786.249	50822.908	2557533.580	38437429.856
J26	32.98	227771.808	50831.244	2557519.098	38437438.122
J27	20.47	227753.596	50858.743	2557500.753	38437465.534
J28	14.15	227744.514	50877.090	2557491.582	38437483.838
J29	7.56	227731.244	50881.999	2557478.287	38437488.683
J30	2.22	227723.959	50884.000	2557465.992	38437490.682
J31	26.18	227721.760	50884.000	2557453.792	38437491.013
J32	0.25	227697.800	50873.000	2557441.882	38437480.358
J33		227697.848	50873.000	2557429.931	38437480.110

计算者: 杨荣帮

检查员: 宋奇鸿

日期: 2019年2月14日

界址点坐标成果表

单位: 米

点号	边长	广州2000坐标系		2000国家大地坐标系	
		纵坐标	横坐标	纵坐标	横坐标
J33	2.58	227697.848	50873.588	2557444.931	38437480.110
J34		227696.484	50871.393	2557443.577	38437477.908
J35	2.10	227695.591	50869.489	2557442.693	38437476.000
J36	2.01	227694.959	50867.583	2557442.071	38437474.091
J37	1.88	227694.569	50865.746	2557441.690	38437472.252
J38	3.89	227691.477	50863.392	2557438.609	38437469.883
J39	16.16	227680.829	50851.237	2557428.019	38437457.676
J40	1.95	227679.262	50850.081	2557426.458	38437456.513
J41	4.61	227675.712	50853.028	2557422.894	38437459.443
J42	4.61	227671.841	50855.538	2557419.010	38437461.934
J43	2.88	227669.305	50856.898	2557416.467	38437463.282
J44	2.29	227667.196	50857.789	2557414.354	38437464.162
J45	2.54	227664.808	50858.669	2557411.962	38437465.031
J46	2.55	227662.368	50859.393	2557409.518	38437465.743
J47	0.57	227662.105	50859.902	2557409.253	38437466.251
J48	52.70	227614.001	50838.388	2557361.251	38437444.504
J49	12.89	227603.659	50830.689	2557350.946	38437436.754
J50	5.86	227604.846	50824.952	2557352.160	38437431.023
J51	0.19	227604.656	50824.932	2557351.971	38437431.002
J52	8.04	227605.567	50816.948	2557352.920	38437423.022
J53	32.46	227616.646	50786.444	2557364.147	38437392.570
J54	0.97	227617.488	50786.920	2557364.987	38437393.051
J55	10.06	227621.047	50777.509	2557368.592	38437383.656
J56	0.86	227620.269	50777.132	2557367.815	38437383.276
J57	40.37	227634.680	50739.420	2557382.409	38437345.632
J58	6.70	227629.436	50735.249	2557377.185	38437341.435
J59	29.78	227606.815	50715.882	2557354.657	38437321.958
J60	8.35	227599.772	50711.395	2557347.635	38437317.437
J61	25.45	227610.956	50688.537	2557358.930	38437294.632
J62	8.64	227615.173	50681.000	2557363.184	38437287.115
J63	15.45	227618.235	50663.064	2557366.319	38437271.984
J64	8.02	227610.715	50627.728	2557358.812	38437269.157
J65	35.35	227611.437	50627.728	2557359.705	38437233.823

计算者: 杨荣帮

检查者: 宋奇

日期: 2019年2月14日



界址点坐标成果表

单位: 米

点号	边长	广州2000坐标系		2000国家大地坐标系	
		纵坐标	横坐标	纵坐标	横坐标
J65	15.10	227611.437	50627.728	2557359.705	38437233.823
J66	11.36	227612.428	50612.665	2557360.769	38437218.765
J67	26.21	227612.714	50601.308	2557361.110	38437207.408
J68	35.89	227612.860	50575.104	2557361.383	38437181.204
J69	14.18	227613.630	50539.227	2557362.326	38437145.330
J70	20.70	227627.373	50542.725	2557376.053	38437148.894
J71	9.86	227628.091	50522.038	2557376.871	38437128.210
J72	6.94	227618.405	50520.175	2557367.193	38437126.300
J73	15.77	227616.974	50513.385	2557365.795	38437119.503
J74	2.38	227625.011	50499.823	2557373.898	38437105.979
J75	12.77	227624.979	50497.439	2557373.878	38437103.595
J76	8.08	227621.169	50485.255	2557370.126	38437091.392
J77	7.43	227617.907	50477.864	2557366.900	38437083.985
J78	1.24	227625.129	50476.129	2557374.131	38437082.285
J79	0.35	227625.474	50474.943	2557374.481	38437081.100
J80	28.04	227625.812	50474.852	2557374.820	38437081.011
J81	17.81	227619.871	50447.447	2557369.011	38437053.576
J82	82.09	227620.669	50429.657	2557369.895	38437035.790
J83	50.87	227626.695	50347.797	2557376.317	38436953.955
J84	31.64	227577.913	50333.368	2557327.603	38436939.290
J85	36.07	227579.714	50301.776	2557329.557	38436907.706
J86	21.54	227614.235	50312.217	2557364.029	38436918.314
J87	6.37	227634.950	50318.105	2557384.716	38436924.302
J88	5.28	227641.116	50319.688	2557390.874	38436925.915
J89	14.15	227646.144	50321.286	2557395.895	38436927.538
J90	21.69	227659.511	50325.919	2557409.240	38436932.235
J91	12.37	227680.174	50332.516	2557429.872	38436938.932
J92	4.42	227692.265	50335.133	2557441.951	38436941.608
J93	45.96	227695.649	50337.974	2557445.321	38436944.465
J94	3.53	227739.240	50351.729	2557488.843	38436959.244
J95	13.90	227742.669	50351.729	2557492.277	38436958.448
J96	23.95	227755.798	50356.297	2557505.384	38436963.080
J97		227775.558	50369.831	2557525.079	38436976.710

计算者: 杨荣南

检查员: 李奇清

日期: 2019年2月14日

1999年1月1日之后、2007年10月31日之前变更为建设用地的
红线范围坐标成果表

单位：米

点号	2000国家大地坐标系		点号	2000国家大地坐标系	
	纵坐标	横坐标		纵坐标	横坐标
Z9	2557598.529	38437036.625			
Z10	2557601.256	38437040.614			
Z11	2557597.491	38437038.694			
Z12	2557594.056	38437036.444			
Z13	2557550.258	38437000.929			
Z14	2557547.105	38436998.364			
Z15	2557540.123	38436993.149			
Z16	2557529.522	38436984.275			
Z17	2557550.445	38436999.363			
Z18	2557490.612	38436960.039			
Z19	2557484.458	38436957.755			
Z20	2557488.843	38436959.244			
Z21	2557489.056	38436959.195			
Z22	2557468.942	38436952.486			
Z23	2557455.985	38436948.475			
Z24	2557438.213	38436942.028			
Z25	2557434.962	38436941.447			
Z26	2557431.322	38436939.990			
Z27	2557420.979	38436937.609			
Z28	2557408.344	38436934.020			
Z29	2557377.969	38436924.896			
Z30	2557367.836	38436921.325			
Z31	2557365.070	38436919.835			
Z32	2557353.711	38436915.620			
Z33	2557340.786	38436911.486			
Z34	2557401.495	38436929.509			
Z35	2557409.240	38436932.235			
Z36	2557429.872	38436938.932			
Z37	2557441.961	38436941.608			
Z38	2557445.321	38436944.465			

计算者：杨荣帮

检查员：朱

日期：2019年2月14日



营业执照

统一社会信用代码
91440000734094325J

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 江建华

注册资本 壹仟万元人民币

成立日期 2001年11月26日

营业期限 长期

住所 广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

经营范围 房地产价格评估、土地评估、单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关的咨询、土地登记代理、项目报批、事前评审、绩效跟踪、绩效评价、课题研究、政府和社会资本合作提供评价、投融资、技术、财务、采购代理、资产评估、服务的项目咨询、可行性研究、房屋征收、拆迁补偿和服务、社会稳定风险评估、企业投资(不含期货和证券)咨询服务、广东省内土地开发利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划以及其他土地利用总体规划的编制、设计、论证、咨询等,报经国务院审批的土地利用总体规划除外。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关

2019年04月30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：一级

有效期：2019年12月31日

机构名称：广东国众联行资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440000734094325J
(工商注册号)

法定代表人：江建华
(执行事务合伙人)

住所：广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

证书编号：A201944013

发证单位

二〇一八年十二月十四日



广东省自然资源厅

粤土估备字〔2019〕0229号

关于广东国众联行资产评估土地房地产估价 规划咨询有限公司备案情况的函

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年5月31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：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

备案编号：2019440229

法定代表人（执行事务合伙人）：江建华

评估师：江建华（土地估价师 证书尾号：0059），丘文（土地估价师 证书尾号：0334），司徒荣轼（土地估价师 证书尾号：0086），黎蕾（土地估价师 证书尾号：0184），宋生德（土地估价师 证书尾号：0044），何双梅（土地估价师 证书尾号：0013），吴礼鸿（土地估价师 证书尾号：0063），邹洁（土地估价师 证书尾号：0213），邓志坤（土地估价师 证书尾号：0236），冯间开（土地估价师 证书尾号：0183），简健芬（土地估价师 证书

尾号：0288），马翠莲（土地估价师 证书尾号：0106），练苑芳（土地估价师 证书尾号：0269），王伟政（土地估价师 证书尾号：0138），麦洁雯（土地估价师 证书尾号：0060），王玉琳（土地估价师 证书尾号：0166），李琼山（土地估价师 证书尾号：0178），张红玲（土地估价师 证书尾号：0279），周伟春（土地估价师 证书尾号：0024），胡黎（土地估价师 证书尾号：0085），李水录（土地估价师 证书尾号：0136），黎忠彬（土地估价师 证书尾号：0139），付苑苑（土地估价师 证书尾号：0054）。

原函（粤土估备字〔2019〕0096号）作废。







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. 2013440269

姓名: 练宛芳
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 441481198708173345
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2034 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

