

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

房地产土地评估报告



[扫一扫，查验证]



项目名称：梅江区金山办梅州大道 24 号一宗 417.00 平方米划拨仓库用地办理土地回收手续涉及的土地使用权价格评估

受托估价方：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

估价报告编号：粤虹宇地估字[2019]第 11290013 号

电子备案编号：详见备案页

提交报告日期：2019 年 12 月 3 日

关键词：梅江区 土地回收 二〇一九年

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

虹宇评估
HONGYU APPRAISAL

地址：湛江市观海路 183 号荣基国际广场商务楼 2303-2308 室

电话：0759-2238001 2239001 传真：0759-2123660

网址：www.hongyuyun.com

关注微信公众平台了解更多



cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

备案号：4406819IA0251

查询码：2FDE9E59



土地估价报告

项 目 名 称：梅江区金山办梅州大道 24 号一宗 417.00 平方米划拨
仓库用地办理土地回收手续涉及的土地使用权价格评估

受托估价单位：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号：粤虹宇地估字[2019]第 11290013 号

提交估价报告日期：2019 年 12 月 3 日

估价报告备案日期：2019 年 12 月 6 日



目 录

估价对象照片及地理位置图	2
土地估价结果报告	3
第一部分 摘要	3
一、估价项目名称	3
二、委托估价方	3
三、估价目的	3
四、估价期日	3
五、估价日期	3
六、地价定义	3
七、估价结果	4
八、土地估价专业评估师签名	5
九、土地估价机构	5
第二部分 估价对象界定	7
一、委托估价方	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	8
第三部分 土地估价结果及其使用	29
一、估价依据	29
二、土地估价	31
三、估价结果和估价报告的使用	35
第四部分 附件	39
附件 1: 委托方提供的《公开遴选土地评估机构确认书》、《委托评估协议书》复印件	40
附件 2: 《国有土地使用证》(梅州市国用(1989)第 017447 号)、《宗地图》复印件	43
附件 3: 估价机构营业执照复印件	45
附件 4: 估价机构营业执照复印件	48
附件 5: 广东省土地评估机构备案与信用等级证书及备案函复印件	49
附件 5: 土地估价专业评估师资格证书复印件	52
土地估价技术报告	53
第一部分 总 述	54
一、估价项目名称	54
二、委托估价方	54
三、受托估价方	54
四、估价目的	54
五、估价依据	54
六、估价期日	57
七、估价日期	57
八、地价定义	57
九、估价结果	58
十、需要特殊说明的事项	61
十一、土地估价专业评估师签名	64
十二、土地估价机构	64
第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析	65
一、估价对象描述	65
二、影响地价的因素说明	65
第三部分 土地估价	86
一、估价原则	86
二、估价思路与方法选择	87
三、委托宗地地价估价过程	88
四、估价结果的确定	100

估价对象照片及地理位置图





土地估价结果报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

梅江区金山办梅州大道 24 号一宗 417.00 平方米划拨仓库用地办理土地回收手续涉及的土地使用权价格评估。

二、委托估价方

梅州市土地储备中心

三、估价目的

为政府回收土地使用权提供价值参考依据而评估该宗地的划拨权益价值。

四、估价期日

2019 年 11 月 26 日（经与委托方协商，确定以委托日期为估价期日。）

五、估价日期

2019 年 11 月 26 日至 2019 年 12 月 3 日

六、地价定义

1、土地用途

根据委托方提供的《国有土地使用证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）证载用途为仓库；本次估价以证载用途为依据，结合评估委托要求，设定委估宗地的土地用途为仓库用地。

2、土地使用权权利性质及使用期限

根据《国有土地使用证》证载委估宗地的土地使用权权利性质为划拨，故本次估价设定估价对象土地使用权性质为划拨，土地使用权剩余使用年限设定为无限年期。

3、土地开发程度

土地实际开发程度：经土地估价专业评估师现场实地查勘，委估宗地实际开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），



红线内建有一幢混合结构建筑物，场地平整。委估宗地现状实际土地开发状况，设定委估宗地开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内场地平整。

4、现状利用及规划指标

委估宗地位于梅州大道 24 号，红线内建有一幢混合结构建筑物。由于委托方未能提供委估宗地有关规划条件资料，根据《国有土地使用权证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）记载的使用权面积为 417.00 m²，《房地产权证》（粤房地权证梅州市字第 0100030077 号）记载的建筑面积为 380.17 m²，实际容积率=建筑面积÷用地面积=380.17÷417.00=0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为 0.91，并以此界定委估宗地价值。

5、价值类型

本次估价以估价目的为出发点，遵循《城镇土地估价规程》及《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，设定本次评估价格类型为划拨国有建设用地使用权权益价值。

6、地价定义

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

表 1-1 估价对象地价定义一览表			
价值类型	权益价值	估价期日	2019 年 11 月 26 日
设定用途	仓库用地	剩余使用期限	无限年期
使用权类型	划拨	所有权性质	国有
规划指标	容积率为 0.91。		
开发程度	设定为红线外“五通”，红线内“场地平整”。		
备注	/		

七、估价结果

经土地估价专业评估师现场实地查勘，并收集、分析有关资料，按照土地估价的原则、理论、方法和程序，充分考虑社会经济发展、土地利用

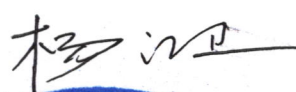


方式、土地利用政策等因素对地价的影响，综合评估得出委估宗地在上述地价定义条件下的土地使用权价格详见下表：

- 1、币种：人民币；
- 2、地价种类：划拨国有建设用地使用权权益价值；
- 3、土地使用权面积：417.00 平方米；
- 4、地面单价：1360 元/平方米；
- 5、容积率：0.91 ；
- 6、总地价(按地面单价乘以土地面积计算)：56.71 万元；
- 7、大写人民币：伍拾陆万柒仟壹佰元整；

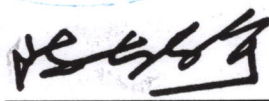
土地估价结果详细情况见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价专业评估师签名

土地估价专业评估师姓名	刘响忠	杨江卫
签 名		
盖 章		

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：



广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年十二月三日





表1-2

土地估价结果一览表

估价机构：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司															估价报告编号：粤虹宇地估字[2019]第11290013号					估价目的：政府回收				
估价期日土地使用权性质：国有划拨建设用地使用权															估价期日：2019年11月26日									
估价期日的土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	剩余使用期限(年)	宗地面积(m²)	地面单价(元/m²)	总地价(万元)										
			规划(证载)	实际	设定	规划	实际	设定																
广东粤嘉电力有限公司	梅州市国用(1989)第017447号	梅江区金山办梅州大道24号	仓库	商住	仓库用地		0.91	0.91	宗地红线外“五通”，红线内场地平整。	宗地红线外“五通”，红线内场地平整。	无限年期	417.00	1360	56.71										
市场价值金额大写：伍拾陆万柒仟壹佰元整。																								

备注：“五通”是指“通上水、通下水、通路、通电、通讯”。

1、上述土地估价结果的限定条件

1.1 土地权利限制：待估宗地为政府拟回收土地，根据估价目的，不考虑他项权利限制。

1.2 规划限制条件：由于委托方未能提供委估宗地有关规划条件资料，根据《国有土地使用权证》（梅州市国用（1989）第017447号）记载的使用权面积为417.00 m²，《房地产权证》（粤房地权证梅州市字第0100030077号）记载的建筑面积为380.17 m²，实际容积率=建筑面积÷用地面积=380.17÷417.00=0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为0.91，并以此界定委估宗地价值。本次评估结果是以上述条件作为评估假设前提做出的，若实际情况与该条件假设不一致，应调整估价结果或重新进行评估。

1.3 基础设施条件：本次估价根据委估宗地现状实际土地开发状况，设定委估宗地开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内场地平整。

2、其他需要说明的事项

2.1 本报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，不对委托方提供资料的真实性、合法性和全面性负责。

2.2 本报告仅为政府回收土地使用权提供价值参考，不可用于其他用途。

2.3 使用本估价结果时，请详细阅读“估价结果和估价报告的使用”，如其中任何一项发生变化，则本估价结果无效，委估宗地价值须重新界定。

2.4 其他事项详见《第三部分估价结果和估价报告的使用》。

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司
二〇一九年十二月三日





第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

梅州市土地储备中心

二、估价对象

梅江区金山办梅州大道 24 号一宗 417.00 平方米划拨仓库用地使用权。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

表 2-1 土地登记状况			
土地使用权人	广东粤嘉电力有限公司	所有权性质	国有
土地座落	梅江区金山办梅州大道 24 号	使用权类型	划拨
土地证号	梅州市国用（1989）第 017447 号	发证时间	2010 年 12 月 1 日
发证机关	梅州市人民政府	用途	仓库
登记四至	东至	巷道	使用权面积 417.00 平方米
	南至	其他用地	不动产单元号 /
	西至	其他用地	图号 /
	北至	梅州大道	土地等级 /
备注	委估宗地登记状况根据《国有土地使用证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）确定。		
土地取得及流转说明	委估宗地为通过划拨取得，现政府拟回收储备，未经过其他流转。		

2、土地权利状况

表 2-2 土地权利状况			
土地使用权人	广东粤嘉电力有限公司	所有权性质	国有
使用权取得方式	划拨	取得时间	/
共有土地使用者	/	共有使用权分摊	/
终止使用日期	无终止使用期限	剩余使用年限	无限年期
他项权利状况	委估宗地为政府拟回收土地，未发现待估宗地上设定地役权、地上权、空中权、地下权、租赁权、借用权、抵押权等。		
实际使用和证载状况对比分析	委估宗地为现建有一幢混合结构建筑物，证载用途为仓库，实际使用与证载用途不一致		
备注	/		



3、土地利用状况

表 2-3 土地利用状况一览表								
现有建筑物	名称	建筑结构	用途	层数	建筑面积 (m ²)	基底面积 (m ²)	综合成新率 (%)	建筑物装饰装修状况
	/	混合结构	商住	3	380.17	130.66	35%	简单装修
相关规划	根据《国有土地使用权证》(梅州市国用(1989)第 017447 号)记载的使用权面积为 417.00 m ² ,《房地产权证》(粤房地权证梅州市字第 0100030077 号)记载的建筑面积为 380.17 m ² , 实际容积率=建筑面积÷用地面积=380.17÷417.00=0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为 0.91。							
基础设施状况	宗地外基础设施条件				通路、通上水、通下水、通电、通讯			
	宗地内平整情况				红线内建有一幢混合结构建筑物,本次估价设定为场地平整。			
宗地闲置情况	《闲置土地处置办法》(中华人民共和国国土资源部令第 53 号)已于 2012 年 5 月 22 日国土资源部第 1 次部务会议修订通过,自 2012 年 7 月 1 日起施行。“办法”规定未动工开发满一年的,由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后,按土地出让或划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费,土地闲置费不得列入生产成本;未动工开发满两年的,由市、县国土资源主管部门按照土地管理法第三十七条和房地产管理法第二十六条规定,报经有批准权的人民政府批准后,无偿收回国有建设土地使用权。委估宗地为政府拟回收土地,已开发利用,不属于闲置用地。							
备注	/							

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,通常包括:城市资源状况(包括地理位置、土地、城市人口等),不动产制度与不动产市场状况(含土地制度、住房制度、地价政策等),产业政策(含税收政策等),城市规划与发展目标,城市社会经济发展状况(包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等)。

1.1、城市资源状况

(1) 地理位置、土地范围及人口

梅州市位于广东省东北部,地理位置坐标为北纬 23° 23′ —24° 56′,东经 115° 18′ —116° 56′ 之间。地处闽、粤、赣三省交界处。辖梅江区、梅县、平远县、蕉岭县、大埔县、丰顺县、五华县,代管兴宁市。总面积



15876.06 平方公里。市政府设在梅江区江南新中路。

2018 年广东梅州市常住人口 437.43 万人，其中城镇人口 216.48 万人，城镇人口占常住人口的比重为 49.49%。全市人口出生率为 14.77‰，死亡率为 5.79‰，自然增长率为 8.98‰。年末户籍人口为 550.11 万人。

（2）自然资源概况

矿产资源梅州市已发现的矿产有 54 种，已开发利用矿产有 40 种，共有矿区 274 个。金属类有铁、锰、铜、铅、锌、钨、锡、铋、钼、银、锑、钒、钛、钴、稀土氧化物等，非金属类有煤、石灰石、瓷土、石膏、大理石、钾长石等。

水资源梅州市水资源丰富，境内多年平均降雨总量 251.6 亿立方米，多年平均径流量 128.3 亿立方米，过境客水量 127 亿立方米。全市人均拥有本地水资源量 2579 立方米。境内水力资源理论蕴藏量为 131.37 万千瓦。地下热水资源丰富、水温高、水质好、流量大。如丰顺汤坑邓屋温泉，水温高 82℃—91℃，流量为 4459 升/秒。

动物资源梅州市动植物种类繁多，经济价值较大的主要兽类和鸟类有 200 多种，两栖、爬行类动物有 100 种以上。

植物资源境内有 2000 多种高等植物，经考察采集和记载的就有 1084 种，隶属于 182 个科、598 属。其中蕨类植物 19 科、29 属、41 种；果子植物 7 科、11 属、14 种；双子叶植物 134 科、471 属、908 种；单子叶植物 22 科、87 属、121 种。按树种分类有：材用植物，药用植物，油脂植物，芳香植物，纤维植物，淀粉植物，果类植物，蜜源植物，鞣料植物，还有属于花卉、观赏和庭园绿化类的野生植物。

旅游资源梅州市山清水秀，气候宜人。境内有不少名山古寺，文物古迹，名人故居，温泉瀑布，秀丽湖山。改革开放以来，海内外热心人士又捐建一批亭台楼榭，修葺许多名寺古迹，增添食宿游乐设施。境内主要旅游区（点）有：千年古刹阴那山灵光寺，叶剑英纪念园，中国客家博物馆，



清末爱国诗人、政治家黄遵宪故居人境庐，千佛塔，泮坑瀑布，梅县雁南飞、雁鸣湖旅游度假村、阴那山天文科普园、松源王寿山，兴宁合水湖山、神光山，五华益塘水库、热矿泥山庄，平远南台山、五指石，蕉岭长潭胜景、丘逢甲故居、释迦文化中心，大埔丰溪自然保护区，丰顺汤坑温泉、龙归寨瀑布、龙鲸河漂流等。

(3) 交通条件

近年来，梅州市按照构建“国家公路运输枢纽城市”和“粤东北交通枢纽”的发展定位，以“一区两带”为核心，以“两高一场”为重点，加快构建综合交通体系。

➤高速公路

梅州市共有梅揭、梅河（含兴畲支线）、长深高速蕉岭至梅县段（含西环段）、梅龙（含东延线）、济广高速平兴段、汕湛高速五华段共 6 条 9 段高速公路，通车里程达 482 公里，梅州市高速公路密度达 3.04 公里/百平方公里，实现“县县通高速公路”目标，打通 3 条通往福建、江西的出省快速通道，打通 2 条连接潮汕平原和珠三角的出市出海快速通道。

➤铁路

现有广梅汕铁路和梅坎铁路 2 条 276 公里，经梅州火车站的客货运输可以直达广州、福州、南昌、长沙、武汉、南宁、昆明等 7 个省会城市和 40 多个市、县（区）。目前，梅州市正加快推进梅州至汕头、龙川至龙岩、鹰潭至梅州、浦城至梅州 4 条高（快）速铁路。

➤机场

梅县机场现有航线 9 条，通航广州、上海、海口、香港、台中、珠海、天津、郑州、雅加达、长沙、西安、北京国内外 12 个城市，每周航班量达到 41 班，2015 年旅客吞吐量达 22.65 万人次。目前，正争取梅县机场迁建工程纳入省、国家民航总局和国家“十三五”发展规划。梅县新机场建成后将成为服务覆盖粤、闽、赣三省交界地区的对外开放航空口岸，辐



射梅州、河源、揭阳、赣南、闽西共 24 个县（市、区），辐射人口 1508 万人。

➤航道

梅州市结合梅江韩江生态文化旅游产业带建设，完成梅江、汀江航道整治工程和韩江三河坝至汕头航道整治工程，全市航道总里程 830 公里，其中五级航道 216 公里，五级以下航道 614 公里，形成干支相通的韩江水系 300 吨级内河航道网。

➤普通公路

在抓好“两高一场”规划建设的同时，梅州市注重发挥综合交通带动经济社会发展的作用，完善产业园区、城市新区、旅游区、工业聚集区之间的道路连接，合理布设出入口，打通“最后一公里”，使交通网络格局与各地的产业发展和城镇体系布局相适应。至 2015 年底，梅州市公路通车公路里程达 17705 公里，公路密度达 112 公里/百平方公里。其中，高速公路 482 公里，国道 808 公里，省道 783 公里，县道 1965.793 公里，乡道 10396.528 公里，村道 3217.997 公里，专用公路 51.707 公里。

➤公共交通

梅州城区（含梅县区、梅江区）公交车数量达到 1016 辆，折合 855.2 标台，清洁能源和新能源公交车有 792 辆，占公交车辆总数的 78%，清洁能源汽车比例及城市万人公交拥有量这两项指标均位于全省前列；2015 年，梅州市全面开通了梅江区、梅县区城乡公交线路，共有 49 条公交线路、3 个公交站场、1 座公交车加气站、321 个公交站亭（台），运营线路里程 1500 多公里，城市公交受惠人口达 95 万人，年客运量达 3500 万人次。

1.2、不动产制度与不动产市场状况

（1）土地制度

根据梅州市耕地后备资源调查数据，梅州市坡度在 25 度以下可改造



为耕地的园地山坡地共有 63138 公顷,其中园地 23460 公顷,山坡地 39678 公顷。综合考虑土壤质量、灌溉条件、种植条件、地理位置、生态环境要求和改造成本及难易程度等,至 2020 年,梅州市通过园地山坡地改造补充耕地 5900 公顷,其中至 2010 年通过园地山坡地改造补充耕地 3540 公顷。

至 2012 年,梅州市整治农田 25848 公顷,其中建设省级基本农田示范区 3333 公顷,主要分布在蕉岭县新铺镇、三圳镇等地;建设市县级基本农田示范区 3793 公顷,主要分布在兴宁市刁坊镇、梅江区长沙镇、梅县大坪镇等地;国家农业综合开发土地整治 8400 公顷,基本农田整治 10055 公顷,中低产田改造 267 公顷,主要分布在兴宁市、五华县、梅县和平远县。

积极推进“三旧”改造计划,坚持统筹兼顾,促进生产与生活条件同步改善,改造建设与历史名镇、名村、文物保护同步实施,坚持环保、生态、节能的原则,将“三旧”改造与优化提升产业结构相结合,与改善城市建设和基础设施相结合,抓好重大、优质项目的引进,抓好基础设施建设,改善城乡景观环境和居民生活质量,促进经济增长方式的转变。至 2015 年,梅州市改造“三旧”用地 10374 公顷,主要分布在梅县、梅江区和兴宁市等城镇建设用地较多的区域,改造后绝大部分面积保留建设用地性质,局部用于城镇公共绿地建设。

通过迁村并点方式,对零星分布、功能散乱的农村居民点用地进行整理,积极推进农村居民点用地的整治,改善农村生产和生活环境,同时加大对境内废弃矿山、矿产堆放地等废弃土地的生态修复力度。至 2020 年,梅州市建设用地整理面积为 11418 公顷,整理区域主要分布在五华县、兴宁市、梅县、丰顺县和大埔县。建设用地整理后的土地在农业生产存在较多限制因素,主要用于园地、林地等基础性生态用地。

(2) 住房制度



公共租赁住房租赁补贴是住房保障的一项重要制度。2008 年，按照上级的有关要求，市政府出台了《梅州城区廉租住房保障家庭租赁补贴暂行规定》，对符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭未选择租住廉租房，采取每月每户发放 100 元的租赁补贴，由其自行租赁住房，有效地解决了广大低收入群体的住房困难问题。2014 年，梅州市城区（不含梅县区）公租房和廉租房并轨运行，并轨后统称为公租房。经市政府同意，市住房城乡建设、发改、财政部门联合出台了《梅州城区公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施细则》。该实施细则规定，根据保障对象的经济收入和租赁房屋状况，实行差别化计算租金，分别是低保住房困难家庭房屋租金按市场租金的 10%，低收入住房困难家庭按市场租金的 50%，中低收入住房困难家庭按市场租金的 70%，外地务工人员和新就业职工按市场租金的 80% 比例确定租金。梅州城区江北宋塘保障性住房小区二期 A3-A6 栋喜获 2015 年度广东省建设工程金匠奖，成为继 2012 年以来，梅州市获得该项殊荣的第四个建设工程。近年来，梅州市依照法定建设程序和技术标准规范，落实各方责任，进一步加强建设工程安全生产和文明施工监督管理。梅州城区江北宋塘保障性住房建设工程项目是市委、市政府的重点民生工程。市住建局作为该工程实施主体，严格按国家标准组织施工，并按有关规定组织招投标和管理，确保工程质量和文明施工，为小居住户营造安全、文明、舒适的居住环境。

（3）地价政策

根据《梅州市土地储备实施办法》，在本市行政区域的土地储备活动，适用本办法。本办法所称土地储备是指市、县两级人民政府依照法律程序及本办法规定，对依法收回、收购、征收、征用、置换的土地进行储存，并进行前期开发，以备向社会供应各类建设用地的行为。为实施城镇整体规划而批准农用地转用、征用、征收的土地；为社会公共利益需要依法收回的土地；政府依法收回的闲置土地；土地出让等有偿使用合同约定的使



用期限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期未获批准的土地；公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的土地；因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整等原因停止使用的行政划拨土地；城镇规划区范围内的无主土地；土地使用权转让中申报价格比标定地价低 20%以上的，市、县人民政府行使优先购买权而取得的土地；为实施城镇规划收回的土地；土地使用者向政府申请收回的土地；以上土地可列入土地储备范围。对储备的土地，国土资源部门应当定期向社会公告，并优先列入供地计划，需前期开发整理的，由土地储备中心负责实施。市、县人民政府应建立土地储备专项资金。并由同级财政部门开设土地储备资金专户，按照“收支两条线”管理办法实行专项管理，专帐核算，专款专用。资金的运作接受财政和审计部门的监督。土地储备中心日常工作经费从土地储备中心当年收购储备土地价值总额中提取 3%用于中心的日常支出，提取当年税后利润的 10%用于弥补中心经费不足。

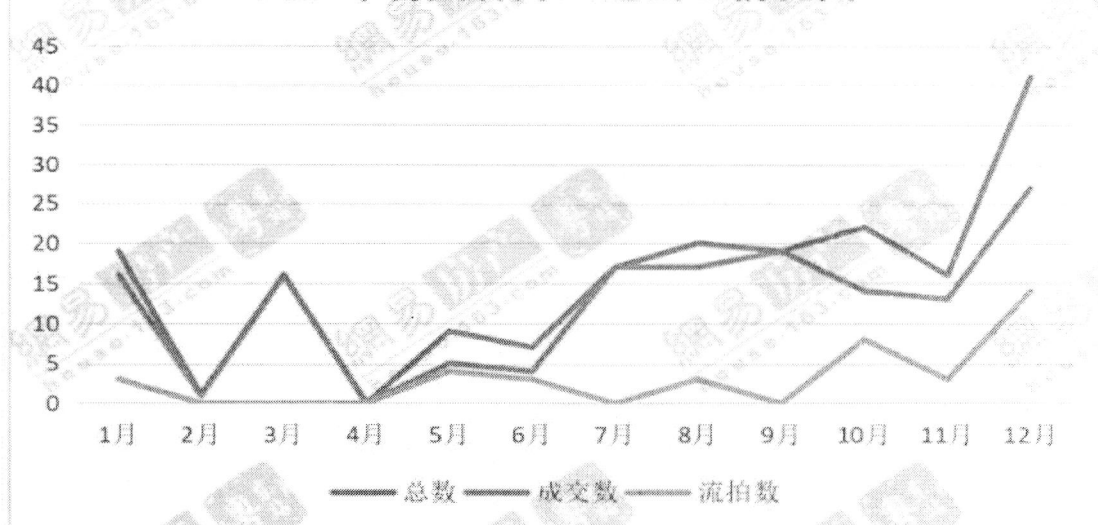
（4）不动产市场状况

①土地市场状况

2018 年，楼市调控趋紧，据统计，年内各项调控政策累计多达 400 余次。在楼市大环境的影响下，房企拿地愈发谨慎，全国土地市场遇冷，土地流拍数量创新高。2018 年全年，梅州共出让 187 宗地块，其中成交 149 宗，成交率为 79.7%；流拍 38 宗，流拍率为 20.3%。其中，出让住宅类用地（居住、商住）120 宗，成交面积 1573105 m²（约 2360 亩），成交金额约 33 亿元。12 月份，梅州共出让土地 41 宗，占全年土拍总数的 22%，不过相应的，12 月份的流拍数也达到了全年巅峰，共 14 宗地流拍，占全年流拍总数的 37%。



2018年梅州各月土地出让情况图

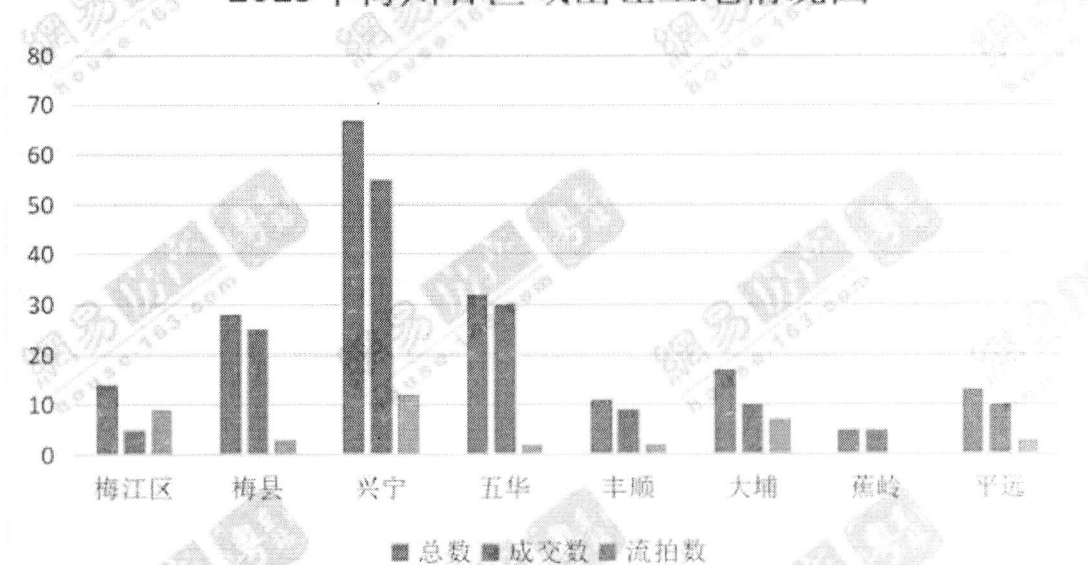


(2018年梅州各月土地出让情况图)

从区域来看，2018 年全年，兴宁共出让土地 67 宗，占全梅州土拍总数的 36%。而五华、梅县分别以 32、28 宗的成绩位列二、三名。

梅州各区域土地出让情况图

2018年梅州各区域出让土地情况图



②房地产市场状况

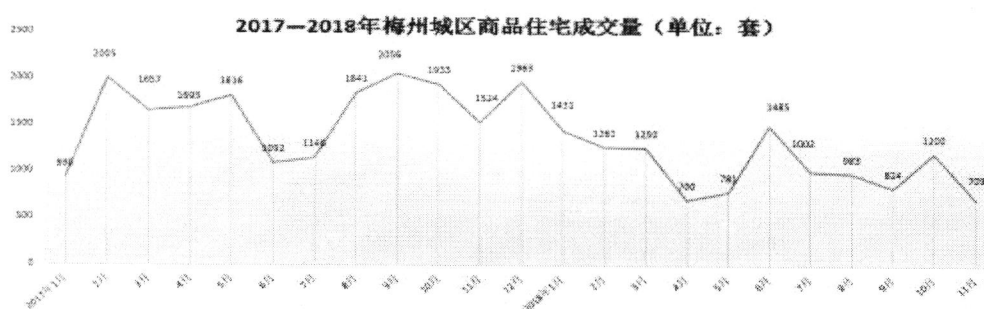
2018 年，全国房地产市场呈现低迷态势，土地流拍频繁，商品房量价齐跌。在市场降温的大环境下，去年梅州全市商品住宅共成交 30616 套，同比下滑近 19.0%；全年均价 6580.1 元/m²，每平方米同比上涨 936 元，

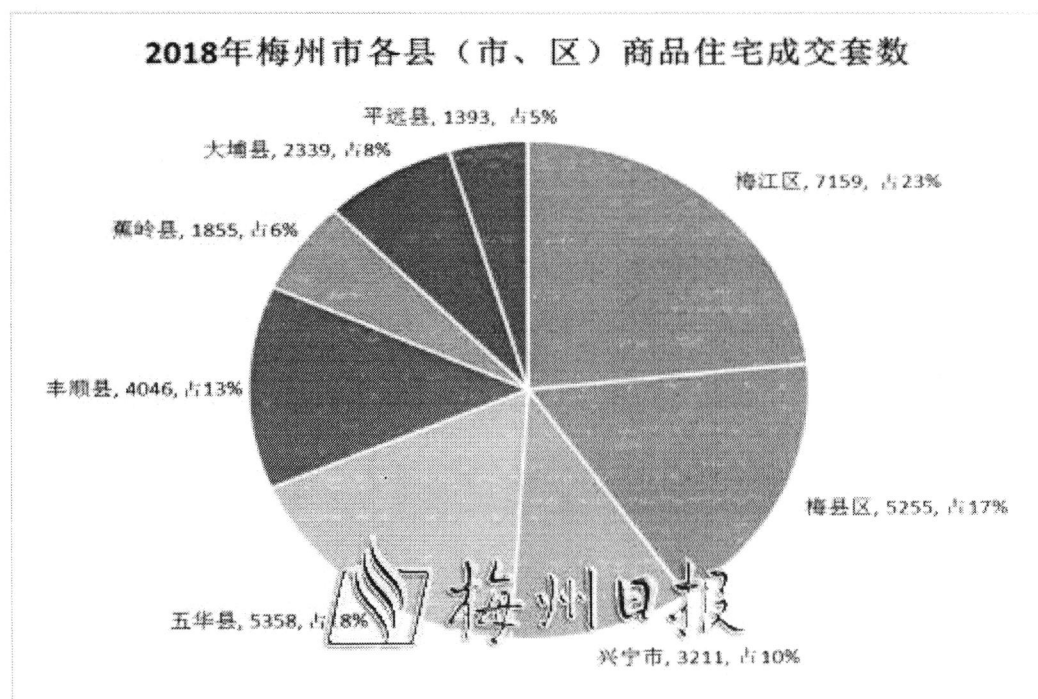
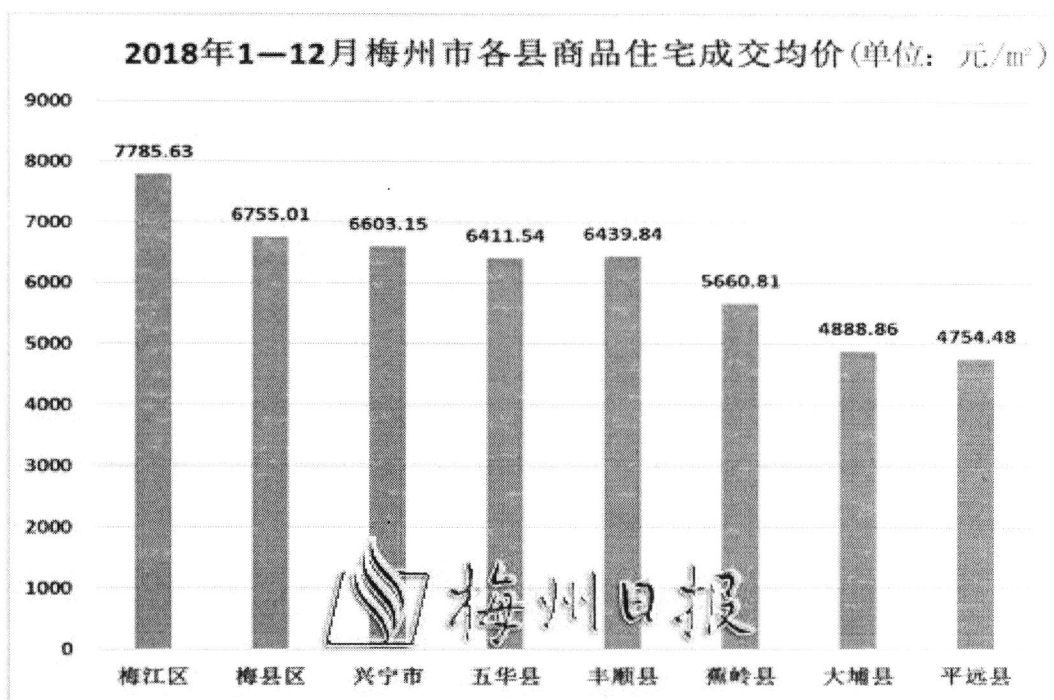


上涨幅度达 16.6%，呈现量跌价涨的局面。这也表明在上涨的房价面前，市民购房更趋理性。

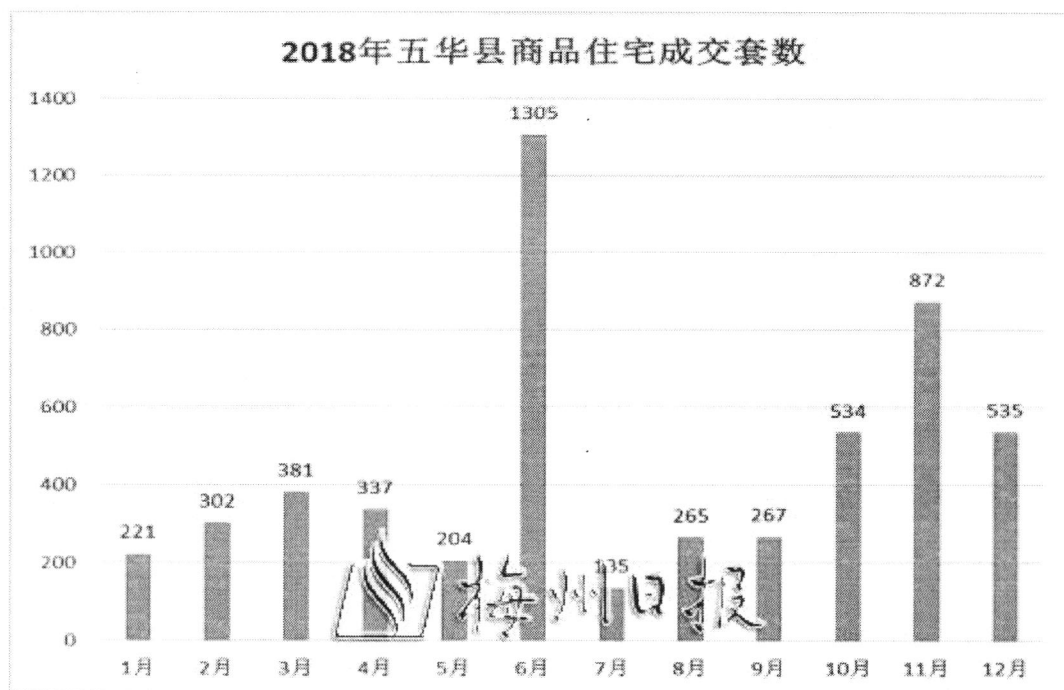
2018 年梅州市新建商品房网签情况				
区域		成交套数	成交面积 (万 m ²)	成交均价 (元/m ²)
梅江区		7159	96.12	7785.63
其中	江南	3581	47.47	8010.29
	江北	3578	48.65	7566.43
梅县区		5255	63.64	6755.01
兴宁市		3211	41.06	6603.15
五华县		5358	72.61	6411.54
丰顺县		4046	51.41	6439.84
蕉岭县		1855	25.40	5660.81
大埔县		2339	29.66	4888.86
平远县		1397	17.11	4754.48
全市汇总		30616	399.11	6579.91

从区域上看，去年梅州城区成交量明显下滑且幅度较大，可谓“滑铁卢”。数据显示，2018 全年城区住宅共成交 12414 套，同比下降 36.8%。从折线图上可以看出，与 2017 年相比，2018 年城区商品住宅成交量明显处于低位，每月成交套数均未超过 2000 套，其中 6 月份为全年最高，达 1485 套。自 1 月以来成交量持续下滑，4 月跌至全年最低，仅成交 700 套，直到 6 月份才再度回升。据住建局官网公布的数据显示，6 月份梅州城区共办理了 2260 套房源的预售许可。之后成交套数呈持续下滑态势，直至 10 月才迎来小幅上涨。





除梅州城区外, 县域市场则数五华的表现最为“抢眼”, 全年成交量为 5358 套, 同比上涨 89.3%。其中 6 月份成交量为全年最高, 占当月全市成交量的 32.5%。由于区域位置最靠近珠三角地区, 去年五华颇受外来地产的“青睐”。除了敏捷地产一年内拿下了五华县城的三块地外, 富力、恒大、保利等大房企也“跃跃欲试”布局五华。



(5) 产业政策

2015 年梅州市推进丰华兴梅产业聚集带建设。充分用好扶持苏区发展政策，推动产业集聚带建设上升为省级战略。高起点编制规划，统筹推进多规合一。突出基础先行，动工建设梅城至畚江快速干线，加快推进产业带路网建设，促进产业带园区之间的互联互通。发挥广梅产业园的核心带动作用，加快推进保税、仓储、物流园区和中心商务区建设，完善园区及周边城镇基础设施和公共服务配套设施建设，提升园区承载力和产业集聚能力。

发挥电力、建材、烟草和电子信息等产业基础优势，做大做强骨干企业，打造支柱产业，促进产业集聚发展。坚持扩内需稳外需，加快推进现代服务业升级发展、集聚发展。发挥文化和生态等特色优势，推进客家文化旅游特色综合效益。大力发展电子商务，重点推进农产品电子商务产业园、电商示范基地等平台建设，培育引进一批引领带动能力强的电商企业。大力推动云计算 IDC 建设，着力打造“数字梅州”，建设“智慧城市”。

突出抓好招商引资，深入实施乡贤投资兴业工程，聚焦兴业领军企业，综合实施领导招商、乡亲招商、以商引商、产业链招商和委托专业招商等



措施，着力引进一批带动能力强、发展前景好的大项目，实现“招一个、引一串、带一片”。坚持对外招商和促进现有企业增资扩产并重，加强对现有企业的跟踪服务；支持企业用好省扶持企业技术改造政策，实施机盖强企工程，支持百家工业企业技术改造。

（6）税收政策

①梅州市各工业园区的税收政策如下：对进入市辖工业园区的生产性企业和扩建的生产性项目，在项目立项到投产期间不收取本级政府的行政规费。一些确需消耗物资的检测项目，各单位根据成本费用报市政府，由市财政给予适当的补贴。生产性企业和扩建的生产性项目在项目立项到投产期间，涉及国土、规划、环保、建设、质量监督、卫生监督、安全监督等部门的经营服务性收费，以及企业办理资产评估、验资、审计、公证、鉴证等中介服务费的，按物价部门核准的最低标准 50%收取。生产性企业和扩建的生产性项目在项目立项到投产期间，部分行业性收费项目，低于标准收取。

②2016 年 2 月 19 日，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，针对房地产交易环节契税、营业税进行调整。针对新房，90 平方米以上的房屋契税普遍下调，将增加对大户型房屋的需求，同时二套房契税调整幅度较大，改善性需求得到进一步的鼓励。对购买首套房的刚需群体来说，购置房屋面积越大，节省税费越多，更倾向于鼓励购房者一步到位满足需求。针对二手房，营业税提出个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的。此次政策调整，将进一步活跃各城市二手房交易，加快促进改善需求释放。

③2016 年 3 月 23 日财政部、国家税务总局联合下发《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 日起全面推开“营改增”，按照《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，除北上广深外，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) 的住房对外销售的, 免征增值税。这意味着, 在“营改增”过渡期间, 已购买 2 年以上的房产继续无影响。而 2 年以内的房产的税率, 按全额的 5.6% 下调为增值部分的 5%, 购房者的负担得以进一步减轻。

(7) 金融政策

①2015 年, 央行 5 次降准降息, 货币流动性持续释放, 降息降准是金融政策利好楼市的最为直接的表现。2016 年 2 月 2 日, 央行出台了首套房的房贷政策, 全国不限购的城市, 居民家庭首次购买普通住房, 首付比例原则上为 25%, 各地可向下浮动 5 个百分点, 这意味着, 20% 的首付政策重出江湖; 2 月 17 日, 央行再次发布消息, 决定自 2 月 21 日起, 将职工住房公积金账户存款利率, 由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率, 调整为统一按照一年期定期存款基准利率执行; 2 月 29 日, 中国人民银行决定, 自 2016 年 3 月 1 日起, 普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。这将进一步扩大刚需和部分改善型消费群体的购买力, 有利于持续推动部分城市房地产库存压力的缓解。

②2015 年, 金融业对梅州经济社会发展的支持作用进一步增强。梅州市社会融资规模 144 亿元, 比增 31%。梅州市金融机构各项存款、贷款余额分别为 1565.2 亿元、736.4 亿元, 分别比增 10.86%、15.88%, 贷款增速高于全省 3.56 个百分点。梅兴华丰区域、中心城区扩容提质、民生领域贷款不断加大, 有力支持了重大项目建设。农村金融改革创新取得新成效, 成功探索“支农再贷款+农村电商+惠农信用贷款”等惠农新模式, 扎实推进“两权”抵押贷款试点。对今年梅州市金融管理工作, 要牢固树立“五大发展理念”, 围绕市委、市政府的中心工作、重点工作, 认真梳理、研读、利用各项优惠政策, 将其转化为支持地方振兴发展的务实举措; 不断加大信贷投入, 在创新服务经济发展、发展普惠金融、加强金融风险防控等方面下功夫, 全面推进金融事业再上新台阶, 助力梅州加快实现振兴



发展。梅州是世界客都和著名侨乡，长期以来与泰国等东南亚国家和地区保持着密切的经贸文化交流和人员往来。当前，正着力构建嘉应新区、梅兴华丰产业集聚带、梅江韩江绿色健康文化旅游产业带“一区两带”发展新格局，同时充分发挥侨乡优势，主动参与“一带一路”建设。积极推动梅州与泰国等东南亚国家和地区拓展文化交流、深化经贸合作，助推梅州全面提升对外开放水平，更好地融入“一带一路”战略。

公布时间	生效日期	大型金融机构		中小金融机构	
		调整前	调整后	调整前	调整后
2018 年 4 月 17 日	2018 年 4 月 25 日	17.00%	16.00%	15.00%	14.00%
2016 年 2 月 29 日	2016 年 3 月 1 日	17.50%	17.00%	15.50%	15.00%
2015 年 10 月 23 日	2015 年 10 月 24 日	18.00%	17.50%	16.00%	15.50%

1.4、城市规划与发展目标

(1) 城市规划

①城市性质：

国家历史文化名城、世界客家文化中心、粤闽赣边区域性中心城市、山水宜居城市。

②城市职能：

- A、国家历史文化名城；
- B、世界客家文化的交流、活动、展示中心；
- C、粤闽赣边区域商贸物流中心城市与粤东北交通枢纽城市；
- D、广东文化旅游特色区与绿色产业基地；
- E、广东省生态宜居示范城市；
- F、潮汕平原北上开拓腹地的枢纽。
- G、城市空间布局：

重点建设市域“一区两带”新格局。具体如下：

嘉应新区：城市规划区扩容提质的主要抓手，坚持“产城联动，以城带乡”，发展新型工业和现代服务业，着力打造“一轴两带、两城五园、森林围城”空间格局，带动两带的高质量发展。



广东梅兴华丰产业集聚带：以广梅产业园为核心区，利用梅县、兴宁、五华、丰顺四县低丘缓坡土地和人口较为集中的有利条件，加强基础设施和园区建设，促进项目落地和产业集聚，以产促城，产城融合，建设成为广东原中央苏区绿色发展示范区、国家级经济技术开发区。

梅江韩江文化生态健康旅游特色产业带：发挥文化、生态和苏区优势，统筹发掘梅县、蕉岭、平远、大埔、丰顺等旅游资源，发展文化、生态、健康、旅游等特色产业。

（2）发展目标

总体目标：实现全面振兴发展，经济绿色崛起，建设富庶美丽和谐幸福梅州。

①经济发展目标：2030 年 GDP 实现比 2014 年至少翻一番，人均 GDP 接近全国同期平均水平，形成绿色产业体系。

②社会发展目标：2030 年城乡居民人均收入实现比 2014 年至少翻一番，城乡居民收入差距缩小，实现城乡基本公共服务均等化。

③生态环境目标：2030 年城市绿地率达到 35%，城镇生活污水、生活垃圾无害化处理率均达到 100% 以上；单位 GDP 能耗、主要污染物排放量和建设用地量降幅达到国家和省下达的目标要求。

④基础设施目标：2030 年实现县县通高速，与区域建立快速的通道联系，形成畅通的综合交通网络。

⑤城镇建设目标：2030 年城镇体系进一步完善，大中城市、中小城镇协调发展，城镇化率达到 65% ~ 70%。

⑥海绵城市建设目标：2030 雨水总量控制目标为 75%，城市水面率控制在 12%~15%，新建城区可渗透地面面积比例不低于 40%，综合径流系数一般控制不超过 0.5。

1.5、城市社会经济发展状况



据初步核算，2018 年梅州市地区生产总值为 1110.21 亿元，比上年增长 2.4%。其中，第一产业增加值 196.17 亿元，增长 4.9%；第二产业增加值 356.72 亿元，增长 1.5%；第三产业增加值 557.32 亿元，增长 2.1%。全市产业结构得到调整优化。2018 年，全市三次产业结构比例为 17.7:32.1:50.2，第一产业比重比上年下降 0.8 个百分点，第三产业比重比上年上升 3.0 个百分点。经济运行主要表现为：“五增、二稳、二降”一是工业小幅增长。

一是农业稳步增长。2018 年，全市农业总产值 314.68 亿元，增长 4.7%。农林牧渔业增加值 198.96 亿元，增长 4.9%，增速比今年前三季度快 0.1 个百分点，同比提高 1 个百分点。

二是工业小幅增长。2018 年，全市规模以上工业增加值 193.12 亿元，增长 1.3%。五大支柱产业实现工业增加值 151.78 亿元，增长 2.1%。其中，增长较快的有建材、电子信息、电力行业，分别增长 9.8%、8.2%、3.6%。全市 6 个省级园区（含集聚区）实现工业增加值 79.88 亿元，下降 0.9%。其中，增长较快的有东莞石碣（兴宁）产业园区、蕉岭集聚区、广州海珠（丰顺）园区，分别增长 13.9%、8.6%、4.6%。

三是社会消费平稳增长。2018 年，全市社会消费品零售总额 726.49 亿元，增长 8.7%。其中，限额以上消费品零售额 135.20 亿元，增长 4.6%。按经营地分，城镇和农村消费分别为 553.14 和 173.35 亿元，分别增长 9.0% 和 7.8%。按消费类型分，商品零售额和餐饮收入分别为 677.95 亿元和 48.54 亿元，分别增长 8.9% 和 6.1%；从分县（市、区）看，增速超过全市平均水平的有 6 个，其中，增长较快的有蕉岭、五华、大埔，分别增长 10.5%、9.8%、9.8%。

四是进出口平稳增长。2018 年，全市外贸进出口总额 135.21 亿元，增长 1.9%，增速同比提高 15.3 个百分点。其中，外贸出口总额 117.89



亿元, 增长 2.6%, 增速同比提高 20.1 个百分点, 比全省 (1.2%) 平均水平高 1.4 个百分点。

五是用电量较快增长。2018 年, 全社会用电量和工业用电量分别为 99.11、52.41 亿千瓦时, 分别增长 10.7%、11.0%, 增速分别同比提高 4.5、6.8 个百分点。

六是金融保持平稳。12 月末, 全市金融机构本外币各项存款余额和贷款余额分别为 2153.87、1171.7 亿元, 分别增长 5.9%、19.0%。贷存比为 54.9%, 比去年 12 月末提高 6 个百分点。

七是物价相对稳定。2018 年, 我市居民消费价格指数为 101.7%, 同比上涨 1.7%, 涨幅同比略高 0.2 个百分点。其中, 食品烟酒类上涨 1.0%、衣着类上涨 1.4%、居住类上涨 2.6%。工业品出厂价格指数 (PPI) 为 103.1%, 上涨 3.1%, 涨幅同比回落 0.1 个百分点。

八是固定资产投资小幅下降。2018 年, 全市固定资产投资下降 1.5%。其中, 项目投资下降 11.6%; 项目投资中工业投资下降 26.0%。

从三次产业看, 第一产业投资下降 40.1%, 第二产业投资下降 26.0%, 第三产业投资增长 4.1%。

从分行业看, 增长相对较快的有: 采矿业增长 13.6%; 电力、燃气及水的生产和供应业增长 33.9%; 租赁和商务服务业增长 55.8%; 科学研究和技术服务业增长 1602.6%; 卫生和社会工作增长 82.7%; 文化、体育和娱乐业增长 17.7%; 公共管理、社会保障和社会组织增长 50.4%。

从房地产市场看, 房地产开发投资增长 18.7%。12 月末, 商品房施工面积 2104.38 万平方米, 增长 21.6%; 商品房竣工面积 242.31 万平方米, 下降 9.4%; 商品房销售面积 410.42 万平方米, 下降 17.7%; 商品房销售额 266.29 亿元, 下降 7.0%; 商品房待售面积 176.38 万平方米, 下降 10.7%。



九是财政收入下降。2018 年，全市一般公共预算收入 97.09 亿元，下降 10.6%。其中，税收收入 69.56 亿元，下降 5.4%。一般公共预算支出 445.55 亿元，比上年增长 12.8%。

一般因素分析结论：梅州市自然人文资源丰富；水陆空交通便捷。梅州市工业发展一直处于广东省末位，随着珠三角产业转移，政府对产业的支持力度不断加大，梅州市土地资源丰富的优势将越来越明显，成本的低廉对吸引珠三角产业转移有极大的优势，未来梅州市发展潜力较大。

2、区域因素

委估宗地位于梅江区金山办梅州大道 24 号。

估价对象所在城镇内部区域条件对地价的影响，通常包括区域概况（含区域位置、人口、级别、经济发展、区域优势等），交通条件（含区域内公共交通状况、对外交通条件等），基础设施条件（指区域内供水、排水、供电、通讯、通暖、煤气及学校、医院等配套设施的完善制度），环境条件（含区域人文环境和自然环境），商服繁华情况，产业聚集状况，规划限制等。

2.1 、 区域概况

梅江区，广东省梅州市市辖区，中央苏区县，地处广东省东北部，梅州市中部。地理位置介于北纬 23°27′~23°95′、东经 115°72′~115°97′之间。东临梅县区城东镇、雁洋镇和大埔县银江镇，南与梅县区梅南镇交界，西连梅县区程江镇、扶大镇和大坪镇，北接梅县区石扇镇。是梅州市政治、经济、文化、交通中心，也是梅州市的“首善之区”。

2.2 、 交通条件

铁路：广梅汕铁路、梅坎铁路。

高铁：在梅县区南口镇设梅州西站，有梅汕高铁、杭广高铁、广梅高铁、梅惠高铁。

公路：G205 国道、G206 国道。S333 省道、S223 省道、S224 省道



等。

高速公路: 梅河高速公路、汕梅高速公路、梅州西环高速公路、梅大高速公路、梅州东环高速公路、梅平高速公路。

航运: 梅江可常年通航。

航空: 梅州客都机场(市政府拟将梅州市区的飞机场搬迁至梅州市梅县区南口镇)。

2.3、基础设施条件

基础设施和公用设施主要指区域内通路、供电、供水、排水、通讯及学校、医院等配套设施的完善程度。估价对象所在位置区域内水、电、通讯、交通等基础设施较齐全。

2.4、环境条件

(1) 人文环境

梅江区是原中央苏区县、国家园林城市、国家卫生城市、全国义务教育发展基本均衡区、全国青少年校园足球改革试验区,是著名的文化之乡、华侨之乡、足球之乡。

(2) 自然环境

梅江区是国家历史文化名城,有众多名胜古迹和丰富的文化遗产。境内有人境庐、千佛塔、东山书院、梅江桥、梅州学宫、八角亭等各级文物保护单位 14 处和泮坑公王、义孚堂等众多未定级文物,嘉应学院、东山中学、梅州中学等名校,中山路、凌风路、仲元路、元城路等名街,席狮舞、五句板、梅城山歌、舞龙、金狮、闹八音、拜“孔圣人”等 33 项区级非物质文化遗产保护项目。

2.5、商业繁华情况

梅州市主要商业由梅江大道商业街群组成,包括梅江一、二、三路及法政路、江南路、梅陇路、嘉应路等商业街,打造以中高档消费为主流,服务功能齐全的综合消费场所。以梅江大道为核心的市级商业中心,商业



总规模约 94627 m²，辐射范围包含梅州市、梅县及下属县市。商业规模大，经营档次覆盖了高中低三个档次，业态相对较为丰富，涵盖了超市、电器连锁、步行商业街、主题商城等多个业态，辐射范围最广，交通便捷，是市民消费购物的理想选择。以梅江大道为核心的市级商业中心，租金分布表现出以下特点：总体上可分为两个圈层；核心圈层为梅江大道，主流租金范围在 200-250 元/m²*月；次级圈层为梅陇西路及嘉应中路等路段，主流租金范围在 100-150 元/m²*月。

2. 6 、规划限制

根据《梅州市城市总体规划（2015-2030）》，梅州市空间结构：以江为轴、以山为景，打造“一轴、一心、多组团”空间格局。

（1）以梅江为轴：组织两岸城市功能和开放空间，凸显滨水城市特色。

（2）以山为景：预留城市山景视廊，控制城市天际线，突出山体背景。

（3）新都市中心：结合江南新城建设现代都市服务中心，补充和完善各类区域型现代服务产业和设施，参与区域合作与竞争。梅县区地处规划核心区域，未来规划前景看好。

2. 7 、区域因素综合分析

梅县区地理位置优越，处于梅州市经济政治中心，社会经济、城市建设正处于快速发展阶段，城市基础设施和公共配套设施逐步完善，对本次估价对象地块利好。

3、个别因素

表 2-4		个别因素描述表
1	位置	委估宗地位于梅江区金山办梅州大道 24 号
2	面积	用地面积 417.00 平方米，面积较小，对利用有一定影响。
3	用途	证载为仓库，本次估价以此为依据设定用途为仓库。
4	剩余使用年限	委托方提供的《国有土地使用证》，委估宗地土地用途为划拨用地。本次设定委估宗地使用权使用年限为无限年期。
5	形状	委估宗地形状一般，对利用一般影响。
6	临路状况	委估宗地北临梅州大道，东临巷道，临路状况较好。
7	宗地基础设施	委估宗地所在区域市政通讯、供电保证率较高，给水、排水状况一般，基础设施完善度一般。



8	地形地质条件	地势较平坦, 坡度 3%-5%; 地基承载力 12-20 吨/平方米, 一般无影响。
9	宗地四至	委估宗地东至巷道、南至其他用地、西至其他用地、北至梅州大道。
10	个别开发程度	委估宗地实际开发程度为宗地外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯), 红线内建有一幢混合结构建筑物, 场地平整。本次估价根据委估宗地现状实际土地开发状况, 设定委估宗地开发程度为红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯), 红线内场地平整。。
11	容积率	设定委估宗地容积率为 0.91。
12	现状及规划	委估宗地位于梅州大道 24 号, 红线内建有一幢混合结构建筑物。由于委托方未能提供委估宗地有关规划条件资料, 根据《国有土地使用权证》(梅州市国用(1989)第 017447 号)记载的使用权面积为 417.00 m ² , 《房地产权证》(粤房地权证梅州市字第 0100030077 号)记载的建筑面积为 380.17 m ² , 实际容积率=建筑面积÷用地面积=380.17÷417.00=0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为 0.91, 并以此界定委估宗地价值。
13	最合理和最有效利用	宗地利用应在合法、技术上可能、经济上可行的前提下, 以其效用得到最有效发挥并实现价值最大化的原则确定。委估宗地位于梅江区金山办梅州大道 24 号, 规划用途为仓库, 按规划用途及规划条件进行开发利用, 符合法律规定, 技术上可能, 经济上可行, 故我们认为是最合理和最有效利用。
综合评价		综上所述, 委估宗地个别条件较优。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、有关法律、法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 11 月 9 日起施行);

(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 72 号, 2007 年 8 月 30 日起施行);

(3) 《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);

(4) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 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 46 号, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(6) 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);

(7) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15 号);

(8) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);

(9) 《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第 61 号, 自 2014 年 9 月 1 日起施行);

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

(11) 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2008 年修正本, 2009 年 1 月 1 日施行);

2、有关技术标准

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

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



日实施);

(3) 《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》;

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

(5) 《标定地价规程》(TD/T 1052—2017, 2018 年 3 月 1 日起实施);

(6) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007);

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

(8) 《广东省土地估价实用技术指引》(2006 年 5 月出版);

(9) 广东省土地估价报告评审标准(2019 年修订版, 试行);

(10) 广东省建设厅文件《广东省建筑工程计价办法》、《广东省建筑工程综合定额》。

(11) 《梅州城区(不含梅县区)2018 年城镇建设用地基准地价》;

3、其他资料

3.1 委托方提供的资料:

(1) 《委托评估协议书》;

(2) 《国有土地使用证》(梅州市国用(1989)第 017447 号)、《宗地图》复印件;

(3) 《房地产权证》(粤房地权证梅州市字第 0100030077 号)复印件。

3.2 受托方掌握的资料

(1) 《中国统计年鉴》、《梅州市统计年鉴》;

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

(3) 待估宗地所在地城市规划资料;

(4) 待估宗地所在地城市基础设施基本情况资料;

(5) 待估宗地所在地土地开发费等方面的资料;



(6) 待估宗地所在地建筑工程造价信息等方面的资料；

(7) 土地征收实例及其他资料。

3.3 土地估价专业评估师实地查勘及查勘所获得的资料

(1) 土地估价专业评估师现场实地查勘的有关待估宗地权属、区域因素、个别因素等方面的资料；

(2) 土地评估现场实地查勘表；

(3) 土地估价专业评估师现场拍摄的有关待估宗地及土地利用等方面的照片。

二、土地估价

1、土地估价原则

在本次评估过程中，遵循的主要原则有：

1.1 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务存在时，商品或服务的价格是经过互相影响及比较之后决定的，土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次评估中，基准地价系数修正法、成本逼近法的评估过程均遵循了替代原则。

1.2 最有效利用原则

遵循最有效利用原则，是指土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

本次评估，在合法原则的前提下，评估估价对象在最佳最有效利用状态下的价值，为遵循最有效利用原则的体现。

1.3 预期收益原则



土地价格受预期收益形成因素的变动所左右,土地投资者是在预测土地在有限使用年期内所能带来的收益或效用后进行投资的,因此,准确预测土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和(即收益价格)是预期收益原则的具体表现。

本次评估,估价方法测算过程未涉及预期收益原则。

1.4 供需原则

在完全市场中,一般商品的价格,取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给,价格随之提高;反之,供给超过需求,价格随之下降。这就是供求均衡法则。但由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性,使价格独占性较强,需求与供给都限于局部地区。因此土地估价应以市场供需决定土地价格为依据,并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性对其价格的影响。

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

1.5 变动原则

一般商品的价格,是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中,所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的,因此在土地估价中必须分析土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求,以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。

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

1.6 合法原则

土地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用为前提,同时,土地



估价还要遵循相关法律法规的规定。

本次评估委估宗地为政府拟回收仓库用地，其权属、使用和处分均符合法律规定。委估宗地的土地用途、使用年限等均依委托方提供的合法文件确定，符合合法原则。

2、估价思路与方法

根据《城镇土地估价规程》及《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法（公示地价系数修正法）等。本次估价针对委估宗地用途为仓库用地的特点，结合估价目的，以掌握的资料为基础，确定委估宗地划拨国有建设用地使用权测算的估价方法适用性分析如下：

表 3-1 估价方法适用性分析表			
估价方法	估价方法定义	是否选取	理由
市场比较法	根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已发生的类似土地交易实例对照比较，将后者的价格通过因素修正得出待估宗地在估价期日的价格。	否	委估宗地为划拨仓库用地，区域同类型政府实际划拨供地案例较少，不适宜选取市场比较法进行估价。
收益还原法	在估算土地未来每年预期纯收益的基础上，以一定的资本化率将年纯收益折算为估价期日土地的收益总和，以此作为土地的收益价值。	否	委估宗地未来收益及风险难于准确量化，考虑到评估的可操作性，且所在地区类似土地租赁市场不活跃，故不采用收益还原法进行估价。
剩余（增值收益扣减）法	在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、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。 在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。	是	委估宗地为仓库用地，可根据当地的基准地价体系求取出让用地价值，另当地类似土地增值收益可通过统计求得，故可选取剩余（增值收益扣减）法进行估价
成本逼近法	以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。	是	委估宗地所在区域有可收集的征收实例，采用土地征收成本加上一定的利息利润、相关税费，可以求出委估宗地的价值，因此本次估价采用成本逼近法作为估价方法之一。
公示地价系数修正法（基准	利用基准地价和基准地价系数修正表，按照替代原则，根据修正系数表对基准地价进行修正，进而求取待估	否	梅州市基准地价的基准日为 2018 年 1 月 1 日，价格水平存在一定的滞后性，且其对应的土地性质为出让用地，未公



地价系数修正法)	宗地在估价期日价格的方法。	布划拨用地的相关指标及修正体系因此不适采用作为其中一种方法。
----------	---------------	--------------------------------

3、估价结果确定

3.1 估价结果可信度分析

本次评估采用了剩余法、成本逼近法对委估宗地划拨土地使用权价值进行测算,两种方法分别从不同的角度反映了委估宗地土地使用权价值的形成过程。

剩余法是通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价,其中出让土地使用权价格通过基准地价测算。由于本次评估的为划拨权益价值,按照一般补出让价来折算划拨地价不能完全体现其真实价值,故其可信程度低。

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、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法,估价结果较合理地反映了委估宗地的客观的重新取得成本,估价结果对于仓库用地地价具有较好的参考意义。

3.2 委估宗地土地使用权单价确定

剩余法测算的土地地面单价结果为 1010 元/平方米,成本逼近法测算的土地地面单价结果为 1445 元/平方米,两种方法测算结果差距较大,剩余法测算委估宗地划拨土地使用权权益价值是一个折算过程,其可信度低,结合估价结果可信度分析,本次评估主要采用成本逼近法,并兼顾现有基准地价体系下的价值倾向,采用加权算术平均法确定估价最终结果,其中成本逼近法结果权重取 0.8,剩余法结果权重取 0.2,即估价结果如下:

划拨仓库用地使用权地面单价=1445×0.8+1010×0.2=1360 元/平方米(取整至十位)。

3.4 估价结果



- 1、币种：人民币；
- 2、地价种类：划拨国有建设用地使用权权益价值；
- 3、土地使用权面积：417.00 平方米；
- 4、地面单价：1360 元/平方米；
- 5、容积率：0.91 ；
- 6、总地价(按地面单价乘以土地面积计算)：56.71 万元；
- 7、大写人民币：伍拾陆万柒仟壹佰元整；

土地估价结果详细情况见《土地估价结果一览表》。



三、估价结果和估价报告的使用

1、估价前提和假设条件

(1) 本次委估宗地有关的产权资料均为委托方提供的复印件，本机构对委估宗地的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑产权等资料的合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假设其合法、真实、准确、完整。

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

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

(4) 委估宗地在价值定义前提下得到最高最佳最有效利用，并会产生相应的土地收益。

(5) 委估宗地能够满足地价定义中关于用途、开发程度、土地使用年限、估价期日、土地使用类型、土地建设情况等设定的条件。

(6) 本次估价中委估宗地的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，如与事实不符，应重新估价。

2、使用的限制条件

(1) 本次估价依据《中华人民共和国物权法》、《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》、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》、《中华人民共和国资产评估法》等相关规定进行评估，本估价报告及估价结果须在符合本次估价依据的全部法律、法规的前提下方能生效。

(2) 本估价报告仅为政府回收土地使用权提供价值参考依据，不得用于抵押、交易、课税、查封、司法鉴定等其他用途，如不按估价目的使用报告，产生的相关损失由当事人承担，本评估公司不承担由此造成的损失。

(3) 本次估价结果仅在估价前提和假设条件及设定的价格定义的条件有效，若待估宗地的土地价格类型、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、地上开发状况等影响地价的因素发生变化，估价结果须调整或重新评估后再使用。

(4) 本报告有效期为自报告出具之日起一年。

(5) 本报告须整体使用，单独使用任何一部分无效。

(6) 本报告中计算以人民币为本位币。

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

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

3、需要特殊说明的事项

3.1 资料来源及结果说明

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

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由土地估价专业评估师经调查而得；

(3) 土地估价专业评估师根据国家有关法律法规、估价规程及地方有



关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；

(4) 对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在土地估价专业评估师根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及土地估价专业评估师不承担相关责任；

(5) 本次评估价值为委估宗地在估价前提和假设条件下为估价目的服务而提出的价值意见，不代表委估宗地在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

3.2 估价中的特殊处理

(1) 关于用途及使用期限：根据委托方提供的《国有土地使用证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）证载用途为仓库；本次估价以证载用途为依据，结合评估委托要求，设定委估宗地的土地用途为仓库用地；

根据《国有土地使用证》委估宗地的土地使用权权利性质为划拨，故本次估价设定估价对象土地使用权性质为划拨，土地使用权剩余使用年限设定为无限年期。

(2) 关于估价期日：经与委托方协商，确定以委托日期为估价期日，即 2019 年 11 月 26 日。

(3) 关于容积率：由于委托方未能提供委估宗地有关规划条件资料，根据《国有土地使用权证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）记载的使用权面积为 417.00 m^2 ，《房地产权证》（粤房地权证梅州市字第 0100030077 号）记载的建筑面积为 380.17 m^2 ，实际容积率 = 建筑面积 ÷ 用地面积 = $380.17 \div 417.00 = 0.91$ 。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为 0.91。

(4) 关于开发程度：经土地估价专业评估师现场实地查勘，委估宗地实际开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内建有一幢混合结构建筑物，场地平整。本次估价根据委估宗地现状



实际土地开发状况, 设定委估宗地开发程度为红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯), 红线内场地平整。

(5) 关于地价指数: 因梅州市不在中国地价动态监测的范围内, 且梅县区国土部门也没公布相关的地价指数, 本次评估参照《中国地价动态监测网》上公布的距离梅州市相对较近的汕头市的地价水平, 测算、分析并自行编制了地价指数表。该数值是估价师测算的结果, 非官方数据, 在此提醒报告使用者注意。

(6) 关于土地还原利率: 根据梅州市基准地价修正体系中测算基准地价的土地还原利率: 工业土地还原率为 5.69%, 本次评估以此为依据。



第四部分 附件

附件 1、委托方提供的《公开遴选土地评估机构确认书》、《委托评估协议书》复印件；

附件 2、《国有土地使用证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）、《宗地图》复印件；

附件 3、《房地产权证》（粤房地权证梅州市字第 0100030077 号）复印件；

附件 4、估价机构营业执照复印件；

附件 5、广东省土地评估机构备案与信用等级证书及备案函复印件；

附件 6、土地估价专业评估师资格证书复印件。



附件 1: 委托方提供的《公开遴选土地评估机构确认书》、《委托评估协议书》复印件

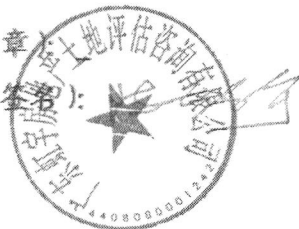
公开遴选土地评估机构确认书

根据《中共国土资源部党组关于国土资源系统开展“两整治一改革”专项行动的通知》(国土资党发〔2010〕45号)、《广东省国土资源厅关于加强土地价格评估工作有关问题的通知》(粤国土资利用发〔2011〕187号)等政策规定,我中心以公开、公正遴选方式确认土地评估机构,承担“广东粤嘉电力有限公司位于梅江区金山办梅州大道 417 平方米的国有土地使用权(含地上房屋)、以及对广东省中烟工业有限责任公司位于梅江区金山办东厢赤发二路 5044 平方米的国有土地使用权(含地上房屋及相邻首层房屋)收回涉及的土地评估工作”。截止至报名时间,共有 8 家评估机构报名。2019 年 11 月 25 日 15 时 30 分,我中心对应邀参加遴选的评估机构进行现场公开遴选,确认广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司为该项目中选评估单位。

主办单位(盖章): 梅州市土地储备中心



中签单位(盖章):
法定代表人(签字):



2019 年 11 月 25 日



委托评估协议书

委托评估方（简称甲方）：梅州市土地储备中心

受托方（简称乙方）：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

甲方因国有土地使用权（含地上建筑物）收回需进行土地评估，委托乙方作为评估机构。乙方同意接受甲方的委托，遵照国家对土地估价管理规定，甲乙双方就进行土地估价的有关事项，经协商一致，订立本协议书。

一、委托评估目的：为委托方收回国有土地使用权及地上建筑物提供价格参考依据。

二、评估对象及范围：广东粤嘉电力有限公司位于梅江区金山办梅州大道 417 平方米的国有土地使用权（含地上建筑物），以及对广东省中烟工业有限责任公司位于梅江区金山办东厢赤炭二路 5044 平方米的国有土地使用权（含地上建筑物及相邻首层房屋）收回涉及的土地价值评估工作。

三、估价时点：2019 年 11 月 26 日

四、甲方应于签订本协议后十天内将委托评估涉及的有关资料提供给乙方。乙方在收齐资料之日起20个工作日内完成评估报告书编制。若因其他因素影响，需延时完成评估工作，甲、乙双方可另行协商。

五、收费标准及付款方式：

1、收费标准

本次评估费用按《关于土地价格评估收费的通知》（计价格[1994]2017 号）规定的收费标准的 35% 计算；支付方式为提交正式估价报告书后 20 个工作日内以转账方式一次性支付给乙方；乙方出具了土地评估报告但甲方未采用的，其土地评估费用按《关于土地价格评估收费的通知》（计价格[1994]2017 号）规定的收费标准的 20% 计算。

2、付款时间

甲方领取评估报告书后 20 个工作日内就是否采纳该评估报告出具书面意见，乙方根据甲方的意见和收费标准，向甲方提供收费清单及对应发票后，甲方需在 20 个工作日内一次性付清评估费用。

3、收款账号

单位名称：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司梅州分公司

帐号：80020000013319819

银行名称：梅州农村商业银行股份有限公司

六、在评估过程中，若因甲方提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协



商加载评估费用和相应更长出具评估报告书时间。

七、甲方的权利义务:

1、按约定的日期为乙方提供与评估相关的文件、资料,并对提供的文件、资料的真实性、准确性、合法性以及该评估目的所对应有关房地产的完整性产生的后果负责。

2、评估报告仅供甲方于评估报告书的目的使用,不得提供给甲方以外的第三方使用。

3、乙方评估人员到甲方现场工作,甲方应提供必要的办公条件,并给予协助配合。

4、甲方在收到评估报告书之日起七天内,如对评估结果有异议,可向乙方提出申请复核,甲方逾期不提出异议的,评估报告书生效。

八、乙方的义务和权利:

1、在评估工作执行过程中,坚持独立、客观、公正的原则进行评估,认真执行有关法律和法规,对出具的评估报告书负相应的责任。

2、乙方有权要求甲方及时、全面、如实地提供资料和密切配合评估工作,对甲方提供的内部资料和评估结果有保守秘密的义务。

九、违约责任

1、乙方的保密责任不得因委托事项办理完毕或本协议书的解除而终止;若乙方违反本协议书约定的保密责任,甲方将把乙方列为失信企业,并列入规避企业,由此造成甲方损失的,乙方还应向甲方支付违约金并承担一切损失赔偿责任。

2、若乙方未在协议书约定的期限内将评估报告书提交给委托人,且因乙方原因造成逾期超过 10 天的,甲方有权解除本协议书并拒付约定的相关费用。

十、因本协议或执行本协议书产生的任何争议,应当由甲乙双方协商解决,协商不成的,双方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、本协议书一经签订,即具有法律效力,如有未尽事宜,甲乙双方可签订补充协议。

十二、本协议书壹式肆份,甲方执贰份,乙方执贰份。



委托评估方(盖章)
负责人: 王

2019 年 11 月 26 日



受托评估方(盖章)
负责人: 王

2019 年 12 月 3 日



件

附件 2: 《国有土地使用证》(梅州市国用(1989)第 017447 号)、《宗地图》复印

梅州市国用(1989)第 017447 号

土地使用权人	广东粤源电力有限公司				
座落	梅江区金山办梅州大道 24 号				
地号	140202110033	图号	G10314		
地类(用途)	仓库	取得价格			
使用权类型	划拨	终止日期			
使用权面积	417.00 M ²	其中	地用面积	M ²	
			分摊面积		

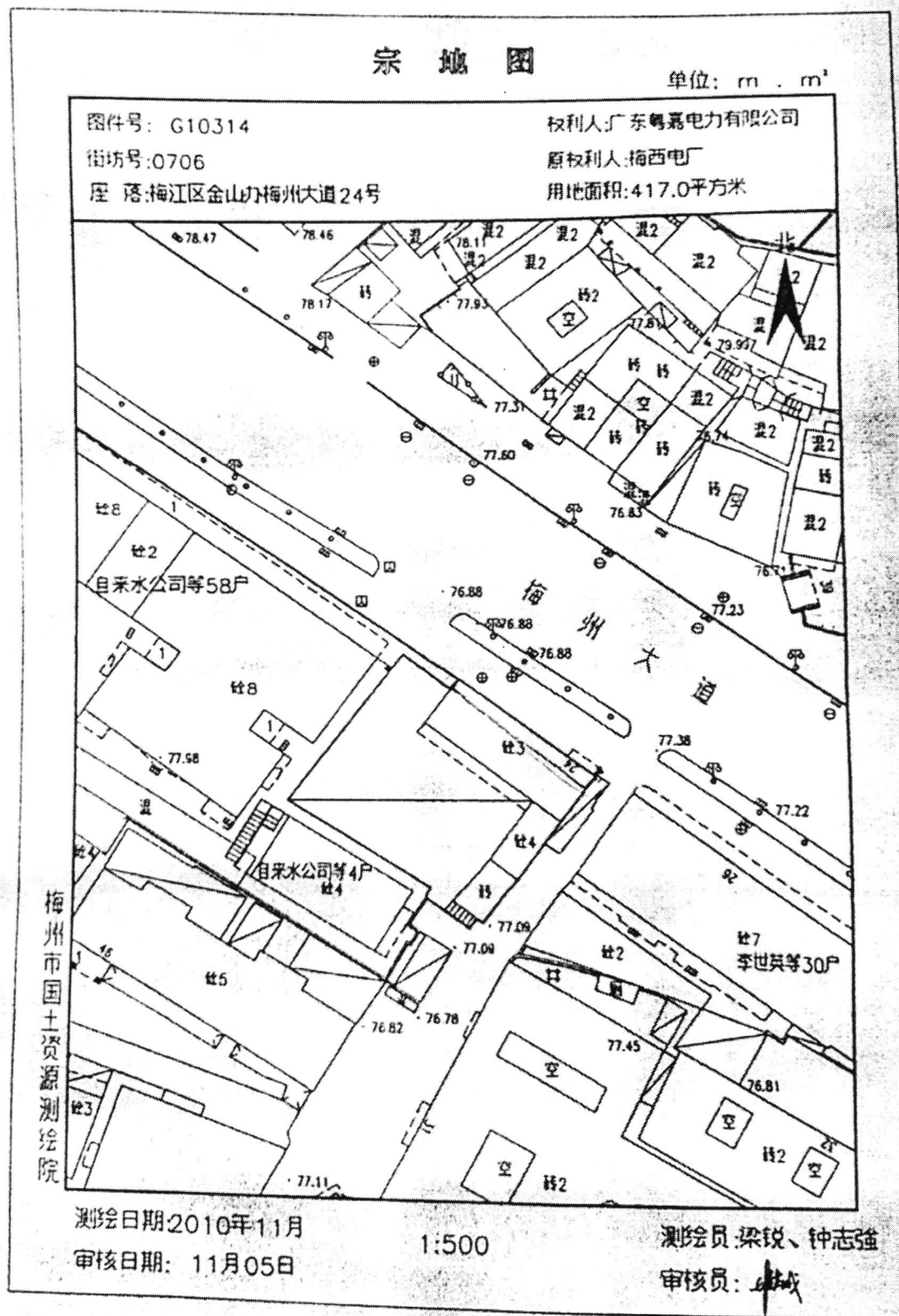
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用者申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记机关: 梅州市国土资源局
证书监制机关: 梅州市国土资源局
2010年12月14日
2010年12月14日
2010年12月14日

已换领房地产权证



土地登记专用章





附件 3:《房地产权证》(粤房地权证梅州市字第 0100030077 号)复印件

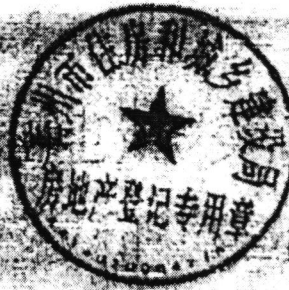
粤房地权证 梅州市 字第 0100030077 号

房地产权属人		广东粤嘉电力有限公司		
身份证明号				
房屋性质		有限责任公司	规划用途	工业仓储用房
房屋所有权取得方式		自建	共有情况	单独所有
房屋编号		10000009179	登记时间	2011年11月21日
房屋情况	房屋坐落	梅州市金山办公园路梅州大道24号		
	房屋结构	混合结构	层数	3
	建筑面积 (m²)	380.17	套内建筑面积 (m²)	
土地情况	地号	140202110083	土地性质	国有
	共用面积 (m²)		自用面积 (m²)	117.00
	土地使用权取得方式	划拨	土地使用年限	年月日取得 使用年限 年



附

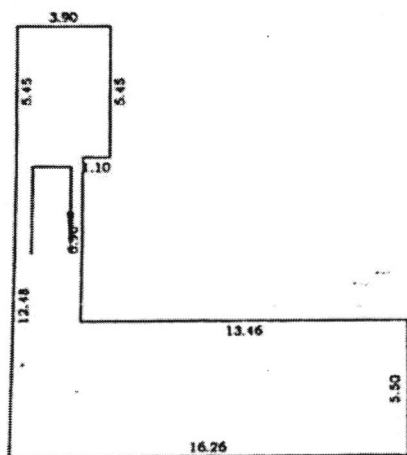
记



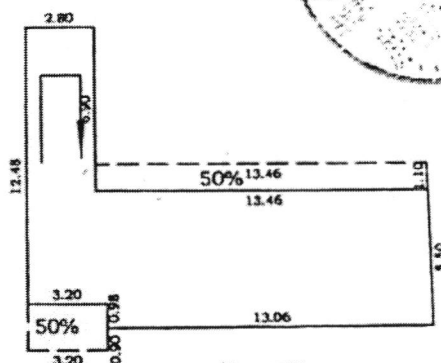


房产立面图

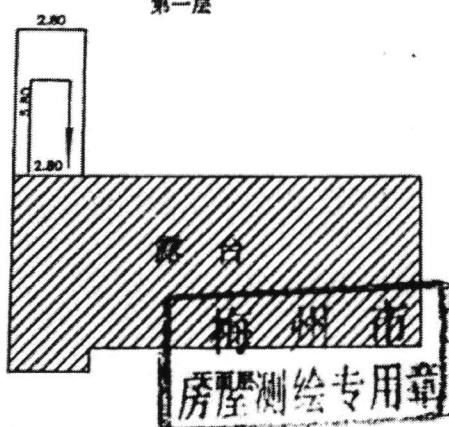
权属人		广东粤嘉电力有限公司						
房屋座落		梅州市金山办公园路梅州大道24号						
房屋情况	建筑结构	混合	层数	3	建基面积	130.66 m ²		
	建筑面积	380.17 m ²	其中	住宅建筑面积		XXXXXX m ²		
				套内建筑面积		XXXXXX m ²		
				共有分摊面积		XXXXXX m ²		
	四墙归属	东	南		西		北	
		自墙	自墙		自墙		自墙	



第一层



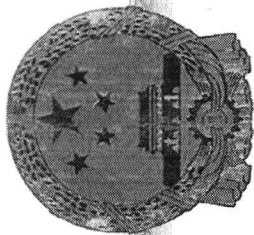
第二、三层



绘图	邓英凡
审核	曾文勇
比例	1: 300
日期	2011年11月03日



附件 4：估价机构营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码

91440800752084980L

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 广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

注册资本 人民币叁佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

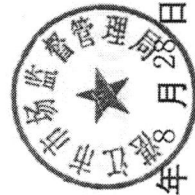
成立日期 2003年07月04日

法定代表人 陈焯宇

营业期限 长期

经营范围 土地评估；房地产价格评估；资产评估；规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告；评估咨询、工程项目管理（全过程策划）；土地登记代理；房地产经纪服务；建设工程立项、报建、施工、验收咨询。（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。）

住所 湛江市观海路183号荣基国际广场商务楼2303、2305室



登记机关

2019年8月28日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



附件 5: 广东省土地评估机构备案与信用等级证书及备案函复印件

广东省土地评估机构 备案与信用等级证书	
机构名称: 广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司	统一社会信用代码: 91440800752084980L (工商注册号)
法定代表人: 陈焯宇 (执行事务合伙人)	住所: 湛江市观海路183号荣基国际广场商务楼 2303、2305室
证书编号: B201944066	发证单位 二〇一八年一月十四日
等级: 二级	有效期: 2019年12月31日



广东省自然资源厅

粤土估备字〔2019〕0396 号

关于广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司 备案情况的函

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司:

根据《资产评估法》要求,你单位于 2019 年 9 月 29 日完成土地估价机构备案(变更),主要备案信息如下:

机构名称: 广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

备案编号: 2019440396

法定代表人(执行事务合伙人): 陈焯宇

评估师: 陈焯宇(土地估价师 证书尾号: 0043), 杨江卫(土地估价师 证书尾号: 0357), 刘响忠(土地估价师 证书尾号: 0070), 郑丹凤(土地估价师 证书尾号: 0130), 边瑞灼(土地估价师 证书尾号: 0120), 麦宗泳(土地估价师 证书尾号: 0096), 李秋亮(土地估价师 证书尾号: 0079), 陈广(土地估价师 证书尾号: 0192), 钟振强(土地估价师 证书尾号: 0149), 梁博婷(土地估价师 证书尾号: 0165), 张丽(土地估价师 证书尾号: 0104), 谢晓健(土地估价师 证书尾号: 0216), 范海霞(土

- 1 -



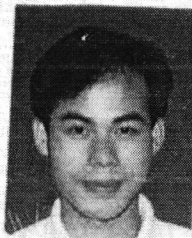
地估价师 证书尾号：0108），李辉（土地估价师 证书尾号：0288），
吴坤凡（资产评估师 证书尾号：0075）。

原函（粤土估备字〔2018〕0478 号）作废。





附件 5: 土地估价专业评估师资格证书复印件

持证人经国家统一考试认证, 具备土地估价师资格。 <i>The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.</i>  编号 No. 96140070	姓名: 刘响忠 Full Name  性别: 男 Sex 身份证号码: I.D. No. 362324671118003 持证人签名: Signature of the bearer 发证日期: 2009 年 01 月 01 日 Date of Issue 有效期至: 2028 年 12 月 31 日 Date of Expiry 发证机关: 中华人民共和国国土资源部 Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC
持证人经国家统一考试认证, 具备土地估价师资格。 <i>The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.</i>  编号 No. 2000440357	姓名: 杨江卫 Full Name  性别: 男 Sex 身份证号码: 440823720307001 I.D. No. 持证人签名: Signature of the bearer 发证日期: 2007 年 1 月 1 日 Date of Issue 有效期至: 2026 年 12 月 31 日 Date of Expiry 发证机关: 中华人民共和国国土资源部 Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



土地估价技术报告

项 目 名 称：梅江区金山办梅州大道 24 号一宗 417.00 平方
米划拨仓库用地办理土地回收手续涉及的土地
使用权价格评估

受托估价方：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

估价报告编号：粤虹宇地估字[2019]第 11290013 号

技术报告编号：粤虹宇地估(技)字[2019]第 11290013 号

电子备案编号：详见备案页

提交报告日期：2019 年 12 月 3 日

关键词：梅江区 土地回收 二〇一九年

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

梅江区金山办梅州大道 24 号用地面积 417.00 平方米工业用地国有出让建设用地使用权市场价值评估。

二、委托估价方

名 称：梅州市土地储备中心

单 位 地 址：梅州市梅江区新中路 12 号梅州市土地储备中心

三、受托估价方

估 价 机 构：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

法 人 代 表：陈焯宇

统一社会信用代码：91440800752084980L

机 构 地 址：湛江市观海路 183 号荣基国际广场商务楼 2303 室

信 用 等 级：二级（有效期至 2019.12.31）

证 书 编 号：B201944066

备 案 编 号：2019440396

联 系 电 话：0759--2238001、2239001

四、估价目的

为政府回收土地使用权提供价值参考依据而评估该宗地的划拨权益价值。

五、估价依据

1、有关法律、法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 11 月 9 日起施行);

(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



72 号, 2007 年 8 月 30 日起施行);

(3) 《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);

(4) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 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 46 号, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(6) 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);

(7) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15 号);

(8) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);

(9) 《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第 61 号, 自 2014 年 9 月 1 日起施行);

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

(11) 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2008 年修正本, 2009 年 1 月 1 日起施行);

2、有关技术标准

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

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

(3) 《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》;

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

(5) 《标定地价规程》(TD/T 1052—2017, 2018 年 3 月 1 日起实施);

(6) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007);



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

(8) 《广东省土地估价实用技术指引》(2006 年 5 月出版);

(9) 广东省土地估价报告评审标准(2019 年修订版, 试行);

(10) 广东省建设厅文件《广东省建筑工程计价办法》、《广东省建筑工程综合定额》。

(11) 《梅州城区(不含梅县区)2018 年城镇建设用地区基准地价》;

3、其他资料

3.1 委托方提供的资料:

(1) 《委托评估协议书》;

(2) 《国有土地使用证》(梅州市国用(1989)第 017447 号)、《宗地图》复印件;

(3) 《房地产权证》(粤房地权证梅州市字第 0100030077 号)复印件。

3.2 受托方掌握的资料

(1) 《中国统计年鉴》、《梅州市统计年鉴》;

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

(3) 待估宗地所在地城市规划资料;

(4) 待估宗地所在地城市基础设施基本情况资料;

(5) 待估宗地所在地土地开发费等方面的资料;

(6) 待估宗地所在地建筑工程造价信息等方面的资料;

(7) 土地征收实例及其他资料。

3.3 土地估价专业评估师实地查勘及查勘所获得的资料

(1) 土地估价专业评估师现场实地查勘的有关待估宗地权属、区域因素、个别因素等方面的资料;

(2) 土地评估现场实地查勘表;



(3) 土地估价专业评估师现场拍摄的有关待估宗地及土地利用等方面的照片。

六、估价期日

2019 年 11 月 26 日（经与委托方协商，确定以委托日期为估价期日。）

七、估价日期

2019 年 11 月 26 日至 2019 年 12 月 3 日

八、地价定义

1、土地用途

根据委托方提供的《国有土地使用证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）证载用途为仓库；本次估价以证载用途为依据，结合评估委托要求，设定委估宗地的土地用途为仓库用地。

2、土地使用权权利性质及使用期限

根据《国有土地使用证》证载委估宗地的土地使用权权利性质为划拨，故本次估价设定估价对象土地使用权性质为划拨，土地使用权剩余使用年限设定为无限年期。

3、土地开发程度

土地实际开发程度：经土地估价专业评估师现场实地查勘，委估宗地实际开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内建有一幢混合结构建筑物，场地平整。本次估价根据委估宗地现状实际土地开发状况，设定委估宗地开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内场地平整。

4、现状利用及规划指标

委估宗地位于梅州大道 24 号，红线内建有一幢混合结构建筑物。由于委托方未能提供委估宗地有关规划条件资料，根据《国有土地使用权证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）记载的使用权面积为 417.00 m²，《房地产权证》（粤房地权证梅州市字第 0100030077 号）记载的建筑面积为



380.17 m²，实际容积率=建筑面积÷用地面积=380.17÷417.00=0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为 0.91，并以此界定委估宗地价值。

5、价值类型

本次估价以估价目的为出发点，遵循《城镇土地估价规程》及《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，设定本次评估价格类型为划拨国有建设用地使用权权益价值。

6、地价定义

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

表 1-1 估价对象地价定义一览表			
价值类型	权益价值	估价期日	2019 年 11 月 26 日
设定用途	仓库用地	剩余使用期限	无限年期
使用权类型	划拨	所有权性质	国有
规划指标	容积率为 0.91。		
开发程度	设定为红线外“五通”，红线内“场地平整”。		
备注	/		

九、估价结果

经土地估价专业评估师现场实地查勘，并收集、分析有关资料，按照土地估价的原则、理论、方法和程序，充分考虑社会经济发展、土地利用方式、土地利用政策等因素对地价的影响，综合评估得出委估宗地在上述地价定义条件下的土地使用权价格详见下表：



- 1、币种：人民币；
- 2、地价种类：划拨国有建设用地使用权权益价值；
- 3、土地使用权面积：417.00 平方米；
- 4、地面单价：1360 元/平方米；
- 5、容积率：0.91 ；
- 6、总地价(按地面单价乘以土地面积计算)：56.71 万元；
- 7、大写人民币：伍拾陆万柒仟壹佰元整；

土地估价结果详细情况见《土地估价结果一览表》。





表1-2

土地估价结果一览表

估价机构：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司															估价报告编号：粤虹宇地估字[2019]第11290013号			估价目的：政府回收		
估价期日土地使用权性质：国有划拨建设用地使用权															估价期日：2019年11月26日					
估价期日的 土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日实 际开发程度	估价设定开 发程度	剩余使用 期限(年)	宗地面积 (m²)	地面单价 (元/m²)	总地价 (万元)						
			规划 (证载)	实际	设定	规划	实际	设定												
广东粤嘉电 力有限公司	梅州市国用 (1989)第 017447号	梅江区金山 办梅州大道 24号	仓库	商住	仓库用 地	/	0.91	0.91	宗地红线外 “五通”， 红线内场地 平整。	宗地红线外 “五通”， 红线内场地 平整。	无限年期	417.00	1360	56.71						
市场价值金额大写：伍拾陆万柒仟壹佰元整。																				

备注：“五通”是指“通上水、通下水、通路、通电、通讯”

1、上述土地估价结果的限定条件

1.1 土地权利限制：待估宗地为政府拟回收土地，根据估价目的，不考虑他项权利限制。

1.2 规划限制条件：由于委托方未能提供委估宗地有关规划条件资料，根据《国有土地使用权证》（梅州市国用（1989）第017447号）记载的使用权面积为417.00 m²，《房地产权证》（粤房地权证梅州市字第0100030077号）记载的建筑面积为380.17 m²，实际容积率=建筑面积÷用地面积=380.17÷417.00=0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为0.91，并以此界定委估宗地价值。本次评估结果是以上述条件作为评估假设前提做出的，若实际情况与该条件假设不一致，应调整估价结果或重新进行评估。

1.3 基础设施条件：本次估价根据委估宗地现状实际土地开发状况，设定委估宗地开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内场地平整。

2、其他需要说明的事项

2.1 本报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，不对委托方提供资料的真实性、合法性和全面性负责。

2.2 本报告仅为政府回收土地使用权提供价值参考，不可用于其他用途。

2.3 使用本估价结果时，请详细阅读“估价结果和估价报告的使用”，如其中任何一项发生变化，则本估价结果无效，委估宗地价值须重新界定。

2.4 其他事项详见《第三部分估价结果和估价报告的使用》。

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年十二月三日



十、需要特殊说明的事项

1、估价前提和假设条件

(1) 本次委估宗地有关的产权资料均为委托方提供的复印件，本机构对委估宗地的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑产权等资料的合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假设其合法、真实、准确、完整。

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

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

(4) 委估宗地在价值定义前提下得到最高最佳最有效利用，并会产生相应的土地收益。

(5) 委估宗地能够满足地价定义中关于用途、开发程度、土地使用年限、估价期日、土地使用类型、土地建设情况等设定的条件。

(6) 本次估价中委估宗地的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，如与事实不符，应重新估价。

2、使用的限制条件

(1) 本次估价依据《中华人民共和国物权法》、《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》、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》、《中华人民共和国资产评估法》等相关规定进行评估，本估价报告及估价结果须在符合本次估价依据的全部法律、法规的前提下方能生效。

(2) 本估价报告仅为政府回收土地使用权提供价值参考依据，不得用于抵押、交易、课税、查封、司法鉴定等其他用途，如不按估价目的使用报告，产生的相关损失由当事人承担，本评估公司不承担由此造成的损失。



(3) 本次估价结果仅在估价前提和假设条件及设定的价格定义的条件有效，若待估宗地的土地价格类型、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、地上开发状况等影响地价的因素发生变化，估价结果须调整或重新评估后再使用。

(4) 本报告有效期为自报告出具之日起一年。

(5) 本报告须整体使用，单独使用任何一部分无效。

(6) 本报告中计算以人民币为本位币。

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

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

3、需要特殊说明的事项

3.1 资料来源及结果说明

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

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由土地估价专业评估师经调查而得；

(3) 土地估价专业评估师根据国家有关法律法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；

(4) 对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在土地估价专业评估师根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及土地估价专业评估师不承担相关责任；

(5) 本次评估价值为委估宗地在估价前提和假设条件下为估价目的服务而提出的价值意见，不代表委估宗地在涉及产权变动或形态转变时的



实际交易价格。

3.2 估价中的特殊处理

(1) 关于用途及使用期限：根据委托方提供的《国有土地使用证》(梅州市国用(1989)第 017447 号)证载用途为仓库；本次估价以证载用途为依据，结合评估委托要求，设定委估宗地的土地用途为仓库用地；

根据《国有土地使用证》委估宗地的土地使用权权利性质为划拨，故本次估价设定估价对象土地使用权性质为划拨，土地使用权剩余使用年限设定为无限年期。

(2) 关于估价期日：经与委托方协商，确定以委托日期为估价期日，即 2019 年 11 月 26 日。

(3) 关于容积率：由于委托方未能提供委估宗地有关规划条件资料，根据《国有土地使用权证》(梅州市国用(1989)第 017447 号)记载的使用权面积为 417.00 m²，《房地产权证》(粤房地权证梅州市字第 0100030077 号)记载的建筑面积为 380.17 m²，实际容积率=建筑面积÷用地面积=380.17÷417.00=0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为 0.91。

(4) 关于开发程度：经土地估价专业评估师现场实地查勘，委估宗地实际开发程度为宗地外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯)，红线内建有一幢混合结构建筑物，场地平整。本次估价根据委估宗地现状实际土地开发状况，设定委估宗地开发程度为红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯)，红线内场地平整。

(5) 关于地价指数：因梅州市不在中国地价动态监测的范围内，且梅县区国土部门也没公布相关的地价指数，本次评估参照《中国地价动态监测网》上公布的距离梅州市相对较近的汕头市的地价水平，测算、分析并自行编制了地价指数表。该数值是估价师测算的结果，非官方数据，在此提醒报告使用者注意。



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

1、土地登记状况

表 2-1 土地登记状况				
土地使用权人	广东粤嘉电力有限公司		所有权性质	国有
土地座落	梅江区金山办梅州大道 24 号		使用权类型	划拨
土地证号	梅州市国用（1989）第 017447 号		发证时间	2010 年 12 月 1 日
发证机关	梅州市人民政府		用途	仓库
登记四至	东至	巷道	使用权面积	417.00 平方米
	南至	其他用地	不动产单元号	/
	西至	其他用地	图号	/
	北至	梅州大道	土地等级	/
备注	委估宗地登记状况根据《国有土地使用证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）确定。			
土地取得及流转说明	委估宗地为通过划拨取得，现政府拟回收储备，未经过其他流转。			

2、土地权利状况

表 2-2 土地权利状况			
土地使用权人	广东粤嘉电力有限公司	所有权性质	国有
使用权取得方式	划拨	取得时间	/
共有土地使用者	/	共有使用权分摊	/
终止使用日期	无终止使用期限	剩余使用年限	无限年期
他项权利状况	委估宗地为政府拟回收土地，未发现待估宗地上设定地役权、地上权、空中权、地下权、租赁权、借用权、抵押权等。		
实际使用和证载状况对比分析	委估宗地为现建有一幢混合结构建筑物，证载用途为仓库，实际使用与证载用途基本一致		
备注	/		

3、土地利用状况

表 2-3 土地利用状况一览表								
现有建筑物	名称	建筑结构	用途	层数	建筑面积 (m ²)	基底面积 (m ²)	综合成新率 (%)	建筑物装饰装修状况
	/	混合结构	商住	3	380.17	130.66	35%	简单装修



相关规划	根据《国有土地使用权证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）记载的使用权面积为 417.00 m ² ，《房地产权证》（粤房地权证梅州市字第 0100030077 号）记载的建筑面积为 380.17 m ² ，实际容积率=建筑面积÷用地面积=380.17÷417.00=0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为 0.91。	
基础设施状况	宗地外基础设施条件	通路、通上水、通下水、通电、通讯
	宗地内平整情况	红线内建有一幢混合结构建筑物，本次估价设定为场地平整。
宗地闲置情况	《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号）已于 2012 年 5 月 22 日国土资源部第 1 次部务会议修订通过，自 2012 年 7 月 1 日起施行。“办法”规定未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，按土地出让或划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照土地管理法第三十七条和房地产管理法第二十六条规定，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设土地使用权。委估宗地为政府拟回收土地，已开发利用，不属于闲置用地。	
备注	/	

二、影响地价的因素说明

1、一般因素

影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，通常包括：城市资源状况（包括地理位置、土地、城市人口等），不动产制度与不动产市场状况（含土地制度、住房制度、地价政策等），产业政策（含税收政策等），城市规划与发展目标，城市社会经济发展状况（包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等）。

1.1、城市资源状况

（1）地理位置、土地范围及人口

梅州市位于广东省东北部，地理位置坐标为北纬 23° 23′ —24° 56′，东经 115° 18′ —116° 56′ 之间。地处闽、粤、赣三省交界处。辖梅江区、梅县、平远县、蕉岭县、大埔县、丰顺县、五华县，代管兴宁市。总面积 15876.06 平方公里。市政府设在梅江区江南新中路。

2018 年广东梅州市常住人口 437.43 万人，其中城镇人口 216.48 万人，城镇人口占常住人口的比重为 49.49%。全市人口出生率为 14.77‰，死亡率为 5.79‰，自然增长率为 8.98‰。年末户籍人口为 550.11 万人。



(2) 自然资源概况

矿产资源梅州市已发现的矿产有 54 种，已开发利用矿产有 40 种，共有矿区 274 个。金属类有铁、锰、铜、铅、锌、钨、锡、铋、钼、银、锑、钒、钛、钴、稀土氧化物等，非金属类有煤、石灰石、瓷土、石膏、大理石、钾长石等。

水资源梅州市水资源丰富，境内多年平均降雨总量 251.6 亿立方米，多年平均径流量 128.3 亿立方米，过境客水量 127 亿立方米。全市人均拥有本地水资源量 2579 立方米。境内水力资源理论蕴藏量为 131.37 万千瓦。地下热水资源丰富、水温高、水质好、流量大。如丰顺汤坑邓屋温泉，水温高 82℃—91℃，流量为 4459 升/秒。

动物资源梅州市动植物种类繁多，经济价值较大的主要兽类和鸟类有 200 多种，两栖、爬行类动物有 100 种以上。

植物资源境内有 2000 多种高等植物，经考察采集和记载的就有 1084 种，隶属于 182 个科、598 属。其中蕨类植物 19 科、29 属、41 种；果子植物 7 科、11 属、14 种；双子叶植物 134 科、471 属、908 种；单子叶植物 22 科、87 属、121 种。按树种分类有：材用植物，药用植物，油脂植物，芳香植物，纤维植物，淀粉植物，果类植物，蜜源植物，鞣料植物，还有属于花卉、观赏和庭园绿化类的野生植物。

旅游资源梅州市山清水秀，气候宜人。境内有不少名山古寺，文物古迹，名人故居，温泉瀑布，秀丽湖山。改革开放以来，海内外热心人士又捐建一批亭台楼榭，修葺许多名寺古迹，增添食宿游乐设施。境内主要旅游区（点）有：千年古刹阴那山灵光寺，叶剑英纪念园，中国客家博物馆，清末爱国诗人、政治家黄遵宪故居人境庐，千佛塔，泮坑瀑布，梅县雁南飞、雁鸣湖旅游度假区、阴那山天文科普园、松源王寿山，兴宁合水湖山、神光山，五华益塘水库、热矿泥山庄，平远南台山、五指石，蕉岭长潭胜景、丘逢甲故居、释迦文化中心，大埔丰溪自然保护区，丰顺汤坑温泉、龙归寨瀑布、龙鲸河



漂流等。

（3）交通条件

近年来，梅州市按照构建“国家公路运输枢纽城市”和“粤东北交通枢纽”的发展定位，以“一区两带”为核心，以“两高一场”为重点，加快构建综合交通体系。

➤高速公路

梅州市共有梅揭、梅河（含兴畚支线）、长深高速蕉岭至梅县段（含西环段）、梅龙（含东延线）、济广高速平兴段、汕湛高速五华段共 6 条 9 段高速公路，通车里程达 482 公里，梅州市高速公路密度达 3.04 公里/百平方公里，实现“县县通高速公路”目标，打通 3 条通往福建、江西的出省快速通道，打通 2 条连接潮汕平原和珠三角的出市出海快速通道。

➤铁路

现有广梅汕铁路和梅坎铁路 2 条 276 公里，经梅州火车站的客货运输可以直达广州、福州、南昌、长沙、武汉、南宁、昆明等 7 个省会城市和 40 多个市、县（区）。目前，梅州市正加快推进梅州至汕头、龙川至龙岩、鹰潭至梅州、浦城至梅州 4 条高（快）速铁路。

➤机场

梅县机场现有航线 9 条，通航广州、上海、海口、香港、台中、珠海、天津、郑州、雅加达、长沙、西安、北京国内外 12 个城市，每周航班量达到 41 班，2015 年旅客吞吐量达 22.65 万人次。目前，正争取梅县机场迁建工程纳入省、国家民航总局和国家“十三五”发展规划。梅县新机场建成后将成为服务覆盖粤、闽、赣三省交界地区的对外开放航空口岸，辐射梅州、河源、揭阳、赣南、闽西共 24 个县（市、区），辐射人口 1508 万人。

➤航道

梅州市结合梅江韩江生态文化旅游产业带建设，完成梅江、汀江航道整治工程和韩江三河坝至汕头航道整治工程，全市航道总里程 830 公里，其中



五级航道 216 公里，五级以下航道 614 公里，形成干支相通的韩江水系 300 吨级内河航道网。

➤普通公路

在抓好“两高一场”规划建设的同时，梅州市注重发挥综合交通带动经济社会发展的作用，完善产业园区、城市新区、旅游区、工业聚集区之间的道路连接，合理布设出入口，打通“最后一公里”，使交通网络格局与各地的产业发展和城镇体系布局相适应。至 2015 年底，梅州市公路通车公路里程达 17705 公里，公路密度达 112 公里/百平方公里。其中，高速公路 482 公里，国道 808 公里，省道 783 公里，县道 1965.793 公里，乡道 10396.528 公里，村道 3217.997 公里，专用公路 51.707 公里。

➤公共交通

梅州城区（含梅县区、梅江区）公交车数量达到 1016 辆，折合 855.2 标台，清洁能源和新能源公交车有 792 辆，占公交车辆总数的 78%，清洁能源汽车比例及城市万人公交拥有量这两项指标均位于全省前列；2015 年，梅州市全面开通了梅江区、梅县区城乡公交线路，共有 49 条公交线路、3 个公交站场、1 座公交车加气站、321 个公交站亭（台），运营线路里程 1500 多公里，城市公交受惠人口达 95 万人，年客运量达 3500 万人次。

1.2、不动产制度与不动产市场状况

（1）土地制度

根据梅州市耕地后备资源调查数据，梅州市坡度在 25 度以下可改造为耕地的园地山坡地共有 63138 公顷，其中园地 23460 公顷，山坡地 39678 公顷。综合考虑土壤质量、灌溉条件、种植条件、地理位置、生态环境要求和改造成本及难易程度等，至 2020 年，梅州市通过园地山坡地改造补充耕地 5900 公顷，其中至 2010 年通过园地山坡地改造补充耕地 3540 公顷。

至 2012 年，梅州市整治农田 25848 公顷，其中建设省级基本农田示范区 3333 公顷，主要分布在蕉岭县新铺镇、三圳镇等地；建设市县级基本农



田示范区 3793 公顷，主要分布在兴宁市刁坊镇、梅江区长沙镇、梅县大坪镇等地；国家农业综合开发土地整治 8400 公顷，基本农田整治 10055 公顷，中低产田改造 267 公顷，主要分布在兴宁市、五华县、梅县和平远县。

积极推进“三旧”改造计划，坚持统筹兼顾，促进生产与生活条件同步改善，改造建设与历史名镇、名村、文物保护同步实施，坚持环保、生态、节能的原则，将“三旧”改造与优化提升产业结构相结合，与改善城市建设和基础设施相结合，抓好重大、优质项目的引进，抓好基础设施建设，改善城乡景观环境和居民生活质量，促进经济增长方式的转变。至 2015 年，梅州市改造“三旧”用地 10374 公顷，主要分布在梅县、梅江区和兴宁市等城镇建设用地较多的区域，改造后绝大部分面积保留建设用地性质，局部用于城镇公共绿地建设。

通过迁村并点方式，对零星分布、功能散乱的农村居民点用地进行整理，积极推进农村居民点用地的整治，改善农村生产和生活环境，同时加大对境内废弃矿山、矿产堆放地等废弃土地的生态修复力度。至 2020 年，梅州市建设用地整理面积为 11418 公顷，整理区域主要分布在五华县、兴宁市、梅县、丰顺县和大埔县。建设用地整理后的土地在农业生产存在较多限制因素，主要用于园地、林地等基础性生态用地。

（2）住房制度

公共租赁住房租赁补贴是住房保障的一项重要制度。2008 年，按照上级的有关要求，市政府出台了《梅州城区廉租住房保障家庭租赁补贴暂行规定》，对符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭未选择租住廉租房，采取每月每户发放 100 元的租赁补贴，由其自行租赁住房，有效地解决了广大低收入群体的住房困难问题。2014 年，梅州市城区（不含梅县区）公租房和廉租房并轨运行，并轨后统称为公租房。经市政府同意，市住房城乡建设、发改、财政部门联合出台了《梅州城区公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施细则》。该实施细则规定，根据保障对象的经济收入和租赁房屋状况，



实行差别化计算租金,分别是低保住房困难家庭房屋租金按市场租金的 10%,低收入住房困难家庭按市场租金的 50%,中低收入住房困难家庭按市场租金的 70%,外地务工人员和新就业职工按市场租金的 80%比例确定租金。梅州城区江北宋塘保障性住房小区二期 A3-A6 栋喜获 2015 年度广东省建设工程金匠奖,成为继 2012 年以来,梅州市获得该项殊荣的第四个建设工程。近年来,梅州市依照法定建设程序和技术标准规范,落实各方责任,进一步加强建设工程安全生产和文明施工监督管理。梅州城区江北宋塘保障性住房建设工程项目是市委、市政府的重点民生工程。市住建局作为该工程实施主体,严格按国家标准组织施工,并按有关规定组织招投标和管理,确保工程质量和文明施工,为小居住户营造安全、文明、舒适的居住环境。

(3) 地价政策

根据《梅州市土地储备实施办法》,在本市行政区域的土地储备活动,适用本办法。本办法所称土地储备是指市、县两级人民政府依照法律程序及本办法规定,对依法收回、收购、征收、征用、置换的土地进行储存,并进行前期开发,以备向社会供应各类建设用地的行为。为实施城镇整体规划而批准农用地转用、征用、征收的土地;为社会公共利益需要依法收回的土地;政府依法收回的闲置土地;土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满,土地使用者未申请续期或者虽申请续期未获批准的土地;公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的土地;因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整等原因停止使用的行政划拨土地;城镇规划区范围内的无主土地;土地使用权转让中申报价格比标定地价低 20%以上的,市、县人民政府行使优先购买权而取得的土地;为实施城镇规划收回的土地;土地使用者向政府申请收回的土地;以上土地可列入土地储备范围。对储备的土地,国土资源部门应当定期向社会公告,并优先列入供地计划,需前期开发整理的,由土地储备中心负责实施。市、县人民政府应建立土地储备专项资金。并由同级财政部门开设土地储备资金专户,按照“收支两条线”管理办法实行专项管理,专帐

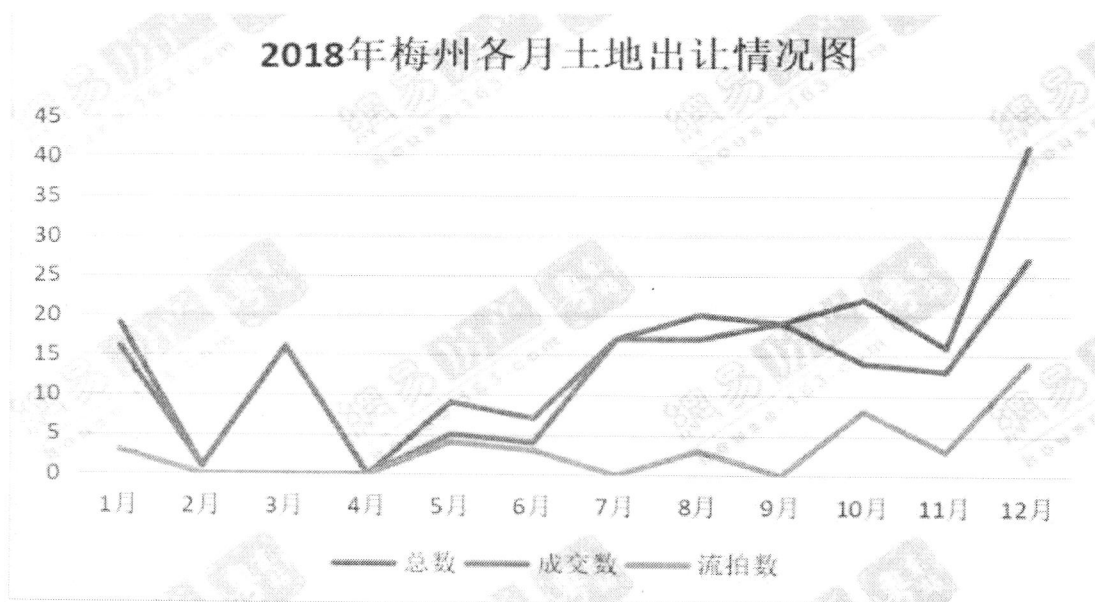


核算，专款专用。资金的运作接受财政和审计部门的监督。土地储备中心日常工作经费从土地储备中心当年收购储备土地价值总额中提取 3%用于中心的日常支出，提取当年税后利润的 10%用于弥补中心经费不足。

(4) 不动产市场状况

① 土地市场状况

2018 年，楼市调控趋紧，据统计，年内各项调控政策累计多达 400 余次。在楼市大环境的影响下，房企拿地愈发谨慎，全国土地市场遇冷，土地流拍数量创新高。2018 年全年，梅州共出让 187 宗地块，其中成交 149 宗，成交率为 79.7%；流拍 38 宗，流拍率为 20.3%。其中，出让住宅类用地（居住、商住）120 宗，成交面积 1573105 m²（约 2360 亩），成交金额约 33 亿元。12 月份，梅州共出让土地 41 宗，占全年土拍总数的 22%，不过相应的，12 月份的流拍数也达到了全年巅峰，共 14 宗地流拍，占全年流拍总数的 37%。



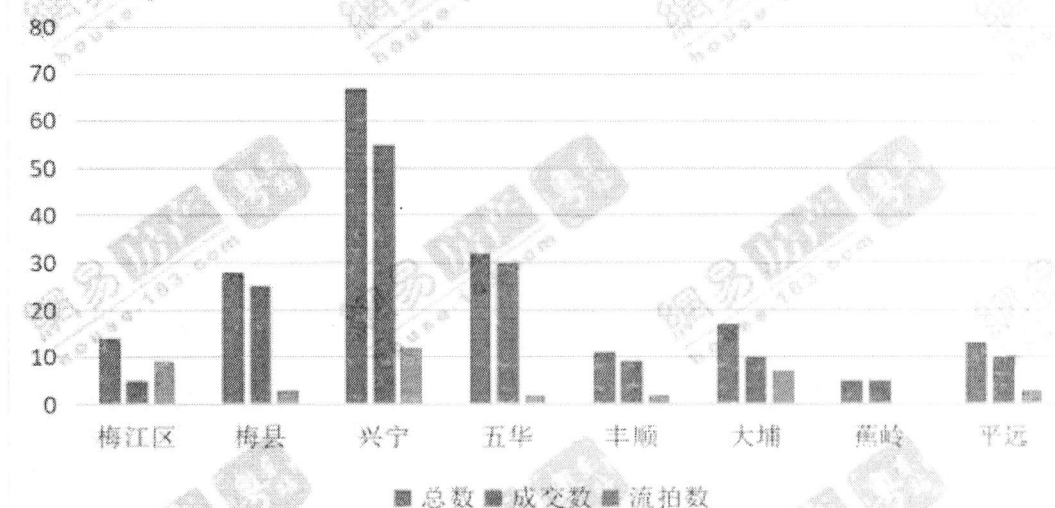
(2018年梅州各月土地出让情况图)

从区域来看，2018 年全年，兴宁共出让土地 67 宗，占全梅州土拍总数的 36%。而五华、梅县分别以 32、28 宗的成绩位列二、三名。

梅州各区域土地出让情况图



2018年梅州各区域出让土地情况图



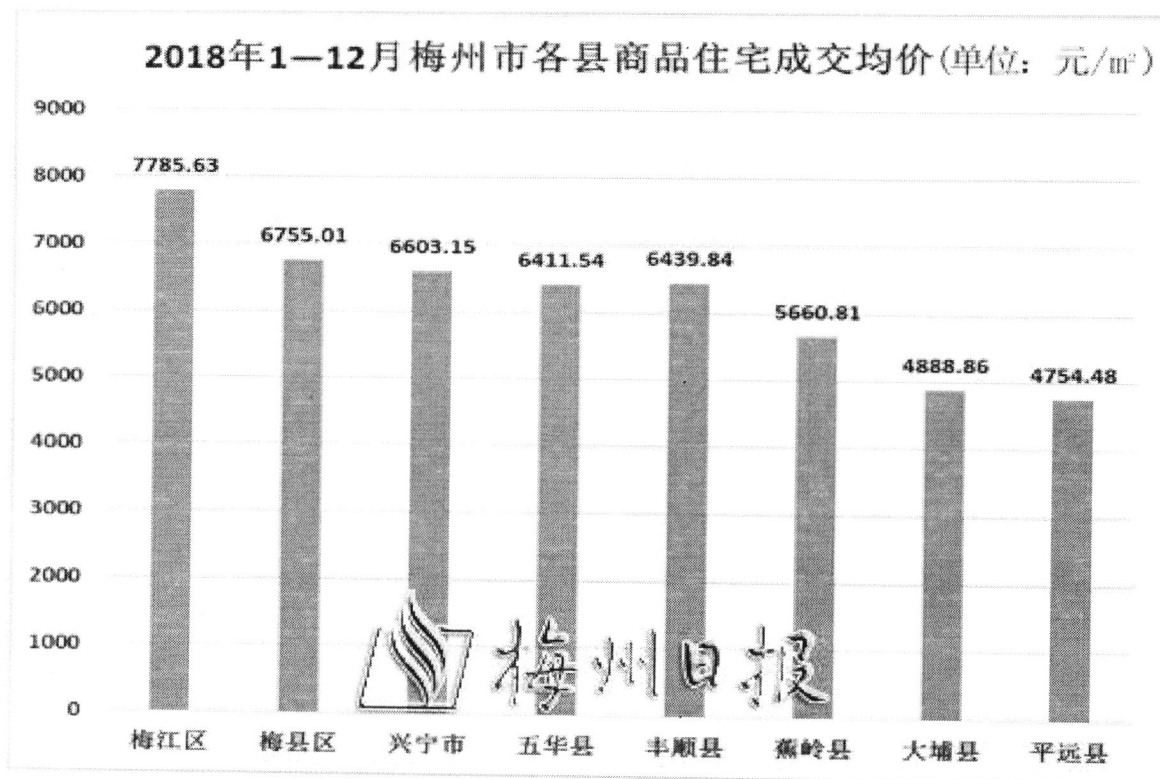
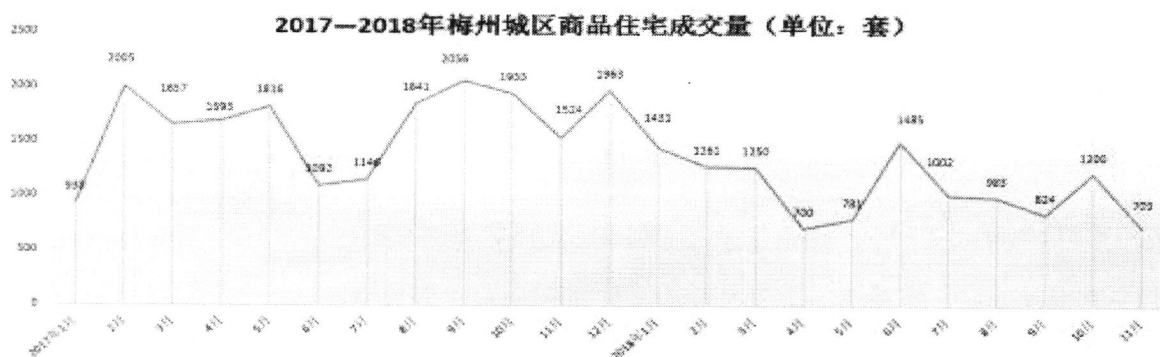
②房地产市场状况

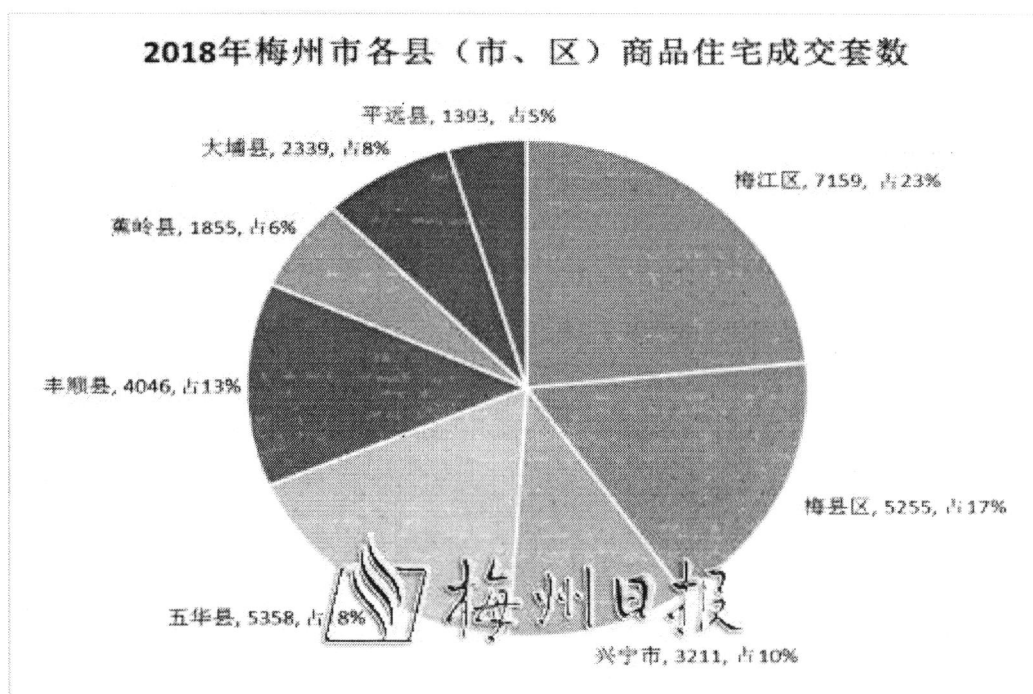
2018 年，全国房地产市场呈现低迷态势，土地流拍频繁，商品房量价齐跌。在市场降温的大环境下，去年梅州全市商品住宅共成交 30616 套，同比下滑近 19.0%；全年均价 6580.1 元/m²，每平方米同比上涨 936 元，上涨幅度达 16.6%，呈现量跌价涨的局面。这也表明在上涨的房价面前，市民购房更趋理性。

2018 年梅州市新建商品房网签情况				
区域		成交套数	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
梅江区		7159	96.12	7785.63
其中	江南	3581	47.47	8010.29
	江北	3578	48.65	7566.43
梅县区		5255	63.64	6755.01
兴宁市		3211	41.06	6603.15
五华县		5358	72.61	6411.54
丰顺县		4046	51.41	6439.84
蕉岭县		1855	25.40	5660.81
大埔县		2339	29.66	4888.86
平远县		1391	17.21	4754.48
全市汇总		30616	399.11	6579.91

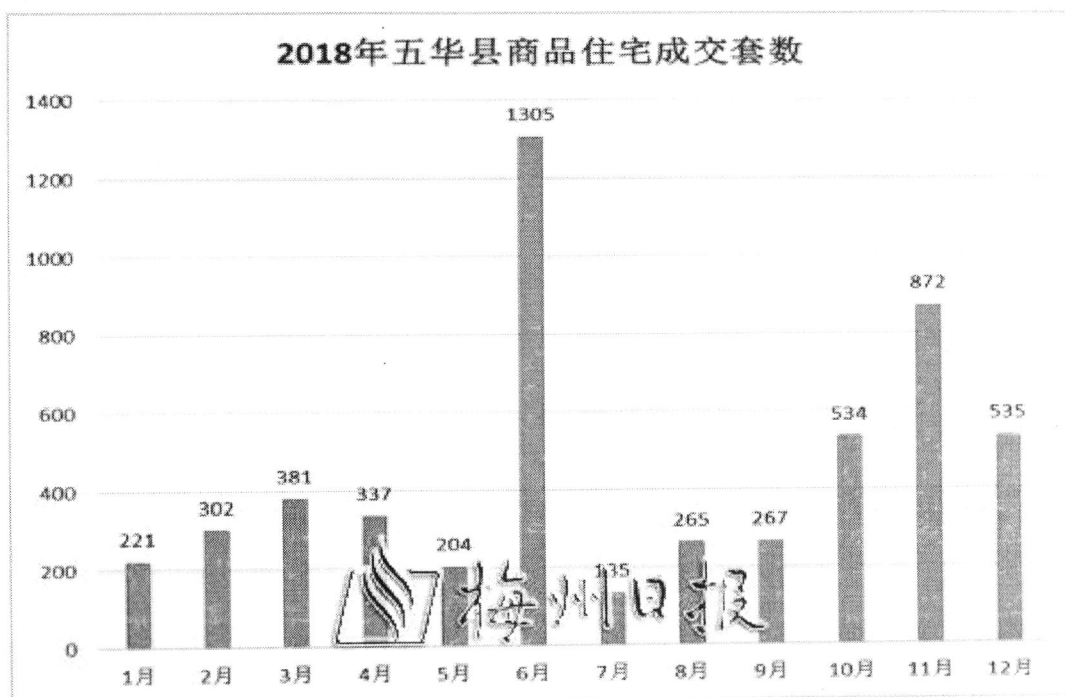


从区域上看，去年梅州城区成交量明显下滑且幅度较大，可谓“滑铁卢”。数据显示，2018 全年城区住宅共成交 12414 套，同比下降 36.8%。从折线图上可以看出，与 2017 年相比，2018 年城区商品住宅成交量明显处于低位，每月成交套数均未超过 2000 套，其中 6 月份为全年最高，达 1485 套。自 1 月以来成交量持续下滑，4 月跌至全年最低，仅成交 700 套，直到 6 月份才再度回升。据住建局官网公布的数据显示，6 月份梅州城区共办理了 2260 套房源的预售许可。之后成交套数呈持续下滑态势，直至 10 月才迎来小幅上涨。





除梅州城区外，县域市场则数五华的表现最为“抢眼”，全年成交量为 5358 套，同比上涨 89.3%。其中 6 月份成交量为全年最高，占当月全市成交量的 32.5%。由于区域位置最靠近珠三角地区，去年五华颇受外来地产的“青睐”。除了敏捷地产一年内拿下了五华县城的三块地外，富力、恒大、保利等大房企也“跃跃欲试”布局五华。



（5）产业政策

2015 年梅州市推进丰华兴梅产业聚集带建设。充分用好扶持苏区发展政



策，推动产业集聚带建设上升为省级战略。高起点编制规划，统筹推进多规合一。突出基础先行，动工建设梅城至畚江快速干线，加快推进产业带路网建设，促进产业带园区之间的互联互通。发挥广梅产业园的核心带动作用，加快推进保税、仓储、物流园区和中心商务区建设，完善园区及周边城镇基础设施和公共服务配套设施建设，提升园区承载力和产业集聚能力。

发挥电力、建材、烟草和电子信息等产业基础优势，做大做强骨干企业，打造支柱产业，促进产业集聚发展。坚持扩内需稳外需，加快推进现代服务业升级发展、集聚发展。发挥文化和生态等特色优势，推进客家文化旅游特色综合效益。大力发展电子商务，重点推进农产品电子商务产业园、电商示范基地等平台建设，培育引进一批引领带动能力强的电商企业。大力推动云计算 IDC 建设，着力打造“数字梅州”，建设“智慧城市”。

突出抓好招商引资，深入实施乡贤投资兴业工程，聚焦兴业领军企业，综合实施领导招商、乡亲招商、以商引商、产业链招商和委托专业招商等措施，着力引进一批带动能力强、发展前景好的大项目，实现“招一个、引一串、带一片”。坚持对外招商和促进现有企业增资扩产并重，加强对现有企业的跟踪服务；支持企业用好省扶持企业技术改造政策，实施机盖强企工程，支持百家工业企业技术改造。

（6）税收政策

①梅州市各工业园区的税收政策如下：对进入市辖工业园区的生产性企业和扩建的生产性项目，在项目立项到投产期间不收取本级政府的行政规费。一些确需消耗物资的检测项目，各单位根据成本费用报市政府，由市财政给予适当的补贴。生产性企业和扩建的生产性项目在项目立项到投产期间，涉及国土、规划、环保、建设、质量监督、卫生监督、安全监督等部门的经营服务性收费，以及企业办理资产评估、验资、审计、公证、鉴证等中介服务费的，按物价部门核准的最低标准 50%收取。生产性企业和扩建的生产性项目在项目立项到投产期间，部分行业性收费项目，低于标准收取。



②2016 年 2 月 19 日，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，针对房地产交易环节契税、营业税进行调整。针对新房，90 平方米以上的房屋契税普遍下调，将增加对大户型房屋的需求，同时二套房契税调整幅度较大，改善性需求得到进一步的鼓励。对购买首套房的刚需群体来说，购置房屋面积越大，节省税费越多，更倾向于鼓励购房者一步到位满足需求。针对二手房，营业税提出个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的。此次政策调整，将进一步活跃各城市二手房交易，加快促进改善需求释放。

③2016 年 3 月 23 日财政部、国家税务总局联合下发《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 日起全面推开“营改增”，按照《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，除北上广深外，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）的住房对外销售的，免征增值税。这意味着，在“营改增”过渡期间，已购买 2 年以上的房产继续无影响。而 2 年以内的房产的税率，按全额的 5.6% 下调为增值部分的 5%，购房者的负担得以进一步减轻。

（7）金融政策

①2015 年，央行 5 次降准降息，货币流动性持续释放，降息降准是金融政策利好楼市的最为直接的表现。2016 年 2 月 2 日，央行出台了首套房的房贷政策，全国不限购的城市，居民家庭首次购买普通住房，首付比例原则上为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点，这意味着，20% 的首付政策重出江湖；2 月 17 日，央行再次发布消息，决定自 2 月 21 日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按照一年期定期存款基准利率执行；2 月 29 日，中国人民银行决定，自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。这将进一步扩大刚需和部分改善型消费群体的购买力，有利于持续推动部分



城市房地产库存压力的缓解。

②2015 年，金融业对梅州经济社会发展的支持作用进一步增强。梅州市社会融资规模 144 亿元，比增 31%。梅州市金融机构各项存款、贷款余额分别为 1565.2 亿元、736.4 亿元，分别比增 10.86%、15.88%，贷款增速高于全省 3.56 个百分点。梅兴华丰区域、中心城区扩容提质、民生领域贷款不断加大，有力支持了重大项目建设。农村金融改革创新取得新成效，成功探索“支农再贷款+农村电商+惠农信用贷款”等惠农新模式，扎实推进“两权”抵押贷款试点。对今年梅州市金融管理工作，要牢固树立“五大发展理念”，围绕市委、市政府的中心工作、重点工作，认真梳理、研读、利用各项优惠政策，将其转化为支持地方振兴发展的务实举措；不断加大信贷投入，在创新服务经济发展、发展普惠金融、加强金融风险防控等方面下功夫，全面推进金融事业再上新台阶，助力梅州加快实现振兴发展。梅州是世界客都和著名侨乡，长期以来与泰国等东南亚国家和地区保持着密切的经贸文化交流和人员往来。当前，正着力构建嘉应新区、梅兴华丰产业集聚带、梅江韩江绿色健康文化旅游产业带“一区两带”发展新格局，同时充分发挥侨乡优势，主动参与“一带一路”建设。积极推动梅州与泰国等东南亚国家和地区拓展文化交流、深化经贸合作，助推梅州全面提升对外开放水平，更好地融入“一带一路”战略。

公布时间	生效日期	大型金融机构		中小金融机构	
		调整前	调整后	调整前	调整后
2018 年 4 月 17 日	2018 年 4 月 25 日	17.00%	16.00%	15.00%	14.00%
2016 年 2 月 29 日	2016 年 3 月 1 日	17.50%	17.00%	15.50%	15.00%
2015 年 10 月 23 日	2015 年 10 月 24 日	18.00%	17.50%	16.00%	15.50%

1.4、城市规划与发展目标

(1) 城市规划

①城市性质：

国家历史文化名城、世界客家文化中心、粤闽赣边区域性中心城市、山水宜居城市。



②城市职能：

- A、国家历史文化名城；
- B、世界客家文化的交流、活动、展示中心；
- C、粤闽赣边区域商贸物流中心城市与粤东北交通枢纽城市；
- D、广东文化旅游特色区与绿色产业基地；
- E、广东省生态宜居示范城市；
- F、潮汕平原北上开拓腹地的枢纽。

G、城市空间布局：

重点建设市域“一区两带”新格局。具体如下：

嘉应新区：城市规划区扩容提质的主要抓手，坚持“产城联动，以城带乡”，发展新型工业和现代服务业，着力打造“一轴两带、两城五园、森林围城”空间格局，带动两带的高质量发展。

广东梅兴华丰产业集聚带：以广梅产业园为核心区，利用梅县、兴宁、五华、丰顺四县低丘缓坡土地和人口较为集中的有利条件，加强基础设施和园区建设，促进项目落地和产业集聚，以产促城，产城融合，建设成为广东原中央苏区绿色发展示范区、国家级经济技术开发区。

梅江韩江文化生态健康旅游特色产业带：发挥文化、生态和苏区优势，统筹发掘梅县、蕉岭、平远、大埔、丰顺等旅游资源，发展文化、生态、健康、旅游等特色产业。

（2）发展目标

总体目标：实现全面振兴发展，经济绿色崛起，建设富庶美丽和谐幸福梅州。

①经济发展目标：2030 年 GDP 实现比 2014 年至少翻一番，人均 GDP 接近全国同期平均水平，形成绿色产业体系。

②社会发展目标：2030 年城乡居民人均收入实现比 2014 年至少翻一番，城乡居民收入差距缩小，实现城乡基本公共服务均等化。



③生态环境目标：2030 年城市绿地率达到 35%，城镇生活污水、生活垃圾无害化处理率均达到 100% 以上；单位 GDP 能耗、主要污染物排放量和建设用地量降幅达到国家和省下达的目标要求。

④基础设施目标：2030 年实现县县通高速，与区域建立快速的通道联系，形成畅通的综合交通网络。

⑤城镇建设目标：2030 年城镇体系进一步完善，大中城市、中小城镇协调发展，城镇化率达到 65% ~ 70%。

⑥海绵城市建设目标：2030 雨水总量控制目标为 75%，城市水面率控制在 12%~15%，新建城区可渗透地面面积比例不低于 40%，综合径流系数一般控制不超过 0.5。

1.5、城市社会经济发展状况

据初步核算，2018 年梅州市地区生产总值为 1110.21 亿元，比上年增长 2.4%。其中，第一产业增加值 196.17 亿元，增长 4.9%；第二产业增加值 356.72 亿元，增长 1.5%；第三产业增加值 557.32 亿元，增长 2.1%。全市产业结构得到调整优化。2018 年，全市三次产业结构比例为 17.7: 32.1: 50.2，第一产业比重比上年下降 0.8 个百分点，第三产业比重比上年上升 3.0 个百分点。经济运行主要表现为：“五增、二稳、二降”一是工业小幅增长。

一是农业稳步增长。2018 年，全市农业总产值 314.68 亿元，增长 4.7%。农林牧渔业增加值 198.96 亿元，增长 4.9%，增速比今年前三季度快 0.1 个百分点，同比提高 1 个百分点。

二是工业小幅增长。2018 年，全市规模以上工业增加值 193.12 亿元，增长 1.3%。五大支柱产业实现工业增加值 151.78 亿元，增长 2.1%。其中，增长较快的有建材、电子信息、电力行业，分别增长 9.8%、8.2%、3.6%。全市 6 个省级园区（含集聚区）实现工业增加值 79.88 亿元，下降 0.9%。其中，增长较快的有东莞石碣（兴宁）产业园区、蕉岭集聚区、广州海珠（丰顺）园区，分别增长 13.9%、8.6%、4.6%。



三是社会消费平稳增长。2018 年，全市社会消费品零售总额 726.49 亿元，增长 8.7%。其中，限额以上消费品零售额 135.20 亿元，增长 4.6%。按经营地分，城镇和农村消费分别为 553.14 和 173.35 亿元，分别增长 9.0% 和 7.8%。按消费类型分，商品零售额和餐饮收入分别为 677.95 亿元和 48.54 亿元，分别增长 8.9% 和 6.1%；从分县（市、区）看，增速超过全市平均水平的有 6 个，其中，增长较快的有蕉岭、五华、大埔，分别增长 10.5%、9.8%、9.8%。

四是进出口平稳增长。2018 年，全市外贸进出口总额 135.21 亿元，增长 1.9%，增速同比提高 15.3 个百分点。其中，外贸出口总额 117.89 亿元，增长 2.6%，增速同比提高 20.1 个百分点，比全省（1.2%）平均水平高 1.4 个百分点。

五是用电量较快增长。2018 年，全社会用电量和工业用电量分别为 99.11、52.41 亿千瓦时，分别增长 10.7%、11.0%，增速分别同比提高 4.5、6.8 个百分点。

六是金融保持平稳。12 月末，全市金融机构本外币各项存款余额和贷款余额分别为 2153.87、1171.7 亿元，分别增长 5.9%、19.0%。贷存比为 54.9%，比去年 12 月末提高 6 个百分点。

七是物价相对稳定。2018 年，我市居民消费价格指数为 101.7%，同比上涨 1.7%，涨幅同比略高 0.2 个百分点。其中，食品烟酒类上涨 1.0%、衣着类上涨 1.4%、居住类上涨 2.6%。工业品出厂价格指数（PPI）为 103.1%，上涨 3.1%，涨幅同比回落 0.1 个百分点。

八是固定资产投资小幅下降。2018 年，全市固定资产投资下降 1.5%。其中，项目投资下降 11.6%；项目投资中工业投资下降 26.0%。

从三次产业看，第一产业投资下降 40.1%，第二产业投资下降 26.0%，第三产业投资增长 4.1%。



从分行业看，增长相对较快的有：采矿业增长 13.6%；电力、燃气及水的生产和供应业增长 33.9%；租赁和商务服务业增长 55.8%；科学研究和技术服务业增长 1602.6%；卫生和社会工作增长 82.7%；文化、体育和娱乐业增长 17.7%；公共管理、社会保障和社会组织增长 50.4%。

从房地产市场看，房地产开发投资增长 18.7%。12 月末，商品房施工面积 2104.38 万平方米，增长 21.6%；商品房竣工面积 242.31 万平方米，下降 9.4%；商品房销售面积 410.42 万平方米，下降 17.7%；商品房销售额 266.29 亿元，下降 7.0%；商品房待售面积 176.38 万平方米，下降 10.7%。

九是财政收入下降。2018 年，全市一般公共预算收入 97.09 亿元，下降 10.6%。其中，税收收入 69.56 亿元，下降 5.4%。一般公共预算支出 445.55 亿元，比上年增长 12.8%。

一般因素分析结论：梅州市自然人文资源丰富；水陆空交通便捷。梅州市工业发展一直处于广东省末位，随着珠三角产业转移，政府对产业的支持力度不断加大，梅州市土地资源丰富的优势将越来越明显，成本的低廉对吸引珠三角产业转移有极大的优势，未来梅州市发展潜力较大。

2、区域因素

委估宗地位于梅江区金山办梅州大道 24 号。

估价对象所在城镇内部区域条件对地价的影响，通常包括区域概况（含区域位置、人口、级别、经济发展、区域优势等），交通条件（含区域内公共交通状况、对外交通条件等），基础设施条件（指区域内供水、排水、供电、通讯、通暖、煤气及学校、医院等配套设施的完善制度），环境条件（含区域人文环境和自然环境），商服繁华情况，产业聚集状况，规划限制等。

2.1 、 区域概况

梅江区，广东省梅州市市辖区，中央苏区县，地处广东省东北部，梅州市中部。地理位置介于北纬 $23^{\circ}27'$ ~ $23^{\circ}95'$ 、东经 $115^{\circ}72'$ ~ $115^{\circ}97'$ 之间。东临梅县区城东镇、雁洋镇和大埔县银江镇，南与梅县区梅南镇交界，西连



梅县区程江镇、扶大镇和大坪镇，北接梅县区石扇镇。是梅州市政治、经济、文化、交通中心，也是梅州市的“首善之区”。

2. 2 、交通条件

铁路：广梅汕铁路、梅坎铁路。

高铁：在梅县区南口镇设梅州西站，有梅汕高铁、杭广高铁、广梅高铁、梅惠高铁。

公路：G205 国道、G206 国道。S333 省道、S223 省道、S224 省道等。

高速公路：梅河高速公路、汕梅高速公路、梅州西环高速公路、梅大高速公路、梅州东环高速公路、梅平高速公路。

航运：梅江可常年通航。

航空：梅州客都机场（市政府拟将梅州市区的飞机场搬迁至梅州市梅县区南口镇）。

2. 3 、基础设施条件

基础设施和公用设施主要指区域内通路、供电、供水、排水、通讯及学校、医院等配套设施的完善程度。估价对象所在位置区域内水、电、通讯、交通等基础设施较齐全。

2. 4 、环境条件

(1) 人文环境

梅江区是原中央苏区县、国家园林城市、国家卫生城市、全国义务教育发展基本均衡区、全国青少年校园足球改革试验区，是著名的文化之乡、华侨之乡、足球之乡。

(2) 自然环境

梅江区是国家历史文化名城，有众多名胜古迹和丰富的文化遗产。境内有人境庐、千佛塔、东山书院、梅江桥、梅州学宫、八角亭等各级文物保护单位 14 处和泮坑公王、义孚堂等众多未定级文物，嘉应学院、东山中学、梅州中学等名校，中山路、凌风路、仲元路、元城路等名街，席狮舞、五句



板、梅城山歌、舞龙、金狮、闹八音、拜“孔圣人”等 33 项区级非物质文化遗产保护项目。

2.5 、商业繁华情况

梅州市主要商业由梅江大道商业街群组成，包括梅江一、二、三路及市政路、江南路、梅陇路、嘉应路等商业街，打造以中高档消费为主流，服务功能齐全的综合消费场所。以梅江大道为核心的市级商业中心，商业总规模约 94627 m²，辐射范围包含梅州市、梅县及下属县市。商业规模大，经营档次覆盖了高中低三个档次，业态相对较为丰富，涵盖了超市、电器连锁、步行商业街、主题商城等多个业态，辐射范围最广，交通便捷，是市民消费购物的理想选择。以梅江大道为核心的市级商业中心，租金分布表现出以下特点：总体上可分为两个圈层；核心圈层为梅江大道，主流租金范围在 200-250 元/m²*月；次级圈层为梅陇西路及嘉应中路等路段，主流租金范围在 100-150 元/m²*月。

2.6 、规划限制

根据《梅州市城市总体规划（2015-2030）》，梅州市空间结构：以江为轴、以山为景，打造“一轴、一心、多组团”空间格局。

- （1）以梅江为轴：组织两岸城市功能和开放空间，凸显滨水城市特色。
- （2）以山为景：预留城市山景视廊，控制城市天际线，突出山体背景。
- （3）新都市中心：结合江南新城建设现代都市服务中心，补充和完善各类区域型现代服务产业和设施，参与区域合作与竞争。梅县区地处规划核心区域，未来规划前景看好。

2.7 、区域因素综合分析

梅县区地理位置优越，处于梅州市经济政治中心，社会经济、城市建设正处于快速发展阶段，城市基础设施和公共配套设施逐步完善，对本次估价对象地块利好。

3、个别因素



表 2-4		个别因素描述表
1	位置	委估宗地位于梅江区金山办梅州大道 24 号
2	面积	用地面积 417.00 平方米，面积较小，对利用有一定影响。
3	用途	证载为仓库，本次估价以此为依据设定用途为仓库。
4	剩余使用年限	委托方提供的《国有土地使用证》，委估宗地土地用途为划拨用地。本次设定委估宗地使用权使用年限为无限年期。
5	形状	委估宗地形状一般，对利用一般影响。
6	临路状况	委估宗地北临梅州大道，东临巷道，临路状况较好。
7	宗地基础设施	委估宗地所在区域市政通讯、供电保证率较高，给水、排水状况一般，基础设施完善度一般。
8	地形地质条件	地势较平坦，坡度 3%-5%；地基承载力 12-20 吨/平方米，一般无影响。
9	宗地四至	委估宗地东至巷道、南至其他用地、西至其他用地、北至梅州大道。
10	个别开发程度	委估宗地实际开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内建有一幢混合结构建筑物，场地平整。本次估价根据委估宗地现状实际土地开发状况，设定委估宗地开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内场地平整。
11	容积率	设定委估宗地容积率为 0.91。
12	现状及规划	委估宗地位于梅州大道 24 号，红线内建有一幢混合结构建筑物。由于委托方未能提供委估宗地有关规划条件资料，根据《国有土地使用权证》（梅州市国用（1989）第 017447 号）记载的使用权面积为 417.00 m ² ，《房地产权证》（粤房地权证梅州市字第 0100030077 号）记载的建筑面积为 380.17 m ² ，实际容积率=建筑面积÷用地面积=380.17÷417.00=0.91。本次评估以此为依据设定委估宗地容积率为 0.91，并以此界定委估宗地价值。
13	最合理和最有效利用	宗地利用应在合法、技术上可能、经济上可行的前提下，以其效用得到最有效发挥并实现价值最大化的原则确定。委估宗地位于梅江区金山办梅州大道 24 号，规划用途为仓库，按规划用途及规划条件进行开发利用，符合法律规定，技术上可能，经济上可行，故我们认为是最合理和最有效利用。
综合评价		综上所述，委估宗地个别条件较优。



第三部分 土地估价

一、估价原则

在本次评估过程中，遵循的主要原则有：

1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务存在时，商品或服务的价格是经过互相影响及比较之后决定的，土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次评估中，剩余法、成本逼近法的评估过程均遵循了替代原则。

2、最有效利用原则

遵循最有效利用原则，是指土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

本次评估，在合法原则的前提下，评估估价对象在最佳最有效利用状态下的价值，为遵循最有效利用原则的体现。

3、预期收益原则

土地价格受预期收益形成因素的变动所左右，土地投资者是在预测土地在有限使用年期内所能带来的收益或效用后进行投资的，因此，准确预测土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和（即收益价格）是预期收益原则的具体表现。

本次评估，估价方法测算过程未涉及预期收益原则。

4、供需原则

在完全市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。这就是供求均衡法则。但由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然



特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区。因此土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性对其价格的影响。

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

5、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的，因此在土地估价中必须分析土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。

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

6、合法原则

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

本次评估委估宗地为政府拟回收仓库用地，其权属、使用和处分均符合法律规定。委估宗地的土地用途、使用年限等均依委托方提供的合法文件确定，符合合法原则。

二、估价思路与方法选择

根据《城镇土地估价规程》及《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法（公示地价系数修正法）等。本次估价针对委估宗地用途为仓库用地的特点，结合估价目的，以掌握的资料为基础，确定委估宗地划拨国有建设用地使用权测算的估价方法适用性分析如下：



表 3-1

估价方法适用性分析表

估价方法	估价方法定义	是否选取	理由
市场比较法	根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已发生的类似土地交易实例对照比较，将后者的价格通过因素修正得出待估宗地在估价期日的价格。	否	委估宗地为划拨仓库用地，区域同类型政府实际划拨供地案例较少，不适宜选取市场比较法进行估价。
收益还原法	在估算土地未来每年预期纯收益的基础上，以一定的资本化率将年纯收益折算为估价期日土地的收益总和，以此作为土地的收益价值。	否	委估宗地未来收益及风险难于准确量化，考虑到评估的可操作性，且所在地区类似土地租赁市场不活跃，故不采用收益还原法进行估价。
剩余（增值收益扣减）法	在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、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。 在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。	是	委估宗地为仓库用地，可根据当地的基准地价体系求取出让用地价值，另当地类似土地增值收益可通过统计求得，故可选取剩余（增值收益扣减）法进行估价
成本逼近法	以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。	是	委估宗地所在区域有可收集的征收实例，采用土地征收成本加上一定的利息利润、相关税费，可以求出委估宗地的价值，因此本次估价采用成本逼近法作为估价方法之一。
公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）	利用基准地价和基准地价系数修正表，按照替代原则，根据修正系数表对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。	否	梅州市基准地价的基准日为 2018 年 1 月 1 日，价格水平存在一定的滞后性，且其对应的土地性质为出让用地，未公布划拨用地的相关指标及修正体系因此不适采用作为其中一种方法。

三、委估宗地地价估价过程

（一）委估宗地土地使用权价值测算过程

1. 采用剩余法的测算过程

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。

（1）、基准地价系数修正法测算估价对象出让土地使用权价格

JZ-1 基准地价修正法概念

基准地价系数修正法是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格



的方法。

JZ-2 梅州城区（不含梅县区）工业用地基准地价内涵

- (1) 基准日期为 2018 年 1 月 1 日；
- (2) 土地使用权性质：出让；
- (3) 土地使用期限：50 年；
- (4) 土地开发程度：土地开发程度：“五通一平”（宗地红线内场地平整，宗地红线外通电、通路、通讯、通上水、通下水）；
- (5) 容积率：标准容积率为 1.2，基准地价表现为地面地价。

JZ-3 梅州城区（不含梅县区）工业用地基准地价及待估对象级别价的确定

3.1 工业用地级别范围

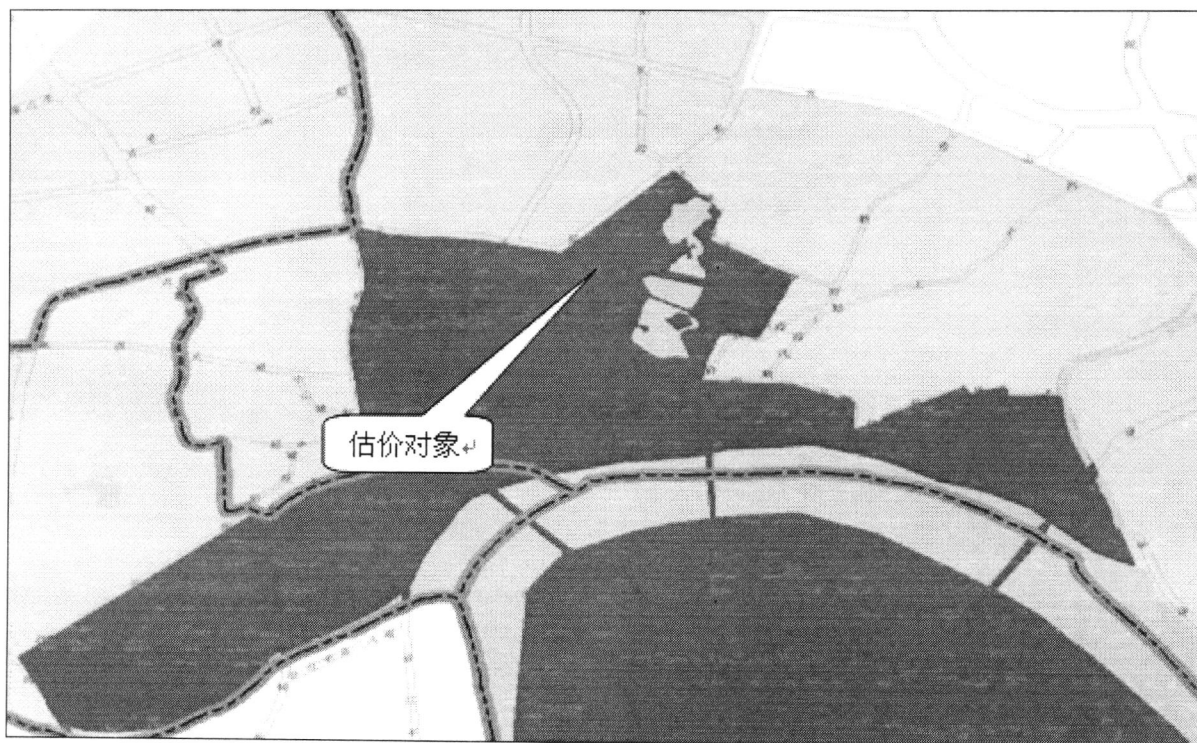
级别	级别价	级别范围	面积	占总面 积比例
一级	1571	由以下路线围合而成的区域： 江南：丽都东路—丽都中路—丽都西路—梅江河—丽都东路。 江北：周溪河—杨桃墩巷—顺风路—侨新路—升华街—楼塘路—梅松路—梅州大道—梅石路—中山路—油罗街—金利来大街—梅兴路—广梅路—程江—梅江河—周溪河。	8.63	1.37%
二级	1156	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南：丽都西路—丽都中路—丽都东路—梅江河—客都大道—中环东路—梅塘东路—梅江河—丽都西路。	4.85	0.77%
三级	809	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南：客都大道—中环东路—梅塘东路—华南大道—梅龙高速—梅汕铁路—坊明村东侧路—客都大道。 江北：周溪河—东山大道—梅松路—环市北路—八一大道—五里亭村南侧路—黄塘村东侧路—寨中村东侧路—西郊村南侧路—广梅路—梅兴路—金利来大街—油罗街—中山路—梅石路—梅州大道—梅松路—楼塘路—升华街—侨新路—顺风路—杨桃墩巷—周溪河；东山大道—周溪河—学海路—梅江河—S223 省道—学子大道—东山大道。	14.15	2.24%
四级	544	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南：华南大道—梅塘东路—梅江河—梅龙高速—华南大道；梅龙高速—往圣山西路规划路—往龙坑村规划路—龙坑村西侧路—罗乐村南侧路—梅江河—东升村西侧路—梅汕铁路—梅龙高速。 江北：环市北路—碧桂园西侧未命名路—碧桂园北侧规划路—月梅村北侧路—周溪河—东山大道—梅松路—环市北路—八一大道—五里亭村南侧路—黄塘村东侧路—寨中村东侧路—寨中村南侧路—环市西路；周	22.28	3.53%



		溪河—芹黄外围公路（沿东山森林公园）—S223 省道 —学子大道—东山大道—周溪河。		
五级	362	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南：梅龙高速—梅江河—湾下村南侧路—上坪村南侧路—龙上村南侧路—泮坑村南侧路—东升村南侧路—东升村东侧路—梅龙高速—莆田村北侧路—梅江河—S333 省道—龙坑村东侧路—往梅龙高速规划路—梅龙高速。 江北：环市北路—碧桂园西侧未命名路—碧桂园北侧规划路—新田村东侧路—扬文村东侧路—梅州西环高速公路—明阳村南侧路—桃西村南侧路—环市西路；周溪河—芹黄外围公路（沿东山森林公园）—S223 省道—梅江河—福长村东侧路—龙丰村东侧路—周溪村东侧路—周溪村北侧路—周溪河。 西阳镇：西阳镇建成区。	45.05	7.13%
六级	266	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域（含梅州高新技术产业园区所辖的范围以及梅西水库管理局）。	536.75	84.96%

3.2 待估对象级别价的确定

待估对象位于梅江区金山办梅州大道 24 号，属于 I 级别区，适用于级别价 1571 元/平方米（容积率 1.2）。



JZ-4 修正体系

考虑到国家、广东省和梅州市鼓励工业用地集约节约利用以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号，2008 年 1 月 3 日印发）第八条规定：“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不



再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”的客观情况，本次基准地价更新成果工业用地不进行容积率修正，即容积率修正系数为 1.0。

4.1、工业用地区域因素修正

Z-1 工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，与公路或货运站、高速出入口、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	38.9%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.19%~±6.54%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水状况，供电保障率
	指标权重值 (Q)	27.1%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.14%~±4.55%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	12.6%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.06%~±2.12%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	15%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.08%~±2.52%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	6.4%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.03%~±1.08%

注：1、工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；
2、工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

Z-2 工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	区片名称	总修正幅度	区片编号	区片名称	总修正幅度
GY001	市公安局片	5.69%	GY033	火车站西片	3.31%
GY002	鸿都花园片	5.63%	GY034	城北镇政府片	3.99%
GY003	梅江二路片	0.97%	GY035	东升村片	16.80%
GY004	梅江三路片	1.29%	GY036	客天下片	4.09%
GY005	百花洲片	0.61%	GY037	环市西路东片	4.26%



GY006	市政府片	0.81%	GY038	机场片	13.44%
GY007	江南社区片	5.31%	GY039	千佛塔片	7.33%
GY008	凯旋花园片	4.83%	GY040	富乐花园片	6.02%
GY009	梅江公园片	2.75%	GY041	嘉应大学片	5.71%
GY010	梅江四路片	1.48%	GY042	泮坑大道片	3.31%
GY011	全民健身广场片	2.35%	GY043	碧桂园片	6.16%
GY012	万象江山片	6.27%	GY044	梅龙高速南片	4.94%
GY013	梅园新村片	1.94%	GY045	东升工业园片	13.82%
GY014	南门百花苑片	2.90%	GY046	环市西路西片	5.24%
GY015	彬芳大道南片	5.73%	GY047	城北片	12.41%
GY016	陶然居片	5.62%	GY048	百岁山片	15.85%
GY017	万达华府片	5.34%	GY049	泮坑景区片	6.93%
GY018	华南大道西片	5.61%	GY050	西阳镇中心片	1.92%
GY019	剑英公园片	2.40%	GY051	长沙镇中心片	3.67%
GY020	金苑小区片	3.43%	GY052	岭上村片	2.22%
GY021	凌风西路片	3.73%	GY053	长沙村片	4.71%
GY022	小溪唇社区片	4.35%	GY054	秀竹村片	3.64%
GY023	文化公园片	3.47%	GY055	黄坑村片	4.04%
GY024	城西大道片	4.08%	GY056	双黄村片	4.15%
GY025	芹洋半岛片	10.86%	GY057	下罗村片	1.52%
GY026	东山教育片	13.19%	GY058	城北镇外围片	1.33%
GY027	市人民医院片	5.23%	GY059	长沙镇外围片	1.65%
GY028	东郊村片	5.36%	GY060	桃坪村片	2.38%
GY029	市中医院片	5.54%	GY061	新田村片	0.91%
GY030	五洲城片	5.32%	GY062	梅西水库片	0.00%
GY031	梅塘东路南片	7.56%	GY063	高新技术产业园片	0.50%
GY032	梅州火车站片	13.95%	GY064	产业园外围片	0.52%

4.2、其他个别因素修正

Z-3 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形	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



地质	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$\geq 5000 \text{ m}^2$	$2000 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$500 \leq S < 1000 \text{ m}^2$	$S < 500 \text{ m}^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4.3 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

Z-4 工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (r=5.69%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0574	0.1118	0.1632	0.2119	0.2579	0.3015	0.3427	0.3817	0.4186	0.4535
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4865	0.5178	0.5474	0.5753	0.6018	0.6269	0.6506	0.673	0.6942	0.7143
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7333	0.7512	0.7682	0.7843	0.7996	0.814	0.8276	0.8405	0.8527	0.8642
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8751	0.8855	0.8952	0.9045	0.9132	0.9215	0.9294	0.9368	0.9438	0.9504
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9567	0.9626	0.9683	0.9736	0.9786	0.9834	0.9879	0.9922	0.9962	1

4.4、土地开发程度修正

Z-5 土地开发程度修正值范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							五通一平费用合计（元/m ² ）	六通一平费用合计（元/m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整		
数据统计范围	10~30	10~20	20~50	10~20	20~85	20~40	20~45	90~250	110~290
一级、二级平均数	30	20	50	20	85	40	45	250	290
三级、四级平均数	25	15	40	15	60	35	35	190	225



五级、六级平均数	20	10	30	12	50	30	30	152	182
----------	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----

注：1、五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、场地平整；

2、本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正；

3、土地开发程序表中数据统计的各级别范围平均数参照商服用地级别范围。

4.5、期日修正

因梅州市不在中国地价动态监测的范围内，且梅县区国土部门也没公布相关的地价指数，本次评估参照距离梅州市相对较近的汕头市的地价指数作测算。根据中国地价动态监测网记录的汕头市工业用地地价水平信息，汕头市各季度工业用地平均地价水平如下（因基准地价的基准日为 2018 年 1 月 1 日，本表格统计的地价水平始于 2018 年第一季度）：

季度	2018 第 1 季度	2018 第 2 季度	2018 第 3 季度	2018 第 4 季度	2019 第 1 季度	2019 第 2 季度	2019 第 3 季度	2019 第 4 季度
地价环比增长率	0.61%	1.12%	0.50%	1.00%	-0.40%	0.50%	0.10%	未公布
季度	2018 第 4 季度	2019 第 1 季度	2019 第 2 季度					
地价环比增长率	0.86%	0.25%	未公布					

以 2018 年第一季度为基期，该季度地价指数设定为 100，测算并编制该区域工业用地地价期日修正表如下：

季度	2018 第 1 季度	2018 第 2 季度	2018 第 3 季度	2018 第 4 季度	2019 第 1 季度	2019 第 2 季度	2019 第 3 季度	2019 第 4 季度
地价指数	100%	101.1%	101.6%	102.6%	102.2%	102.7%	102.8%	102.8%

备注：尚未有统计数据记录时点的修正系数参照有数据记录末季度数据。

JZ-5 因素修正及地价测算

5.1 因素修正

因素	描述	评价或标准	修正系数或值
1 容积率	0.91	参照容积率修正公式	1
2 开发程度	五通，场地平整	与基准地价内涵一致，不作修正。	0
3 使用年期	50	参照年期修正公式	1
4 期日修正	2019.11.26	参照期日修正表	102.8%

待估宗地所在片区 文化公园片 片区修正幅度 3.47% ；区域因素及个别因素修正如下：

区域因素修正	区域因素	指标权重	修正范围值 (等于片区修正幅度乘以指标权重)	估价对象区域因素说明	估价对象修正值
	区域道路路网密集程度，与公路或货运站、高速出入口、港口码头的距离	38.90%	1.17%	市政供水保证率较高，排水状况较高，供电保障率较高，供气保障率较高，离周围学校、医院、文化娱乐等设施配套较高	3.00%



	市政供水保证率，排水状况，供电保障率	27.10%	0.54%	道路路网密集度较密集，公交站点密集度较高，线路较多，距汽车站、火车站、港口（客运站）、飞机场较近，交通方便度一般	2.00%
	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度	12.60%	0.19%	周围绿化程度较高，环境状况较好	1.50%
	区域内产业集聚度，周边工业分布及联系紧密程度	15.00%	0.23%	距商服中心、农贸市场距离一般，人流一般	1.50%
	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	6.40%	0.06%	人口密度较高	1.00%
	合计	100.00%	2.19%	/	0.10%
个别因素修正	个别因素	因素说明		评价标准	修正值
	宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利		优	2.00%
	地形地质	地形地质状况良好		较优	1.00%
	宗地大小	土地使用权面积 417.00 m ²		较劣	-1.00%
	合计	/		/	2.00%

5.2 地价测算

5.2.1 求取估价对象在出让状态下的单价：

公式：待估宗地地价=（工业片区基准地价±开发程度修正值）×使用年期修正系数×期

日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）

待估宗地地价=（1571+0）×1.0×1.028×（1+2.19%）×（1+2.00%）=1683（元/平方米）

（取整至个位）

5.2.1 求取估价对象在划拨状态下的单价：

根据《城镇土地估价规程》在实际估价时，总体的估价思路是先根据宗地条件，采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等方法评估其出让土地使用权价格（通常设定为该用途的最高出让年限），扣除应缴纳的土地使用权出让金，即为划拨土地使用权价格。根据《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》确定，梅州市征收标准的制定以新增建设用地中依法纳入有偿供地的比例约为 60% 及梅州市本地划拨用地补缴出让金地价款为评估出让市场价值的 60%。故本次估价以土地出让价值的 60% 为划拨土地价值。即 $1683 \times 60\% = 1010$ （元/平方米）（取整至个位）



2、采用成本逼近法的测算过程

2 成本逼近法

2.1 成本法的定义、公式

定义：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估价方法。

公式：地价 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 投资利润 + 销售税费 + 土地增值收益) × 个别因素修正系数 × 年限修正系数

2.2 土地取得费及相关税费

土地取得费是指取得开发用地的必要支出。土地取得成本的具体构成因取得开发用地的途径不同而不同，目前取得开发用地的途径主要有 3 种：①通过市场购买取得；②通过征收集体土地取得；③通过征收国有土地上房屋取得。本次评估的土地是通过征收集体土地取得的，土地取得费就是征地费。征地中各项费用以待估宗地所在区域政府规定的标准，或应当支付的客观费用来确定。

国家征收集体土地，而支付给农村集体经济组织的费用，根据《中华人民共和国土地管理法》（1999 年 1 月 1 日起施行）中第四十七条规定：“征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上附着物补偿费和青苗补偿费。”

本次评估的土地取得费 = 土地补偿费和劳动力安置补助费 + 地上附着物和青苗补偿费

(1)、土地补偿费和安置补助费

i、价格内涵

征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前 3 年平均年产值的 6-10 倍；征收其它土地的土地补偿费标准，由省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费的标准规定。

征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算，每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征收前 3 年平均年产值的 4-6 倍，但是每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前 3 年平均年产值的 15 倍。征收其他土地的，由省、自治区、直辖市参照耕地的安置补助费标准执行。依照规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前 3 年平均年产值的 30 倍。

ii、计费依据

广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016 年修订调整）的通知[粤国土资规字（2016）1 号]、《阳江市 2017 年统计年鉴》

单位：万元/公顷

广东省 征地补偿 保护标准 (2016 年 修订调整)	地区类别	耕地	园地	林地	养殖水面	未利用地
	一类	174.00	133.90	61.20	180.75	53.50
	二类	128.15	98.60	46.30	133.00	39.45
	三类	96.90	74.50	37.60	100.60	29.80
	四类	88.80	68.30	31.80	92.20	27.30
	五类	75.60	58.15	28.60	78.45	23.20
	六类	69.90	53.80	25.20	72.60	21.50
	七类	65.00	50.00	22.60	67.50	20.00
	八类	57.20	44.00	20.70	59.40	17.60
	九类	52.60	40.50	18.00	54.60	16.20
	十类	47.00	36.20	15.75	48.80	14.50

根据《广东省征地补偿保护标准（2016 年修订调整）》及《地区分类表》（见下页），估价对象位于梅江区，属于六类林地，征地补偿最低保护标准为 25.20 万元/公顷。各地区的征地补偿均不得低于规定的最低补偿标准。



梅州市各类农作物前 3 年平均年产值测算表

种类	花生	大豆	薯类	油类作物	稻谷等粮食作物	其它
亩产 (公斤/亩)	183	185	342	183	411	/

注：年产量数据来源于《2018 年梅州市统计年鉴》

(2)、广东省征地补偿保护标准地区分类表 (2016 年修订调整)

县(市、区)	乡(镇、街道)	地区类别
梅江区	金山街道、江南街道、西郊街道、三角镇、长沙镇、城北镇、西阳镇	六类
梅县区	程江镇	六类
	畲江镇、雁洋镇、松源镇	七类
	城东镇、南口镇、丙村镇、松口镇、梅南镇、白渡镇、石扇镇、水车镇、隆文镇、梅西镇、大坪镇、石坑镇、桃尧镇	八类
兴宁市	兴田街道、宁新街道、福兴街道	七类
	罗浮镇、坭陂镇、水口镇	八类
	宁中镇、新陂镇、刁坊镇、合水镇、龙田镇、叶塘镇、永和镇、新圩镇、石马镇、罗岗镇、大坪镇、黄陂镇、黄槐镇、径南镇	九类
平远县	大柘镇	八类
	石正镇、仁居镇	九类
	长田镇、东石镇、八尺镇、差干镇、上举镇、热柘镇、泗水镇、中行镇、河头镇	十类
蕉岭县	蕉城镇	八类
	新铺镇、广福镇、长潭镇	九类
	三圳镇、文福镇、南礪镇、蓝坊镇	十类
大埔县	湖寮镇	八类
	茶阳镇、高陂镇	九类
	三河镇、百侯镇、西河镇、大麻镇、枫朗镇、光德镇、桃源镇、银江镇、青溪镇、洲瑞镇、大东镇	十类
丰顺县	汤坑镇	八类
	丰良镇、留隍镇、潭江镇、汤南镇	九类
	汤西镇、埔寨镇、北斗镇、黄金镇、砂田镇、潘田镇、建桥镇、大龙华镇、龙岗镇、小胜镇、八乡山镇	十类
五华县	水寨镇	八类
	河东镇、华城镇、安流镇	九类
	周江镇、龙村镇、华阳镇、横陂镇、梅林镇、棉洋镇、双华镇、郭田镇、长布镇、潭下镇、岐岭镇、转水镇	十类

(3)、土地取得费及相关税费测算表

项目名称	价格内涵	计费依据	计费基础 ①	费率或取值范围②	金额①× ②
			(元/m ²)		(元/m ²)



土地取得费	土地补偿费和劳动力安置补助费	征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前 3 年平均年产值的 6-10 倍。征收耕地的安置补助费，为该耕地被征收前 3 年平均年产值的 4-6 倍，但是每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前 3 年平均年产值的 15 倍。经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前 3 年平均年产值的 30 倍。	安置补助标准按《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016 年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1 号）执行。委估宗地区域一般适合种植桉树等经济林，参考《土地补偿费和劳动力安置补助费》，其中林地 166800 元/亩，即按 25 元/m ² 计算。土地补偿费和安置补助费合计按土地被征收前 3 年平均年产值的 30 倍计算	25	30	750
	地上附着物和青苗补偿费	地上附着物补偿费是对被征收土地上诸如房屋及其他建筑物（含构筑物）、树木、鱼塘、农田水利设施、蔬菜大棚等给予的补偿费。青苗补偿费是对被征收土地上尚未成熟、不能收获的诸如水稻、小麦、蔬菜、水果等给予的补偿。	根据《梅州市梅江区人民政府关于印发梅江区、征收集体土地补偿标准和房屋征收补偿安置办法的通知》（梅区府〔2012〕26 号）的具体规定，不同的类型的青苗及附着物补偿标准各不相同，其补偿标准为 1~120 元/m ² 。	2	/	2
相关税费	耕地占用税	耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积为计税依据，按照规定的适用税额一次性征收。占用林地、牧草地、农田水利用地、养殖水面以及渔业水域滩涂等其他农用地建房或者从事非农业建设的，比照《耕地占用税暂行条例》的规定征收耕地占用税。	根据《广东省财政厅广东省地方税务局广东省国土资源厅关于核定梅州市耕地占用税适用税额的批复》：梅江区：50 元/平方米，兴宁市：40 元/平方米，梅县：40 元/平方米，平远县：30 元/平方米，蕉岭县：40 元/平方米，大埔县：40 元/平方米，丰顺县：40 元/平方米，五华县：40 元/平方米。	50	/	50
	耕地开垦费	国家实行占用耕地补偿制度，非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。	（粤财综〔2014〕89 号）文规定 2014 年 5 月 1 日起广东省免征耕地开垦费）	0	/	0
	征地管理费	该费用是指县级以上人民政府土地管理部门受用地单位委托，采用包干方式统一负责、组织、办理各类建设项目征收土地的有关事项，由用地单位按照征地费总额的一定比例支付的管理费用。	根据《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101 号）文规定，征地管理费已经取消。	802	0.00%	0
	政府规定的其他有关费用	部分省、自治区、直辖市还规定收取防洪费、南水北调费等。	梅州市目前尚无此项费用。	/	/	/
合计		/				802



2.3 无限年期土地价格

序号	费用名称	价格内涵	计费依据	计费基础①		费率或取值范围②	金额①×②
(1)	土地取得费及相关税费	土地使用权购买价格：购置生地或毛地的地价款	采用市场法求取估价时点在同一区域的类似土地的平均取得价格进行确定	见《土地取得费及相关税费测算表》			802.00
(2)	开发成本	对土地进行开发以达到宗地红线外五通（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地平整的各项土地开发费用	参照基准地价的开发费取费标准，如果取得的房地产开发用地是熟地，则基础设施配套费已部分或全部包含在土地取得成本中，在此就只有部分或没有基础设施配套费。根据《广东省土地估价技术报告评审标准》，土地开发费取费标准参考如右所示	基础设施配套费	道路工程	15-90	60
					供水工程	10-45	40
					供电工程	10-90	60
					排水工程	5-50	40
					通讯工程	6-20	20
					燃气工程	10-40	0
					土地平整	15-20	20
				公共设施配套费		10-20	0
小区开发费		10-20	0				
(3)	管理费用	建设投资管理方的管理支出，包括土地开发人员的工资及福利费、办公费、差旅费等	根据当地实际，管理费用通常按照土地取得成本和开发成本的一定比例来测算	1+2	2.00%	21	
(4)	销售费用	指销售开发完成后土地的必要支出	根据本地区房地产行业的实际情况及综合测算，按照土地取得成本和开发成本及管理费用的一定比例来测算	1+2+3	2.00%	21	
(5)	投资利息	项目在整个开发期内的土地开发投资所须支付的社会平均利息，土地开发建设期通常为一年	土地取得成本和税费为开始一次性投入，开发成本和管理费用为开发期间均匀投入，按评估基准日中国人民银行现行的一年期贷款利率计算	1+（2+3）/2	4.35%	40	
(6)	投资利润	投资利润是把房地产作为一种生产要素，经固定资产方式投入而发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，相应的土地开发投资应获得相应的投资回报	根据土地开发的性质和实际情况，行业的平均基准收益率为 20%	1+2+3	20.00%	217	
(7)	销售税费	根据国家税务部门规定，增值税及附加按（含增值税）5.38%征收。	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）等法律法规及条例等	售价 V	5.38%	0.0538 V	

无限年期地价 V= $1+2+3+4+5+6+7+8=$ 1341.00 + 5.38% V

无限年期地价 V= 1417.00



2.4 个别因素修正

(1) 个别因素修正体系

通过各种费用测算得到的是该区域的平均地价水平，区域平均地价是指宗地的交通条件一般、宗地形状一般、地形地质条件一般、宗地面积对利用无影响条件下地价水平，估价对象与区域水平各有异同，故需要进行个别因素修正得到估价对象的价值。其它各因素修正体系说明如下表：

个别因素条件		优	较优	一般 (区域基准因素)	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	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%	2	1	0	-1	-2
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	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$\geq 5000 \text{ m}^2$	$2000 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$500 \leq S < 1000 \text{ m}^2$	$S < 500 \text{ m}^2$
	修正系数%	2	1	0	-1	-2

(2) 个别因素修正系数及修正后地价

个别因素	宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	优	2%
	地形地质	地形地质状况良好	较优	1%
	宗地大小	土地使用权面积 417 m^2	较劣	-1%
个别因素修正系数合计			/	2%
土地地面单价=	无限年期地价	$\times (1 + \text{个别因素修正系数})$	=	1445

2.5 年限修正系数及修正后地价

本次估价对象为划拨用地，故不对年期进行修正

成本逼近法测算得委估宗地划拨土地使用权的地面单价为 1445 元/平方米。

四、估价结果的确定

1、估价结果可信度分析

本次评估采用了剩余法、成本逼近法对委估宗地划拨土地使用权价值进行测算，两种方法分别从不同的角度反映了委估宗地土地使用权价值的形成



过程。

剩余法是通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，其中出让土地使用权价格通过基准地价测算。由于本次评估的为划拨权益价值，按照一般补出让价来折算划拨地价不能完全体现其真实价值，故其可信程度低。

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、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法，估价结果较合理地反映了委估宗地的客观的重新取得成本，估价结果对于仓库用地地价具有较好的参考意义。

2、 委估宗地土地使用权单价确定

剩余法测算的土地地面单价结果为 1010 元/平方米，成本逼近法测算的土地地面单价结果为 1445 元/平方米，两种方法测算结果差距较大，剩余法测算委估宗地划拨土地使用权权益价值是一个折算过程，其可信度低，结合估价结果可信度分析，本次评估主要采用成本逼近法，并兼顾现有基准地价体系下的价值倾向，采用加权算术平均法确定估价最终结果，其中成本逼近法结果权重取 0.8，剩余法结果权重取 0.2，即估价结果如下：

划拨仓库用地使用权地面单价=1445×0.8+1010×0.2=1360 元/平方米(取整至十位)。



3、估价结果

- 1、币种：人民币；
- 2、地价种类：划拨国有建设用地使用权权益价值；
- 3、土地使用权面积：417.00 平方米；
- 4、地面单价：1360 元/平方米；
- 5、容积率：0.91 ；
- 6、总地价(按地面单价乘以土地面积计算)：56.71 万元；
- 7、大写人民币：伍拾陆万柒仟壹佰元整；

土地估价结果详细情况见《土地估价结果一览表》。

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年十二月二日



广东虹宇评估 · 数据管理

公 司 资 质

- ▶ 房地产评估：一级
- ▶ 土地评估：B级
- ▶ 工程咨询：乙级
- ▶ 房地产中介：三级
- ▶ 土地登记代理：广东省范围
- ▶ 不动产信息管理

经 营 范 围

- ▶ 抵押、转让、出租、拍卖、作价入股、课税等涉及的房地产、土地价格评估和咨询
- ▶ 企业兼并、破产、资产处置所涉及的房地产、土地价格评估和咨询
- ▶ 规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、工程项目管理（全过程策划）
- ▶ 房地产买卖、租赁代理
- ▶ 土地登记代理
- ▶ 不动产信息管理，数据采集、处理、存储服务，系统集成、代维和管理、技术咨询、培训等

企业使命

构筑不动产资讯平台
提供不动产增值服务

企业愿景

全员成长的家园
客户信赖的伙伴
行业发展的标杆

企业价值观

诚信：诚实信用	公允公正
专注：专业勤奋	敬业主动
精进：务实创新	精益求精
感恩：心怀感激	奉献爱心