

附件 1:

国有建设用地使用权出让估价结果表

土地权利人		广东省湛江航运集团有限公司		
宗地位置		湛江市霞山区胜利长堤路4号		
面积（平方米）		33559.91 平方米		
土地用途		商业/商务金融混合用地、港口码头用地、城镇住宅用地		
容积率		商业/商务金融混合用地容积率 ≤ 2.5 、港口码头用地容积率 ≤ 0.8		
建筑密度		商业/商务金融混合用地建筑密度 $\leq 55\%$ 、港口码头用地建筑密度 $\leq 40\%$		
估价结果		变更前出让市场价（万元）	变更后出让市场价（万元）	应补缴土地出让金价款（万元）
评估机构	山东昊佳土地房地产资产评估有限公司	4140.3798	21198.1252	2692.0534
	惠州市粤惠土地房地产资产评估有限公司	3934.9392	20340.1637	2596.0448
	广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司	3835.5800	19966.6400	2555.4019
备注：该宗地属于“旧城镇改造”的“三旧”改造项目变更土地使用条件，由港口码头用地、商务金融用地、城镇住宅用地变为商业/商务金融混合用地、港口码头用地、城镇住宅用地。				



土地权利人		湛江市旅游控股集团有限公司 湛江市联运管理有限公司		
宗地位置		湛江市霞山区东堤路		
面积（平方米）		25179.06 平方米		
土地用途		商业用地，商业/商务金融混合用地		
容积率		商业用地 ≤ 1.5 ，商业/商务金融混合用地 ≤ 1.5		
建筑密度		商业用地建筑密度 $\leq 55\%$ ，商业/商务金融混合用地建筑密度 $\leq 55\%$		
估价结果		变更前出让市场价（万元）	变更后出让市场价（万元）	应补缴土地出让金价款（万元）
评估机构	山东昊佳土地房地产资产评估有限公司	1460.3855	12614.7123	1679.7858
	惠州市粤惠土地房地产资产评估有限公司	1519.4913	11798.9075	1548.0287
	广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司	1410.0300	11632.7200	1539.4860
备注：该宗地属于“旧城镇改造”的“三旧”改造项目变更土地使用条件，由港口码头用地变为商业用地，商业/商务金融混合用地。				

附件 2:

(评估机构评估宗地的“一览表”)



表1-2

土地估价结果一览表

估价机构：山东昊佳土地房地产资产评估有限公司				估价报告编号：鲁昊（土评）字（2025）第QY 02001号						估价期日土地使用权性质：国有土地使用权									
估价期日：2025年1月21日				估价目的：为委托方因办理变更土地使用条件手续补缴土地出让金提供价值参考依据															
变更土地使用条件前估价期日的估价结果：																			
序号	宗地位置	权属人	权属证号	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)	用地面积(m²)	计容建筑面积(m²)	地面单价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总地价（万元）	备注	
				规划	实际	设定	规划	实际	设定										
1	湛江市霞山区胜利长堤4号	广东省湛江航运集团有限公司	粤（2024）湛江市不动产权第0121250号	港口码头用地	/	港口码头用地	0.8	/	0.8	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	无限年期	16224.91	12979.93	580	725	941.0448	划拨条件下土地使用权价值	
2	霞山区胜利长堤路4号	广东省湛江海运集团公司湛江港务所	湛国用（2000）字第234号	港口运输、办公	/	港口码头用地、商务金融用地	港口码头用0.8；商务金融用地4.0	/	港口码头用0.8；商务金融用地4.0，综合容积率2.4	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	无限年期	13515.00	32436.00	1850	771	2500.2750	划拨条件下土地使用权价值	
3	霞山区胜利长堤路4号	广东省湛江海运集团公司湛江港务所	湛国用（2000）字第241号	港口运输、办公、住宅	/	港口码头用地、商务金融用地、城镇住宅用地	港口码头用地为容积率0.8、商务金融用地4.0、城镇住宅用地2.0	/	港口码头用地为容积率0.8、商务金融用地4.0、城镇住宅用地2.0，综合容积率2.27	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	无限年期	3820.00	8658.66	1830	806	699.0600	划拨条件下土地使用权价值	
变更土地使用条件前估价结果合计							/	/	/	/	/	/	33559.91	54074.59	/	/	4140.3798	/	
变更土地使用条件前估价结果权益价值金额大写：							人民币肆仟壹佰肆拾万叁仟捌佰元整。												
变更土地使用条件后估价期日的估价结果：																			
序号	宗地位置	规划条件	类型	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)	用地面积(m²)	计容建筑面积(m²)	地面单价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总地价（万元）	备注	
				规划	实际	设定	规划	实际	设定										
1	霞山区胜利长堤路4号	《中国海鲜美食之都产业综合体项目“三旧”改造方案》（湛霞府函〔2025〕23号文批复）、《湛江市自然资源局关于下达湛江市霞山区汉口路以东、逸仙东路以北、青岛东路两侧34000.60平方米用地规划条件的批复》（湛自然资〔详细〕〔2024〕56号）	享受“三旧”政策优惠用地	商业/商务金融混合用地	/	商业/商务金融混合用地	2.5	/	2.5	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	40	31230.22	78075.55	6725	2690	21002.3230	出让条件下土地使用权价值	
				城镇道路用地	/	城镇道路用地	/	/	/	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	/	224.29	/	/	/	/	不纳入经济指标计算	
			合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	31454.51	78075.55	/	/	21002.3230	/
			不享受“三旧”政策优惠用地	港口码头用地	/	港口码头用地	0.8	/	0.8	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	50	2105.4	1684.32	930	1163	195.8022	出让条件下土地使用权价值	
			合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2105.4	1684.32	/	/	195.8022	/
变更土地使用条件后估价结果合计							/	/	/	/	/	/	33559.91	79759.87	/	/	21198.1252	/	
变更土地使用条件后估价结果市场价值金额大写：							人民币贰亿壹仟壹佰玖拾捌万壹仟叁佰元整。												

注：“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）。

1、上述土地估价结果的限定条件

1.1 土地权利限制：根据估价目的，本次评估土地在出让和划拨两种权利状态下的价值，不考虑有可能存在的他项权利的限制。

1.2 规划限制条件：根据《土地评估机构确认书》及应委托方要求，评估委托宗地变更土地使用条件前及变更土地使用条件后的的土地市场价格，容积率变更土地使用条件前根据《委托估价协议》、《宗地基本情况表》设定口码头用地为0.8、商务金融用地4.0、城镇住宅用地2.0，变更土地使用条件后根据《湛江市霞山区自然资源局关于下达湛江市霞山区汉口路以东、逸仙东路以北、青岛东路两侧34000.60平方米用地规划条件的批复》【湛自然资(详细)[2024]56号】、《中国海鲜美食之都产业综合体项目“三旧”改造方案》（湛霞府函〔2025〕23号文批复），设定商业/商务金融混合用地容积率2.5，港口用地为0.8，并以此界定其价值。

1.3 基础设施条件：估价对象的实际开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通路、通供水、通排水、通讯），委托宗地红线内建有建筑物，委托方未能提供地上建筑物建筑面积。本次估价目的为委托估价方变更土地使用条件手续补缴土地出让金提供价值参考依据而评估宗地的国有出让土地利用条件下的土地市场价格，因此，需按照新的规划条件进行重新开发测算，故根据估价目的，本次估价设定变更土地使用条件后的土地开发程度为红线外“五通”（通电、通路、通供水、通排水、通讯），红线内土地平整。

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 本报告仅为委托方办理变更土地使用条件手续提供价值参考依据，不作其他用途。

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，委托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》

2.5 关于补缴地价款的说明：

2.5.1 根据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号），正常条件下应补缴地价款为21198.1252-4140.3798=17057.7454万元；

2.5.2 根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规〔2024〕13号），旧城镇改造项目面积150亩及以下的，按评估新设定规划建设条件下，出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下，土地使用权价格差价的15%计收。本次估价按变更土地使用条件后享受“三旧”政策优惠用地和不享受“三旧”政策优惠用地所占价值比例确定分摊应补缴地价款；

2.5.3 享受“三旧”政策优惠用地部分所占比例：21002.3230/21198.1252=99.08%；不享受“三旧”政策优惠用地部分所占比例：195.8022/21198.1252=0.92%；

2.5.4 按“三旧”政策优惠后应补缴地价款=正常条件下应补缴地价款×享受“三旧”政策优惠用地部分所占比例×15%+正常条件下应补缴地价款×不享受“三旧”政策优惠用地部分所占比例=17057.7454×99.08%×15%+17057.7454×0.92%=2535.1221+156.9313=2692.0534万元；

2.5.5 基准地价级别：商服用地为二级区域，SF023，区片价为2668元/平方米（首层楼面地价）；港口码头用地参共用设施用地，用地类型修正系数为0.75，一部分为一级公用设施用地区域，GFE004，区片价612元/平方米（单位面积地价），一部分二级公用设施用地区域，GFE023，区片价486元/平方米（单位面积地价）；城镇住宅用地为一级区域，ZZ017，区片价为2303（楼面地价）。

估价师签字及盖章：



估价师签字及盖章：



山东昊佳土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年二月十六日





土地估价结果一览表

估价机构：惠州市粤惠土地房地产资产评估有限公司

估价报告编号：（惠州市）粤惠（评）地字[2025]第 02005 号

估价期日：2025 年 1 月 21 日

估价目的：为办理变更土地使用条件手续补缴土地出让金提供价值参考依据

表 1：现状使用条件下土地使用权价格估价期日的土地使用权性质：划拨

表 1：现状使用条件下土地使用权价格估价期日的土地使用权性质：划拨																		
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价期日设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	评估土地面积(m²)	计容建筑面积(m²)	楼面地价(元/m²)	单位地价(元/m²)	总地价(元)	备注
				证载	规划	设定	证载	规划	设定									
广东省湛江航运集团有限公司	440803010002GB00531W00000000	湛江市霞山区胜利长堤 4 号	粤(2024)湛江市不动产权第 0121250 号	港口码头用地	——	港口码头用地	——	0.80	0.80	宗地红线外五通(通路、通电、通供水、通排水、通讯),地上有建筑物(拆除中)	宗地外五通(通路、通电、通供水、通排水、通讯),宗地红线内平整	无期限	16,224.91	12,979.93	781	625	10,140,569	——
				小计 1									16,224.91	12,979.93	781	625	10,140,569	——
广东省湛江海运集团公司湛江港务所	09010001 之一	湛江市霞山区胜利长堤 4 号	湛国用(2000)字第 234 号	港口运输、办公	——	港口码头用地	——	0.80	0.80	宗地红线外五通(通路、通电、通供水、通排水、通讯),地上有建筑物(拆除中)	宗地外五通(通路、通电、通供水、通排水、通讯),宗地红线内平整	无期限	6,757.50	5,406.00	783	626	4,230,195	——
					——	商务金融用地	——	4.00	4.00				6,757.50	27,030.00	653	2,612	17,650,590	——
				小计 2									13,515	32,436.00	675	1,619	21,880,785	——
广东省湛江海运集团公司湛江港务所	09010001 之二	湛江市霞山区胜利长堤 4 号	湛国用(2000)字第 241 号	港口运输、办公、住宅	——	港口码头用地	——	0.80	0.80	宗地红线外五通(通路、通电、通供水、通排水、通讯),地上有建筑物(拆除中)	宗地外五通(通路、通电、通供水、通排水、通讯),宗地红线内平整	无期限	1,273.33	1,018.66	756	605	770,365	——
					——	商务金融用地	——	4.00	4.00				1,273.33	5,093.32	697	2,788	3,550,044	——
					——	城镇住宅用地	——	2.00	2.00				1,273.34	2,546.68	1,181	2,362	3,007,629	——
				小计 3									3,820.00	8,658.66	846	1,918	7,328,038	——
合计													33,559.91	54,074.59	728	1,173	39,349,392	——

表 2：新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格

估价期日的土地使用权性质：设定为出让



估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价期日设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	评估土地面积(m²)	计容建筑面积(m²)	楼面地价(元/m²)	单位地价(元/m²)	总地价(元)	备注
				证载	规划	设定	证载	规划	设定									
——	YX-05-03-2	湛江市霞山区胜利长堤4号	——	港口运输、办公、住宅	商业/商务金融用地	商业	——	≤2.5	2.50	宗地红线外五通(通路、通电、通供水、通排水、通讯),地上有建筑物(拆除中)	宗地外五通(通路、通电、通供水、通排水、通讯),宗地红线内平整	40	31,230.22	78,075.55	2,580	6,450	201,434,919	享受“三旧”改造优惠政策
	YX-05-03-5				城镇道路用地	城镇道路用地	——	——	——			0	224.29	0.00	0	0	0	享受“三旧”改造优惠政策,不纳入项目经济指标计算
	YX-05-03-1				港口码头用地	港口码头用地	——	≤0.8	0.80			50	613.98	491.184	1,179	943	578,983	不享受“三旧”改造优惠政策
	YX-05-03-3												1,407.42	1,125.94	1,165	932	1,311,715	
	YX-05-03-4												84	67.20	1,131	905	76,020	
	YX-05-03-4												33,559.91	79,759.87	2,550	6,061	203,401,637	
合计												33,559.91	79,759.87	2,550	6,061	203,401,637	——	

土地级别：1级公共设施用地，600元/平方米（单位面积地价），GFE004，区片价为612元/平方米（单位面积地价）；2级公共设施用地，508元/平方米（单位面积地价），GFE023，区片价为486元/平方米（单位面积地价）；2级商业用地，2896元/平方米（首层楼面地价），SF023，区片价为2668元/平方米（首层楼面地价）；2级住宅用地，2349元/平方米（楼面地价），ZZ017，区片价为2303元/平方米（楼面地价）。

补缴地价：

根据《湛江市自然资源局关于下达湛江市霞山区汉口路以东、逸仙东路以北、青岛路两侧34000.60平方米用地规划条件的批复》（湛自然资〔详细〕〔2024〕56号），地块YX-05-03-2、YX-05-03-5享受“三旧”政策优惠政策，地块YX-05-03-1、YX-05-03-3、YX-05-03-4不享受“三旧”改造优惠政策。

根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规〔2024〕13号）“（一）原为政府划拨或出让的土地，经批准进行“三旧”改造的，可以协议出让给改造主体。涉及划拨土地使用权或改变土地使用条件的，可以将补办出让手续及转让手续、改变土地使用条件合并办理，由受让人补交土地出让价款，签订土地出让合同。”“（一）地价评估方法。改造项目用地为划拨土地的，应办理划拨土地补办出让和改变土地使用条件手续。”“旧城镇改造项目面积150亩及以下的，按评估新设定规划条件下，出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下，土地使用权价格差价的15%计收；旧城镇改造项目面积150亩以上部分按10%计收。”本次估价按新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格的享受“三旧”政策优惠用地总地价和不享受“三旧”政策优惠用地总地价的值比例，确定分摊应补缴地价款。

1、正常条件下补交地价款=新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价-现状使用条件下土地使用权价格=203,401,637-39,349,392=164,052,245元

2、计算享受“三旧”政策优惠用地总地价和不享受“三旧”政策优惠用地总地价的值比例

（1）享受“三旧”改造优惠政策的新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格=新设定规划条件下地块YX-05-03-2总价+新设定规划条件下地块YX-05-03-5总价=201,434,919+0=201,434,919元

（2）不享受“三旧”改造优惠政策的新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格=新设定规划条件下地块YX-05-03-1总价+新设定规划条件下地块YX-05-03-3总价+新设定规划条件下地块YX-05-03-4总价=578,983+1,311,715+76,020=1,966,718元

（3）享受“三旧”政策优惠用地总地价：不享受“三旧”政策优惠用地总地价=201,434,919：1,966,718=99.03%：0.97%

3、应补缴地价款

（1）享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款=正常条件下应补缴地价款×享受“三旧”政策优惠用地总地价占比×15%=164,052,245×99.03%×15%=24,369,141元

（2）不享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款=正常条件下应补缴地价款×不享受“三旧”政策优惠用地总地价占比=164,052,245×0.97%=1,591,307元

（3）应补缴地价款

应补缴地价款=享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款+不享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款=24,369,141+1,591,307=25,960,448元大写：人民币贰仟伍佰玖拾陆万零肆佰肆拾捌元整

本次评估依据《城镇土地估价规程》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》和《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规〔2024〕13号），计算出估价对象享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款24,369,141元，不享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款1,591,307元，合计补缴地价款25,960,448元（大写人民币贰仟伍佰玖拾陆万零肆佰肆拾捌元整）。本次估价结果仅为委托方确定变更土地使用条件手续补缴地价款提供参考依据，最终补缴地价由政府用地领导小组通过集体决策确定。

一、上述土地估价结果的限制条件：



- 1、土地权利限制：无
 - 2、基础设施条件：地面平整状况：地面平整；供电状况：来源于市政供电有供电保证；供水状况：通过市政自来水厂有供水保障；周围道路状况：宗地外通道路；排水状况：排入市政管道保证排放；电讯条件：通过中继线与市政通讯网相联有通讯保证；供热状况：无；供气状况：无
 - 3、规划限制条件：详见规划条件。
 - 4、影响土地价格的其它限定条件：无
- 二、其他需要说明的事项：
- 1、本评估报告仅作为办理变更土地使用条件手续补缴土地出让金提供价值参考依据。
 - 2、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自估价报告提交日起一年内有效，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。
 - 3、报告内容详见我司出具的编号为（惠州市）粤惠（评）地字[2025]第 02005 号的评估报告。
- 三、土地估价师签字

估价师姓名 估价师证书号 签 字

陈高华

2000440419

李硕恒

2014440100



估价机构：惠州市粤惠土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年二月二十五日

土地估价结果一览表

估价结构：广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司

估价目的：为委托估价方办理变更土地使用条件手续补缴土地出让金提供价值参考依据

估价时点：2025年1月21日

序号	所属地块	土地证编号	宗地位置	权属人	使用权类型	估价期日的规划用途			容积率			估价设定的土地开发程度	土地剩余使用年限(年)	土地面积(m²)	楼面单价(元/m²)	土地单价(元/m²)	评估总值(万元)	备注
						证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
1	变更前	粤(2024)湛江市不动产权第0121250号	湛江市霞山区胜利长堤路4号	广东省湛江航运集团有限公司	划拨	港口码头用地	-	港口码头用地	0.8	-	0.8	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	无	16224.91	700	560	908.59	
		《国有土地使用证》(湛国用(2000)字第234号)	湛江市霞山区胜利长堤路4号	广东省湛江航运集团有限公司长桥港务分公司	划拨	港口码头用地	-	港口码头用地	0.8	-	0.8	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	无	6757.50	700	560	378.42	
						商务金融用地	-	商务金融用地	4.0	-	4.0			6757.50	680	2,720	1838.04	
		《国有土地使用证》(湛国用(2000)241号)	湛江市霞山区胜利长堤路4号	广东省湛江航运集团有限公司长桥港务分公司	划拨	港口码头用地	-	港口码头用地	0.8	-	0.8	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	无	1273.33	700	560	71.31	
						商务金融用地	-	商务金融用地	4.0	-	4.0			1273.33	680	2,720	346.35	
						城镇住宅用地	-	城镇住宅用地	2.0	-	2.0			1273.34	1,150	2,300	292.87	
		小计													33559.91	/	/	3835.58

林长新 林志鹏



2	变更后	-	湛江市霞山区胜利长堤路4号	出让	商业/商务金融混合用地	-	商业/商务金融混合用地	2.5	-	2.5	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	40	31230.22	2,532	6,330	19768.73	享受“三旧”改造优惠政策
		-	湛江市霞山区胜利长堤路4号	出让	城镇道路用地	-	城镇道路用地	-	-	-	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	40	224.57	-	-	0.00	享受“三旧”改造优惠政策
		-	湛江市霞山区胜利长堤路4号	出让	港口码头用地	-	港口码头用地	0.8	-	0.8	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	50	2105.40	1,175	940	197.91	不享受“三旧”改造优惠政策
小计													33560.19	/	/	19966.64	

应补缴地价款：根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规〔2024〕13号）：“（一）原为政府划拨或出让的土地，经批准进行“三旧”改造的，可以协议出让给改造主体。涉及划拨土地使用权或改变土地使用条件的，可以将补办出让手续及转让手续、改变土地使用条件合并办理，由受让人补交土地出让价款，签订土地出让合同。”“（一）地价评估方法。改造项目用地为划拨土地的，应办理划拨土地补办出让和改变土地使用条件手续。”“旧城镇改造项目面积150亩及以下的，按评估新设定规划条件下，出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下，土地使用权价格差价的15%计收；旧城镇改造项目面积150亩以上部分按10%计收。”本次估价按新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格的享受“三旧”政策优惠用地总地价和不享受“三旧”政策优惠用地总地价的值比例，确定分摊应补缴地价款。

1、正常条件下补交地价款 = 新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价 - 现状使用条件下土地使用权价格 = 19966.64 - 3835.58 = 16131.06 万元

2、计算享受“三旧”政策优惠用地总地价和不享受“三旧”政策优惠用地总地价的值比例

（1）享受“三旧”改造优惠政策的新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格 = 19768.73 + 0 = 19768.73 万元

（2）不享受“三旧”改造优惠政策的新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格 = 197.91 万元

（3）享受“三旧”政策优惠用地总地价：不享受“三旧”政策优惠用地总地价 = 19768.73 : 197.91 = 99.01% : 0.99%

3、应补缴地价款

（1）享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款 = 正常条件下应补缴地价款 × 享受“三旧”政策优惠用地总地价占比 × 15% = 16131.06 × 99.01% × 15% = 2395.7044 万元

（2）不享受“三旧”改造优惠政策缴地价款 = 正常条件下应补缴地价款 × 不享受“三旧”政策优惠用地总地价占比 = 16131.06 × 0.99% = 159.6975 万元

（3）应补缴地价款

应补缴地价款 = 享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款 + 不享受“三旧”改造优惠政策缴地价款 = 2395.7044 + 159.6975 = 2555.4019 万元 大写：人民币贰仟伍佰伍拾伍万肆仟零壹拾玖元整。

林志鹏

林志鹏

表1-2

土地估价结果一览表

估价机构：山东昊佳土地房地产资产评估有限公司				估价报告编号：鲁昊（土评）字（2025）第QY 02002号						估价期日土地使用权性质：国有土地使用权									
估价期日：2025年1月21日				估价目的：为委托方因办理变更土地使用条件手续补缴土地出让金提供价值参考依据															
变更土地使用条件前估价期日的估价结果：																			
序号	宗地位置	权属人	权属证号	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)	用地面积(m²)	计容建筑面积(m²)	地面单价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总地价(万元)	备注	
				规划	实际	设定	规划	实际	设定										
1	湛江市霞山区东堤路	湛江市联运公司	粤（2024）湛江市不动产权第0116856号	港口码头用地	/	港口码头用地	0.8	/	0.8	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	无限年期	6563.60	5250.88	580	725	380.6888	划拨条件下土地使用权价值	
2	湛江市霞山区东堤路	湛江市联运公司	粤（2024）湛江市不动产权第0116860号	港口码头用地	/	港口码头用地	0.8	/	0.8	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	无限年期	18615.46	14892.37	580	725	1079.6967	划拨条件下土地使用权价值	
变更土地使用条件前估价结果合计							/	/	/	/	/	/	25179.06	20143.25	/	/	1460.3855	/	
变更土地使用条件前估价结果权益价值金额大写：							人民币壹仟肆佰陆拾万叁仟玖佰元整。												
变更土地使用条件后估价期日的估价结果：																			
序号	宗地位置	规划条件	类型	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)	用地面积(m²)	计容建筑面积(m²)	地面单价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总地价(万元)	备注	
				规划	实际	设定	规划	实际	设定										
1	湛江市霞山区东堤路	《中国海鲜美食之都产业综合体项目“三旧”改造方案》、《湛江市自然资源局关于下达湛江市霞山区东堤路以东、逸仙东路以南26968.68平方米用地规划条件的批复》（湛自然资（详细）（2024）55号）	享受“三旧”政策优惠用地	商业用地	/	商业用地	1.5	/	1.5	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	40	17691.74	26537.61	5010	3340	8863.5617	出让条件下土地使用权价值	
				商业/商务金融用地		商业/商务金融用地	1.5	/	1.5	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	40	7469.77	11204.66	5010	3340	3742.3564	出让条件下土地使用权价值	
			合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	25161.51	37742.27	/	/	12605.9181	/
			不享受“三旧”政策优惠用地	商业用地	/	商业用地	1.5	/	1.5	红线外“五通”，红线内建有建筑物	五通一平	40	17.55	26.33	5010	3340	8.7942	出让条件下土地使用权价值	
			合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	17.55	26.33	/	/	8.7942	/
变更土地使用条件后估价结果合计							/	/	/	/	/	/	25179.06	37768.60	/	/	12614.7123	/	
变更土地使用条件后估价结果市场价值金额大写：							人民币壹亿贰仟陆佰壹拾肆万柒仟壹佰元整。												

注：“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）。

1、上述土地估价结果的限定条件

1.1 土地权利限制：根据估价目的，本次评估土地在出让和划拨两种权利状态下的价值，不考虑有可能存在的他项权利的限制。

1.2 规划限制条件：根据《土地评估机构确认书》及应委托方要求，评估委估宗地变更土地使用条件前及变更土地使用条件后的的土地市场价格，容积率变更土地使用条件前根据《委托估价协议》、《宗地基本情况表》设定口码头用地为 0.8，变更土地使用条件后根据《湛江市霞山区自然资源局关于下达湛江市霞山区东堤路以东、逸仙东路以南 26968.68 平方米用地规划条件的批复》（湛自然资（详细）〔2024〕55 号）、《中国海鲜美食之都产业综合体项目“三旧”改造方案》（湛霞府函〔2025〕23 号文批复），设定容积率 1.5，并以此界定其价值。

1.3 基础设施条件：估价对象的实际开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通路、通供水、通排水、通讯），委估宗地红线内建有建筑物，委托方未能提供地上建筑物建筑面积。本次估价目的为委托估价方变更土地使用条件手续补缴地价款提供价值参考依据而评估宗地的国有出让土地利用条件下的土地市场价格，因此，需按照新的规划条件进行重新开发测算，故根据估价目的，本次估价设定变更土地使用条件后的土地开发程度为红线外“五通”（通电、通路、通供水、通排水、通讯），红线内土地平整。

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 本报告仅为委托方办理变更土地使用条件手续提供价值参考依据，不作其他用途。

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》

2.5 关于补缴地价款的说明：

2.5.1 根据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号），正常条件下应补缴地价款为 $12614.7123 - 1460.3855 = 11154.3268$ 万元；

2.5.2 根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规〔2024〕13 号），旧城镇改造项目面积 150 亩及以下的，按评估新设定规划建设条件下，出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下，土地使用权价格差价的 15% 计收。本次估价按变更土地使用条件后享受“三旧”政策优惠用地和不享受“三旧”政策优惠用地所占价值比例确定分摊应补缴地价款；

2.5.3 享受“三旧”政策优惠用地部分所占比例： $12605.9181 / 12614.7123 = 99.93\%$ ；不享受“三旧”政策优惠用地部分所占比例： $8.7942 / 12614.7123 = 0.07\%$ ；

2.5.4 按“三旧”政策优惠后应补缴地价款 = 正常条件下应补缴地价款 $\times$ 享受“三旧”政策优惠用地部分所占比例 $\times 15\% +$ 正常条件下应补缴地价款 $\times$ 不享受“三旧”政策优惠用地部分所占比例 $= 11154.3268 \times 99.93\% \times 15\% + 11154.3268 \times 0.07\% = 1671.9778 + 7.8080 = 1679.7858$ （万元）

2.5.5 基准地价级别：商服用地为二级区域，SF023，区片价为 2668 元/平方米（首层楼面地价）。

估价师签字及盖章：



估价师签字及盖章：



山东昊佳土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年二月十六日





土地估价结果一览表

估价机构：惠州市粤惠土地房地产资产评估有限公司

估价报告编号：（惠州市）粤惠（评）地字[2025]第02006号

估价期日：2025年1月21日

估价目的：为办理变更土地使用条件手续补缴土地出让金提供价值参考依据

表 1：现状使用条件下土地使用权价格										估价期日的土地使用权性质：划拨								
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价期日设定土地开发程度	剩余土地使用年限（年）	评估土地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	楼面地价（元/m ² ）	单位地价（元/m ² ）	总地价（元）	备注
				证载	规划	设定	证载	规划	设定									
湛江市联运公司	440803010003GB1164W00000000	湛江市霞山区东堤路	粤（2024）湛江市不动产权第 0116856 号	港口码头用地	——	港口码头用地	——	0.80	0.80	宗地红线外五通（通路、通电、通供水、通排水、通讯），地上有建筑物（拆除中）	宗地外五通（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地红线内平整	无期限	6,563.60	5,250.88	774	619	4,062,868	——
湛江市联运公司	440803010003GB1160W00000000	湛江市霞山区东堤路	粤（2024）湛江市不动产权第 0116860 号	港口码头用地	——	港口码头用地	——	0.80	0.80			无期限	18,615.46	14,892.37	748	598	11,132,045	——
合计													25,179.06	20,143.25	754	603	15,194,913	

表 2：新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格										估价期日的土地使用权性质：设定为出让								
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价期日设定土地开发程度	剩余土地使用年限（年）	评估土地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	楼面地价（元/m ² ）	单位地价（元/m ² ）	总地价（元）	备注
				证载	规划	设定	证载	规划	设定									
——	YX-05-08-1	湛江市霞山区东堤路	——	港口码头用地	商业用地	商业用地	——	≤1.5	1.5	宗地红线外五通（通路、通电、通供水、通排水、通讯），地上有建筑物（拆除中）	宗地外五通（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地红线内平整	40	14,275.60	21,413.40	3,124	4,686	66,895,462	享受“三旧”改造优惠政策
	商业用地				商业用地	——	≤1.5	1.5	3,416.14				5,124.21	3,124	4,686	16,008,032	享受“三旧”改造优惠政策	
	商业/商务金融混合用地				商业用地	——	≤1.5	1.5	7,469.77				11,204.655	3,124	4,686	35,003,342	享受“三旧”改造优惠政策	
	商业用地				商业用地	——	≤1.5	1.5	17.55				26.325	3,124	4,686	82,239	不享受“三旧”改造优惠政策	
合计													25,179.06	37,768.59	3,124	4,686	117,989,075	——

土地级别：2 级公共设施用地，508 元/m²（单位面积地价），GFE023，区片价为 486 元/m²（单位面积地价）；2 级商业用地，2896 元/m²（首层楼面地价），SF023，区片价为 2668 元/m²（首层楼面地价）。

补缴地价：
根据《湛江市自然资源局关于下达湛江市霞山区 东堤路以东、逸仙路以南 26968.68 平方米用地规划条件的批复》（湛自然资〔详细〕〔2024〕55 号），地块 YX-05-08-1、YX-05-08-2、YX-05-08-3 享受“三旧”政策优惠政策，地块 YX-05-08-4 位于“三旧”单元规划范围以外，不享受“三旧”改造优惠政策。
根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规〔2024〕13 号）“（一）原为政府划拨或出让的土地，经批准进行“三旧”改造的，可以协议出让给改造主体。涉及划拨土地使用权或改变土地使用条件的，可以将补办出让手续及转让手续、改变土地使用条件合并办理，由受让人补交土地出让价款，签订土地出让合同。”“（一）地价评估方法。改造项目用地为划拨土地的，应办理划拨土地补办出让和改变土地使用条件手续。”“旧城镇改造项目面积 150 亩及以下的，按评估新设定规划条件下，出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下，土地使用权价格差价的 15%计收；旧城镇改造项目面积 150 亩以上部分按 10%计收。”本次估价按新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格的享受“三旧”政策优惠用地总地价和不享受“三旧”政策优惠用地总地价的值比例，确定分摊应补缴地价款。



1、正常条件下补交地价款=新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价-现状使用条件下土地使用权价格=117,989,075-15,194,913=102,794,162 元

2、计算享受“三旧”政策优惠用地总地价和享受“三旧”政策优惠用地总地价的占比

(1)享受“三旧”改造优惠政策的新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格=新设定规划条件下地块 YX-05-08-1 总价+新设定规划条件下地块 YX-05-08-2 总价+新设定规划条件下地块 YX-05-08-3 总价=66,895,462+16,008,032+35,003,342=117,906,836 元

(2)不享受“三旧”改造优惠政策的新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格=新设定规划条件下地块 YX-05-08-4 总价=82,239 元

(3)享受“三旧”政策优惠用地总地价：不享受“三旧”政策优惠用地总地价=117,906,836：82,239=99.93%：0.07%

3、应补缴地价款

(1)享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款=正常条件下应补缴地价款×享受“三旧”政策优惠用地总地价占比×15%=102,794,162×99.93%×15%=15,408,331 元（取整）

(2)不享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款=正常条件下应补缴地价款×不享受“三旧”政策优惠用地总地价占比=102,794,162×0.07%=71,956 元（取整）

(3)应补缴地价款

应补缴地价款=享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款+不享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款=15,408,331+71,956=15,480,287 元 大写：人民币壹仟伍佰肆拾捌万零贰佰捌拾柒元整

本次评估依据《城镇土地估价规程》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》和《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规〔2024〕13 号），计算出估价对象享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款 15,408,331 元，不享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款 71,956 元，合计补缴地价款 15,480,287 元（大写人民币壹仟伍佰肆拾捌万零贰佰捌拾柒元整）。本次估价结果仅为委托方确定变更土地使用条件手续补缴地价款提供参考依据，最终补缴地价款由政府用地领导小组通过集体决策确定。

一、上述土地估价结果的限制条件：

1、土地权利限制：无

2、基础设施条件：地面平整状况：地面平整；供电状况：来源于市政供电有供电保证；供水状况：通过市政自来水厂有供水保障；周围道路状况：宗地外通道路；排水状况：排入市政管道保证排放；电讯条件：通过中继线与市政通讯网相联有通讯保证；供热状况：无；供气状况：无

3、规划限制条件：详见规划条件

4、影响土地价格的其它限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

1、本评估报告仅作为办理变更土地使用条件手续补缴土地出让金提供价值参考依据。

2、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自估价报告提交日起一年内有效，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

3、报告内容详见我司出具的编号为（惠州市）粤惠（评）地字[2025]第 02006 号的评估报告。

三、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

陈高华

2000440419

李硕恒

2014440100

签字




估价机构：惠州市粤惠土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年二月二十五日

土地估价结果一览表

估价结构：广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司

估价目的：为委托估价方办理变更土地使用条件手续补缴土地出让金提供价值参务依据

估价时点：2025年1月21日

序号	所属地块	土地证编号	宗地位置	权属人	使用权类型	估价期日的规划用途			容积率			估价设定的土地开发程度	土地剩余使用年限(年)	土地面积(m²)	楼面单价(元/m²)	土地单价(元/m²)	评估总值(万元)	备注
						证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
1	变更前	粤(2024)湛江市不动产权第0116856号	湛江市霞山区东堤路	湛江市联运公司(旅控集团的全资子公司)	划拨	港口码头用地	-	港口码头用地	0.8	-	0.8	宗地红线外“五通”,红线内场地平整	无	6563.60	700	560	367.56	
		粤(2024)湛江市不动产权第0116860号	湛江市霞山区东堤路	湛江市联运公司(旅控集团的全资子公司)	划拨	港口码头用地	-	港口码头用地	0.8	-	0.8	宗地红线外“五通”,红线内场地平整	无	18615.46	700	560	1042.47	
小计														25179.06	/	/	1410.03	
2	变更后	-	湛江市霞山区东堤路		出让	商业用地	-	商业用地	1.5	-	1.5	宗地红线外“五通”,红线内场地平整	40	17691.74	3,080	4,620	8173.58	享受“三旧”改造优惠政策
						商业/商务金融混合用地	-	商业/商务金融混合用地	1.5	-	1.5			7469.77	3,080	4,620	3451.03	享受“三旧”改造优惠政策
		-	湛江市霞山区东堤路		出让	商业用地	-	商业用地	1.5	-	1.5	宗地红线外“五通”,红线内场地平整	40	17.55	3,080	4,620	8.11	不享受“三旧”改造优惠政策
小计														25179.06	/	/	11632.72	

应补缴地价款：根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规〔2024〕13号）“（一）原为政府划拨或出让的土地，经批准进行“三旧”改造的，可以协议出让给改造主体。涉及划拨土地使用权或改变土地使用条件的，可以将补办出让手续及转让手续、改变土地使用条件合并办理，由受让人补交土地出让价款，签订土地出让合同。”“（一）地价评估方法。改造项目用地为划拨土地的，应办理划拨土地补办出让和改变土地使用条件手续。”“旧城镇改造项目面积150亩及以下的，按评估新设定规划条件下，出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下，土地使用权价格差价的15%计收；旧城镇改造项目面积150亩以上部分按10%计收。”本次估价按新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格的享受“三旧”政策优惠用地总地价和不享受“三旧”政策优惠用地总地价的价值比例，确定分摊应补缴地价款。

林文新

林志鹏

1、正常条件下补交地价款=新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价-现状使用条件下土地使用权价格=11632.72-1410.03=10222.69 万元

2、计算享受“三旧”政策优惠用地总地价和不享受“三旧”政策优惠用地总地价的价值比例

(1) 享受“三旧”改造优惠政策的新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格=8173.58+3451.03=11632.72 万元

(2) 不享受“三旧”改造优惠政策的新设定规划条件下出让土地使用权正常市场价格=8.11 万元

(3) 享受“三旧”政策优惠用地总地价：不享受“三旧”政策优惠用地总地价=11632.72 : 8.11=99.93% : 0.07%

3、应补缴地价款

(1) 享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款=正常条件下应补缴地价款×享受“三旧”政策优惠用地总地价占比×15%=10222.69×99.93%×15%=1532.3301 万元

(2) 不享受“三旧”改造优惠政策缴地价款=正常条件下应补缴地价款×不享受“三旧”政策优惠用地总地价占比=10222.69×0.07%=7.1559 万元

(3) 应补缴地价款

应补缴地价款=享受“三旧”改造优惠政策补缴地价款+不享受“三旧”改造优惠政策缴地价款=1532.3301+7.1559=1539.4860 万元 大写：人民币壹仟伍佰叁拾玖万肆仟捌佰陆拾元整。



林文新 林志鹏