

附件 1:

国有建设用地使用权出让估价结果表

土地权利人		湛江双力美怡食品有限公司
宗地位置		湛江市霞山区录塘路 138 号
面积 (平方米)		4844.41 平方米
土地用途		新型产业用地、公园与绿地
容积率		新型产业用地容积率 ≤ 2.60
建筑密度		新型产业用地建筑密度 $\leq 50\%$
估价结果		应补缴土地出让金价款 (元)
评估机构	广东扬诚资产评估土地 房地产估价有限公司	202,170
	茂名市恒业土地房地产 评估有限公司	206,655
	广东佳大业资产评估土 地房地产估价有限公司	182,900
备注: 该宗地属于“工改 M0”的“三旧”改造项目变更土地使用条件, 由工业用地变为新型产业用地、公园与绿地。		

附件 2:

(评估机构评估宗地的“一览表”)



土地估价结果一览表

估价机构：广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：羊地字【2025】第 WYMPK0113 号

估价期日：2025 年 3 月 10 日

估价目的：为委托方办理变更土地使用条件手续提供价值参考依据

土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	坐落位置	产权证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定土地使用年限(年)	土地面积(m²)	配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积(m²)	办公用途市场评估楼面地价(元/m²)	应补缴的地价款(元)	备注
				证载(批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
湛江双力美怡食品有限公司	/	湛江市霞山区录塘路 138 号	粤(2020)湛江市不动产权第 0038695 号	工业用地	工业用地	新型产业用地	≤2.60	/	2.6	宗地红线外“五通”，红线内地上有建筑物	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	50	4,559.28	460.00	2,930	202,170	"工改 M0"项目
						公园绿地	/		/				285.13				
						合计											
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)，由改造主体自行改造的，“工改 M0”用地的出让价按出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的 15%,乘以该地块配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积(不含须无偿移交的建筑面积),并按照实际出让年限修正后确定。则应补缴的地价款为 2,930×15%×460.00×(50÷50)=202,170 元。																	

一、土地估价结果的限制条件

- 1.土地权利限制：土地使用者具有完全土地使用权，不考虑他项权利限制；
- 2.基础设施条件：宗地外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)，红线内场地平整；
- 3.规划限制条件：本次评估规划指标根据委托方提供的《不动产权证书》、湛自然资(规管)(2023)59 号中的相关规划指标进行开发为前提，不同的规划指标可能引起地价的变化，若规划有差异，评估结论应作相应调整。
- 4.影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要特殊说明的事项

- 1.其他需要特殊说明的事项详见报告中“其他需要特殊说明的事项”。
- 2.报告中所依据的由委托估价方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及工程技术、勘察等估价相关文件、资料，其真实性由委托估价方负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与估价对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。
- 3.总地价=地面地价×用地面积。
- 4.本报告书的使用权归委托估价方所有，未经委托估价方许可，估价机构不得随意向他人提供或公开。
- 5.本土地估价报告由土地估价机构负责解释。

邓灏创
林庆彦

估价机构：广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司
2025 年 4 月 16 日



土地估价结果一览表

估价机构: 茂名市恒业土地房地产评估有限公司 估价报告编号: 茂恒业评字第 202503146CY 号 估价期日: 2025 年 3 月 10 日 估价期日的土地使用权性质: 国有出让

估价目的: 为甲方办理变更土地使用条件手续提供价值参考依据

不动产权证书	宗地位置	估价设定的用途	设定容积率	估价设定的土地开发程度	设定土地使用权年限	土地面积(m ²)	配套计容行政办公建筑面积(m ²)	办公用途市场评估楼面地价(元/m ²)	“工改 M0”用地的出让价(元)	备注
粤(2020)湛江市不动产权第 0038695 号	湛江市霞山区录塘路 138 号	新型产业用地、公园绿地	新型产业用地 2.60	红线外“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯), 红线内土地平整	新型产业用地 50 年	4844.41 m ² (其中新型产业用地 4559.28 m ² 、公园绿地 285.13 m ²)	460	2995	206655	工改 M0 “三旧”改造项目

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 号第二十三条:“工改 M0”项目,土地出让实行弹性年期供应制度,最高年限为 50 年。由改造主体自行改造的,“工改 M0”用地的出让价按出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的 15%,乘以该地块配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积(不含须无偿移交的建筑面积),并按照实际出让年限修正后确定。计价公式为: $P=C \times 15\% \times S \times (N/50) = 2995 \times 15\% \times 460 \times (50/50) = 206655$ 元。

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制: 国有土地使用权, 估价期日无他项权利登记。他项权包括: 抵押权、租赁权、地役权、担保权、地上地下权;
- 2、基础设施条件: 红线外“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯), 宗地内土地平整;
- 3、规划限制条件: 规划条件根据《湛江市自然资源局关于下达湛江市霞山区录塘路 138 号 4844.41 平方米用地规划条件的批复》湛自然资(规管)[2023]59 号、《不动产权证书》粤(2020)湛江市不动产权第 0038695 号及《宗地图》进行设定, 若与实际情况有差异, 估价结果需重新评估;
- 4、影响土地价格的其他限定条件: 地质条件设定为一般。

二、其他需要说明的事项

- 1、在土地市场无明显变化的情况下, 评估报告自报告出具之日起壹年内有效;
- 2、本评估结果仅为甲方办理变更土地使用条件手续提供价值参考依据。用于其它目的, 本报告及估价结果无效。

土地估价师签字:

土地估价师	黄锦辉	2012440089		土地估价师	叶可世	2004440250	
-------	-----	------------	--	-------	-----	------------	--

估价机构: 茂名市恒业土地房地产评估有限公司

二〇二五年四月二日



湛江市霞山区录塘路138号宗地面积为4844.41 m²的国有建设用地使用权变更土地使用条件应补缴地价款的市场价值评估

土地估价结果一览表

估价机构：广东佳大业资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：广佳大业地（估）字[2025]第040001号

估价日期：2025年3月10日

估价目的：为委托方办理变更土地使用条件手续提供参考依据

估价期日的土地使用权性质：国有出让

土地使用者	权属证号	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)	土地面积(m²)	配套行政(m²)	地面地价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总地价(万元)	备注
			证载或规划	实际	设定	规划	实际	设定									
/	粤(2020)湛江市不动产权第0038695号	湛江市霞山区录塘路138号	新型产业用地、公园绿地	/	新型产业用地	/	/	2.6	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	50	4559.28	160	6890	2650	18.29	“工改M0”用地的出让价按出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的15%，乘以该地块配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积（不含须无偿移交的建筑面积），并按照实际出让年限修正后确定
					公园绿地	/	/	/			/	/	285.13	/	/	/	
小计			/	/	/	/	/	/	/	/	/	4844.41	/	6890	2650	18.29	
应补缴地价款差额：								18.29	万元								
应补缴地价款金额大写：								壹拾捌万贰仟玖佰元整									

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无

2. 基础设施条件：本次估价结合委估宗地所在区域土地开发状况及评估土地开发程度设定条件内容要求等，设定为：红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整。

3. 规划限制条件：详见地价定义中的设定条件。

4. 影响土地价格的其它限制条件：无。

二、其它需要说明的事项

1. 估价对象土地面积、利用方式、土地开发状况、使用年限等影响地价的因素若与我们的设定不一致或发生变化，本报告及估价结果应作相应调整或重新估价。

2. 本估价报告仅为委托方依据本次估价目的使用，不对其他用途负责。其他单位或个人不能因得到本估价报告而成为估价报告的使用者，因使用不当造成的损失，本公司不承担任何法律责任。

3. 本估价报告及估价结果必须完整使用方为有效，单独使用其中任何一部分的均为无效。

估价机构：广东佳大业资产评估土地房地产估价有限公司

2025年4月15日

