广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

项 目 名 称：遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区一宗用地面积为165581.45平方米（合248.372亩）的土地使用权租赁市场价格评估

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[2025]第10210054号

提交报告日期：2025年10月23日

关键词：遂溪县　土地租赁　二〇二五年

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

虹宇评估
HONGYU PINGGU
地址：湛江开发区海滨大道北6号荣盛中央广场16号楼2513-2515室
固话：0759--2238001 2239001　业务专线：13414881188
行政专线：18820441133　关注微信公众平台了解更多

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 - 5 -
八、土地估价专业评估师签名 - 6 -
九、土地估价机构 - 6 -
第二部分 估价对象界定 - 8 -
一、委托估价方 - 8 -
二、估价对象 - 8 -
三、估价对象概况 - 8 -
四、影响地价的因素说明 - 9 -
第三部分 土地估价结果及其使用 - 33 -
一、估价依据 - 33 -
二、土地估价 - 35 -
三、估价结果和估价报告的使用 - 40 -
第四部分 附件（复印件） - 44 -
附件 1：《评估委托合同》、《评估委托合同补充说明》、《租赁土地使用权评估申报表》、《委托人承诺函》 - 45 -
附件 2：《使用集体土地开采矿产资源意向性协议书》及《补充协议》 - 54 -
附件 3：《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《规划用地用海示意图》、《遂溪县 2023 年度土地利用现状图（局部）》 - 60 -
附件 4：农村集体经济组织登记证书照复印件 - 62 -
附件 5：估价机构营业执照复印件 - 63 -
附件 6：土地评估机构备案与信用等级证书复印件 - 64 -
附件 7：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复印件 - 65 -
附件 8：土地估价专业评估师资格证书复印件 - 67 -

估价对象照片及地理位置图



宗地现状状况



宗地现状状况



宗地现状状况



宗地现状状况



估价对象地理位置图

土地估价结果报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区一宗用地面积为165581.45平方米（合248.372亩）的土地使用权租赁市场价格评估。

二、委托估价方

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

三、估价目的

为委托方办理土地使用权公开挂牌招租确定租金底价提供参考依据而评估土地市场租赁价格。

四、估价期日

2025年9月15日（根据《评估委托合同》要求，确定估价期日为2025年9月15日）。

五、估价日期

2025年9月15日至2025年10月23日

六、地价定义

1、土地用途及使用权性质

估价对象属于拟出租用地，根据《评估委托合同》、《租赁土地使用权评估申报表》及《规划用地用海示意图》，估价对象规划作建筑用砂矿采矿用地，根据评估目的，本次以规划用途为准设定估价对象用途为采矿用地，本次仅就估价对象的市场租金水平发表意见，不涉及因土地使用权性质而引发的收益分配问题，故设定估价结果对应的土地使用权性质为租

赁。

2、出租期限及租金支付方式

依据《评估委托合同》，本次出租期限为6年，租金于租期初一次性支付。

3、土地开发程度

估价对象现状地上种有按树、发财树及建有部分棚房等，红线外通路、通电，本次根据现状设定估价对象为开发程度为红线外通路、通电，场地内未平整。

4、现状利用及使用限制

估价对象现状地上种有按树、发财树及建有部分棚房等；根据《评估委托合同》，估价对象所在宗地用途为采矿用地，因委托方未能提供有关委估宗地的规划指标，本次评估采矿用途根据《关于公布遂溪县2023年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果的公告》〔自2024年2月1日起实施〕中规定的工矿仓储类用地基准容积率设定估价对象容积率为1.0。

5、价值类型

估价对象于估价期日在地价定义前提下并符合出租约定使用方式的公开租赁市场价格。

公开市场租赁价格即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

6、地价定义

本次所估价值是指在公开市场条件下，于估价期日，在设定条件下的租赁市场价格，详见下表：

表 1-1	估价对象地价定义一览表		
价值类型	租赁市场价格	估价期日	2025 年 9 月 15 日
设定用途	采矿用地	出租期限	6 年
权利性质	租赁		
租金支付	租金于租期初一次性支付		
开发程度	红线外通路、通电，红线内场地未平整		
利用现状及使用限制	估价对象现状地上种有按树、发财树及建有部分棚房等，因委托方未能提供有关委估宗地的规划指标，本次评估采矿用途根据《关于公布遂溪县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果的公告》〔自 2024 年 2 月 1 日起实施〕中规定的工矿仓储类用地基准容积率设定估价对象容积率为 1.0。		
备注	/		

七、估价结果

经土地估价专业评估师实地查勘，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，综合评估得出估价对象在上述地价定义条件下的土地使用权租赁价格:

(1)	币种：人民币；		
(2)	地价种类：土地使用权公开市场租赁价格；		
(3)	土地使用权面积：	165581.45	平方米；
(4)	6年期租赁土地单价：	57.6	元/平方米；
(5)	6年期租赁总地价：	9537492	元；
(6)	总价大写：人民币玖佰伍拾叁万柒仟肆佰玖拾贰元整。		

土地估价结果详细情况见下页《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	李辉	陈广
签　名	李辉	陈广
盖　章	中华人民共和国土地估价师 李辉 注册号:2017440503	中华人民共和国土地估价师 陈广 注册号:2016440069

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：李辉

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

二〇二五年十月二十三日

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[2025]第10210054号 估价目的：租赁

估价期日土地使用权性质：集体土地使用权租赁 估价期日：2025年9月15日

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	租赁期限(年)	宗地面积	6年租赁权地面单价	6年租赁权总地价	备注
	规划	实际	设定	规划	实际	设定				(m²)	(元/m²)	(元)	
遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区	采矿用途	种有按树、发财树等	采矿用地	/	/	1.0	红线外通路、通电，场地未平整	红线外通路、通电，场地未平整	6	165581.45	57.6	9537492	本结果仅为采矿用途土地使用权租赁市场价值，不包含采矿权等其他权利
6年租赁权总价大写：人民币玖佰伍拾叁万柒仟肆佰玖拾贰元整													

1、上述土地估价结果的限定条件

1.1 土地权利限制：仅评估采矿用地使用权租赁市场价值，不包含采矿权等其他权利。

1.2 出租限制条件：租本次出租期限为6年，租金于租期初一次性支付。如出租条件改变，应调整估价结果或重新进行评估。

1.3 基础设施条件：估价对象现状红线外“二通”（通路、通电），红内内场地未平整。

2、其他需要说明的事项

2.1 本报告中涉及的相关资料由委托人提供，且委托人未能提供估价对象权属证明文件，我估价机构及估价师无法对委托人提供资料的真实性、合法性和全面性负责，另估价对象租金收益主体或租金收益分配问题不在本报告研究范围内。

2.2 本报告仅为委托方办理土地使用权公开挂牌招租确定租金底价提供参考依据，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，估价对象价值须重新界定。

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

二〇二五年十月二十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

遂溪县港门镇枫树村委会北地村

二、估价对象

遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区一宗用地面积为165581.45平方米（合248.372亩）的土地使用权租赁市场价格评估。

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		遂溪县港门镇枫树村委会北地村	所有权类型	集体
土地座落		遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区	使用权性质	租赁
土地证号		/	发证时间	/
发证机关		/	用途	采矿用地
登记四至	东至	农地	使用权面积	165581.45平方米（合248.372亩）
	南至	土路	不动产单元号	/
	西至	农地		
	北至	农地	土地等级	/
备注		估价对象土地登记状况根据《评估委托合同》、《遂溪县2023036号地红线图》确定，最终应以登记部门登记为准。		

2、土地权利状况

表2-2	土地权利状况		
土地使用权人	遂溪县港门镇枫树村委会北地村	所有权类型	集体
使用权取得方式	/	取得时间	/
共有土地使用者	/	共有使用权分摊	/
终止使用日期	/	剩余使用年限	设定为6年

他项权利状况	无他项权限制
备注	本次估价仅就估价对象的市场租赁水平发表意见，不考虑权利限制的影响，不作权属认定的依据。

3、土地利用状况

表 2-3	土地利用状况一览表	
现有建筑物	建有若干棚房等，详见《地上附着物评估申报表》	
相关规划	因委托方未能提供有关委估宗地的规划指标，本次评估采矿用地根据《关于公布遂溪县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果的公告》〔自 2024 年 2 月 1 日起实施〕中规定的工矿仓储类用地基准容积率设定估价对象容积率为 1.0	
基础设施状况	宗地外基础设施条件	现状通路、通电
	宗地内平整情况	地上种有按树、发财树及建有部分棚房等，场地未平整
备注	/	

四、影响地价的因素说明

(一)一般因素

1、资源状况

湛江，广东省辖地级市，旧称“广州湾”，别称“港城”，广东省域副中心城市，粤西和北部湾城市群中心城市。湛江位于广东省西南部，东濒南海，南隔琼州海峡与海南相望，西临北部湾，地处广东、广西、海南三省区的交汇地带，广东省西南部的港口城市，广东西部和北部湾地区的交通中心，是粤西和北部湾经济圈的经济中心，大西南出海通道的物流中心，在亚太经济圈中处于重要的地缘战略位置。湛江市总面积 13263 平方公里，下辖 4 个市辖区、3 个县级市、2 个县。2023 年年末，全市常住人口 707.84 万人，比上年末增加 4.30 万人，其中，城镇常住人口 340.27 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）48.07%，比上年末提高 0.76 个百分点。

2、不动产政策与不动产市场状况

（1）政策方面

2024年有可能成为中国房地产行业发展历程中有史以来，宽松型政策井喷的一年。截至12月23日，全国各地累计出台的房地产相关政策数量已然突破760条，这一数据毫无悬念地超越了2023年全年的政策出台量。

尤其值得关注的是，在“5.17”以及“9.26”这两轮具有重大影响力的举措落地前后时段，政策的出台频次呈现出迅猛的加速态势。这些落实推进的政策，涵盖面甚广，既包含对限购政策的优化调整乃至直接取消，又涉及首付比例的下调、房贷利率的降低，还囊括取消普通住宅标准界定、限售条件的放宽、限价政策的优化，以及购房补贴的发放等诸多关键领域，全方位为房地产市场注入活力、引导走向。

①一线城市大尺度松绑限购，助力楼市“止跌回稳”

2024年上半年，除苏州、杭州、成都、西安等核心二线城市全面放松限购政策外，一线城市的限购也出现了较大调整。例如，北京通州地区放宽了“双限”政策，取消了离婚限购，并允许五环外购房者多买一套；上海放宽了单身人士的限购，并将外地户籍社保的年限要求从5年调整为3年，五大新城的社保年限也有所放宽；广州则放松了大户型房源的限购政策，并在四个区取消了限购要求，同时部分区域社保年限要求从5年改为2年；深圳则对外围区域的限购做出松动，非深户的社保年限要求由5年缩短至3年。

下半年，随着“9·26”中央政治局会议明确提出“止跌回稳”的政策目标，一线城市继续放松限购政策，尤其是北京。这是自13年来首次调整北京的社保年限要求，非京籍购房者在五环外的社保年限从5年减至2年，五环内从5年降为3年，同时，通州的购房政策与北京市其他区域保持一致。此外，深圳、上海、广州等城市也分别进行了社保年限和限购政策的相应调整，以进一步促进房地产市场的复苏。

②首付比例、利率降至新低，存量房贷利率再下调，双管齐下减轻购房月供压力

2024年5月17日，监管部门出台了一系列调控政策，其中包括将首套房和二套房的最低首付比例分别下调至15%和25%。随后在9月，央行发布了新一轮政策“四连发”，其中商业性个人住房贷款不再区分首套和二套房，最低首付比例统一调整为15%，创下自2000年以来二套房首付的最低水平。

在利率方面，作为贷款市场报价利率（LPR）的基准，2024年5年期以上LPR已下降了三次，幅度较大。2月，5年期以上LPR下调25个基点，从4.2%降至3.95%；7月再次下调10个基点至3.85%；10月，再次下调25个基点，降至3.6%。

随着LPR下降以及央行5月17日的政策取消了商业贷款利率的下限，多地房贷利率持续下行。广州、佛山、苏州、南京、东莞等城市的部分银行一度将首套房贷利率降至“2”时代。然而，随着政策的调整，多个城市相继提高了房贷利率的下限，调整后的利率下限普遍为3%至3.1%。

继2023年9月的降息后，2024年9月29日，中国人民银行再次宣布下调存量房贷利率。央行发布公告，完善了商业性个人住房贷款利率定价机制。同时，市场利率定价自律机制也发布了《关于批量调整存量房贷利率的倡议》，要求各商业银行原则上在2024年10月31日前，对所有存量房贷（包括首套、二套及以上房贷）进行批量调整。到2024年10月25日，大多数存量房贷利率已经完成下调，符合调整条件的贷款利率统一为贷款市场报价利率（LPR）减去30个基点（LPR-30BP）。与此同时，为了从根本上解决新老房贷利差过大对现有购房者的不利影响，从2024年11月1日起，商业性个人住房贷款将实行新的定价机制。

③核心二线城市放开购房落户

2024年以来，多个核心二线城市已经放宽或即将降低落户门槛，并且

这些调整与购房或住房挂钩，涉及城市包括南京、杭州、苏州、惠州、天津滨海新区等。

例如，杭州市优化了积分落户政策，将“杭州市居住证积分管理指标体系”中的“在本市市区自购产权住房且实际居住”这一项的积分标准从现行的30分提高至80分。苏州市则明确规定，购买的新建商品住房，只要完成网签备案并获得购房发票，就可以申请落户。广州也提出，要通过“安居乐业”来吸引人才，凡在广州7个行政区内拥有合法产权住宅并且连续缴纳社会保险满1年的人员，均可申请落户。

④普通住宅标准取消，税费减免

2024年11月13日，财政部、税务总局、住房和城乡建设部联合发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，该公告涉及了个人住房交易契税的调整，以及取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税和增值税的政策变化。

在契税方面，首套房和二套房的税率标准统一，且享受1%税率优惠的面积标准从90平方米提高到140平方米。增值税方面，政策明确，一线城市取消了普宅标准后，与全国其他地区统一适用新的增值税政策，即购买2年及以上的住房转售时免征增值税。

随后，上海、北京、深圳和广州等城市已开始执行这些新的契税和增值税政策。

⑤收储商品房用作保障性住房。

2024年5月17日，央行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款，用于收购企业已建成但未售出的新房，并将这些房源转作配售型或配租型保障性住房，正式拉开了“收储”商品房的序幕。

2024年6月20日，住房和城乡建设部召开全国视频会议，明确要求各县级以上城市积极开展已建成存量商品房的收购工作，并将这些房源用于保障性住房。这一政策推动了各地存量房收储工作的加速实施。

2024年9月24日，国新办举行新闻发布会，宣布央行将原本占比60%的3000亿元保障性住房再贷款资金支持比例提高至100%，进一步强化政策支持。

截至2024年9月，约70个城市发布了存量商品房收储公告，但各地收储进展仍存在不平衡现象，整体推进速度较慢。央行数据显示，截至9月末，3000亿元保障性住房再贷款的余额仅为162亿元，表明各地在收储过程中仍面临一些挑战和困难。

除国家宏观政策外，湛江市也积极出台有关配套政策，助力房地产市场止跌回稳。

2024年1月1日 湛江市住房公积金中心对住房公积金个人住房贷款相关政策进行了调整，提高了公积金贷款额度，夫妻双方都有缴存的，最高贷款额度可提高到80万元。

2024年3月28日，湛江市住房和城乡建设局发布《湛江市房地产融资协调机制推送名单申报及审核流程》，针对我市行政区域范围内，已取得房地产开发资质且有融资需求的在建房地产项目，可向属地住建部门提出申请纳入可以给予融资支持的房地产项目名单。

2024年4月29日，湛江市自然资源局、湛江市土地储备管理中心发布《湛江市全面开展“交地即交证”工作实施方案》，减少从拿地到拿证的中间环节，逐步推进至全面实现土地一级市场“交地即交证”。

2024年7月5日 湛江、茂名、玉林住房公积金业务“三市通办”同城化合作协议签约，意味着三市住房公积金业务实现互认互提互贷，将有力推动区域经济协同发展。

2024年7月18日 湛江市住房公积金中心对住房公积金个人住房贷款相关政策进行了调整，提高了公积金贷款额度，夫妻双方都有缴存的，最高贷款额度可提高到90万元。

2024年7月29日 湛江市人民政府发布《关于扶持建筑业加快发展的若干意见》，着力调整建筑业结构体系和产业格局，推进建筑产业化战略部署，促进建筑业转型升级，扶持建筑业做大做强。

2024年9月14日 湛江五部门发布《湛江市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，公布25条政策，鼓励建设高品质居住区，优化土地供应管理，优化建设工程审批，支持房地产企业融资需求，加大住房公积金支持力度，促进房地产市场平稳健康发展。

2024年12月17日 湛江市住房公积金管理委员会发布《湛江市住房公积金管理委员会关于商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法》，从2025年元旦起，商贷可以申请转为公积金贷款。

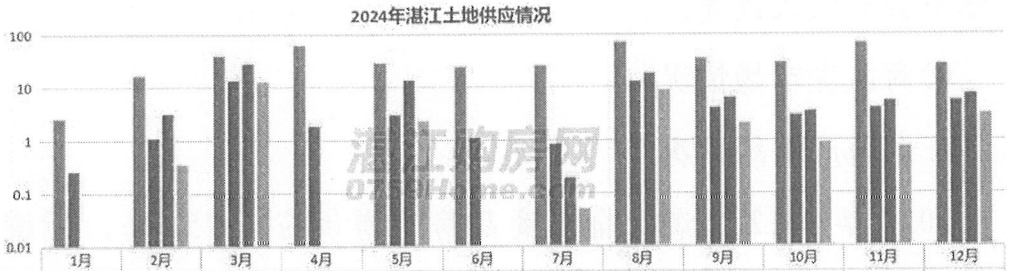
展望2025年，房地产政策环境持续宽松毋庸置疑，“房地产市场止跌回稳”将是政策发力和检验政策效果的重点。未来发力在已出台政策的落地实施，比如继续下调房贷利率、存量房贷继续下降（本次仍未与新增齐平）、全面取消限制性购房措施(京沪深海南等)，收购房企存量闲置土地、收购存量商品住房作保障性住房，推进“白名单”融资协调机制做好保交付稳预期，多措并举逐步改善市场供求关系失衡导致的房价下行预期，最终实现房地产市场止跌回稳。

（2）不动产市场状况

①土地市场情况

a. 2024年度湛江市土地供应情况

2024年1-12月，湛江市挂牌159宗地块，新增供应总面积434.86万㎡，同比下降11.3%；新增挂牌总金额51.12亿，同比下降36.4%。其中住宅用地供应共29宗，涉宅土地面积约85.85万㎡，占比19.7%。涉宅挂牌金额合计31.17亿，占比61%。按月份来看，3月份住宅用地达到了供应高峰，单月供应量达28.27万㎡。



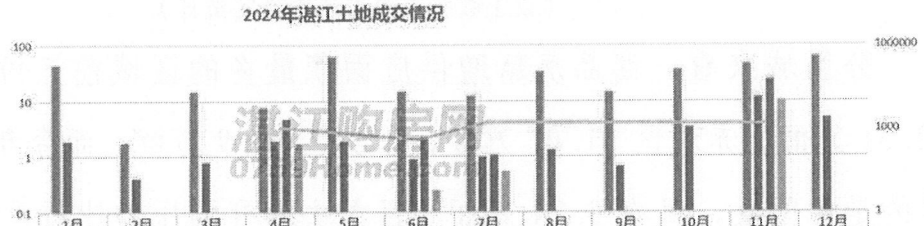
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
挂牌面积（万㎡）	2.58	16.81	39.99	63.22	29.06	24.83	25.83	72.55	35.68	29	68.33	26.99
挂牌总价（亿）	0.26	1.09	13.61	1.83	3.04	1.09	0.84	12.77	4.11	2.94	3.99	5.55
涉宅面积（万㎡）	0	3.23	28.27	0	13.54	0	0.19	18.33	6.24	3.49	5.4	7.16
涉宅总价（亿）	0	0.35	12.95	0	2.29	0	0.05	8.73	2.06	0.89	0.73	3.11

2024 年度湛江土地供应情况

（以上数据来源湛江购房网统计）

b. 2024 年度湛江市土地成交情况

2024 年 1-12 月，湛江市摘牌 122 宗地块，成交总面积 353.99 万㎡，同比上涨 8.2%；成交总金额 30.65 亿，同比下降 30.2%。地块流拍 35 宗，流拍率为 21.7%。其中涉宅用地成交共 11 宗，涉宅用地总成交面积约 32.29 万㎡，同比下降 54.6%。涉宅成交金额合计 12.73 亿，同比下降 60.9%。住宅用地的成交面积和成交金额均为历史新低。



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
摘牌面积（万㎡）	44.52	1.81	14.61	7.73	63.22	14.66	12.22	34.1	14.38	36.69	46.36	63.71
摘牌总价（亿）	1.89	0.41	0.79	1.89	1.83	0.88	0.99	1.3	0.66	3.36	11.77	4.89
涉宅面积（万㎡）	0	0	0	4.68	0	2.26	1.05	0	0	0	24.3	0
涉宅总价（亿）	0	0	0	1.68	0	0.25	0.54	0	0	0	10.26	0
住宅平均楼面价（元/㎡）	0	0	0	1060.8	0	395.81	1642.8	0	0	0	1470.33	0

2024 年度湛江市土地成交情况

（以上数据来源湛江购房网统计）

2024 年 1-12 月，湛江一共有 25 宗住宅用地进行网上竞价出让，其中流拍 14 宗，流拍率为 56%。成交住宅用地 11 宗，但拿地企业还是地方国资为主（6 宗），民营房企拿地仍较为审慎，更聚焦于高确定性项目的投资。

从展望未来，在当前楼市、地市双双低迷的大背景之下，虽然房企融资环境有所改善，但销售回款速度慢，资金承压大，房企谨慎拿地的趋势

整体不会有太大改变。

②商品房市场情况

a.房地产供给情况

2024年1-12月湛江全市商品房新增供应23751套，新增供应面积245.18万㎡，供应面积同比下降23.2%。按月份来看，供应高峰出现在9月份，冲击国庆黄金周，供应面积达到了36万㎡。



2024年度各月份湛江市商品房供应情况

（以上数据来源湛江购房网统计）

分区域来看，商品房新增供应面积最多的区域前三位分别是霞山区62.31万㎡、赤坎区51.01万㎡、开发区30.9万㎡。而今年新增商品房最少的是徐闻县，只有3.74万㎡。目前去库存的压力比较严峻。



2024年度湛江各区域商品房供应情况

（以上数据来源湛江购房网统计）

b.市场需求情况

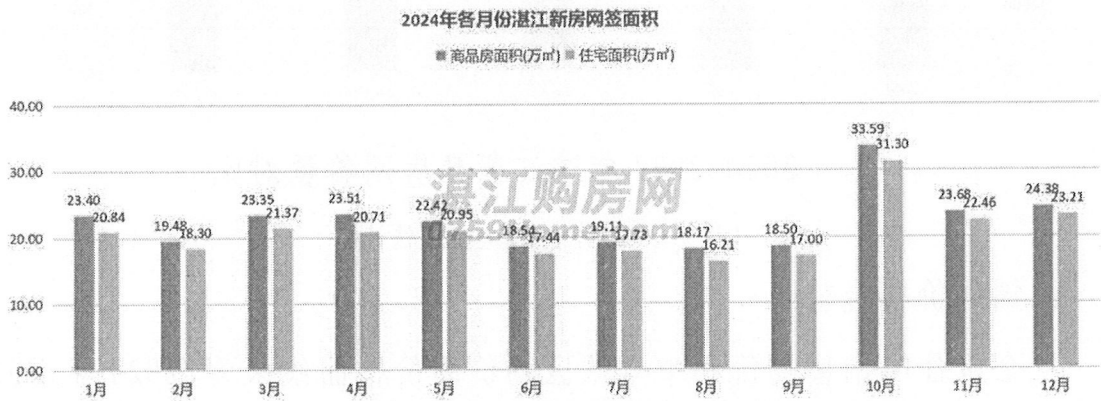
2024年1-12月湛江全市商品房网签25557套，同比下降28.1%。其中住宅网签22784套，同比下降26.9%。今年的网签高峰期出现在10月份，在“9.29新政”的刺激下，年内首次成交量突破3000套，创下近19个月最高单月成交纪录。



2024年各月份湛江新房网签套数

（以上数据来源湛江购房网统计）

2024年1-12月湛江全市商品房网签面积268.13万㎡，同比下降29.2%。其中住宅网签面积247.52万㎡，同比下降26.6%。可以看出，在“9.29新政”助力下，第四季度湛江商品房的成交面积有所增长，和上半年相比呈现回暖姿态。



2024年各月份湛江新房网签面积情况

（以上数据来源湛江购房网统计）

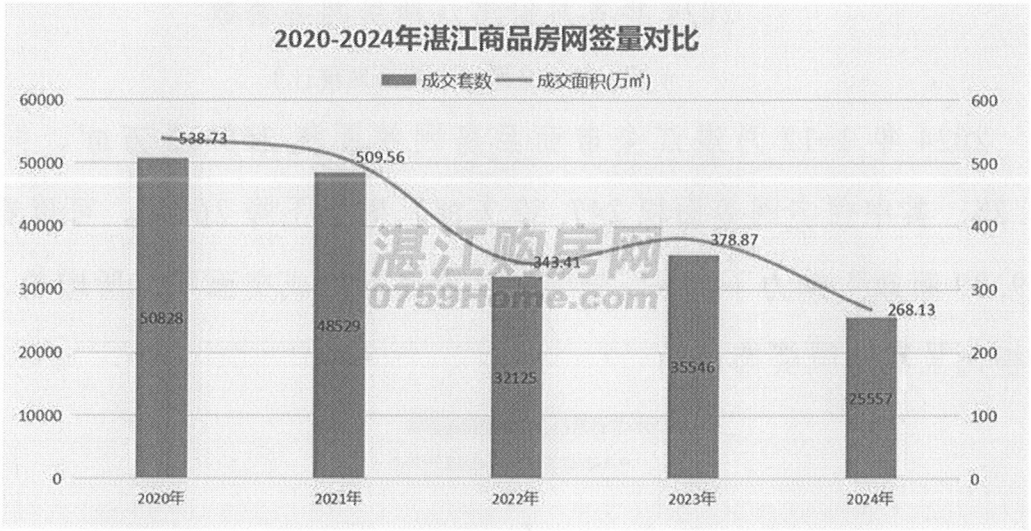
分区域来看，2024年商品房网签面积最多的区域都集中在湛江主城区，前三位分别是：开发区48.86万㎡、赤坎区48.09万㎡、霞山区44.53万㎡。而网签量最少的区域是徐闻县，只有6.26万㎡。



2024 年湛江各区域商品房网签情况

（以上数据来源湛江购房网统计）

从最近 5 年同期对比数据来看，2024 年湛江商品房网签量位于谷底，全年成交面积只有高峰期（2020 年）的一半



2020-2024 年湛江商品房网签量对比

（以上数据来源湛江购房网统计）

c. 销售价格走势

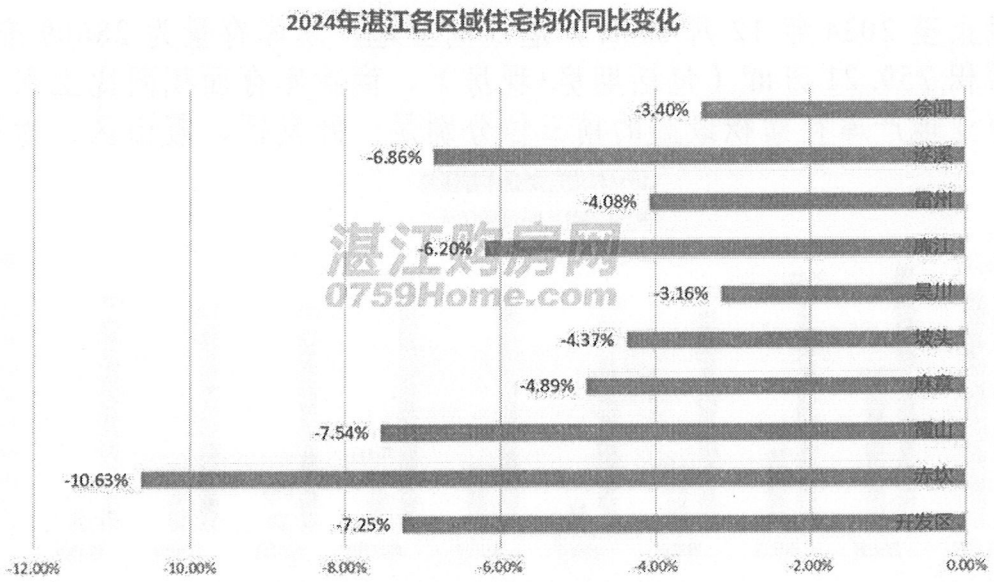
从全市住宅销售均价和中心城区均价的价格曲线来看，2024 年湛江房价走势较为平稳，甚至在新政刺激下年底价格还出现了翘尾现象。但和 2023 年同期对比，全市网签均价 7912 元/㎡，同比下降 6.3%；中心城区网签均价 9703 元/㎡，同比下降 7.3%，这是也多年后湛江中心城区的住宅均价再次回到万元之内。



2024年湛江住宅销售均价趋势

（以上数据来源湛江购房网统计）

整体来看，2024年湛江各区域住宅均价都呈现不同程度的下调，其中以赤坎区的住宅均价降幅最大，和去年同比下降了10.63%。业内人士指出，整体来看，今年楼市仍处于以价换量阶段，是市场主体面临需求收缩的被动反应。对开发商而言，房企为加快资金回笼速度，也充分运用了价格工具来主动去库存。



2024年湛江各区域住宅均价同比变化

（以上数据来源湛江购房网统计）

d.湛江房地产库存情况

截止至2024年12月31日，湛江住宅总库存量为44816套，可售住宅总面积487.76万㎡（包括期房+现房），住宅库存面积同比下降4.8%，去库存取得了一定效果。 其中住宅库存量最高的前三位分别是：吴川、赤坎区、开发区。监测的区域中，有6个区域住宅去化周期超过18个月警戒线，特别是徐闻县住宅去化周期达136个月，去化压力严峻。只有赤坎区、麻章区、霞山区去化周期处于健康状态，而开发区刚好踩到警戒线。



2024年湛江住宅库存情况

（以上数据来源湛江购房网统计）

截止至2024年12月31日，湛江商业地产总库存量为28609套，可售总面积259.21万㎡（包括期房+现房），商业库存面积同比上涨0.7%。其中商业地产库存面积最高的前三位分别是：开发区、霞山区、赤坎区。



2024年湛江商业库存情况

（以上数据来源湛江购房网统计）

2025年湛江市房地产市场大概呈现整体平衡、区域分化的格局，缺乏大涨大落的基础，优质项目和地段的房产受到青睐，销售情况相对会较好，

而位置偏远、配套不足、品质不高的楼盘，去化难度可能会进一步加大。

3、产业格局及政策

（1）产业格局及现状

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

2024年，巴斯夫（广东）一体化基地、广东廉江核电项目一期工程、中国海油油田开发项目等骨干项目建设如火如荼。湛江钢铁炼钢厂新增5号特厚板坯连铸机工程、大毛牛新材料生产基地项目、明昊5000吨/年三乙基铝项目等也相继开工。钢铁、石化、造纸、核电等“龙头”产业辐射不断增强；水产、小家电、羽绒、食品加工等传统产业加速转型升级。

（2） 产业政策

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

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

③针对特色现代化农业的优惠措施从未间断，《财政部、国家税务总局关于农村税费改革试点地区有关个人所得税问题的通知》财税[2004]30

号）、《中华人民共和国营业税暂行条例（新修订）》(国务院令第540号)等均有较多体现。

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

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

⑥关于科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策的通知》〔财税（2018）120号〕规定自2019年1月1日至2021年12月31日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。较好地促进科技孵化企业的发展。

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

⑧ 除国家税收优惠外，《湛江市科技企业孵化器认定和管理办法（试行）》、《湛江市人民政府关于进一步促进民营经济发展的意见》（湛府〔2016〕56号）、《湛江市人民政府关于印发湛江市降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施的通知》(湛府规〔2017〕8号)、《湛江

市人民政府关于印发湛江市高新技术企业培育扶持办法的通知》（湛府规〔2018〕8号）、《湛江市人民政府关于进一步稳定和促进就业若干政策的实施意见》（湛府规〔2019〕3号）、《湛江市人民政府办公室关于印发湛江市发展绿色金融支持碳达峰行动实施方案的通知》（湛府办函〔2023〕9号）、《湛江市贯彻落实广东省激发企业活力推动高质量发展若干政策措施的实施意见》，2024年8月，湛江市出台《2024年湛江市优化营商环境工作要点》等从区域现状出发制定了有具体、针对性的支持政策，值得关注。

4、税收政策

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

（1） 增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》〔财税（2016）36号〕，自2016年5月1日，全面实施营改增，并对销售不动产营改增税率做了具体规定。

（2）土地增值税

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

土地增值税

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

建造普通住宅出售增值额未超过扣除项目金额 20%	——	免征	——

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

《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2024 年第 16 号）：“取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，继续免征土地增值税”。

（3）城镇土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》和《广东省财政厅广东省地方税务局关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（粤财规〔2017〕4 号）等，湛江市财政局制定了《湛江市城镇土地使用税适用税额调整方案》，湛江市城镇土地使用税适用税额调整从 2017 年起（当年参照粤财规[2017]4 号文的规定执行）分 3 年调整到位，并按每一年度调整的土地等级和税额标准执行,其中 2019 年调整方案如下:

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

（4）契税

根据《财政部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》〔财税(2016)23 号〕，自 2016 年 2 月 22 日起，①对个人购买家庭唯一住

房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。②对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

根据《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局住房城乡建设部公告2024年第16号）："对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税"。"对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税"。

国家现行的税收政策主要向中小微及实体企业倾斜，对工业用途开发利用有较大促进，对商品房地产主要向改善型倾斜，满足购房者合理需求。

5、金融政策

（1）完善利率定价机制

《中国人民银行公告〔2024〕第11号》允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度，借贷双方可协商调整，以更准确体现市场供求等因素变化；自2024年11月1日起，新签订合同的浮动利率房贷可由借贷双方自主协商确定重定价周期，符合条件的存量房贷借款人也可调整重定价周期。

（2） 降低存量房贷利率

存量房贷利率进行了多次下调，组织商业银行对存量房贷利率实施批量调整，对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP。

（3）首付比例政策

《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》规定，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。

（4）优化保障性住房再贷款

《中国人民银行办公厅关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知》提出，对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。

（5）存量融资展期

《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长部分房地产金融政策期限的通知》将支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至2026年12月31日，将《中国人民银行办公厅 国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》中有关政策有适用期限的，延长至2026年12月31日。

金融政策是国家调控商品房地产市场的主要工具，金融政策通过对房地产市场及其上下游产业产生较大的作用，进而会影响到实体经济，低息刺激重振经济，由此会对工业、住宅、商业用地等房地产产生一定的影响。

6、城市规划与发展目标

（1）发展目标

2023年1月湛江发展改革局发布《湛江市新型城镇化规划(2021-2035年)》（征求意见稿），指出到2035年，湛江市城镇承载人口和经济能力明显增强，城乡经济社会实现高质量发展，全市基本实现新型城镇化，人口城镇化进程快速有序推进、现代化生态型海湾城市群基本建成、城镇现代功能品质进一步提高、城镇治理现代化水平显著提升，城乡全面融合发展基本实现。到规划末期，湛江市全市常住人口城镇化率达到72%，北

部湾城市群中心城市、省域副中心城市、现代化沿海经济带重要发展极、湛茂都市圈中心城市建成。

（2）城市规划

◆城市性质

到2035年，湛江市全面建成北部湾城市群中心城市、省域副中心城市、现代化沿海经济带重要发展极、湛茂都市圈中心城市。

◆城市规模

到2035年，全市常住人口城镇化率达到72%左右。

◆市域城镇空间结构

综合自然地理、交通条件、人口和经济基础，规划打造“一核一区三轴”的全市城镇空间格局，为城镇发展提供可利用空间，提升综合承载力。

①增强“一核”集聚能力：以中心城区为核心，赤坎区全力建设新时代湛江首善之区，霞山区高质量打造滨海魅力中心城区，麻章区全力建设“八大中心”、推动高质量跨越式发展，坡头区加快建设湛江国家高新区、打造省域副中心城市核心区。中心城区组团联动东海岛和空港经济区等重要发展极，形成都市核心区，提升核心区要素资源集聚能力。

②发挥“一区”辐射作用：统筹湛江南部地区发展，主动对接服务海南自贸港建设，加快与海南相向而行。全力推进广东海南（徐闻）特别合作区建设， 突出抓好交通、产业、开放、安全“四个联动”，提升广东·海南(徐闻)特别合作区的综合发展水平和辐射力、 影响力、支撑力， 全力打造湛江与海南联动发展先行区。

③形成“三轴” 拓展空间：以中心市区、吴川市、雷州市和徐闻县为节点，向东对接大湾区、向南对接海南自贸区，构建城镇集聚轴；以廉江城区和河唇镇为节点向北对接北部湾城市群，形成北向城镇拓展轴；以遂溪城区和安铺-横山镇为节点向西联动北部湾城市群发展，打造西向城镇拓展轴。最终形成以城镇集聚轴、北向城镇拓展轴、向城镇拓展轴为主

的“三轴”空间格局。

◆ 市域产业布局

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

◆市域综合交通运输规划

2023年1月13日，湛江市交通运输局发布湛江市人民政府办公室关于印发《湛江市综合交通运输体系中长期发展规划》的通知，总体目标：到规划期末（即2035），湛江全国枢纽地位全面夯实，以海港、空港、高铁站为龙头，以快速交通网络为骨架，普通交通网络为基础，特色网络为补充的现代化综合交通运输体系基本形成，“123小时出行交通圈” 基本形成，综合交通整体发展水平处于全省前列， 成为交通强省的主要支撑和交通强国的重要支点，有力支撑和保障湛江全面建成广东省域副中心城市、现代化沿海经济带重要发展极。

7、城市社会经济发展概况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2024年，湛江市地区生产总值3839.93亿元，按不变价格计算，同比增长1.2%。其中，第一产业增加值733.87亿元，同比增长3.6%；第二产业增加值1237.24亿元，同比下降1.0%；第三产业增加值1868.82亿元，同比增长1.6%。

工业生产。2024年，全市规模以上工业增加值同比下降2.7%。分门类看，采矿业下降7.1%，制造业下降1.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长1.3%。分行业看，纺织服装、服饰业增长69.3%，有色金属冶炼压延加工业增长55.7%，通信设备、计算机制造业增长51.9%，铁路船舶和其他运输设备制造业增长34.4%，燃气生产和供应业增长25.9%，

医药制造业增长 12.4%，橡胶和塑料制品业增长 11.5%，电气机械及器材制造业增长 10.5%。

固定资产投资。2024 年，全市固定资产投资同比下降 11.3%；扣除房地产开发投资，全市固定资产投资下降 2.3%。分领域看，工业投资增长 12.7%，其中，采矿业投资增长 39.6%，制造业投资增长 18.4%，先进制造业投资增长 28.4%。基础设施投资下降 15.3%。房地产开发投资下降 37.6%。

消费市场。2024 年，全市社会消费品零售总额 1987.45 亿元，同比增长 1.5%。按经营单位所在地分，城镇市场消费品零售额增长 1.4%，乡村市场消费品零售额增长 1.9%。按消费形态分，商品零售增长 1.5%，餐饮收入增长 1.7%。限额以上单位商品零售中，粮油食品类、家用电器和音像器材类、书报杂志类和五金电料类分别增长 11.4%、7.7%、5.9%和 5.3%。

金融市场。12 月末，全市金融机构本外币存款余额 4968.24 亿元，同比增长 5.4%；其中，住户存款余额 3646.31 亿元，增长 7.3%。金融机构本外币贷款余额 4346.54 亿元，增长 8.9%。

价格指数。2024 年，全市居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.3%；12 月当月，全市 CPI 下降 0.1%。

居民收入。2024 年，全市居民人均可支配收入 30810 元，同比名义增长 3.6%；扣除价格因素，实际增长 3.3%。分城乡看，城镇居民人均可支配收入 38452 元，名义增长 2.5%；农村居民人均可支配收入 23735 元，名义增长 4.3%。

受固定资产投资低迷的影响，2024 年湛江市地区生产总值增长不及预期，也低于全省 3.5%的增长速度。

（二）区域因素

估价对象位于遂溪县港门镇枫树村委会北地村。

1、区域概况

遂溪县位于广东省西南部，雷州半岛中北部,地跨东经 109° 40′ 至 110° 25′ 、北纬 21° 00′ 至 20° 31′ 之间，北接廉江市，东邻麻章区，南连雷州市，西临北部湾。县境东西最长 75.75 公里，南北最宽 57 公里，总面积 2148.5 平方公里。县城遂城镇距省城广州市 359 公里，距湛江市 16 公里。

遂溪东距港城湛江市区 16 公里，南面与海南岛、西面与广西北海市隔海相望，南与雷州市、北与廉江市区接壤。遂溪是“全国第一甜县”和“中国醒狮之乡”。遂溪县海岸线长，港湾多，海产丰富，地华物美，四季常绿，冬暖夏凉，气候宜人，农产富饶。遂溪县的遂城一直是粤西经济贸易的繁华集市，是中国南大门的主要商埠之一，是雷州半岛政治、军事、经济、文化、交通的重要中心。

2、交通条件

遂溪由 228 国道、207 国道、兰海高速、沈海高速、玉湛高速等交通型主干道组成，并辅以文东路、中山路、建设路、府前路等生活型主干道，交通路网较为密集、道路较畅通，遂溪县城设有遂溪火车站、遂溪汽车运输总站、遂运西站等客运站。

周边以村道为主，距 S290 省道约 3 公里，距遂溪站、湛江西站约 65 公里、湛江港口 95 公里、湛江吴川机场约 110 公里，对外交通便捷度较劣。

3、基础设施和市政公用设施条件

估价对象所在位置道路、供水、供电基础设施完备；估价对象距港门镇中心约 7 公里，周边银行、电信营业厅、学校、医院、商店等公用设施较完备度较差。

4、环境条件

自然环境：属于热带、亚热带季风气候，日照时间长，年平均气温22.7摄氏度，雨少、雷多、台风多，具有典型的滨海气候特征，温差小，气候适宜，环境优美。

人文环境：遂溪正在促进孔子文化城、“螺岗小镇”申报4A、3A景区，加强人口和计划生育工作，提高出生人口质量。加快推进母婴设施建设。努力促进广播电视、新闻出版、文物保护、邮政、档案、气象、宗教、外事、老龄和未成年教育等社会各项事业发展。

估价对象位于遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区，周边以农用地为主，人文环境一般。

5、产业聚集度

遂溪已建成及规划在建园区包括遂溪县产业转移工业园（岭北工业园）、白坭坡园区、洋青园区、燕子窝工业园、北部湾农产品流通示范园等五大园区。其中，遂溪县产业转移集聚地正式纳入省产业转移工业园；遂溪临港产业园、广东湛江遂溪县国家资源循环利用产业示范园区正在规划建设；洋青园区基础设施工程正在稳步推进，目前五个园区入驻企业共70家，其中规上企业33家，包括统一集团、正大集团、金岭糖业、华润集团、恒兴集团、五洲药业、国投广东生物能源等规上重点企业。

委估宗地位于遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区，周为主要为农业用地，产业聚集度较劣。

6、规划条件及区域土地利用状况

根据《遂溪县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，遂溪县坚持把发展经济着力点放在实体经济上，以系统思维整体谋划，根据遂溪产业基础优势，按照“拉动龙头化、产业集群化、生产链条化、要素集聚化、布局园区化”的发展思路，推进全县产业基础高级化、产业链现代化，提高全县经济质量效益和核心竞争力。在推动产业

园区扩能提质增效中重点引进智能化、大规模投产且税收可观的企业类型。

委估宗地周边现状主要为农用地，区域现状土地开发程度低，土地利用状况一般。

（三）个别因素

表 2-4		个别因素描述表
1	位置	位于遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区。
2	面积	共 165581.45 平方米（合 248.372 亩），面积规模大。
3	用途	采矿用地。
4	出租年限	6 年
5	形状	形状一般，无利用无不利影响。
6	临路状况	临土路，临路状况较差。
7	地形地质条件	地形平坦，坡度＜3%，地形对土地利用无不良影响；地基承载力 12-20 吨/平方米，一般无影响。
8	宗地四至	根据红线图估价对象东至农地，南至土路，西至农地，北至农地。
9	个别开发程度	估价对象现状地上种有按树、发财树及建有部分棚房等，红线外通路、通电，本次根据现状设定估价对象为开发程度为红线外通路、通电，场地内未平整。
10	容积率	设定为 1.0
11	现状及使用限制	估价对象现状地上种有按树、发财树及建有部分棚房等；根据《评估委托合同》，估价对象所在宗地规划用途为采矿用地，因委托方未能提供有关委估宗地的规划指标，本次评估采矿用地根据《关于公布遂溪县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果的公告》〔自 2024 年 2 月 1 日起实施〕中规定的工矿仓储类用地基准容积率设定估价对象容积率为 1.0。
12	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。根据委托方提供的资料估价对象拟出租作采矿用地，位于遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区，按出租用途利用，符合法律规定，技术上可能，经济上可行，故我们认为按采矿用地利用是最合理和最有效利用。
综合评价		综上所述，个别条件一般。

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

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

(3)《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)；

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

(5)《中华人民共和国城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)；

(6)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)；

(7)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)；

(8)《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)；

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

(11)《广东省土地管理条例》(广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议于2022年6月1日通过，自2022年8月1日起施行)；

(12)《遂溪县总体规划(2011-2030)》。

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

（4）《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021,自 2021 年 6 月 1 日起实施）；

（5）《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021,自 2021 年 6 月 1 日起实施）；

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

（7）《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；

（8）《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）；

（9）《广东省土地估价实用技术指引》（2006 年 5 月出版）；

（10）《广东省土地估价报告评审指南》（2021 年）；

（11）《关于公布遂溪县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果的公告》〔自 2024 年 2 月 1 日起实施〕。

3、其他资料

3.1 委托方提供的资料:

（1）《评估委托合同》、《评估委托合同补充说明》、《租赁土地使用权评估申报表》、《关于委托资产权属的说明》；

（2）《使用集体土地开采矿产资源意向性协议书》及《补充协议》；

（3）《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《规划用地用海示意图》。

3.2 受托方掌握的资料

(1)《遂溪县统计年鉴》、《湛江市统计年鉴》；

(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基础设施基本情况资料；

(4) 遂溪县土地交易案例及其他资料。

3.3 土地估价专业评估师实际勘察、调查所获得的资料

(1) 土地估价专业评估师现场踏勘和调查的有关待估宗地权属、区域因素、个别因素等方面的资料；

(2) 土地评估现场察勘表

(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。

本次估价选用市场比较法和基准地价系数修正进行评估，市场比较法的评估过程遵循了替代原则。

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。

委估宗地规划用途为采矿用地，现拟作采矿用途出租，按采矿用地设定利用，符合当地规划，遵循了最有效利用原则。

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。

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。土地的需求与供给方都不容易了解何处有供需信息；并且土地市场的替代性有限，这是由于成为交易对象的土地都具有个别性。因此土地价格不能仅仅根据均衡法则来决定。

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

1.5 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地估价可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

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。

本次评估委估宗地位于遂溪县采矿权招标拍卖挂牌出让年度计划划定矿区范围，按采矿用地出租其权属、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《评估委托合同》等资料确定，符合合法原则。

1.7 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

本次评估对委估宗地的综合质量优劣，包括交通条件、区位条件、配套设施等进行分析，在市场比较法和基准地价系数修正法评估过程遵循了价值主导原则。

1.8 审慎原则

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

本次评估，运用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估，在相关参数的选择和确定结果上，遵循审慎原则。

1.9 公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次评估估价结果是按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价值水平，评估委估宗地一定租赁期的土地使用权市场价格，并且估价结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

2、估价思路与方法

2.1 估价思路

本次可先求取工业用地可最高年期的价值，再根据《遂溪县2023年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果》通过二级用途修正系数及年期修正系数，从而求得租赁市场价格。

另，本次为评估土地使用权租赁权价值，不涉及因土地使用权性质而引发的收益分配问题，故本次可参考国有土地使用权进行评估。

2.2 出让工业用地土地使用权估价方法

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。针对委估宗地特点，估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析			
可选估价方法	估价方法定义	是否选取	理由
市场比较法	求取一宗待估宗地的价格时，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时点的价格。	是	同一供需圈内类似土地成交案例较多，市场较活跃，能够较客观的反映待估宗地的客观价值。
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时点土地的收益总和，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，本次不宜采用该方法。
剩余法	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。	否	委估宗地虽有相关的规划开发建设指标，但区域内无同用途或类似用途房地产在销售或出租，开发完成后的市场价值难以预测，因此不适选用剩余法。
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。	否	经营性用地开发完成后具有较大的土地增值，成本法难以反映土地开发后的价值。因此不适合采用成本逼近法。
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时点价格的方法。	是	遂溪县基准地价的基准日为2023年5月1日，实施日期为2024年2月1日，基准日距估价期日未超过三年；另估价对象位于基准地价覆盖范围内，故本次可采用基准地价系数修正法进行评估。

3、估价结果确定

3.1 确定估价对象法定最高年限50年出让工业用地土地使用权价值

3.1.1 估价结果可信度分析

本次评估采用了市场比较法和准地价系数修正法对委估宗地的价值进行测算，两种估价方法分别从二个不同的角度反映了委估宗地价值的形成过程。

市场比较法是参照遂溪县辖区内同类用地一级市场情况，通过对可比区域内类似用途成交案例进行适当修正得到委估宗地比较价格，各项参数

和调整系数合理，测算结果较好的反映了估价对象的市场价值，结果可信度较高。

基准地价系数修正法是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。基准地价由政府主导制定，其反映的是片区级别地价，旨在为政府地价管理提供决策参考依据，具有较强的政策导向性，对反映宗地在估价期日的真实市场价值有一定局限性，估价结果可信度较低。

3.1.2 宗地单价的确定

估价对象采用市场比较法测算的结果为 262 元/平方米，采用基准地价系数修正法测算的结果为 146 元/平方米，两种方法估价结果相差较大，结合估价结果可信度分析及本次估价目的，本次评估主要采用市场比较法测算结果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，其中市场比较法结果权重取 0.9，基准地价系数修正法权重取 0.1，即估价结果如下:

土地地面单价=262 × 0.9+146 × 0.1=250 元/平方米（取整）；

3.2 确定 6 年租赁期采矿用地价值

根据《遂溪县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果》采矿用地二级用途修正系数为 0.8，本次租赁年限为 6 年，根据年限修正表可得，年限修正系数为 0.288，即:

6 年租赁期采矿用地租赁价值=工业用地价值 × 采矿用地二级用途修正 × 年限修正系数=250 × 0.8 × 0.288=57.6 元/平方米。

3.3 估价结果

(1)	币种：人民币；		
(2)	地价种类：土地使用权公开市场租赁价格；		
(3)	土地使用权面积：	165581.45	平方米；
(4)	6年期租赁土地单价：	57.6	元/平方米；
(5)	6年期租赁总地价：	9537492	元；
(6)	总价大写：人民币玖佰伍拾叁万柒仟肆佰玖拾贰元整。		

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) 本次估价中待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。

(7) 根据委托，本次仅对作采矿用途土地的租赁价值进行评估，未包含采矿权、林木采伐权等其他权利。

2、使用的限制条件

(1) 本次估价依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》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) 本估价报告仅为委托方办理土地使用权公开挂牌招租确定租金底价提供参考依据，不得用于抵押、交易、课税、查封、司法鉴定等其他用途，如不按评估目的使用报告，产生的相关损失由当事人承担，本评估公司不承担由此造成的损失。

(3) 本次估价结果仅在估价前提和假设条件及设定的价格定义的条件下有效，若待估宗地的土地价格类型、土地利用方式、估价基准日、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) 本次评估价值为估价对象在估价前提和假设条件下为评估目的服务而提出的价值意见，不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

3.2 估价中的特殊处理

（1） 关于土地用途及使用权性质

估价对象属于拟出租用地，根据《评估委托合同》、《租赁土地使用权评估申报表》及《规划用地用海示意图》，估价对象规划作建筑用砂矿采矿用地，根据评估目的，本次以规划用途为准设定估价对象用途为采矿用地，本次仅就估价对象的市场租金水平发表意见，不涉及因土地使用权性质而引发的收益分配问题，故设定估价结果对应的土地使用权性质为租赁。

（2） 关于出租期限及租金支付方式

依据《评估委托合同》，本次出租期限为 6 年，租金于租期初一次性支付。

（3）关于估价期日：根据《评估委托合同》要求，估价期日确定为 2025 年 9 月 15 日。本次估价的实地查勘日为 2025 年 9 月 17 日，估价期日与实地查勘日相近，本次设定估价对象状况期间无变化。

（4）关于容积率：因委托方未能提供有关委估宗地的规划指标，本次评估采矿用途根据《关于公布遂溪县 2023 年城镇国有建设用地基准地

价更新项目成果的公告》〔自 2024 年 2 月 1 日起实施〕中规定的工矿仓储类用地基准容积率设定估价对象容积率为 1.0。

（5）关于开发程度：估价对象现状地上种有按树、发财树及建有部分棚房等，红线外通路、通电，本次根据现状设定估价对象为开发程度为红线外通路、通电，场地内未平整。

（6）关于地价指数：本次估价中根据湛江市自然资源局发布的湛江市的地价水平，测算、分析并自行编制了工业用地的地价指数表。该数值是土地估价专业评估师测算的结果，非官方数据，在此提醒报告使用者注意。

（7）关于土地还原利率：根据遂溪县基准地价修正体系中测算的土地还原利率，工业用地土地还原利率为 5.3%。本次评估土地还原利率据此确定估价对象土地还原利率确定为 5.3%。

第四部分 附件（复印件）

附件 1、《评估委托合同》、《评估委托合同补充说明》、《租赁土地使用权评估申报表》、《关于委托资产权属的说明》、《委托人承诺函》;

附件 2、《使用集体土地开采矿产资源意向性协议书》及《补充协议》;

附件 3、《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《规划用地用海示意图》;

附件 4、农村集体经济组织登记证书照复印件;

附件 5、估价机构营业执照复印件;

附件 6、广东省土地评估机构备案与信用等级证书复印件;

附件 7、关于广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司备案情况函复印件;

附件 8、土地估价专业评估师资格证书复印件。

附件 1：《评估委托合同》、《评估委托合同补充说明》、《租赁土地使用权评估申报表》、《关于委托资产权属的说明》、《委托人承诺函》

评估委托合同

委托人(甲方)：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

地　　址：遂溪县港门镇枫树村委会北地村

受托人(乙方)：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

地　　址：湛江经济技术开发区泉庄街道海滨大道北 6 号荣盛中央广场 16 号楼 2513～2515 号办公室

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和有关评估收费与支付管理办法，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下：

一、评估对象：

1、评估对象一为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值；评估范围为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地，土地用途为采矿用地，土地面积为 170893.47 平方米，租赁年限为 6 年（备注：仅对采矿用途土地使用权租赁市场价值进行评估，不包含采矿权等其他权利），详见《租赁土地使用权评估明细表》。

2、评估对象二为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物的补偿价值；评估范围为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目项目地上附着物，具体详见《地上附着物评估明细表》。

二、评估目的：

1、为甲方公开挂牌招租确定采矿用地租赁底价进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

2、为甲方进行补偿所涉及的地上附着物补偿价值进行评估，

1

为上述经济行为提供价值参考。

三、评估基准日：2025年9月15日。

四、价值类型：

1、土地使用权租赁的市场价值；

2、地上附着物的补偿价值。

本次评估范围各类资产的征收补偿方式由甲方确定，地上附着物的补偿按湛府规[2025]4号规定进行补偿（湛府规[2025]4号中无补偿标准的按重置价进行补偿。

五、评估报告使用者：评估报告仅供委托方使用，法律、法规另有规定的除外。估价师和评估机构对其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

未经委托方书面许可，估价师和评估机构不得将评估报告的内容及评估工作中知悉的相关信息向第三方提供或者公开；未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或见诸于公开媒体。但法律、法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式：在甲方向乙方提供资产评估明细表、权属证明以及相应的资料、协助乙方实施现场勘察工作后5个工作日内完成评估工作，提交评估报告一式肆份。甲方如未能按商定的时间向乙方提交前述有关评估资料，乙方可按耽误时间顺延评估报告书的交付时间。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

七、评估服务费总额、支付时间和方式：根据国家发展改革委、财政部《资产评估收费管理办法》（发改价格〔2009〕2914号）及广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142号）确定收费标准，参考本次评估的工作量，协商一致本次评估服务费用为￥25,000.00（含税），大写人民币贰万伍仟元整。

公司地址：湛江经济技术开发区泉庄街道海滨大道北6号荣盛中央广场16号楼2513-2515号办公室 电话：0759-2238001 邮编：524005

在评估报告提交之前，甲方以现金或转账的方式先支付一半的评估费，即为￥12,500.00（含税），大写人民壹万贰仟伍佰元整。其余一半评估费在待采矿权挂牌出让成交后并收到采矿权竞得人缴交采矿权出让“资产包”款项后的十个工作日内由甲方一次性支付给乙方，乙方的银行账号如下：

单位名称：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

帐号：1090 0751 2010 0076 68

开户行：广发行湛江海滨支行行

八、甲、乙双方的其他权利和义务：

1、因甲方原因造成评估业务中止时，甲方需按照乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费。

2、甲方应当为乙方提供必要的工作条件和协助，特别是在乙方评估人员进行现场勘察时，甲方应指定相应专业技术人员及其他有关人员积极配合，应当根据评估业务的需要，负责乙方评估人员与相关当事方之间的协调。甲方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章的方式进行确认。

3、乙方应当按照国家有关房地产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法对甲方委托评估的资产进行评估，并按双方商定的时间提交评估报告。但当评估程序受限制对评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除业务委托合同；解除委托合同时，不再收取未收取的评估费，也不退回已收取的评估费。

4、遵守相关法律、法规和房地产估价准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合

法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

5. 对甲方提供的文件资料应妥善保管并尽保密之责，非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人，但按法律和规定提供给评估管理机构或有关部门的除外。

6. 甲乙双方各自负责做好本单位现场踏勘及作业全过程中人员安全问题，必须强调各自人员做好安全防范措施，并由甲乙双方各自负全责。

7. 乙方向甲方提交全部工作成果时，乙方须对评估成果的真实性、合理性及合法性负责，并出具承诺书。

九、违约责任：如乙方无故不履行合同义务或有违反本合同约定的行为，甲方有权解除本合同另行聘请其他评估机构，并有权追究乙方的违约责任，乙方应向甲方支付合同总价款30%的违约金；如甲方无故终止本委托合同，乙方有权终止评估并且不退还评估费用。

十、本委托合同未尽事宜或业务约业书签订后发生变更事项，双方可通过友好协商签订补充协议予以解决。

十一、本委托合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。自双方签字盖章后生效。

十二、本委托合同履行过程中产生争议时，甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任。

十二、双方对其他有关事项的约定：无。

委托方（甲方）：

甲方代表：

2025年10月20日

受托方（乙方）：

法定代表人或授权人：

2025年10月20日

评估委托合同补充说明

广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司：

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司：

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司：

我单位于2025年10月20日委托贵公司对广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值进行评估，并签订了委托合同，委托土地面积为170893.47平方米；根据《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》，土地面积为165581.45平方米；委托土地面积与红线图规划用地面积不一致，本次评估土地面积以红线图规划面积165581.45平方米为准。

特此补充说明！

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

2025年10月22日

租赁土地使用权评估申报表

评估基准日：2025/9/15

评估委托人（盖章）：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

序号	坐落	产权证编号	使用权人	租赁用途	土地开发程度	租赁面积（㎡）	租赁年限（年）	租金支付方式	他项权利	备注
1	遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区	/	广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社	采矿用地	宗地红线外“二通”（通路、通电）及红线内场地未平整	165,581.45	6	一次性付款	/	仅对采矿用途土地使用权租赁市场价值进行评估，不包含采矿权等其他权利

地上附着物评估申报表

评估基准日：2025年9月15日

评估委托人（盖章）：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

序号	名称	规格	单位	数量	备注
1	饲养棚1	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	196.47	
2	饲养棚2	砖墙，木梁，沥青纸屋面，室内简单水泥地面	㎡	59.87	
3	饲养棚3	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	23.49	
4	饲养棚4	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	216.65	
5	破坏房屋	已塌，只有基础	㎡	127.91	
6	饲养棚5	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	93.04	
7	饲养棚6	猪棚，钢柱，钢梁，硬底化，高3-4米，波纹瓦顶，场内有砌筑	㎡	742.68	
8	饲养棚7	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	㎡	368.59	
9	饲养棚8	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	150.85	
10	饲养棚9	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	㎡	146.09	
11	饲养棚10	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	154.41	
12	饲养棚11	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	183.90	
13	饲养棚12	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	129.86	
14	水池1	土池，覆膜，深1.2米	立方米	13.06	10.88㎡
15	简易棚	集装箱房	㎡	17.8	
16	饲养棚13	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	156.87	
17	砖房1	砖墙，星铁瓦屋面，室内简单水泥地面	㎡	187.96	
18	砖房2	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	㎡	20.88	现状为棚屋
19	饲养棚14	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	205.04	
20	饲养棚15	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	㎡	165.38	
21	饲养棚16	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	㎡	186.29	
22	水池2	土池，深1.2米	立方米	17.38	14.48㎡
23	饲养棚16	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	㎡	189.19	
24	棚	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	22.06	
25	饲养棚17	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	92.79	
26	饲养棚18	棚房，钢柱，木梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	㎡	92.45	
27	饲养棚19	棚房，钢柱，木梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	㎡	132.99	
28	饲养棚20	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	㎡	173.43	
29	水池3	土池，深1.2米	立方米	80.3	66.92㎡
30	机井	外口径35CM，内口径30CM,深80米	口	8	
31	土坟		穴	7	自行找墓地
32	电线杆	水泥杆，高7.2米，杆距25米	支	50	含基础
33	电线	共4条，35mm线，非铜芯	米	4900	
34	发财树	平均高1.5米，胸径周长9-10cm，148亩，行距1米，株距50cm	棵	197284	含滴管等滴灌系统
35	桉树	胸径周长平均40cm	亩	93.878	
36	砖房3	混合结构2层，室内地面水泥找平、内墙及天花石灰水扫白	㎡	100	位于8号西侧

关于委估资产权属的说明

广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司：

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司：

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司：

因土地租赁及地上附着物补偿事宜，需对位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地（165581.45平方米）的租赁价值及其地上附着物（详见《地上附着物评估申报表》）的补偿价值进行评估。该土地为我村集体所有，其地上附着物为陈询（身份证号码：[redacted]）所有，无产权争议。

特此说明

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

2025年10月21日

委托人承诺函

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司：

因 我单位拟公开挂牌招租及对地上附着物进行补偿 事宜，我单位委托贵公司对1.广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值；2.广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物的补偿价值进行评估，评估基准日为2025年9月15日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 不干预评估工作。

委托人：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

2025 年 10 月 20 日

附件 2：《使用集体土地开采矿产资源意向性协议书》及《补充协议》

使用集体土地开采矿产资源意向性协议书

甲方：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

乙方：遂溪县自然资源局

为了依法依规做好遂溪县采矿权招标拍卖挂牌出让年度计划的工作，甲乙双方通过充分协商，就配合遂溪县自然资源局在遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社设置 1 宗采矿权，使用甲方所有的集体农用地开采矿产资源一事达成如下意向协议：

一、按照《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿采矿权招标拍卖挂牌出让年度计划草案（二次征求意见稿）》，划定矿区范围由开采区及生产、生活及管理区两部分组成，总面积约0.2056Km²，其中拟设开采区面积为0.1656K m²，涉及现状地类（2023年度）：设施农用地、其他草地、乔木林地、农村道路、其他园地，具体坐标（2000国家大地坐标系，1985年国家高程基准。）如下：

拐点号	X	Y	拐点号	X	Y
J1	2342639.42	37377052.02	J12	2342651.84	37377824.71
J2	2342655.70	37377121.15	J13	2342650.71	37377679.41
J3	2342652.62	37377159.03	J14	2342612.45	37377663.31
J4	2342674.25	37377178.80	J15	2342585.40	37377522.34
J5	2342751.04	37377365.01	J16	2342578.87	37377208.86
J6	2342880.71	37377574.20	J17	2342535.25	37377207.84
J7	2342942.09	37377614.98	J18	2342529.17	37377149.98
J8	2342938.73	37377711.67	J19	2342515.88	37377150.02

2024.10.23.

J9	2342909.40	37377717.82	J20	2342506.26	37377084.48
J10	2342761.07	37377888.61	J21	2342535.39	37377072.46
J11	2342689.51	37377880.52	J22	2342605.90	37377034.88

拟设生产、生活及管理区面积开约 0.04Km²，涉及现状地类（2023年度）：乔木林地， 具体坐标（2000国家大地坐标系，1985年国家高程基准。）如下:

拐点号	X	Y	拐点号	X	Y
J1	2342550.77	37377449.99	J4	2342620.40	2342431.69
J2	234525.85	37377611.89	J5	37377754.70	37377752.33
J3	2342622.55	37377695.95	J6	2342432.09	37377451.72

采标高为+23.9米至-2米（以评审通过的矿产资源开发利用方案为准），开发矿种为建筑用砂矿（以评审通过的资源储量核实报告中的矿种为准），资源储量约162万立方米（以评审通过的资源储量核实报告为准），假设生产规模为27万立方米/年（以评审通过的矿产资源开发利用方案为准，拟出让年限约6年（以评审通过的矿产资源开发利用方案为准）。

二、拟设矿区范围内如已有土地租赁或者土地承包关系的，甲方必须将已出租或发包的土地收回，涉及原承租人或承包人退租（退包）补偿或者赔偿的，均由甲方负责解决，与乙方无关；甲方同意出租拟设矿区范围内的土地使用权给采矿权竞得人用于开采矿产资源，并配合采矿权竞得人办理采矿用地相关手续及出租登记手续。

三、甲方出租用于开采矿产资源的土地租金及地上附着物、青苗等补偿费，均以甲方委托具有相应资质的第三方评估机构组织评估的价值为准，甲方须将评估成果提交给乙方，由乙方

在遂溪县自然资源局门户网站组织公开公示，公示无异议后，乙方将评估成果纳入“采矿权出让资产包”，但不参与采矿权网上竞价出让溢价分配，待采矿权挂牌出让成交后，由采矿权竞得人直接支付给甲方。

四、甲方在收到租地等费用15天内与采矿权竞得人签订租地合同。

五、在采矿权完成新设登记后，甲方必须配合采矿权人依法办理采矿用地报批手续，所产生的费用由采矿权人负责；若因甲方原因造成无法办理采矿用地报批手续的，甲方应承担全部违约责任。

六、采矿权人在矿区范围以外修建矿区进出道路等用地，涉及甲方权属范围内土地的，由甲方负责配合协调解决用地问题，所产生的费用由采矿权人承担。

七、本协议一式两份，甲乙双方各执一份。双方签订后，立即生效。

甲方：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社（公章）

法定代表人（签字）：

签订时间：2024年10月22日

乙方：遂溪县自然资源局（公章）

乙方代表（签字）：

签订时间：2024年10月22日

-3-

使用集体土地开采矿产资源意向协议书
（补充协议）

甲方：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

乙方：遂溪县自然资源局

经甲乙双方共同协商，现补充协议条款以下：

一、按照双方2024年10月23日签订《使用集体土地开采矿产资源意向协议书》第三点“甲方出租用于开采矿产资源的土地租金及地上附着物、青苗等补偿费，均以甲方委托具有相应资质的第三方评估机构组织评估的价值为准。甲方须将评估成果提交给乙方，由乙方在遂溪县自然资源局门户网站组织公开公示，公示无异议后，乙方将评估成果纳入“采矿权出让资产包”，但不参与采矿权网上竞价出让溢价分配，待采矿权挂牌出让成交后，由采矿权竞得人直接支付给甲方”，考虑为了保障支付广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿采矿权范围内土地租金资产包费用及地上附着物及青苗补偿费资产包费用的公开、公平、公正性原则，现将该点修改为“甲方出租用于开采矿产资源的土地租金及地上附着物、青苗等补偿费，均以甲方委托3家具有相应资质的第三方评估机构组织评估的价值为准（本矿区矿产资源开发利用方案经评审核定开采服务总年限为6年，根据《中

华人民共和国矿产资源法》的规定，采矿用地使用期限最长不超过矿业权期限，因此你经济合作社拟委托评估出租的采矿用地年限同样是6年，具体期限以采矿权竞得人与贵单位签订采矿用地租赁合同约定）。甲方须将评估成果提交给乙方，由乙方在遂溪县自然资源局门户网站组织公开公示，公示无异议后，乙方将评估成果纳入“采矿权出让资产包”，但不参与采矿权网上竞价出让溢价分配，待该采矿权挂牌成交后，采矿权竞得人在收到乙方出具的采矿权出让收益缴款通知书之日起，30天内将上述资产包费用支付到乙方指定的账户。经乙方与甲方对接确认后，由甲方向乙方申请拨付，再由乙方支付到甲方指定的账户（备注：甲方向乙方申请拨付款项时，必须出具书面申请并附上甲方与采矿权竞得人签订的采矿用地租赁合同，请款书上必须有甲方法定代表人、会计及出纳人员同时在请款书上签字并盖甲方公章为准）。

二、2024年10月23日双方签订《使用集体土地开采矿产资源意向协议书》第四点“甲方在收到租地等费用15天内与采矿权竞得人签订租地合同”现将修改为：待该采矿权挂牌成交后，甲方收到乙方关于签订《采矿用地租赁合同》方面的通知之日起，必须在30天内与采矿权竞得人签订《采矿用地租赁合同》。签订《采矿用地租赁合同》后，由甲方向乙方提交请款书及《采矿用地租赁合同》，乙方收到甲方的请款书之日起，10天内将采矿权范围内土地租金资产包费用及地上附着物及青苗补偿费资产包价款汇入甲方指定的账户。

公司地址：湛江经济技术开发区泉庄街道海滨大道北6号荣盛中央广场16号楼2513-2515号办公室 电话：0759-2238001 邮编：524005

三、2024年10月23日双方签订《使用集体土地开采矿产资源意向协议书》的内容，除了“第三、四点”进行修改外，其他事项不变。

四、本协议一式四份，甲乙双方各执两份。双方签订后，立即生效。

甲方：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社（公章）

法定代表人（签字）：施成发

经 办 人：

时间：2025年 9月12日

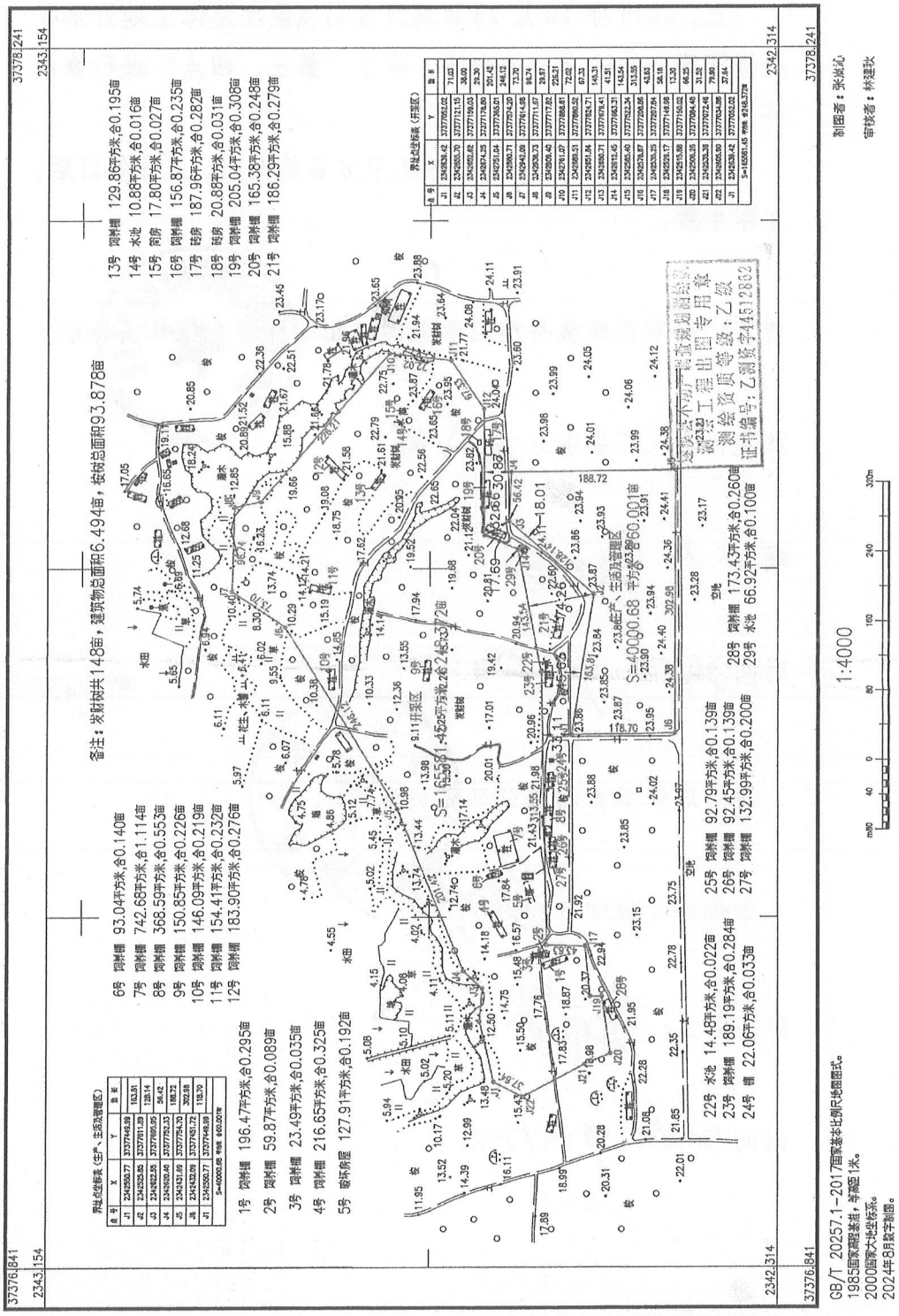
乙方：遂溪县自然资源局（公章）

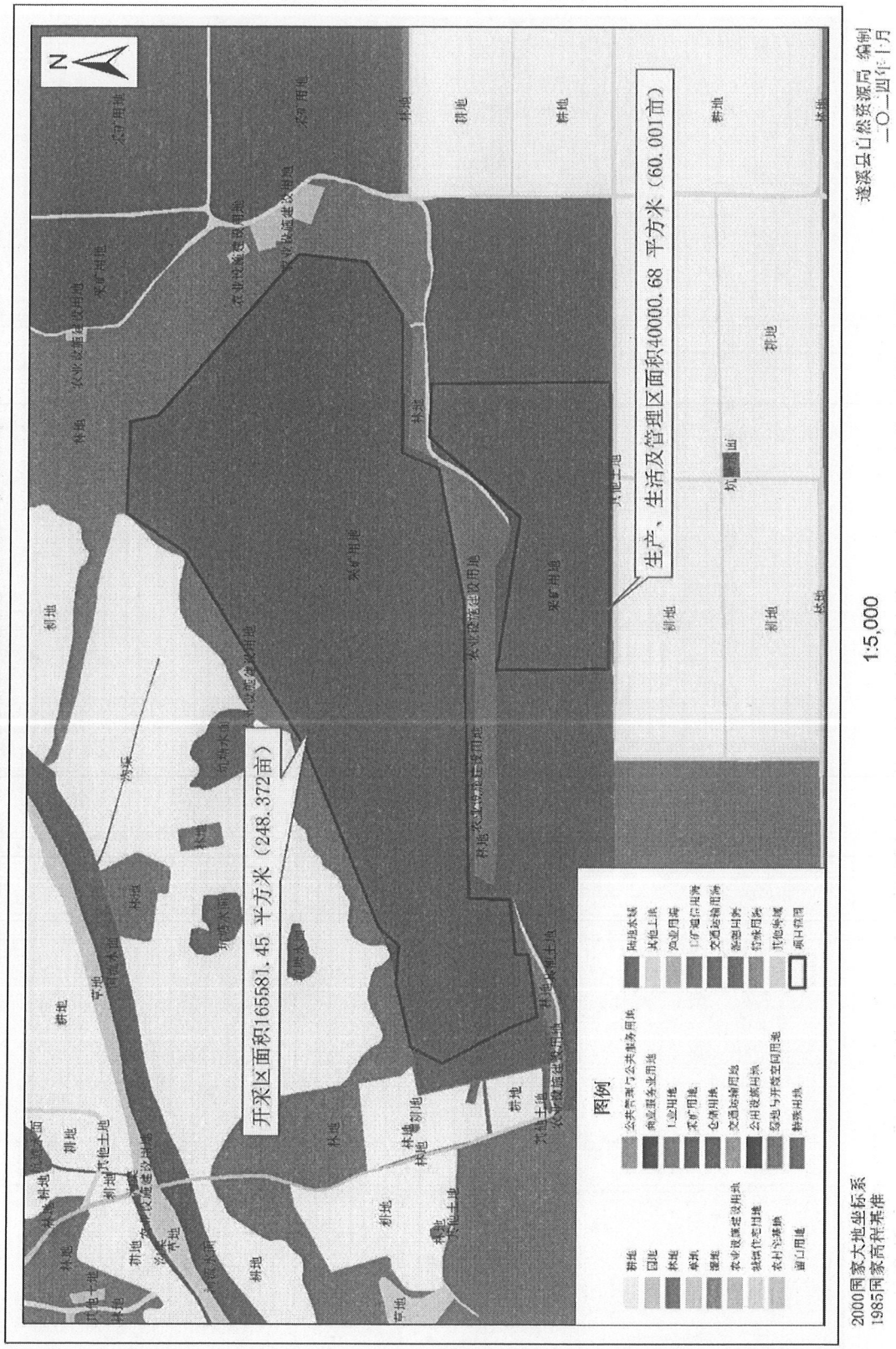
乙方代表（签字）：

经 办 人：

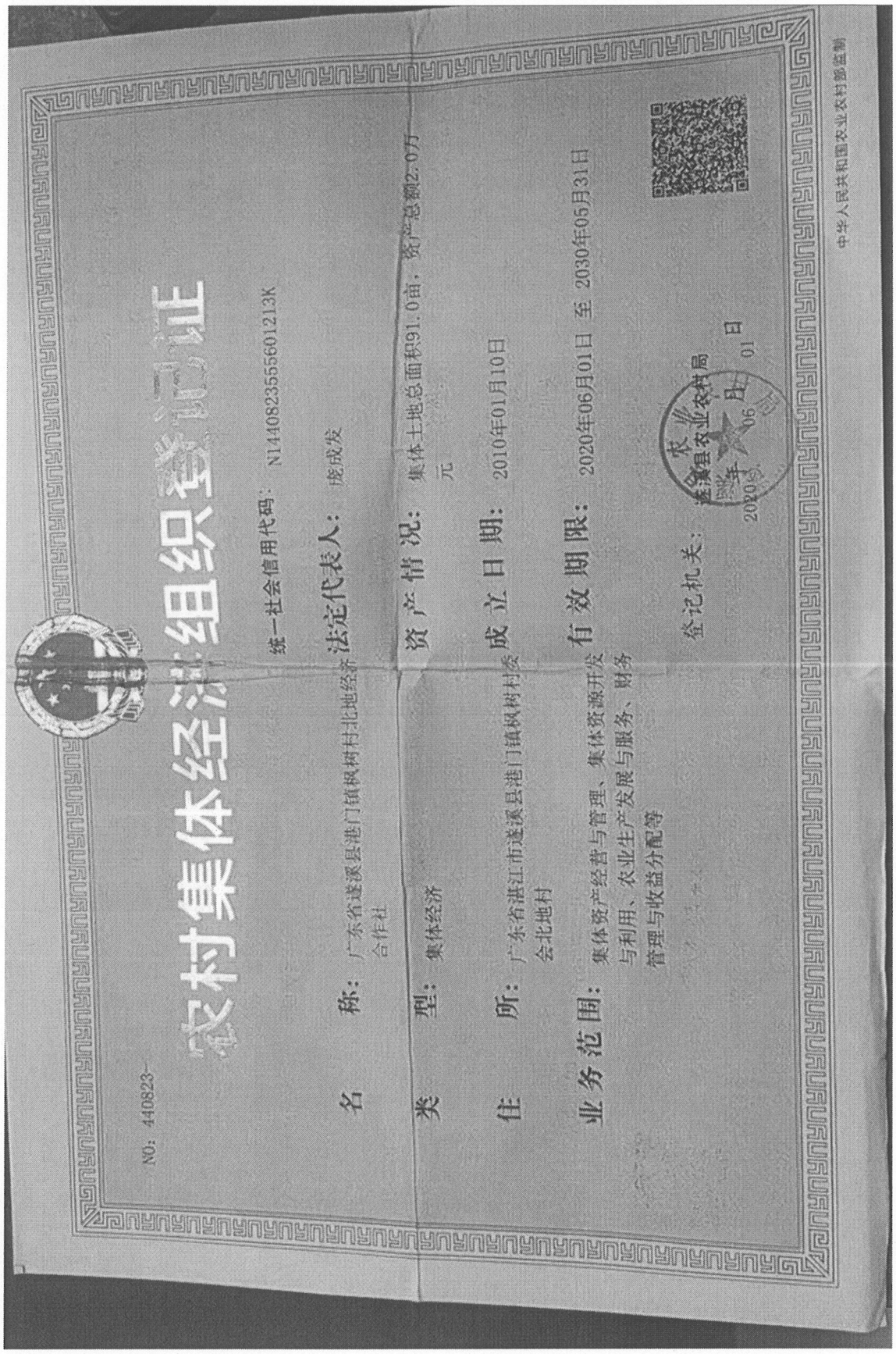
时间：2025年 9月12日

附件 3：《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《规划用地用海示意图》

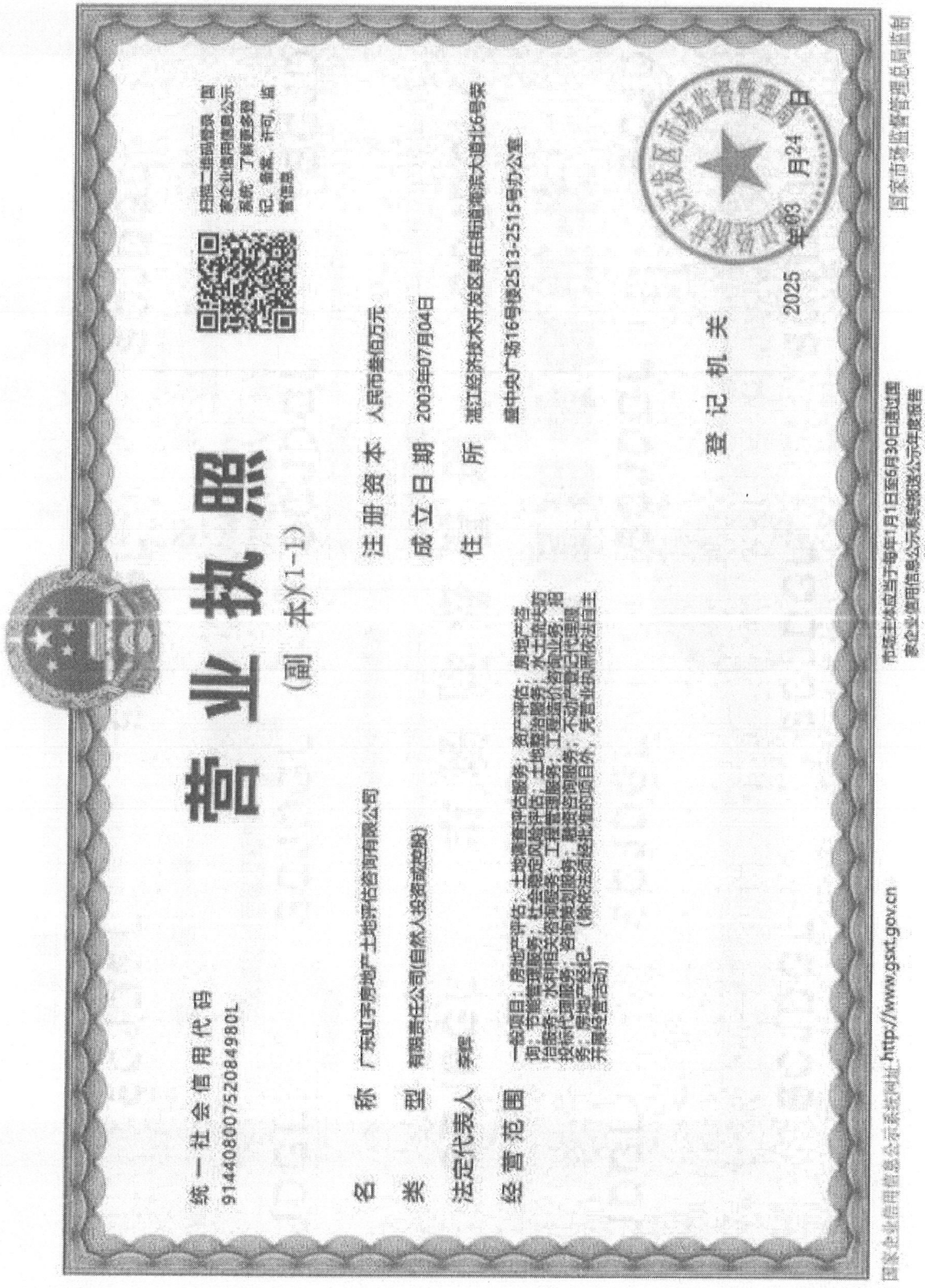



遂溪县国土空间总体规划（2021-2035年）——规划用地用海示意图
广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿
开采区面积165581.45 平方米（248.372亩）
生产、生活及管理区面积40000.68 平方米（60.001亩）
N
图例
耕地
园地
林地
草地
湿地
农业设施建设用地
农村宅基地
城镇村及工矿用地
陆地水域
其他土地
商业用地
工业用地
采矿用地
仓储用地
交通运输用地
公用设施用地
绿地与开敞空间用地
特殊用地
其他建设用地
海域
项目范围
1:5,000
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
遂溪县自然资源局 编制
二〇二四年十月

附件 4：农村集体经济组织登记证书照复印件



附件 5：估价机构营业执照复印件



附件 6：土地评估机构备案与信用等级证书复印件



土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定信用等级。

土地估价备案信息查询：

等　　级：二级

证书编号：D2025144043

有效期：2025年5月30日至2025年12月31日

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

法定代表人：李辉
（执行事务合伙人）

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

发证单位：

二〇二五年五月三十日

附件 7：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复印件

广 东 省 自 然 资 源 厅

粤土估备字〔2025〕0026 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 2025 年 4 月 3 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：2025440026

统一社会信用代码：91440800752084980L

法定代表人（执行事务合伙人）：李辉

估价师信息见附记页

原函（粤土估备字〔2020〕0164 号）作废。

广东省自然资源厅

2025 年 5 月 28 日

附记

估价师信息				备案日期：2025 年 9 月 19 日	
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
陈焯宇	土地估价专业人员	0043	李秋亮	土地估价专业人员	0079
陈广	土地估价专业人员	0192	张丽	土地估价专业人员	0104
李辉	土地估价专业人员	0288	文志敏	土地估价专业人员	0305
欧其亮	土地估价专业人员	0155	吴明晖	土地估价专业人员	0329
符月娥	土地估价专业人员	0094	宋希懿	土地估价专业人员	0144
林伟坚	土地估价专业人员	0015			
变更前信息				备案日期：2025 年 7 月 28 日	
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
陈焯宇	土地估价专业人员	0043	李秋亮	土地估价专业人员	0079
陈广	土地估价专业人员	0192	张丽	土地估价专业人员	0104
李辉	土地估价专业人员	0288	文志敏	土地估价专业人员	0305
欧其亮	土地估价专业人员	0155	吴明晖	土地估价专业人员	0329
符月娥	土地估价专业人员	0094	宋希懿	土地估价专业人员	0144

全国土地估价监管系统 备案号2025440026-004 2025.9.19

全国土地估价监管系统

附件 8：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。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.

中华人民共和国国土资源部

Seal

编号 No. 2014440288

姓 名：李辉 Full Name

性 别：男 Sex

[redacted]

身份证号码：[redacted] I.D. No.

持证人签名：Signature of the bearer

发证日期：2014 年 12 月 25 日 Date of Issue

有效期至：2034 年 12 月 24 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。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.

中华人民共和国国土资源部

Seal

编号 No. 2012440192

姓 名：陈[redacted] Full Name

性 别：男 Sex

[redacted]

身份证号码：[redacted] I.D. No.

持证人签名：Signature of the bearer

发证日期：2013 年 3 月 1 日 Date of Issue

有效期至：2033 年 2 月 28 日 Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部 Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

广东虹宇评估.咨询.大数据

公司资质

房地产评估（一级）、土地评估（二级）、资产评估（不分级）
工程咨询（乙级）、工程造价、不动产登记代理

经营范围

房屋、土地、资产评估：

按揭、抵押、转让、租赁、拍卖、诉讼、课税、作价入股（账）、公证、拆迁赔偿、破产清算、土地征收补偿、土地出让、变更补地价等有形资产和无形资产的评估咨询。

工程咨询：

可行性研究、节能评估、社会稳定风险分析评估、项目建议书、融资计划书、规划咨询、全过程咨询、水土流失防治服务、水利咨询服务、土地整治服务、用地预审报批、节地评价、土地进出占补平衡等咨询服务。

工程造价：

工程概算、预算、结算、竣工结（决）算、投标报价等工程造价咨询服务。

招投标代理：

工程、货物、政府采购、信息技术服务的招投标代理.

不动产登记代理：

不动产登记申请、指界、地籍调查、交易代理、档案整理。

信息数据服务：

信息技术、系统集成、软件开发、数据处理和存储等服务。

企业使命

构筑资产资讯平台
提供资产增值服务

企业愿景

企员成长的家园
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 精益进取
感恩：心怀感激 奉献爱心

服务热线：0759-2238001 134 1488 1188

虹宇评估公众号