

备案号：44095231A0294

查询码：59EF8EFD



## 土地估价报告

项 目 名 称：佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北  
两侧地块（佛山照明厂）因内部决策需要的国有建设用地  
土地使用权市场价值评估

受托估价单位：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：粤卓越评[2023]土10（估）字第1172  
号

提交估价报告日期：2023年11月8日

估价报告备案日期：2023年11月16日



# 佛山照明禅城总部地块 土地估价报告

项目名称：佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧地块（佛山照明厂）因内部决策需要的国有建设用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：粤卓越评[2023]土10（估）字第1172号

电子备案编号：详见备案封面页

提交估价报告日期：二〇二三年十一月八日

# 目 录

第一部分 摘 要 .....	1
一、估价项目名称 .....	1
二、委托估价方 .....	1
三、估价目的 .....	1
四、估价期日 .....	1
五、估价日期 .....	1
六、地价定义 .....	1
七、估价结果 .....	3
八、土地估价师签字 .....	8
九、土地估价机构 .....	8
第二部分 估价对象界定 .....	9
一、委托估价方 .....	9
二、估价对象 .....	9
三、估价对象概况 .....	11
四、影响地价的因素分析 .....	15
第三部分 土地估价结果及其使用 .....	37
一、估价依据 .....	37
二、土地估价 .....	39
三、需要特殊说明的事项 .....	48
第四部分 附 件 .....	53

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧地块（佛山照明厂）因内部决策需要的国有建设用地土地使用权市场价值评估

### 二、委托估价方

委托方：佛山电器照明股份有限公司

### 三、估价目的

为委托方进行内部决策提供土地使用权市场价格参考依据，评估位于佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧地块（佛山照明厂）的国有建设用地土地使用权市场价值。

### 四、估价期日

根据委托方的委托要求，确定估价期日为2023年8月11日，现场查勘日期为2023年11月7日，设定估价对象于估价期日的状况与现场查勘日期一致。

### 五、估价日期

2023年8月11日至2023年11月8日

### 六、地价定义

根据委托方提供的资料，委托方因内部决策的需要，委托我司对佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧地块（佛山照明厂）的国有建设用地土地使用权市场价值（为佛山照明厂地块收储后拟出让地块土地价值）进行评估，并依据目前政府公布的挂账收储政策文件测算土地权属人的补偿数额。

1、土地用途：根据委托方提供的《佛山市自然资源局关于佛山电器照明股份有限公司汾江北路东侧、工业路南侧权属地块控制性指标的复函》、《佛山市自然资源局禅城分局关于提供禅城区汾江北路东侧、工业路北侧



《佛山照明厂》地块规划指引的函》等资料，估价对象一规划用途为二类居住用地（兼容商业商务用地），估价对象二规划用途为商业、商务、娱乐康体用地，兼容二类居住用地，目前实际用途均为工业用地，依据估价目的，结合委托方的要求，本次评估设定土地用途为：估价对象一为二类居住用地、商业用地，估价对象二为商业用地、二类居住用地。

2、土地开发程度：待估宗地于估价期日的实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整，现状主要为工业厂房。根据委托方要求及此次估价目的，本次评估中设定的土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整。

3、关于规划条件的设定：根据委托方提供的资料及估价目的，估价对象一（中、南地块）土地面积为110231.43平方米，容积率（上限）为3.2；估价对象二（北地块）土地面积为27827.5平方米，容积率 $\leq 4.0$ 。根据合法原则及最有效利用原则，结合本次估价目的，本次评估设定估价对象一（中、南地块）容积率为容积率上限3.2；设定估价对象二（北地块）容积率为控规容积率上限4.0。

4、土地价格类型设定：根据估价目的，本次评估土地使用权价值类型设定为国有出让建设用地使用权市场价值。

5、土地使用权年限设定：根据委托方要求及此次估价目的，本次评估设定估价对象为国有出让建设用地，土地使用年期按设定用途的最高出让年限住宅70年，商业40年（从估价期日起计）进行设定。

6、关于估价期日的设定：根据委托方的委托要求，确定估价期日为2023年8月11日，现场查勘日期为2023年11月7日，设定估价对象于估价期日的状况与现场查勘日期一致。

本报告的评估结果是在上述设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下于估价期日2023年8月11日的正常市场条件下的国有建设用

地土地使用权评估价值。

表 1-1 估价对象地价定义一览表

位置	估价期日的证载(或批准)用途	估价设定的用途	剩余土地使用权年限(年)	设定容积率	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	设定土地使用权类型	备注
禅城区汾江北路东侧、工业路南侧权属地块(以下简称“中、南区”)	二类居住用地(兼容商业商务用地)	二类居住用地、商业用地	住宅 70 年, 商业 40 年	3.2	宗地外“六通”及宗地红线内场地平整	宗地外“六通”及宗地红线内场地平整	国有建设用地使用权	“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气)
禅城区汾江北路东侧、工业路北侧(以下简称“北区”)	商业、商务、娱乐康体用地, 兼容二类居住用地	商业用地、二类居住用地	住宅 70 年, 商业 40 年	4.0	宗地外“六通”及宗地红线内场地平整	宗地外“六通”及宗地红线内场地平整	国有建设用地使用权	“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气)

## 七、估价结果

### 1、土地估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得到估价对象在估价期日为 2023 年 8 月 11 日、估价设定用途、设定年限及开发程度等条件下的国有建设用地土地使用权市场价值为:

土地面积合计: 138058.93 平方米,

计容建筑面积合计: 464050.58 平方米,

总地价: 361843.14 万元(保留两位小数),

大写: 人民币叁拾陆亿壹仟捌佰肆拾叁万壹仟肆佰元整。

其中,

(1) 估价对象 1(中、南区):

土地面积: 110231.43 平方米,

计容建筑面积: 352740.58 平方米,

单位楼面地价: 9040 元/平方米,

总地价: 318877.48 万元(保留两位小数),

大写: 人民币叁拾壹亿捌仟捌佰柒拾柒万肆仟捌佰元整。



(2) 估价对象 2 (北区):

土地面积: 27827.5 平方米,  
计容建筑面积: 111310 平方米,  
单位楼面地价: 3860 元/平方米,  
总地价: 42965.66 万元 (保留两位小数),  
大写: 人民币肆亿贰仟玖佰陆拾伍万陆仟陆佰元整。  
具体结果详见《土地估价结果一览表》。

**2、挂账收储补偿收入:**

中、南区地块规划用地性质主导功能为二类居住用地, 净用地面积为 110231.43 平方米, 容积率为 3.2, 在估价期日 (2023 年 8 月 11 日) 评估楼面单价为 9040 元/平方米, 中、南区地块的市场价值约为 318877.48 万元。

北区地块规划用地性质主导功能为商服用地, 净用地面积 27827.50 平方米, 容积率为 4.0, 在估价期日 (2023 年 8 月 11 日) 评估楼面单价为 3860 元/平方米, 北区地块的市场价值约为 42965.66 万元。

根据《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新 (“三旧” 改造) 工作的实施意见 (试行)》 (佛府办 [2018] 27 号) 及《佛山市禅城区人民政府关于印发佛山市禅城区国有土地使用权出让收入分配方案的通知》 (佛禅府 [2019] 53 号), “工改居”、“工改商” 收入分配方案如下:

(1) “工改居”: 由区土地储备中心纳入储备管理的“旧厂房”挂账收储土地, 根据城市更新规划调整为居住用地的 (居住用地指以居住为主导功能的用地), 土地出让变现后, 按照以下标准补偿原土地权属人: 城市更新项目规划容积率 2.5 (含) 以下部分, 按该部分土地出让价款收入的 50% 补偿; 城市更新项目规划容积率 2.5 以上部分, 按该部分土地出让价款收入的 5% 补偿。

(2) “工改商”: 由区土地储备中心纳入储备管理的“旧厂房”挂账

收储土地，根据城市更新规划调整为商服用地的（商服用地指以商服为主导功能的用地），土地出让变现后，按照以下标准补偿原土地权属人：城市更新项目规划容积率 3.0（含）以下部分，按该部分土地出让价款收入的 60%补偿；城市更新项目规划容积率 3.0 以上部分，按该部分土地出让价款收入的 30%补偿。

根据上述地价评估结果、挂账收储补偿政策以及权属人提供的产权资料等，

中、南区权属地块补偿收益

$$=[110231.43 \times 2.5 \times 9040 \times 50\% + 110231.43 \times (3.2 - 2.5) \times 9040 \times 5\%] \div 10000 = 128049.24 \text{ (万元)} \text{ (保留两位小数)}$$

北区权属地块补偿收益

$$=[27827.50 \times 3 \times 3860 \times 60\% + 27827.50 \times (4 - 3) \times 3860 \times 30\%] \div 10000 = 22556.97 \text{ (万元)} \text{ (保留两位小数)}$$

$$\text{佛山照明禅城总部地块土地补偿收入} = 128049.24 + 22556.97 \\ = 150606.21 \text{ (万元)}。$$

本次挂账收储补偿收入按现有相关文件理解计算所得，仅供委托方参考，实际补偿收入应以实际挂牌出让成交地价进行计算。

（本页以下为空白）

表 1-2 土地估价结果一览表

估价机构：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司  
 估价日期：2023年8月11日  
 估价目的：为委托方进行内部决策提供土地使用权市场价格参考依据

估价报告编号：粤卓越评[2023]土10(估)字第1172号  
 估价期日的土地使用权类型：设定为国有建设用地的使用权

序号	估价期日的土地使用者	宗地名称	产权证号	估价期日的用途		容积率		估价日期 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	土地使用 年限(年)	用地面积 (平方米)	计容建筑 面积(m <sup>2</sup> )	楼面地 价(元/ m <sup>2</sup> )	总地价(万 元)	挂账收储 补偿收入 (万元)	备注
				实际	设定	规划	实际									
1	-	佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南侧权属地块(简称“中、南区”)	-	二类居住用地(兼容商业用地)	工业用地	二类居住用地、商业用地	3.2	-	3.2	住宅70年,商业40年	110231.43	352740.58	9040	318877.48	128049.24	“工改居”
2	-	佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路北侧(简称“北区”)	-	商业、商务、娱乐康体用地,兼容二类居住用地	工业用地	商业用地、二类居住用地	4.0	-	4.0	住宅70年,商业40年	27827.5	111310	3860	42965.66	22556.97	“工改商”
合计											138058.93	464050.58		361843.14	150606.21	

备注：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：见估价对象基础设施条件表；  
 (3) 规划限制条件：本次评估根据委托方提供的《佛山市自然资源局关于提供禅城区汾江北路东侧、工业路北侧(佛山照明厂)地块规划指引的函》等资料所载规划指标进行设定，若最终规划指标有变化，估价结果应作相应调整或重新估价。  
 (4) 本次估价目的是为委托方进行内部决策提供土地使用权市场价格参考依据。  
 二、其他需要说明的事项：  
 请详细阅读本报告“需要特殊说明的事项”。





估价对象基础设施条件表(实际土地开发程度)

项目	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
估价对象 1	红线内场地平整, 现状主要为工业厂房	临汾江北路、汾江北一街、规划光明路	市政供电	市政供水	市政排水	无	市政供气无	市政通讯
估价对象 2	红线内场地平整, 现状主要为工业厂房	临汾江北路、规划光明路、市政路	市政供电	市政供水	市政排水	无	市政供气无	市政通讯



广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

2023年11月8日



八、土地估价师签字

估价师姓名                  估价师证书号                  盖                  章                  签                  字

梁锦焯

2012440070

(资格证号 2009440034)



梁锦焯

林秀玲

2017440109

(资格证号 2014440252)



林秀玲

九、土地估价机构

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

估价机构法定代表人签字:



二〇二三年十一月八日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托方：佛山电器照明股份有限公司

### 二、估价对象

根据委托单位提供的《国有土地使用证》、《不动产权证》资料记载，项目地块基本情况信息如下：

- 1、土地权属人：佛山电器照明股份有限公司。
- 2、地块位置：广东省佛山市禅城区汾江北路 64 号，即汾江北路以东、文昌路以北。
- 3、土地用途：国有出让工业用地。
- 4、土地面积情况：佛山照明总部工业用地均已办理国有土地使用证，共 6 本产权证，土地面积合计为 184074 平方米，折合约 276 亩。
- 5、总体地块四至：东至规划光明路，南至汾江北一街，西至汾江北路，北至市政路。

项目地块具体土地权属明细如下表：

序号	所在地块	座落	地类(用途)	证号	土地使用权人	使用权类型	使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	地号
1	中、南区	佛山市汾江北路 15 号	工业	佛府国用(2001)字第 06000613934 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	57779	2042/10/20	60002030005
2	中、南区	佛山市工业大道南侧、广湛铁路西侧	工业	佛府国用(2002)第 06000619106 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	13008	2052/10/15	60002032023
3	中、南区	佛山市禅城区汾江北路 18 号	工业	佛府国用(2003)第 06000621208 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	20642	2052/9/3	60002031917
4	中、南区	佛山市汾江北路东侧	工业	佛府国用(2002)字第 06000619330 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	32142	2051/8/31	60002030003
小计							123571	—	—

序号	所在地块	座落	地类(用途)	证号	土地使用权人	使用权类型	使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	地号
5	北区	佛山市工业大道北侧	工业	佛府国用(2000)字第06000610171号	佛山电器照明股份有限公司	出让	53690	2050/8/18	6000201010
6	北区	佛山市汾江北路22号(厂区东北角)	工业	佛府国用(2000)第06000610169号	佛山电器照明股份有限公司	出让	6813	2043/6/23	6000201013
小计							60503	—	—
合计							184074	—	—

本次评估对象为项目地块参照控规土地用途下的出让性质土地市场价格，故本次评估不考虑项目地块目前工业用途及地上建筑物价值，报告以下相关描述以设定控规用途进行介绍。

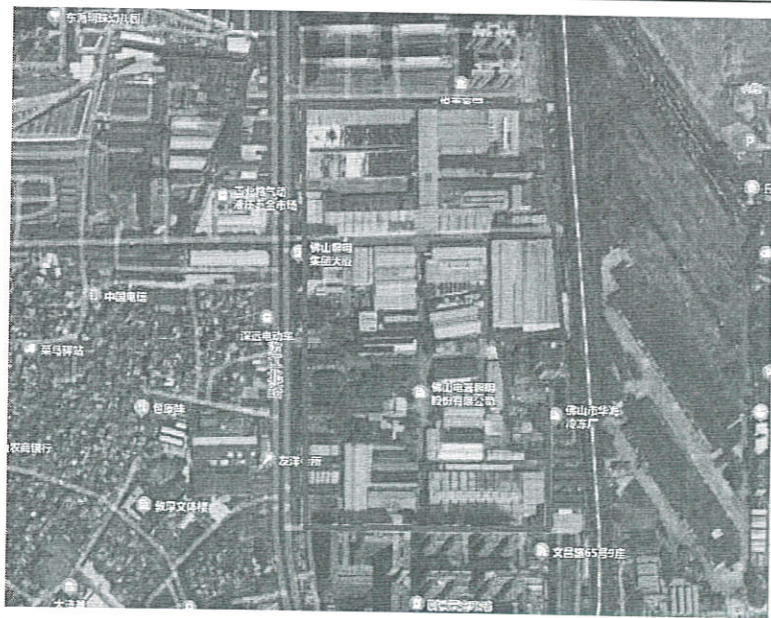
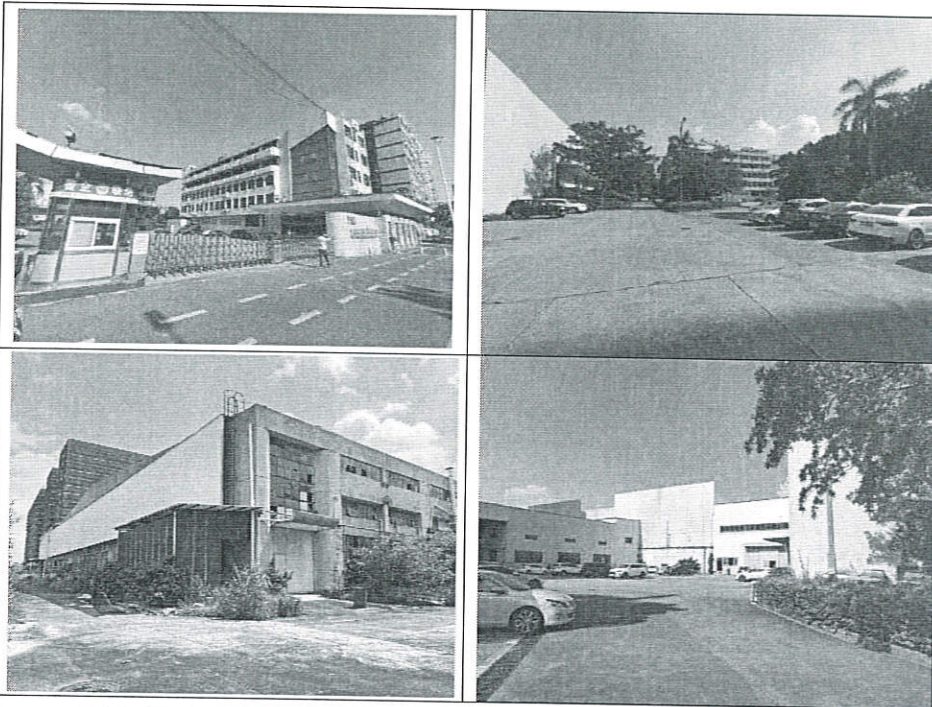
根据委托方提供的《佛山市自然资源局关于佛山电器照明股份有限公司汾江北路东侧、工业路南侧权属地块控制性指标的复函》、《佛山市自然资源局禅城分局关于提供禅城区汾江北路东侧、工业路北侧(佛山照明厂)地块规划指引的函》等资料，估价对象为位于佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧地块(佛山照明厂)的国有建设用地，土地面积合计为138058.93平方米(具体范围详见下表2-1)，估价对象一规划土地用途为二类居住用地(兼容商业商务用地)，估价对象二规划土地用途为商业、商务、娱乐康体用地，兼容二类居住用地，权利类型均设定为国有建设用地使用权，土地使用年期均设定为住宅70年，商业40年。

表2-1 估价对象基本情况表(新规划条件)

序号	位置	产权证	土地权属人	规划土地面积(平方米)	评估范围土地面积(平方米)	土地级别	估价期日的用途	他项权利
1	佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南侧权属地块(简称“中、南区”)	—	佛山电器照明股份有限公司	110231.43	110231.43	住宅2级、商业3级	现状用途:工业用地; 本次评估设定用途:二类居住用地、商业用地	无



序号	位置	产权证	土地权属人	规划土地面积(平方米)	评估范围土地面积(平方米)	土地级别	估价期日的用途	他项权利
2	佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路北侧(简称“北区”)	-	佛山电器照明股份有限公司	27827.5	27827.5	住宅2级、商业3级	现状用途:工业用地; 本次评估设定用途:商业用地、二类居住用地	无
合计				138058.93	138058.93			



估价对象现状及位置示意图

### 三、估价对象概况



### (一) 土地登记状况

根据委托方提供的《佛山市自然资源局关于佛山电器照明股份有限公司汾江北路东侧、工业路南侧权属地块控制性指标的复函》、《佛山市自然资源局禅城分局关于提供禅城区汾江北路东侧、工业路北侧(佛山照明厂)地块规划指引的函》等资料,确定估价对象土地登记状况如下:

- 1、权属来源:估价对象为国有建设用地。
- 2、土地位置:佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南侧权属地块,佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路北侧,详见表 2-1。
- 3、土地权属人:详见表 2-1。
- 4、四至:估价对象四至情况详见表 2-2。

表2-2 各地块四至一览表

序号	名称	东至	南至	西至	北至
1	中、南区	规划光明路	汾江北一街	汾江北路	内部道路
2	北区	规划光明路	内部道路	汾江北路	市政路
3	整体	规划光明路	汾江北一街	汾江北路	市政路

- 5、土地用途:详见表 2-1。
- 6、土地面积:合计 138058.93 平方米,详见表 2-1。
- 7、土地使用年限:根据委托方提供的资料,估价对象为国有建设用地,根据估价目的,本次评估设定估价对象土地使用年期为住宅 70 年,商业 40 年。
- 8、土地级别:住宅 2 级、商业 3 级。

### (二) 土地权利状况

#### 1、土地使用权类型

于估价期日,根据委托方提供的项目资料,本次评估设定估价对象土地权利类型为国有建设用地使用权,设定估价对象一土地用途为二类居住用地、商业用地,估价对象二土地用途为商业用地、二类居住用地。

## 2、土地使用年期

根据委托方提供的资料，估价对象为国有建设用地，根据估价目的和《委托方要求》，本次评估设定估价对象土地使用年期为住宅70年，商业40年。

## 3、他项权利

至估价期日，据估价人员所掌握的资料，估价对象为佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧地块，为佛山照明厂地块收储后拟出让地块，不明确是否存在抵押、担保以及其他法定优先受偿权利，本次评估未考虑抵押、担保以及其他法定优先受偿权利价值对估价对象评估价值的影响。

## 4、设定用途与实际使用用途一致性分析

根据委托方提供的《佛山市自然资源局关于佛山电器照明股份有限公司汾江北路东侧、工业路南侧权属地块控制性指标的复函》、《佛山市自然资源局禅城分局关于提供禅城区汾江北路东侧、工业路北侧（佛山照明厂）地块规划指引的函》等资料，估价对象一规划用途为二类居住用地(兼容商业商务用地)，估价对象二规划用途为商业、商务、娱乐康体用地，兼容二类居住用地，目前实际用途为工业用地，本次评估依据估价目的，结合委托方的要求，本次评估设定土地用途为二类居住用地、商业用地，设定用途与开发完成后使用用途一致。

### (三) 土地利用状况

#### 1、土地现状利用条件

根据委托方提供的有关权属资料及估价人员现场勘查情况，截至估价期日，估价对象实际开发程度已达宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整，现状主要为工业厂房，形状规则，土地利用情况详见“估价对象现状利用照片”。

#### 2、土地规划利用条件

根据委托方提供的《佛山市自然资源局关于佛山电器照明股份有限公司汾江北路东侧、工业路南侧权属地块控制性指标的复函》、《佛山市自然资源局

禅城分局关于提供禅城区汾江北路东侧、工业路北侧(佛山照明厂)地块规划指引的函》等资料,待估宗地主要规划指标如下:

(1) 中、南区

- ①用地位置: 佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南侧;
- ②用地性质: 二类居住用地(兼容商业商务用地);
- ③计容建筑面积: 设定为 352740.58 平方米;
- ④土地面积: 110231.43 平方米;
- ⑤容积率:  $\leq 3.2$ , 本次评估按最大值设定为 3.2;
- ⑥建筑密度:  $\leq 30\%$ , 本次评估按最大值设定为 30%;
- ⑦绿地率:  $\geq 30\%$ , 本次评估按最小值设定为 30%;
- ⑧配套设施: 地块需配建文化活动室、社区居委会、社区警务室、社区卫生服务站、幼儿园等;

具体规划条件详见附件。

(2) 北区

- ①用地位置: 汾江北路东侧、工业路北侧(佛山照明厂)地块;
- ②用地性质: 商业、商务、娱乐康体用地, 兼容二类居住用地;
- ③计容建筑面积: 设定为 111310.0 平方米;
- ④土地面积: 27827.50 平方米(其中地块一 20794.47 平方米, 地块二 7033.03 平方米);
- ⑤容积率:  $\leq 4.0$ , 本次评估按最大值设定为 4.0;
- ⑥建筑密度:  $\leq 45\%$ , 本次评估按最大值设定为 45%;
- ⑦绿地率:  $\geq 25\%$ , 本次评估按最小值设定为 25%;
- ⑧规划用地强度: 兼容二类居住用地面积不超过地块总净用地面积的 30%, 兼容二类居住类建筑的计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 20%。独立占地的两个指标要同时满足, 非独立占地的按计容建筑面积控制, 且本地块不得设置服务型公寓;



⑨建筑最高点高度控制要求:按附图所示的机场控高线(85国家高程)要求控制。若建筑最高点高度超过45米(85国家高程),则须报机场管理部门审核同意。

⑩公共设施配套要求:

配电房(含公共电房、开关房等),燃气调压站(柜)等市政设施,其中在地块二设置开关房一处;信息基础设施;物业管理用房,建筑面积按规划总建筑面积的2‰计;体育健身场地,按居住人均用地面积 $\geq 0.3\text{ m}^2$ 或按居住人均建筑面积 $\geq 0.1\text{ m}^2$ 标准配置;公共停车场(库),设置在地块一,建筑面积: $\geq 3500\text{ m}^2$ (100泊位);文化活动中心,设置在地块二,建筑面积 $\geq 2400\text{ m}^2$ ,用地面积 $\geq 3000\text{ m}^2$ ;社区卫生服务站,设置在地块二,建筑面积 $\geq 150\text{ m}^2$ 。社区居家养老服务设施,应按每百户不低于 $20\text{ m}^2$ 的标准配套。

具体规划条件详见附件。

#### 四、影响地价的因素分析

##### (一)一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素,通过对土地供给和需求两方面的不同作用,影响城市地价的总体水平。

##### 1、城市资源状况

**[地理位置]**佛山位于中国广东省中南部,地处珠江三角洲腹地,东倚广州,毗邻港澳,与香港、澳门分别相距231公里和143公里,地理位置为东经 $113^{\circ}06'$ ,北纬 $23^{\circ}02'$ 。东接广州,南邻香港、澳门,南接中山市、江门市,西接肇庆市、云浮市,是粤港澳大湾区重要节点城市、珠三角地区西翼经贸中心和综合交通枢纽,与广州共同构成“广佛都市圈”和粤港澳大湾区三大极点之一。

**[自然与人文环境]**佛山气候温和,雨量充足,四季如春,属亚热带季风性湿润气候,自古就是富饶的鱼米之乡。佛山河网密布,生态环境优美,是独

具特色的岭南水乡。佛山素有陶艺之乡、粤剧之乡、武术之乡、广纱中心、岭南成药之乡、南方铸造中心、民间艺术之乡等美誉。佛山历史文化底蕴深厚，有丰富的旅游资源。佛山祖庙、西樵山、南风古灶、清晖园、皂幕山、南国桃园、陈村花卉世界、三水荷花世界被评为“佛山新八景”。

**【行政区划与人口状况】** 佛山市现辖禅城、顺德、南海、三水、高明5个市辖区，常住人口超960万人，其中户籍人口495.4万人。佛山是著名侨乡，祖籍佛山的华侨和港澳台同胞达140万人，其中港澳同胞80多万人，旅外侨胞达240万人。

**【城市基础设施建设】** 广明高速陈村至西樵段、肇花高速三水段正式通车。市域路网中禅西大道二期、G321南海段改造、三花公路改造、南庄至九江公路复线、佛陈大桥扩建和樵乐路、龙湾大桥、季华路快速化改造完工。贵广、南广铁路佛山段通车，三水南站投入使用。佛山西站、佛肇城际线、广佛地铁二期完成建设，城市轨道交通二号线一期、南海新型交通系统试验段工程开工，城市轨道交通三号线工程开展前期工作。能源、水利、通信宽带、智能电网等建设加强。国家重点项目500千伏“西电东送”换顺线工程、500千伏东坡变电站、16个110千伏以上输变电项目投产。光纤入户率达34.5%，新增4G基站8322个。佛山市成为首批国家信息惠民试点城市。

**【交通运输条件】** 佛山依托在粤港澳大湾区中承东启西的区位特点，大力推进基础设施“硬联通”和制度规则“软联通”，深化与广深港澳对接合作，助推珠江口两岸协同发展，强化对粤西及西南地区的辐射带动作用，为大湾区建设向纵深发展发挥着关键支撑作用。构建多层次现代化枢纽型交通体系，已建成地铁线路4条，城际铁路线路2条，国家铁路线路5条，在建及近期拟建地铁线路4条，城际铁路3条，国家铁路6条，规划地铁线路14条，城际铁路2条，国家铁路1条。高速公路建成通车里程560公里，近五年共打通“断头路”149条，与大湾区各城市基本实现2小时内通达。现有4C级佛山沙堤机场，规划建设4F级珠三角枢纽(广州新)机场，将与广州白云机场共同形成国际航空枢纽。

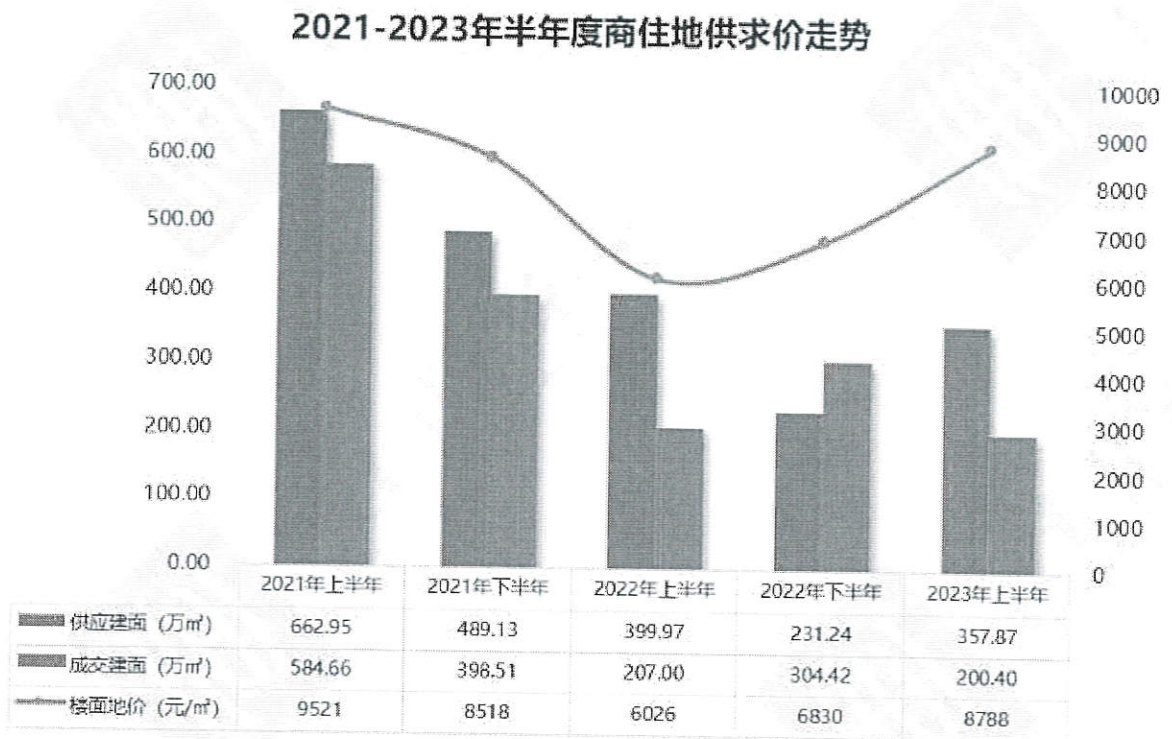


西江、北江及其支流贯穿佛山全境，佛山现有港口、码头93个，通航河流78条，通航里程1075公里。

## 2、不动产市场状况

### (1) 土地市场

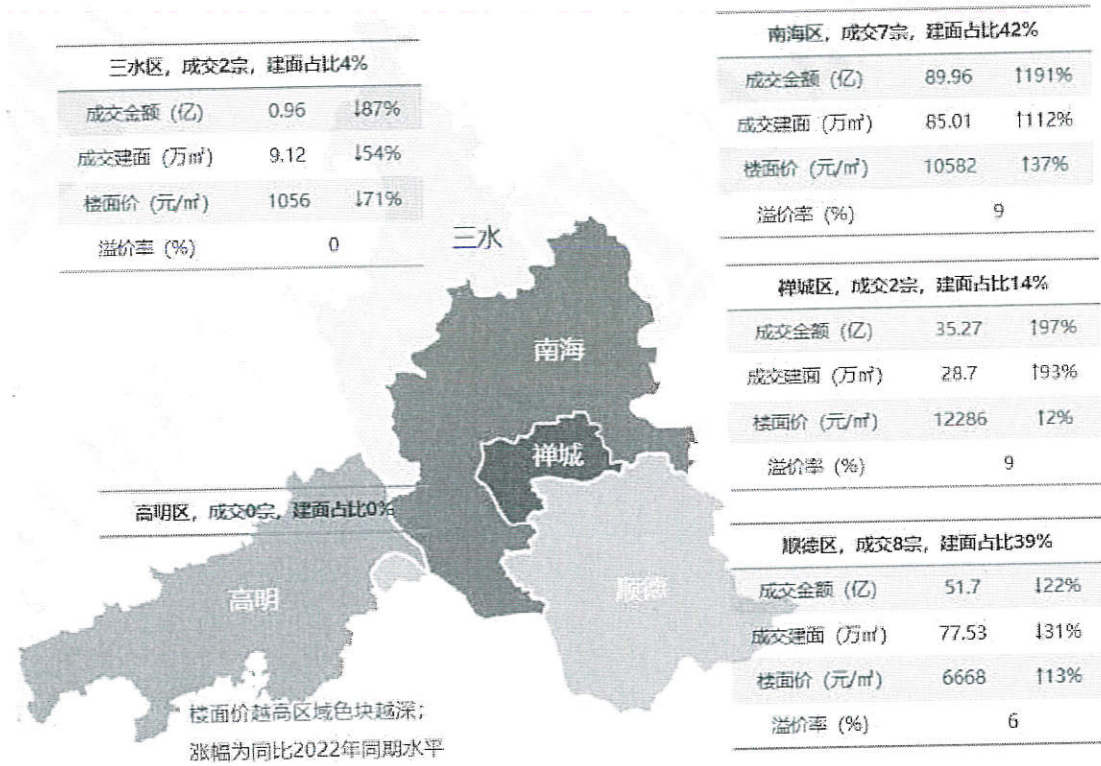
上半年商住地成交总量创三年新低，楼面价回升。



2023年上半年佛山市全市商住地成交19宗，成交建面200万㎡，楼面地价8878元/㎡，溢价率8.1%，除了成交建面下跌3.2%外，其他数据同比均有不同程度涨幅。

从区域上看，全市成交聚焦禅南顺核心区，土地价值同比均有涨幅；其中南海区成交金额、成交建面及楼面地价上升幅最为明显；禅城仍处于成交楼面地价第一梯队；三水成交2宗商业地，高明区无土地成交。

2023年上半年佛山各区商住地用地成交比例图



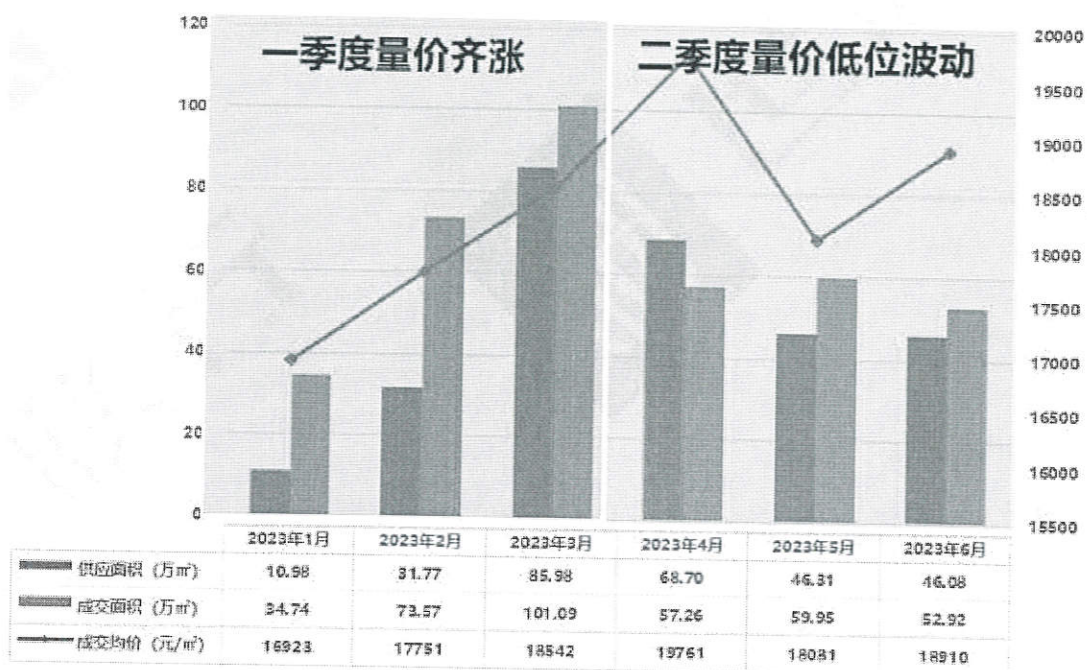
(2) 房地产市场

①住宅市场

2023年一季度疫情放开佛山市住宅市场需求释放成交回升, 但实际回暖周期仅有6周, 市场回落后节点效应弱化; 二手挂牌量升价跌, 一手风险未解促使二手成交占比在二季度上升, 且改善属性更强; 上半年已有一半板块进行价格调整, 下半年业绩压力下, 将有更多板块和项目调整价格保流量。

2023年上半年佛山市供应约290万㎡, 同比增长超30%, 成交约380万㎡, 同比基本持平, 成交套数下跌1%, 均价在豪宅项目拉动下, 结构性上涨4.5%至18325元/㎡。成交一季度回暖, 量价齐涨, 二季度回落, 低位波动。

## 2023年上半年佛山市一手住宅月度供求走势



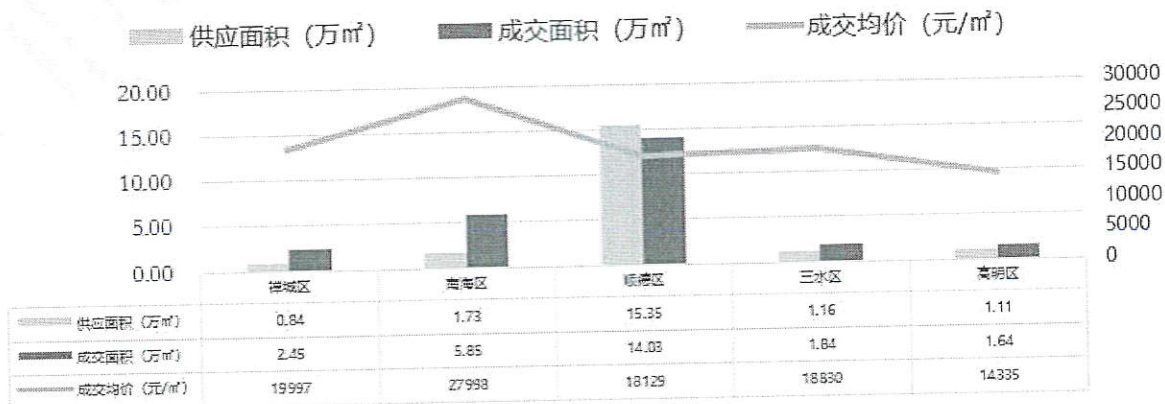
市场供应集中中心三区，供应均同比大增超过45%，外围供应下跌；成交方面禅城市场份额上升，外围三水高明市场份额持续缩减。禅城主要依靠高端豪宅项目支撑，顺德南海以价换量。2023年上半年供应放缓，以消耗库存为主，库存在1173.33万㎡，较2022年有所降低，去化周期18.5个月。顺德目前库存面积最大，为396.7万㎡，而禅城区去化周期最健康，为8.4个月。

## ②商业市场

2023年上半年佛山市商铺供应环比上涨5.2%，为20.18万㎡，网签量价齐跌，商铺投资意愿降低，成交量环比下跌0.4%，价格环比下跌12.5%。除部分镇街大宗交易外，投资更聚焦中心区资产。



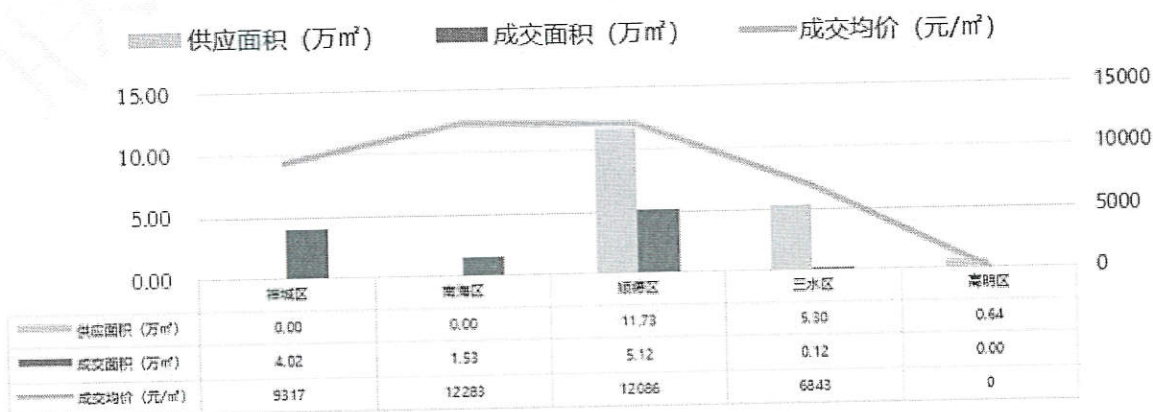
### 2023年上半年各区商铺成交情况



### ③ 办公市场

2023年上半年佛山市供应17.67万㎡，同比增长超300%，成交10.78万㎡，同比增长11.4%，成交套数下跌13.4%，疫情后经济恢复及大宗交易刺激，成交止跌回升。成交主要集中在佛山新城、祖庙等核心区。

### 2023年上半年各区写字楼成交情况



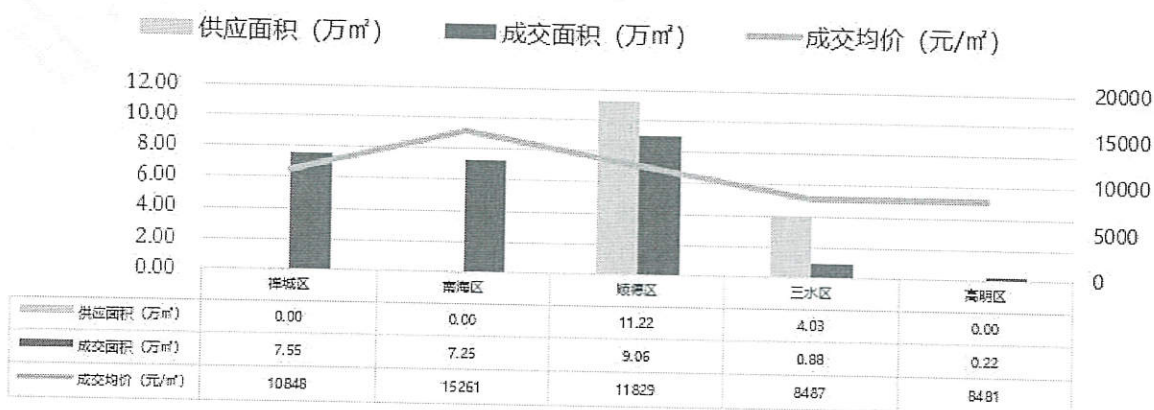
### ④ 公寓市场

2023年上半年佛山市公寓、商铺量价下跌，以价换量，拥有中心区域、轨交片区特征或大型综合商业体项目更受青睐；公寓、写字楼及商铺库存均超200万㎡，对后续运营方全周期服务能力要求提升；类住宅公寓、工业性质的产业载体、高端消费市场等区别于传统商业物业的项目异军突起，成新兴力量。

2023年上半年供应15.25万㎡，同比下降10.8%，成交仅为24.96万㎡，仅为去年同期一半不到，成交套数下跌约60%，低价出货为市场主流，价格连

续第二年下滑，为12381元/m<sup>2</sup>。成交聚集在禅南顺中心片区。

### 2023年上半年各区公寓成交情况



2023年上半年佛山楼价稳中有跌。一是为政策定调，释放楼市积极信号。二是佛山地价先缩后升，高位带动区域热度上升；尤其是邻近的广州地区优质土地楼面价屡创新高，该区域项目价格水平或将上调在将来。此外，央行和住建部要求试点房企2023年6月30日前完成减债目标，对大型房企周转率提出严格要求。因此，预计2023年下半年佛山房价将保持在合理区间。

### 3、产业政策

(1) 佛山市以都市农业、生态农业、观光农业、外汇农业和品牌农业为方向，推动传统农业向现代农业转型。完善农产品交易市场和流通网络，加快形成生产、加工、流通有机结合的产业链，提升农业产业化、组织化水平。

(2) 大力发展先进制造业，重点发展装备制造、汽车及零配件、新型显示器件等产业，优先发展电子信息、生物制药、医疗器械、新能源、新材料、环保等新兴产业和高新技术产业，继续用高新技术、先进适用技术和现代管理技术改造提升家电、建材、纺织等优势传统产业。

(3) 贯彻落实国家和省扶持中小企业的各项优惠政策，推进“减税、让利、减费”工作，切实减轻企业负担。引导中小企业找准发展定位，及时调整市场策略和产品结构，加大内销市场开发力度。

(4) 坚持统筹协调、分类指导，促进五区共同发展。支持五区按照城市



发展定位,充分发挥各自特色和优势,实行差异化发展。进一步加强统筹力度,对重大项目在佛山市五区统筹安排。

#### 4、不动产制度与行业政策

2023年1月5日,人民银行、银保监会发布通知,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整,有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况,“因城施策”用足用好政策工具箱,更好地支持刚性住房需求,形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。

2023年3月30日,自然资源部、中国银行保险监督管理委员会联合印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》,决定深化不动产登记和金融便民利企合作,协同做好不动产“带押过户”。通知要求,各地要在已有工作的基础上,根据当地“带押过户”推行情况、模式及配套措施情况,深入探索,以点带面,积极做好“带押过户”。要推动省会城市、计划单列市率先实现,并逐步向其他市县拓展;要推动同一银行业金融机构率先实现,并逐步向跨银行业金融机构拓展;要推动住宅类不动产率先实现,并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖,常态化开展“带押过户”服务。

2023年5月15日,央行发布2023年第一季度中国货币政策执行报告。报告提出,下一阶段,要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房价、稳预期,稳妥实施房地产金融审慎管理制度,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,满足行业合理融资需求,推动行业重组并购,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,因城施策,支持刚性和改善性住房需求,加快完善住房租赁金融政策体系,促进房地产市场平稳健康发展,推动建立房地产业发展新模式。报告还显示,截至3月末,83个城市下调了首套房贷利率下限,较全国

下限低 10-40 个基点，12 个城市取消了首套房贷利率下限。

2023 年 5 月 16 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖表示，尽管房地产市场需求出现恢复迹象，但房地产投资和开发建设仍在下降，房地产市场整体处于调整期，稳定房地产市场，保障和改善民生，仍需要继续努力。下阶段，随着经济恢复向好，稳定房地产市场政策显效、市场预期好转，房地产市场有望逐步企稳。

2023 年 6 月 29 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，其中审议通过了《关于促进家居消费的若干措施》。会议指出，家居消费涉及领域多、上下游链条长、规模体量大，采取针对性措施加以提振，有利于带动居民消费增长和经济恢复。要打好政策组合拳，促进家居消费的政策要与老旧小区改造、住宅适老化改造、便民生活圈建设、完善废旧物资回收网络等政策衔接配合、协同发力，形成促消费的合力

2023 年 7 月 24 日，中央政治局会议上针对房地产，提出要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

2023 年 8 月 1 日，央行提出，支持房地产市场平稳健康发展。落实好“金融 16 条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

央行的最新政策调整释放了积极信号，将有力促进房地产市场的平稳发展。政策的调整将降低购房门槛，刺激市场需求，同时也将有助于稳定市场情绪，避免市场的过度波动和异常情况的发生。



## 佛山市房地产政策

### (1) 佛山全市不限购政策

根据《佛山市住房和城乡建设局关于进一步优化房地产调控政策的通知》，2022年12月10日起，在本市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易。上述区域暂停实施住房限购政策，意味着佛山执行了6年的限购政策全部取消。

房贷方面，普通住宅首套房是2成首付，非普通住宅(>144平)最低2成首付；若首套未结清，二套最低2成首付，非普通住宅(>144平)最低3成首付；若购买第三套房或以上，二套已结清，最低3成首付，一套未结清是4成首付，二套未结清将会停贷。

贷款政策			
名下房产	贷款记录	首付比例	
		普通住宅	非普通住宅(>144平)
首套	/	2成	最低2成
二套	无贷款记录或已还清	2成	最低2成
	未还清	最低2成	最低3成
三套或以上	二套已结清	最低3成	
	一套未结清	4成	
	二套未结清	停贷	

### (2) 入户、入学政策

2022年3月16日，佛山新市民服务信息网上公布了《佛山市2022年度积分入户指标数和分配方案》，根据方案显示，2022年佛山积分入户指标数为9000个。根据分配，2022年五区积分入户指标数分别是：禅城区1300个，南海区2600个，顺德区3200个，高明区500个，三水区1400个。

## 佛山市 2022 年度积分入户指标数和分配方案

行政区域	指标数(个)	说明
禅城区	1300	1. 申请积分入户的随迁人员不计入指标数。 2. 指标计算周期以各区签发《佛山市积分制入户卡》日期为准，起止时间为 2022 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日。 3. 指标数由各区根据实际情况，按季度自行分配。 4. 各区签发的《佛山市积分制入户卡》，只限于签发所在区入户，不能跨区入户。
南海区	2600	
顺德区	3200	
高明区	500	
三水区	1400	
合计	9000	

按照《佛山市新市民积分制服务管理办法》细则，自 2019 年 1 月 1 日后获得房产证明的，将一律纳入积分申请入学。作为计分指标之一，本人、配偶或本人直系亲属（父母、子女）在佛山市拥有合法房产（含住宅和非住宅），按房产建筑面积每平方米积 1 分计分，拥有多个房产证明的，按各产权面积相加的总面积计算积分，最高可计 144 分。

### （3）中专大专毕业生佛山购房将不受户籍限制

2022 年 3 月 24 日，佛山市人力资源和社会保障局发布《佛山市人力资源和社会保障局关于新冠肺炎疫情期间明确优粤佛山卡 T 卡申领对象的补充通知》，根据《通知》提及，本次政策由“全日制大专学历证书”调整为“具有全日制或非全日制大专、或非全日制本科学历”，办理优粤佛山卡 T 卡的门槛也由全日制大专学历降低到非全日制大专学历，即变相放松限购门槛。

### （4）佛山调整公积金政策

根据佛山市住房公积金管理中心发布《佛山市住房公积金管理中心关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》，根据佛山市住房公积金可用量确定最高贷款额。累计依时足额缴存住房公积金 1 年（含）以上 2 年（不含）以下的，贷款额度个人最高不超过 20 万元；累计依时足额缴存住房公积金 2 年（含）以上 3 年（不含）以下的，贷款额度个人最高不超过 25 万元；累计依时足额



缴存住房公积金3年(含)以上的,贷款额度个人最高不超过30万元。如贷款仍不足够,且个人有偿还能力的,可同时申请组合贷款(住房公积金贷款+商业贷款)。停止向已有两套住房的缴存职工家庭(包括借款人、配偶及未成年子女,下同)发放贷款。缴存职工家庭公积金贷款没有还清前,不得再次申请。住房套数认定标准,以房屋交易记录、房屋权属登记和住房公积金贷款记录为准。调整后的《贷款办法》从2021年5月1日起执行,即日起受委托银行受理的贷款申请按新办法执行,有效期为5年。

### (5) 认房不认贷

从2023年2月1日起,佛山市全市停止个人住房查询的对外查询业务,开启“认贷不认房”时代!同时,佛山户口或者在佛工作,半年内无新增房贷或信用卡,可免查首付来源和流水。

## 5、税收与金融政策

### (1) 相关税收政策

2016年3月28日,财政部发布《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日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

2016年3月31日,国家税务总局制定了《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》和《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》,自2016年5月1日起施行。

2016年4月25日,国家税务总局制定了《关于营改增后契税 房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号),自2016年5月1日起执行。

2019年3月20日,财政部、税务总局、海关总署发布《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),

2019年4月1日起执行。文件部分内容如下：

①增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%税率的,税率调整为13%;原适用10%税率的,税率调整为9%。

②纳税人购进农产品,原适用10%扣除率的,扣除率调整为9%。纳税人购进用于生产或者委托加工13%税率货物的农产品,按照10%的扣除率计算进项税额。

③原适用16%税率且出口退税率为16%的出口货物劳务,出口退税率调整为13%;原适用10%税率且出口退税率为10%的出口货物、跨境应税行为,出口退税率调整为9%。

## (2)相关金融政策

①《中国人民银行公告〔2019〕第15号》(2019年8月16日)

一、自2019年8月20日起,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月20日(遇节假日顺延)9时30分公布贷款市场报价利率,公众可在全国银行间同业拆借中心和中国人民银行网站查询。二、贷款市场报价利率报价行应于每月20日(遇节假日顺延)9时前,按公开市场操作利率(主要指中期借贷便利利率)加点形成的方式,向全国银行间同业拆借中心报价。全国银行间同业拆借中心按去掉最高和最低报价后算术平均的方式计算得出贷款市场报价利率。三、为提高贷款市场报价利率的代表性,贷款市场报价利率报价行类型在原有的全国性银行基础上增加城市商业银行、农村商业银行、外资银行和民营银行,此次由10家扩大至18家,今后定期评估调整。四、将贷款市场报价利率由原有1年期一个期限品种扩大至1年期和5年期以上两个期限品种。银行的1年期和5年期以上贷款参照相应期限的贷款市场报价利率定价,1年期以内、1年至5年期贷款利率由银行自主选择参考的期限品种定价。五、自即日起,各银行应在新发放的贷款中主要参考贷款市场报价利率定价,并在浮动利率贷款合同中采用贷款市场报价利率作为定价基准。存量贷款的利率仍



按原合同约定执行。各银行不得通过协同行为以任何形式设定贷款利率定价的隐性下限。六、中国人民银行将指导市场利率定价自律机制加强对贷款市场报价利率的监督管理，对报价行的报价质量进行考核，督促各银行运用贷款市场报价利率定价，严肃处理银行协同设定贷款利率隐性下限等扰乱市场秩序的违规行为。中国人民银行将银行的贷款市场报价利率应用情况及贷款利率竞争行为纳入宏观审慎评估（MPA）。

### ②优化税制结构，推进房地产税立法

2021年3月13日，新华社全文播发《中华人民共和国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》，“十四五”期间要完善现代税收制度。优化税制结构，健全直接税体系，适当提高直接税比重。完善个人所得税制度，推进扩大综合征收范围，优化税率结构。聚焦支持稳定制造业、巩固产业链供应链，进一步优化增值税制度。调整优化消费税征收范围和税率，推进征收环节后移并稳步下划地方。规范完善税收优惠。推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权。深化税收征管制度改革，建设智慧税务，推动税收征管现代化。

### ③税务总局明确契税纳税服务与征收管理若干事项

2021年8月26日，财政部、税务总局发布《关于贯彻实施契税法若干事项的公告》，公告中明确了：1、契税申报以不动产单元为基本单位；2、以作价投资（入股）、偿还债务等应交付经济利益的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定契税适用税率、计税依据等。以划转、奖励等没有价格的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权或房屋赠与确定契税适用税率、计税依据等；3、契税计税依据不包括增值税，具体情形为：（一）土地使用权出售、房屋买卖，承受方计征契税的成交价格不含增值税；实际取得增值税发票的，成交价格以发票上注明的不含税价格确定。（二）土地使用权互换、房屋互换，契税计税依据为不含增值税价格的差额。（三）税务机关核定的契税计税价格为不含增值税价格。4、税务机关依法核定计税

价格，应参照市场价格，采用房地产价格评估等方法合理确定等事项，公告自2021年9月1日起施行。

④中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率0.25个百分点

2022年4月25日，人民银行下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。同时，对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于5%的农商行，再额外多降0.25个百分点。

⑤《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2022〕115号）

2022年5月15日，人民银行、银保监会印发《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2022〕115号），将首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限LPR减20个基点。

⑥阶段性调整差别化住房信贷政策

2022年9月29日，人民银行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。符合条件的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。

⑦调整个人住房公积金贷款利率

2022年10月1日，人民银行下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。

## 6、城市社会经济发展状况

2023年上半年，佛山市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，认真贯彻落实中央和省各项决策部署，全力推动经济高质量发展，生产供给增势稳定，市场需求逐步恢复，物价总体稳定，经济运行整体呈现回升向好态势。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，佛山市上半年全市地区生产总值



为 6070.77 亿元，同比增长 5.2%。分产业看，第一产业增加值 96.41 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 3306.07 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 2668.29 亿元，增长 3.1%。

农业经济保持平稳，渔业持续增产增效。上半年，佛山市实现农林牧渔业产值 217.28 亿元，同比增长 5.0%。生猪产能继续提升。全市出栏生猪 52.92 万头，增长 3.4%；猪肉产量 4.3 万吨，增长 3.0%。渔业增产增效，支柱地位巩固。渔业产值 86.01 亿元，增长 5.3%，占农林牧渔总产值比重 39.6%。全市水产品总产量 37.22 万吨，增长 4.7%。其中：鱼类产量 36.76 万吨，增长 4.8%；虾蟹类产量 0.17 万吨，增长 3.0%；贝类产量 0.09 万吨，增长 2.6%。蔬菜生产总体平稳。蔬菜及食用菌播种面积 25.93 万亩，增长 0.8%；产量 43.38 万吨，增长 2.6%。

工业生产稳步上升，主导行业贡献明显。上半年，佛山市完成规模以上工业增加值 3002.69 亿元，同比增长 7.2%，较一季度加快 0.9 个百分点。工业增加值总量排名前十的行业中，专用设备制造业、橡胶和塑料制品业、电气机械和器材制造业、化学原料和化学制品制造业、非金属矿物制品业增长较快，分别增长 21.3%、12.2%、11.4%、11.0%、6.7%。现代产业增势良好。先进制造业增长 8.4%，其中，新材料制造业、高端电子信息制造业、石油化工产业分别增长 10.7%、9.6%、9.3%；高技术制造业增长 7.2%。部分家电产品产量增长较快，彩色电视机、电冷热饮水机、家用吸排油烟机、家用吸尘器、家用燃气热水器分别增长 72.1%、31.5%、19.9%、13.8%、6.8%；其他主要工业产品中，锂离子电池、互感器、气体压缩机、低压开关板和半导体分立器件分别增长 63.5%、31.1%、20.7%、18.8%、17.7%。

服务业整体回升，生活性服务业较快增长。上半年，佛山市服务业增加值同比增长 3.1%，较一季度加快 0.7 个百分点，对经济增长的拉动由一季度的 1.1 个百分点提高至 1.4 个百分点。其中，租赁和商务服务业、居民服务修理和其他服务业、交通运输仓储和邮政业回升明显，增速较一季度分别加快 4.9、4.0

和3.6个百分点。1—5月，全市规模以上服务业营业收入增长3.9%。其中：居民服务、修理和其他服务业增长26.0%，文化、体育和娱乐业增长20.3%。工业投资保持较快增长，新入库项目拉动明显。上半年，全市固定资产投资同比下降5.2%。分领域看，项目投资增长23.1%，高于全部投资28.3个百分点；工业投资增长35.5%，高于全部投资40.7个百分点；工业技改投资增长29.7%，高于全部投资34.9个百分点，技改投资占工业投资比重59.3%。新入库的项目有力支撑，全市新入库工业投资项目693个，上半年完成投资占全市工业投资比重达31.4%，拉动工业投资增长42.5个百分点。

消费市场明显回温，居住类增长消费增势较好。上半年，佛山市实现社会消费品零售总额1857.94亿元，同比增长3.5%，增速较一季度加快2.7个百分点。分类型看，商品零售额1697.2亿元，增长2.6%；餐饮收入160.74亿元，增长14.9%。从限额以上商品类别看，部分基本生活类商品稳中有增，水产品类，服装、鞋帽、针纺织品类商品零售额分别增长9.0%和10.7%；高品质、高附加值类商品涨势良好，金银珠宝类和化妆品类商品零售额分别增长21.7%和11.4%；居住类商品市场热度较高，建筑及装潢材料类、家具类、智能家用电器和音像器材类商品零售额分别增长112.8%、30.3%和15.3%。

财政税收平稳增长，金融市场稳健发展。上半年，佛山市完成一般公共预算收入404.01亿元，同比增长0.66%，较一季度下降2.15个百分点；完成一般公共预算支出496.86亿元，增长0.69%。截至6月末，全市金融机构本外币存款余额2.75万亿元，增长20.96%，较3月末下降0.09个百分点；贷款余额1.99万亿元，增长13.58%，较3月末上升0.16个百分点。

居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格小幅回落。上半年，佛山市居民消费价格指数（CPI）上涨0.5%，较一季度下降0.5个百分点。CPI八大类商品和服务价格“四涨四降”。增速由高到低分别为：食品烟酒价格上涨2.6%、其他用品及服务价格上涨2.4%、衣着价格上涨1.3%、生活用品及服务价格上涨0.6%、医疗保健价格下降0.1%、教育文化娱乐价格下降0.3%、居住价格下



降 0.7%、交通通信价格下降 1.1%。工业生产者出厂价格指数(PPI)下降 0.8%，较一季度下降 0.7 个百分点。分轻重工业看，轻工业上涨 1.8%，重工业下跌 2.9%。

## 7、城市规划发展目标

据《佛山市人民政府关于印发国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》，佛山将坚持“一张蓝图干到底”，未来五年佛山经济社会发展的定位为：粤港澳大湾区极点城市、全省地级市高质量发展领头羊、面向全球的国家制造业创新中心。

纲要提出，佛山将坚持实体经济、制造业不动摇，加快建设现代化经济体系作为指导思想，把坚定不移建设制造强市，加快构建现代产业发展新体系作为重要工作进行重点部署。强调要全面推进数字产业化和产业数字化，推动实体经济与数字经济深度融合。坚持以数字化、智能化为导向赋能传统产业转型升级，推进 5G 与工业互联网融合创新，力争成为全国制造业数字化转型示范区。强调要更加重视制造业创新发展，构建协同开放的创新生态系统，积极创建青年友好型城市，以鼓励创新的环境吸引新生创造力量。把城市空间重构和形象重塑作为重要工作进行铺排，特别是充分把握国家加快新型基础设施建设、省委支持佛山建设生产服务型国家物流枢纽、佛山新机场选址高明等历史机遇，提出全面掀起扩大有效投资和项目建设热潮，构建“覆盖全市、通达湾区、联络世界”的国际化现代化一体化综合交通运输体系，努力实现市内交通“10 分钟进入高快速路网、45 分钟到达区域核心枢纽、60 分钟通达湾区各主要城市”的交通格局，谋划打造枢纽型经济，建设高水平新型智慧城市，全方位彰显宜居宜业宜创新的高品质现代化国际化大城市新风貌。

## (二) 区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的居住聚集程度、商服繁华程度、产业集聚度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使

用限制和自然条件等。

### 1、区域概况

禅城区隶属广东省佛山市，原名佛山镇，位于广东省中南部美丽富饶的珠江三角洲腹地，东倚广州，西接肇庆，南连中山、珠海，北通清远，毗邻港澳，是广东第三城佛山的“中心”。禅城区是中国古代四大名镇之一、天下四大聚，岭南文化发源地之一和国家历史文化名城、粤剧的发源地，是闻名的武术之乡、成药之乡、民间艺术之乡，也是佛山市政治、金融、文化、交通、信息中心驻地。

### 2、交通条件

#### (1) 道路通达度

待估宗地位于佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧，所处区域主要由临汾江北路、汾江北一街、规划光明路、市政路构成对外交通，区域内道路通达度较优。

#### (2) 交通便捷度

待估宗地附近有“汾江北”、“照明公司”公交车站，有105路、152路、177路、182路公交线路经过，出入道路主要有汾江北路、佛山大道、乡道Y013等，交通便捷度较好。

### 3、配套条件

#### (1) 基础设施条件

待估宗地所处区域内基础设施已基本完善，区域内已基本实现六通，周边道路路网已基本完善，其各项基础设施状况如下：

供水：宗地区域内供水由佛山市供水公司统一供给，水源充足。

排水：宗地区域内排水为市政排水，排水通畅。

供电：宗地区域内供电由南方电网供给，用电供应有保证。

通讯：宗地区域内通讯与市政通讯网联接，通讯线路以地下管线为主，辅以架空线路，通讯线路畅通。



## (2) 公共配套服务设施

估价对象位于佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧，所在区域属于禅城区祖庙街道，附近多为工业厂房、当地居民区、商住楼等，周边有好又多生活超市、敦厚批发市场、东方广场、建设银行、邮政银行、佛山都市妇产医院、佛山市敦厚小学等，该区域公共配套设施完善。

## 4、环境条件

### (1) 人文环境

禅城，佛山古镇千年文化积淀的承载地，国家历史文化名城核心保护区。作为明清四大镇、四大聚之一，禅城文化蕴涵着较高的历史价值与文化特殊性，这包括商业文化、手工业文化、庙宇文化、祠堂文化、民俗文化等，而这些文化直接反映在佛山老城片区的文物保护单位、历史建筑和历史街巷的城市肌理、布局与风格上。目前，全区有国家级文物保护单位3处、省级文物保护单位6处、市级文物保护单位66处，市级历史文化保护区1个，市级历史文化街区1个。

### (2) 自然环境

禅城区为平坦的冲积平原，绝大部分海拔1.3~4.6米，有零星的小山丘，海拔在50米以下。地貌以堆积地系列为主，类型单一，属三角洲平原。三角洲平原组成物质是亚砂土和淤泥层，属珠江三角洲沉积的顶积层。地表大部分被松散沉积物所覆盖，厚约15~25米。禅城区地处南亚热带海洋性季风气候区，春秋季短，夏季长，日照较长，热量充足，雨量丰沛。冬季多和暖，霜期短，极少结冰。

待估宗地区域内环境条件较好，区域内有公园等人文景观，综合环境质量较好。

## 5、居住集聚度

待估宗地位于禅城区祖庙街道，周边多为工业厂房、当地居民区、商住区，居住集聚度较高。

## 6、规划条件

根据城市总体规划，该区域内主要规划为商住用地，待估宗地评估设定用途为二类居住用地、商业用地，符合城市总体规划。区域无特殊交通管制，对待估宗地用地类型规划无特殊限制。

## 7、区域内土地利用状况

待估宗地所在区域基础设施完善，土地开发程度较高，目前土地利用率低，主要为工业用地，区域内土地利用状况对待估宗地用地类型无特殊限制。

## 8、区域因素(公共配套设施、交通条件、景观条件等)

待估宗地位于禅城区祖庙街道，附近有“汾江北”、“照明公司”公交车站，有105路、152路、177路、182路公交车经过，出入道路主要有汾江北路、佛山大道、乡道Y013等，交通便利，区域道路路网密集程度高，地铁、公交站点密集程度高，与汽车站、高速出入口、高铁站的距离近；周边主要为工业厂房、当地居民区、商住楼等，有好又多生活超市、敦厚批发市场、东方广场、建设银行、邮政银行、佛山都市妇产医院、佛山市敦厚小学等，各类公共配套设施完善；估价对象靠近汾江北路、佛山大道、乡道Y013，景观条件一般。

## (三)个别因素

### 1、土地利用现状

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查情况，宗地红线外已达“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气），宗地红线内场地平整，现状主要为工业厂房，形状规则，土地利用情况详见“估价对象现状利用照片”。

2、宗地位置：佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧；

3、土地面积：中、南区110231.43平方米；北区27827.50平方米；

4、土地用途：评估设定用途为二类居住用地、商业用地；

5、容积率：中、南区设定为3.2；北区设定为4.0；

6、临路状况：整体东至规划光明路，南至汾江北一街，西至汾江北路，



北至市政路。中、南区和北区四至详见“表 2-2 各地块四至一览表”；

7、地质、地形、地势条件：待估宗地地形较平坦，地基较稳固，地质状况较稳定，地势一般，对地价无特殊影响；

8、宗地形状：宗地形状规则；

9、基础设施条件

估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整，现状主要为工业厂房；根据委托方要求，评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整。

10、最合理和最有效利用：根据委托方提供的相关资料，估价对象土地用途为工业用地，通过市场调查了解，估价对象位于禅城区祖庙街道，基础设施完善，周边主要为工业厂房、当地居民区、商住楼；附近有“汾江北”、“照明公司”公交车站，有 105 路、152 路、177 路、182 路公交线路经过，出入道路主要有汾江北路、佛山大道、乡道 Y013 等，交通便利，区域道路路网密集程度高，地铁、公交站点密集程度高，与汽车站、高速出入口、高铁站的距离近。我们认为，估价对象作为二类居住用地、商业用地，可达到最合理最有效利用，符合该区域规划，能与周边用地协调，因此，本项目最合理和最有效利用为二类居住用地、商业用地。

#### **(四) 地价影响因素分析**

估价对象周边城市规划对其无特殊规划限制。估价对象作为二类居住用地、商业用地，个别条件良好，权利状况完整，这些因素有利于地价的增值和保值。

综合分析影响估价对象的区域因素和个别因素，我们认为区域因素和个别因素均良好，对估价对象土地价格有积极影响。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一)全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 3、《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七十二号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自公布之日起施行）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日开始实施）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，根据2011年01月08日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；
- 7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日成文）；
- 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日起实施）；



9、《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，2016年3月28日）；

10、《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

11、全国人大、国务院及有关部门颁布的其它相关法律、法规及规章。

## **(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知**

1、《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通过，自2022年8月1日起施行）；

2、《广东省土地使用权交易市场管理规定》（2002年10月31日广东省人民政府令第79号）；

3、《佛山市禅城区人民政府关于印发佛山市禅城区国有土地使用权出让收入分配方案的通知》（佛禅府〔2019〕53号）；

4、《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编版）》；

5、《佛山市禅城区人民政府关于公布禅城区2020年国有与集体建设用地基准地价更新成果的通知》（佛禅府〔2022〕79号，2022年11月7日印发）；

6、佛山市自然资源局网站公布的佛山市城市地价动态监测成果文件；

7、广东省、佛山市人民政府及有关部门颁布的其他法规、文件。

## **(三) 本次估价采用的技术规程**

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；

5、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

6、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）。

## **(四) 其他资料**

## 1、委托方提供的估价对象有关资料

(1)《评估委托书》；

(2)《佛山市自然资源局关于佛山电器照明股份有限公司汾江北路东侧、工业路南侧权属地块控制性指标的复函》复印件；

(3)《佛山市自然资源局禅城分局关于提供禅城区汾江北路东侧、工业路北侧（佛山照明厂）地块规划指引的函》复印件；

(4)项目地块范围示意图；

(5)《国有土地使用证》、《宗地地形图》复印件。

## 2、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

(1)估价对象宗地位置情况；

(2)宗地所在区域情况；

(3)估价人员现场调查收集的其它相关资料。

## 二、土地估价

### （一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

#### （一）合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

估价人员根据估价规程等相关规定，在法律规定的条件下对估价对象进行评估，对评估资料的合理、合法性进行了甄别，在设定价值定义时，按合法原则对估价对象的用途、使用年限等条件进行了设定。

#### （二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大



致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次地价评估中，测算地价时运用的基准地价系数修正法和市场比较法，均符合有关替代原则。

### (三) 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

于估价期日，估价对象所在区域同类型土地利用现状大致处于均衡状态，供求关系正常，价格平稳。但随着未来城市规划条件、房地产市场环境等因素发生变化，估价对象区域内的供求关系平衡若被打破，估价对象的市场价格也会因此发生较大变化，若出现供求失衡的情况则需重新进行评估。

### (四) 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

本次估价对象位于佛山市禅城区，需根据目前经济形势以及所在区域内的土地开发情况，对地价的变化做出合理的判断，评估过程中测算针对估价期日

时的土地市场价格变动规律进行了修正，遵循变动原则。

#### (五) 协调原则

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

估价对象设定用途为二类居住用地、商业用地，能与周边用地协调。本次评估充分遵循协调原则，对估价对象最高最佳利用进行了分析。

#### (六) 预期收益原则

土地价格受预期收益形成因素的变化影响，且通过测算过去收益的重要意义，在于推测未来收益变化的动向提供依据。估价人员必须了解土地的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势，以及政策规定等影响进行细致的分析，准确预测未来的预期总收益，以求取土地价格。

本次地价评估中，测算地价时运用收益还原法，符合有关预期收益原则。

#### (七) 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。

本次评估过程，在确定土地价值时应充分考虑土地的综合质量，包括交通条件、区位条件、配套设施、环境条件、规划前景等，体现价值主导原则。

#### (八) 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。

本次评估过程中，测算地价时采用基准地价系数修正法和市场比较法，在相关参数的选择和确定结果上，遵循审慎原则。

#### (九) 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。

估价对象按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评



估得到估价对象在设定用途、设定土地使用权类型及土地使用权年限、设定开发程度条件、现状利用条件下、设定价格类型、正常市场条件下的国有建设用地使用权价格，并且评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

#### (十) 最有效利用原则

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为依据。

#### (十一) 多种方法相结合的原则

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

本次估价过程中，测算中采用基准地价系数修正法和市场比较法对估价对象的市场价值进行评估，确定出合理的市场价值。

### (二) 估价方法

#### 1、各种估价方法的适用性及估价技术路线分析

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

(1) 市场比较法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。市场比较法适用于市场发达、有充足的具有替代性的比较实例、具有交易性的物业评估。其技术线路为：根据替代原则，选取数个与待估对象在同一供需圈内的具有可比性的案例，比较它们在正常情况下的区域因素和个别因素等方面的差异，求得待估对象在正常市场情况下的

价格。

(2) 收益还原法是基于预期收益原理,即未来收益权利的现在价值。收益还原法适用于具有收益或者具有潜在收益的物业评估。其技术线路为:将委估对象未来正常年纯收益,以一定的收益还原利率,估算委估对象价格的方法,房地产在合理利用的条件下,在未来年间具有产生收益的可能性,任意房地产的客观合理价格,为该土地的产权人在拥有该房地产的期间内从中获得的各年纯收益的现值之和。

(3) 剩余法是从开发者的角度出发,在一定的假设条件下,开发者愿意为购买待估对象而出的价格。剩余法适用于待开发的土地和在建工程,或装修、可建、扩建的物业评估。其技术线路为:在估算估价对象开发完成后价值的基础上,扣除未来待估对象正常的开发成本、利息、利润、税费等费用后,以剩余之数来确定估价对象的价格。

(4) 成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

(5) 基准地价系数修正法是基于替代原理,利用基准地价评估的成果来估算待估对象的价格。基准地价系数修正法适用于具备基准地价及宗地价格修正体系成果的城镇土地价格评估。其技术线路为:利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,对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,进而求取待估宗地于估价期日价格。

## 2、估价对采用方法和不采用方法分析

### (1) 不采用方法的分析

1) 估价对象为待开发用地,尚未有正式的规划条件资料,故不采用剩余法测算地价。

2) 估价对象设定土地用途为二类居住用地、商业用地,估价对象开发完



成后具有较大的土地增值，所在区域未公布土地增值收益率，土地增值收益率难以准确量化，故不宜采用成本逼近法进行评估。

3) 估价对象设定土地用途为二类居住用地、商业用地，周边类似土地出租案例较少，客观收益难以确定，故本次评估不适宜采用收益还原法。

## (2) 采用方法的分析

1) 估价对象位于佛山市禅城区基准地价覆盖范围内，有相应的基准地价修正体系计算宗地地价，基准地价基准日为2020年12月31日，距估价期日时间未超过3年，另外佛山市自然资源局网站定期公布佛山市城市地价动态监测成果，估价测算人员可合理应用该监测成果，结合对当地土地市场的趋势变化的分析，经综合判断及考虑，从而对基准地价成果进行期日修正。因此可以选用基准地价系数修正法进行评估。

2) 估价人员通过市场调查，所在区域地产市场较活跃，近期估价对象所在区域有一定数量的相同或类似用途土地使用权成交案例，适宜采用市场比较法进行评估。

综上所述，参照地价评估技术规程和当地土地市场发育状况，结合该项目的具体情况及估价目的，本次评估综合采用基准地价系数修正法和市场比较法对估价对象进行评估。

### A、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇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，对估价对象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，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

### B、市场比较法

所谓市场比较法是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出估

价对象在估价期日的地价的一种方法。

其计算公式为： $P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P——待估宗地价格

$P_B$ ——比较实例价格

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

### (三) 地价的确定

1、运用市场比较法得到的估价对象单位地面地价：中、南区地块 9504 元/平方米，北区地块 3940 元/平方米；

2、运用基准地价系数修正法得到的估价对象单位地面地价：中、南区地块 4897 元/平方米，北区地块 3099 元/平方米；

#### 3、地价确定的方法

本次评估按照地价评估的基本原则和估价程序，选择市场比较法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，测算得到的结果有一定差异，对两种方法测算结果分析如下：

市场比较法的测算结果是通过市场上真实成交的价格进行修正而推算出来，该测算结果比较接近目前的土地市场实际情况，具有较高的参考价值。另外，基准地价系数修正法根据政府公布的基准地价经过修正后得到估价对象的地价水平，基准地价一般作为政府管理地价的参考，容易受政策性和政府导向性的影响，地价存在滞后性，因此，基准地价系数修正法结果不完全能反映出真实的市场价格，可信度较低。

根据当地土地市场情况，近一年土地出让市场较为冷清，土地出让价格水



平较 2022 年以前成交价格有所回落，结合评估人员的估价经验及对估价对象的区域因素和个别因素特点进行综合分析后，决定采用加权算术平均值作为最终评估结果，取整市场比较法取权重 0.9，基准地价系数修正法权重取 0.1，则最终评估结果计算如下表：

评估地价确定表

所在地块	基准地价系数修正法		市场比较法		单位楼面地价(元/平方米)	计容建筑面积(平方米)	总地价(元)
	楼面地价(元/平方米)	所占权重	楼面地价(元/平方米)	所占权重			
中、南区	4897	0.1	9504	0.9	9040	352740.58	3188774843
北区	3099	0.1	3940	0.9	3860	111310	429656600
合计	—	—	—	—	—	464050.58	3618431443

#### (四) 估价结果

##### 1、土地估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价期日为 2023 年 8 月 11 日、估价设定用途、设定年限及开发程度等条件下的国有建设用地土地使用权市场价值为：

土地面积合计：138058.93 平方米，

计容建筑面积合计：464050.58 平方米，

总地价：361843.14 万元（保留两位小数），

大写：人民币叁拾陆亿壹仟捌佰肆拾叁万壹仟肆佰元整。

其中，

(1) 估价对象 1（中、南区）：

土地面积：110231.43 平方米，

计容建筑面积：352740.58 平方米，

单位楼面地价：9040 元/平方米，

总地价：318877.48 万元（保留两位小数），

大写：人民币叁拾壹亿捌仟捌佰柒拾柒万肆仟捌佰元整。

（2）估价对象 2（北区）：

土地面积：27827.5 平方米，

计容建筑面积：111310 平方米，

单位楼面地价：3860 元/平方米，

总地价：42965.66 万元（保留两位小数），

大写：人民币肆亿贰仟玖佰陆拾伍万陆仟陆佰元整。

具体结果详见《土地估价结果一览表》。

## 2、挂账收储补偿收入：

中、南区地块规划用地性质主导功能为二类居住用地，净用地面积为 110231.43 平方米，容积率为 3.2，在估价期日（2023 年 8 月 11 日）评估楼面单价为 9040 元/平方米，中、南区地块的市场价值约为 318877.48 万元。

北区地块规划用地性质主导功能为商服用地，净用地面积 27827.50 平方米，容积率为 4.0，在估价期日（2023 年 8 月 11 日）评估楼面单价为 3860 元/平方米，北区地块的市场价值约为 42965.66 万元。

根据《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》（佛府办〔2018〕27 号）及《佛山市禅城区人民政府关于印发佛山市禅城区国有土地使用权出让收入分配方案的通知》（佛禅府〔2019〕53 号），“工改居”、“工改商”收入分配方案如下：

（1）“工改居”：由区土地储备中心纳入储备管理的“旧厂房”挂账收储土地，根据城市更新规划调整为居住用地的（居住用地指以居住为主导功能的用地），土地出让变现后，按照以下标准补偿原土地权属人：城市更新项目规划容积率 2.5（含）以下部分，按该部分土地出让价款收入的 50%补偿；城市更新项目规划容积率 2.5 以上部分，按该部分土地出让价款收入的 5%补偿。

（2）“工改商”：由区土地储备中心纳入储备管理的“旧厂房”挂账收



储土地，根据城市更新规划调整为商服用地的（商服用地指以商服为主导功能的用地），土地出让变现后，按照以下标准补偿原土地权属人：城市更新项目规划容积率 3.0（含）以下部分，按该部分土地出让价款收入的 60% 补偿；城市更新项目规划容积率 3.0 以上部分，按该部分土地出让价款收入的 30% 补偿。

根据上述地价评估结果、挂账收储补偿政策以及权属人提供的产权资料等，

中、南区权属地块补偿收益

$$=[110231.43 \times 2.5 \times 9040 \times 50\% + 110231.43 \times (3.2 - 2.5) \times 9040 \times 5\%] \div 10000 = 128049.24 \text{ (万元)} \text{ (保留两位小数)}$$

北区权属地块补偿收益

$$=[27827.50 \times 3 \times 3860 \times 60\% + 27827.50 \times (4 - 3) \times 3860 \times 30\%] \div 10000 = 22556.97 \text{ (万元)} \text{ (保留两位小数)}$$

$$\text{佛山照明禅城总部地块土地补偿收入} = 128049.24 + 22556.97 = 150606.21 \text{ (万元)}。$$

土地补偿收入计算表

序号	所在区	位置	净用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)	城市更新规划容积率	补偿收益 (万元)	备注
1	中、南区	佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南侧	110231.43	3.2	352740.58	9040	318877.48	2.5	128049.24	“工改居”
2	北区	佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路北侧	27827.5	4.0	111310	3860	42965.66	3.0	22556.97	“工改商”
合计			138058.93	—	464050.58	—	361843.14	—	150606.21	—

本次挂账收储补偿收入按现有相关文件理解计算所得，仅供委托方参考，实际补偿收入应以实际挂牌出让成交地价进行计算。

### 三、需要特殊说明的事项

## (一) 估价的前提条件和假设条件

### 1、估价的前提条件

(1)本次估价的依据是委托方提供的有关资料,以委托方提供的资料真实有效为前提。同时,根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、全国人大、国务院和地方政府等颁布的有关法律法规及规章进行估价活动。

(2)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(3)在估价期日的土地市场为公开市场,估价对象可以平等自由地在该市场参与交易。

(4)估价对象在设定用途下得到最有效利用,并产生相应的土地收益,不考虑改变土地用途可以取得的增值收益。

(5)估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、使用年期、估价期日等设定条件。

### 2、估价的假设条件

(1)关于土地用途的设定:根据委托方提供的《佛山市自然资源局关于佛山电器照明股份有限公司汾江北路东侧、工业路南侧权属地块控制性指标的复函》、《佛山市自然资源局禅城分局关于提供禅城区汾江北路东侧、工业路北侧(佛山照明厂)地块规划指引的函》等资料,估价对象一规划用途为二类居住用地(兼容商业商务用地),估价对象二规划用途为商业、商务、娱乐康体用地,兼容二类居住用地,目前实际用途均为工业用地,依据估价目的,结合委托方的要求,本次评估设定土地用途为:估价对象一为二类居住用地、商业用地,估价对象二为商业用地、二类居住用地。

(2)土地价格类型设定:根据委托方提供的资料,本次评估的土地价格类型确定为住宅70年,商业40年的国有土地使用权价格。

(3)关于土地使用年限的说明:根据委托方提供的资料,估价对象于估价期日为国有用地,根据估价目的,本次评估设定估价对象土地使用年期为住宅70



年，商业40年。

(4)关于估价期日的设定：根据委托方的委托要求，确定估价期日为2023年8月11日，现场查勘日期为2023年11月7日，设定估价对象于估价期日的状况与现场查勘日期一致。

## (二) 估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国资产评估法》及其配套的法规、条例以及广东省政府和佛山市政府颁布的有关政策、法规、通知等撰写本估价报告，形成意见和结论。估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、在地产市场无重大变化的情况下，本报告的估价结果自报告提交之日起一年内使用有效。但为了保证估价结果与市场情况的一致性，委托方使用报告的时点应尽量接近估价期日。超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

4、本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价值水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价格的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价格的影响，提醒报告使用者注意。

### 5、本报告和估价结果使用的方向和限制条件

(1)本报告估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，对本报告估价结果的认可和使用，应符合相关规定，当用于其他目的，本报告估价结果无效。

(2)任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，

受托估价机构不承担责任。

(3)土地估价报告仅供委托方和按规定报送的有关部门使用。

6、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，广东卓越土地房地产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。

### (三) 需要特别说明的事项

#### 1、资料来源说明

(1)估价对象基本情况、主要规划指标等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(2)土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员经调查而得。

(3)估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

#### 2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

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，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

#### 3、估价中的特殊处理

##### (1) 土地开发程度设定

截至估价期日，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整，根据本次估价目的，设定待估宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整。

##### (2) 关于地价指数的确定

本次评估的估价期日为2023年8月11日，与基准地价系数修正法测算过程中使用的基准地价文件基准日不一致。本次评估根据佛山市自然资源局网站公布的佛山市城市地价动态监测成果中《佛山市禅城区地价指数表》来确定地价



指数。

#### (四) 其他说明

(1)委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(2)本报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等基本情况、主要规划指标等以委托方提供的评估范围示意图及当地自然资源部门和规划部门核发的相关文件资料为准。

(3)根据委托方提供的资料内容，估价对象为佛山市禅城区汾江北路东侧、工业路南北两侧地块，为佛山照明厂地块收储后拟出让地块，不明确是否存在抵押、担保以及其他法定优先受偿权利，本次评估未考虑抵押、担保以及其他法定优先受偿权利价值对估价对象评估价值的影响

(本页以下为空白)

## 第四部分 附件

- 附件 1 《评估委托书》
- 附件 2 《佛山市自然资源局关于佛山电器照明股份有限公司汾江北路东侧、工业路南侧权属地块控制性指标的复函》复印件
- 附件 3 《佛山市自然资源局禅城分局关于提供禅城区汾江北路东侧、工业路北侧（佛山照明厂）地块规划指引的函》复印件
- 附件 4 项目地块范围示意图
- 附件 5 《国有土地使用证》、《宗地地形图》复印件
- 附件 6 估价对象位置示意图
- 附件 7 估价对象现状利用照片
- 附件 8 现场查勘记录复印件
- 附件 9 估价机构营业执照复印件
- 附件 10 《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》复印件
- 附件 11 土地估价师资质证书复印件
- 附件 12 《关于广东卓越土地房地产评估咨询有限公司备案情况的函》复印件

(本页以下为空白)