

备案号：1112125HA0012

查询码：94DA8846



土地估价报告

项 目 名 称：中国铁路广州局集团有限公司广州工程建设指挥部拟地役权补偿涉及的广东广汕铁路有限责任公司持有的位于广州市增城区广汕铁路里程K1413+180~K1411+830处（永宁街道）土地面积为55,366.69平方米的一宗铁路用地土地使用权在设定条件下的市场价格评估项目

受托估价单位：北京中同华资产评估有限公司

土地估价报告编号：中同华估报字[2025]第010014号

提交估价报告日期：2025年3月30日

估价报告备案日期：2025年9月10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 - 3 -

 五、估价日期 - 3 -

 六、地价定义 - 3 -

 七、估价结果 - 5 -

 八、土地估价机构 - 7 -

第二部分 估价对象界定 - 10 -

 一、委托估价方 - 10 -

 二、估价对象 - 10 -

 三、估价对象概况 - 11 -

 四、影响地价的因素说明 - 12 -

 （一）一般因素 - 12 -

 （二）区域因素 - 21 -

 （三）个别因素 - 21 -

第三部分 土地估价结果及其使用 - 26 -

 一、估价依据 - 26 -

 二、土地估价 - 28 -

 三、估价结果和估价报告的使用 - 36 -

第四部分 附 件 40

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

中国铁路广州局集团有限公司广州工程建设指挥部拟地役权补偿涉及的广东广汕铁路有限责任公司持有的位于广州市增城区广汕铁路里程 K1413+180~K1411+830 处（永宁街道）土地面积为 55,366.69 平方米的一宗铁路用地土地使用权在设定条件下的市场价格评估项目。

二、委托估价方

（一）委托估价方一

委托单位：中国铁路广州局集团有限公司广州工程建设指挥部

统一社会信用代码：91440101324928091E

公司类型：有限责任公司分公司（法人独资）

单位地址：广州市越秀区白云路 22 号嘉星广场 A 区 21-25 层

负责人：郭飞

成立日期：2016-11-07

经营范围：铁路工程建筑

（二）委托估价方二

委托单位：广深铁路股份有限公司

统一社会信用代码：91440300192411663K

公司类型：股份有限公司（上市）

单位地址：深圳市罗湖区和平路 1052 号

法定代表人：蒋辉

成立日期：1996-03-06

经营范围：铁路设施技术服务，铁路设备租赁，铁路内外建设工程的勘察

设计、施工和维修，铁路工程施工管理服务，自有房地产出租，水电维修安装，物业管理，火车客票代理及广告业务，国内贸易物资供销业（不含专营、专控、专卖商品），货物及技术进出口，兴办各类实业（具体项目另行申报）。铁路车辆维修（含铁路货车厂、段、临修及加装改造），机械设备加工维修；铁路客货运输服务；国内货运代理、铁路货运代理；仓储装卸服务；铁路专用仪器设备检测、维修、改造、租赁、安装。提供住宿服务，餐饮服务，机动车辆停放服务。

（三）委托估价方三

委托单位：广东广汕铁路有限责任公司

统一社会信用代码：91440101MA5APBXYXD

公司类型：有限责任公司（国有控股）

单位地址：广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科盛路 8 号配套服务大楼 611-3 房

法定代表人：肖秋生

成立日期：2018-01-19

经营范围：铁路旅客运输（具体经营项目以交通部门审批文件或许可证为准）；铁路货物运输（具体经营项目以交通部门审批文件或许可证为准）；公路旅客运输；工程项目管理服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；铁路运输网管理服务；铁路运输设备技术服务；铁路运输设备修理；铁路运输通信服务；土地整理、复垦；土地评估；供应链管理；打包、装卸、运输全套服务代理；房地产开发经营；房地产咨询服务；房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；餐饮管理；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；物业管理；仓储货物堆放架制造；仓储代理服务；仓储咨询服务；

三、估价目的

根据中国铁路广州局集团有限公司土地房产部工作会议纪要《研究新建广汕铁路涉铁征收资产》房会工〔2023〕92 号及相关资料，委托方因地役权补偿事宜，委托北京中同华资产评估有限公司对广东广汕铁路有限责任公司持有的位于广东省广州市增城区的一宗国有铁路用地土地使用权在《评估委托书》设定条件下的市场价格进行评估，为上述经济行为提供参考依据。

四、估价期日

二〇二四年三月三十一日

五、估价日期

二〇二四年十二月十九日至二〇二五年三月三十日

六、地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价格标准。

本次估价对象为广东省广州市增城区 1 宗国有铁路用地土地使用权，本次委估土地使用权面积为 55,366.69 平方米平方米，土地面积详见下表：

序号	宗地位置	权利人	土地证号	地块编码	地块面积 (m²)	容积率	规划容积率
1	广汕铁路里程 K1413+180~K1411+830	广东广汕铁路有限责任公司	未办理不动产权证	N1	55,366.69	0	-

于估价期日 2024 年 3 月 31 日，土地用途为铁路用地，现状用途为铁路用地，宗地开发程度为宗地红线外五通（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内场地平整。

本次评估的国有建设用地市场价格是指在估价期日满足正常市场及《评估委托书》的设定条件下，设定用途及剩余使用年限下的国有建设用地市场价格。

估价对象的地价定义如下：

1、本次估价所设定的用途和开发程度

经估值人员实地查勘，估价对象现状为已开发土地，土地实际由广东广汕铁路有限责任公司使用。根据《评估委托书》，估价对象土地用途为铁路用地，

本次估价依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）和评估委托书，估价对象土地规划用途均为铁路用地。土地用途设定详见下表：

土地用途设定一览表

地块编码	土地批准用途	土地实际用途	土地设定用途
N1	铁路用地	铁路用地	铁路用地

土地开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内场地平整），本次评估设定土地开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内场地平整）。

2、国有建设用地使用权年限设定

地块编号（N1）信息如下：根据评估委托书，本次申报纳入评估范围的土地使用权面积为 55,366.69 平方米，使用权类型为划拨、用途为铁路用地、无终止日期，通平情况为五通一平。本次委托评估设定用途为铁路用地、设定使用权类型为出让、设定使用年限为自估价期日起尚可使用 50 年。

3、土地利用规划条件

根据委托方出具的评估委托书，估价对象土地设定用途为铁路用地，本次估价设定容积率为 1。

4、地价的形式与含义

本次评估的土地价格形式为熟地价格，包括总地价、地面单价。

5、土地使用权价格权利设定

根据此次估价目的与待估宗地特点，本次评估土地使用权价格权利为出让用地使用权价值，无他项权利。

6、使用权价格类型

根据委托方出具的评估委托书，估价对象于估价期日为国有出让土地使用权地价定义内涵：估价期日为 2024 年 3 月 31 日，设定的土地用途为铁路用地，土地开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）和宗地红线内“场地平整”，土地使用年期为 50 年，容积率为 1.0，公开市场状况和规划利用条件下的出让国有建设用地使用权价格。

估价对象地价定义一览表

宗地编码	估价期日设定土地使用权类型	估价设定用途	估价设定容积率	估价设定使用年限（年）	估价设定的土地开发程度
N1	出让	铁路用地	1.0	50	红线外“五通”，红线内“场地平整”

七、估价结果

采用成本逼近法评估时，土地取得费、土地开发费、投资利息、土地还原利率等评估参数取值依据充足，有相关法律、法规和文件可依，并对评估出的平均价格进行年期修正和其他因素修正，其结果可靠性高。

采用基准地价系数修正法评估时，土地级别、基准地价、各修正因素等评估参数取值依据充足，有相关文件可依，并对评估出的平均价格进行年期修正和其他因素修正，其结果可靠性高。

委估宗地用途为铁路用地，根据现行土地管理制度及铁路建设实践，铁路项目作为国家重大基础设施，铁路用地通常需经国家自然资源部批准农用地转用和土地征收，并由项目所在地人民政府依法组织实施征地补偿安置工作，完成集体土地征收及转为国有建设用地的法定程序。成本逼近法通过逐项核算开发投入，更贴合估价对象的价值形成机制。在两种方法结果差异分析中，成本逼近法更能体现土地开发的真实资源消耗。

在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度，参考估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等，采用加权平均法确定估价对象的最终评估结果，其中基准地价系数修正法评估值权重为 40%，成本逼近法评估值权重为 60%。

我们本着公正、公平、公开的原则，在分析现有资料的基础上采用基准地价系数修正法、成本逼近法对估价对象进行了评估，确定估价对象在满足上述地价定义条件下于价值时点二〇二四年三月三十一日的出让土地使用权价格如下：

评估土地面积（合计）：55,366.69 平方米

地面单价：1,031.00 元/平方米

评估总价：57,083,057.39 元（不含税）

大 写：伍仟柒佰零捌万叁仟零伍拾柒元叁角玖分

评估总价：62,220,532.56 元（含税）

大 写：陆仟贰佰贰拾贰万零伍佰叁拾贰元伍角陆分

各明细地块结果详见下表：

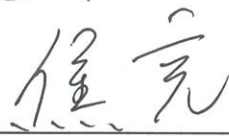
地块编码	面积 m ²	地面单价 (元/m ²)	土地总价 (元)	土地总价（不含税） 大写
N1	55,366.69	1,031.00	57,083,057.39	伍仟柒佰零捌万叁仟零伍拾柒元叁角玖分

（注：以上币种为人民币）

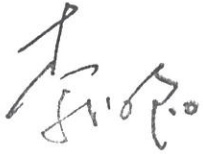
待估宗地估价结果详见土地估价结果一览表。（本页以下无正文）

（本页为签字盖章页）

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师证书号	签 字
焦亮	2000230035	
陈磊	2006110025	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

北京中同华资产评估有限公司



二〇二五年三月二十日

土地估价结果一览表

估价机构：北京中同华资产评估有限公司 估价报告编号：中同华估报字[2025]第010014号 估价日期：2024年3月31日

估价目的：了解纳入估价范围的土地使用权在设定条件下的土地使用权市场价格 设定土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地位置	地块编码	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地剩余使用年限（年）	土地面积（m²）	单位面积地价（元/m²）	总地价（元）	备注
				证载（或批准）	规划	实际	设定	实际	设定							
广东广汕铁路有限责任公司	广深铁路路基占用（广汕铁路里程K1413+180~K1411+830）	N1	未办理不动产证	铁路	-	铁路	铁路	0	1.0	宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及红线内场地平整	宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及红线内场地平整	50	55,366.69	1,031.00	57,083,057.39	
合计													55,366.69		57,083,057.39	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：根据委托方提供的资料及介绍，至估价期日，委估宗地不存在抵押、担保等他项权利。
- 2、基础设施条件：评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路）及及红线内场地平整。
- 3、规划限制条件：经估值人员实地查勘，估价对象现状为已开发土地，土地实际由广东广汕铁路有限责任公司使用。根据《评估委托书》，待估宗地为铁路用地，土地使用权性质为国有划拨用地，本次评估设定宗地用途为铁路用地，土地使用权性质设定为国有出让，土地使用年限设定为最高使用年限50年，容积率设定为1.0（按建设用地面积55,366.69 m²）。
- 5、影响土地价值的其他限定条件：改变评估目的、评估期日、土地用途、土地使用年期、土地开发状况等本报告设定条件以及国家有关经济政策、城市规划调整等都将影响地价评估结果。

- 6、其它限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项

- 1、本报告估价对象的土地价值是指在估价期日目前正常市场交易情况下的价值，相关参数的选取及条件的设定（如地价指数、开发程度、用途等）以委托方提供的资料或估值人员的实地调查为准，如上述情况发生变化，应重新进行土地估价。

- 2、本次估价结果是指在满足全部假设与限制条件下，于估价期日2024年3月31日，委估宗地在设定利用条件及设定开发程度下的价格。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 3、本次估价根据委托方出具的评估委托书设定的评估用途、性质、出让年限、容积率等条件进行土地估价。
- 4、本报告及估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本报告估价结果无效。
- 5、未经估价机构同意，本估价报告的全部或任何部分均不得以任何形式公开运用或公开发表。本估价报告对任何第三方和除估价目的之外用途均不承担责任。
- 6、本估价结果仅为委托人及相关当事方核实资产价值提供估价对象价格参考，不对其他经济行为负责，也不对委托人及相关当事方经济决策负责。
- 7、本次估价结果自报告出具之日起一年内有效。

估价机构：北京中同华资产评估有限公司

二〇二五年三月三十日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

（一）委托估价方一

委托单位：中国铁路广州局集团有限公司广州工程建设指挥部

统一社会信用代码：91440101324928091E

公司类型：有限责任公司分公司（法人独资）

单位地址：广州市越秀区白云路 22 号嘉星广场 A 区 21-25 层

负责人：郭飞

成立日期：2016-11-07

经营范围：铁路工程建筑

联系人：刘仁煌

邮编：13928860210

（二）委托估价方二

委托单位：广深铁路股份有限公司

统一社会信用代码：91440300192411663K

公司类型：股份有限公司（上市）

单位地址：深圳市罗湖区和平路 1052 号

法定代表人：蒋辉

成立日期：1996-03-06

经营范围：铁路设施技术服务，铁路设备租赁，铁路内外建设工程的勘察设计、施工和维修，铁路工程施工管理服务，自有房地产出租，水电维修安装，物业管理，火车客票代理及广告业务，国内贸易物资供销业（不含专营、专控、专卖商品），货物及技术进出口，兴办各类实业（具体项目另行申报）。铁路车辆维修（含铁路货车厂、段、临修及加装改造），机械设备加工维修；铁路客货运输服务；国内货运代理、铁路货运代理；仓储装卸服务；铁路专用仪器设备检测、维修、改造、租赁、安装。提供住宿服务，餐饮服务，机动车辆停

放服务。

（三）委托估价方三

委托单位：广东广汕铁路有限责任公司

统一社会信用代码：91440101MA5APBXYXD

公司类型：有限责任公司（国有控股）

单位地址：广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科盛路 8 号配套服务大楼 611-3 房

法定代表人：肖秋生

成立日期：2018-01-19

经营范围：铁路旅客运输（具体经营项目以交通部门审批文件或许可证为准）；铁路货物运输（具体经营项目以交通部门审批文件或许可证为准）；公路旅客运输；工程项目管理服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；铁路运输网管理服务；铁路运输设备技术服务；铁路运输设备修理；铁路运输通信服务；土地整理、复垦；土地评估；供应链管理；打包、装卸、运输全套服务代理；房地产开发经营；房地产咨询服务；房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；餐饮管理；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；物业管理；仓储货物堆放架制造；仓储代理服务；仓储咨询服务；

二、估价对象

根据与中国铁路广州局集团有限公司广州工程建设指挥部签订的《土地评估委托合同》及相关资料，本次估价对象为广东省广州市增城区 1 宗国有铁路用地土地使用权，现状用途为铁路用地，土地使用权面积为 55,366.69 平方米。详见下表：

宗地编码	估价期日设定土地使用权类型	估价设定用途	估价设定容积率	估价设定使用年限（年）	估价设定的土地开发程度
N1	出让	铁路用地	1.0	50	红线外“五通”，红线内“场地平整”

三、估价对象概况

1、土地登记状况

根据《评估委托书》，估价对象为划拨取得铁路用地。

2、土地权利状况

（1）土地所有权：估价对象建设用地的土地所有权属于中华人民共和国。

（2）土地使用权性质：根据《评估委托书》，估价对象土地规划用途均为铁路用地，估价对象现状均为铁路用地。

（3）土地使用权年期：根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4 号）及本次估价具体情况，使用年期设定如下：

地块编号（N1）信息如下：根据评估委托书，本次申报纳入评估范围的土地使用权面积为 55,366.69 平方米，使用权类型为划拨、用途为铁路用地、无终止日期，通平情况为五通一平。本次委托评估设定用途为铁路用地、设定使用权类型为出让、设定使用年限为自估价期日起尚可使用 50 年、设定开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地红线内场地平整）。

（4）他项权利：根据委托方提供的资料及介绍，至估价期日，估价对象不存在估价师知悉的抵押、担保等他项权利。本次评估对象未设定相邻关系权利。

3、土地利用状况

（1）土地利用现状：现状为已开发土地，宗地开发程度为宗地外“五通”（指通上水、通下水、通电、通讯、通路）及宗地内场地平整。

（2）土地利用条件：根据估值人员现场勘查及委托方介绍，估价对象所处区域地质条件良好，土地承载力较好，宗地形状基本规则。

四、影响地价的因素说明

（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、城市概况

广州市，简称“穗”，别称羊城、花城、五羊城，广东省辖地级市，是广东省省会、副省级市、国家中心城市、超大城市，地处中国华南地区，广东省中南部，珠江三角洲的北缘，接近珠江流域下游入海口，总面积 7434.40 平方千米。截至 2023 年 10 月，广州市下辖 11 个区。截至 2023 年末，广州市常住人口 1882.70 万人。

（1）地形地貌

广州市属于丘陵地带，地势东北高、西南低，背山面海，北部是森林集中的丘陵山区，最高峰为北部从化区与龙门县交界处的天堂顶，海拔为 1210 米；东北部为中低山地，有被称为“市肺”的白云山；中部是丘陵盆地，南部为沿海冲积平原，为珠江三角洲的组成部分。

（2）气候特征

广州市地处珠江三角洲，濒临南海，海洋性气候特征显著，海洋和大陆对广州市气候都有明显的影响。广州市各地年平均气温在 $21.5^{\circ}\text{C}\sim 22.2^{\circ}\text{C}$ 之间，雨水资源丰富，平均年降水量为 1800 多毫米，年降水日数在 150 天左右。

（3）矿产资源

广州市的地质构造相当复杂，有较好的成矿条件。已发现矿产 47 种（含亚种），矿产地 820 处，大中型矿区 25 处。主要矿产有建筑用花岗岩、水泥用灰岩、陶瓷土、钾、钠长石、盐矿、芒硝、霞石正长岩、萤石、大理岩、矿泉水和热矿水等。区内能源矿产和有色金属矿产十分短缺，呈零星分布，规模较小，品位不稳定。

（4）交通条件

广州市地处中国大陆南方，广东省的中南部，珠江三角洲的北缘，接近珠

江流域下游入海口。其范围是东经 112 度 57 分至 114 度 3 分，北纬 22 度 26 分至 23 度 56 分。东连广州市博罗、龙门两县，西邻佛山市的三水、南海和顺德区，北靠清远市的市区和佛冈县及韶关市的新丰县，南接东莞市和中山市，与香港、澳门特别行政区隔海相望。

珠江口岛屿众多，水道密布，有虎门、蕉门、洪奇门等水道出海，使广州成为中国远洋航运的优良海港和珠江流域的进出口岸。广州又是京广、广深、广茂、广梅汕和贵广、南广、武广、广深港铁路的交汇点和华南民用航空交通中心，与全国各地的联系极为密切。

2、经济运行状况

2024 年上半年，面对经济周期性、产业结构性问题叠加的严峻挑战及传统产能需求不足等考验，广州坚持稳中求进工作总基调，落实落细系列稳增长政策措施，新兴动能显现活力，服务消费快速增长，产业投资持续发力，居民收入稳步增加，经济运行总体平稳。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年，广州市地区生产总值为 14297.66 亿元，同比增长 2.5%。其中，第一产业增加值为 124.14 亿元，同比下降 0.1%；第二产业增加值为 3640.80 亿元，同比增长 1.8%；第三产业增加值为 10532.72 亿元，同比增长 2.8%。

受二季度多雨天气影响，上半年全市农林牧渔业生产运行平稳，实现产值同比增长 1.3%。重点行业中，畜牧业快速增长 23.2%；农业生产服务表现活跃，农林牧渔专业及辅助性活动实现产值增长 12.7%。重点农产品中，生猪产能持续释放，出栏量大幅增长 75.6%；粮食、蔬菜生产稳定，实现产量分别增长 2.3%、0.2%。

2024 上半年，全市规模以上工业增加值同比下降 0.8%。三大支柱产业中，汽车制造业生产持续承压，实现增加值下降 16.4%；电子产品制造业、石油化工制造业分别增长 8.1%和 4.0%。高技术制造业增势稳定，实现增加值增长 9.8%，

其中，医药制造业、电子及通信设备制造业分别增长 5.25%和 10.7%。新动能加快培育成长，超高清视频及新型显示产业增长 15.0%；新一代信息技术产品快速产出，模拟芯片、集成电路圆片、服务机器人、民用无人机、液晶显示屏产量分别增长 45.9%、88.3%、84.2%、1.1 倍和 1.8 倍。在促消费政策效应带动下，家用冰箱、吸尘器、房间空气清洁装置、影像投影仪等家用电器产量均实现两位数增长。

1-5 月，全市规模以上服务业企业实现营业收入同比增长 8.8%。重点行业中，互联网、软件和信息技术服务业增长 9.6%，增速连续 2 个月稳中有升；租赁和商务服务业延续较好增势，增长 11.8%；文化体育和娱乐业增长 7.7%，其中文化艺术业在火爆的演艺市场的带动下大幅增长 525.6%。高端专业服务业增势亮眼，广告、人力资源、会展、知识产权服务分别增长 19.9%、16.8%、18.9%和 17.7%。服务消费增长潜力释放，旅行社、艺术表演场馆、体育场馆、文化艺术培训、体育健康服务分别增长 36.4%、40.9%、36.0%、36.5%和 40.9%。

2024 年上半年，受汽车、石油零售需求减弱及与房地产相关的装修装潢用品零售市场低迷等因素影响，全市消费品市场增长放缓，实现社会消费品零售总额 55251.55 亿元，同比持平。城市“烟火气”保持热度，全市住宿和餐饮业零售额增长 3.0%，其中住宿餐饮企业通过公共网络实现餐费收入增长 9.3%。限额以上批发和零售业中，“吃穿用”消费需求稳，粮油食品类、饮料类、日用品类商品零售额分别增长 9.8%、10.3%和 2.4%；与时尚休闲消费相关的化妆品类、金银珠宝类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 21.1%、6.5%和 9.2%；实物商品网上零售额在连续多年保持两位数增长的基础上增长 2.3%，占社会消费品零售总额的比重提高至 25.2%。

2024 年上半年，全市完成固定资产投资同比增长 2.0%。分领域看，基础设施投资增长 8.8%，其中航空、铁路运输业投资分别增长 50.6%和 10.4%；工业投资增长 24.6%，其中工业技术改造投资增长 31.4%；房地产开发投资下降 10.1%，商品房销售面积下降 13.3%，增速比一季度收窄 9.4 个百分点。产业向

“新”而行加快蓄势聚能，高技术制造业投资同比增长 34.5%，占全市制造业投资比重提高至 55.5%；支柱产业中的电子产品制造业、汽车零配件制造业完成投资分别增长 36.1%和 61.5%；机械设备类制造投资增势良好，通用设备、专用设备、电气机械器材制造业投资分别增长 41.0%、1.4 倍和 48.0%。

2024 年 6 月末，全市金融机构本外币存贷款余额 16.88 万亿元，同比增长 5.8%，其中，存款余额 8.81 万亿元、贷款余额 8.06 万亿元，分别增长 2.8%和 9.3%。金融助力重点行业发展，制造业、租赁和商务服务业、科学研究和技术服务业、教育业贷款余额分别增长 7.6%、11.1%、22.5%和 10.8%。信贷投放支撑有力，住户中长期经营贷款余额、企事业单位贷款余额分别增长 17.1%和 12.5%。

2024 年二季度，在多雨极端天气的出行考验下，全市交通运输运行有序，人货两畅旺。上半年，客运量延续两位数快速增长，突破 1.6 亿人次，同比增长 14.0%，其中，城市公共交通客运量增长 4.3%；航空、铁路客运量保持较好增长势头，分别增长 23.9%和 15.7%；白云机场旅客吞吐量超 35.250 万人次，增长 26.7%，其中国际航线旅客吞吐量增长 1.4 倍。货运量保持稳定增长，达 4.44 亿吨，同比增长 1.1%，其中航空货运量增长 25.6%；港口集装箱吞吐量增长 4.7%，其中出港集装箱吞吐量增长 6.0%。

上半年，全市物价总体稳定，居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.5%。广州城镇居民人均可支配收入 44771 元，同比增长 4.0%；农村居民人均可支配收入 22314 元，同比增长 6.4%。民生领域财政支出保障有力，教育、住房保障支出分别增长 2.4%和 7.6%。社会领域投资稳步增长，水利环境和公共设施管理业、教育、电力热力燃气及水生产和供应业投资分别增长 11.7%、17.2%和 30.4%。

3、房地产市场状况

2024 年 1-3 月，广州商品住宅成交面积为 123.2 万 m²，同比下降 47.0%；

商品住宅成交套数为 10909 套，同比下降 50.3%。其中 3 月份商品住宅成交面积为 55.91 万 m²，环比增长 116.93%，同比下降 51.62%；商品住宅成交套数为 4984 套，环比增长 122.3%，同比下降 54.55%。

2024 年 1-3 月，增城区、番禺区、南沙区等区域为广州商品住宅成交主力区域，共成交 53.82 万 m²，占城市成交面积的 43.7%。其中，成交面积同比增长的区域有天河区、越秀区等，同比分别增长 51.7%、49.6%；成交面积同比下降的区域有黄埔区、增城区、从化区等，同比分别下降 63.7%、62.6%、59.8%。

2024 年 1-3 月，广州二手住宅成交面积为 120.2 万 m²，同比下降 44.7%；二手住宅成交套数为 12962 套，同比下降 44.7%。2024 年 1-3 月，番禺区、海珠区、天河区等区域为广州二手住宅成交主力区域，占城市成交套数的 37.8%。成交套数同比下降的区域有从化区、花都区、增城区等，同比分别下降 56.8%、54.4%、50.0%。

2024 年 1-3 月，广州二手住宅价格累计下跌 1.10%，涨幅较去年同期收窄 1.20 个百分点。其中 2024 年 3 月，广州二手住宅均价 38641 元/m²，环比下跌 0.35%，跌幅较上个月扩大 0.02 个百分点；同比下跌 2.68%。

2024 年 1-3 月，广州商业成交均价为 31715 元/m²，同比上涨 13.3%。其中 3 月，广州商业成交均价为 28338 元/m²，环比下跌 22.7%，同比下跌 14.7%。

2024 年 1-3 月，广州商业成交面积为 10.0 万 m²，同比下降 17.8%。增城区、番禺区、南沙区等区域为广州商业成交主力区域，共成交 7.24 万 m²，占城市成交面积的 72.5%。其中，成交面积同比增长的区域有海珠区、天河区、白云区等，同比分别增长 582.1%、84.3%、67.3%；成交面积同比下降的区域有越秀区、花都区、荔湾区等，同比分别下降 97.7%、77.0%、44.9%。

4、固定资产投资状况

2024 年前三季度，全市完成固定资产投资同比增长 2.3%，增速比上年提升 0.3 个百分点。分领域看，房地产开发投资同比下降 10%；商品房销售

面积同比下降 10%，降幅比上半年收窄 3.3 个百分点。基础设施投资同比增长 12.5%。工业投资同比增长 18%，其中，高技术制造业投资势头持续强劲，同比增长 25.2%，占制造业投资的比重进一步提升至 54.2%，新兴产业投资快速增长，医疗设备及仪器仪表制造业（1.1 倍）、电子及通信设备制造业（27.9%）、航空航天及设备制造业（10.5%）投资均实现两位数增长，以制造业投资项目为牵引推动产业集群集聚发展，将为广州重塑发展新动能、新优势不断蓄势赋能。民间资本加速流向实体经济，前三季度民间工业投资增长 14.5%，占工业投资的比重提升至 45.25%。

5、土地制度与土地市场状况

2024 年 1 月 9 日，广州市规划和自然资源局发布《2024 年广州经营性用地供地蓝皮书》，本次蓝皮书共收录 258 宗，商服地块 119 宗、住宅地块 96 宗、工业地块 39 宗、其他地块 4 宗。蓝皮书统筹全市各区的储备用地，精选涵盖广州国际金融城、天河智谷、琶洲地区、白云新城、广州南站等全市重点功能片区用地。

2024 年 6 月 11 日，广州市发布了 2024 年土地储备计划，2024 年，全市计划完成土地储备 2387 公顷，按用途分类统计分别为商服用地 280 公顷、工矿仓储用地 994 公顷、住宅用地 364 公顷、其他用地 749 公顷；按行政区统计分别为越秀区 2 公顷、海珠区 32 公顷、荔湾区 59 公顷、天河区 70 公顷、白云区 354 公顷、黄埔区 372 公顷、花都区 180 公顷、番禺区 278 公顷、南沙区 327 公顷、从化区 107 公顷、增城区 506 公顷、空港经济区 100 公顷。

2024 年 1-3 季度，广州共供应各类用地共 236 宗，供应总建筑面积为 2573.59 万平方米，同比下降 24.75%。供应土地中有 35 宗为涉宅用地，商办用地供应 34 宗，工业用地 102 宗，其他用地 6 宗。

2024 年 1-3 季度，广州成交楼面均价为 2126 元/m²，同比下跌 24.751%；平均溢价率为 7.23%，较去年同期增长 1.37 个百分点；各类用地出让金达 467.97 亿元，同比下降 56.46%。其中 2024 年 1-3 季度，广州涉宅用地成交 15 宗，成

交楼面均价为 19259 元/m²，同比上涨 3.67%；平均溢价率为 9.92%，较去年同期增长 2.21 个百分点；住宅用地出让金达 345.2 亿元，同比下降 58.2%。2024 年 1-3 季度的总价及楼面地价地王为天河区临江大道北侧 AT080722 地块，成交总价为 1175509 万元，楼面地价为 66957 元/m²，溢价率为 33.35%。

2024 年 1-3 季度，广州共推出涉宅用地 35 宗，规划建筑面积合计 194.25 万平方米，同比下降 63.10%。成交 15 宗，成交规划建筑面积合计 179.24 万平方米，同比下降 59.7%，成交总金额为 345.20 亿元，同比下降 58.2%，广州成交楼面均价为 19259 元/m²，同比上涨 3.67%；平均溢价率为 9.92%，较去年同期增长 2.21 个百分点。

2024 年 1-3 季度，广州共推出商办用地 34 宗，规划建筑面积合计 112 万平方米，同比下降 43.4%；成交商办用地 22 宗，规划建筑面积合计 63.58 万平方米，同比下降 65.25%。中心城区除了天河区及海珠区、白云区成交合计有 7 宗外，越秀、荔湾暂无成交；郊区的增城区有 10 宗成交，南沙、番禺暂无成交。成交楼面地价最高的为天河区金融城东区 AT101825 地块，楼面地价为 1535.25 元/平方米。

6、产业政策

坚持产业第一、制造业立市，厚植经济发展优势。坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，统筹推动传统产业改造提升、新兴产业加快发展、未来产业谋篇布局，加快形成新质生产力，筑稳做强高质量发展底基底盘。

全力推进新型工业化。出台全面推进新型工业化、加快制造业高质量发展政策措施，建设先进制造业强市。深入开展“四化”赋能专项行动，推动 100 家企业“四化”改造升级，促进纺织服装、皮具箱包、美妆日化等传统优势产业转型升级。大力发展智能网联与新能源汽车、新一代电子信息技术、生物医药与健康等新兴产业。构建生物医药产业“1+N”专项政策体系，推动华为广州研发中心（一期）竣工投产，支持新型显示、新能源汽车等重点产业链间互为应用场景、互为配套，推进建设大湾区“绿能谷”。积极发展人形机器人、人工智能、

无人驾驶等未来产业，建设未来产业先导区。优化创新型中小企业、专精特新中小企业、专精特新“小巨人”企业、单项冠军企业梯度培育机制，培育规模以上工业企业 700 家。出台推动产业载体高质量发展“1+3”政策，培育打造若干特色工业园区。推进绿色制造体系建设和清洁生产，打造一批国家级绿色园区、绿色工厂、绿色供应链管理企业，促进石化产业绿色化转型。推进标准化试点示范项目建设，争取质量标准实验室落户，加快建设质量强市。

7、城市规划与发展目标

《2024 年广州市政府工作报告》（2024 年 1 月 15 日）显示，今年全市经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增速不低于 5%；固定资产投资增长 6%；社会消费品零售总额增长 5.5%；商品进出口总值保持正增长；规模以上工业增加值增长 3%以上；地方一般公共预算收入增长 3%；城乡居民收入增长与经济增长同步，居民消费价格涨幅控制在 3%左右；城镇新增就业 24 万人以上；空气质量优良天数比率和地表水水质优良率均完成省下达的目标任务。

纵深推进新阶段粤港澳大湾区建设，强化引领高质量发展的增长极和动力源。推动南沙开发开放取得新突破。加快三大先行启动区建设，推进万顷沙南部片区开发建设。深化落实自贸试验区提升战略，对标自贸港实施更多制度型开放。创新推进南沙放宽市场准入与加强监管体制改革 15 项举措，参与制定并推动实施海陆空全空间无人体系技术标准，建设大湾区无人体系产业孵化基地，推动设立省级实体化运作的中国企业“走出去”综合服务中心。支持中国科学院明珠科学园建设。加快筹设大湾区国际商业银行、大湾区保险服务中心。推进省中医院南沙医院、中山大学附属（南沙）口腔医院等民生项目建设。

做强大湾区“一点两地”核心引擎。加快建设海龙围广佛高质量发展科创区、大学城大湾区创新创业集聚区等重大合作平台。深入实施“湾区通”工程，深化穗港澳三地社保衔接，推动“港澳药械通”政策落地落实，探索居民“两证合一”、金融数据流动、知识产权互认等与港澳规则衔接事项。推进广湛高铁、广南联络线、南珠（中）城际等轨道交通项目建设。推动番禺粤港澳大湾区优质生活

圈建设上新水平，推进从化马场二期、国际赛马发展中心建设。深化南沙与横琴、前海、河套等重大平台的协同联动。协力推进广州都市圈建设，提升广清经济特别合作区建设水平。

推动重大平台提质增效。高水平建设东部中心，加快东部公铁联运枢纽建设，谋划建设保税物流中心、东部中心产业合作园、高端电子信息新材料产业园等平台载体。高质量建设北部增长极及临空经济示范区，推动低空经济产业园建设，强化航空制造、航空维修、通用航空等产业导入。高标准建设“三城一岛”产业增长极，推动中新国际科技创新合作示范区、大湾区国创中心研发中试基地等科创平台产学研融合发展，成片成势打造湾区半导体产业园、高性能医疗器械产业园等新兴产业载体。推进花都、番禺升级建设国家级经济技术开发区。推动人工智能与数字经济试验区、白鹅潭商务区、天河智慧城、越秀大湾区生命健康产业创新区、白云新城、高埔创智谷等重大平台建设取得新成效。

估价对象区域位置图详见下图:



综合考虑以上影响地价的一般因素,分析认为:随着广州市经济运行平稳,稳中有进,稳中向好,将会对城市建设用地进行更加合理的规划应用。同时,受广州市城市功能以及新发布的城市规划、发展目标等因素的共同影响,广州市的房地产市场及土地市场总体水平在未来可预见的时间内基本保持平稳。

(二) 区域因素

影响估价对象用地地价的区域因素主要有：区域位置、交通条件、环境条

件、基础设施等。

1、区域概况

增城区是广州市市辖区，位于广东省中东部、广州市东部，东江下游北岸，罗浮山西面；东与惠州市接壤，南与东莞市隔江相望，西与黄埔区毗邻，北与从化区和龙门县接界。面积 1616.47 平方公里，下辖 7 个镇 6 个街道，285 个行政村和 81 个居委会，常住人口 146.63 万人。拥有一个国家级经济技术开发区以及全国第五个国家级侨商产业聚集区“侨梦苑”，是全国城乡融合发展试验区，全国著名的荔枝之乡、丝苗米之乡、牛仔服装名城、新兴的汽车产业基地和生态旅游示范区。2023 年，全年实现地区生产总值 1452 亿元，同比增长 8.5%；规上工业总产值 1882.55 亿元，同比增长 9.4%；固定资产投资 816.8 亿元，其中房地产投资 296 亿元，基础设施投资 222 亿元，工业投资 256 亿元，同比增长 56.9%。商品进出口总值 1053 亿元，同比增长 110%。农林牧渔业总产值 124 亿元，同比增长 4.7%。

2、交通条件

增城区位于广东省中部、广州市东部(俗称穗东)、珠江三角洲东北角和珠三角都市生活圈。地理坐标：北纬 23°5′—23°37′，东经 113°32′—114°0′。东界惠州市博罗县，西连广州市黄埔区，南与东莞市隔江相望，北接惠州市龙门县和广州市从化区。区行政中心所在地荔湖街，距广州市中心 5.25 千米。广州地铁 13 号线和 21 号线途经增城，穗莞深城际铁路经过增城，广汕高铁设有增城站。广深高速、广惠高速等多条高速贯穿增城，临江大道已全线贯通，增天高速预计 2025 年通车。

3、基础设施

增城区持续加大教育投入，优化教学育人环境。近年来，区委、区政府不断加大教育基础设施的投入力度，先后出台了《广州市增城区中小学校基础教育设施三年提升计划实施工作方案》《增城区农村薄弱学校提升实施方案》《广

州市增城区中小学校（2022-2025 年）规划建设实施工作方案》等相关政策，新建多所中小学和幼儿园，有效缓解了学位紧张问题，并对老旧学校进行升级改造，校园基础设施得到了提档升级。增城区被列入国家城乡融合发展试验区广清接合片区创建区域之一。为推进城乡一体化发展，增城区规划实施城乡融合发展试验区基础设施提升项目，重点建设供水设施提升、城建设施完善、环保设施补缺三大民生工程，包括农村供水改造、路网升级改造、综合停车场建设、农村生活污水治理等 9 个子项目。国家开发银行广东省分行为该项目提供了 70 亿元的融资支持。

4、环境条件

增城区地形以丘陵和平原为主，拥有丰富的自然资源，包括白水寨国家级森林公园和南昆山等自然景区，提供了优质的生态环境。增城有东江支流流经，河网密布，水源地保护较好，保障了居民的优质生活用水。

5、公共设施状况

评估区域位于增城区，区域内住宿、餐饮、购物、娱乐等生活配套及医院、银行、邮政等公共配套条件齐全。

6、经估值人员实地查勘，估价对象用途为铁路用地，根据本次评估目的，设定容积率 1.0，有一定规划限制。

7、产业聚集程度

增城已经形成了汽车及新能源汽车、新一代信息技术产业、大健康产业三大支柱产业。增城区整体拟构筑“南聚北优、双核两极”的城镇空间格局，共同构建广州东部中心。“南聚”侧重联动中南部镇街一体化发展产业，“北优”则是探索城镇生态资源价值转化的路径和机制。根据《广州市增城区国土空间总体规划(2021-2035 年)》，增城中南部片区规划发展先进制造业、都市健康产业、现代物流业等产业;并配套广州东部枢纽、荔湖新城两个现代服务业聚集区;北部则是生态旅游业示范区。三大支柱产业中，汽车及新能源汽车、新一代信息

技术产业主要依托增城国家经开区发展，而大健康产业主要布局在派潭镇、石滩镇。增城区发展汽车及新能源汽车，主要发挥广本、北汽“链主”企业作用，推动新能源汽车与智能化网联化方向耦合，构建“整车—新能源汽车研发制造—汽车零部件基地—智能网联汽车”完整产业生态链。新一代信息技术产业则是以超视堺 8K 项目、维信诺等面板制造龙头企业的支点带动作用，以特色配套新型显示电路生产制造为契机，积极布局集成电路研发设计与封装测试环节，吸引集成电路设计、制造与封装企业来增城发展。大健康产业拟依托派潭生命健康小镇和地铁 21 号线沿线健康服务产业带发展健康管理和养生休闲等康养服务业，并加快石滩镇丰乐医疗科技生产基地建设，主动承接广深生物医药企业产业。根据 2023 年数据，增城区的工业总产值突破 4000 亿元，其中汽车制造、电子信息和先进装备制造等支柱产业占据主导地位。增城区经济技术开发区已吸引超 300 家企业入驻，年产值超 1000 亿元。2023 年，增城区的数字经济产值达到 500 亿元，年增长率超过 15%。同时，依托广汽集团等龙头企业，增城区的汽车产业链上下游企业已超过 200 家，形成了完整的汽车产业生态圈。此外，物流、商贸等现代服务业的快速发展，推动了区域经济的多元化增长。

综合以上分析，估价对象所处区域区位条件较好，道路通达度较好，区域产业集聚程度较好，周边区域自然人文环境较好，区域内土地利用符合增城区发展规划方向，与周边用地相比，土地利用方向较一致。

（三）个别因素

1、基本情况详见下表

地块编码	地块面积	宗地形状	容积率	规划容积率
N1	55,366.69	基本规则	0	-

2、其他个别因素

（1）宗地地质：委托方未能提供地质勘探资料，估值人员无法对委估宗地地质条件的优劣进行判断，估价中按一般情况考虑。

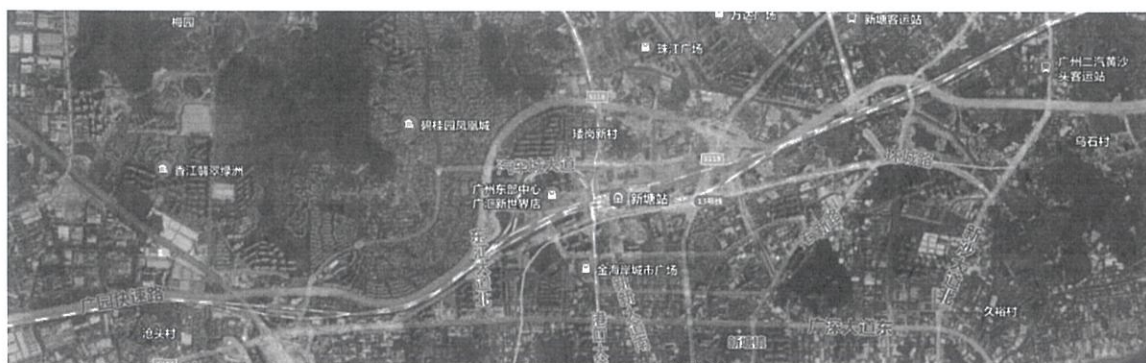
（2）宗地地形：估价对象地势平坦。

（3）土地开发程度：为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通

上水、通下水及宗地红线内场地平整）。

（4）宗地最有效利用：估价对象设定宗地最有效利用用途为铁路用地。

（5）待估宗地均位于委托方铁路站线，临铁路内部道路，对土地的利用无不利影响。本次将宗地视形状整体考虑为基本规则。



委估 N1 位于增城区，估价对象位置条件较优，规模适当，宗地利用与周围环境无冲突，与未来区域规划一致，形状基本规则，地质条件较好，符合最高最佳利用。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关法律、法规、行政规章、估价对象所在省市的有关法律规定和政策

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，于 2019 年 8 月 26 日通过，自 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》（中华人民共和国主席令第 32 号，于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、中华人民共和国企业国有资产法（第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过修改，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日修订）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号，2021 年 7 月 2 日修订）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，1990 年 5 月 19 日起施行）；

8、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 日公布）；

9、国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号，2006 年 8 月 31 日公布）；

10、国务院《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，2008 年 1 月 3 日公布）；

11、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的

通知》（国土资发[2001]44 号，2001 年 2 月 13 日起执行）；

12、国土资源部《关于严格按国家标准实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>的通知》（国土资厅发[2015]12 号，2014 年 12 月 1 日起实施）；

13、国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308 号，2009 年 1 月 1 日起执行）；

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

15、《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常务委员会第三次会议通过）；

16、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）；

17、《关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》（广州市人民政府 2024 年 2 月 18 日发布）；

18、《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22 号）；

19、《广州市增城区人民政府关于印发增城区征收集体土地补偿办法的通知》（增府规〔2024〕1 号）；

20、《中华人民共和国耕地占用税法》（自 2019 年 9 月 1 日起施行）；

21、《广东省耕地开垦费征收使用管理办法》（粤财农[2001]378 号）。

（二）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014，2014 年 12 月 1 日实施）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014 年 12 月 1 日实施）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017，2017 年 11 月 1 日实施）；

4、中华人民共和国国家标准《自然资源价格评估通则》（G TD/T 1061-2021，2021 年 6 月 1 日实施）。

5、《广州市规划和自然资源局关于公布 2023 年广州市国有建设用地基准地价等 4 项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38 号）；

（三）委托方提供的资料

1、中国铁路广州局集团有限公司广州土地管理办公室和中国铁路广州局集团有限公司广州工程建设指挥部出具的《评估委托书》；

2、土地房产部工作会议纪要《研究新建广汕铁路涉铁征收资产》房会工〔2023〕92 号；

3、中铁第四勘察设计院集团有限公司出具的《广汕铁路占用广深铁路增城区用地图》；

4、委托方营业执照；

5、委托方提供的其他有关资料。

（四）受托估价方掌握的有关资料和估值人员实地勘察、调查所获取的资料

1、估价对象宗地位置图；

2、估价对象的照片；

3、估价对象的现场勘查情况；

4、广州市土地市场价格信息；

5、估值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

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变动之中，我们在估价时遵循以下原则：

（1）合法原则

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、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

（2）替代原则

地价遵循替代规律，其宗地的土地价值，受其相同使用的宗地，即同类型具有替代可能的宗地价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的宗地之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

（3）供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，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条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在估价中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

（4）变动原则

一般商品的价值，是伴随着构成价值的因素的变化而发生变动的。土地价值也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价值形成因素经常处于变动之中，所以土地价值是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。估值人员只有在把握了土地价值影响因素及土地价值的变动规律基础上，才能准确地评估出相应土地价值。

（5）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，则该土地的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。

（6）报酬递增递减原则

报酬递增、递减原则即经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

（7）审慎原则

在估价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。

（8）多种方法相结合的原则

随着我国土地评估业的发展，目前比较实用的宗地评估方法有收益还原法、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。

（二）估价方法

评估人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了现场勘查和估价对象所在区域土地市场状况、区位因素等进行了调查分析，按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及广州市土地市场状况，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，对评估方法的选择进行具体分析如下：

1、所选用评估方法的理由

（1）基准地价系数修正法

广州市规划和自然资源局发布了《广州市规划和自然资源局关于公布 2023 年广州市国有建设用地基准地价等 4 项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38 号），更新后的基准地价及土地级别范围于 2024 年 1 月 1 日起实施。基准地价估价期日 2023 年 1 月 1 日，本次宗地地价估价期日为 2024 年 3 月 31 日，

自基准地价实施之日距估价期日为 1 年 3 个月，该基准地价为广州市现行基准地价，在土地出让、土地市场调控、政策指引等方面发挥着重要的作用，且估价对象位于基准地价覆盖区域范围中的五级地价区内，且有相应的基准地价宗地地价的修正体系，经修正测算可得到相对合理的地价水平，可选用基准地价系数修正法进行评估。

（2）成本逼近法

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。成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。本次估价对象当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，土地的取得成本和开发成本费用容易确定，适宜采用成本逼近法进行评估。

2、未选用评估方法的理由

（1）剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。剩余法分两种适用情况，一种可以适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，另一种可以适用于现有不动产地价中的单独评估。估价对象为已开发用地，符合剩余法的应用条件及适用范围，但市场上缺少与估价对象相类似的房地产成交实例，无法通过市场比较法合理确定房地产总价，进而无法运用剩余法的原理和公式推算出估价对象土地价值，故未选用剩余法进行评估。

（2）市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象价格的方法。由于当地土地市场出让的交通运输用地比较实例较少。因此不适宜选用市场比较法评估。

（3）收益还原法

收益还原法是指通过估算待估宗地未来预期收益并折算成现值。采用适当的土地还原率，将预期的待估宗地未来各期的正常纯收益折算为待估宗地的现值，将其之和得出待估宗地的收益价格。由于估价对象所在地用于铁路用地，铁路的销售收入、销售成本等经营性指标无法搜集确认，故本次估价未选用收益还原法进行评估。

综上，本次估价对象选用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

3、评估方法介绍

（1）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评估基准日价格的方法。应用基准地价系数修正法的基本公式如下：

运用基准地价计算宗地地价的计算公式为：

$$P = P_{ib} \times (1 + \sum B_i) \times A \times V \times Y \pm K$$

式中：P——土地价值；

P_{ib} ——某一用途土地在某一土地级别的基准地价；

$\sum B_i$ ——宗地地价影响因素修正系数；

A——估价期日修正系数；

V——容积率修正系数；

Y——剩余使用年期修正系数；

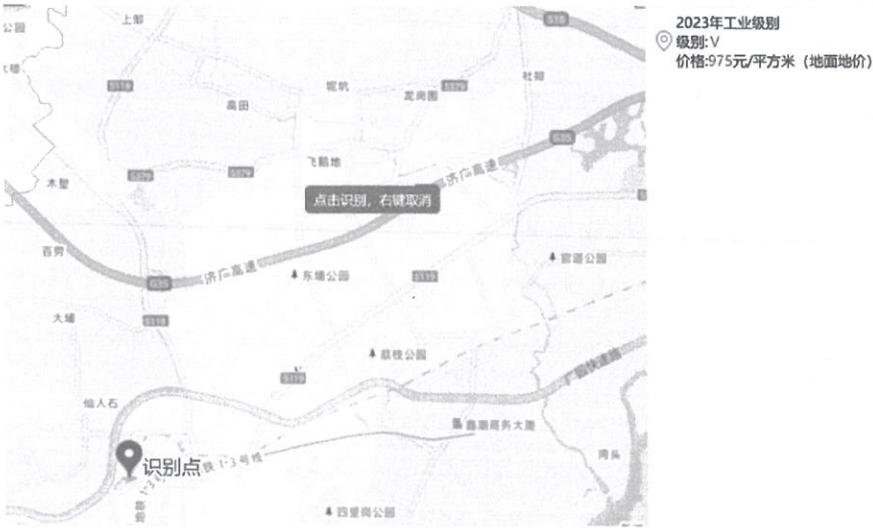
K——土地开发程度修正值。

根据《广州市规划和自然资源局关于公布 2023 年广州市国有建设用地基准地价等 4 项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38 号）中《2023 年广州市国有建设用地其他用地价格参照修正系数表》，估价对象为铁路用地，参照

工业用地进行修正，修正系数为 1.0。

用地类型	含 义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地,包括征 地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林 木等用地	铁路用地	城市轨道交通用地 (S2)	工业用地	1.0
轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道 交通用地场站的用地,以及场站的用地	轨道交通用地	城市轨道交通用地 (S2)	工业用地	1.0
公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地, 包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥 梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的 附属用地	公路用地	城市道路用地(S1)	工业用地	1.0
城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道 树用地,包括快速路、主干路、次干路、 支路、专用人行道和非机动车道,及其交 叉口等	城镇村道路用地	城市道路用地(S1)	工业用地	1.0
交通服务场站 用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地,包括 公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客 运站、公共交通场站、公共停车场(含设 有充电桩的露天停车场)、教练场等用地, 不包括交通指挥中心、交通队用地	交通服务场站 用地	交通场站用地(S4、含 S41、S42)	工业用地	1.5
停车库用地	指用于室内停放车辆(含设有充电桩)的 停车库、停车楼等用地(含社会停车库及 住宅、商业、办公等用地配建的停车楼、 地上和地下停车库,包括非机动车库、机 动车库)	交通服务场站 用地	交通场站用地(S4、含 S41、S42)	住宅用地	机动车库:住宅一至六级 范围修正系数为 0.18,七 至八级范围修正系数为 0.2,九级至十二级范围修 正系数为 0.25(地下一层 停车库修正系数参照地上 层系数的 0.5,地下二层及 以下停车库修正系数参照 地上层系数的 0.25。);非 机动车库:参照机动车库 的 0.8 修正系数进行修正。

根据《广州市规划和自然资源局关于公布 2023 年广州市国有建设用地基准地价等 4 项成果的通告》（穗规规划资源字〔2023〕38 号）中《2023 年广州市国有建设用地基准地价土地级别范围及价格》，估价对象位于基准地价覆盖区域范围中的五级地价区内，级别基准地价为 975 元/平方米。



中国铁路广州局集团有限公司广州工程建设指挥部拟地役权补偿涉及的广东广汕铁路有限责任公司持有的位于广州市增城区广汕铁路里程 K1413+180~K1411+830 处（永宁街道）土地面积为 55,366.69 平方米的一宗铁路用地土地使用权在设定条件下的市场价格评估项目•土地估价报告

五级	975	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域：东江—石化路—广园快速路—天河区行政界线—科林路—姬堂工业园—科丰路—沈海高速广州支线—京港澳高速—开创大道—广汕公路—广汕二路—广汕一路—天源路—富民路—龙洞步行街—龙腾路—广州工程技术职业学院龙洞校区—银坑岭—沙太北路—大源路—沈海高速—平方物流园—华南快速干线—京港澳高速—良沙路—良沙一路—广从公路—竹料大道东—新胜街—白坭水—白云区行政界线—白坭水—花都东风大道—N738 乡道—布头大道—布溪村—茶塘村—龙大公路—茶塘一路—茶塘南新路—茶塘工业园—茶塘村村界线—S118 省道—炭步镇第二小学—样盛楼—东风路—桥南路—桥北路—花都第二中学—白坭水村—X740 乡道—桥北路—民主街—G107 国道—凤神大道—N715 乡道—秀全街—行政界线—平步大道—G106 国道—祈福都会—观明路—平山大街西侧 100 米范围内—花山大道西侧 200 米范围内—两龙路西侧 250 米范围内—永明五队—巷—花山镇第一幼儿园—龙福路—鸡行岭街—两龙西街—X284 县道—花芙路—龙乐路—南村散庄—街—菊花石大道—龙辉工业路—松岭中街—秀边村—曾记庄村—姓印庄村—南向村—大广高速—花东朝阳路—朝汇路—N788 乡道—象山大江头二街—永星路—秀塘村西布庄西街—西布庄—金田路—中花路—流溪河—钟华路—白云区行政界线—流溪河—从化区行政界线—黄埔区行政界线—永贤路—新新公路—永胜北路—永联路—荔香街—荔园大道—永顺大道—黄埔区行政界线—广园快速路—新新公路—济广高速—济广高速西北侧 1.3 公里范围内—钟鼓头村—南方电网超高压实验室—永宁路—香山大道—厂吓—新屋堂—S379 省道—九丰路—创业大道北侧 350 米范围内—创业大道—菜鸟网络（园区）—沙宁路—东江支流—广九线—X291 县道—茅山大道—茅山大道北—广深大道—光华路—新塘大道—茅山大道—东江。 南沙区：除上述级别外，由以下线路围合而成的区域：龙穴岛；珠江—新广九路—粤海大道—新垦大道—珠江；洪奇沥水道—上九围公路西北侧 250 米范围内—横沥镇冯马小学—万环西路—洪奇沥水道；下横沥水道—凤凰大道—美的南沙工业园—珠江—新广四路—新广三路—S111 省道—下横沥水道；珠江—才份村—珠江—东新高速—南沙港快速—珠江；南沙区行政界线—珠江—南沙区行政界线；上横沥水道—广澳高速—蕉门水道—上横沥水道。 番禺区：除上述级别外，由以下线路围合而成的区域：海鸥岛；番禺区西南侧行政界线—S39 省道—S73 省道—上横沥大桥—上横沥水道—番禺区西
----	-----	---

级别	级别地面地价	级别范围
		南侧行政界线。 黄埔区：除上述级别外，由以下线路围合而成的区域：长洲岛。 增城区：增江大道—增江—创基丽江国际—腾达公寓—碧桂园中心—荔新公路—增城大道—荔城大道—力源豪苑—银汇府邸—广悦轩泊爵增城方园云山诗意—荔星大道—雅居乐·御宾府东区—洋溪村—增城区时代幼儿园—瑞屋路—马屋路—前岭路西—巷—增派大道—廖村新村路—增江—增江纺织路小区—增江大道—教育路—璜头村村东路—碧桂园东湖 1 号 2 期—增城东湖公园—东桥东路—东湖社区—增江大道。 花都区：除上述级别外，由以下线路围合而成的区域：和宝路—赤坭大桥—X265 县道—N819 乡道—横沙村—横沙一号钓鱼场—白坭水—石仔岗—沙湾村—经二路—竹洞魏屋路—白坭水—赤田路—赤坭大道—和宝路。 白云区：除上述级别外，由以下线路围合而成的区域：东江—白云区行政界线—东江。 从化区：除上述级别外，由以下线路围合而成的区域：流溪河—狗也岭—旺城大道北侧 750 米范围内—西宁路北侧 1 公里范围内—河滨北路北侧 750 米范围内—兴业海逸半岛—环市东路—从樟一路—流溪河—G105 国道东南侧 550 米范围内—流溪河。

（2）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观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确定土地价格的方法。其基本计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+土地开发利润+增值收益)×年期修正系数×其他因素修正

（三）估价结果

采用成本逼近法评估时，土地取得费、土地开发费、投资利息、土地还原利率等评估参数取值依据充足，有相关法律、法规和文件可依，并对评估出的平均价格进行年期修正和其他因素修正，其结果可靠性高。

采用基准地价系数修正法评估时，土地级别、基准地价、各修正因素等评估参数取值依据充足，有相关文件可依，并对评估出的平均价格进行年期修正和其他因素修正，其结果可靠性高。

委估宗地用途为铁路用地，根据现行土地管理制度及铁路建设实践，铁路项目作为国家重大基础设施，铁路用地通常需经国家自然资源部批准农用地转用和土地征收，并由项目所在地人民政府依法组织实施征地补偿安置工作，完成集体土地征收及转为国有建设用地的法定程序。成本逼近法通过逐项核算开发投入，更贴合估价对象的价值形成机制。在两种方法结果差异分析中，成本逼近法更能体现土地开发的真实资源消耗。

在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度，参考估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等，采用加权平均法确定估价对象的最终评估结果，其中基准地价系数修正法评估值权重为 40%，成本逼近法评估值权重为 60%。

我们本着公正、公平、公开的原则，在分析现有资料的基础上采用基准地价系数修正法、成本逼近法对估价对象进行了评估，确定估价对象在满足上述地价定义条件下于价值时点二〇二四年三月三十一日的出让土地使用权价格如下：

评估土地面积（合计）：55,366.69 平方米

地面单价：1,031.00 元/平方米

评估总价：57,083,057.39 元（不含税）

大 写：伍仟柒佰零捌万叁仟零伍拾柒元叁角玖分

评估总价：62,220,532.56 元（含税）

大 写：陆仟贰佰贰拾贰万零伍佰叁拾贰元伍角陆分

各明细地块结果详见下表：

地块编码	面积 ㎡	地面单价 (元/㎡)	土地总价 (元)	土地总价（不含税） 大写
N1	55,366.69	1,031.00	57,083,057.39	伍仟柒佰零捌万叁仟零伍拾柒元叁角玖分

（注：以上币种为人民币）

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、估价的前提条件

（1）估价对象的土地权属取得符合国家法律规定，土地利用方向符合规划要求；

（2）估价对象在设定用途下，符合规划且能得或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益；

（3）估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生活、经营的正常进行，保证企业的持续发展；

（4）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；

（5）在估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场，即：

- 存在自愿的卖方和买方
- 足够长的交易时间
- 市场情况与估价期日的市场情况相同
- 交易双方都拥有足够的交易知识和信息
- 买方并非出于特别兴趣而急于购买
- 卖方并非出于特别目的而急于出售

（6）委托方提供的资料属实；

（7）估值人员基于客观态度对土地市场情况进行分析、描述，所引用的参数、依据基本能够正确反映土地价格。

2、假设条件

（1）估价对象在设定用途条件下将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

（2）估价对象在设定的使用年期内可以持续使用，并产生相应的土地收益，估价对象N1的年期设定为50年。

（3）假定估价对象在设定容积率条件下能得到开发利用。

（4）评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）及宗地内场地平整。

（5）土地权利限制：根据委托方提供的资料及介绍，至估价期日，委估宗地不存在抵押、担保等他项权利。

（6）影响土地价值的其他限定条件：改变评估目的、评估期日、土地用途、土地使用年期、土地开发状况等本报告设定条件以及国家有关经济政策、城市规划调整等都将影响地价评估结果。

（7）本次评估的估价期日为2024年3月31日，但对估价对象进行实地查勘之日是2025年3月下旬，估价期日不是对估价对象完成实地查勘之日，本次估价假设估价对象在估价期日的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的依据

（1）估价报告和估价结果依照本次“估价依据”中所列法律法规等有关规定发生法律效力，如果“估价依据”发生变化，估价结果需重新评估。

（2）估价报告和估价结果需经负责该项目的两名以上（含两名）估价师、北京中同华资产评估有限公司负责人、北京中同华资产评估有限公司签名、盖章后方能生效。

2、估价报告和估价结果使用的方向与限制条件

（1）本报告及估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的的，本报告估价结果无效。

（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值，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，应重新进行评估。

（3）估价报告和估价结果有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

（4）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。

（5）本次评估分别出具《土地估价报告》和《土地估价技术报告》，其中：《土地估价报告》和估价结果的使用权归委托方所有，《土地估价技术报告》仅供估价机构存档和作为提交土地行政主管部门确认或备案时的附件。

（6）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。本估价报告对任何第三方和除估价目的之外用途均不承担责任。

（7）本估价结果仅为委托人及相关当事方核实资产价值提供估价对象价格参考，不对其他经济行为负责，也不对委托人及相关当事方经济决策负责。

（8）本报告由北京中同华资产评估有限公司负责解释。

（三）其他需要特殊说明的事项

1、资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

（1）本次评估所采用的土地权属资料、规划资料和部分其他资料由委托方提供，委托方对其提供的资料的真实性负责。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估值人员实地调查及网上搜集而得到的。

（3）估值人员对估价对象的现场勘查仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分未进行专业技术检测，以其符合国家有关技术标准并能够正常使用为前提进行实际确认。

2、估价对象的特殊性 & 估价中未考虑的因素

估价结果是估价对象在估价期日正常市场条件下的公开市场价值，未考虑国家宏观经济环境发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对土地价格的影响。

委估宗地 N1 的土地使用权人为广东广汕铁路有限责任公司，位于广深铁路路基。评估时采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行估价，通过比较因

素修正后得出法定最高使用年限下土地单价。

3、其他需要特殊说明的问题

（1）本报告估价对象的土地价值是指在估价期日目前正常市场交易情况下的价值，相关参数的选取及条件的设定（如地价指数、开发程度、用途等）以委托方提供的资料或估值人员的实地调查为准，如上述情况发生变化，应重新进行土地估价。

（2）本次估价结果是指在满足全部假设与限制条件下，于估价期日 2024 年 3 月 31 日，委估宗地在设定利用条件及开发程度下的市场价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（3）受托估价方与委托方没有利害关系。

（4）估价对象于估价期日不存在抵押权、担保权、地役权、相邻关系权等他项权利登记状况。

（5）本次估价根据委托方出具的评估委托书设定的评估用途、性质、出让年限、容积率等条件进行土地估价。

（6）委估宗地 N1 未办理不动产权证书，根据评估委托书，本次申报纳入评估范围的土地使用权面积为 55,366.69 平方米，使用权类型为划拨、用途为铁路用地、无终止日期，通平情况为五通一平。本次委托评估设定用途为铁路用地、设定使用权类型为出让、设定使用年限为自估价期日起尚可使用 50 年、设定开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地红线内场地平整）。

（7）截至估价报告出具日，广深铁路股份有限公司已在委估宗地上开展铁路工程建设。

（8）本项目评估总价（含税）所含税费为地役权补偿过程中产生的增值税，税率为 9%。

第四部分 附 件

附件一：《评估委托书》复印件；

附件二：自然资源部关于新建广州(新塘)至汕尾铁路项广州段用地土地征收的批复（自然资函〔2024〕69 号）；

附件三：中国铁路广州局集团有限公司土地房产部会议纪要《研究新建广汕铁路涉铁征收资产》房会工〔2023〕92 号；

附件四：委托方营业执照复印件；

附件五：估价对象区域位置图及现状利用照片；

附件六：估价机构企业法人营业执照复印件；

附件七：估价机构资质证书及备案函复印件；

附件八：土地估价师资质证书复印件。