

备案号: 4415019GB0232

查询码: BEEBA056



土地估价报告

项 目 名 称: 广东粤嘉电力有限公司位于梅州市梅县区程江镇槐岗片区的九宗总面积为 345540.4 平方米的国有建设用地土地使用权收回价格评估

受托估价单位: 梅州卓越土地房产资产评估与规划设计有限公司

土地估价报告编号: 梅卓越地估字[2019]第 101201 号

提交估价报告日期: 2019 年 12 月 10 日

估价报告备案日期: 2019 年 12 月 10 日

土地估价报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

广东粤嘉电力有限公司位于梅州市梅县区程江镇槐岗片区的九宗总面积为 345540.4 平方米的国有建设用地土地使用权收回价格评估

二、委托估价方

委托方：梅州市自然资源局梅县分局

地 址：广东省梅州市梅县区新城行政区府前大道 41 号

联系人：李仰胜

联系电话：0753-2586528

三、受托估价方

估价机构：梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司

统一社会信用代码：9144140256663466XW

法定代表人：许强

经营范围：土地评估、房地产估价、企业整体资产评估、单项资产评估（包括房地产、机械设备、流动资产和无形资产等各类资产）、土地规划咨询、工程测量、不动产测绘。

资质信用等级：二级

证书编号：B201944081

有效期限：2019 年 12 月 31 日

机构地址：梅州市梅江区华南大道 29 号-6

联系电话：0753-2119098

四、估价目的

梅县区人民政府为城区提质扩容，加强产业集聚，促进经济发展，拟将广东粤嘉电力有限公司名下的位于原梅县电厂厂内外的九宗总面积为 345540.4 平方米的国有建设用地使用权进行收储。此次评估目的是为委托方收回国有建

设用地土地使用权提供价值参考依据而评估土地使用权价值。

五、估价期日

按委托方的委托评估日期设定估价期日为二〇一九年九月十六日

六、估价日期

二〇一九年十月八日至二〇一九年十月十二日

七、地价定义

广东粤嘉电力有限公司位于梅县电厂用地土地使用权权属状况，合计九宗土地总面积为 **345540.4** 平方米（折合 518.3 亩）；其中梅县电厂主厂区内范围内 270400 平方米，主厂区外配套用地 75140.4 平方米，登记权利人分别为“梅县发电厂”、“梅县发电厂二期”、“广东粤嘉电力有限公司”、“梅州市电业开发总公司”。土地使用权用途分别为工业、仓储、商业用地，其中工业仓储用地面积 **345270.4** 平方米，商业用地面积为 270 平方米。土地权利状况除商业用地国有出让使用权（终止日期为 2048 年 04 月 24 日），其他均为国有划拨用地使用权。

依据梅州市人民政府、梅州市自然资源局关于工业用地集约节约利用及供给侧加强对工业利用的相关规定，设定容积率为不小于 1.2，则此次评估设定工业容积率为 1.2；参照《梅州城区槐岗片区控制性详细规划》规划商服用地容积率 3.0，则设定商业用地容积率为 3.0。

本报告评估的使用权价格是满足此次地价定义设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下于估价期日 2019 年 09 月 16 日的国有建设用地使用权收回价格，其中商业用地为国有出让土地使用权价格，其余八宗划拨用地为土地使用权权益价格。估价对象土地估价定义设定如下表：

估价对象地价定义一览表

宗地	使用权人	证号	位置	证载用途	使用权类型	面积(平方米)	拟收回面积(平方米)	地价定义设定				
								设定用途	使用权类型	开发程度	容积率	剩余使用年期
一	广东粤嘉电力有限公司	梅府国用(2006)字第390号	梅县程江镇周塘、槐岗村	工业	划拨	81047	81047	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	1.2	无限年期
二	广东粤嘉电力有限公司	梅府国用(2002)字第1503号	梅县程江镇槐岗村	工业	划拨	139551	139551	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	1.2	无限年期
三	梅县发电厂(二期)	梅府国用(1999)字第000203号	梅县程江镇周塘村	工业	划拨	43462	43462	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	1.2	无限年期
四	梅县发电厂(二期)	梅府国用(1999)字第000202号	梅县程江镇周塘村	仓储	划拨	6340	6340	仓储	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	1.2	无限年期
五	梅县发电厂	梅府国用(2000)字第004422号	梅县区程江镇槐岗村	商业	出让	270	270	商业	出让	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	3.0	28.6年
六	梅县发电厂(二期)	梅府国用(1999)字第000200号	梅县程江镇周塘村	工业	划拨	11755	11755	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	1.2	无限年期
七	梅县发电厂(二期)	梅府国用(1999)字第000201号	梅县程江镇周塘村	工业	划拨	23501	23501	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	1.2	无限年期
八	梅县发电厂	梅府国用(2000)字第004175号	梅县程江镇墩上村	工业	划拨	218416	38947	工业	划拨	宗地外“三通”通路、通电、通水,宗地未平整	1.2	无限年期
九	梅州市电业开发总公司	梅府国用(2011)第2116号	梅县程江镇车上村	工业	划拨	667.4	667.4	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	1.2	无限年期

八、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，经估价人员现场勘查和资料分析论证，运用多种估价方法分别对估价对象土地价格进行了测算，经综合分析处理，评估得到估价对象在满足价格定义和估价假设条件下的国有建设用地使用权收回价格如下表：

宗地	用途	使用权类型	证载面积 (平方米)	拟收回面积 (平方米)	单位地价 (元/平方米)	折合(万 元/亩)	拟收回 总价(万 元)
一	工业	划拨	81047	81047	310	20.67	2512.46
二	工业	划拨	139551	139551	310	20.67	4326.08
三	工业	划拨	43462	43462	310	20.67	1347.32
四	仓储	划拨	6340	6340	310	20.67	196.54
五	商业	出让	270	270	3202	213.47	86.45
六	工业	划拨	11755	11755	310	20.67	364.40
七	工业	划拨	23501	23501	310	20.67	728.50
八	工业	划拨	218416	38947	181	12.1	704.94
九	工业	划拨	667.4	667.4	389	25.93	25.96
合计			525009.4	345540.4	—		10292.65

合计：

拟收回宗地数：九宗

拟收回土地总面积：345540.4 平方米

拟收回总地价：10292.65 万元（取整至百位）

大写：壹亿零贰佰玖拾贰万陆仟伍佰元整

以上地价货币种类：人民币

估价结果，详见附表《土地估价结果一览表》

九、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	估价师盖章	签 名
-----	------------	-------	-----

谢俊锋

2012440213



[Handwritten signature of Xie Junfeng]

许强

2014440319



[Handwritten signature of Xu Qiang]

十、土地估价机构

估价机构负责人签字：

[Handwritten signature of the appraisal institution responsible person]

梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司

二〇一九年十月十二日



土地估价结果一览表

估价机构:梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司

估价期日:2019年9月16日

估价报告编号:梅卓越地估字[2019]第101201号

宗地	估价期日的土地使用者	土地使用权证号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日的使用权类型	估价期日设定使用权类型	估价期日的实际开发程度	估价期日设定开发程度	评估设定土地使用年限(年)	证载面积(平方米)	拟收回面积(平方米)	单位地价(元/平方米)	折合(万元/亩)	评估总地价(万元)	收回总地价(万元)
				证载用途	实际	设定	规划	实际	设定											
一	广东粤嘉电力有限公司	梅府国用(2006)字第 390 号	梅县程江镇周塘、槐岗村	工业	工业	工业	/	/	1.2	划拨	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	/	81047	81047	310	20.67	2512.46	2512.46
二	广东粤嘉电力有限公司	梅府国用(2002)字第 1503 号	梅县程江镇槐岗村	工业	工业	工业	/	/	1.2	划拨	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	/	139551	139551	310	20.67	4326.08	4326.08
三	梅县发电厂(二期)	梅府国用(1999)字第 000203 号	梅县程江镇周塘村	工业	工业	工业	/	/	1.2	划拨	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	/	43462	43462	310	20.67	1347.32	1347.32
四	梅县发电厂(二期)	梅府国用(1999)字第 000202 号	梅县程江镇周塘村	仓储	仓储	仓储	/	/	1.2	划拨	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	/	6340	6340	310	20.67	196.54	196.54

五	梅县发电厂	梅府国用(2000)字第 004422 号	梅县区程江镇槐岗村	商业	商业	商业	/	/	3.0	出让	出让	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	28.6	270	270	3202	213.47	86.45	86.45
六	梅县发电厂(二期)	梅府国用(1999)字第 000200 号	梅县程江镇周塘村	工业	工业	工业	/	/	1.2	划拨	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	/	11755	11755	310	20.67	364.40	364.40
七	梅县发电厂(二期)	梅府国用(1999)字第 000201 号	梅县程江镇周塘村	工业	工业	工业	/	/	1.2	划拨	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	/	23501	23501	310	20.67	728.50	728.50
八	梅县发电厂	梅府国用(2000)字第 004175 号	梅县程江镇墩上村	工业	工业	工业	/	/	1.2	划拨	划拨	宗地外“三通”通路、通电、通水,宗地未平整	宗地外“三通”通路、通电、通水,宗地未平整	/	218416	38947	181	12.1	3953.33	704.94
九	梅州市电业开发总公司	梅府国用(2011)第 2116 号	梅县程江镇车上村	工业	工业	工业	/	/	1.2	划拨	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水,宗地内平整	/	667.4	667.4	389	25.93	25.96	25.96
合计		-----													525009.4	345540.4	-	-	13541.04	10292.65

一、上述土地估价结果的限制条件:

- 1、土地权利限制: 委估宗地均为国有建设用地, 其中宗地五为出让国有建设用地, 其余为划拨用地, 估价均未设定他项权利;
- 2、基础设施条件: 估价设定开发程度: 宗地八开发程度为“三通”(指“通路、通电、通水”), 宗地红线内场地未平整; 其余宗地为红线外“五通”

(指“通路、通电、通水、排水、通讯”)，宗地红线内场地平整；

3、影响土地价格的其他限制条件：均无。

二、其他需要说明的事项：

- 1、本次委托评估土地面积来源于委托方提供的《国有土地使用证》（梅府国用（2006）字第 390 号、梅府国用（2002）字第 001503 号、梅府国用（1999）字第 000203 号、梅府国用（1999）字第 000202 号、梅府国用（2000）第 004422 号、梅府国用（1999）字第 000200 号、梅府国用（1999）字第 000201 号、梅府国用（2000）字第 004175 号、梅府国用（2011）第 2116 号）等复印件，并以此为前提进行评估；
- 2、估价结果仅限于为本报告设定的评估目的服务，若评估目的改变，则需重新评估；
- 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，结合委估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；
- 4、本报告的估价结果有效期自估价报告出具之日起半年为宜，最长不超过壹年；
- 5、使用本评估结果时请详细阅读“估价结果与估价报告的使用说明”。

梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司
二〇一九年十月十二日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：梅州市自然资源局梅县分局

地 址：广东省梅州市梅县区新城行政区府前大道 41 号

联系人：李仰胜

联系电话：0753-2586528

二、估价对象

广东粤嘉电力有限公司位于梅州市梅县区程江镇槐岗片区的九宗总面积为 345540.4 平方米的国有建设用地土地使用权。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

宗地一：

证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
梅府国用（2006）第 390 号	广东粤嘉电力有限公司	梅县程江镇周塘、槐岗村	242101130025	/	工业	/	划拨	81047

宗地四至：东至梅县电厂围墙（道路），西至梅县主厂区内（粤嘉公司）其它用地，南至梅县电厂围墙，北至梅县电厂围墙（道路）；

宗地二：

证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
梅府国用（2002）字第 1503 号	广东粤嘉电力有限公司	梅县程江镇槐岗村	242101150009（2）	/	工业	八等二级	划拨	139551

宗地四至：东至梅县主厂区内（粤嘉公司）其它用地，西至梅县主厂区内（嘉诚公司）其它用地，南至梅县电厂厂区内门口道路，北至梅县电厂围墙（道路）；

宗地三：

证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
梅府国用（1999）字第 000203 号	梅县发电厂（二期）	梅县程江镇周塘村	242101130005	/	工业	八等一级	划拨	43462

宗地四至：东、西、北均至梅县主厂区内（粤嘉公司）其它用地南至梅县

电厂围墙；

地块四：

证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
梅府国用（1999）字第 000202 号	梅县发电厂（二期）	梅县程江镇周塘村	242101130004	/	仓储	八等一级	划拨	6340

宗地四至：东、西、南至梅县主厂区内（粤嘉公司）其它用地，北至梅县主厂区围墙（道路）；

宗地五：

证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
梅府国用（2000）字第 004422 号	梅县发电厂	梅县程江镇槐岗村	242101150010	/	商业	八等一级	出让	270

宗地四至：东至村庄用地，西至道路，南至民房，北至道路；

宗地六：

证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
梅府国用（1999）字第 000200 号	梅县发电厂（二期）	梅县程江镇周塘村	242101130002	/	工业	八等一级	划拨	11755

宗地四至：东、西两侧至周塘村集体用地，南至程江河河堤，北至梅县电厂主厂区围墙；

宗地七：

证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
梅府国用（1999）字第 000201 号	梅县发电厂（二期）	梅县程江镇周塘村	242101130003	/	工业	八等一级	划拨	23501

宗地四至：东北至梅县电厂主厂区围墙，西至程江河，南、北至周塘、槐岗村集体用地；

宗地八：

证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
梅府国用（2000）字第 004175 号	梅县发电厂	梅县程江镇墩上村	242101140001	/	工业	八等二级	划拨	218416

宗地四至：东至上墩村集体山林地，西至上墩村集体山林地，南至梅县电

厂主厂区围墙，北至上墩村集体山林地；

宗地九：

证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
梅府国用（2011）第 2116 号	梅州市电业开发总公司	梅县程江镇车上村	2421101070021	/	工业	/	划拨	667.4

宗地四至：东至通道，西至通道，南至沿江南路，北至车上村其他用地。

2、土地权利状况

（1）土地所有权状况：于估价期日，估价对象土地所有权属国家所有；

（2）土地使用权状况：于估价期日，各宗地使用权人如下表：

宗地	宗地一	宗地二	宗地三	宗地四	宗地五	宗地六	宗地七	宗地八	宗地九
使用权人	广东粤嘉电力有限公司	广东粤嘉电力有限公司	梅县发电厂（二期）	梅县发电厂（二期）	梅县发电厂	梅县发电厂（二期）	梅县发电厂（二期）	梅县发电厂	梅州市电业开发总公司

（3）土地他项权利状况：于估价期日，估价对象未有他项权利（包括抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等）登记，在此敬请报告使用者注意他项权利的核实；

（4）土地取得方式：宗地五通过出让的方式取得，于估价期日，剩余使用年限为 28.6 年；其余八宗地为划拨用地，使用年期为无限年期。

（5）相临关系权利：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，可确保双方正常生产经营及利用。

3、土地利用状况：

（1）估价对象利用状况：于估价期日，经实地勘查，各宗地现状如下表：

宗地	宗地一	宗地二	宗地三	宗地四	宗地五	宗地六	宗地七	宗地八	宗地九
现状	梅县电厂主厂区生产用地	梅县电厂主厂区生产用地	梅县电厂主厂区冷却塔用地	梅县电厂主厂区煤炭沉淀池用地	厂区外停车用地，现已拆除为空地	梅县电厂生产污水沟用地	梅县电厂取水泵房、取水管道用地	梅县电厂生产后灰煤厂及灰煤管道用地	梅县电厂生产、生活取水泵房用地

（2）用途：于估价期日，各宗地用途如下表：

宗地	宗地一	宗地二	宗地三	宗地四	宗地五	宗地六	宗地七	宗地八	宗地九
证载用途	工业用地	工业用地	工业用地	仓储用地	商业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
设定用途	工业用地	工业用地	工业用地	仓储用地	商业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地

(3) 土地面积：于估价期日，各宗地面积如下表：

宗地	宗地一	宗地二	宗地三	宗地四	宗地五	宗地六	宗地七	宗地八	宗地九
证载面积(m ²)	81047	139551	43462	6340	270	11755	23501	218416	667.4
拟收面积(m ²)	81047	139551	43462	6340	270	11755	23501	38947	667.4

(4) 规划设计条件：依据梅州市人民政府、梅州市自然资源局关于工业用地集约节约利用及供给侧加强对工业利用的相关规定，设定容积率为不小于 1.2，则此次评估设定工业容积率为 1.2；参照《梅州城区槐岗片区控制性详细规划》规划商服用地容积率 3.0，则设定商业用地容积率为 3.0。

(5) 土地基础设施状况

①宗地基础设施条件：宗地八开发程度为红线外“三通”（通路：宗地已通道路；通电：宗地已接入市政供电设施；供水：宗地已接市政供水管道）；其余宗地为红线外“五通”（通路：宗地已通厂区内道路、槐岗电厂路、243 乡道等道路；通电：宗地已接入市政供电设施；供水：宗地已接市政供水管道；排水：宗地已厂区内以及市政排水管道；通讯：宗地已埋通讯光缆）。

②宗地平整状况：宗地八红线内土地未平整，其余宗地红线内土地均已平整。

四、地价影响因素分析

(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

(1) 城市地理位置:

梅州市位于广东省东北部，东北与福建省漳州市、龙岩地区毗邻，西靠河源市，南邻汕头市，北接江西省赣州地区。梅州市在东经 $115^{\circ} 18' - 116^{\circ} 56'$ ，北纬线 $23^{\circ} 23' - 24^{\circ} 56'$ ，距广州 434 公里，距厦门 375 公里，距汕头 197 公里，距深圳 406 公里。

梅县区位于广东省东北部，韩江上游，梅州市中部。介于北纬 $23^{\circ} 55' - 4^{\circ} 48'$ 、东经 $115^{\circ} 47' - 16^{\circ} 33'$ 之间，东西宽 78 公里，南北长 98 公里；东邻大埔，西界兴宁，南连丰顺，北接蕉岭；东北与福建省上杭、永定毗连，西北与平远接壤，中部环接梅州市梅江区。2016 年底，全区总面积 2482.86 平方公里；向有“八山一水一分田”之说，盆地、丘陵、山地分别占总面积 22.5%、55.4% 和 22.1%。

(2) 城市自然环境:

梅州市地处粤东平行岭谷区，构造形迹呈北东—南西展布。地势北高南低，中有阴那山脉横亘，市内最高点为五指峰，高达 1300 米，市区位于横直 7~10 公里的冲积盆地中，平均海拔高度 77.50 米。梅江两岸为冲积红粘土，江南以细砂质亚砂土为主，地基承载力约 12~15 吨/平方米，丘陵地带为红粘土或风红沙岩，地基、承载力 20 吨/平方米以上。

梅县区境内千米以上山峰 9 座，最高阴那山五指峰 1297 米，次为王寿山 1147 米。主要河流有梅江河、石窟河、程江河和松源河，梅江为主干流（母亲河），流经区境约 70 公里，年平均径流总量 90 多亿立方米，水能理论蕴藏量 30 万千瓦，占全县水能理论蕴藏量 40.13 万千瓦的 75%。隆文镇岩前村“绿窟潭”是国内首个顶级待开发的水下全淹洞。矿产资源以大理石、煤、铁、锰、钨、锌、铜、石灰石等为大宗，其中大理石储量 40 多亿吨、煤近 4 亿吨、铁 1318 万吨、锰 700 万吨。

(3) 城市人文环境

梅州市是粤东的一个中等城市，建市至今已有 1000 多年的历史，享有“文化之乡”、“足球之乡”、“华侨之乡”和“中国金柚之乡”、“中国单丛茶之乡”之美誉，是国家历史文化名城、全国双拥模范城市、广东省卫生城市，有“世界客都”之称，是客家人最主要的集散中心和聚居地。

梅县区先后荣获中国金柚之乡、全国水果百强县、中国旅游强县、全国文化先进县、中国民间艺术之乡（山歌艺术之乡）、中华诗词之乡、全国绿化模范县、全国绿色小康县、全国文明县城、全国卫生城市、国家农产品质量安全县、中国候鸟旅居县、全国计划生育优质服务先进单位、广东省双拥模范城等称号，并被确认为中央苏区县、中国长寿之乡。是传统的文化之乡、足球之乡、华侨之乡。客家文化源远流长，客家话方言以梅县客家话为代表，文化底蕴深厚，孕育出不少杰出人物。

（4）行政区划与人口状况

梅州市行政区划辖“二区五县一市”，包括梅江区、梅县区、平远县、蕉岭县、大埔县、丰顺县、五华县，并代管兴宁市。梅州市有 104 个镇、194 个居委会、2042 个村委会，33435 个村民小组。据梅州市统计局统计，至 2018 年底，年末常住人口 437.88 万人，其中城镇人口 221.09 万人，城镇人口占常住人口的比重为 50.49%。全市人口出生率为 12.71%，死亡率为 5.37%，自然增长率为 7.33%。年末户籍人口为 548.29 万人。

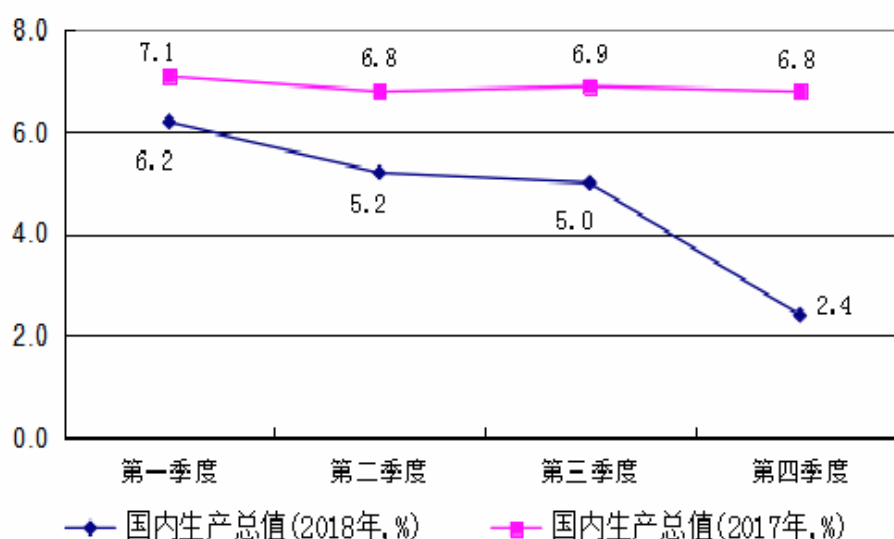
2017 年底，梅县区设新城办事处、扶大高新区管理委员会 2 个镇级建制单位和程江、南口、畚江、水车、梅南、梅西、石坑、大坪、城东、石扇、白渡、丙村、雁洋、松口、隆文、桃尧、松源 17 个镇，下辖 355 个村委会、32 个居委会。全区人口出生率为 13.22%，死亡率为 5.61%，自然增长率为 7.61%。年末，全区户籍人口 613346 人，同比增长 0.28%；其中，城镇人口 287916 人，同比下降 0.57%，农村人口 325430 人，同比增长 1.04%。

（5）城市劳动力结构分布

2018 年全市实现地区生产总值 1110.21 亿元，比上年增长 2.4%，其中：第

一产业增加值 196.17 亿元,增长 4.9%;第二产业增加值 356.72 亿元,增长 1.5%;第三产业增加值 557.32 亿元,增长 2.1%。三次产业的结构比例由 2017 年的 17.5: 33.3: 49.2 调整到 2018 年的 17.7: 32.1: 50.2, 其中: 第一产业比重比上年上升 0.2 个百分点, 第三产业比重比上年上升 1.0 个百分点。在第三产业中, 批发和零售业增长 5.1%, 住宿和餐饮业增长 1.7%, 金融业增长 5.6%, 房地产业下降 0.1%。现代服务业增加值 278.43 亿元, 增长 1.8%; 生产性服务业增加值 190.73 亿元, 增长 9.3%; 民营经济增加值 691.68 亿元, 增长 3.5%; 县域地区生产总值(不含市辖区)684.14 亿元, 占全市比重为 61.6%, 增长 2.2%。全市人均地区生产总值 25367 元, 增长 2.1%。

图1 2017年—2018年季度地区生产总值增长速度



(图 1)

(6) 交通运输条件

梅州市立体交通网络基本形成, 市内交通四通八达。2017 年底, 全市公路通车里程 18484 公里, 密度 116.07 公里/百平方公里, 其中高速公路 567 公里、国道 833 公里、省道 2251 公里、县道 772 公里、乡道 10342 公里、村道 3719 公里。公路通车总里程和公路密度均居全省山区市前列。

梅县区辖区内有 G205 国道、G206 国道, 高速公路: 梅河高速公路、汕梅高速公路、梅州西环高速公路、梅平高速公路等, 以及广梅汕铁路、梅坎铁路,

梅江可常年通航。梅县区新城建成区面积 13.9 平方公里,形成了"四纵五横"(四纵:广梅路、宪梓大道、沿江路、人民大道。五横:剑英大道、府前路、梅塘西路、科技路、嘉应西路)的道路网络。

2. 不动产制度与不动产市场状况

(1) 梅州市商品房市场

2019 年上半年,全市商品房销售面积 192.97 万 m^2 , 同比下降 21.1%, 销售均价 6852.11 元/ m^2 , 同比下降 0.1%。其中,住宅商品房销售 12949 套, 同比下降 24.5%, 销售面积 199.04 万 m^2 , 同比下降 23.4%, 销售均价 6393.26 元/ m^2 , 同比下降 4.3%。全市商品房预售许可面积 228.41 万 m^2 , 同比下降 8.3%, 其中,住宅套数 15709 套, 同比下降 7.3%, 面积 203.25 万 m^2 , 同比下降 10.6%。

表 1

2019 年 1-6 月梅州市新建商品房网签情况									
区域		交易情况					预售许可办理情况		
		商品房销售面积 (万平方米)	商品房销售均价 (元/平方米)	其中:住宅			商品房预售许可面积 (万平方米)	其中:住宅	
				销售套数	销售面积 (万平方米)	销售均价 (元/平方米)		套数	面积 (万平方米)
梅江区		56.12	8129.34	3529	47.25	7506.39	39.23	2665	35.43
其中	江南	32.86	8953.38	2118	27.93	8089.02	21.81	1431	18.95
	江北	23.25	6964.64	1411	19.32	6664.2	17.42	1234	16.48
梅县区		44.23	6733.81	3157	38.38	6165.73	65.87	4311	51.3
兴宁市		11.12	7129.59	762	10.09	6748.97	29.19	2217	27.64
五华县		29.94	6629.43	2022	26.78	6552.74	29.71	2140	28.09
丰顺县		10.85	6807.08	730	9.47	6375.24	18.69	1250	16.47
蕉岭县		8.5	5446.54	531	8.07	5298.65	11.65	727	11.65
大埔县		22.23	5471.39	1643	21.28	5081.27	24.46	1768	23.34
平远县		9.99	4877.08	575	9.31	4804.59	9.61	631	9.33
全市汇总		192.97	6852.11	12949	199.04	6393.26	228.41	15709	203.25

上半年全市商品房销售面积 192.97 万 m^2 , 同比下降 21.1%, 仅大埔县同比上升 53.7%, 梅县区上升 17.7%, 江南上升 9.8%, 其他区域不同程度下降, 丰顺、兴宁、蕉岭下降幅度较大。

2019年上半年商品房销售面积情况



图 2

上半年全市商品房销售均价为 6852.11 元/ m²，同比略有下降，兴宁销售均价 7129.59 元/ m²，同比虽下降，但位居全市第二，仅次于江南；五华、丰顺同比上升，直逼甚至超过梅县区、江北。

2019年上半年商品房销售均价情况



图 3

上半年全市商品房预售许可面积 228.4 万 m²，同比下降 8.3%，仅梅县区同比上升 71.4%，大埔县上升 55.6%，兴宁市上升 11.0%，其他区域不同程度下降。

2019年上半年商品房预售许可面积情况

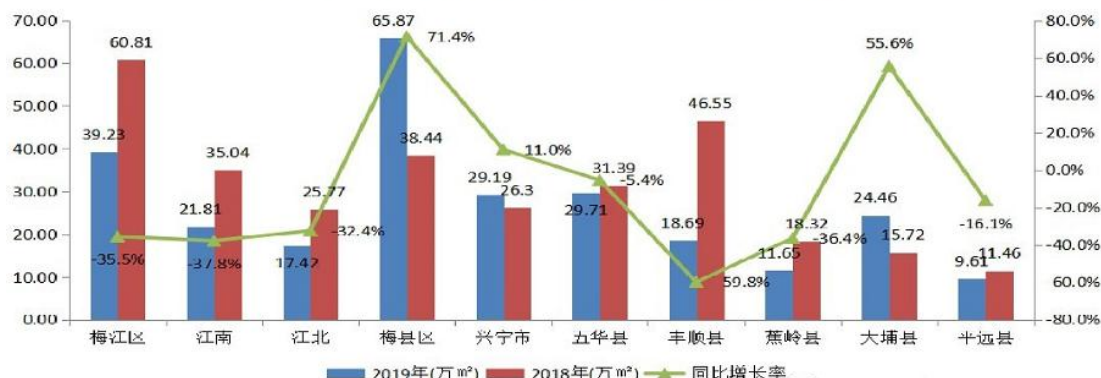


图 4

上半年全市住宅商品房销售面积 199.04 万 m²，同比下降 23.4%，仅大埔县

同比上升 49.3%，梅县区上升 15%，江南上升 7%，其他区域不同程度下降。



图 5

上半年全市住宅商品房销售均价 6393.26 元/m²，同比下降 4.3%，兴宁销售均价 6748.97 元/m²，同比虽略有下降，但位居全市第二；五华销售均价 6552.74 元/m²，同比上升，仅次于江北、丰顺，虽同比下降，但超过梅县区均价。



图 6

上半年全市住宅商品房销售 12949 套，同比下降 24.5%，除大埔上升 40.2%，梅县上升 13%，江南上升 8.7%，其他区域下降幅度较大。



表 2

2019 年上半年度全市开发商成交套数 TOP20					
排名	开发商名称	成交套数	成交面积 (平方米)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	梅州富力房地产开发有限公司	841	100843.32	65767.81	6521.78
2	保利(梅州)房地产开发有限公司	778	100281.42	95362.17	9509.46
3	广东客天下旅游产业园有限公司	659	80784.33	59961.44	7422.41
4	五华客天下房地产开发有限公司(五华碧桂园凤凰城)	568	82364.22	59251.87	7193.88
5	大埔奥园广场有限公司	564	72403.30	37305.89	5152.51
6	五华县奕泰实业有限公司(敏捷·锦绣华府)	501	63543.32	47716.43	7509.28
7	梅州合兴房地产开发有限公司(合兴·山水名都)	347	40422.87	24024.83	5943.38
8	广东融创置业房地产开发有限公司	321	43238.72	29823.43	6897.39
9	梅州市梅江芹洋碧桂园房地产开发有限公司	319	47162.99	31477.08	6674.11
10	梅州市御园建筑有限公司(御园·中央城)	299	42486.74	23049.35	5425.07
11	平远碧桂园房产开发有限公司	291	50688.93	23978.85	4730.59
12	梅州市敏鸿房地产开发有限公司(敏捷·江城原著)	273	33532.96	19553.80	5831.22
13	大埔县伟业房地产开发有限公司(翰林华府二期)	210	25288.72	12614.81	4988.32
14	梅州市客天下碧桂园房地产开发有限公司	203	34512.49	21076.00	6106.78
15	奥园集团(梅州)有限公司	183	30724.33	20101.49	6542.53
16	梅州市华汉房地产开发有限公司(铁汉生态城)	180	24283.88	16771.78	6906.55
17	广东海丝投资有限公司(海丝·东港蓝月)	166	21162.96	15200.72	7182.70
18	兴宁市熙和置业有限公司(熙和湾·客天下花灯文化特色小镇)	166	20180.49	11446.35	5671.99
19	梅州大百汇品牌产业园有限公司	161	21838.42	18857.71	6294.60
20	广东粤金实业发展有限公司(梅花·又一城)	157	14276.11	7351.70	5149.65

表 3

2019 年上半年度全市开发商成交面积 TOP20					
排名	开发商名称	成交套数	成交面积 (平方米)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	梅州富力房地产开发有限公司	841	100843.32	65767.81	6521.78
2	保利(梅州)房地产开发有限公司	778	100281.42	95362.17	9509.46
3	五华客天下房地产开发有限公司(五华碧桂园凤凰城)	568	82364.22	59251.87	7193.88
4	广东客天下旅游产业园有限公司	659	80784.33	59961.44	7422.41
5	大埔奥园广场有限公司	564	72403.30	37305.89	5152.51
6	五华县奕秦实业有限公司(敏捷·锦绣华府)	501	63543.32	47716.43	7509.28
7	平远碧桂园房产开发有限公司	291	50688.93	23978.85	4730.59
8	梅州市梅江芹洋碧桂园房地产开发有限公司	319	47162.99	31477.08	6674.11
9	广东融创置业房地产开发有限公司	321	43238.72	29823.43	6897.39
10	梅州市御园建筑有限公司(御园·中央城)	299	42486.74	23049.35	5425.07
11	梅州合兴房地产开发有限公司(合兴·山水名都)	347	40422.87	24024.83	5943.38
12	梅州市客天下碧桂园房地产开发有限公司	203	34512.49	21076.00	6106.78
13	梅州市敏鸿房地产开发有限公司(敏捷·江域源著)	273	33532.96	19553.80	5831.22
14	奥园集团(梅州)有限公司	183	30724.33	20101.49	6542.53
15	梅州盈方众创实业有限公司(梅县·盈方创意园)	134	27552.46	15769.30	5723.37
16	大埔县伟业房地产开发有限公司(翰林华府二期)	210	25288.72	12614.81	4988.32
17	梅州市华汉房地产开发有限公司(铁汉生态城)	180	24283.88	16771.78	6906.55
18	梅州大百汇品牌产业园有限公司	161	21838.42	18542.21	8490.64
19	广东海丝投资有限公司(海丝·东港蓝月)	166	21162.96	15700.72	7192.70
20	兴宁市熙和置业有限公司(熙和湾·客天下花灯文化特色小镇)	166	20180.49	11446.35	5671.99

表 4

2019 年上半年度全市开发商成交金额 TOP20					
排名	开发商名称	成交套数	成交面积 (平方米)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	保利(梅州)房地产开发有限公司	778	100281.42	95362.17	9509.46
2	梅州富力房地产开发有限公司	841	100843.32	65767.81	6521.78
3	广东客天下旅游产业园有限公司	659	80784.33	59961.44	7422.41
4	五华客天下房地产开发有限公司(五华碧桂园凤凰城)	568	82364.22	59251.87	7193.88
5	五华县奕秦实业有限公司(敏捷·锦绣华府)	501	63543.32	47716.43	7509.28
6	大埔奥园广场有限公司	564	72403.30	37305.89	5152.51

7	梅州市梅江芹洋碧桂园房地产开发有限公司	319	47162.99	31477.08	6674.11
8	广东融创置业房地产开发有限公司	321	43238.72	29823.43	6897.39
9	梅州合兴房地产开发有限公司（合兴·山水名都）	347	40422.87	24024.83	5943.38
10	平远碧桂园房产开发有限公司	291	50688.93	23978.85	4730.59
11	梅州市御园建筑有限公司（御园·中央城）	299	42486.74	23049.35	5425.07
12	梅州市客天下碧桂园房地产开发有限公司	203	34512.49	21076.00	6106.78
13	奥园集团（梅州）有限公司	183	30724.33	20101.49	6542.53
14	梅州市敏鸿房地产开发有限公司（敏捷·江域原著）	273	33532.96	19553.80	5831.22
15	梅州大百汇品牌产业园有限公司	161	21838.42	18542.21	8490.64
16	梅州市华汉房地产开发有限公司（铁汉生态城）	180	24283.88	16771.78	6906.55
17	梅州盈方众创实业有限公司（梅县·盈方创意园）	134	27552.46	15769.30	5723.37
18	梅州市鸿兴投资有限公司（万象江山）	125	15047.26	15340.11	10194.62
19	广东海丝投资有限公司（海丝·东港蓝月）	166	21162.96	14200.72	7192.71
20	大埔县伟业房地产开发有限公司（翰林华府二期）	210	25288.72	12614.81	4988.32

表 5

2019 年上半年度全市开发商成交均价 TOP20					
排名	开发商名称	成交套数	成交面积（平方米）	成交金额（万元）	成交均价（元/平方米）
1	梅州市新嘉和实业发展有限公司（嘉和·梅江水岸）	1	120.10	270.00	22481.27
2	梅州融丰实业有限公司（兴宁市神光皇家金熙国际度假村）	1	329.10	420.00	12762.08
3	梅州山鸿兴投资有限公司（万象江山）	125	15047.26	15340.11	10194.62
4	梅州嘉应新天地有限公司（壹江南）	4	879.85	882.47	10029.82
5	兴宁市湖璟实业有限公司（熙和湾·湖璟山庄）	8	3612.85	3494.60	9672.71
6	保利（梅州）房地产开发有限公司	778	100281.42	95362.17	9509.46
7	兴宁市瑞丰房地产有限公司（泰和雅居 A 区）	3	618.79	586.00	9470.09
8	广水明珠健康养有限公司（广东明珠山城）	8	1035.66	956.97	9240.21
9	梅州市鸿艺房地产开发有限公司（鸿都别院）	8	1633.10	1501.90	9196.63
10	广东方荣投资有限公司（梅州市义乌小商品批发城）	1	280.42	251.72	8976.54
11	梅州市威力橡胶轮胎制品有限公司（江南世家）	28	5087.57	4530.62	8905.27
12	梅州华侨房地产开发有限公司（锦绣星城）	11	1620.43	1427.42	8808.90
13	梅州市梅江区鸿城房地产开发有限公司、梅州市嘉宝房地产开发服务公司（鸿通佳园）	7	1068.79	928.90	8691.10

14	广东贵加投资有限公司（云景台一期）	12	4488.88	3844.00	8563.38
15	梅州大百汇品牌产业园有限公司	161	21838.42	18542.21	8490.64
16	梅州锦绣房地产开发有限公司（锦绣湾商住小区）	21	2870.13	2415.98	8417.68
17	梅州市艺展投资发展有限公司（客都·新天地）	13	2590.34	2173.63	8391.29
18	广东印象房地产开发有限公司（印象唐苑）	29	3315.04	2774.63	8369.82
19	丰顺御景房地产有限公司（珠光新城御景）	66	10125.82	8368.16	8264.18
20	兴宁市正和房地产开发有限公司	86	11981.92	9788.92	8169.74

从全市的库存来看，总库存 157063 套，面积 1398.86 万 m^2 ，其中住宅商品房 65192 套，可售面积 898.59 万 m^2 。住宅商品房中，三房、四房市库存量主力。

表 6

户型	期房		现房		合计	
	可售套数	可售面积(万平方米)	可售套数	可售面积(万平方米)	可售套数	可售面积(万平方米)
住宅	51371	691.34	13821	207.25	65192	898.59
商业营业用房	14575	159.28	4482	75.98	19057	235.26
办公楼	281	5.07	461	5.63	742	10.69
工业仓储用房	0	0	0	0	0	0
其他	16431	112.52	55641	141.8	72072	254.32
合计	82658	968.21	74405	430.66	157063	1398.86

表 7

户型	期房		现房		合计	
	可售套数	可售面积(万平方米)	可售套数	可售面积(万平方米)	可售套数	可售面积(万平方米)
二房以下	1917	14.81	790	5.3	2707	20.12
三房	19110	225.72	4337	67.25	23447	292.97
四房	19506	284.37	2192	34.23	21698	318.61
四房以上	2021	46.64	445	15.78	2466	62.42
其他	8817	119.79	6057	84.69	14784	204.47
合计	51371	691.34	13821	207.25	65102	898.59

从各县区住宅商品房库存来看，前三名为梅县区 14457 套，173.92 万 m^2 ，

兴宁 14243 套，207.02 万 m²，江南 7970 套，128.66 万 m²。

120-144 m² 户型 25128 套，占总库存的 38.68%，90-120 m² 户型 15634 套，占比 24.06%。

表 8

2019 年 6 月梅州市各县库存情况										
区域	可售套数(套)	可售面积(万平方米)	期房(套)				现房(套)			
			90 平方米以下	90 至 120 平方米	120 至 144 平方米	144 平方米以上	90 平方米以下	90 至 120 平方米	120 至 144 平方米	144 平方米以上
江南	7970	128.66	608	645	2571	2244	518	146	317	921
江北	4747	61.42	121	1614	2017	768	58	36	28	105
梅县区	14457	173.92	1441	5129	4235	1791	454	579	432	396
兴宁市	14243	207.02	1223	1737	2975	1635	503	952	3255	1963
五华县	7391	103.52	152	1350	2914	2070	42	107	483	273
丰顺县	5183	76.61	331	1040	1966	1299	95	48	110	294
蕉岭县	4128	60.25	93	332	1393	1335	89	257	383	246
大埔县	4080	48.3	672	1199	1210	739	18	110	94	38
平远县	2772	38.89	473	247	651	1040	76	106	94	85
合计	64971	898.59	5114	13293	19932	12921	1803	2341	5196	4321

(2) 梅州市土地市场

上半年，梅州市供应土地 88 宗，同比上升 69.2%，供应面积 203.08 万 m²，同比上升 129%，供应金额 449592.92 万元，同比上升 397.1%。

表 9

2019 年上半年土地供应情况			
区域	宗数	宗地面积(万平方米)	起始金额(万元)
江南	2	10.02	64528.38
江北	2	4.36	31894.15
梅县	19	83.62	133970.78
兴宁	26	37.41	161543.13
蕉岭	3	3.75	1219
大埔	6	11.61	11508.23

丰顺	8	20.33	20567
五华	12	13.02	20250.23
平远	10	18.96	4112.02
总计	88	203.08	449592.92

上半年供应的各类土地，居住用地（含住宅用地和商住用地）供应面积 119.83 万 m²，占总供应面积的 59%；商业用地 20.08 万 m²，占总供应面积的 9.9%，工业用地 62.97 万 m²；其他用地 0.19 万 m²，占 0.1%。

表 10

2019 年上半年土地供应情况			
土地用途	宗数	宗地面积（万平方米）	起始金额（万元）
住宅用地	17	5.15	36:00.0
商住用地	28	114.68	388330.24
商业用地	18	20.08	31739.24
工业用地	24	62.97	13659.54
其他用地	1	0.19	100
总计	88	203.08	449592.92

表 11

区域	住宅用地			商住用地			商业用地		
	宗数	宗地面积(万平方米)	起始金额(万元)	宗数	宗地面积(万平方米)	起始金额(万元)	宗数	宗地面积(万平方米)	起始金额(万元)
江南				2	10.02	64528.38			
江北				1	3.45	28497.15	1	0.90	3397
梅县				11	62.08	124070.4	3	12.23	7780
兴宁	12	3.79	11129.9	9	28.68	144319	3	1.64	5350.72
蕉岭							1	0.04	122
大埔				3	3.41	9765.31	1	0.35	52.52
丰顺				2	7.03	17150	2	0.19	297
五华	1	0.97	3800				7	4.74	14740
平远	4	0.4	834						
总计	17	5.15	15763.9	28	114.68	388330.24	18	20.08	31739.24

表 12

区域	工业用地			其他用地			宗数汇总	宗地面积（万平方米）汇总	起始金额（万元）汇总
	宗数	宗地面积（万平方米）	起始金额（万元）	宗数	宗地面积（万平方米）	起始金额（万元）			
江南							2	10.02	64528.38
江北							2	4.36	31894.15
梅县	5	9.31	2120.38				19	83.62	133970.8
兴宁	2	3.3	743.52				26	37.41	161543.1
蕉岭	2	3.71	1097				3	3.75	1219
大埔	2	7.85	1690.39				6	11.61	11508.23
丰顺	3	12.92	3020	1	0.16	100	8	20.33	20567
五华	4	7.32	1710.23				12	13.02	20250.23
平远	6	18.57	3278.02				10	18.96	4112.02
总计	24	62.97	13659.54	1	0.19	100	88	0	449592.9

2019 上半年，从居住用地平均楼面价来看，江南 2363.78 元/m²，位居第一，其次是江北，2357.14 元/ m²，兴宁 1280.43 元/ m²，位居第三。

从平均土地单价来看，江北 8250 元/m²，位居全市第一，江南 6440.02 元/m²，位居第二，兴宁 4787.8 元/m²，居全市第三。

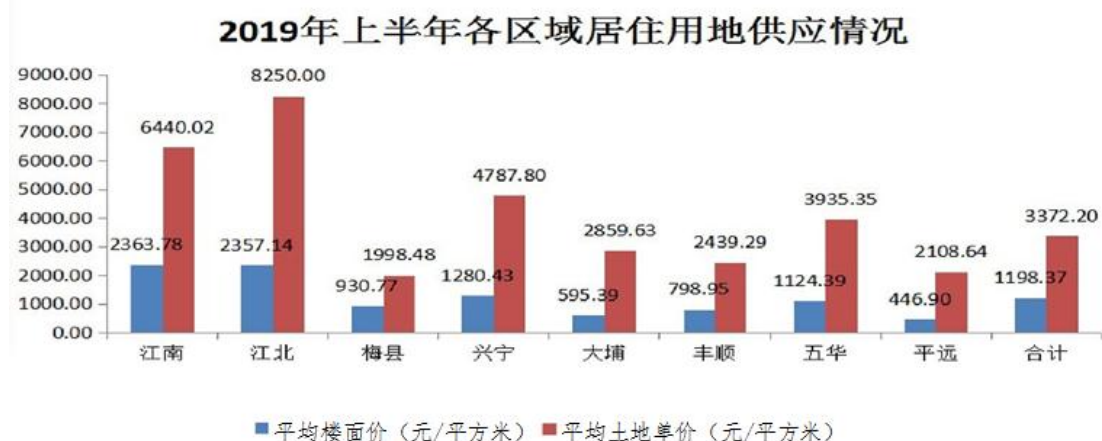


图 8

2019 上半年，从商业用地平均楼面价来看，丰顺 1973.89 元/m²，位居第一，其次是江北，1502.27 元/ m²，兴宁 1294.14 元/ m²，位居第三。

从平均土地单价来看，江北 3755.67 元/m²，位居全市第一，蕉岭 3266.57 元/m²，位居第二，兴宁 3265.53 元/m²，居全市第三。

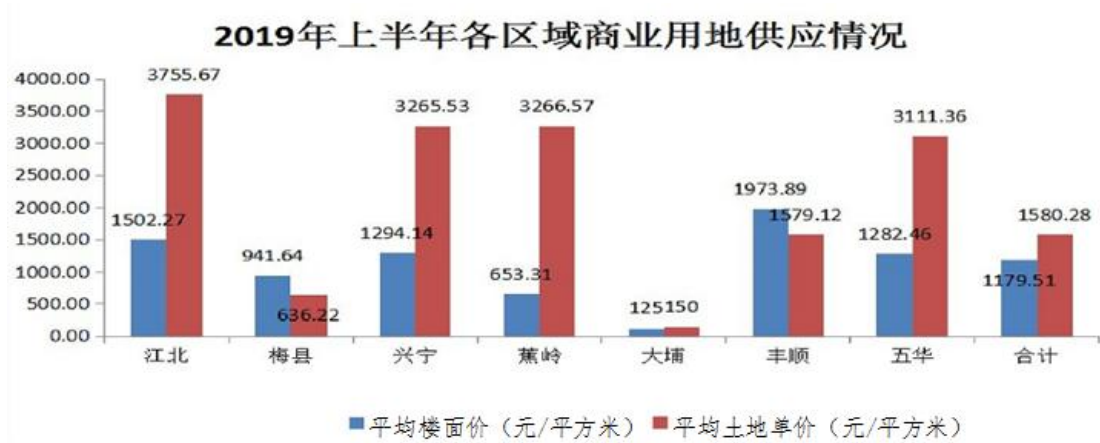


图 9

2019 上半年，从工业用地平均楼面价来看，蕉岭 246.34 元/m²，位居第一，其次是兴宁，225 元/ m²，梅县 191.59 元/ m²，位居第三。

从平均土地单价来看，蕉岭 295.61 元/m²，位居全市第一，丰顺 233.83 元/m²，位居第二，五华 233.77 元/m²，居全市第三。

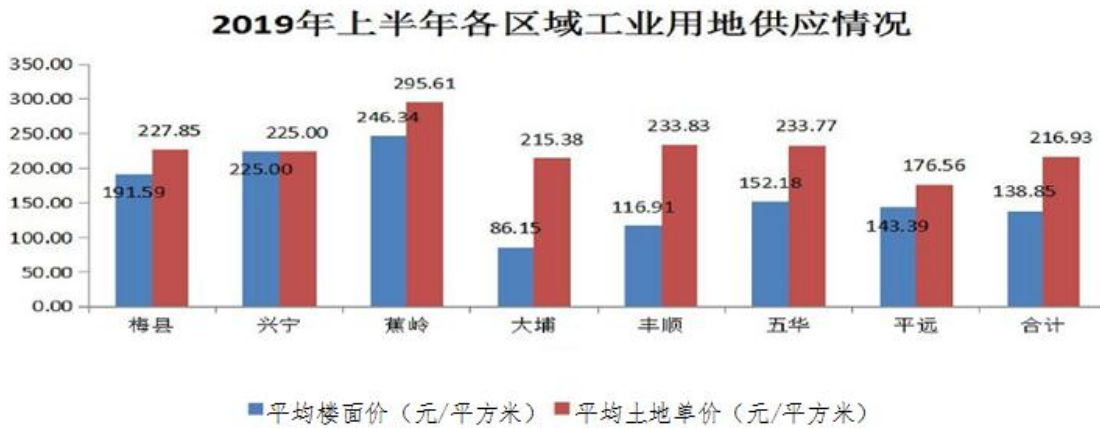


图 10

上半年，梅州市成交土地 77 宗，同比上升 83.3%，成交面积 179.8%，同比上升 117.8%，成交金额 463716.02 万元，同比上升 545.6%。

表 13

2019 年上半年土地成交情况			
区域	宗数	宗地面积 (万平方米)	起始金额 (万元)
江南	2	10.02	99928.38
江北	1	3.45	35297.15
梅县	15	67.23	55998
兴宁	25	35.8	209781.01
蕉岭	3	3.75	1379

大埔	6	11.61	19658.23
丰顺	8	20.33	31312
五华	7	8.64	6250.23
平远	10	18.96	4112.02
总计	77	179.8	463716.02

上半年供应的各类土地，居住用地（含住宅用地和商住用地）供应面积 102.58 万 m²，占总供应面积的 57.05%；商业用地 14.73 万 m²，占总供应面积的 8.2%，工业用地 62.3 万 m²，占 34.65%；其他用地 0.19 万 m²，占 0.1%。

表 14

2019 年上半年土地成交情况			
土地用途	宗数	宗地面积（万平方米）	起始金额（万元）
住宅用地	16	3.54	43:12.0
商住用地	26	99.04	421967.8
商业用地	11	14.73	15519.24
工业用地	23	62.3	13816.16
其他用地	1	0.19	430
总计	77	179.8	463716

表 15

区域	住宅用地			商住用地			商业用地		
	宗数	宗地面积(万平方米)	起始金额(万元)	宗数	宗地面积(万平方米)	起始金额(万元)	宗数	宗地面积(万平方米)	起始金额(万元)
江南				2	10.02	99928.38			
江北				1	3.45	35297.15			
梅县				9	46.44	45048	2	12.15	8732
兴宁	11	2.18	7348.78	9	28.68	196279	3	1.64	5350.72
蕉岭							1	0.04	280
大埔				3	3.41	17915.31	1	0.35	52.52
丰顺				2	7.03	27500	2	0.19	362
五华	1	0.97	3800				2	0.36	740

平远	4	0.4	834						
总计	16	3.54	11982.78	26	99.04	421967.84	11	14.73	15519.24

表 16

区域	工业用地			其他用地			宗数汇总	宗地面积(万平方米)汇总	起始金额(万元)汇总
	宗数	宗地面积(万平方米)	起始金额(万元)	宗数	宗地面积(万平方米)	起始金额(万元)			
江南							2	10.02	99928.38
江北							1	3.45	35297.15
梅县	4	8.64	2218				15	67.23	59998
兴宁	2	3.3	802.52				25	35.8	209781.01
蕉岭	2	3.71	1097				3	3.75	1379
大埔	2	7.85	1690.39				6	11.61	19658.23
丰顺	3	12.92	3020	1	0.19	430	8	20.33	31312
五华	4	7.32	1710.23				7	8.64	6250.23
平远	6	18.57	3278.02				10	18.96	4112.02
总计	23	62.3	13816.16	1	0.19	430	77	0	467716.02

上半年全市居住用地平均楼面价 1479.92 元/m²，江南 3660.53 元/m²，位居第一，其次是江北，2919.61 元/ m²，兴宁 1771.18 元/ m²，位居第三。

全市居住用地平均土地单价 4230.4 元/m²，江北 10218.62 元/m²，位居第一，江南 9972.99 元/m²，位居第二，兴宁 6598.71 元/m²，居全市第三。

2019年上半年各区域居住用地成交情况

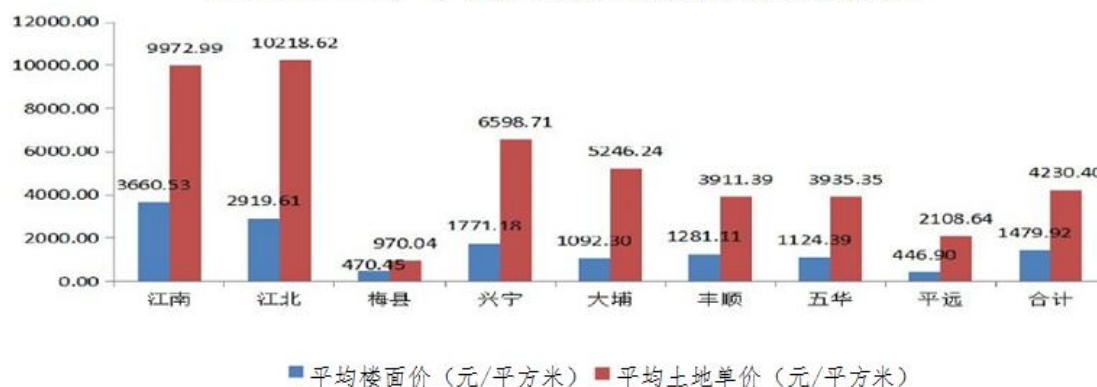


图 11

2019 上半年，从商业用地平均楼面价来看，丰顺 2405.89 元/m²，位居第一，其次是蕉岭 1510.12 元/ m²，五华 1332.89 元/ m²，位居第三。

从平均土地单价来看，蕉岭 7550.61 元/ m^2 ，位居全市第一，兴宁 3265 元/ m^2 ，位居第二，五华 2043.38 元/ m^2 ，居全市第三。蕉岭平均土地单价高达 7550 元/ m^2 ，是因为蕉城镇桃源东路格林东方酒店以北 PM-A19029 号土地，被蕉岭时代置业有限公司以楼面价 1510.12 元/ m^2 ，土地单价 7550.61 元/ m^2 ，总地价 282 万元，溢价率 131%竞得。

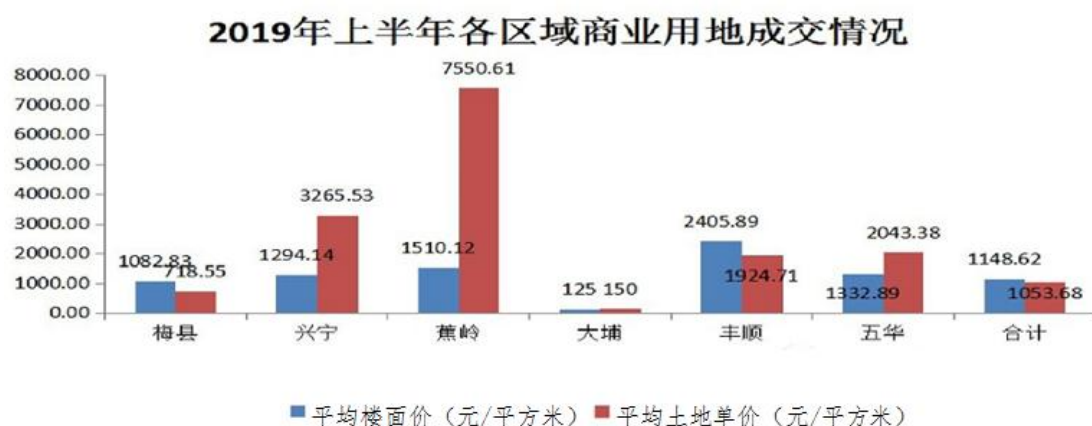


图 12

2019 上半年，从工业用地平均楼面价来看，蕉岭 246.34 元/ m^2 ，位居第一，其次是兴宁 242.85 元/ m^2 ，梅县 216.03 元/ m^2 ，位居第三。

从平均土地单价来看，蕉岭 295.61 元/ m^2 ，位居全市第一，梅县 256.73 元/ m^2 ，位居第二，兴宁 242.85 元/ m^2 ，居全市第三。



图 13

2019 年上半年，商住用地成交量猛涨，特别是四月份，商住用地成交面积 65.51 万平方米，其次是 6 月份，成交面积 20.04 万平方米，远远高于 2018 年。



图 14

2019 年上半年，梅县区是居住用地成交大户，成交 46.44 万平方米，值得注意的是兴宁市，成交量猛涨，成为 5 月和 6 月的居住用地成交大户，而且成交楼面不断刷新，创历史新高。

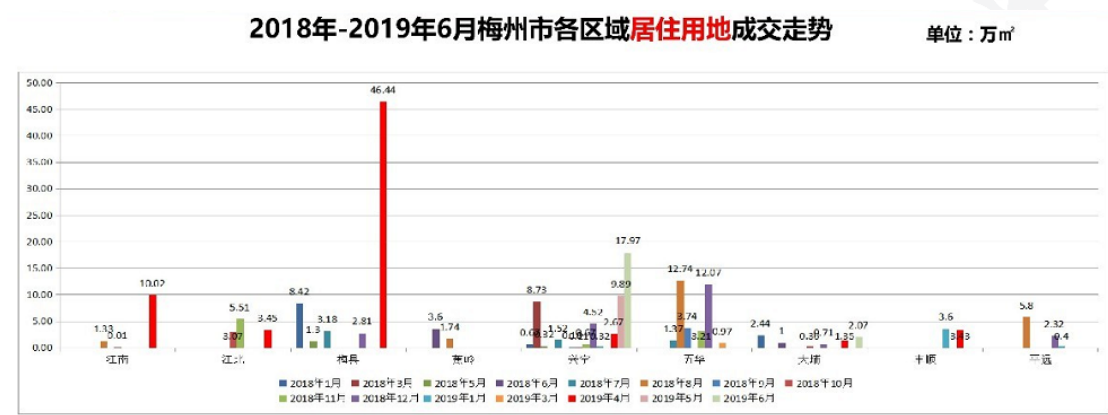


图 15



图 16

(3) 不动产制度与政策

表 17

时间	类别	政策名称	内容
2018. 1. 15	房地产政策	政府将不再垄断住房供地	中国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购

			并举的住房制度，让全体人民住有所居。政府将不再是居住用地唯一提供者。
2018.1.25	房地产政策	国土资源部办公厅、住房城乡建设部办公厅联合发布意见函，同意关于广州、杭州、南京、武汉等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点的实施方案	原则同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，并要求该 11 个城市的国土资源及住房城乡建设主管部门要丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。同时，统筹推进试点工作，将项目选址、开工建设、运营等各环节监管落到实处。健全合同履行监管机制，建立租金监测监管机制，租赁项目要合理确定租金，建立公开透明的租金变动约束机制，支持长期租赁；鼓励金融机构参与试点建设，依法依规提供金融产品
2018.2.4	房地产政策	中央一号文件：适度放活宅基地和农民房屋使用权	对实施乡村振兴战略的全面部署要求，其中提到要优先发展农业农村，包括干部配备、要素配置、资金投入、公共服务等均优先满足。明确了实施乡村振兴战略的目标任务：到 2020 年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成；到 2035 年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现；到 2050 年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权。适度放活宅基地和农民房屋使用权。文件同时指出，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。
2018.3.28	房地产政策	住房城乡建设部办公厅《关于印发农村危房改造基本安全技术导则的通知》	《导则》规定的技术条款是农村危房改造基本安全的底线要求，各地在实施中可结合本地实际情况进行细化，针对不同结构类型农房，制定既保证安全又不盲目提高建设标准的地方标准。我部将挑选部分地方标准，作为农村危房改造基本安全“领跑者”标准，印发各地参照执行。
2018.4.9	房地产政策	住房城乡建设部办公厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》	按照财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知（财税[2018]32 号）要求，现将《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4 号）规定的工程造价计价依据中增值税税率由 11% 调整为 10%。
2018.4.24	房地产政策	中国证监会 住房城乡建设部《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	为贯彻落实党的十九大精神和 2017 年中央经济工作会议提出的关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求，按照《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号）和《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153 号），加快培育和发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，鼓励发行住房租赁资产证券化产品
2018.9.3	房地产政策	住房城乡建设部 中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知	通知要求各地住房城乡建设部门、中国农业发展银行各级分支机构要充分认识利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境资金整治的重要意义，优选承贷主体，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持；同时要密切关注资金使用情况 and 项目建设进度，严防资金挪用。
2018.12.3	房地产政策	广东省自然资源厅印发《关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》	《意见》主要是对依法可以办理土地使用权证的，依法依规办理房地合一的不动产权证书；对需要补充相关手续的，按照规定尽力完善手续；对小产权房等不符合法律法规规定的，不予办理相关登记手续。
时间	类别	政策名称	内容
2018.1.3	土地政策	国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知	各地应根据国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划等，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划。依法收回的国有土地、收购的土地、行使优先购买权取得的土地、已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地、其他依法取得的土地可以纳入储备范围。
2018.1.17	土地政策	财政部 国土资源部关于印发《土地储备资金财务管理办法》的通知	土地储备资金使用范围具体包括： （一）征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用。包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用。

			(二) 征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用。储备土地的前期开发, 仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。 (三) 按照财政部关于规范土地储备和资金管理的规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出。 (四) 经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用。包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设等支出。
2018. 2. 3	土地政策	国土资源部《关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》	已经划定的永久基本农田特别是城市周边永久基本农田不得随意占用和调整。重大建设项目、生态建设、灾毁等经国务院批准占用或依法认定减少永久基本农田的, 按照中央 4 号文件要求, 在原县域范围内补划永久基本农田。各省(区、市)国土资源主管部门要在划定永久基本农田控制线基础上, 结合当地实际, 组织开展零星分散耕地的整合归并、提质改造等工作, 整治后形成的集中连片、质量提升的耕地, 经验收评估合格后, 划入永久基本农田整备区。建成高标准农田的, 优先纳入永久基本农田整备区, 用于补充占用或减少的永久基本农田。各县(市、区)永久基本农田整备区规模原则上不低于永久基本农田保护目标任务的 1%, 具体比例由当地国土资源主管部门确定。重大建设项目、生态建设、灾毁等占用或减少永久基本农田的, 按照“数量不减、质量不降、布局稳定”的要求开展补划, 按照法定程序和要求相应修改土地利用总体规划。补划的永久基本农田必须是坡度小于 25 度的耕地, 原则上与现有永久基本农田集中连片, 补划数量、质量与占用或减少的永久基本农田相当。占用或减少城市周边永久基本农田的, 原则上在城市周边范围内补划, 经实地踏勘论证确实难以在城市周边补划的, 按照空间由近及远、质量由高到低的要求进行补划。
2018. 3. 10	土地政策	国务院办公厅《关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知》	经国务院批准补充耕地由国家统筹的省、直辖市, 应缴纳跨省域补充耕地资金。以占用的耕地类型确定基准价, 以损失的耕地粮食产能确定产能价, 以基准价和产能价之和乘以省份调节系数确定跨省域补充耕地资金收取标准。对国家重大公益性建设项目, 可按规定适当降低收取标准。 (一) 基准价每亩 10 万元, 其中水田每亩 20 万元。 (二) 产能价根据农用地分等定级成果对应的标准粮食产能确定, 每亩每百公斤 2 万元。 (三) 根据区域经济发展水平, 将省份调节系数分为五档。 一档地区: 北京、上海, 调节系数为 2; 二档地区: 天津、江苏、浙江、广东, 调节系数为 1.5; 三档地区: 辽宁、福建、山东, 调节系数为 1; 四档地区: 河北、山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南、海南, 调节系数为 0.8; 五档地区: 重庆、四川、贵州、云南、陕西、甘肃、青海, 调节系数为 0.5 国家统筹补充耕地经费标准根据补充耕地类型和粮食产能确定。补充耕地每亩 5 万元(其中水田每亩 10 万元), 补充耕地标准粮食产能每亩每百公斤 1 万元, 两项合计确定国家统筹补充耕地经费标准。国家统一制定跨省域调剂节余指标价格标准。节余指标调出价格根据复垦土地的类型和质量确定, 复垦为一般耕地或其他农用地的每亩 30 万元, 复垦为高标准农田的每亩 40 万元。节余指标调入价格根据地区差异相应确定, 北京、上海每亩 70 万元, 天津、江苏、浙江、广东每亩 50 万元, 福建、山东等其他省份每亩 30 万元; 附加规划建设用地规模的, 每亩再增加 50 万元。根据跨省域调剂节余指标实施情况, 按程序适时调整上述标准。
2018. 4. 4	土地政策	广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知	《实施意见》从以下方面着手进行政策设计: 一是细化现有政策规定, 包括连片改造项目修改土地利用总体规划的具体程序、改造主体认定规则、改造标准、自行改造的“工改商”项目无偿移交公益性用地的具体方式、“三旧”用地协议出让的定价要求、同步办理标图建库和土地征收手续的具体程序等。 二是全面推进简政放权。《实施意见》将“三旧”改造标图建库的审核权下放至地级以上市“三旧”改造主管部门行使, 并优化标图建库的审查标准、主体、程序。

			三是落实国家城镇低效用地再开发政策。我省继续执行原有政策，并叠加适用 147 号文的相关政策。政策包括纳入改造范围的地块用地行为发生时间确定为 2009 年 12 月 31 日前、完善土地征收手续分时间段的审查依据等。 四是总结推广基层创新经验。《实施意见》着重推广了旧村庄改造用地“返供”原农村集体经济组织或符合条件的市场主体、多个权利主体将土地房产权益让渡于单一主体实施改造、改造资金监管和银行保函监管制度等较为成熟的探索经验。 五是推动解决土地征拆难题。《实施意见》提出“先行行政裁决，后行政复议或者行政诉讼”的救济途径。
2018. 6. 25	土地政策	自然资源部关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知	自然资源部发布关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知。通知称，大力推进土地利用计划“增存挂钩”。各级自然资源主管部门分解下达新增建设用地计划，逐年减少批而未供、闲置土地多和处置不力地区的新增建设用地计划安排。要明确各地区具体任务和奖惩要求，对两项任务均完成的省份，国家安排下一年度计划时，将在因素法测算结果基础上，再奖励 10% 新增建设用地计划指标；任一项任务未完成的，核减 20% 新增建设用地计划指标。
2018. 7. 30	土地政策	自然资源部关于做好占用永久基本农田重大建设项目用地预审的通知	通知明确，现阶段允许将以下占用永久基本农田的重大建设项目纳入用地预审受理范围：党中央、国务院明确支持的重大建设项目；中央军委及其有关部门批准的军事国防项目；国家级规划明确的机场、铁路、公路等交通类项目。发布之日起实施，有效期 5 年。此外，为解决当前地方存在的突出问题，将省级公路网规划的部分公路项目纳入受理范围。
2018. 8. 17	土地政策	广东省人民政府办公厅印发关于支持铁路建设推进土地综合开发若干政策措施的通知	鼓励铁路项目站场及毗邻区域土地进行综合开发，明确用地采用市场化方式供应，部分项目可按 70% 确定出让底价，建立“铁路项目+土地开发”的综合回报模式等。
时间	类别	政策名称	内容
2018. 3. 5	金融税收政策	为满足中低收入家庭住房需求，发改委研究设立提供低息贷款的住宅政策性机构	改革住房公积金制度，研究设立国家住宅政策性金融机构，建立健全促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益。抓好公租房竣工和分配入住，加大对新市民等群体公租房保障力度。支持北京、上海等城市开展共有产权住房试点。
2018. 4. 4	金融税收政策	财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》	一、纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17% 和 11% 税率的，税率分别调整为 16%、10%。 二、纳税人购进农产品，原适用 11% 扣除率的，扣除率调整为 10%。 三、纳税人购进用于生产销售或委托加工 16% 税率货物的农产品，按照 12% 的扣除率计算进项税额。 四、原适用 17% 税率且出口退税率为 17% 的出口货物，出口退税率调整至 16%。原适用 11% 税率且出口退税率为 11% 的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整至 10%。 五、外贸企业 2018 年 7 月 31 日前出口的第四条所涉货物、销售的第四条所涉跨境应税行为，购进时已按调整前税率征收增值税的，执行调整前的出口退税率；购进时已按调整后税率征收增值税的，执行调整后的出口退税率。生产企业 2018 年 7 月 31 日前出口的第四条所涉货物、销售的第四条所涉跨境应税行为，执行调整前的出口退税率。
2018. 4. 4	金融税收政策	财政部 税务总局《关于统一增值税小规模纳税人标准的通知》	为完善增值税制度，进一步支持中小微企业发展，现将统一增值税小规模纳税人标准有关事项通知如下： 一、增值税小规模纳税人标准为年应征增值税销售额 500 万元及以下。 二、按照《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第二十八条规定已登记为增值税一般纳税人单位和个人，在 2018 年 12 月 31 日前，可转登记为小规模纳税人，其未抵扣的进项税额作转出处理。 三、本通知自 2018 年 5 月 1 日起执行。
2018. 5. 3	金融税收	财政部 税务总局 关	自 2018 年 5 月 1 日起，对按万分之五税率贴花的资金账簿减半征收

	政策	于对营业账簿减免印花税的通知	印花税，对按件贴花五元的其他账簿免征印花税。
2018. 5. 7	金融税收政策	财政部 税务总局 关于设备 器具扣除有关企业所得税政策的通知	为引导企业加大设备、器具投资力度，现就有关企业所得税政策通知如下： 一、企业在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间新购进的设备、器具，单位价值不超过 500 万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧；单位价值超过 500 万元的，仍按企业所得税法实施条例、《财政部 国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2014〕75 号）、《财政部 国家税务总局关于进一步完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2015〕106 号）等相关规定执行。 二、本通知所称设备、器具，是指除房屋、建筑物以外的固定资产。
2018. 5. 16	金融税收政策	财政部 税务总局 关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知	《通知》提及，非公司制企业整体改制为有限责任公司或者股份有限公司，有限责任公司（股份有限公司）整体改制为股份有限公司（有限责任公司），对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下称房地产）转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。 本通知所称整体改制是指不改变原企业的投资主体，并承继原企业权利、义务的行为。 《通知》明确，按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。 按照法律规定或者合同约定，企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业，暂不征土地增值税。 单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。 上述改制重组有关土地增值税政策不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形。
2018. 7. 11	金融税收政策	财政部 税务总局 关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知	为进一步支持小型微利企业发展，现就小型微利企业所得税政策通知如下： 一、自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。 二、本通知第一条所称从业人数，包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。年度中间开业或者终止经营活动的，以其实际经营期作为一个纳税年度确定上述相关指标。 三、《财政部 税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2017〕43 号）自 2018 年 1 月 1 日起废止。 四、各级财政、税务部门要严格按照本通知的规定，积极做好小型微利企业所得税优惠政策的宣传辅导工作，确保优惠政策落实到位。
2018. 9. 30	金融税收政策	关于去产能和调结构房产税 城镇土地使用税政策的通知	通知提到，对按照去产能和调结构政策要求停产停业、关闭的企业，自停产停业次月起，免征房产税、城镇土地使用税。企业享受免税政策的期限累计不得超过两年。通知自 2018 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日执行。
2018. 12. 13	金融税收政策	国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知	通知提到，暂行办法将伴随新修订的个税法于 2019 年 1 月 1 日起施行。今后纳税人计算个税应纳税所得额，在 5000 元基本减除费用扣除和“三险一金”等专项扣除外，还可享受子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息或住房租金，以及赡养老人等 6 项专项附加扣除。此外，纳税人本人或配偶发生的首套住房贷款利息支出，可按每月 1000 元标准定额扣除；符合条件的住房租金根据城市不同，按每月 1500 元、1100 元和 800 元标准定额扣除。
2019. 3. 20	金融税收政策	关于深化增值税改革有关政策的公告	自 2019 年 4 月 1 日起：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%。 即，现行增值税税率一共有 4 档：分别为 13%，9%，6%，0%。销售建筑、销售不动产，转让土地使用权适用税率由 10% 调整为 9%。

梅州市本地住房相关政策：

表 18

时间	类别	政策名称	内容
2018.1.1	房地产政策	银行房贷利率上浮	2018 年 1 月 1 日起, 银行购房利率上浮。首套房利率上浮 20%, 二套房利率上浮 30%。
2018.1.1	房地产政策	市公积金下调最高贷款额度	梅州市住房公积金中心决定自 2018 年 1 月 1 日起下调职工住房公积金贷款最高额度, 单方最高下调至 20 万, 夫妻双方最高由 40 万下调至 30 万。
2018.2.1	房地产政策	梅州市房屋使用安全管理办法	梅州市住房和城乡建设局为了加强房屋使用安全管理, 保障房屋使用安全, 制定本办法。本办法对房屋使用安全管理原则、适用范围、责任人的定义和确定方式以及需承担的责任等进行了规定。 本办法自 2018 年 2 月 1 日起施行。
2018.2.11	房地产政策	梅州市住房和城乡建设局关于印发梅州城区新就业无房职工租赁公共租赁住房管理规定的通知	《规定》明确凡具有梅江区户籍的中专(含中等职业学校、技工学校)以上学历毕业生, 自毕业当月起 5 年内与梅州城区(含梅县新城建成区)用人单位签订 1 年(含 1 年)以上劳动(聘用)合同, 且合同履行满 3 个月, 并自合同履行起连续缴纳社会保险费的, 可以申请公租房。 同时, 申请人及共同申请的家庭成员在梅州城区(含梅县新城建成区)必须无自有住房或自有住房家庭人均住房面积低于 15 平方米, 且未享受其他住房保障政策, 以及申请之日前 5 年内在梅州城区(含梅县新城建成区)没有购买、出售或赠与房产。
2018.2	房地产政策	银行房贷利率再次上浮	2 月底至 3 月初, 银行房贷利率再次上调。当前, 首套房执行利率较央行公布的基准利率上浮 25%, 二套房较基准利率上浮 30%-35%。
2018.3.7	房地产政策	关于做好 2018 年度城镇低保住房困难家庭租赁补贴申报核查工作的通知	《通知》明确, 2018 年度城镇低保家庭住房困难租赁补贴分配名单, 规定以县城的每户每年 1200 元, 其他镇(场)每户每年 960 元为补贴标准, 申报时间为 2018 年 3 月 9 日起至 19 日止。 《通知》自 2018 年 3 月 1 日起施行, 有效期 5 年。
2018.4	房地产政策	银行上调首付比例	3、4 月份各大银行执行首套 4 成, 二套房执行 5 成甚至 6 成的首付标准。异地户籍贷款则首套房为 5 成以上。
2018.5.12	房地产政策	梅州工行放宽个人住房贷款年限	2018 年 5 月 12 日, 工商银行率先打破 70 年的房贷上限, 推出贷款人年龄加贷款期限不超过 75 年的政策, 较此前增加了 5 年。
2018.6.22	房地产政策	市公积金上调最低缴存基数	梅州市住房公积金管理中心发布通知, 将最低缴存基数调整为我市现行最低标准 1410 元, 比现在的基数上调 200 元。
2018.6.25	房地产政策	蕉岭县 2018 年公共租赁住房配租方案	《方案》明确凡本县城镇低保住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭、县引进高素质人才、大中专毕业新就业无房职工, 并向户籍所在地的社区或所在单位提出住房保障书面申请, 其申请材料经过居委或单位、镇政府、民政局和房管局等部门审查合格, 且经公示无异议后, 被纳入我县住房保障的家庭, 可以申请公租房。
2018.7	房地产政策	梅州房贷政策出现松动迹象	7 月份开始梅城部分银行首付比例回调至三成, 且房贷利率上调频率有所减缓, 但政策松动“成色”不足, 多家银行表示下半年贷款额度仍较为紧缺, 预计在放款速度这方面会有所加快但贷款条件不会放松。
2018.8.27	房地产政策	房地产市场专项巡察整治	8 月 27 日至 9 月 27 日, 梅州市住建局将开展为期一个月的房地产市场专项整治、扫黑除恶专项斗争、金融风险和市场行为排查工作, 重锤治理楼市乱象, 维护市场秩序。
2018.11.29	房地产政策	梅州拟出新规范住房公积金贷款及提取	11 月 29 日, 市住房公积金管理中心公布《梅州市住房公积金缴存提取贷款条件和程序》(征求意见稿), 内容主要包括: 职工家庭购买第三套自住住房不能申请住房公积金贷款; 对已认定为装配式建筑项目的商品住宅最高可商服 20% 的贷款额度; 首次将港澳台人民纳入住房公积金缴存对象范围; 简历诚信机制骗提骗贷将进“黑名单”。

根据上表分析, 金融政策继续保持松紧适度, 房地产调控政策坚持不放松, 政府继续实行差别化调控, 调整住房和土地供应结构, 坚决遏制投机炒房, 而因城施策下各线城市市场继续呈现周期轮动行情。在全国经济下行、房地产市场严控的背景下, 房贷政策由松变紧, 主要表现在银行政策方面, 在 2 月份起银行上调房贷利率和首付比例, 较大程度加大了购房门槛, 对市场影响较为明

显。目前梅州市购房意向者逐渐趋向于持币观望，梅州房价及成交量将继续保持稳健走势，在现有水平略有波动。

3. 产业政策

梅州市从供给端发力，实施创新驱动，加大科技、人才、品牌等要素投入，提升产业发展水平，努力构建现代化经济体系。一是加快发展新型工业。坚持把广东梅兴华丰产业集聚带作为新型工业的主战场，加快水务环保、通用标准厂房等基础配套建设，推动科研机构、教育、医疗等资源向园区积聚。拓宽“总部+基地”共建模式，积极承接珠三角产业梯度转移，努力打造跨区域产业链。二是改造提升传统产业。加快产品结构调整，推动烟草、建材、机电、陶瓷等传统产业向中高端发展。促进制造业提质升级，巩固高端电路板优势产业，做精做优电声产业，做大做强自行车产业。三是大力发展现代服务业。坚持文旅、农旅深度融合，加快梅江韩江绿色健康文化旅游产业带建设。加大红色资源的保护利用和开发，把“八一”起义军三河坝战役纪念园、叶剑英纪念园、梅南九龙嶂革命纪念馆打造成为传承红色基因、发展红色旅游的示范区。加强区域旅游合作，整合旅游资源和特色旅游线路，打造粤闽赣客属地区无障碍旅游区。四是发展壮大县域经济。立足县域实际，做好各县（市、区）特色产业发展规划，加速培育 1-2 个特色鲜明、辐射带动力强的主导产业。坚持产城联动，增强县城、中心镇的集聚能力，支撑县域经济发展。

梅县区将扎实推动供给侧结构性改革，构建现代产业新体系，逐步建成区域性新兴产业基地。一是重点发展以汽车零部件、机电制造、工程机械为主的装备制造业，打造精密机械产业基地。积极推进综合利用发电项目，打造全省电力生产基地。加快推动电子信息产品多元化发展，推动新型电子、新能源、生物医药、新材料等战略性新兴产业的发展。二是围绕梅江韩江绿色健康文化旅游产业带建设，积极发展红色旅游、文化旅游、乡村旅游、生态休闲、健康养生新业态。加快“国际慢城·雁洋新城”和“南洋古道·千年古镇”规划建设，盘活客家特色人文、民居、美食等资源，借助青山绿水和田园风光开发乡

村旅游和生态园区，推动景点旅游向全域旅游转型发展。三是构筑现代服务业新高地，重点发展电子商务、商贸物流、健康养生、教育培训、金融服务，推进高新技术与服务业相结合。积极推进“互联网小镇”创建，促进电子商务与区域大宗商品交易、特色农产品、休闲旅游、客家文化、特色商贸、绿色工业等产业融合发展。

4. 城市规划与发展目标

主要城市规划

梅州市将根据《梅州市城市总体规划（2015-2030 年）》，梅州城市规划区范围（即中心城区所在范围）依托现有城区：向南拓展至江南新城；向西拓展至梅县新城、南口片区；向东拓展至西阳片区；向北整合江北片区。按照国家和广东省新型城镇化要求，紧紧围绕振兴发展主线，打造成为广东原中央苏区绿色发展示范区、粤东北交通枢纽城市、文化旅游特色区、世界客都。

梅县区以供给侧结构性改革为主线，扭紧“集聚一个园区，发展两大产业，畅通三组快线，抓好四创联动，推进五城共建”发展抓手，构建现代产业新体系，构筑平台推进产业共建，以产业的发展推动梅县区的跨越发展。不断开创梅县发展新局面，努力打造产业创新引领区、客侨文化传承区、红色旅游示范区、乡村振兴先行区。

主要发展目标

梅州市主要发展目标：供给侧结构性改革取得阶段性成效，新型工业主导地位日益增强，战略性新兴产业加快发展，传统产业比较优势更加突出，新的经济增长点不断生成，经济供给结构对需求变化的适应性和灵活性进一步增强，多层次、高质量的产业供给体系逐步完善，产业新优势初步显现。2018 年全市实现地区生产总值 1110.21 亿元，比上年增长 2.4%；其中：第一产业增加值 196.17 亿元，增长 4.9%；第二产业增加值 356.72 亿元，增长 1.5%；第三产业增加值 557.32 亿元，增长 2.1%。三次产业的结构比例由 2017 年的 17

梅县区主要发展目标为：全区生产总值增长 6.5%左右，公共财政预算收入

增长 8%，固定资产投资增长 20%，社会消费品零售总额增长 10%，居民人均可支配收入增速与经济增长基本同步，城镇登记失业率控制在 3.5%以内，节能减排降碳约束性指标完成上级下达任务。

5. 城市经济发展状况

(1) 城市经济结构布局

梅州市从供给端发力，实施创新驱动，加大科技、人才、品牌等要素投入，提升产业发展水平，努力构建现代化经济体系。

①加快发展新型工业。坚持把广东梅兴华丰产业集聚带作为新型工业的主战场，加快水务环保、通用标准厂房等基础配套建设，推动科研机构、教育、医疗等资源向园区积聚。推进创新创业孵化园、专利技术孵化产业园、广铁物流园等配套平台建设，高质量推进穗梅产业共建，以广梅园为核心、各县（市、区）产业园为支撑，力争引进 20 个亿元以上项目落户园区。拓宽“总部+基地”共建模式，积极承接珠三角产业梯度转移，努力打造跨区域产业链。

②改造提升传统产业。全面落实省“实体经济十条”和创新驱动“八大抓手”，成立技改投资扶持基金，支持企业增资扩产、技术改造。加快产品结构调整，推动烟草、建材、机电、陶瓷等传统产业向中高端发展。促进制造业提质升级，巩固高端电路板优势产业，做精做优电声产业，做大做强自行车产业。开展质量提升行动，引导企业提品质、创品牌。推动工业设计工作，培育发展国家、省级工业设计中心。加大力度扶持中小企业发展，实施重点企业规模与效益倍增计划，切实做好“育上规”、“保规上”、“个转企”。

③大力发展现代服务业。坚持文旅、农旅深度融合，加快梅江韩江绿色健康文化旅游产业带建设。实施“大景区”整体规划，丰富旅游产品，延长旅游产业链条，推动“一处美”向“一片美”升级。争取成立旅游投资基金，完善旅游基础配套建设，力争年内创建成为国家全域旅游示范市。加大红色资源的保护利用和开发，充分挖掘红色文化的历史内涵，融合生态旅游、乡村旅游、会展经济等功能，把“八一”起义军三河坝战役纪念园、叶剑英纪念园、梅南

九龙嶂革命纪念馆打造成为传承红色基因、发展红色旅游的示范区。加强区域旅游合作，整合旅游资源和特色旅游线路，打造粤闽赣客属地区无障碍旅游区。推动传统企业与电商融合发展，加快物流园智能化和跨境电商产业园建设，规范快递行业监管。推进 4K 电视网络应用与影视等产业发展，促进信息领域的消费升级。积极发展新能源、新材料和生物医药等新兴产业，推动养老养生、健康休闲、体育健身等新业态加速发展。

④发展壮大县域经济。立足县域实际，做好各县（市、区）特色产业发展规划，加速培育 1-2 个特色鲜明、辐射带动力强的主导产业。坚持产城联动，结合县级新区开发，推动各县（市、区）工业园区和集聚地建设，打造独具特色的新型产业基地，增强县城、中心镇的集聚能力，支撑县域经济发展。全面落实县域经济社会发展扶持政策，赋予县级更大自主权，增强基层的工作主动性和创造性。

梅县区将厚植优势、补齐短板，推动全区经济发展质量变革、效率变革、动力变革，逐步构建高质量发展的现代化经济体系。

①不断做优现代产业。以新型工业发展为重点，把产业集聚地作为现代产业集聚的重要平台，推动科研机构、教育、医疗等资源向园区集聚，加快创新创业孵化园、广铁物流园、中新集团汽车零部件、盈方创投等项目建设，力促超华电子信息、中爱医疗等项目尽快动工，争取综合保税区申报有突破性进展。巩固第五届世界客商大会成果，深化产业共建，主动承接珠三角产业梯度转移，引进更多带动能力强的企业落户，培育发展绿色工业、生态工业。深入对接省“实体经济十条”，全力支持服务梅雁吉祥、宝新能源、超华科技、集一建材、嘉元科技等 12 家上市企业和 BPW 车轴、卡莱、振声等一批现有骨干企业做优做强。加大中小企业的扶持力度，鼓励引导“个转企”、“小升规”，加大培育扶持企业上市和招商引资力度，力争新增 8 家规上企业。顺应市场需求，积极发展金融保险、电子商务、商贸物流、文化旅游等现代服务业。打响长寿之乡招牌，发展健康医疗、养生养老产业。

②持续扩大有效投资。坚持不懈加大投资，汇聚政策、资金、土地等要素，调整优化财政支出结构，全力推进基础设施、产业、民生等重点项目建设，着力形成新的经济增长点。充分激发民间投资潜力，鼓励引导民间资本规范有序参与基础设施和公共事业等领域投资。加大闲置土地处置，有效盘活城乡存量建设用地，积极破解用地瓶颈，扩大土地有效供给。

③发展城镇经济。坚持产城联动，以粤东医院、客商银行、红星美凯龙等为重点，加快一批城市综合体建设，着力引进一批总部经济、金融服务、电子商务等产业项目，以产业支撑城市发展。借鉴江浙等地发展特色小镇的做法，依托当地资源优势，突出产业建镇，做优做强雁洋特色小镇，突出“客侨文化”规划建设南口客侨小镇，利用丰富的海丝文化规划建设松口特色小镇。发挥企业主体作用建设南寿峰康养小镇、雁鸣湖足球小镇、麓湖山运动小镇、槐岗桂花小镇，积极培育发展城东、畚江、水车、梅南、松源等一批特色工业强镇、商业物流镇、文化旅游和生态农业特色镇，引导城镇专业化、集约化、特色化发展，增强人口集聚力和产业承载力。

④加快发展绿色生态富民产业。推进农业供给侧结构性改革，积极培育新型农业经营主体，着力发展现代农业、全域旅游、长寿食品、体育休闲等重点产业。坚持绿色兴农，做大做强“梅县金柚”产业，抓好“长寿食品”、“富硒食品”的开发利用，打造富有特色的梅县现代农业品牌。坚持文旅、农旅深度融合，大力促进特色农业观光、农家乐旅游和民宿等乡村旅游业态有效发展；加强红色资源保护开发，把叶剑英纪念园、梅南九龙嶂等打造成红色旅游示范区，推进全域旅游有序发展。

(2) 经济生产总值

据初步测算，前三季度梅州市全市地区生产总值 887.17 亿元，同比增长 3.6%，增速比去年全年高 1.2 个百分点，比上半年提高 0.2 个百分点。其中，第一产业增加值 142.66 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 265.24 亿元，增长 3.3%；第三产业增加值 479.27 亿元，增长 3.7%。三次产业结构比例为 16.1：29.9：

54.0。总的来看，我市经济呈现运行平稳、增速企稳回升态势，第三季度增长 3.8%，增速比第二季度快 1.7 个百分点。同时，从今年 7 月以来，主要经济指标增速大部分呈现逐月回升或降幅收窄或增长加快的发展势头，尤其是工业生产增长明显回升、投资降幅明显收窄、工业投资增速加快，经济向好趋势明显。

前三季度，梅县区地区生产总值(GDP)完成 146.98 亿元，同比增长 2.9%，增速分别比首季（0.5%）、上半年（1.2%）提高 2.4 个和 1.7 个百分点。分产业看，第一产业增加值 29.93 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 46.4 亿元，下降 1.5%；第三产业增加值 70.65 亿元，增长 6.2%。三次产业结构比为 20.3：31.6：48.1。

（3）主要经济指标情况

梅州市 2019 年 1-9 月主要经济指标

指标名称	单位	1-9 月累计	去年同期累计	累计同比±%
地区生产总值	亿元	887.17	832.66	3.6
第一产业	亿元	142.66	132.22	3.8
第二产业	亿元	265.24	253.76	3.3
# 工业	亿元	225.33	215.96	3.8
第三产业	亿元	479.27	446.68	3.7
规模以上工业增加值	亿元	163.16	156.51	2.9
固定资产投资	亿元	-	-	-5.8
#项目投资	亿元	-	-	-8
#其中：工业投资	亿元	-	-	-0.1
房地产开发投资	亿元	-	-	-2.3
社会消费品零售总额	亿元	565.78	530.66	6.6
进出口总额	亿元	95.3	102	-6.6
#出口总额	亿元	79.1	88.5	-10.6
来源于梅州的财政收入	亿元	228.83	208.17	9.9
一般公共预算收入	亿元	67.26	71.5	-5.9
一般公共预算支出	亿元	319.48	312.42	2.3
税收总收入	亿元	160.78	166.98	-3.7
金融机构本外币存款余额	亿元	2269.18	2103.57	7.9
#住户存款	亿元	1491.56	1325.47	12.5
金融机构本外币各项贷款余额	亿元	1326.26	1143.86	16
居民消费价格指数（CPI）	%	102.5	100	2.5
工业生产者出厂价格指数（PPI）	%	101.9	100	1.9
全社会用电量	亿元	78.66	75.54	4.1

#工业用电量	亿元	39.89	38.97	2.4
备注：地区生产总值是按季度进行核算和公布。				

6. 社会储蓄与投资情况

(1) 社会储蓄与金融情况

9 月末，梅州市金融机构本外币各项存款余额和贷款余额分别为 2269.18、1326.26 亿元，分别增长 7.9%和 16.0%，贷款增速持续较快，比存款增速快 8.1 个百分点。贷存比为 58.4%，比去年同期高 4 个百分点。

9 月末，金融机构本外币存款余额 336.08 亿元，同比增长 15.02%；贷款余额 178.09 亿元，同比增长 21.38%。

(2) 固定资产投资情况

前三季度，梅州市固定资产投资完成同比下降 5.8%，降幅比上半年收窄 7.2 个百分点。

一是三次产业投资降幅均明显收窄。前三季度，第一产业投资同比下降 49.4%，降幅比上半年收窄 36.5 个百分点；第二产业投资同比下降 0.1%，降幅比上半年收窄 13.7 个百分点；第三产业投资同比下降 6.7%，降幅比上半年收窄 5.8 个百分点。

二是项目投资降幅有所收窄。前三季度，项目投资同比下降 8.0%，降幅比上半年收窄 1.0 个百分点。

三是房地产开发投资降幅明显收窄、市场稳定性略有增强。前三季度，房地产开发投资同比下降 2.3%，降幅比上半年收窄 16.6 个百分点。9 月末，商品房施工面积 2250.05 万平方米，同比增长 21.9%，增速比 6 月末提高 0.1 个百分点；商品房竣工面积 81.50 万平方米，同比下降 54.8%，降幅比 6 月末收窄 12.7 个百分点；商品房销售面积 263.13 万平方米，同比下降 16.8%，降幅比 6 月末收窄 3.3 个百分点；商品房销售额 171.64 亿元，同比下降 15.6%，降幅比 6 月末收窄 7.9 个百分点；商品房待售面积 166.07 万平方米，同比下降 11.4%。

四是民间投资降幅持续收窄。前三季度，全市民间投资同比下降 4.7%，降幅比上半年收窄 25.0 个百分点，降幅逐月收窄（从今年上半年的-29.7%、1-7 月的-12.2%、1-8 月的-10.7%，收窄到 1-9 月的-4.7%）。

五是县域投资降幅持续收窄。前三季度，全市县域投资同比下降 6.2%，降幅比上半年收窄 7.4 个百分点，降幅持续收窄。其中：增长较快的有蕉岭增长 28.4%、五华县增长 4.7%。

前三季度，梅县区固定资产投资同比下降 1.4%，降幅比上半年收窄 7.3 个百分点；其中，项目投资下降 17.3%，房地产投资增长 16.9%。在项目投资中，工业投资增长 6.1%，技改投资增长 21.5%。

（二）区域因素

估价对象位于梅州市梅县区程江镇槐岗片区，区域因素描述如下：

1. 区域概况

程江镇隶属于广东省梅州市梅县区，位于梅县区南部。因程江河下游在此与梅江汇合构成程江平原，故名。是梅县区的政治、经济、文化中心，东连新城办事处，西接扶大高新区和梅州市梅县区南口镇，南望梅州市区，北邻梅江区。南北两端多丘陵，低山、平原、山地相间，自然形成三大、平原、城西三大片的格局，全镇总面积 58 平方千米（2017 年），其中：耕地面积 7537 亩，山地有林面积 4.52 万亩。辖 14 个行政村 1 个居民委员会 176 个村民小组，108048 人（2017 年）。

2. 交通条件

全镇交通便利，205、206 国道，宪梓大道，人民大道，梅河高速公路、天汕高速公路、梅大高速公路纵横贯穿全镇。

3. 基础设施条件

（1）供水

该区域主要由市政供水，供水保证率较高。

（2）排水

该区域排水为雨污分流方式，排水通畅。

(3) 供电

区域内电源由市政供电，供电保证率较高。

(4) 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率 100%以上，通讯线路基本畅通。

(5) 供暖

区域属亚热带季风气候区，海洋性气候明显，不需要供暖。

(6) 天然气

区域内无天然气设施。

(7) 公共设施

区域内教育设施完备，辖区内有中小学校如梅县新城中学、槐岗初级中学、梅州市梅县（区）程江镇中心小学、车上小学、扶贵小学、扶外小学等多间，医疗卫生机构有中山大学粤东医院、梅县人民医院、程江卫生院等。另有邮政局、工商银行、建设银行、中国银行、农业银行等各金融机构。

4. 规划限制

估价对象所在区域无交通管制，对估价对象用地类型无限制。

(三) 个别因素

项目	宗地一	宗地二	宗地三	宗地四	宗地五	宗地六	宗地七	宗地八	宗地九
宗地位置	梅县程江镇周塘、槐岗村	梅县程江镇槐岗村	梅县程江镇周塘村	梅县程江镇周塘村	梅县程江镇槐岗村	梅县程江镇周塘村	梅县程江镇周塘村	梅县程江镇墩上村	梅县程江镇车上村
宗地面积	证载面积为 81047 平方米，收回 81047 平方米	证载面积为 139551 平方米，收回 139551 平方米	证载面积为 43462 平方米，收回 43462 平方米	证载面积为 6340 平方米，收回 6340 平方米	证载面积为 270 平方米，收回 270 平方米	证载面积为 11755 平方米，收回 11755 平方米	证载面积为 23501 平方米，收回 23501 平方米	证载面积为 218416 平方米，收回 38947 平方米	证载面积为 667.4 平方米，收回 667.4 平方米
土地用途	工业	工业	工业	仓储	商业	工业	工业	工业	工业
土地使用权类型	划拨	划拨	划拨	划拨	出让	划拨	划拨	划拨	划拨
宗地形状	较差	较差	较差	较差	较规则	较差	较差	较差	较规则
利用现状	土地已开发为梅县电厂主厂	土地已开发为梅县电厂主厂	土地已开发为梅县电厂主厂	土地已开发为梅县电	原为厂外停车用地	原为厂外停车用地	梅县电厂取水泵房、取	梅县电厂生产后灰煤厂及灰	梅县电厂生产、生活取

	区生产用地	区生产用地	区冷却塔用地	厂主厂区煤炭沉淀池用地	现已拆除空地	现已拆除空地	水管道用地	煤管道用地	水泵房用地
宗地四至	东至梅县电厂围墙（道路），西至梅县主厂区内（粤嘉公司）其它用地，南至梅县电厂围墙，北至梅县电厂围墙（道路）	东至梅县主厂区内（粤嘉公司）其它用地，西至梅县主厂区内（嘉诚公司）其它用地，南至梅县电厂厂门口道路，北至梅县电厂围墙（道路）	东、西、北均至梅县主厂区内（粤嘉公司）其它用地南至梅县电厂围墙	东、西、南至梅县主厂区内（粤嘉公司）其它用地，北至梅县主厂区围墙（道路）	东至村庄用地，西至道路，南至民房，北至道路	东、西两侧至周塘村集体用地，南至程江河河堤，北至梅县电厂主厂区围墙	东北至梅县电厂主厂区围墙，西至程江河，南、北至周塘、槐岗村集体用地	东至上墩村集体山林地，西至上墩村集体山林地，南至梅县电厂主厂区围墙，北至上墩村集体山林地	东至通道，西至通道，南至沿江南路，北至车上村其他用地
临路状况	厂区内道路	厂区内道路	厂区内道路	厂区内道路	槐岗电厂路	243 乡道	242、243 乡道	村道	沿江南路

宗地规划条件：依据梅州市人民政府、梅州市自然资源局关于工业用地集约节约利用及供给侧加强对工业利用的相关规定，设定容积率为不小于 1.2，则此次评估设定工业容积率为 1.2；参照《梅州城区槐岗片区控制性详细规划》规划商服用地容积率 3.0，则设定商业用地容积率为 3.0。

地基承载力：九宗地地基承载力均为良好；

地形地势：九宗地地势均为平坦；

地质条件：九宗地地质状况均为良好，对建设无不利影响；

宗地开发状况：宗地八开发程度为红线外“三通”（通路：宗地已通道路；通电：宗地已接入市政供电设施；供水：宗地已接市政供水管道），红线内土地未平整；其余宗地为红线外“五通”（通路：宗地已通厂区内道路、槐岗电厂路、243 乡道等道路；通电：宗地已接入市政供电设施；供水：宗地已接市政供水管道；排水：宗地已厂区内以及市政排水管道；通讯：宗地已埋通讯光缆），宗地红线内土地已平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订，自 2007 年 8 月 30 日起执行）；

3、《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 55 号）；

4、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 3 月 18 日颁布）；

5、《中华人民共和国土地管理实施条例》（2014 年 7 月 29 日修正版）；

6、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

7、《节约集约利用土地规定》（2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）；

8、《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》（国土资发〔2016〕181 号）；

9、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号）；

10、《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）。

(二) 有关部门颁布的法规及相关文件

1、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008 年 11 月 28 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议通过，自 2009 年 1 月 1 日起施行）；

2、广东省国土资源厅文件《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管

理工作的通知》（粤国土资规字[2017]2 号）；

3、广东省住房和城乡建设厅印发《广东省建设工程计价依据（2018）》的通知（粤建市[2019]6 号）；

4、《梅州市土地市场管理规定》（梅市府[2000]32 号）；

5、2018 年 3 月公布的《梅县区 2016 年基准地价更新项目成果汇编及应用指南》；

（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/T 21010-2017）；

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）。

（四）委托估价方提供的有关资料复印件

委托方提供的《评估委托书》、《国有土地使用证》（梅府国用（2006）字第 390 号、梅府国用（2002）字第 1503 号、梅府国用（1999）字第 000203 号、梅府国用（1999）字第 000202 号、梅府国用（2000）第 004422 号、梅府国用（1999）字第 000200 号、梅府国用（1999）字第 000201 号、梅府国用（2000）字第 004175 号、梅府国用（2011）第 2116 号）、梅县电厂宗地图、委托机构《统一社会信用代码证书》复印件等。

（五）估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

（1）合法原则

指土地估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

本次评估的估价对象属于国有建设用地，并已取得《国有土地使用证》（梅府国用（2006）字第 390 号、梅府国用（2002）字第 1503 号、梅府国用（1999）字第 000203 号、梅府国用（1999）字第 000202 号、梅府国用（2000）第 004422

号、梅府国用（1999）字第 000200 号、梅府国用（1999）字第 000201 号、梅府国用（2000）字第 004175 号、梅府国用（2011）第 2116 号），其面积、用途、规划条件等的确定均依据委托方提供的合法文件确定或合理设定的，符合合法原则。

（2）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。土地价格也同时遵循替代规律，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。

本次评估中，商业用地运用假设开发法进行估价时，经调查该区域内有房地产店铺销售案例，因此可依据替代原则选取销售案例运用假设开发法评估估价对象在开发完成后的价格；工业（仓储）用地运用市场比较法选取同类型土地交易案例进行修正，也遵循了替代原则。

（3）需求与供给原则

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。

本次评估既考虑了公平土地交易市场，又考虑了政府供地的垄断性影响，估价结果可以客观反映市场状况，遵循需求与供给原则。

（4）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，以便依据目前的地价水平预测未来的土地价格。

本次估价在基准地价法测算过程中，本公司土地估价师依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，测算中针对估价期日的土地市场价格变动规律进行了修正，并且依据估价对象的区域因素及个别因素进行了相应的修正，遵循了变动原则。

（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。

本次估价对象设定用途为工业用地、仓储用地和商业用地，位于梅州市梅县区程江镇槐岗片区，周边工业厂房分布集中，产业集聚度较高，工业生产配套设施较完备，其与周边的协调性是符合政府相关规划的，符合协调原则。

（6）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。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。

依据估价目的和按照委托方提供的规划条件等资料，设定估价对象在最有效利用情况下的评估条件进行评估，并从合法性、技术可能性和经济可行性对估价对象的最有效利用方式进行分析，遵循了最有效使用原则。

（7）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，

在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

本次评估工业用地时运用收益还原法，将预计的估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格，体现了预期收益原则

（8）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。

经现场勘查，估价对象位于梅州市梅县区程江镇槐岗片区，依据周边土地利用现状及类型综合考虑，估价对象土地综合质量较优，遵循价值主导原则。

（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。

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，评估的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、规划条件下、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，遵循公开市场原则。

（二）估价方法

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象国有建设用地使用权价格的评估方法。

1、方法选择：

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况和土地估价师收集的有关资料综合分析，并结合估价对

象的具体特点、用地条件及估价目的等条件适当选择适宜的估价方法，主要依据如下：

(1)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，就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。

宗地五（商业用地）：估价对象所在区域位于梅县（区）城镇基准地价覆盖范围之内，且梅县（区）城镇基准地价已于2018年1月更新，基准地价估价期为2016年12月31日，故可采用基准地价系数修正法；

其余八宗地均为划拨用地，梅县（区）人民政府尚未公布划拨土地使用权基准地价，故此次不采用基准地价系数修正法。

(2)收益还原法是将预计的委估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算委估土地的客观合理价格的方法。

宗地五（商业用地）：与估价对象同一供求圈内同类商业用地土地出租实例较少，故不采用收益还原法。

其余八宗地（工业用地）：可搜集到与估价对象同一供求圈内同类工业用地土地出租实例，以及相关税费资料，故可采用收益还原法。

(3)成本逼近法是以取得和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所有权收益来确定土地价格的估价方法。体现的是过去的投入和成本，其一般适用于新开发土地、工业用地估价，故可采用成本逼近法。

宗地五（商业用地）：估价对象为商业用地，不适宜采用成本逼近法。

其余八宗地（工业用地）：均为划拨用地，且为工业用地，可采用成本逼近法。

(4)假设开发法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完

成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及买卖有关专业费用、利息、利润和税费等费用后，以价格余额估算估价对象价格的一种方法，较适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产开发用地。

宗地五（商业用地）：估价对象规划为商业用地，估价对象所处区域为梅州市梅县区程江镇槐岗片区，可以搜集到周边同类型用地的租金案例，可确定房地产预期价值，且具有开发潜力，故可采用假设开发法测算地价。

其余八宗地（工业用地）：估价对象规划为工业用地，估价对象所处区域为梅州市梅县区程江镇槐岗片区，因工业用地的房地产预期价值难于确定以及开发潜力小等因素，故不采用假设开发法测算地价。

（5）市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地地价的方法。

宗地五（商业用地）：估价对象近期所在区域或邻近区域同类型用地交易案例较少，难于运用市场比较法得出客观、合理的土地市场价格，故不采用市场比较法进行评估。

其余八宗地（工业用地）：经调查，梅县区范围内近期划拨用地交易案例较多，且具有一定可比性，可运用市场比较法得出客观、合理的土地市场价格，故可采用市场比较法进行评估。

为确保估价结果的客观公正，估价方法的选择应按照地价评估的《城镇土地估价规程》，选择不少于两种适当的估价方法进行估价；且依照自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函[2019]922 号），经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，此次估价方法选定基准地价法和假设开发法对宗地五（商业用地）进行评估，采用成本逼近法、市场比较法对其余八宗地（工业用地）进行评估，最后将两种

方法得出的估价结果进行综合分析，从而求出估价对象客观合理的土地使用权价格。

2、估价过程

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，就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。

(1) 评估范围：

评估范围	范围描述	面积(平方公里)
梅县区	本轮基准地价评估更新的评估范围包括梅县区城区、程江镇、南口镇、松源镇、桃尧镇、隆文镇、松口镇、雁洋镇、丙村镇、石扇镇、城东镇、大坪镇、石坑镇、梅西镇、水车镇、梅南镇、白渡镇、畚江镇等 17 个镇的相关规划建成区范围。	240.30

(2) 地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

2016 年 12 月 31 日，国土资源部下发了《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号，以下简称《意见》），《意见》中明确提出“市、县政府应依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，制定公共服务项目基准地价，依法评估并合理确定出让底价”。

本轮基准地价更新评估的土地用途分为商服、住宅、工业及公共服务项目用地四类，其中公共服务项目用地基准地价划分为两类不同的价格体系，分别为公共服务项目用地（类别一）和公共服务项目用地（类别二）用地。

梅县区城区 2016 年基准地价更新地价内涵

1、商服用地：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2016 年 12 月 31 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0 的国有建设用地出让使用权首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2016 年 12 月 31 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米的标准铺面国有建设用地出让使用权首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、住宅用地：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2016 年 12 月 31 日，土地使用年期为 70 年，设定容积率为 2.0 的国有建设用地出让使用权平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、工业用地：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2016 年 12 月 31 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的国有建设用地出让使用权地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4、梅县区公共服务项目用地基准地价划分为两类不同的价格体系，对应的公共服务项目用地基准地价内涵分别为：

公共服务项目用地（类别一）：是指公共管理与公共服务项目用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地，对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、社会福利用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地等。即土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2016 年 12 月 31 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 2.0 的国有建设用地出让使用权平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

公共服务项目用地（类别二）：是指公共管理与公共服务项目用地中用于

公共设施的用地，对应地类为公用设施用地。即土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2016 年 12 月 31 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的国有建设用地出让使用权地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

梅县区城区 2016 年基准地价更新土地价格内涵表

用地类型		内 容	地价内涵
商服用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	首层楼面地价
商服路线价		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	首层楼面地价
		标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米
住宅用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	平均楼面地价
工业用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价
公共服务项目用地	类别一	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	平均楼面地价
	类别二	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯和宗地红线内场地平整。

结合此次基准地价更新的特点，梅县区城区的地价成果中包含了级别价、区片价、商服路线价三种不同层次的表现形式，在价格内涵上，各个层次的地价成果一致，均按上述分类和条件进行界定。

根据《城镇土地估价规程》、《梅县区 2016 年基准地价更新项目成果汇编及应用指南》，此次委估地块位于梅县区城区范围内，城区范围内的商业、住宅、工业基准地价均制定了区片价，区片价比较精准的体现出政府出让的指导地价水平。此次估价采用基准地价区片地价系数修正法，对应所在区域基准地价为区片地价，参照基准地价区片地价修正体系进行测算。

工业用地单位地面地价=（工业用地区片基准地价±开发程度修正值）×

用地类型修正系数 $\times$ 工业期日修正系数 $\times$ （1+区域因素修正系数之和） $\times$ （1+其他个别因素修正系数之和） $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

B、市场比较法

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与估价对象加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取估价对象在估价期日时地价的方法。

市场比较法计算公式：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D$$

式中：

V—估价对象价格

V_B —比较实例价格

A—估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数

B—估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

选择比较交易实例时，根据估价对象情况，应符合以下要求：

- (1) 用途类型相同或相近；
- (2) 交易类型相同；
- (3) 属于正常交易，或可修正为正常交易；
- (4) 区域及个别条件相近；
- (5) 交易时间与估价对象的估价期日不能过长，在一个适度的时间范围内，同时，时间对宗地价值的影响是可以调整的；
- (6) 交易案例与被评估宗地面临的市场条件具有可比性，包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等；
- (7) 统一价格基础、统一比准基础。

本次评估，待估地块比较案例选择三个已发生交易，且用途与待估地块相同或相近的实例，以他们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取估价对象的价格。

c、成本逼近法

成本逼近法是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确定土地价格的估价方法。该方法的基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获得等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。

基本公式： $V=E_n+E_d+T+R_1+R_2+R_3=E_E+R_3$

式中：V：土地价格

E_n ：土地取得费

E_d ：土地开发费

T：税费

R_1 ：利息

R_2 ：利润

R_3 ：土地增值收益

E_E ：土地成本价格

现行法律法规政策对划拨土地使用权价格的内涵构成并没有明确。国土资源发[2001]44号文件明确了划拨土地使用权价格的内涵首先包含土地取得费和土地开发费两大部分。

成本逼近法测算估价对象在划拨性质下土地价格。在用成本法计算出让土地价格时，土地价格为土地成本价格与土地增值收益之和。其中，土地增值收益源于“增值地租”，应归国家所有，相当于出让金部分。土地成本价格为土地

使用者在取得土地使用权时支付的平均成本。因此，划拨土地使用权价格应为土地成本价格，包括土地取得费、土地开发费、有关税费、利息和利润。

因此，划拨用地不包括土地增值收益部分。则有：

划拨地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润

（三）估价结果

根据《城镇土地估价规程》，经估价人员现场勘查和资料分析论证，运用多种估价方法分别对估价对象土地价格进行了测算，经综合分析处理，评估得到估价对象在满足价格定义和估价假设条件下的国有建设用地使用权收回价格如下表：

宗地	用途	使用权类型	证载面积 (平方米)	拟收回面积 (平方米)	单位地价 (元/平方米)	折合(万 元/亩)	拟收回 总价(万 元)
一	工业	划拨	81047	81047	310	20.67	2512.46
二	工业	划拨	139551	139551	310	20.67	4326.08
三	工业	划拨	43462	43462	310	20.67	1347.32
四	仓储	划拨	6340	6340	310	20.67	196.54
五	商业	出让	270	270	3202	213.47	86.45
六	工业	划拨	11755	11755	310	20.67	364.40
七	工业	划拨	23501	23501	310	20.67	728.50
八	工业	划拨	218416	38947	181	12.1	704.94
九	工业	划拨	667.4	667.4	389	25.93	25.96
合计			525009.4	345540.4	—		10292.65

合计：

拟收回宗地数：九宗

拟收回土地总面积：345540.4 平方米

拟收回总地价：10292.65 万元（取整至百位）

大写：壹亿零贰佰玖拾贰万陆仟伍佰元整

以上地价货币种类：人民币

估价结果，详见附表《土地估价结果一览表》

三、估价结果与估价报告的使用

（一）假设条件

1、评估土地市场价值时，假设土地权利人合法取得土地使用权，产权清晰，并支付完有关税费；

2、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；

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、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、委托方提供资料属实及有效；

6、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。

（二）本报告使用限制条件

1、本报告结果仅为本报告设定的评估目的服务，不作其他使用，如评估目的的改变，此次评估结果无效。

2、本报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价技术文件提交自然资源管理部门审核或备案时使用。

3、本报告的估价结果有效期自估价报告出具之日起半年为宜，最长不超过壹年。

4、本报告及估价结果的使用权为委托方所有。报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的损失，受托估价机构不承担责任。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者不承担责任，估价结果由本公司负责解释。

5、本次委托评估土地面积来源于委托方提供的《国有土地使用证》（梅府国用（2006）字第 390 号、梅府国用（2002）字第 1503 号、梅府国用（1999）字第 000203 号、梅府国用（1999）字第 000202 号、梅府国用（2000）第 004422

号、梅府国用（1999）字第 000200 号、梅府国用（1999）字第 000201 号、梅府国用（2000）字第 004175 号、梅府国用（2011）第 2116 号），并以此为前提进行评估。

6、本评估报告是在估价期日，依据国家有关政策评估的设定用途、开发程度及年限等条件下的国有建设用地使用权价格。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况等资料由委托方提供；

2、土地区位条件、地产市场交易资料等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；

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。

（四）估价其他说明

1、关于估价对象估价设定用途说明：

依据委托方提供的《国有土地使用证》（梅府国用（2000）第 004422 号），宗地五的土地登记用途为商业用地，结合本次的评估目的，参照《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017 的规定，此次估价设定用途为商业用地；根据《国有土地使用证》（梅府国用（2000）字第 004175 号、梅府国用（1999）字第 000203 号、梅府国用（1999）字第 000202 号、梅府国用（1999）字第 000201 号、梅府国用（2006）字第 390 号、梅府国用（2002）字第 1503 号、梅府国用（1999）字第 000200 号），其余八宗地的证载用途为工业（仓储）用地，结合本次的评估目的，参照《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007 的规定，此次估价设定用途为工业（仓储）用地。

2、关于估价对象建设用地规划指标的说明：

宗地五设定为商业用地，参照《梅州城区槐岗片区控制性详细规划》规划

商服用地容积率 3.0，则此次评估设定商业用地容积率为 3.0；其余八宗地设定为工业（仓储）用地，依据梅州市人民政府、梅州市自然资源局关于工业用地集约节约利用及供给侧加强对工业利用的相关规定，设定容积率为不小于 1.2，则此次评估设定工业（仓储）用地容积率为 1.2。

报告使用者在使用估价结果的同时，可征询规划主管部门意见，若与规划主管部门认定不一致，此次估价结果应作相应调整。

3、土地开发程度设定：

于估价期日，宗地八实际开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通水）和红线内场地未平整，其余八宗地红线外达到“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整，此次评估设定宗地八开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通水）和红线内场地未平整，其余八宗地为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

4、关于土地使用权剩余年期说明：

于估价期日，宗地五载明使用权类型为出让，终止日期为 2048 年 04 月 24 日，于估价期日已使用 21.4 年，则剩余使用年限为 28.6 年；其余八宗地载明使用权类型均为划拨，则土地使用年期为无限年期。

5、其他说明

此次估价依据委托方提供的相关资料以及委托方委托要求进行评估，在此建议报告使用者应充分核实此次估价设定的条件是否与国家相关部门实行的法令、法规、政策相违背，如有出现上述情况此次估价结果无效或重新评估。

第四部分 附件

附件 1 估价对象位置示意图

附件 2 估价对象照片

附件 3 《评估委托书》复印件

附件 4 委托机构《统一社会信用代码证书》复印件

附件 5 《国有土地使用证》（梅府国用（2006）字第 390 号、梅府国用（2002）字第 1503 号、梅府国用（1999）字第 000203 号、梅府国用（1999）字第 000202 号、梅府国用（2000）第 004422 号、梅府国用（1999）字第 000200 号、梅府国用（1999）字第 000201 号、梅府国用（2000）字第 004175 号、梅府国用（2011）第 2116 号）及各宗地对应的宗地图（地籍图）复印件（9 份）

附件 6 估价机构营业执照复印件

附件 7 广东省自然资源厅《关于梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司备案情况的函》（粤土估备字[2019]0309 号）

附件 8 估价机构备案与信用等级证书复印件

附件 9 估价师资格证书复印件

附件 1 估价对象位置示意图

梅县区程江镇槐岗片区广东粤嘉电力有限公司<梅县电厂>收回土地
影像位置示意图



附件 2 估价对象照片



梅县电厂大门



宗地一



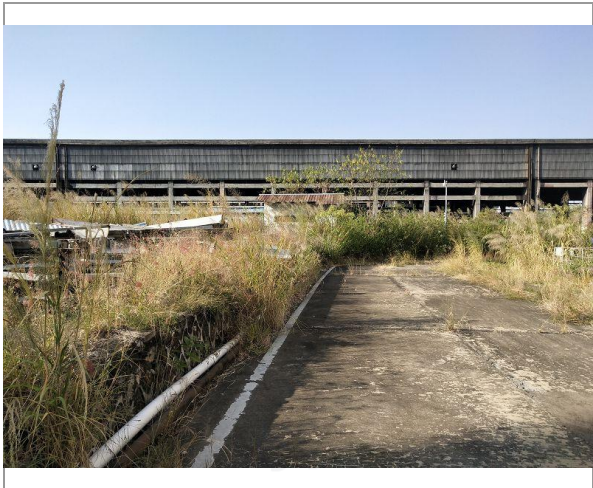
宗地一



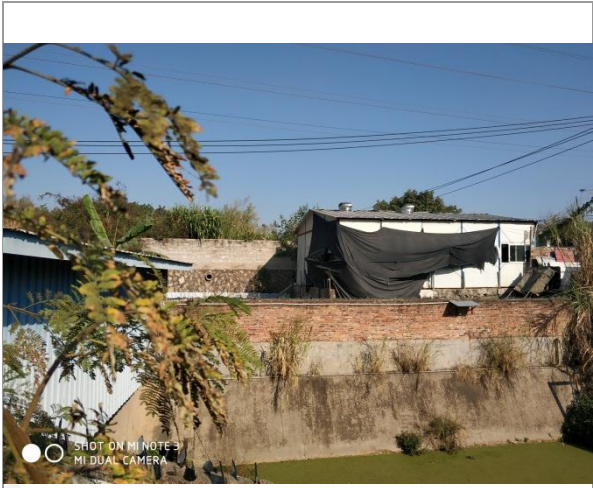
宗地二



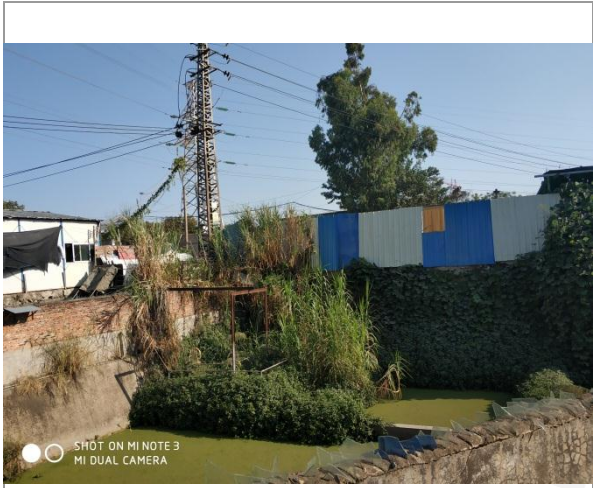
宗地三



宗地三



宗地四



宗地四



宗地五



宗地五



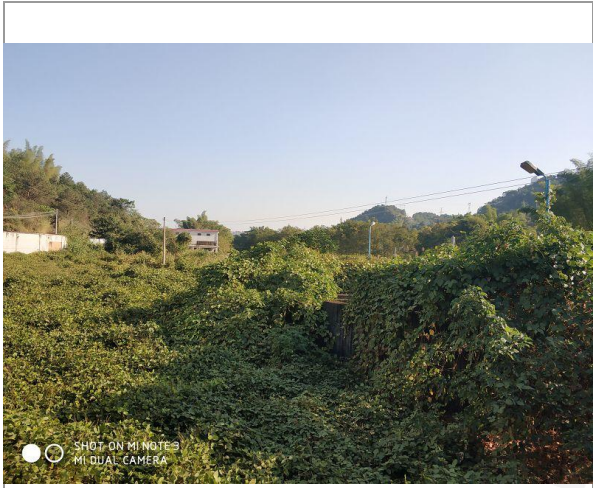
宗地六



宗地六



宗地七



宗地七



宗地八



宗地八



宗地九



宗地九



道路状况



道路状况

附件 3 《评估委托书》复印件

梅州市自然资源局梅县分局

评估委托书

梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司:

我单位受区人民政府委托拟收回广东粤嘉电力有限公司<梅县电厂>拥有的位于梅州市梅县区程江镇槐岗村原梅县电厂的九宗面积 345540.4 平方米(折合约 518.3 亩)的国有建设用地(详见下表一),现委托贵司对该部分国有建设用地使用权价格进行评估。

一、土地使用权登记情况

序号	证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积(平方米)
地块一	梅府国用(2006)字第 390 号	广东粤嘉电力有限公司	梅县程江镇周塘、槐岗村	242101130025	/	工业	/	划拨	31047
地块二	梅府国用(2002)字第 1503 号	广东粤嘉电力有限公司	梅县程江镇槐岗村	242101130096	/	工业	八等二级	划拨	13551
地块三	梅府国用(1999)字第 000203 号	梅县发电厂(二期)	梅县程江镇周塘村	242101130005	/	工业	八等一级	划拨	43462
地块四	梅府国用(1999)字第 000202 号	梅县发电厂(二期)	梅县程江镇周塘村	242101130004	/	仓储	八等一级	划拨	8340
地块五	梅府国用(2008)字第 004422 号	梅县发电厂	梅县程江镇槐岗村	242101130010	/	商业	八等一级	出让	270
地块六	梅府国用(1999)字第 000200 号	梅县发电厂(二期)	梅县程江镇周塘村	242101130002	/	工业	八等一级	划拨	11753
地块七	梅府国用(1999)字第 000201 号	梅县发电厂(二期)	梅县程江镇周塘村	242101130003	/	工业	八等一级	划拨	23501
地块八	梅府国用(2000)字第 004125	梅县发电厂	梅县程江镇墩上村	242101140001	/	工业	八等二级	划拨	218416

序号	证号	土地使用者	宗地坐落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积（平方米）
地块九	梅府国用（2011）第 2116 号	梅州市电业开发总公司	梅县区江镇车上村	2421101070021	/	工业	/	划拨	667.4

二、评估委托事项

序号	收回评估面积	评估用途	使用权类型	开发程度	容积率	剩余使用年期
地块一	81047	工业	出让	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水，宗地内平整	依据梅州市人民政府、梅州市自然资源局关于工业用地集约节约利用及供给侧加强对工业利用的相关规定，设定容积率为不小于 1.2	无限年期
地块二	139551	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水，宗地内平整		
地块三	43462	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水，宗地内平整		
地块四	6340	仓储	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水，宗地内平整		
地块五	270	商业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水，宗地内平整	参照周边用地规划商业容积率 1.0	按法定剩余年期计
地块六	11755	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水，宗地内平整	依据梅州市人民政府、梅州市自然资源局关于工业用地集约节约利用及供给侧加强对工业利用的相关规定，设定容积率为不小于 1.2	无限年期
地块七	23501	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水，宗地内平整		
地块八	38947	工业	划拨	宗地外“三通”通路、通电、通水，宗地未平整		
地块九	667.4	工业	划拨	宗地外“五通”通路、通电、通水、通讯、排水，宗地内平整		

三、估价期日：2019 年 09 月 16 日。

四、评估目的或评估报告用途：为我单位拟收回广东粤嘉电力有限公司拥有的位于梅州市梅县区程江镇槐岗村原梅县电厂的建设用地使用权提供价值参考依据而评估国有建设用地使用权价格。

五、报告提交日期：2019 年 10 月 12 日前提交。

六、报告份数：一式十份。

附件资料：

- 1.《国有土地使用证》（梅府国用（2000）第 004422 号、梅府国用（2000）字第 004175 号、梅府国用（1999）字第 000203 号、梅府国用（1999）字第 000202 号、梅府国用（1999）字第 000201 号、梅府国用（2006）字第 390 号、梅府国用（2002）字第 001503 号、梅府国用（1999）字第 000200 号）、梅府国用（2011）第 2116 号复印件等；
2. 梅县电厂宗地图；
3. 其他相关资料。

委托方：梅州市自然资源局梅县区分局

联系人：李仰胜

联系电话：0753-2886528

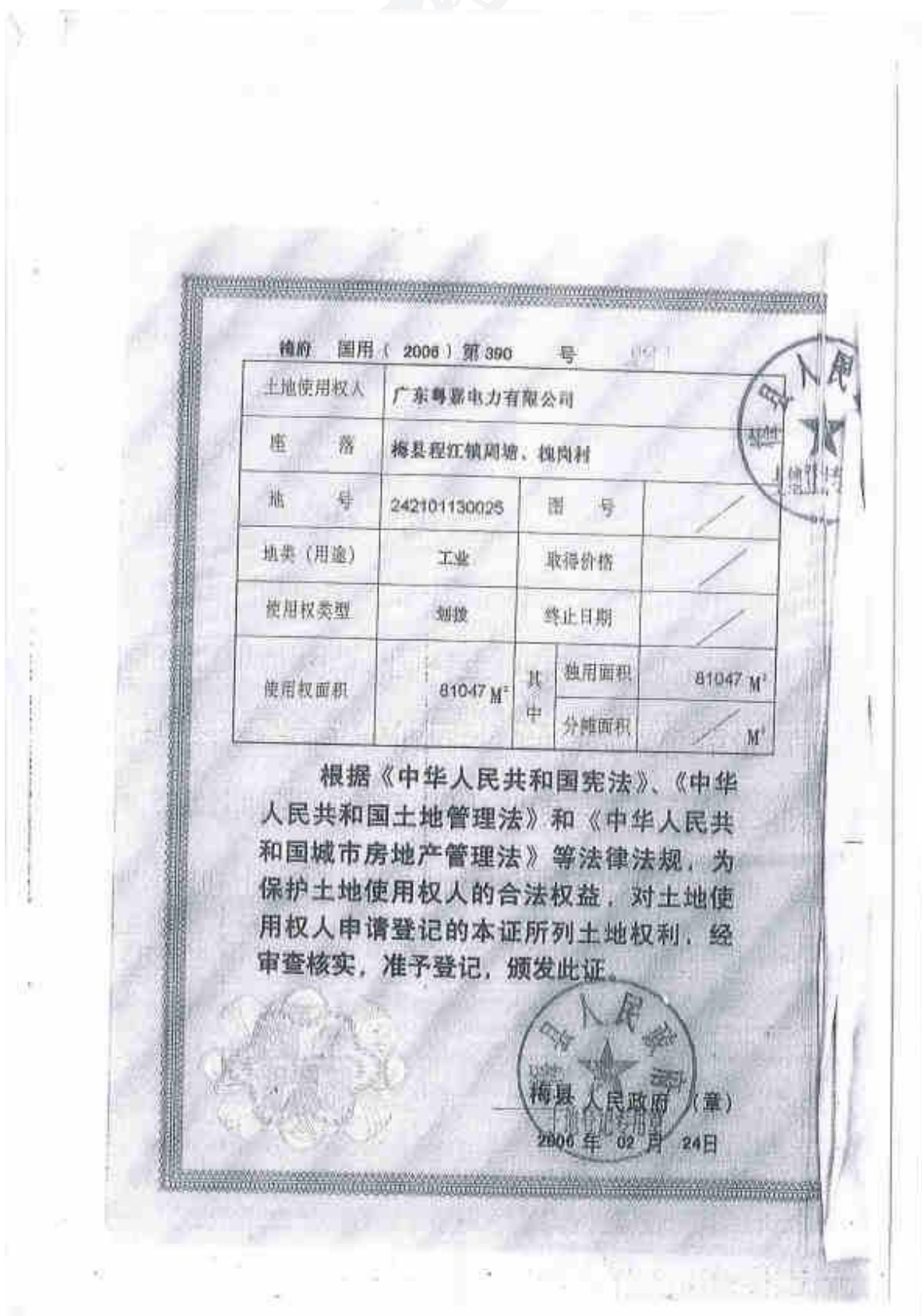
2019 年 09 月 16 日

附件 4 委托机构《统一社会信用代码证书》复印件

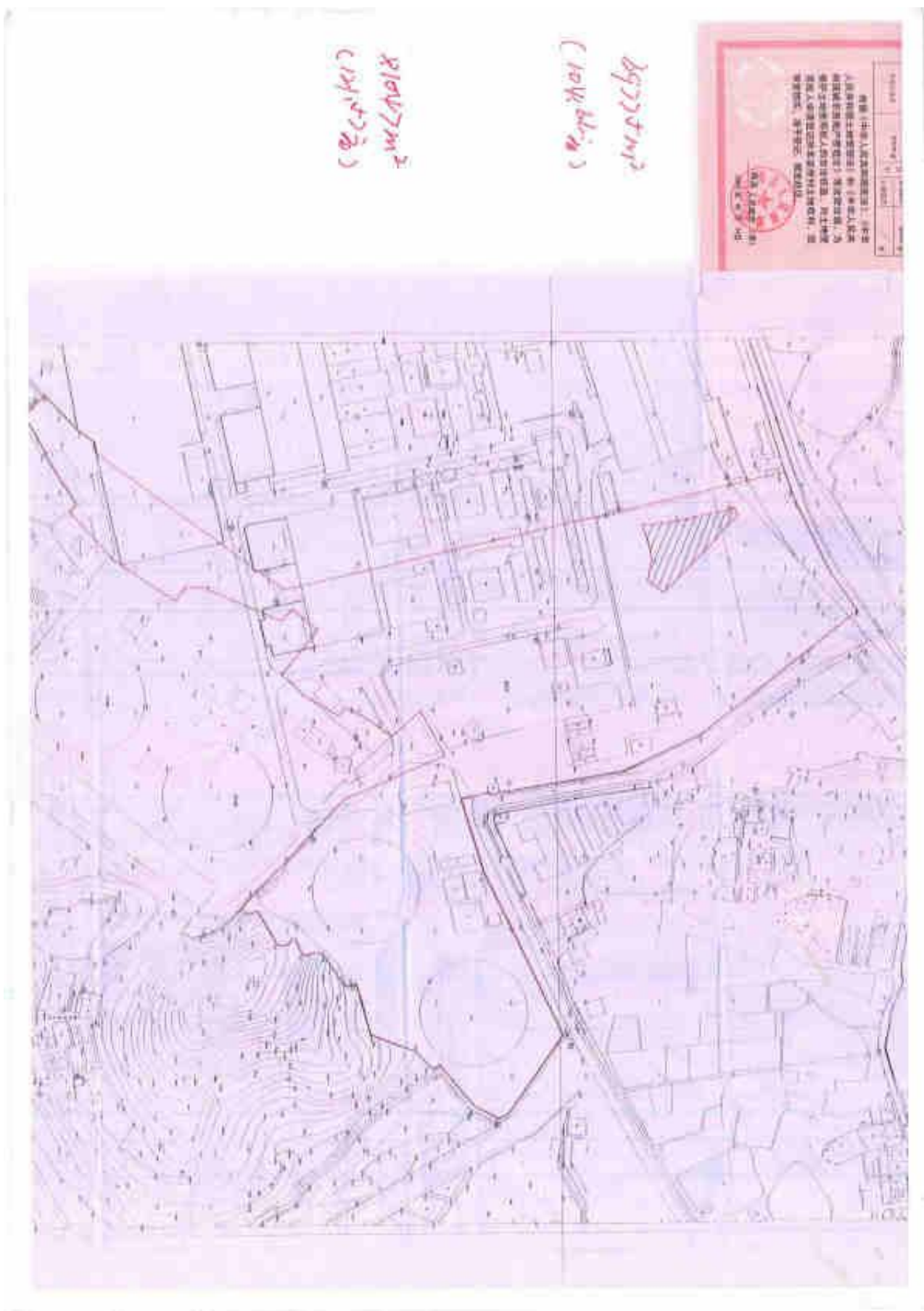
统一社会信用代码证书		机构名称 梅州市自然资源局梅县分局
统一社会信用代码 11441403007214730K		机构性质 机关（派出机构）
		机构地址 梅州市梅县区新城行政区府前大道41号
		负责人 凌宏志
		
颁发日期 2019年07月12日	注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。	
有效期至 2021年08月08日		
中关机构编制委员会办公室监制		

附件 5

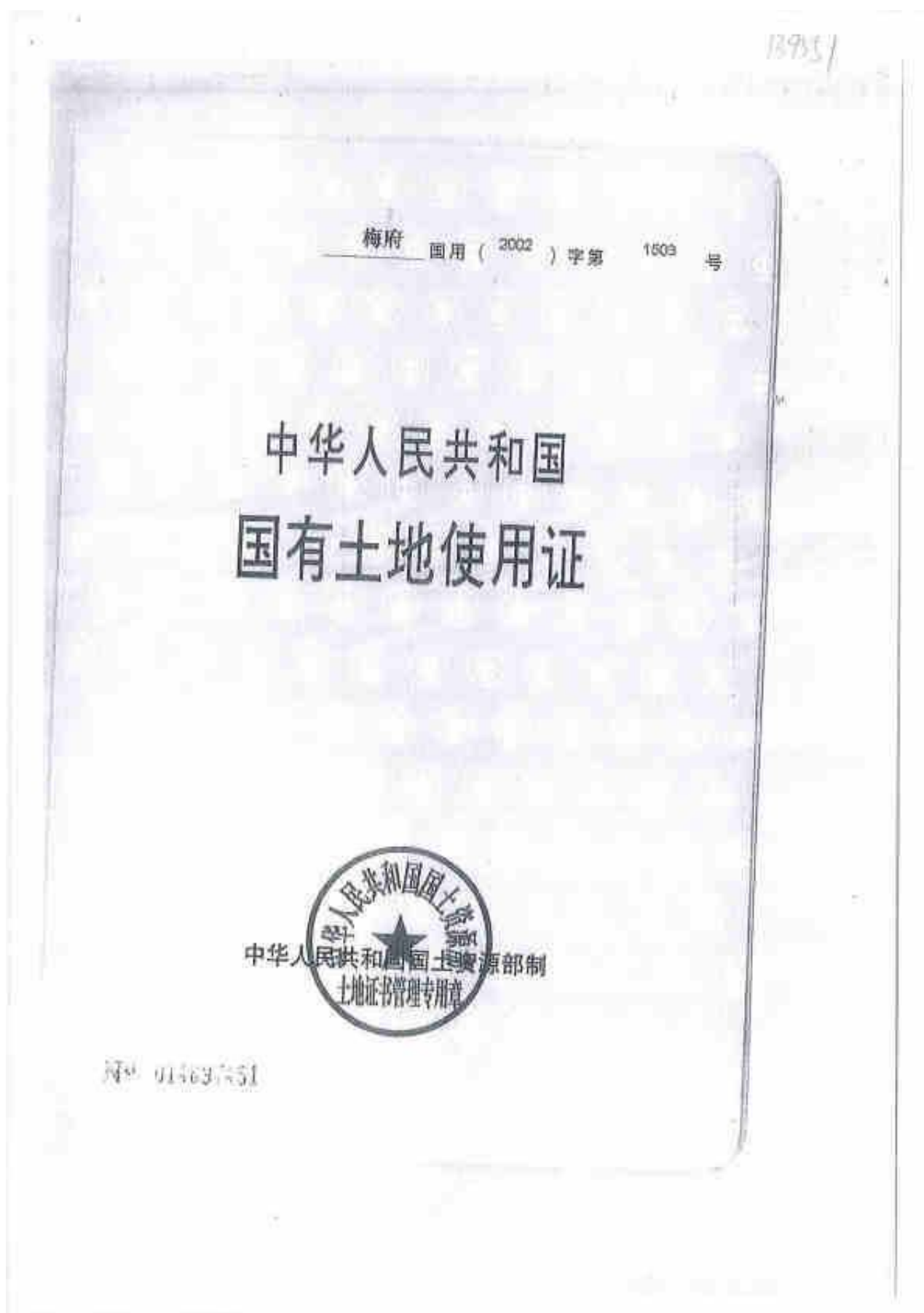
① 《国有土地使用证》（梅府国用（2006）字第 390 号）







②《国有土地使用证》（梅府国用（2002）字第 1503 号）



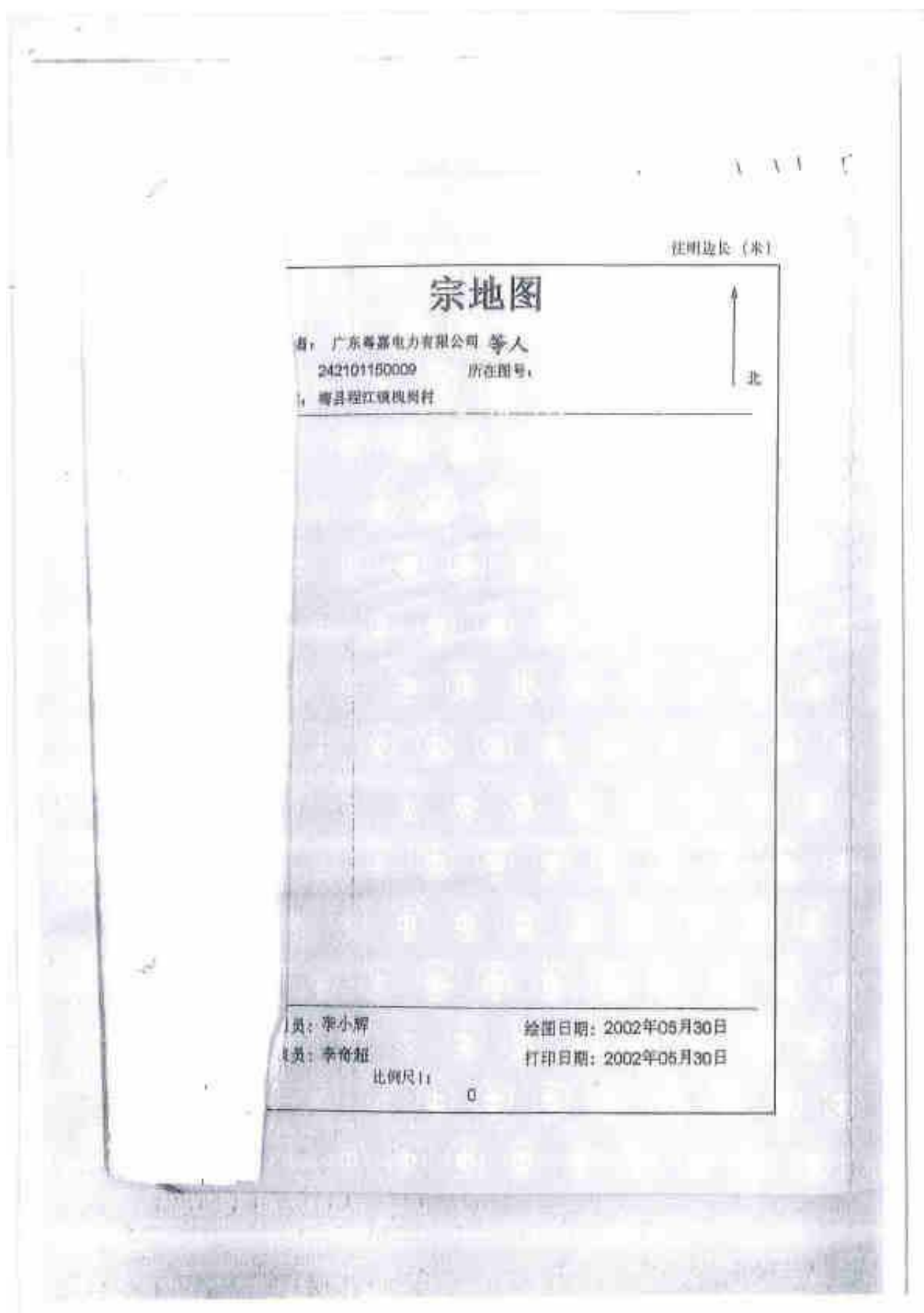
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

梅县人民政府（章）

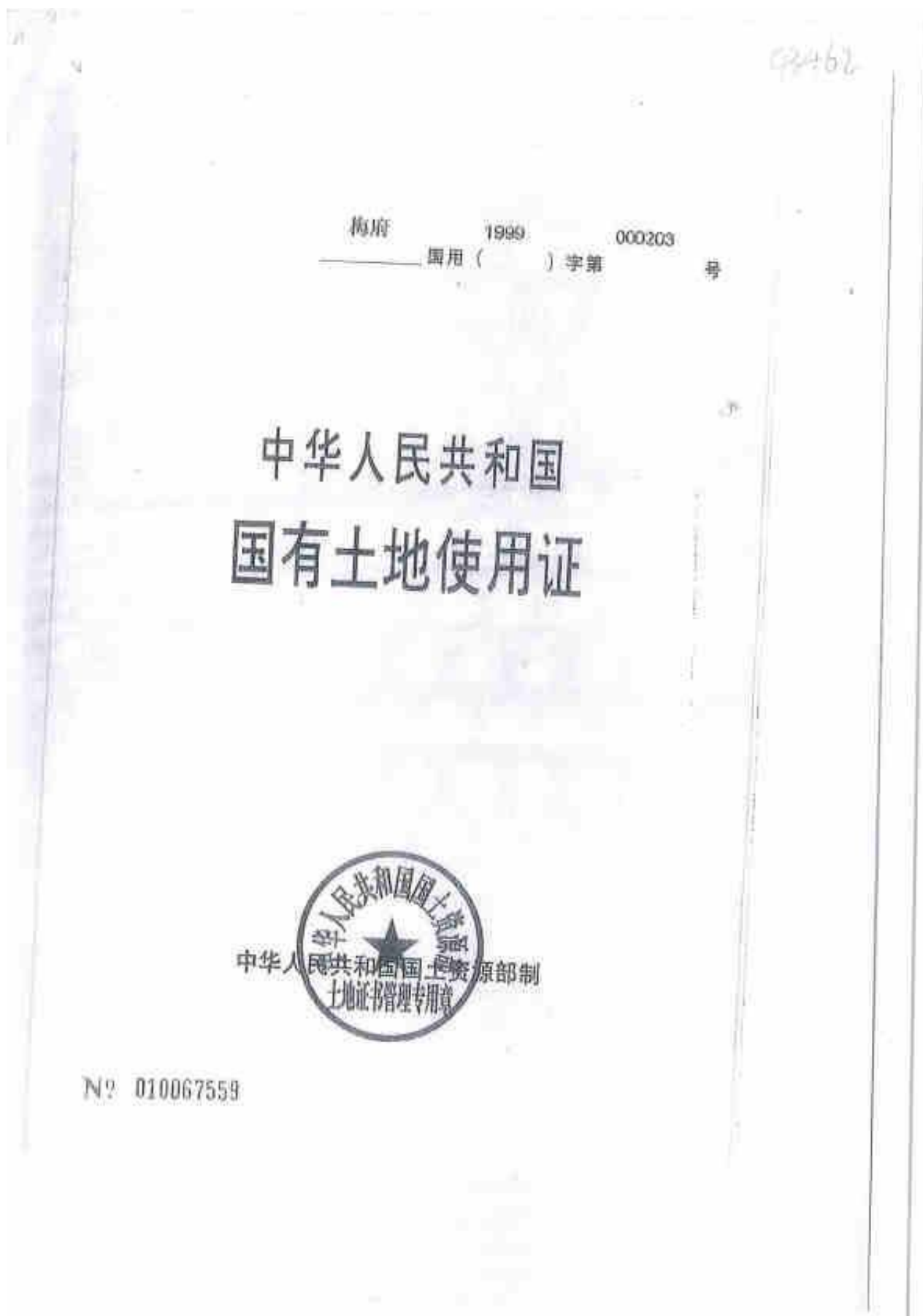
二〇〇二年五月

土地使用者	广东粤嘉电力有限公司		
座 落	梅县程江镇槐岗村		
地 号	242101150009(2)	图 号	/
用 途	工业	土地等级	八等二级
使用权类型	划拨	终止日期	/
使用权面积	壹拾叁万玖仟伍佰伍拾壹平方米		
其中共用分摊面积	/		
填 证 机 关	 2002 年 05 月 30 日		

记 事	
日期	内 容
2002年 05月 30日	本证范围内的土地使用权如发生转让、出租、抵押、转移、用途改变等行为，除应办理批准手续外，还须到土地登记机关办理变更登记，否则不受法律保护。



③《国有土地使用证》（梅府国用（1999）字第 000203 号）及地籍图



根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

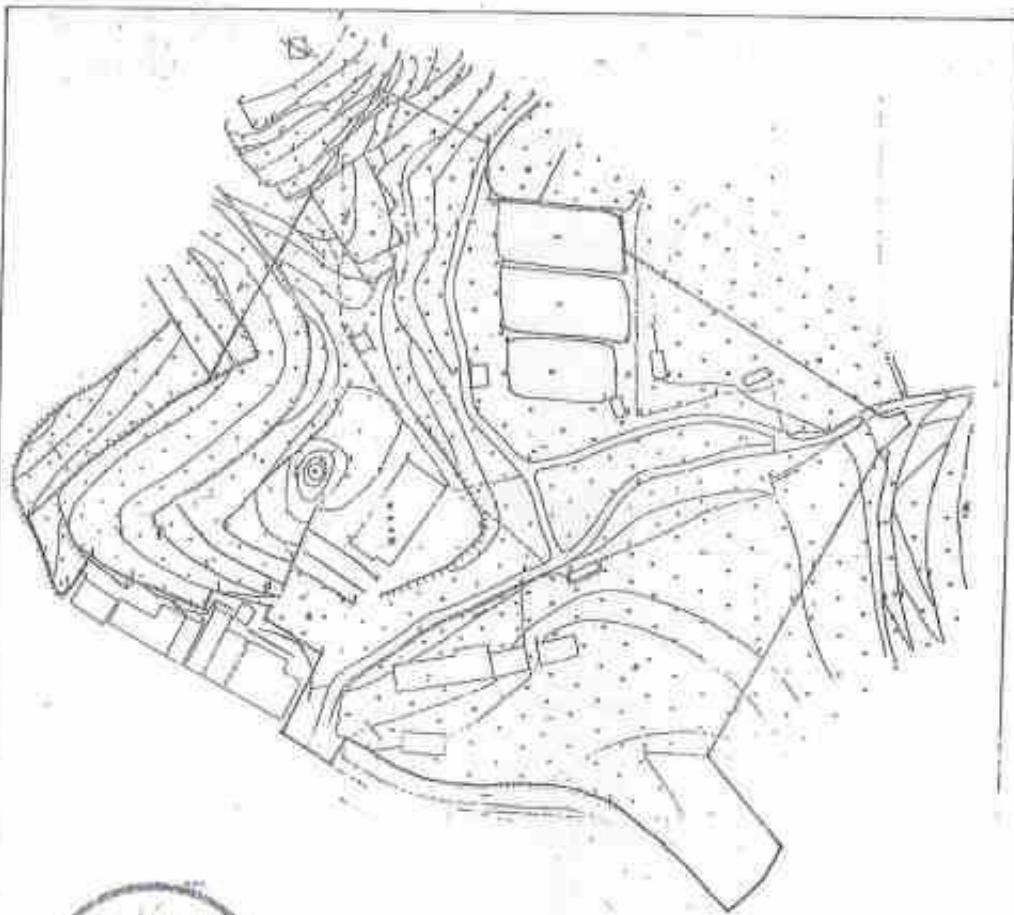
梅县



土地使用者	梅县发电厂（二期）		
座 落	梅县程江镇周塘村		
地 号	242101130005	图 号	
用 途	工业	土地等级	八等一级
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	肆万叁仟肆佰陆拾贰平方米		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关	1999 年土地证书年检合格 		

记 事	
日期	内 容
1999年 11月 08日	本证范围内的土地使用权如发生转让、出租、抵押、转移、用途改变等行为，除应办理批准手续外，还须到土地登记机关办理变更登记，否则不受法律保护。

梅县发电厂冷却水塔地籍图



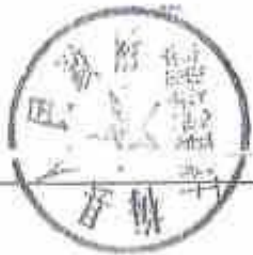
注 意 事 项

本证是土地使用权的法律使用者持有。

凡土地登记内容发生变更、变更、注销的，持证人按照有关规定申请办理变更得用于土地使用权抵押、转

本证记载的内容以上地行记卡登记的内容为准。

本证实行定期验证制度，应向土地行政主管部门交验

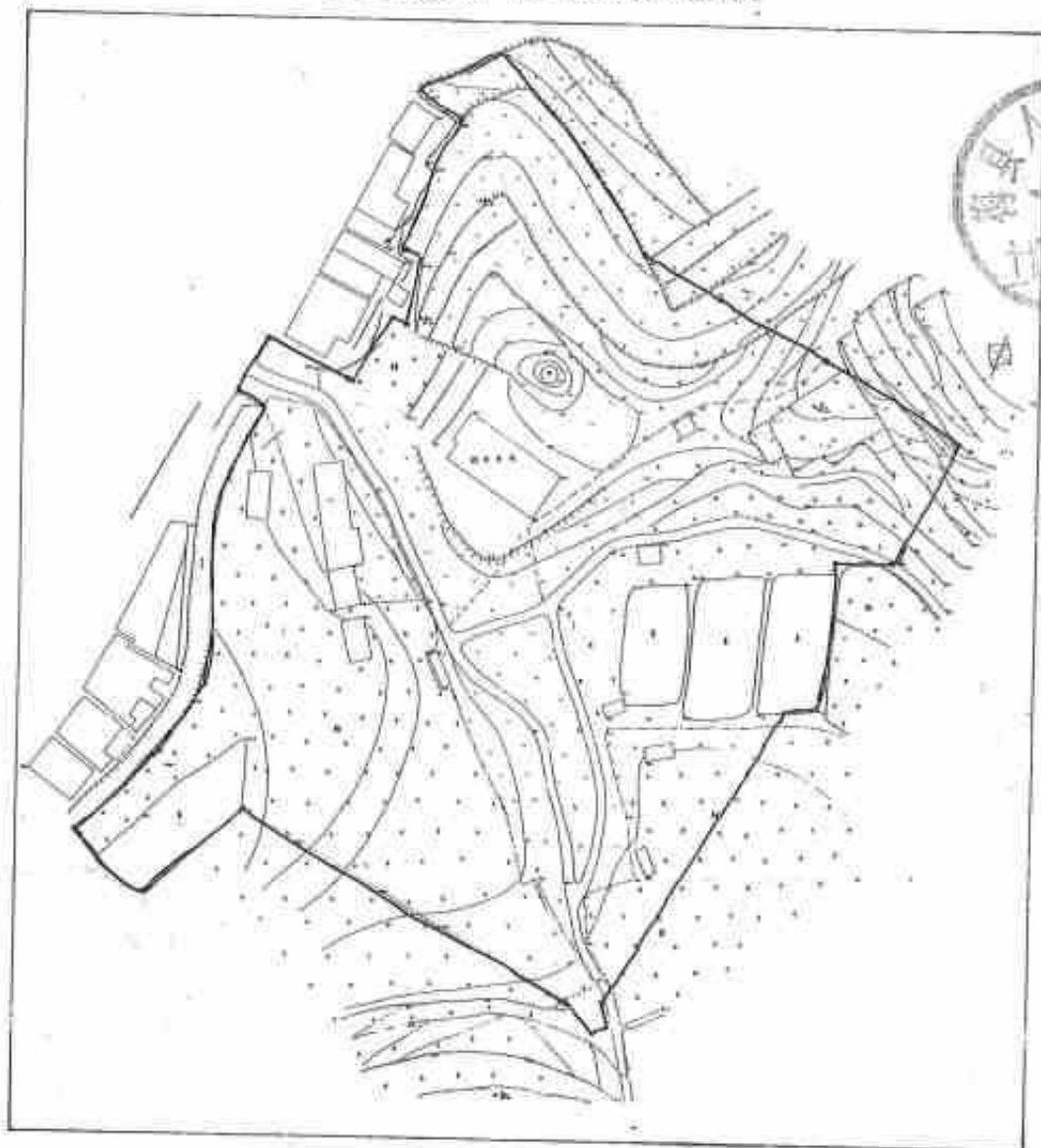


梅县发电厂冷却水塔地籍图

面积: 22,262 m²

注明边长 (

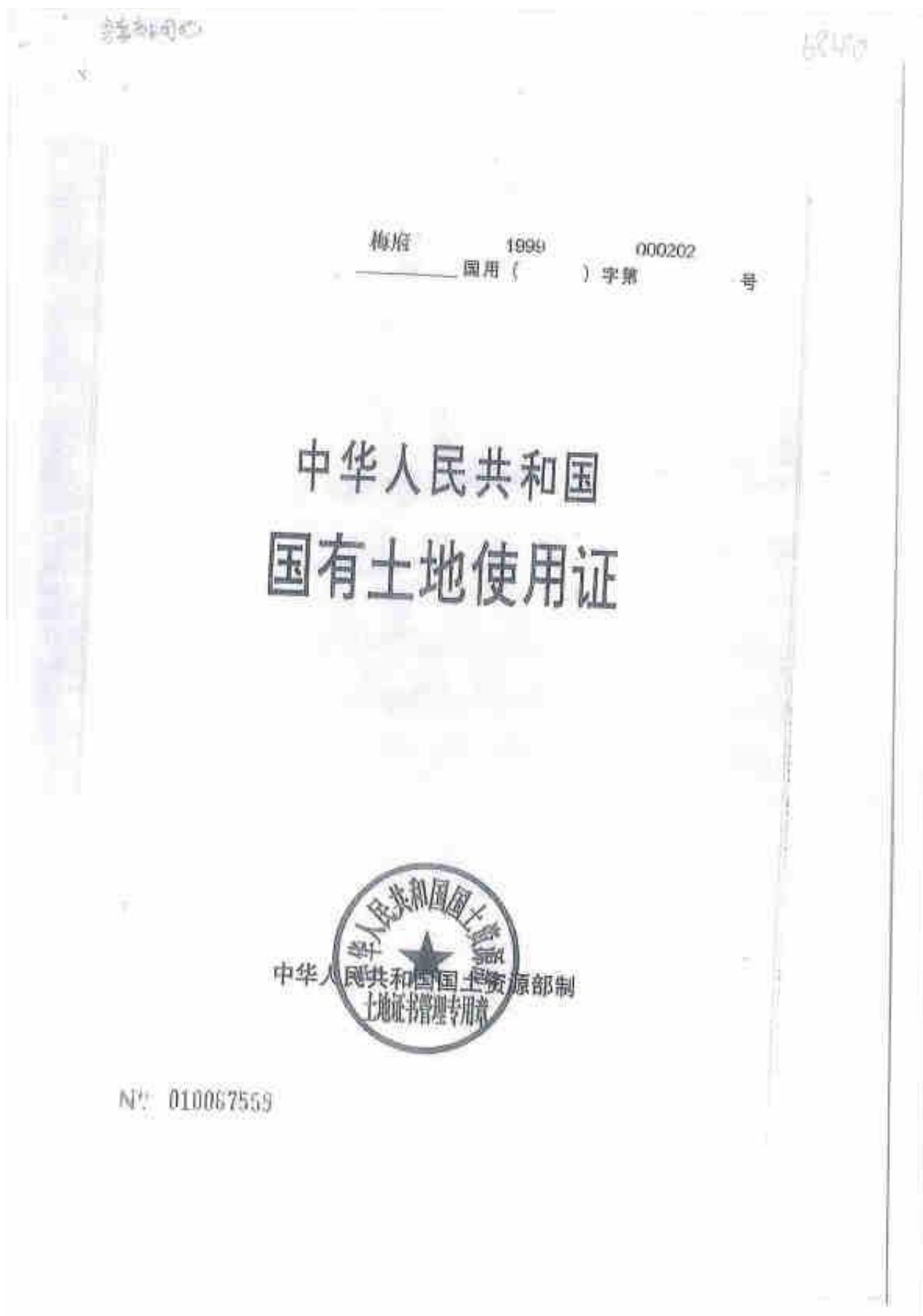
梅县发电厂冷却水塔地籍图



1:2000

1994. 6. 20

④《国有土地使用证》（梅府国用（1999）字第 000202 号）及地籍图



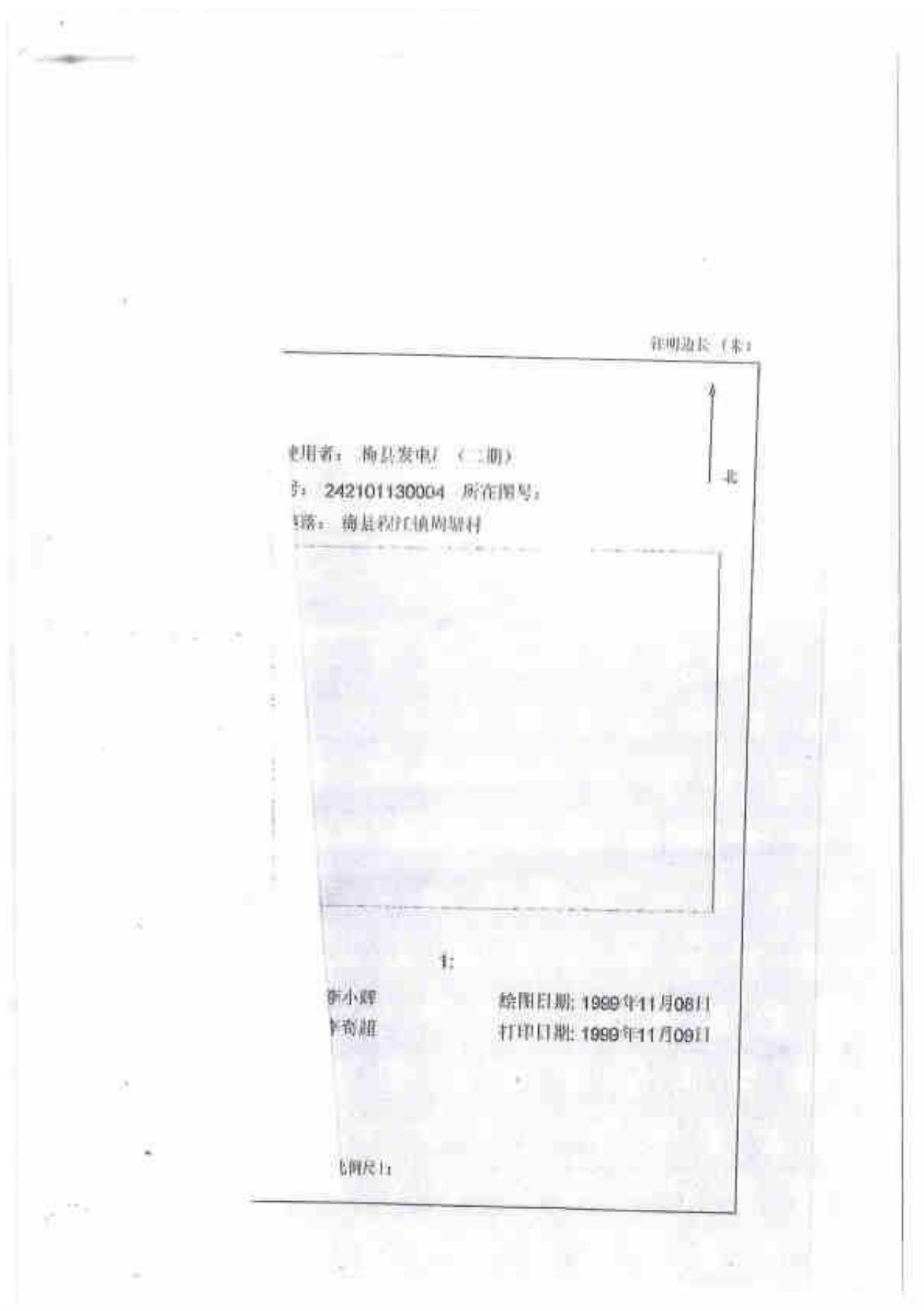
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

梅县

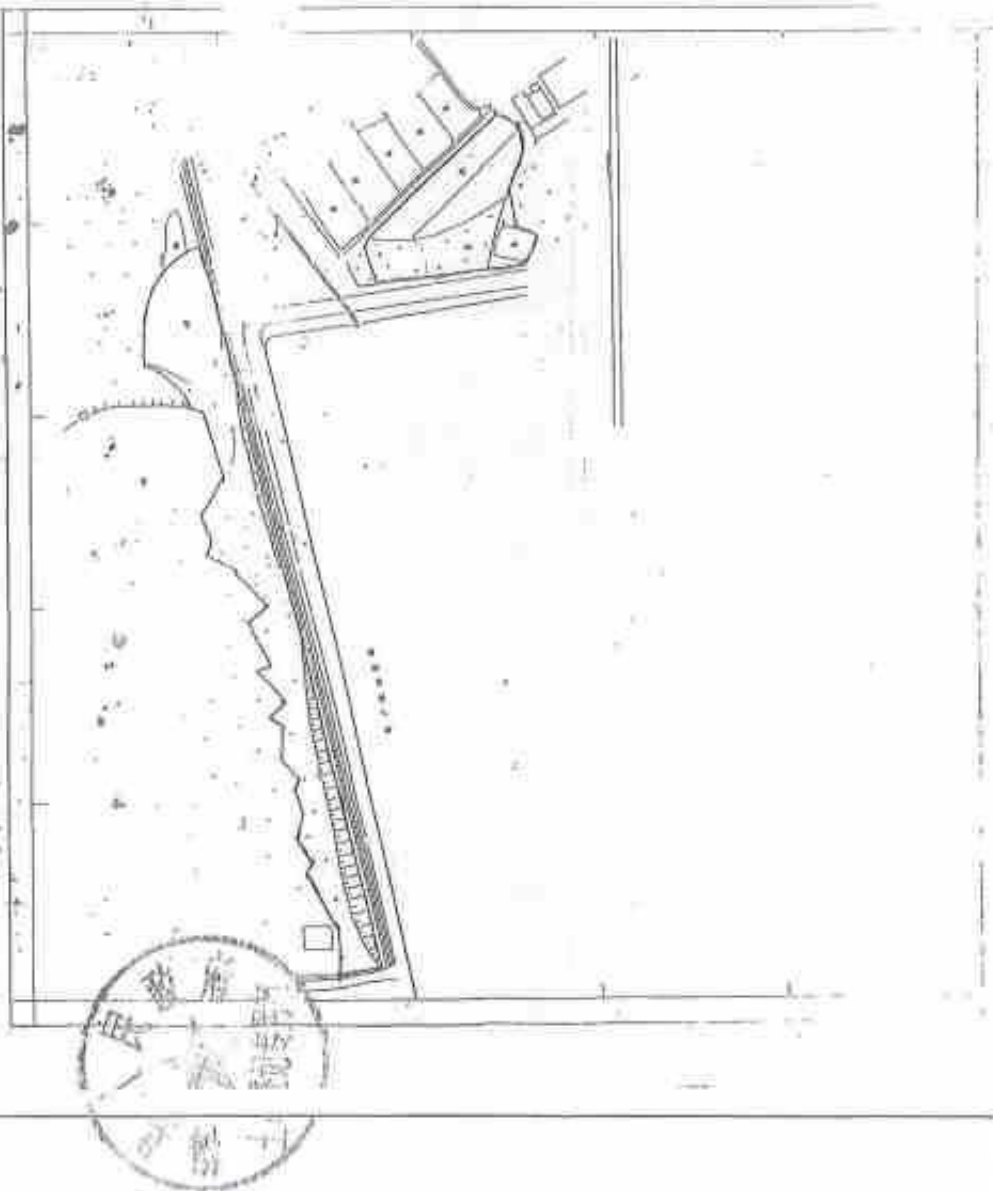


土地使用者	梅县发电厂（二期）		
座 落	梅县程江镇周塘村		
地 号	242101130004	图 号	
用 途	仓储	土地等级	八等一级
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积		陆仟叁佰肆拾平方米	
其中共用分摊面积			
填 证 机 关	1999 年土地证书年检合格 		

记 事	
日期	内 容
1999年 11月 08日	本证范围内的土地使用权如发生转让、出租、抵押、转移、用途改变等行为，除应办理批准手续外，还须到土地登记机关办理变更登记，否则不受法律保护。



梅县电厂环厂道煤碳沉淀池地籍图

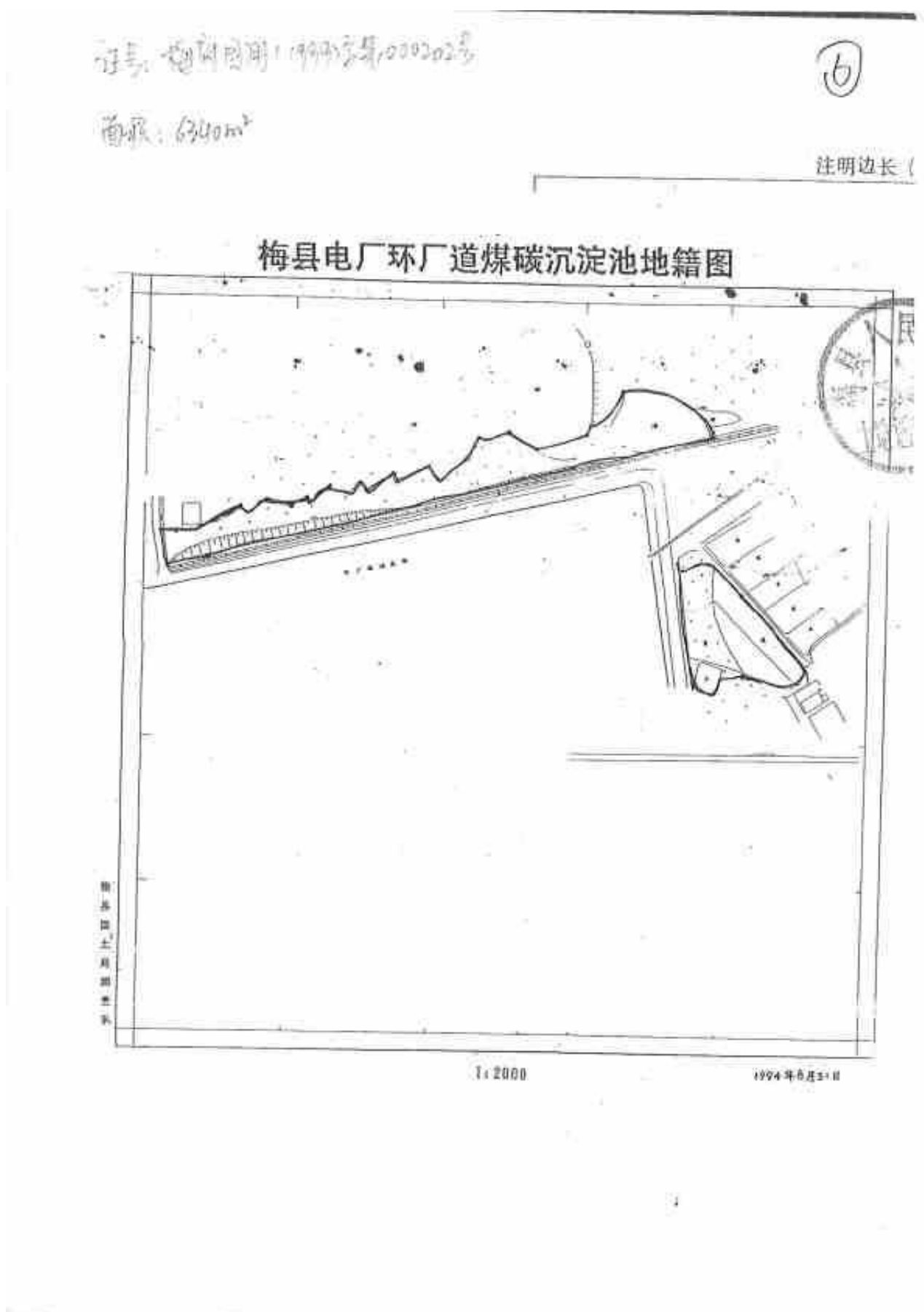


注 意 事 项

、本证是土地使用的法律
使用者持有。

、凡土地登记内容发生变
定、变更、注销的，持证
按照有关规定申请办理变
得用于土地使用权抵押、
、本证记载的内容以土地
记卡登记的内容为准。

、本证实行定期验证制度，
动向土地行政主管部门交



⑤《国有土地使用证》（梅府国用（2000）第 004422 号）及宗地图

270

梅府国用(2000)字第004422号

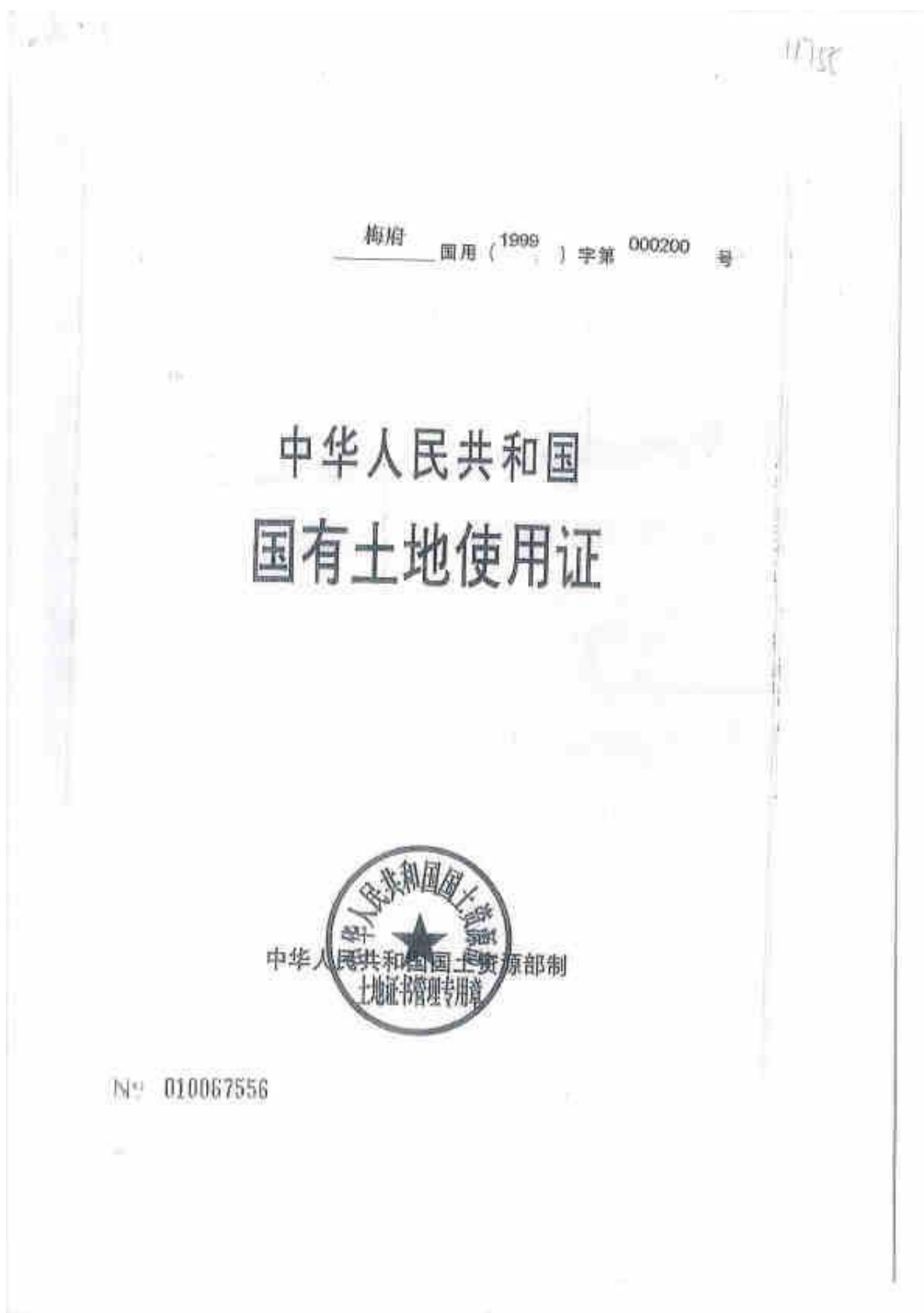
厂区门前停车场

土地使用者	梅县发电厂		
座落	梅县程江镇槐岗村		
地号	242101150010	图号	/
用途	商业	土地等级	八等一级
使用权类型	出让	终止日期	2048年04月24日
使用权面积	贰佰柒拾平方米		
其中共用分摊面积	/		
登记机关			

记 事	
日期	内 容
2000年 09月 07日	本证范围内的土地使用权如发生转让、出租、抵押、转移、用途改变等行为，除应办理批准手续外，还须到土地登记机关办理变更登记，否则不受法律保护。



⑥《国有土地使用证》（梅府国用（1999）字第 000200 号）及地籍图



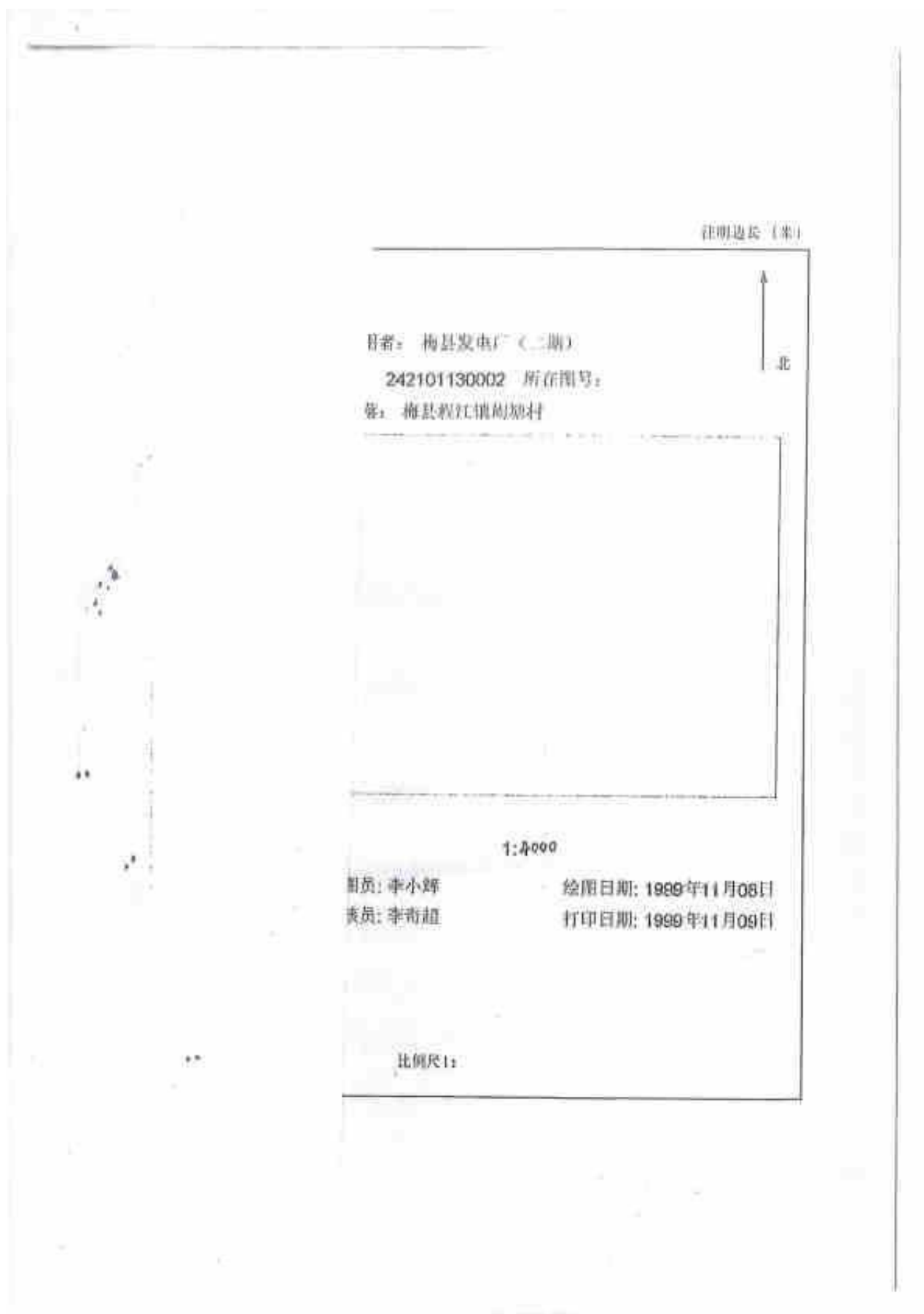
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

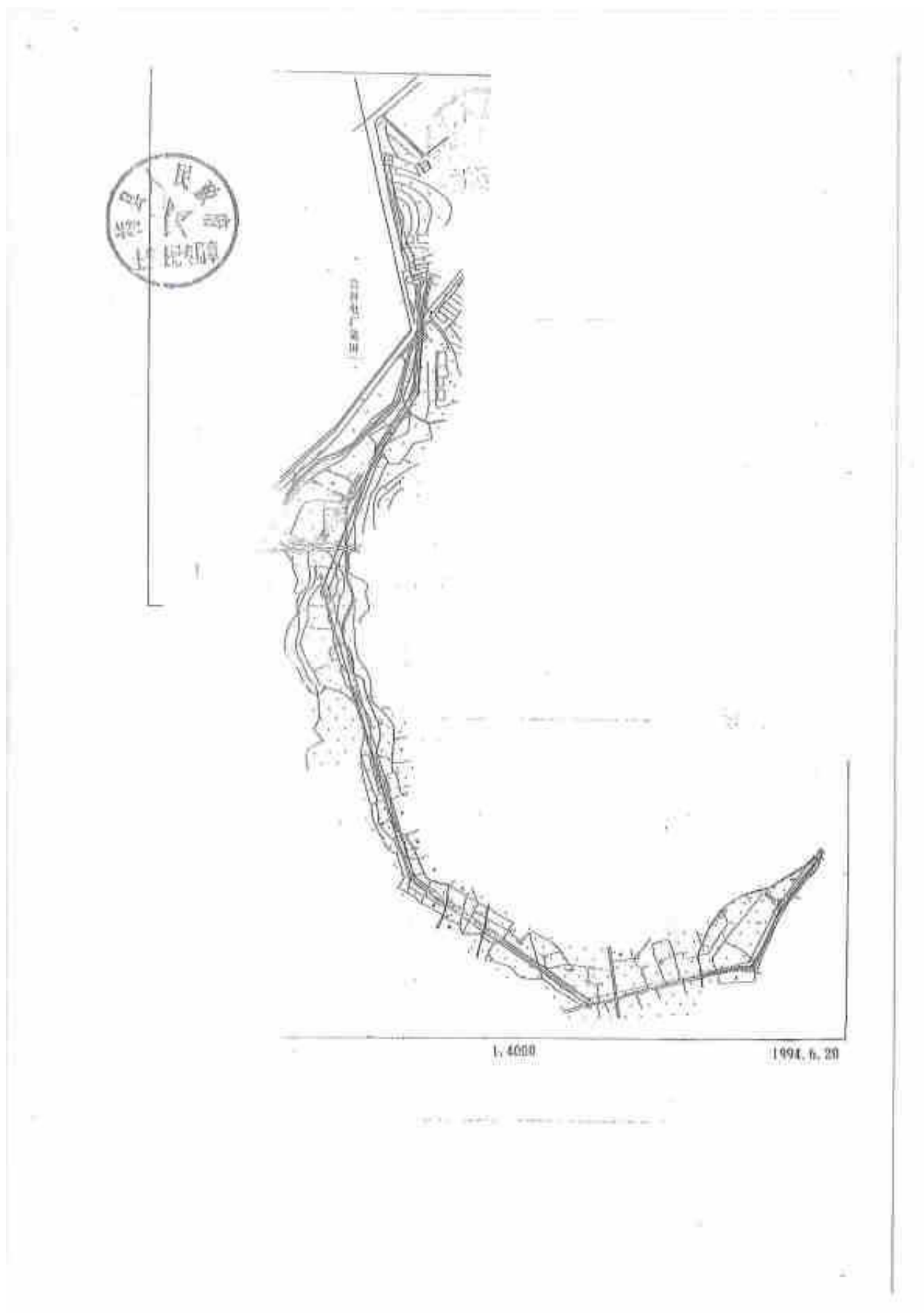
梅县



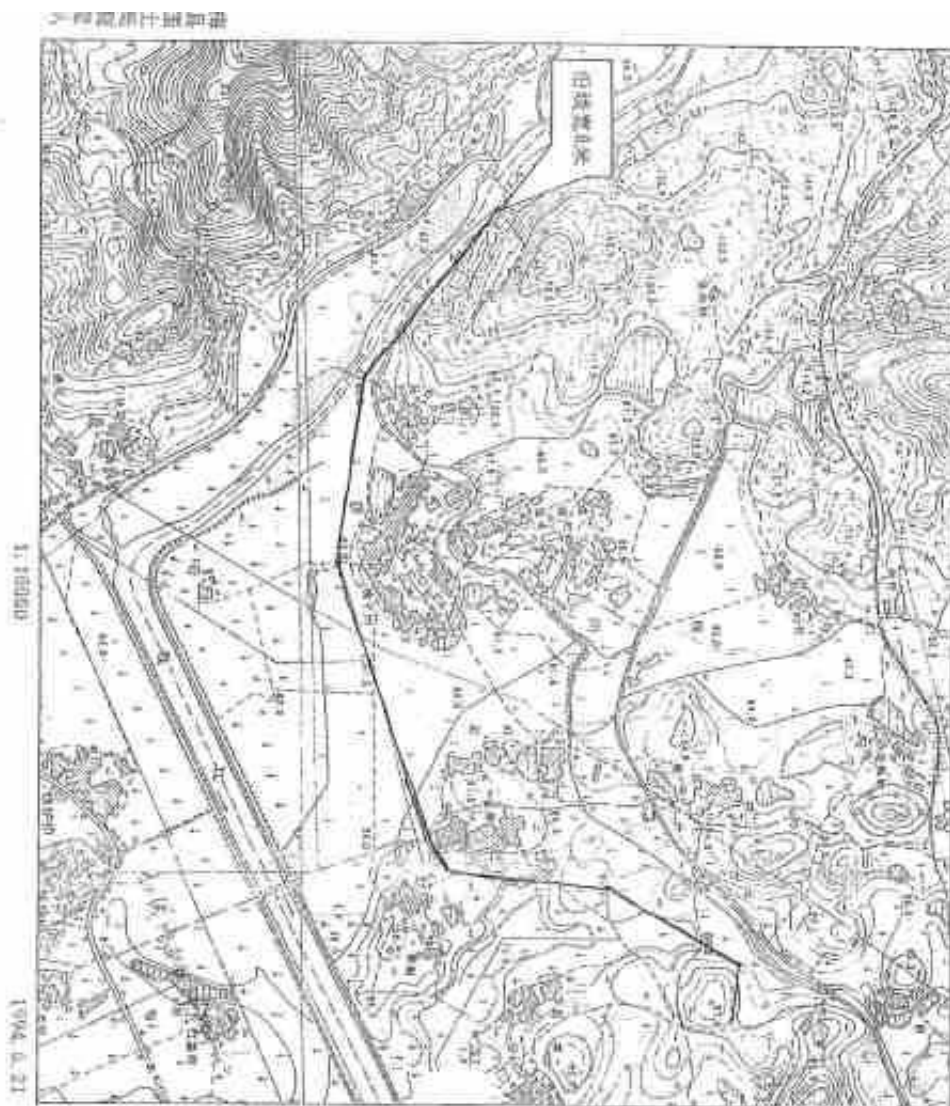
土地使用者	梅县发电厂（二期）		
座 落	梅县程江镇周塘村		
地 号	242101130002	图 号	
用 途	工业	土地等级	八等一级
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	壹万壹仟柒佰伍拾伍平方米		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关	1999 年土地证书年检合格 		

记 事	
日期	内 容
1999年 11月 08日	本证范围内的土地使用权如发生转让、出租、抵押、转移、用途改变等行为，除应办理批准手续外，还须到土地登记机关办理变更登记，否则不受法律保护。





梅里电厂补给水管道地籍图



1. 中国人口老龄化现状

附圖

二、本区土地使用权的法律凭证，经颁发机关（政府土地管理部门）盖章生效。

本区登记的土地使用权受国家法律保护，任

三、政府和个人不得侵犯。

二、土地使用者必须遵守国家土地法规。若批准用途使用并保护依法登记的全部土地。

三、凡空襲上地似屬或攻擊上地用途的。

新加坡法院程序申請辦理變更登記

四、此证一律用铅笔或毛笔填写，字迹工整，不得擅自涂改，凡擅自涂改的，一律无效。

五、本法因取廢舊物，凡有巨大、損壞的、腐敗的傢俱等，

六、各縣政府、土產管理部門檢查了耕土地問題時，應作出此証。

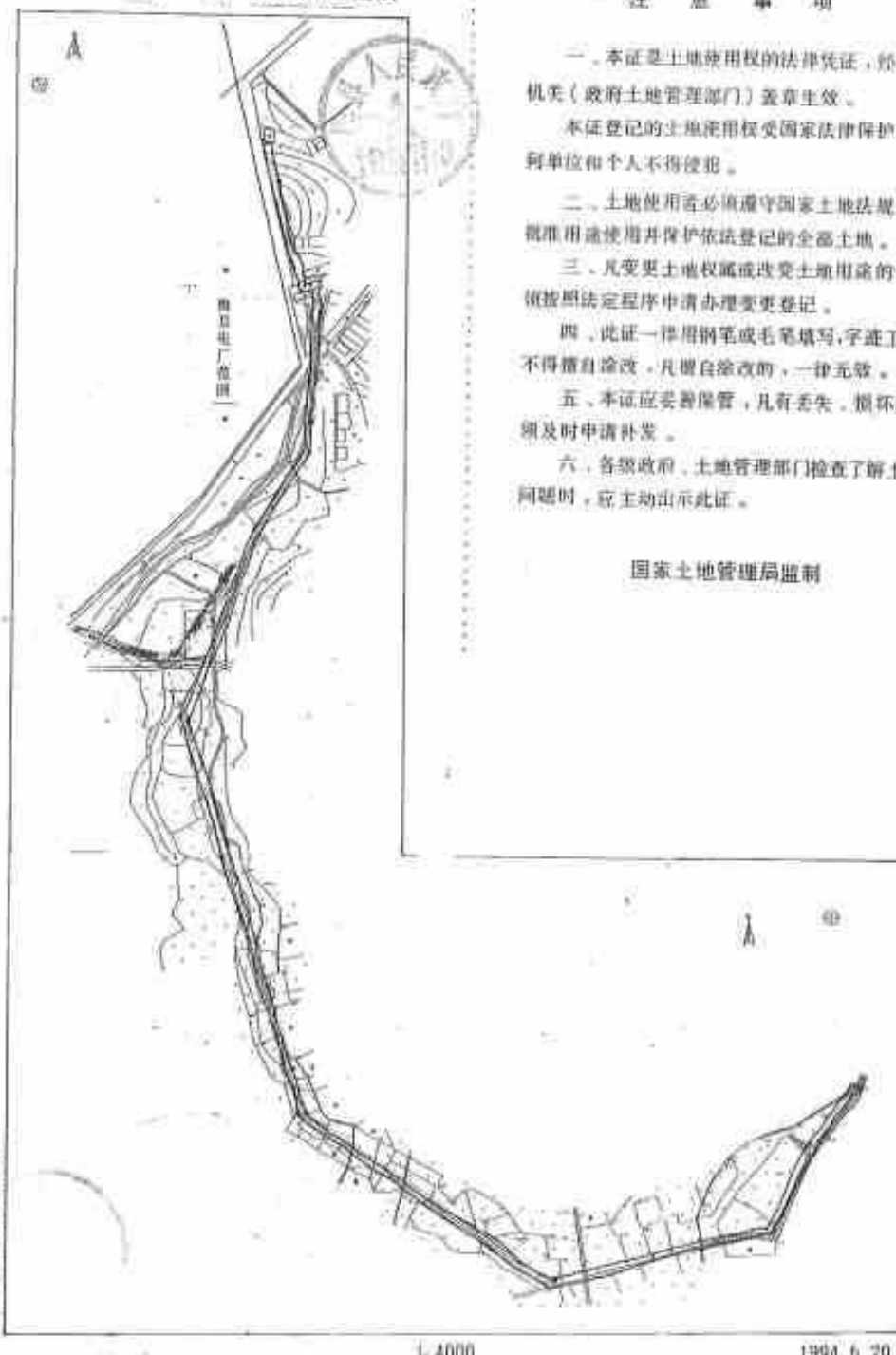
圖列十位喇嘛圖像

证号: 梅国(2004)字第 002 号

面积: 11734 m²

④

梅县电厂二期工程 排污水沟地籍图



注 意 事 项

- 一、本证是土地使用权的法律凭证,经核发机关(政府土地管理部门)盖章生效。
本证登记的土地使用权受国家法律保护,任何单位和个人不得侵犯。
- 二、土地使用必须遵守国家土地法规,按批准用途使用并保护依法登记的全部土地。
- 三、凡变更土地权属或改变土地用途的,必须按照法定程序申请办理变更登记。
- 四、此证一律用钢笔或毛笔填写,字迹工整,不得擅自涂改。凡擅自涂改的,一律无效。
- 五、本证应妥善保管,凡有丢失、损坏的,须及时申请补发。
- 六、各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时,应主动出示此证。

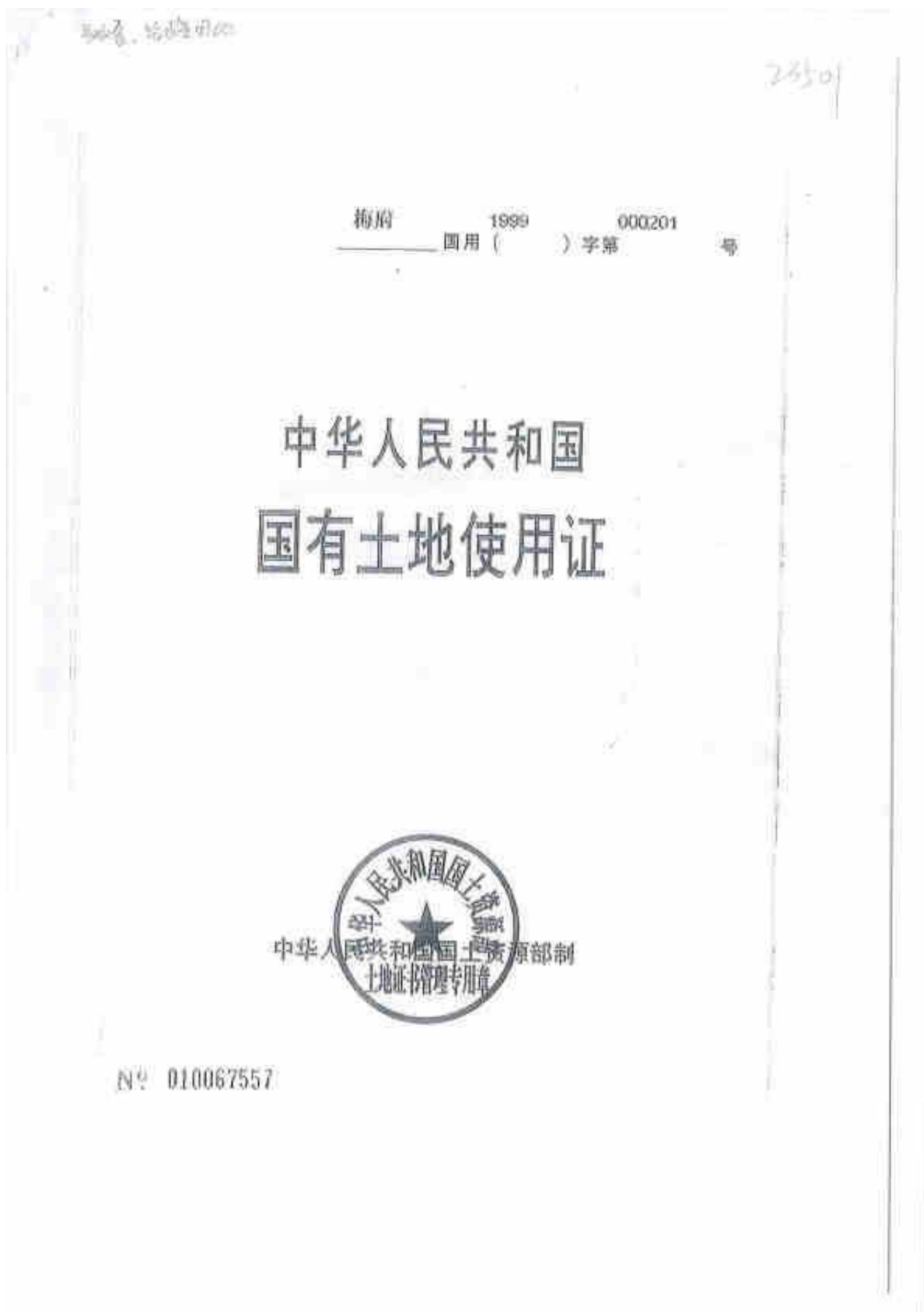
国家土地管理局监制

梅县国土资源局制图

1:2000

1994.6.20

⑦《国有土地使用证》（梅府国用（1999）字第 000201 号）及地籍图

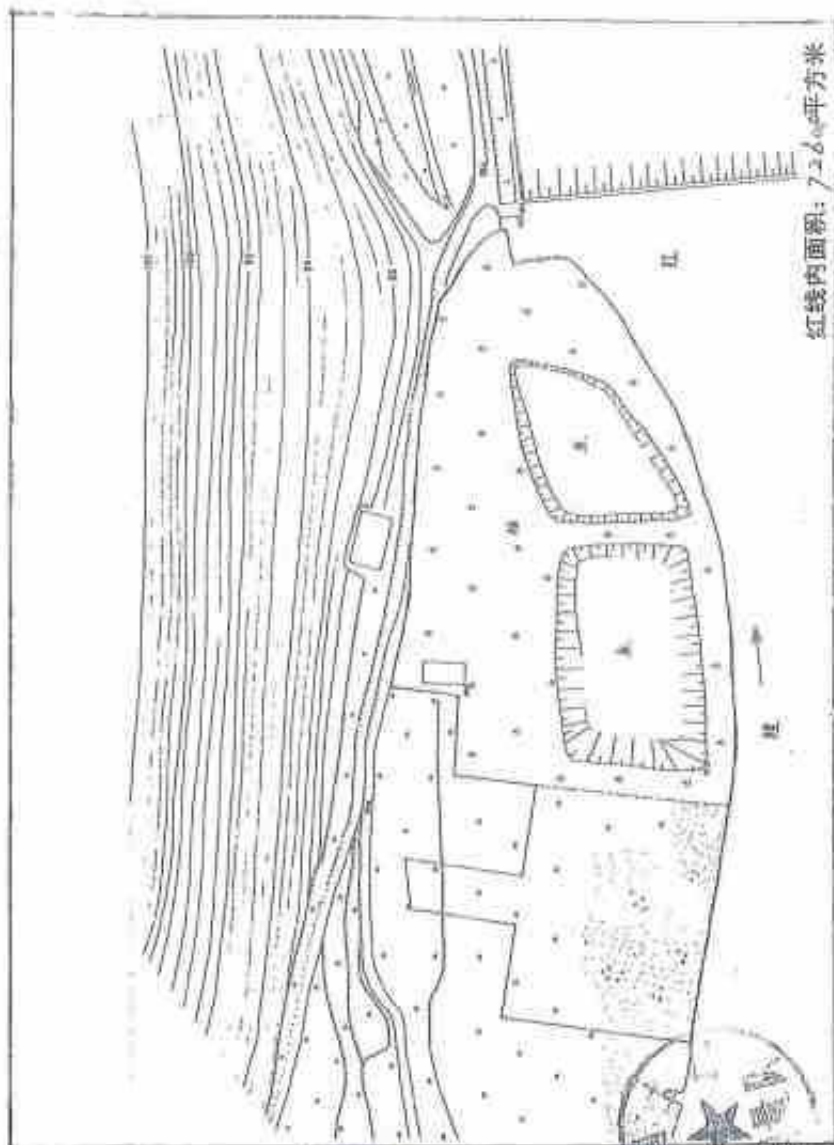


土地使用者	梅县发电厂（二期）		
座 落	梅县程江镇周塘村		
地 号	242101130003	图 号	
用 途	工业	土地等级	八等一级
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	贰万叁仟伍佰零壹平方米		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关	1999 年土地证书年检合格 		

记 事	
日期	内 容
1999年 11月 08日	本证范围内的土地使用权如发生转让、出租、抵押、转移、用途改变等行为，除应办理批准手续外，还须到土地登记机关办理变更登记，否则不受法律保护。

梅县发电厂二期工程水泵房地籍图

汪明远(泰)



红线内面积: 726.00平方米

1:1000

著者 梅島 茂
242101130
一 梅島 茂

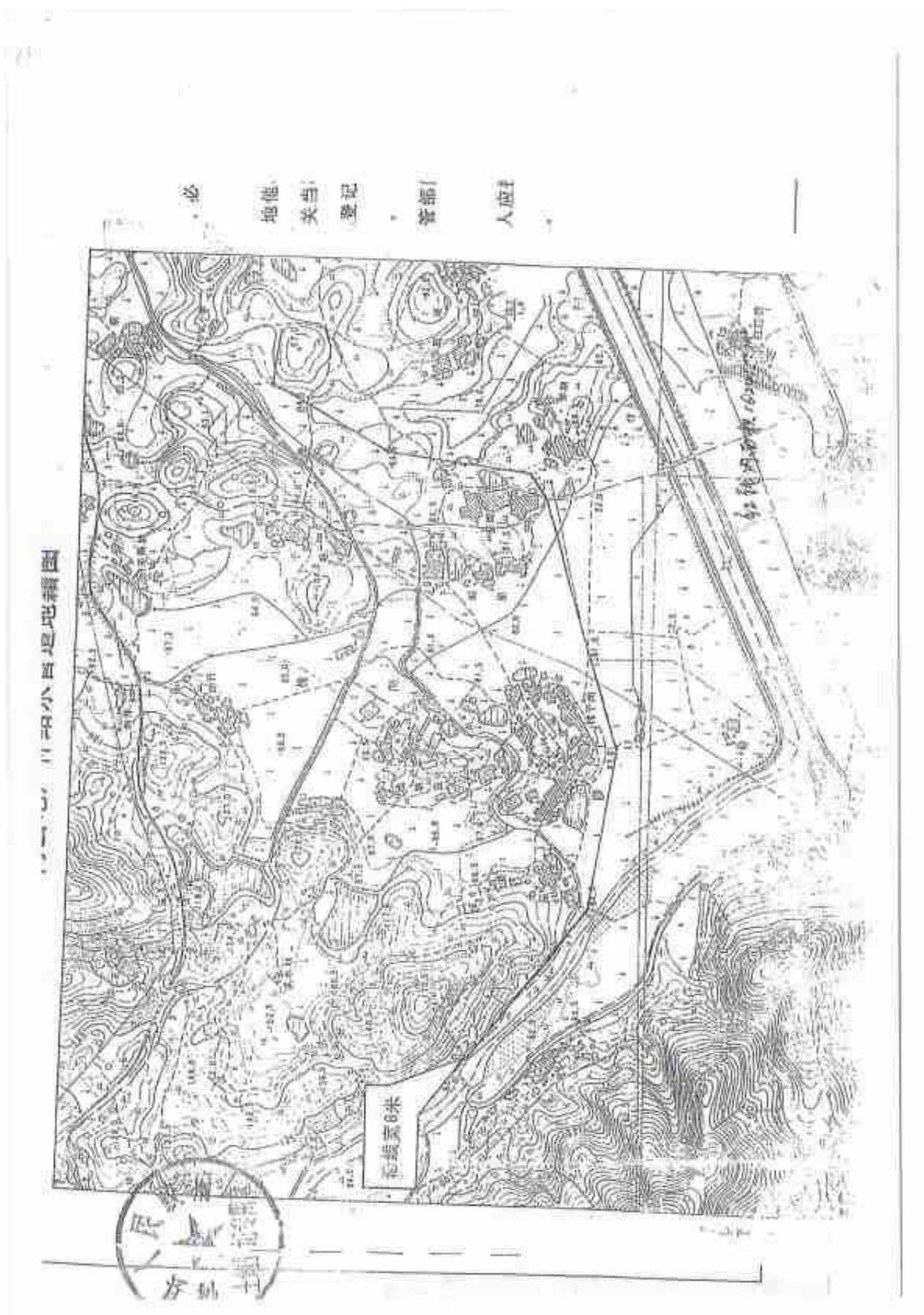
242101130X

三、

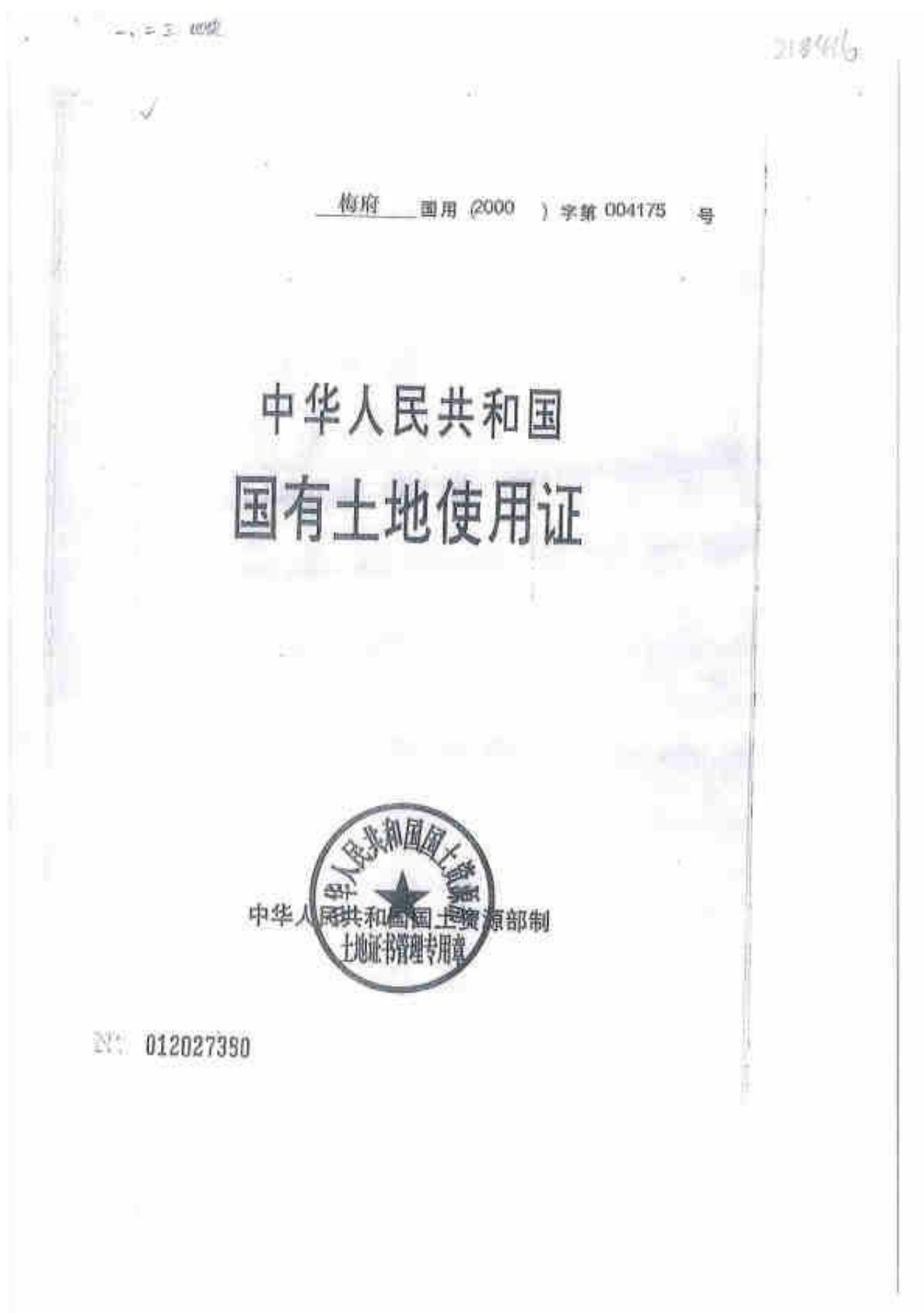
謝小華

四、

11



⑧《国有土地使用证》（梅府国用（2000）字第 004175 号）及地籍图

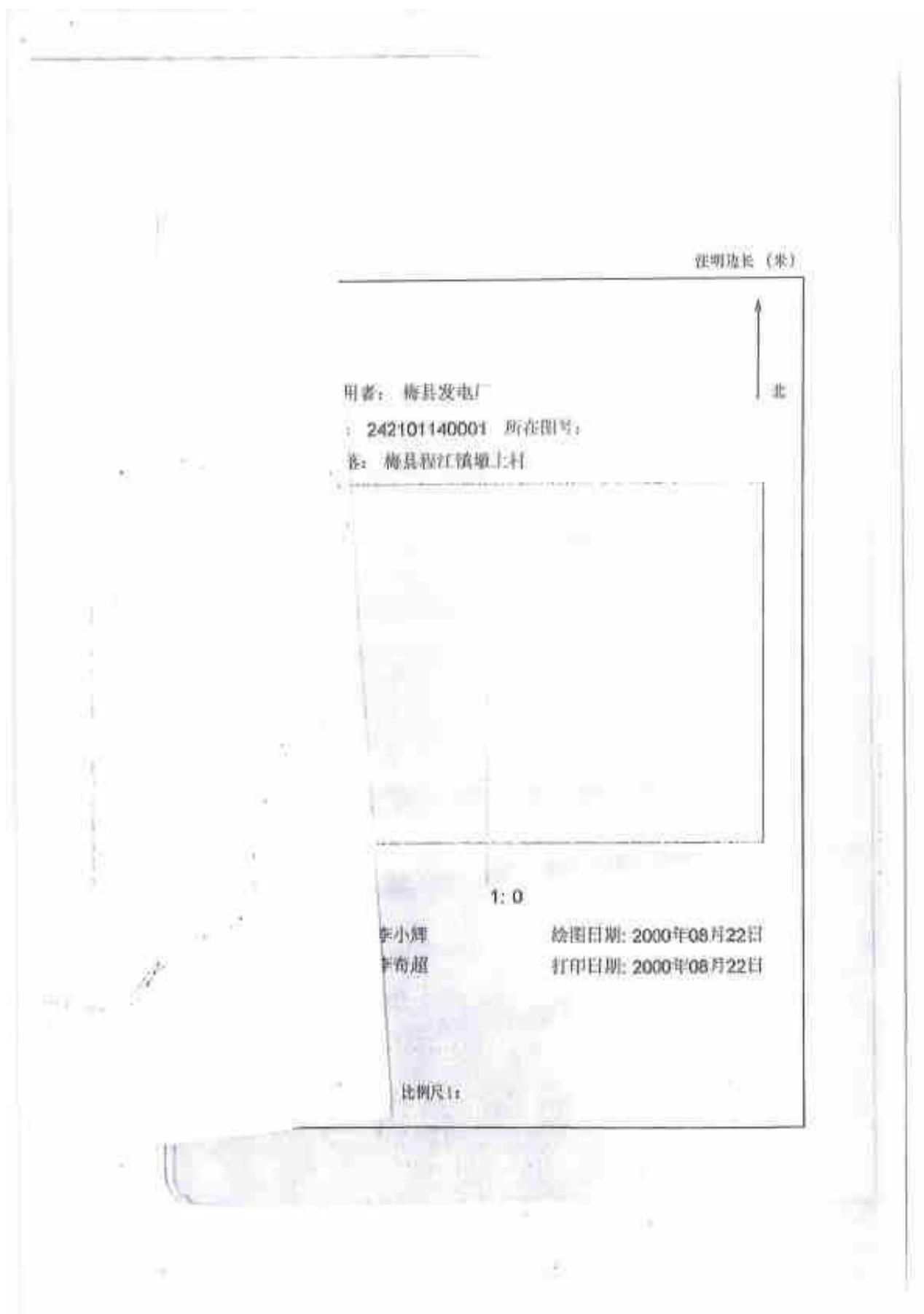


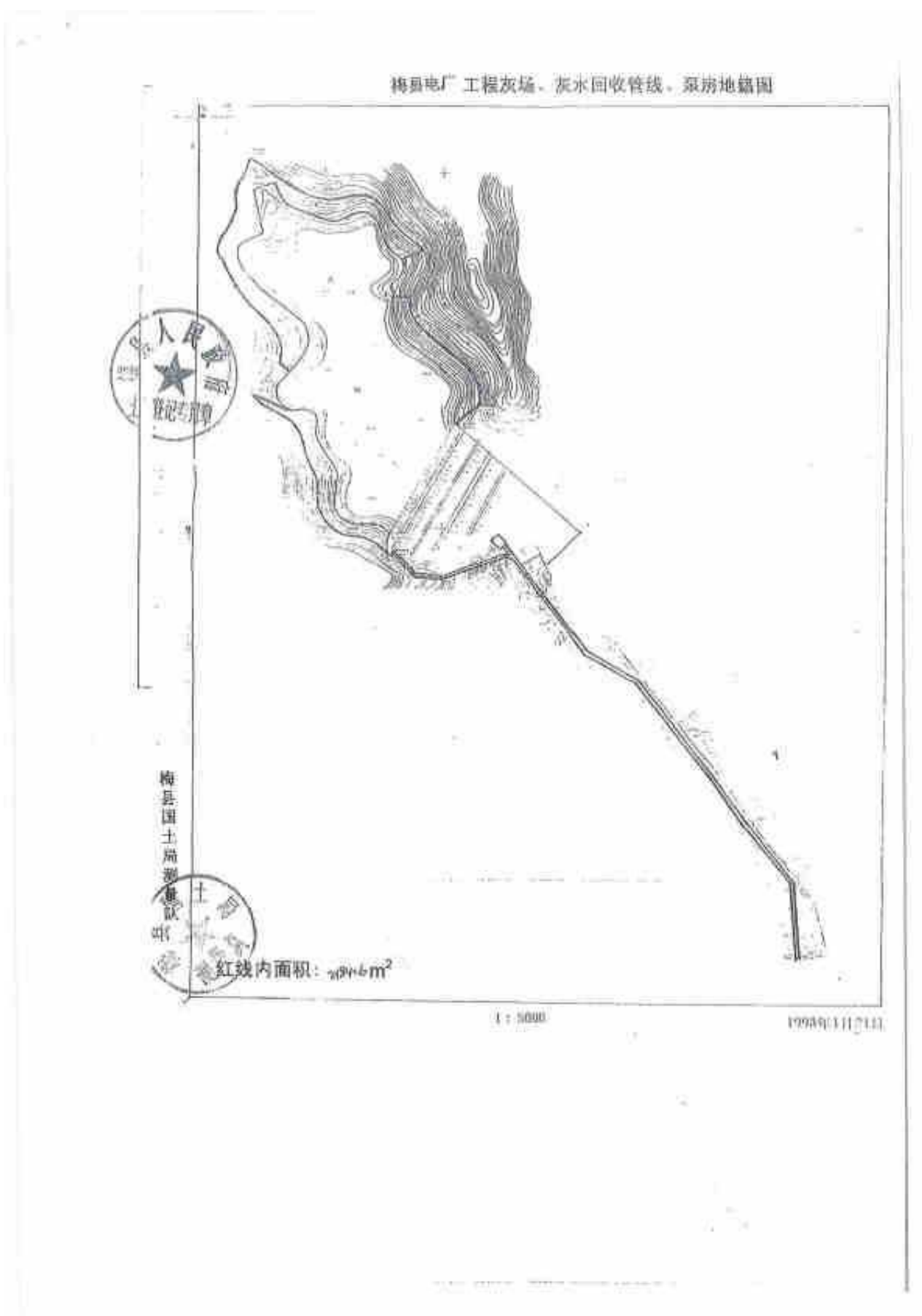
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

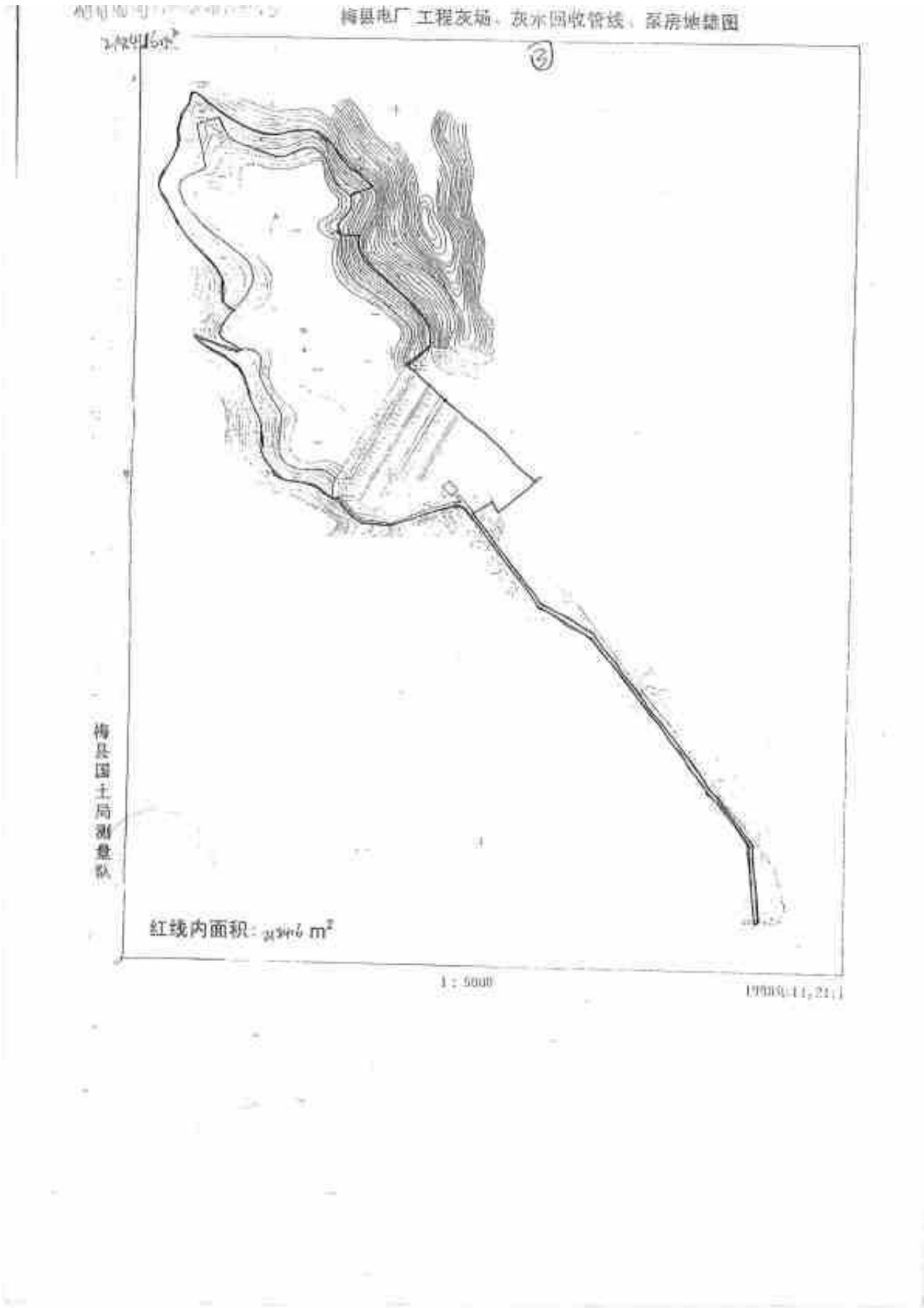


土地使用者	梅县发电厂		
座 落	梅县程江镇墩上村		
地 号	242101140001	图 号	/
用 途	工业 灰场	土地等级	八等二级
使用权类型	划拨	终止日期	/
使用权面积	贰拾壹万捌仟肆佰壹拾陆平方米 218416 m ²		
其中共用分摊面积	/		
填 证 机 关			

证 事	
日期	内 容
2000年 08月 22日	本证范围内的土地使用权如发生转让、出租、抵押、转移、用途改变等行为，除应办理批准手续外，还须到土地登记机关办理变更登记，否则不受法律保护。

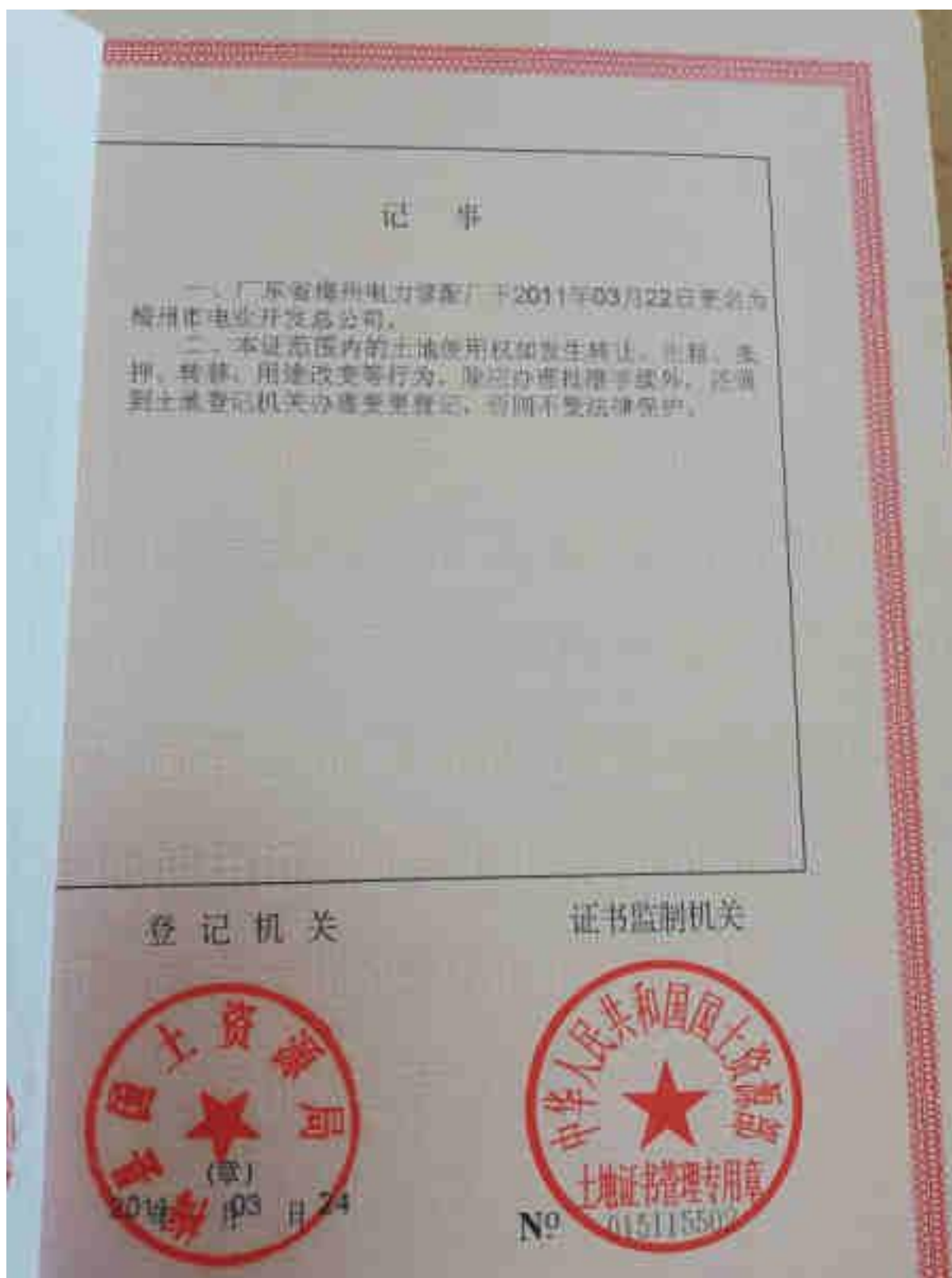






⑨《国有土地使用证》（梅府国用（2011）第 2116 号）及宗地图







附件 6 估价机构营业执照复印件



营 业 执 照

统一社会信用代码 9144140256663466XW

名 称	梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	梅州市梅江区三角镇华南大道(市党校侧)
法定代表人	许强
注 册 资 本	人民币壹佰万元
成 立 日 期	2010年12月13日
营 业 期 限	长期
经 营 范 围	土地评估、房地产评估、企业整体资产评估、单项资产评估、土地规划咨询、工程测量、不动产测绘。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2018 年 3 月 29 日

附件 7 广东省自然资源厅《关于梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司备案情况的函》（粤土估备字[2019]0309 号）

广东省自然资源厅

粤土估备字〔2019〕0309 号

关于梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计 有限公司备案情况的函

梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于 2019 年 7 月 25 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：梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司

备案编号：2019440309

法定代表人（执行事务合伙人）：许强

评估师：陈玉梅（土地估价师 证书尾号：0203），谢俊锋（土地估价师 证书尾号：0213），许强（土地估价师 证书尾号：0319），刘春梅（土地估价师 证书尾号：0229），谢世伟（土地估价师 证书尾号：0223），李强（土地估价师 证书尾号：0003），陈谷龙

(土地估价师 证书尾号: 0006), 肖冰(土地估价师 证书尾号: 0016),

原函(粤土估备字〔2019〕0104号)作废。



附件 8 估价机构备案与信用等级证书复印件



附件 9 估价师资格证书复印件



