

“三旧”改造完成条件下广州厚德物流
仓储有限公司的 100%股权咨询项目

咨 询 报 告

重康评咨报字（2021）第 79 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二一年六月



目 录

一、国家及广州市经济社会发展状况.....	3
1. 国内宏观经济形势.....	3
2. 广州市经济社会发展状况.....	7
二、国家及广州市房地产市场总体状况.....	11
1. 全国房地产市场状况.....	11
2. 广州市房地产市场总体状况.....	14
三、房地产市场政策.....	15
1. 国家房地产政策.....	15
2. 广州市房地产政策.....	17
四、厚德物流基本情况.....	18
五、厚德物流主要资产基本情况.....	19
1. 资产负债总体情况.....	19
2. 主要资产情况.....	19
六、所在区域因素分析.....	22
1. 广东地区	22
2. 从化区	24
七、厚德物流所在区域规划情况.....	25
八、厚德物流所在地未来规划情况.....	26
九、厚德物流所在区域住宅、商业成交价格情况.....	26
1. 标定地价情况.....	26
2. 近三年公开市场土地成交情况.....	26



十、咨询报告的主要依据.....	28
十一、咨询报告的前提及相关假设.....	28
十二、“三旧”改造完成条件下，厚德物流土地规划主要指标.....	30
十三、“三旧”改造完成条件下，项目方案假设.....	30
十四、不同方案的测算过程.....	32
十五、不同方案的敏感性分析.....	34
十六、不确定性分析.....	35
十七、“三旧”改造完成条件下，厚德物流 100%股权价格	36
十八、免责声明.....	37

附件：

- 一、 2020 广州从化公示地价
- 二、 厚德物流现场照片
- 三、 评估机构法人营业执照副本。



“三旧”改造完成条件下广州厚德物流
仓储有限公司的 100%股权咨询项目

咨 询 报 告

重康评咨报字（2021）第 79 号

重庆隆鑫机车有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，对重庆隆鑫机车有限公司已转让广州厚德物流仓储有限公司 100%的股权假定在 2021 年 4 月 30 日满足“三旧”改造（“旧厂改造交由政府收回”）完成条件下广州厚德物流仓储有限公司 100%股权价格进行了相关分析、测算工作，现将分析过程及结果报告如下：

一、国家及广州市经济社会发展状况

1. 国内宏观经济形势

1.1 工业生产稳中有升，装备制造业和高技术制造业较快增长

2021 年 4 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 9.8%；两年平均增长 6.8%，比 3 月份加快 0.6 个百分点；环比增长 0.52%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 3.2%，两年平均增长 1.7%；制造业同比增长 10.3%，两年平均增长 7.6%；电力、热力、燃气及水生产和供应业同比增长 10.3%，两年平均增长 5.1%。装备制造业和高技术制造业增加值同比分别增长 13.1%、12.7%，两年平均分别增长 11.2%、11.6%。分产品产量看，新能源汽车、工业机器人、



集成电路、微型计算机设备同比分别增长 175.9%、43.0%、29.4%、13.5%，两年平均增速均超过 19%。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 8.6%；股份制企业同比增长 10.4%，外商及港澳台商投资企业同比增长 8.4%；私营企业同比增长 11.2%。1-4 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 20.3%，两年平均增长 7.0%。4 月份，中国制造业采购经理指数为 51.1%，连续 14 个月高于临界点；企业生产经营活动预期指数为 58.3%。1-3 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 18254 亿元，同比增长 1.37 倍，两年平均增长 22.6%；规模以上工业企业营业收入利润率为 6.64%，比 2020 年 1-3 月份提高 2.76 个百分点。

1.2 服务业保持增长，服务业商务活动指数位于扩张区间

2021 年 4 月份，全国服务业生产指数同比增长 18.2%，两年平均增长 6.2%。从主要行业看，8 个分行业生产指数同比均保持增长。1-4 月份，服务业生产指数同比增长 26.4%，两年平均增长 6.7%。1-3 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 37.1%，两年平均增长 10.2%。其中信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业营业收入同比分别增长 31.7%、43.5%，两年平均分别增长 17.0%、11.7%。4 月份，服务业商务活动指数为 54.4%，连续 14 个月高于临界点。从行业情况看，铁路运输、航空运输、住宿等行业商务活动指数高于 65.0%；同时，部分受疫情影响较大的行业恢复明显加快，住宿、餐饮、生态保护及环境治理、文化体育娱乐等行业商务活动指数高于上月 1.8-5.7 个百分点。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 62.7%，连续 3 个月位于 60.0%以上高位景气区间。

1.3 市场销售延续恢复态势，网上零售快速增长

2021 年 4 月份，社会消费品零售总额 33153 亿元，同比增长 17.7%，两年平均增长 4.3%；环比增长 0.32%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额



28888 亿元, 同比增长 17.6%, 两年平均增长 4.3%; 乡村消费品零售额 4265 亿元, 同比增长 17.8%, 两年平均增长 4.3%。按消费类型分, 商品零售 29776 亿元, 同比增长 15.1%, 两年平均增长 4.8%; 餐饮收入 3377 亿元, 同比增长 46.4%, 两年平均增长 0.4%。从商品类别看, 4 月份限额以上单位商品零售额中, 13 个商品类别同比增速超过 10%。从两年平均增速看, 除家电类商品外, 其余商品类别商品零售额均为正增长。其中体育娱乐用品类、金银珠宝类、通讯器材类等 10 类商品零售额两年平均增速均超过 10%。网上零售持续增加。1-4 月份, 全国网上零售额 37638 亿元, 同比增长 27.6%, 两年平均增长 13.9%。其中, 实物商品网上零售额 30774 亿元, 同比增长 23.1%, 两年平均增长 15.6%; 占社会消费品零售总额的比重为 22.2%。

1.4 固定资产投资持续恢复, 第一产业、高技术产业和社会领域投资增长较快

2021 年 1-4 月份, 全国固定资产投资 (不含农户) 143804 亿元, 同比增长 19.9%, 两年平均增长 3.9%; 4 月份环比增长 1.49%。分领域看, 1-4 月份基础设施投资同比增长 18.4%, 两年平均增长 2.4%; 制造业投资同比增长 23.8%, 两年平均下降 0.4%; 房地产开发投资同比增长 21.6%, 两年平均增长 8.4%。全国商品房销售面积 50305 万平方米, 同比增长 48.1%, 两年平均增长 9.3%; 商品房销售额 53609 亿元, 同比增长 68.2%, 两年平均增长 17.0%。分产业看, 第一产业投资同比增长 35.5%, 两年平均增长 15.2%; 第二产业投资同比增长 21.7%, 两年平均增长 0.8%; 第三产业投资同比增长 18.7%, 两年平均增长 5.0%。民间投资同比增长 21.0%, 两年平均增长 2.9%。高技术产业投资同比增长 28.8%, 两年平均增长 11.8%; 其中高技术制造业和高技术服务业投资同比分别增长 34.2%、18.1%, 两年平均分别增长 13.7%、7.8%。高技术制造业中, 医疗仪器设备及仪器仪表制造业、医药制造业投资同比分别增长



40.3%、33.1%，两年平均分别增长 13.4%、13.8%；高技术服务业中，检验检测服务业、电子商务服务业投资同比分别增长 46.1%、39.1%，两年平均分别增长 17.6%、32.2%。社会领域投资同比增长 26.3%，两年平均增长 10.6%；其中卫生、教育投资同比分别增长 46.5%、22.1%，两年平均分别增长 23.9%、12.1%。

1.5 就业形势总体稳定，调查失业率回落

2020 年在新冠肺炎疫情冲击下，全国累计实现城镇新增就业 1186 万人，超额完成目标任务。2020 年 1-4 月份，全国城镇新增就业 437 万人，同比增加 83 万人。4 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比 3 月份下降 0.2 个百分点，比上年同期下降 0.9 个百分点，回落至近年低值。16-24 岁人口、25-59 岁人口调查失业率分别为 13.6%、4.6%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%，比 3 月份下降 0.1 个百分点。

1.6 居民消费价格总体平稳，工业生产者出厂价格同比上涨

2021 年 4 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.9%，涨幅比 3 月份扩大 0.5 个百分点；环比下降 0.3%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 0.1%，衣着上涨 0.2%，居住上涨 0.4%，生活用品及服务上涨 0.4%，交通通信上涨 4.9%，教育文化娱乐上涨 1.3%，医疗保健上涨 0.1%，其他用品及服务下降 1.3%。在食品烟酒价格中，猪肉下降 21.4%，鲜菜下降 1.3%，粮食上涨 1.1%，鲜果上涨 2.7%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.7%，涨幅比 3 月份扩大 0.4 个百分点。1-4 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.2%。

2021 年 4 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.8%，涨幅比 3 月份扩大 2.4 个百分点；环比上涨 0.9%。从主要行业看，石油和天然气开采业、黑色金属矿采选业、黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延加工业同比分别上涨 85.8%、38.3%、30.0%、26.9%；计算机、通信和其他电子设



备制造业，汽车制造业同比分别下降 1.4%、0.8%。工业生产者购进价格同比上涨 9.0%，涨幅比 3 月份扩大 3.8 个百分点；环比上涨 1.3%。1-4 月份，全国工业生产者出厂价格和工业生产者购进价格同比分别上涨 3.3%和 4.3%。

1.7 货物进出口增势良好，贸易结构继续改善

2021 年 4 月份，货物进出口总额 31492 亿元，同比增长 26.6%。其中，出口 17128 亿元，同比增长 22.2%；进口 14363 亿元，同比增长 32.2%。进出口相抵，贸易顺差 2765 亿元。1-4 月份，货物进出口总额 116237 亿元，同比增长 28.5%。其中，出口 63255 亿元，同比增长 33.8%；进口 52982 亿元，同比增长 22.7%。贸易结构继续改善。1-4 月份，机电产品出口同比增长 36.3%，占出口总额的 59.9%。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 61.6%，比上年同期提高 1.8 个百分点。民营企业进出口占进出口总额的比重为 47.2%，比上年同期提高 4.1 个百分点。

2. 广州市经济社会发展状况

2.1 主要产业稳步发展，供给能力不断提升

工业生产增长稳健，汽车制造业表现出色。2020 年，全市规模以上工业增加值同比增长 2.5%，由前三季度的负增长转为稳健增长，比一季度提高 22.1 个百分点；“十三五”时期规上工业增加值年均增速达 4.6%。三大支柱产业产值全年同比增长 3.7%。其中汽车制造业表现出色，全年有 7 个月的当月增速达到两位数；全年汽车产量突破 295 万辆，居全国城市首位。电子产品制造业和石油化工制造业总产值同比分别增长 3.6%和 3.4%。医疗防护物资持续较快增长，口罩产量增长 9.1 倍，营养保健食品产量增长 40.6%，医疗仪器设备及器械产量增长 12.8%。部分高新技术产品增势良好，服务器、智能手机、新能源汽车产量分别增长 2.0 倍、89.8%和 17.3%。

工业生产增长稳健，汽车制造业表现出色。全市规模以上服务业实现营



业收入同比下降 2.1%，降幅比一季度收窄 12.8 个百分点。营利性服务业全年恢复至正增长区间，实现营业收入同比增长 2.2%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业支撑作用明显，同比增长 12.9%。科学研究和技术服务业成为亮点，同比增长 9.7%。租赁和商务服务业降幅继续收窄，虽然同比下降 11.1%，但降幅比一季度收窄 8.4 个百分点。文化体育和娱乐业受损最深但恢复加快，同比下降 33.3%，降幅比一季度收窄 12.7 个百分点。

交通运输稳步恢复，现代物流增势良好。2020 年，全市货运量同比虽然下降 4.8%，但降幅比一季度收窄 14.6 个百分点。其中公路货运量恢复较好，同比下降 2.6%，降幅比一季度收窄 26.9 个百分点；水路、航空货运量同比分别下降 6.8% 和 16.0%。广州港完成货物吞吐量下半年均保持正增长，全年同比增长 1.5%，其中集装箱吞吐量连续 5 个月保持正增长，全年同比增长 1.2%。客运量同比下降 34.4%，但降幅比一季度收窄 14.8 个百分点。其中航空、铁路客运量降幅较大，同比分别下降 38.2% 和 40.2%，但总体上降幅均有所收窄。现代物流增势良好，规上多式联运、供应链管理两大新兴行业持续保持快速增长势头，实现营业收入分别增长 36.3% 和 29.6%。快递业务量超 76 亿件，居全国城市第二位。

农业生产增速创 26 年来新高，重点农产品产量增势好。

2020 年，全市强有力推进乡村振兴战略，保生产稳供给，实现农业生产大丰收，农产品扩量、提质、增效。全年农林牧渔业总产值 497.61 亿元，同比增长 10.2%，增速创 26 年来新高。其中，种植业总产值 277.68 亿元，同比增长 10.5%；蔬菜产量同比增长 4.8%，蔬菜自给率超过 100%；园林水果产量同比增长 23.3%，荔枝大丰收，产量突破 10 万吨，同比增长 1.5 倍。渔业总产值 103.51 亿元，同比增长 17.9%。畜牧业降幅明显收窄，其中生猪产能实现正增长，全年出栏量同比增长 2.5%，扭转了连续两年两位数负增长的局面。



2.2 三大需求稳中提质，转型升级步伐加快

固定资产投资不断提速，国有民间投资双双发力。2020 年，全市固定资产投资同比增长 10.0%，继上半年累计增速转正后持续提速。“十三五”时期固定资产投资年均增速达 9.7%。2020 年，基础设施投资同比增长 4.7%，其中燃气生产和供应业、互联网和相关服务、水上运输业等固定资产投资同比分别增长 96.9%、58.6%和 49.0%；房地产开发投资同比增长 6.2%；工业投资虽然同比下降 0.8%，但降幅比一季度收窄 21.9 个百分点；工业技改投资累计增速自 9 月份以来持续保持两位数增长，同比增长 13.1%；国有投资在交通运输、电力、水利等完成投资超十亿元的大项目带动下持续走高，同比增长 16.3%；民间投资同比增长 9.4%，累计增速自 10 月份转正后持续提升，其中科学研究和技术服务业投资、教育业投资、制造业投资同比分别增长 2.6 倍、62.0%和 23.7%。

消费市场持续回暖，消费升级类商品快速增长。2020 年，全市实现社会消费品零售总额 9218.66 亿元，同比虽下降 3.5%，但降幅比一季度收窄 11.5 个百分点；“十三五”时期社会消费品零售总额年均增速达 5.7%。日常生活用品需求旺盛。疫情催生“宅经济”，全市限额以上日用品类、粮油食品类商品零售额同比均保持两位数增长，分别增长 18.1%和 18.6%；中西药品类、饮料类商品零售畅旺，同比增速达 40.1%和 22.6%。消费在回暖中升级。限额以上通信器材类、家电音像器材类等电子产品零售额同比分别增长 13.1%和 11.6%，金银珠宝类、体育娱乐用品类零售额同比分别增长 13.0%和 8.1%。

出口保持增长，利用外资质量提升。2020 年，全市外贸进出口总值 9530.1 亿元，同比下降 4.8%。其中，出口总值 5427.7 亿元，同比增长 3.2%；进口总值 4102.4 亿元，同比下降 13.6%。全年实际使用外资 493.72 亿元，同比增长 7.5%。全年服务业实际使用外资占比超过八成，同比增长 16.2%，其中高技术服务业实际使用外资增长 1.8 倍。



2.3. 发展质量稳步提升，风险防范能力增强

金融存贷款快速增长，财政收支保持稳定。2020年12月末，全市金融机构本外币存贷款余额12.22万亿元，同比增长15.0%。其中金融机构本外币存款余额6.78万亿元、贷款余额5.44万亿元，分别增长14.7%和15.5%。企事业单位贷款增长21.5%，延续稳定向好态势；中长期贷款同比增长22.2%。2020年，全市一般公共预算收入1721.59亿元，同比增长1.4%，增速从三季度开始由负转正；“十三五”时期全市一般公共预算收入年均增速达5.4%。一般公共预算收入中的税收收入占比为75.4%，比一季度提高2.1个百分点。全市一般公共预算支出2953.04亿元，同比增长3.1%，“十三五”时期全市一般公共预算支出年均增速达11.0%。

市场价格总体平稳，稳价保供成效显现。2020年，全市居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.6%，呈逐季回落态势，分别比一季度、上半年、前三季度回落1.5个、0.9个和0.5个百分点。全市工业生产者出厂价格指数（PPI）下降0.6%，工业生产者购进价格指数（IPI）同比下降4.8%，降幅在连续3个月企稳后双双收窄。

2.4 人力资源服务业发展良好，社会民生保障扎实有力

就业形势总体稳定。2020年，全市新增城镇就业29.5万人，城镇登记失业率2.53%；广州生源高校毕业生就业率超过九成。人力资源服务业发展规模、速度位居全省首位、全国前列，1-11月，全市规模以上人力资源服务业实现营业收入同比增长9.8%，医药、专用设备、互联网软件等重点行业成为吸纳新增就业的主力。

城乡居民收入稳步提高。2020年，全市城镇常住居民人均可支配收入68304元，增长5.0%，“十三五”时期年均增速达7.9%；农村常住居民人均可支配收入31266元，增长8.3%，“十三五”时期年均增长10.1%。城乡居民收入与经济增长同步。



2020 年，一般公共预算支出中，民生支出约占七成，其中交通运输、卫生健康、农林水、社会保障和就业、住房保障支出同比分别增长 32.6%、22.2%、19.1%、17.5%和 11.9%，民生得到有力保障。

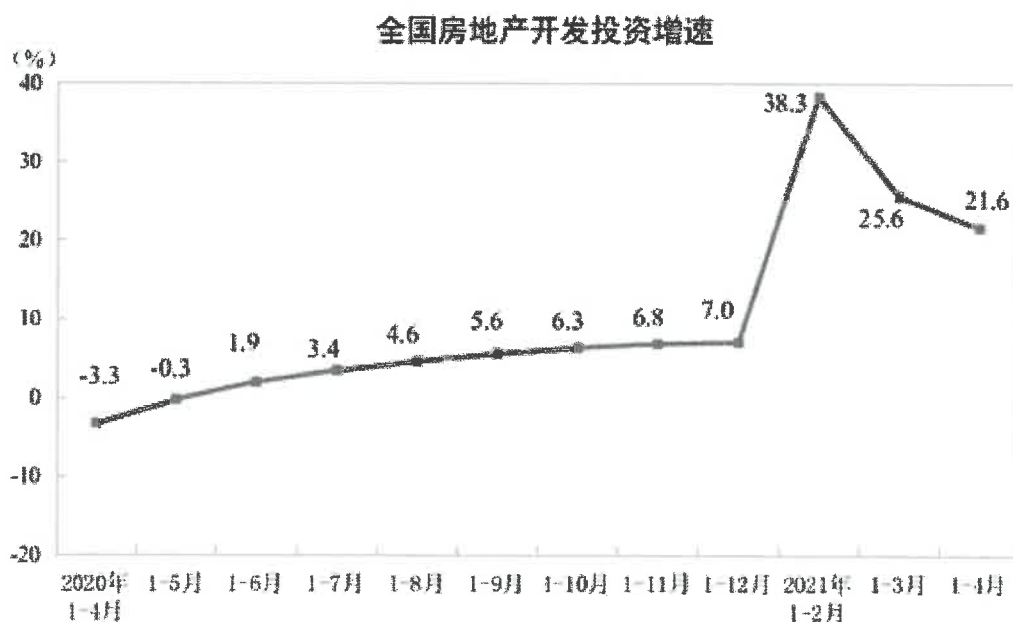
总体上来看，国家及广州市经济社会发展状况处于稳中有升，稳中向好的趋势。

二、国家及广州市房地产市场总体状况

1. 全国房地产市场状况

1.1 房地产开发投资完成情况

2021 年 1-4 月份，全国房地产开发投资 40240 亿元，同比增长 21.6%；比 2019 年 1-4 月份增长 17.6%，两年平均增长 8.4%。其中，住宅投资 30162 亿元，增长 24.4%。



2021 年 1-4 月份，东部地区房地产开发投资 22098 亿元，同比增长 19.8%；中部地区投资 8325 亿元，增长 29.7%；西部地区投资 8777 亿元，增长 19.6%；东北地区投资 1039 亿元，增长 15.4%。



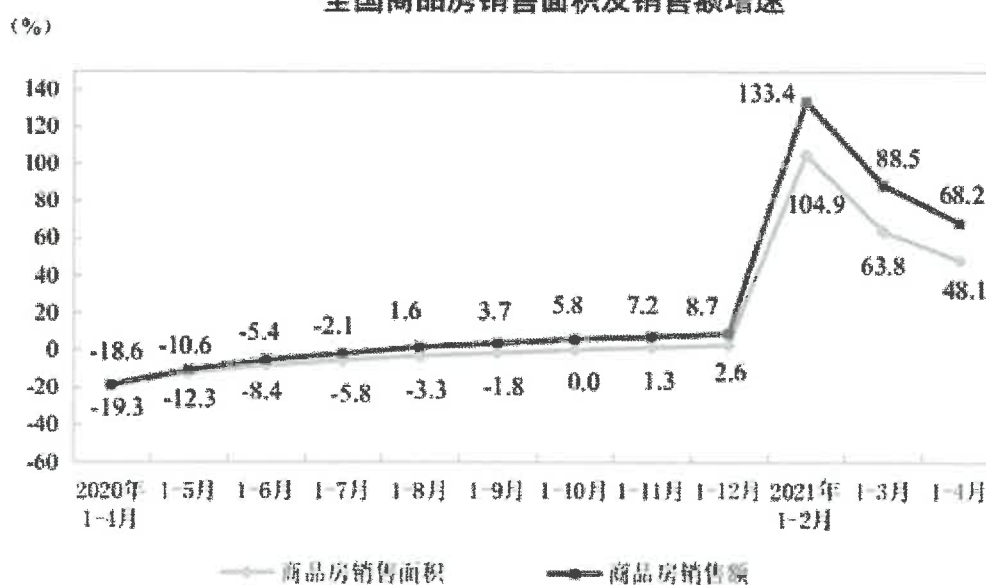
2021年1-4月份，房地产开发企业房屋施工面积818513万平方米，同比增长10.5%。其中，住宅施工面积578028万平方米，增长10.9%。房屋新开工面积53905万平方米，增长12.8%。其中，住宅新开工面积40335万平方米，增长14.4%。房屋竣工面积22736万平方米，增长17.9%。其中，住宅竣工面积16551万平方米，增长20.7%。

2021年1-4月份，房地产开发企业土地购置面积3301万平方米，同比增长4.8%；土地成交价款1203亿元，下降29.2%。

1.2 商品房销售和待售情况

2021年1-4月份，商品房销售面积50305万平方米，同比增长48.1%；比2019年1-4月份增长19.5%，两年平均增长9.3%。其中，住宅销售面积增长51.1%，办公楼销售面积增长20.0%，商业营业用房销售面积增长16.3%。商品房销售额53609亿元，增长68.2%；比2019年1—4月份增长37.0%，两年平均增长17.0%。其中，住宅销售额增长73.2%，办公楼销售额增长31.9%，商业营业用房销售额增长20.3%。

全国商品房销售面积及销售额增速





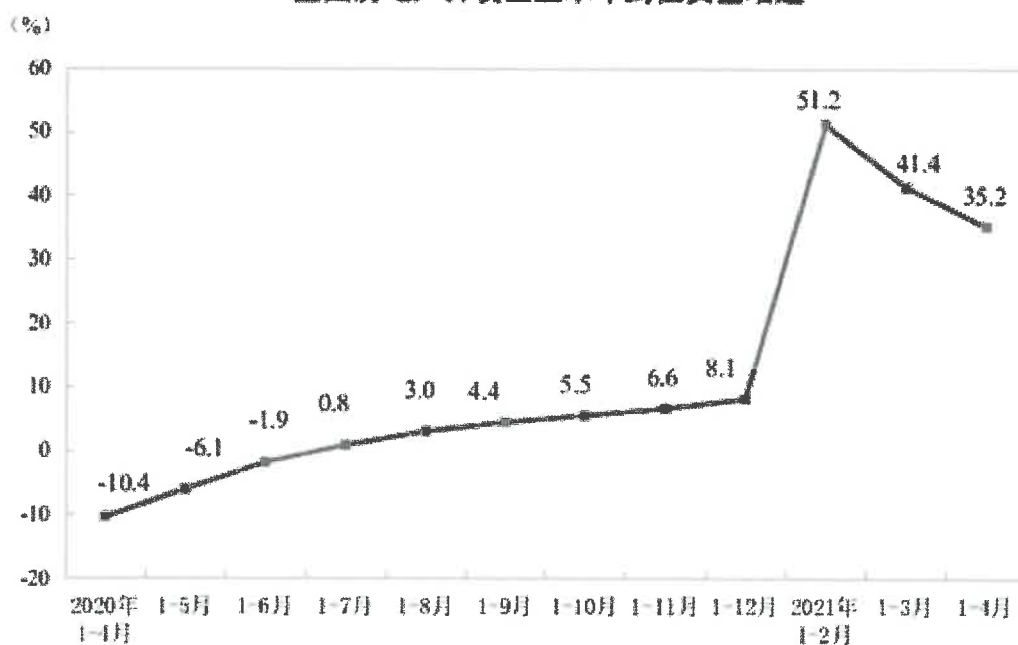
2021年1-4月份,东部地区商品房销售面积21524万平方米,同比增长56.4%;销售额31741亿元,增长80.1%。中部地区商品房销售面积13691万平方米,增长52.4%;销售额10468亿元,增长71.2%。西部地区商品房销售面积13582万平方米,增长34.7%;销售额10133亿元,增长41.6%。东北地区商品房销售面积1508万平方米,增长31.8%;销售额1267亿元,增长31.3%。

2021年4月末,商品房待售面积51436万平方米,比3月末减少422万平方米。其中,住宅待售面积减少423万平方米,办公楼待售面积减少15万平方米,商业营业用房待售面积增加60万平方米。

1.3 房地产开发企业到位资金情况

2021年1—4月份,房地产开发企业到位资金63542亿元,同比增长35.2%;比2019年1—4月份增长21.1%,两年平均增长10.1%。其中,国内贷款9043亿元,增长3.6%;利用外资17亿元,下降28.3%;自筹资金17167亿元,增长15.4%;定金及预收款24362亿元,增长74.1%;个人按揭贷款10738亿元,增长41.3%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速

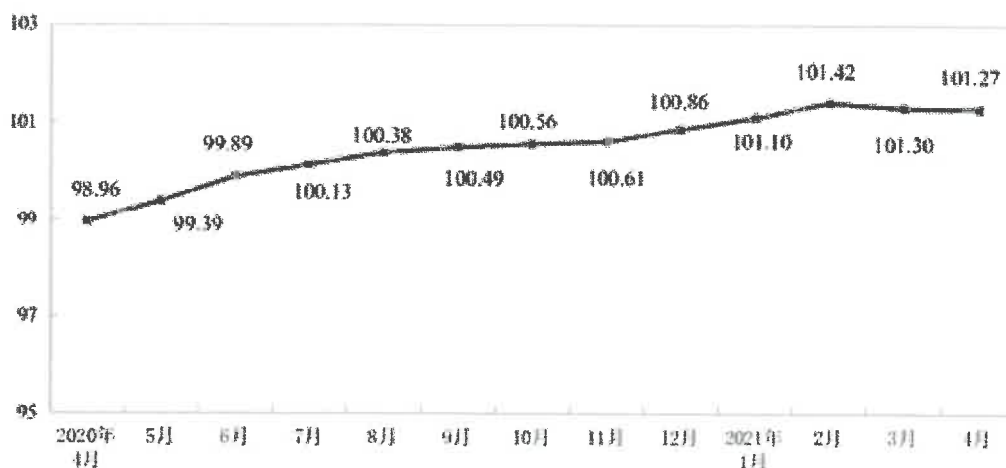




1.4 房地产开发景气指数

4 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.27。

国房景气指数



2. 广州市房地产市场总体状况

2.1 广东省房地产开发投资完成情况

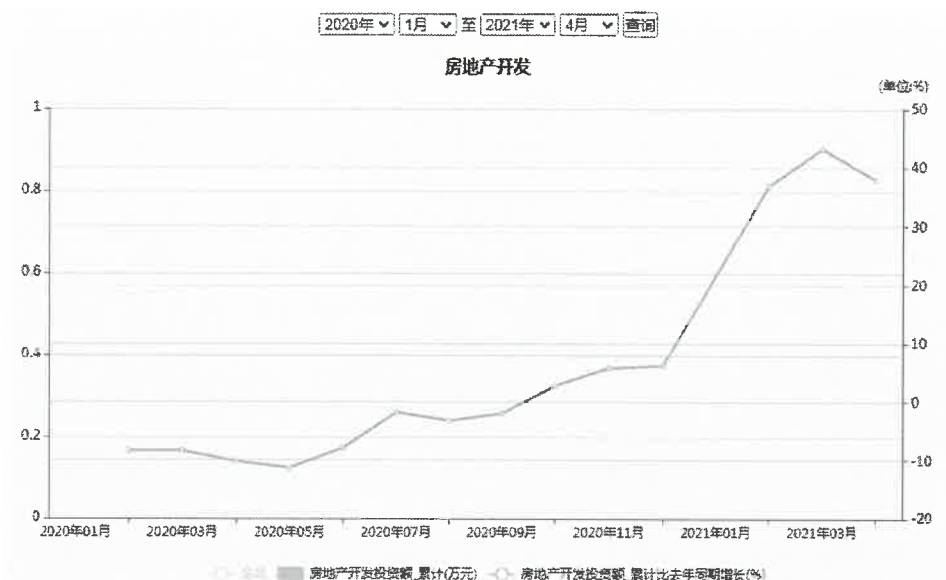
2021 年一季度，受春节放假较晚企业开工时间较长，叠加上年同期基数较小等因素影响，广东房地产开发企业完成投资 3208.66 亿元，同比增长 25.9%，两年平均增长 7.5%，两年平均增幅比 1-2 月提高 0.2 个百分点。从工程用途看，住宅投资同比增长 34.0%，办公楼投资增长 16.2%，商业营业用房投资增长 6.6%。分区域看，核心区完成投资增长 29.4%，两年平均增长 9.3%；沿海经济带完成投资增长 6.2%，两年平均增长 3.5%；北部生态发展区完成投资增长 24.8%，两年平均下降 3.8%。

2021 年一季度，广东商品房销售市场延续 2020 年下半年增长态势，叠加就地过年等因素影响，商品房销售面积同比增长 80.4%，两年平均增长 13.1%。广东商品房销售额同比增长 107.9%，两年平均增长 24.6%。

2.2 广州市房地产开发投资完成情况



2020 年,广州市房地产开发投资总额为 3293.95 亿元,比上年增长 6.2%;
2021 年一季度,房地产开发投资同比增长 43.2%。



2020 年,广州商品房销售合同金额为 3857.08 亿元,比上年增长 17.8%。
合富研究院的统计数据显示,2020 年广州住宅市场行情向好,全年商品住宅成交突破 1200 万 m^2 ,为近三年高位。

三、房地产市场政策

1. 国家房地产政策

1.1 深入推进新型城镇化

我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段,要以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局。我国城镇化快速推进,城镇化率 1978 年为 17.9%,预计到 2025 年中国城镇化率达 65.5%。当前中国城镇化正处于快速发展期后半段,仍有较大上升空间,预计在未来十年城镇人口将增长近 2 亿。



随着大量农村人口持续涌入城市，对交通、教育、医疗等城市基础设施建设提出了更高要求，长期以来存在的发展不平衡、区域不协调问题充分显露。如何推进城镇化高质量和协调发展，成为一个紧迫的问题。

中国城镇化将逐步形成“城市群—都市圈—中心城市—大中小城市协同发展—特色小镇—乡村振兴”统筹发展的总体战略格局和全尺度空间组合。

1.2 坚持以中心城市引领城市群发展

长三角、珠三角等城市群迎来新的发展机会。区域内城市能够通过空间集聚实现经济协同发展和重新平衡布局的过程，城市之间不会有很大的经济落差，加强合作也可以消除市场壁垒和体制障碍，尤其对核心城市周边的中小城市将迎来更多政策利好。

1.3 更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展

“改革完善住房市场体系和保障体系”，住房市场体系是完整的一套机制，除了买卖之外还有租赁等多维度供应渠道。虽然未提到购租并举，但此前的工作会延续下去。政府保障是“托底”，即可以保障民生也可以减轻市场化层面的压力。“落实城市主体责任”和“促进房地产市场平稳健康发展”都是这两年出现的高频词，楼市分化现象明显，各地情况不一样，尽管“去库存”任务基本完成，但是有些城市还有去化难的压力，相反有的城市尽管出了调控政策，但余温未散，因此调控责任主体下放到地方，各地对原有调控举措进行微调将是普遍现象。房价过快上涨不是“稳”，过快下跌同样也不是“稳”。去年 10 多个调控不力的城市被住建部约谈，今后调控不力的城市很有可能继续被问责。

1.4 继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求

今年工作任务继续推进保障房和棚改工作，一方面可以满足居民对基本



生活的需求，另一层面可以维持投资力量，不至于让投资增速降得太快，旧改、棚改带来的需求释放也可以维持住市场需求。预计今年一些调控政策不会松动的热点城市或加快旧改步伐，应对楼市持续降温。

1.5 解决好大城市住房突出问题

我国大城市住房存在供给量偏少、房价偏高、租赁市场结构不合理等问题，造成新市民、青年人等群体的住房困难问题比较突出。当前，解决好大城市住房问题，从供给端、需求端入手，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场多策并举，把住房资源更多地配置给自用者。

进入新发展阶段，我国构建以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的顶层设计已经明确，其中保障性租赁住房包括公租房和政策性租赁住房。要进一步在土地、金融、审批等方面细化支持政策性租赁住房的政策，进一步明确地方政府的主体责任，加快推动政策落地。

1.6 因城施策，促进房地产市场平稳健康发展

新冠疫情爆发以来，多地灵活因城施策，从供需两端出台房地产调控政策，对房地产市场的稳定运行起到重要作用，另外也有广州、济南、青岛、乐山、赤峰等超 10 城出台有关放松限购、限贷等政策被撤回。未来在“房住不炒”总基调下，各地因城施策将更加灵活，以保障房地产市场的平稳运行。

2. 广州市房地产政策

2.1 进一步完善住房限购政策

本市户籍居民家庭继续执行限购 2 套住房(含新建商品住房和二手住房，下同)的政策；本市户籍成年单身(含离异)人士在本市限购 1 套住房。非本市户籍居民家庭能提供购房之日前 5 年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的，在本市限购 1 套住房，非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明购买住房。



从化、增城区按现行政策执行。境外机构和个人购房，严格按照现行有关政策执行。

2.2 进一步完善差别化住房信贷政策

经省市场利率定价自律机制研究通过，对我市差别化住房信贷政策作以下要求：居民家庭名下在本市无住房且无住房贷款（含商业性住房贷款和公积金住房贷款，下同）记录的，继续执行购房首付款比例最低 30% 的政策；居民家庭名下在本市无住房但有住房贷款记录的，购买普通商品住房首付款比例不低于 40%，购买非普通商品住房首付款比例不低于 70%；居民家庭在本市拥有 1 套住房且无贷款记录的，或拥有 1 套住房且贷款已还清的，购买普通商品住房首付款比例不低于 50%；居民家庭在本市拥有 1 套住房且贷款未还清的，购买普通商品住房首付款比例不低于 70%。居民家庭在本市拥有 1 套住房，购买非普通商品住房首付款比例不低于 70%。

2.3 严厉打击“首付贷”等违规行为

商业银行、小额贷款机构、互联网金融机构、信托投资公司等各类金融业务经营者，不得对购房首付款发放贷款或变相发放贷款。

2.4 加大市场监管力度

严厉查处房地产市场违法违规行为，从严查处各类住房骗购行为，对提供虚假购房资料骗购住房的，不予办理房地产登记；对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构，责令停业整顿，并严肃处理相关责任人，情节严重的追究当事人法律责任。

四、厚德物流基本情况

1. 公司名称：广州厚德物流仓储有限公司（以下简称“厚德物流”）
2. 企业性质：有限责任公司(法人独资)
3. 注册地址：广州市从化区温泉镇温泉大道 688 号



4. 法定代表人：田进

5. 注册资本：19,633 万元人民币

6. 成立日期：2018 年 10 月 16 日

7. 股权结构：重庆隆鑫机车有限公司持股 100%

8. 经营范围：其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储)；道路货物运输代理；国际货运代理；仓储代理服务；房屋租赁；运输货物打包服务；物流代理服务；航空货运代理服务；铸造机械制造；机械零部件加工；国际快递业务；跨省快递业务；省内快递业务；代理国际快递(邮政企业专营业务除外)。

五、厚德物流主要资产基本情况

1. 资产负债总体情况

根据厚德物流申报的未经审计的财务报表，截至 2021 年 4 月 30 日，厚德物流资产总额为 12,712.35 万元，负债总额为-149.24 万元，所有者权益为 12,861.59 万元。

2. 主要资产情况

根据咨询人员现场勘查，厚德物流不动产位于从化区温泉镇温泉大道 688 号、从化区温泉镇云星村 105 国道边的 2 宗相邻土地，委估资产现作为生产厂房、仓库、办公楼及员工宿舍使用。具体情况如下：

2.1 房屋建筑物

厚德物流房屋建筑物合计 35 项，面积共 64,361.50 平方米，其中，已办产权证面积 28,746.50 平方米，未办证面积 35,615.00 平方米。具体情况如下表：

序号	产权证	名称	结构	建成年代	面积	备注
1	粤房地证字第 C4850672 号	一期厂房(整车车间)及办公楼	钢混	2007/8	28,746.50	
2	未办理	二期实验楼	钢混	2008/11	1,040.00	已拆除



序号	产权证	名称	结构	建成年代	面积	备注
3	未办理	一期大门站房	混合	2008/01	94.00	
4	未办理	一期宿舍楼及食堂	钢混	2008/01	4,800.00	
5	未办理	三期出口散件库 及扩建车间一、二	钢混	2011/11	10,250.00	已拆除
6	未办理	二期库房 (丙、戊类)	钢结构	2008/11	4,965.00	已拆除
7	未办理	二期厂房(车架车间) 及办公楼	钢混、钢结构	2008/11	11,268.00	已拆除
8	未办理	二期宿舍楼	钢混	2008/11	3,198.00	已拆除
合计					64,361.50	

2.2 土地使用权

厚德物流的土地使用权合计 2 宗，面积共 101,073.80 平方米。具体情况如下表：

序 号	1	2
出让合同记载土地 使用权受让人	广州厚德物流仓储有限公司	广州厚德物流仓储有限公司
位置	从化区温泉镇温泉大道 688 号	从化区温泉镇云星村 105 国道边
房地产权证	粤（2019）广州市 不动产权第 09214499 号	粤（2019）广州 市不动产权第 09215810 号
宗地面积（m ² ）	88129.2	12944.6
宗地编号		
出让合同记载用途	工业用地	工业用地
评估设定用途	工业用地	工业用地
取得方式	出让	出让
级别	6 级	6 级
出让人	中华人民共和国广东省从化区国土资源 和房屋管理局	中华人民共和国广东省从化区国土资 源和房屋管理局
出让合同签订日期		
土地使用权终止日 期	2054/11/15	2060/10/28
剩余使用年限	34.98	40.94
四至	东	温泉大道
	南	珠光山水御苑住宅小区
	西	空地
	北	荒山
地上附着物	厂房等	厂房等
地上容积率	0.6	0.87



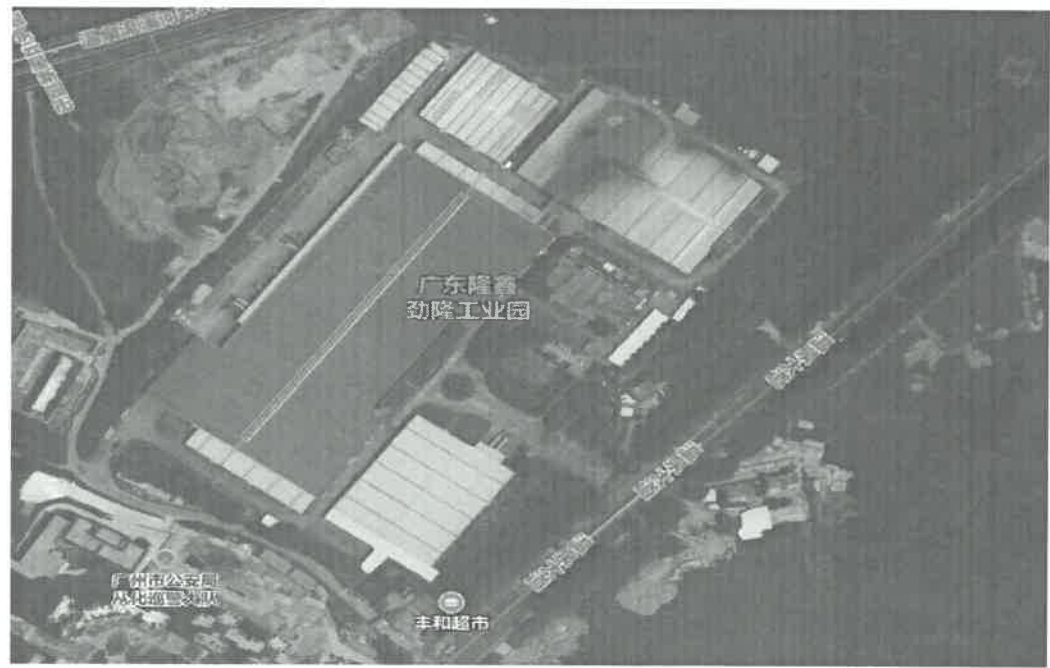
序 号	1	2
宗地形状	较规则多边形	较规则多边形
土地实际开发程度	红线外五通，红线内五通一平	红线外五通，红线内五通一平
设定土地开发程度	红线外五通，红线内场地平整	红线外五通，红线内场地平整

2.3 厚德物流现状图

2.3.1 厚德物流所在位置



2.3.2、厚德物流现状





2.3.3、厚德物流证载面积

以有证用地部分作为本次交易标的，有证用地由两个地块组成，证载面积合计101,073.8㎡（151.61亩）



序号	项目	面积
1	项目总用地	104,664.6㎡ 157亩
1.1	有证用地	101,073.8㎡ 151.61亩
1.1.1	有证地块一	12,944.6㎡ 19.42亩
1.1.2	有证地块二	88,129.2㎡ 132.19亩
1.2	无证用地	3,590.8㎡ 5.39亩

备注：无证用地现由隆鑫使用，其权属有待确定。

六、所在区域因素分析

1. 广东地区

1.1 城市资源状况

广州市是一座具有两千多年历史的文化名城，是广东省的省会城市，广东省的政治、经济、文化中心和我国对外经济文化交流的重要枢纽。

1.2 地理位置

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。东连惠州市博罗、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，隔海与香港、澳门特别行政区相望。

1.3 地形地貌



广州市土地类型多样, 适宜性广, 地形复杂。地势自北向南降低, 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; 东北部为中低山区; 中部为丘陵盆地; 南部是沿海冲积平原, 系珠江三角洲的组成部分。由于受各种自然因素的互相作用, 形成多样的土地类型。根据土地垂直地带可划分为以下几种: (1) 中低山地。是海拔 400 米—500 米以上的山地, 主要分布在广州市的东北部, 一般坡度在 20 度—25 度以上, 成土母质以花岗岩和砂页岩为主。这类土地是重要的水源涵养林基地, 宜发展生态林和水电。(2) 丘陵地。是海拔 400 米—500 米以下垂直地带内的坡地, 主要分布在山地、盆地和平原之间, 在增城市、从化区、花都区以及市区东部、北部均有分布, 成土母质主要由砂页岩、花岗岩和变质岩构成。这类土地可作为用材林和经济林生长基地。(3) 岗台地。是相对高程 80 米以下, 坡度小于 15 度的缓坡地或低平坡地。主要分布在增城市、从化区和白云、黄埔两区, 番禺区、花都区、天河区亦有零星分布, 成土母质以堆积红土、红色岩系和砂页岩为主。这类土地可开发利用为农用地, 也很适宜种水果、经济林或牧草。(4) 冲积平原。主要有珠江三角洲平原, 流溪河冲积的广花平原, 番禺区和南沙区沿海地带的冲积、海积平原, 土层深厚, 土地肥沃, 是广州市粮食、甘蔗、蔬菜的主要生产基地。(5) 滩涂。主要分布在南沙区南沙、万顷沙、新垦镇沿海一带。

1.4 气候水文

广州地处珠江三角洲, 濒临南海, 海洋性气候特征特别显著, 具有温暖多雨、光热充足、温差较小、夏季长、霜期短等气候特征。由于水热同期, 极利于作物的生长, 因此, 广州盛产荔枝、香蕉、芒果、龙眼、杨桃、木瓜等岭南佳果, 而且一年四季均可种植蔬菜。但同时广州的自然灾害也较频繁, 台风、暴雨、寒潮、雷电、雾霾等灾害性天气, 常给广州的工农业生产、交



通运输和市民生活带来不利影响。

广州市地处南方丰水区，境内河流水系发达，大小河流(涌)众多，水域面积广阔，集雨面积在 100 平方公里以上的河流共有 22 条，老八区主要河涌有 231 条、总长 913 公里，不仅构成独特的岭南水乡文化特色，也对改善城市景观、维持城市生态环境的稳定起到突出的作用。

2. 从化区

厚德物流的不动产位于从化区温泉镇,从化区地处广东省中部，广州市东北面，珠江三角洲到粤北山区的过渡带，属广州市县级区。区境东面与龙门县、增城区接壤，南面跟广州郊区毗邻，西面和清远区、花都区交界，北面同佛岗、新丰县相连。周边拥有多条公交线路；水、电、气、讯等市政基础设施；周边拥有餐饮、学校等公共配套设施。

2.1 区域概况

从化区地处广东省中部，广州市东北面，珠江三角洲到粤北山区的过渡带，属广州市县级区。区境东面与龙门县、增城区接壤，南面跟广州郊区毗邻，西面和清远区、花都区交界，北面同佛岗、新丰县相连。全区总面积 1974.5 平方公里。境内西北到东南最长直线距离约 45 公里，东北到正南边最大距离 80 公里。

2.2 地形特征

从化区属半山区。区东北部以山地、丘陵为主，中南部以丘陵、谷地为主，西部以丘陵、台地为主。区内最高点为良口的天堂顶，海拔 1210 米，是从化区东部与龙门县的分界山。最低点为太平的太平村，海拔 16.2 米。区街口街（区政府大院），海拔 31 米。境内川流纵横，主要有流溪河、琶江河和莲麻河，年均水量 22.7 亿立方米。

2.3 气候特征

从化区属亚热带季候风气候，气候温和，雨量充沛。年平均气温 19.5



-21.4 摄氏度，年平均雨量 1800—2200 毫米。日极端气温记录为 38.1 摄氏度和零下 7 摄氏度。四季特征为春季冷暖多变，阴湿多雨，有“倒春寒”；夏季晴多温高，时有大风和暴雨；秋季气爽少雨，常遇干旱和“寒露风”；冬季多晴天，气候干燥，常见霜冻。气象灾害有水灾、旱灾、低温冷害、大风和冰雹等。

2.4 交通条件

近年来，从化区不断加强交通基础设施建设，加快完善以快速路、高速公路、轨道交通等多种交通方式高效衔接的现代交通运输网络，“对内通达、对外畅通”的交通格局正在逐步形成。目前，地铁 14 号线建设顺利推进，多条过境高速公路正在施工，区内从化大道、北星路、从化大桥等重点工程也加速推进，这些项目建成后，将极大改善全区交通条件，助推全区经济社会各项事业加速发展。

七、厚德物流所在区域规划情况

随着粤港澳大湾区规划的出台和广州城市扩容进程的深化，从化区将在地铁建设、路网布局、区域发展上有所突破，一方面地铁 14 号线的建设，让从化拉近与广州主城区的距离；另一面则是从化传统城区需要向外围突破，随之而来的便是从化中心城区迎来的全新机遇。

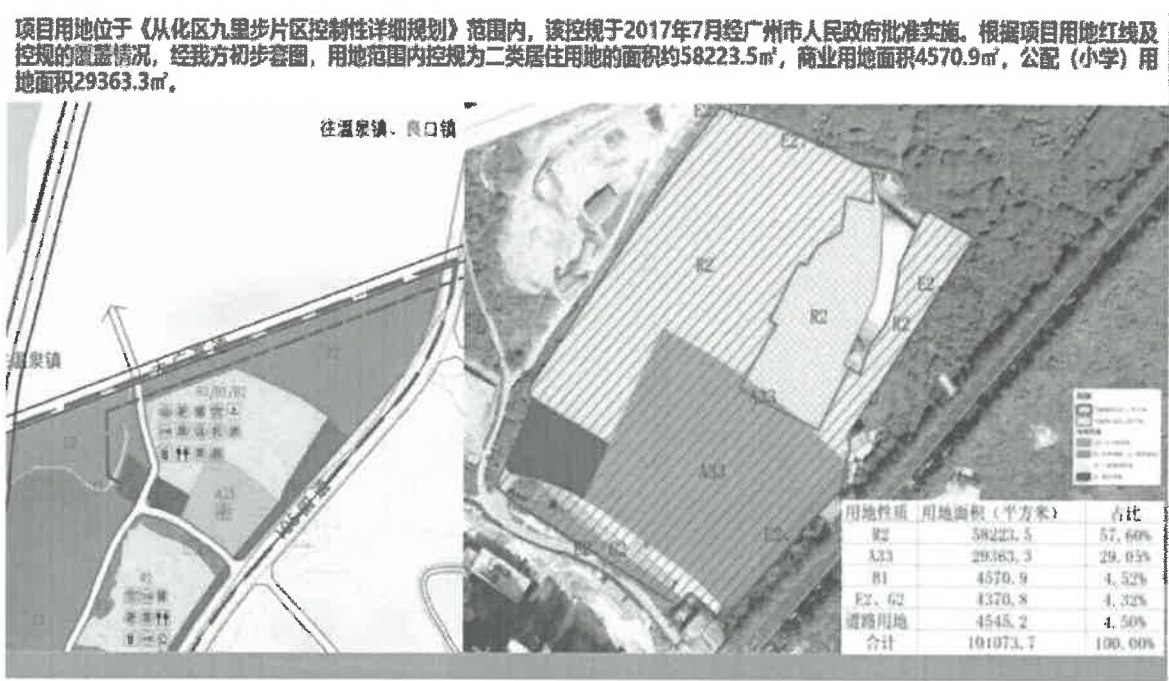
《从化区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》已将九里步片区改造列为中心城区重点更新改造项目；根据广州市从化区国土资源和规划局公示的《从化区九里步片区控制性详细规划》，其本次控规范围位于从化区江埔街西北部、温泉镇西南部，东至 105 国道，西侧紧邻流溪河，南至规划环球北路，北侧接温泉风景区。总用地面积约 2.35 平方公里。规划定位：生态文明人居示范区。规划规模：规划居住人口 4.3 万，城市建设用地面积约 143.9h



m²。规划结构：一轴两带三廊三组团，以 105 国道城镇发展轴，联动文化教育、滨水居住组团和休闲居住组团，实现片区功能优化提升。构建流溪滨水休闲带和综合服务带，提升片区宜居品质。打通东西向健康生态走廊构建山水交融的城区环境。

八、厚德物流所在地未来规划情况

根据《从化区九里步片区控制性详细规划》，厚德物流所在地纳入了该控制性详细规划，其规划用途如下图：



九、厚德物流所在区域住宅、商业成交价格情况

1. 标定地价情况

广州市于 2020 年实施基准日为 2020 年 1 月 1 日的城镇国有建设用地标定地价成果。标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地



权利价格。

本次咨询报告对厚德物流所在区域广州市从化区的住宅、商业用地的标定地价进行了统计分析，纳入 2020 年城镇国有建设用地标定地价成果的住宅用地共计 10 宗，楼面地价最低值为 5342 元/平方米、最高值为 8843 元/平方米、平均值 6996.4 元/平方米。商用用地两宗，楼面地价分别为 2915 元/平方米、4967 元/平方米。

广州从化区 2020 年标定地价统计分析表

单位：元/平方米

分类	计数	平均值	最大值	最小值
商办混合	2.00	6,782.00	9,967.00	3,597.00
商业用地	2.00	3,941.00	4,967.00	2,915.00
商住混合	16.00	7,285.44	11,062.00	5,028.00
住宅	10.00	6,996.40	8,843.00	5,342.00
总计	30.00	6,932.57	11,062.00	2,915.00

2. 近三年公开市场土地成交情况

(1) 住宅用地

厚德物流所在区域广州市从化区, 2021 年的住宅用途的土地挂牌共计 3 宗, 成交均价为 7093 元/平方米、最高值为 7357 元/平方米、最低值为 6573 元/平方米。

序号	成交时间	城市	土地(宗)	成交楼面价 (元/平方米)	平均楼面地价 (元/平方米)
1	2021 年 4 月	从化区	3	6573-7357	7093
2	2020 年	从化区	6	2634-8688	4991 (7288)
3	2019 年	从化区	2	7000-7201	7100
4	2018 年	从化区	3	3672-8100	6591
5	2017 年	从化区	2	7250-8479	7864

注：2020 年有三宗地成交平均楼面地价均低于 3000 元/平方米，低于从化区住宅用地正常水平，剔除后成交平均楼面地价为 7288 元/平方米。

(2) 商业用地

从化区近三年中仅有 2020 年挂牌并成交了 2 宗商业用地。成交均价为



2033 元/平方米，最高值为 2066 元/平方米、最低值为 2000 元/平方米。

序号	成交时间	城市	土地（宗）	成交楼面价 （元/平方米）	平均楼面地价 （元/平方米）
1	2020 年	从化区	2	2000-2066	2033

十、咨询报告的主要依据

1. 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）；
2. “对广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室的访谈记录”；
3. 《广州市公布城镇国有建设用地标定地价成果》；
4. 厚德物流提供的营业执照、公司章程；
5. 厚德物流提供的不动产权证；
6. 厚德物流提供的其他产权证明文件和资料；
7. 咨询人员查询的公开市场类似土地成交价格资料；
8. 咨询人员查询的公开市场从化区新房及二手房成交价格资料；
9. 中国城市地价动态监测网公布的广州市近年来地价指数信息；
10. 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件；
11. 中国人民银行公布的存贷款利率；
12. 相关税收法规及税率；
13. 《广州市基准地价》；
14. 咨询人员收集到与本次咨询相关的其他资料。

十一、咨询报告的前提及相关假设

根据广州市从化区国土资源和规划局 2017 年的公示，厚德物流所在区域从化区九里步片区纳入城市更新范围并完成了九里步片区控制性详细规划。



但截至 2021 年 4 月 30 日尚未完成相关前期审批手续及前期土地收储程序，考虑到厚德物流所在区域已纳入城市更新范围，在未来规划政策不变的情况下，其土地收储的可能性较大，根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）相关规定，本次假定采用“三旧”改造（土地由政府收回的方式）完成条件下进行相关测算工作。本咨询报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

1. 本报告所依据、由厚德物流及产权持有人所提供的信息资料为可信的和准确的。

2. 厚德物流合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

3. 厚德物流的“三旧”改造涉及土地由政府收储的工作在《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）有效期内完成，相关补偿标准以该文件为准。

4. 由于厚德物流的土地详细规划尚未出台，咨询人员也未能从正式渠道收集到相关官方数据，本次测算采用的部分参数是以“对广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室的访谈记录”了解的数据及产权持有人提供的相关资料为参考。

5. 厚德物流所在地区的法律、法规、政策环境相对于 2021 年 4 月 30 日无重大变动。

6. 厚德物流所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于 2021 年 4 月 30 日无重大变动。

7. 厚德物流所在区域已纳入了《从化区九里步片区控制性详细规划》，其所在区域定位为生态文明人居示范区，本次咨询假设其相关用途及参数以上述规划为准。



十二、“三旧”改造完成条件下，厚德物流土地规划主要指标

咨询人员向广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室项目访谈，了解厚德物流所在地相关规划参数及产权持有人提供的相关资料，确定厚德物流土地规划指标，具体如下：

项目基本情况表					
序号	用途	代码	规划面积 (平方米)	容积率	计容建筑面积 (平方米)
1	住宅	R2	58,223.50	/	/
2	商业	B1	4,570.90	/	/
3	可开发面积		62,794.40		
4	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80		
6	道路用地		4,545.20		
7	需要分摊面积小计		38,279.30		
	小计		101,073.70		

注：数据来源于广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室的访谈及产权持有人提供相关资料，尚无正式资料。

十三、“三旧”改造完成条件下，项目方案假设

由于厚德物流的土地尚未有明确的规划，本次方案设计采用的部分参数是以“对广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室的访谈记录”以及产权持有人、厚德物流提供的参数为参考，因相关参数不确定性较大，本次根据了解的情况初步确定了旧厂改造的四种方案，具体情况如下：

方案一：

广州市公布的最新《广州市基准地价》对基准地价的内涵规定了广州市从化区住宅用地容积率为 2.1，商业用地容积率为 2。

本次方案一假定厚德物流在土地由政府收储条件下，规划的住宅用地容积率为 2.1，商业用地容积率为 2。对于公益性用地涉及的学校，假定政府收回后公开出让时，由承接竞得人在地块范围内配建安学校，由广州市从化区



人民政府指定部门按 3000 元/平方米的价格回购。学校涉及的公益性用地按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）的补偿标准补偿。即对于厚德物流收储的土地（含学校占地）按规划计算确定的毛容积率计算补偿金额。

方案二：

根据访谈了解，本次方案二假定厚德物流在土地由政府收储条件下，规划的住宅用地容积率为 2.5，商业用地容积率为 2。对于公益性用地涉及的学校，假定政府收回后公开出让时，由承接竞得人在地块范围内配建安学校，由广州市从化区人民政府指定部门按 3000 元/平方米的价格回购。学校涉及的公益性用地按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）的补偿标准补偿。即对于厚德物流收储的土地（含学校占地）按规划计算确定的毛容积率计算补偿金额。

方案三：

广州市公布的最新《广州市基准地价》对基准地价的内涵规定广州市从化区住宅用地容积率为 2.1，商业用地容积率为 2。

本次方案三假定厚德物流在土地由政府收储条件下，住宅用地容积率为 2.1，商业用地容积率为 2。对于学校涉及的公益性用地无偿移交，厚德物流也不再享受学校涉及的公益性用地按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）的补偿标准计算的补偿。即对于厚德物流收储的土地（不含学校占地）按规划计算确定的毛容积率计算补偿金额。

方案四：

根据访谈了解，本次方案四假定厚德物流在土地由政府收储条件下，规划的住宅用地容积率为 2.5，商业用地容积率为 2。对于学校涉及的公益性用



地无偿移交，厚德物流也不再享受学校涉及的公益性用地按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）的补偿标准计算的补偿。对于厚德物流收储的土地（不含学校占地）按规划计算确定的毛容积率计算补偿金额。

设计方案

单位：平方米

序号	用途	代码	土地规划 面积 (平方米)	容积率	学校占地征收补偿 —容积率		学校占地无偿移交 —容积率	
					方案一	方案二	方案三	方案四
1	住宅	R2	58,223.50	/	2.1	2.5	2.1	2.5
2	商业	B1	4,570.90	/	2	2	2	2
3	可开发面积		62,794.40					
规划计容建筑面积								
4	住宅	R2			122,269.35	145,558.75	122,269.35	145,558.75
5	商业	B1			9,141.80	9,141.80	9,141.80	9,141.80
可开发计容面积小计					131,411.15	154,700.55	131,411.15	154,700.55
6	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00	32,000.00	学校占地无偿移交， 不考虑其补偿	
7	绿化用地	E2G2	4,370.80		学校占地不移交，考虑其补偿			
8	道路用地		4,545.20					
9	分摊面积小计		38,279.30					
	小计		101,073.70					

十四、不同方案的测算过程

方案一

1. 补偿价格的确定

根据近三年的从化区公开挂牌的成交土地楼面地价统计，成交价格区间为 6583-8688 元/平方米，2021 年的成交土地楼面地价的平均值为 7093 元/平方米；根据广州市公示地价统计，从化区公示的土地楼面地价价格区间为 5342-8843 元/平方米，平均值为 6996.4 元/平方米。鉴于本次咨询的时间为 2021 年 4 月 30 日，本次补偿价格取从化区最近土地出让成交均价价格 7093 元/平方米作为规划用途为住宅补偿价格基数；本次以从化区公示的商业用地



用途的平均价格与 2020 年商业用途成交价格的平均值 2987 元/平方米作为规划为商业用途的补偿价格基数。

2. 补偿收入的确定

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）“（十二）旧厂改造交由政府收回，改为居住或商业服务业设施等经营性用地的，居住用地毛容积率 2.0 以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以下（含）部分，可按不高于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的 60% 计算补偿款。居住用地毛容积率 2.0 以上、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以上部分，按该部分的公开出让成交价或新规划用途市场评估价的 10% 计算补偿款。”

根据上述文件的相关规定，计算方案一条件下，厚德物流毛容积率住宅为 1.62、商业为 1.56，符合“低于居住用地毛容积率 2.0 以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以下（含）部分”的标准，其补偿标准为公开出让成交价或新规划用途市场评估价的 60% 计算补偿款。

3. 学校回购成本

对于公益性用地涉及的学校，假定政府收回后公开出让时，由承接竞得人在地块范围内配建安学校，由广州市从化区人民政府指定部门按 3000 元/平方米的价格回购。

4. 达到出让条件下，土地整治成本

根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）相关规定，只有在移交的土地达到可公开出让条件时，土地储备机构才开始签订土地收储合同及后续对外公开出让。工业用地达到出让条件，一般需进行土地平整，包含土地红线范围内的拆除、清运、平整、实体围墙砌筑等费用；土地红线范围内的土壤环境调



查、检验、评估、编制修复技术方案、治理修复等国家规定的相关费用；聘请具备资质的机构进行项目方案设计、项目管理等费用。

5. 相关税费

鉴于本次为政府收储土地后对外公开出让，厚德物流取得的金额为土地补偿款，根据相关税收政策，不需缴纳流转税及土地增值税等税费，但需缴纳所得税。根据厚德物流税收政策，其所得税税率为 25%。

6. 净收益

厚德物流土地使用权收储后的收入扣减回购学校的成本、土地整治成本及所得税后的净额。

7. 100%股权的金额

100%股权的金额等于厚德物流账面净资产（所有者权益）加上净收益。

具体计算过程见附表

其余方案计算方法相同。

十五、不同方案的敏感性分析

由于房地产价格受政策、所在区域、交易双方的资金等多重因素的影响，其最终的补偿价格具有较大的不确定性，由于住宅用地面积及计容建筑面积较大，本次咨询报告对住宅价格进行了敏感性分析，具体情况如下表：

土地补偿价格对 100%股权价格的敏感性分析
单位：万元

预计补偿价格	价格变化比率	方案一	方案二	方案三	方案四
8,511.60	20%	44,337.47	53,257.82	49,679.06	51,165.79
8,156.95	15%	42,386.14	50,934.81	47,805.17	49,229.95
7,802.30	10%	40,434.81	48,611.80	45,931.27	47,294.11



7,447.65	5%	38,483.49	46,288.79	44,057.38	45,358.26
7,093.00	0%	36,532.16	43,965.79	42,183.49	43,422.42
6,738.35	-5%	34,580.83	41,642.78	40,309.59	41,486.58
6,383.70	-10%	32,629.50	39,319.77	38,435.70	39,550.74
6,029.05	-15%	30,678.18	36,996.76	36,561.81	37,614.90
5,674.40	-20%	28,726.85	34,673.75	34,687.91	35,679.06

十六、不确定性分析

1. 主要规划参数不确定

虽然厚德物流已纳入了《从化区九里步片区控制性详细规划》，但其所在土地规划的具体指标，特别是容积率尚未明确，其最终确定的指标参数将对咨询结果产生重大的影响。

2. 具体收储时间不确定

虽然厚德物流已纳入了《从化区九里步片区控制性详细规划》，但厚德物流不动产所在地位于流溪河旁边，属于重点区域，其相关指标需要广州市审批，其审批时间可能需要半年至一年时间；另一方面，如果审批获通过后，还需土地平整、土壤环境调查、评估及治理修复及项目方案报批等一系列的工作，预计从项目报建开始计算至收储工作完成，需要3年至4年才可能完成。

3. 项目方案设计的不确定性

由于厚德物流相关控制性详细规划指标（特别是对补偿金额有重大影响的容积率指标）未明确，项目报批方案尚未制作，本次的项目方案仅为咨询人员向产权持有人、广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室等咨询确定的，



其能否最终确认，具有重大的不确定性。

4. 政策有效期

2019年4月18日广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号），该文件有效期为印发之日起施行，有效为5年。如果未能在该文件有效期内或新出台相关政策之前完成政府收储工作，将对咨询结果产生重大影响。

5. 房地产价格变化不确定

根据目前房地产开发情况来看，房地产投资增率呈下降趋势、新房销售面积也呈下降趋势，二手房交易量下降比率比新房比率更大；由于厚德物流最终实现政府收储所需时间较久，未来房地产价格的变化将对其价格产生重大影响。

6. 厚德物流不动产所在地位于流溪河重点预防保护区

厚德物流的工业厂房位于广州市流溪河边，而广州市流溪河流域系从化区规划流溪河水为主要水源，目前已被划定为从化区为重点预防保护区，厚德物流未来规划的相关指标参数及规划批准时间的长短都可能受广州市流溪河综合规划的影响。

十七、“三旧”改造完成条件下，厚德物流100%股权价格

就目前收集的资料和了解的情况来看，厚德物流收储项目具有许多不确定性因素，厚德物流100%股权的价格最终受多种因素的影响，根据土地补偿价格对100%股权价格的敏感性分析来看，其100%股权价格的区间为2.87亿至5.12亿元，考虑本次假定的收储时间为2021年4月30日，其补偿价格最有可能在最近成交土地的楼面地价小幅浮动，故我们认为其100%股权价格最有可能的区间为3.46亿至4.54亿元之间。



十八、免责声明

本报告信息来源于公开资料、产权持有人提供资料、访谈记录等，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。本报告版权归我们所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



2021年6月7日

广州从化区标定地价（2020年）

序号	标准宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发强度	设施使用年限	商业地价 (元/平方米)	工业地价 (元/平方米)	所在基准地价级别				备注	
														商业	办公	住宅	工业	公共服务 (一类)	公共服务 (二类)
495	44010620 50107192	南沙区	广州市融创和农有限公司	广州市南沙区东涌镇官村南公路南侧	工业用地	国有 出让	17188	工业100.00%	1.38	五通→平	工业: 50年	1141	828	-----	-----	-----	5	-----	-----
496	44010620 50111201	南沙区	番禺合兴油脂有限公司	广州市番禺市(现南沙区)横沥镇义沙村	工业用地	国有 出让	100211	工业100.00%	0.3	五通→平	工业: 50年	1044	3500	-----	-----	-----	6	-----	-----
497	44010620 80302291	南沙区	南沙街工业二路与海滨路交汇处以北地块 (2015XJ1-12)	广州市南沙区南沙街工业二路与海滨路交界以北	公共服务业 (一类) 用地	国有 出让	70360	公共服务业(一类) 100.00%	1	五通→平	公共服务业(一类): 50年	3483	3483	-----	-----	-----	-----	5	-----
498	44010620 50100101	从化区	生命健康城商业用地	广州市从化区太平镇广从公路北侧	商业用地	国有 出让	20037	商业70.24%; 公寓 29.76%	2	五通→平	商业: 40年	5830	2915	-----	-----	-----	-----	-----	-----
499	44010620 50102291	从化区	从化区明珠工业园同兴园 北路与创业大道南侧路口 至明珠工业园工业用地	广州市从化区明珠工业园同兴园北路与创业大道 南侧路口东北侧	商业用地	国有 出让	3029	商业100.00%	0.43	五通→平	商业: 40年	2132	4967	-----	-----	-----	-----	-----	-----
500	44010620 70114501	从化区	逸泉映翠花园	广州市从化区(现从化区)江埔街江村地段	住宅用地	国有 出让	58310	商业33%; 住宅 99.65%	2.54	五通→平	商业: 40年; 住宅: 70年	13553	5342	-----	-----	-----	9	-----	-----
501	44010620 70114501	从化区	宝源峰花园	广州市从化市(现从化区)江埔街凤院村太平 寺地段	住宅用地	国有 出让	20793	商业1.88%; 住宅 98.14%	4.83	五通→平	商业: 40年; 住宅: 70年	33164	6872	-----	-----	-----	9	-----	-----
502	44010620 70114701	从化区	珠光御景山水花园	广州市从化市(现从化区)江埔街九里步地段	住宅用地	国有 出让	294684	商业1.61%; 住宅 98.39%	2.46	五通→平	商业: 40年; 住宅: 70年	15173	6169	-----	-----	-----	9	-----	-----
503	44010620 70114801	从化区	珠江国际城	广州市从化市(现从化区)江埔街凤院村	住宅用地	国有 出让	1294776	商业1.95%; 住宅 83.83%; 低密度住宅 14.22%	1.5	五通→平	商业: 40年; 住宅: 70年	9562	6375	-----	-----	-----	8	-----	-----
504	44010620 70113601	从化区	兴业·海逸半岛花园	广州市从化市(现从化区)江埔街凤院村“太 平寺”地段	住宅用地	国有 出让	48270	住宅38.97%; 低密 度住宅60.03%	0.83	五通→平	住宅: 70年	7304	8843	-----	-----	-----	9	-----	-----
505	44010620 70111111	从化区	逸泉山庄(E、F区)	广州市从化市(现从化区)神岗镇赤草村沙村村地段	住宅用地	国有 出让	136540	商业1.24%; 住宅 52.66%; 低密度住宅 46.10%	1.22	五通→平	住宅: 70年	8738	7155	-----	-----	-----	8	-----	-----
506	44010620 70115201	从化区	富力泉天下花园(锦 分)	广州市从化市(现从化区)温泉镇温泉村105 国道地段	住宅用地	国有 出让	642018	商业1.24%; 住宅 52.66%; 低密度住宅 46.10%	0.75	五通→平	商业: 40年; 住宅: 70年	4962	6608	-----	-----	-----	9	-----	-----
507	44010620 70116001	从化区	珠光·溪溪御翠花园	从化市(现从化区)街口街石潭村、广 州市从化市(现从化区)街口街大西村地段、 广州市从化市(现从化区)街口街溪源山庄 (一期)二期工程	住宅用地	国有 出让	404224	住宅37.89%; 低密 度住宅62.11%	0.35	五通→平	住宅: 70年	2787	7956	-----	-----	-----	8	-----	-----
508	44010620 70117901	从化区	溪溪湾(三四期)	广州市从化市(现从化区)太平镇何家塘村地 段	住宅用地	国有 出让	138526	商业2.43%; 住宅 58.24%; 低密度住宅 39.33%	1	五通→平	商业: 40年; 住宅: 70年	7160	7142	-----	-----	-----	10	-----	-----
509	44010620 70117401	从化区	从化区江埔街凤院村地 段(江埔农场)地块 (一期)	广州市从化区江埔街凤院村地段	住宅用地	国有 出让	125325	住宅100.00%	2.8	五通→平	住宅: 70年	21089	7532	-----	-----	-----	-----	-----	-----
510	44010620 5050-501	从化区	从化动漫产业园(二期)	广州市从化市(现从化区)太平镇溪源岗村地 段	商务办公 用地	国有 出让	75891	商业10.51%; 办公 89.49%	1.43	五通→平	商业: 40年; 办公: 50年	5157	3597	-----	-----	8	-----	-----	-----

广州厚德物流现场照片



厚德物流 1



厚德物流 5



厚德物流 2



厚德物流 6



厚德物流 3



厚德物流 7



厚德物流 4



厚德物流 8



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915001036761192206



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、许可、监管信息。

名称 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 殷翔龙

经营范围 一般项目：从事证券业务资产评估(按证券监管部门核定范围从事经营)；资产评估B级及资产评估业务；全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营)；房地产估价一级、资产评估(综合B级含证券期货相关业务)；司法鉴定；土地评估(全国范围内执业)；司法鉴定；房地产估价(一级)；司法鉴定；社会稳定风险评估(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2008年06月17日

营业期限 2008年06月17日至永久

住所 重庆市渝中区中山三路168号第22层



2020年12月03日

登记机关

副本号：1-1

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制