

备案号：44170241B0107

查询码：1F294E71



土地估价报告

项目名称：云浮市云城区河口圩铁二岗不动产单元号
445302900002GB10810W00000000 土地面积 176 平方米商住用地
国有建设用地使用权市场价值评估报告

受托估价单位：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：深国房评字第 04030152024050001 号

提交估价报告日期：2024 年 5 月 10 日

估价报告备案日期：2024 年 5 月 20 日

土地使用权价值评估报告书

项 目 名 称：关于陈均明名下位于云浮市云城区河口圩铁二岗不动
产单元号 445302900002G810810W00000000 土地
面积 176 平方米商住用地国有建设用地使用权市场价
值评估报告(云浮市云城区)

委 托 方：广东省云浮市中级人民法院

估 价 方：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

估 价 人 员：聂荣海 麦家兴

估价作业日期：二〇二四年四月二十八日至二〇二四年五月十日

估价报告编号：深国房评字第 04030152024050001 号



土地估价报告

项目名称：关于陈均明名下位于云浮市云城区河口圩铁
二 岗 不 动 产 单 元 号
445302900002GB10810W00000000 土地面积
176 平方米商住用地国有建设用地使用权市
场价值评估报告(云浮市云城区)

受托估价单位：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限
公司

土地估价报告编号：深国房评字第 04030152024050001 号

电子备案编号：详见备案封面

提交估价报告日期：二〇二四年五月十日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

关于陈均明名下位于云浮市云城区河口圩铁二岗不动产单元号445302900002GB10810#00000000 土地面积176平方米商住用地国有建设用地使用权市场价值评估报告(云浮市云城区)

二、委托估价方

委托方：广东省云浮市中级人民法院

地 址：云浮市云城区声屏路1号

联系电话：

邮 编：

三、估价目的

本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估土地使用权市场价值。

四、估价期日

委托方没有对估价期日提出具体要求，我公司估价人员于二〇二四年四月二十八日对委估宗地进行了现场查勘，故本报告以现场查勘日二〇二四年四月二十八日为估价期日。

五、估价日期

二〇二四年四月二十八日至二〇二四年五月十日

六、地价定义

根据《广东省云浮市中级人民法院通知书》、《不动产权登记资料查询结果证明》、关于《广东省云浮市中级人民法院咨询函》的复函、广东省云浮市中级人民法院咨询函的复函等资料，以及估价人员现场查勘情况确定委估宗地的地价定义：

1、用途设定：委估宗地证载用途为商住用地。根据《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发[2020]51号）规定，本次估价设定委估宗地的用途为住宅用地、商服用地。

2、开发程度设定：委估宗地现状为已搭建简易的棚架，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整。根据本报告估价目的，设定委估宗地开发程度与现状一致，即宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整。

3、土地利用和规划条件设定：经估价人员现场勘查得知，估价对象现状为已搭建简易的棚架。委估宗地用途为商住用地，根据委托方提供的关于《广东省云浮市中级人民法院咨询函》的复函、广东省云浮市中级人民法院咨询函的复函，经查现行《云浮市城东片区控制性详细规划（修编）》，该宗土地的规划用地性质情况：地块所在控规单元

编码为 YCF-02-24-01 (RB), 规划用地性质为商住用地。该片区商住用地的容积率 ≤ 3.5 。根据合法原则和最有效利用原则, 本次评估用途设定为住宅用地、商服用地, 容积率设定为 3.5。

结合该宗地所在区域内同类用地建设情况, 首层为商业、二层以上为住宅, 考虑到存在退建等情况, 首层建筑面积所占比例约为 20%, 则住宅以上所占的比例一般为 80%, 本次评估设定住宅与商业用地比例 80%: 20%。

4、土地使用权年期设定: 委估宗地在估价日期为国有出让用地, 委估宗地的终止日期为 2044 年 09 月 02 日, 至估价日期剩余土地使用年限为 20.4 年。

5、权利和性质设定: 委估宗地权利类型为国有建设用地使用权, 权利性质为出让。本次估价设定委估宗地的权利类型为国有建设用地使用权, 权利性质为出让。

6、他项权利设定: 在估价日期, 委估宗地存在查封等他项权利。本次估价设定委估宗地有他项权利限制。

7、本次估价的估价日期确定为二〇二四年四月二十八日。

8、综上, 根据本报告估价目的, 本次估价的土地使用权价值是在上述设定用途、开发程度、规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于 2024 年 4 月 28 日的市场价值。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析委托宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，采用基准地价系数修正法和剩余法对委托宗地的市场价值进行评估测算，最终确定委托宗地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值：

币种：人民币

土地面积：176 平方米

地面单价：3910 元/平方米

楼面地价：1117 元/平方米

总 地 价：688,160 元（取整）

总地价大写人民币：陆拾捌万捌仟壹佰陆拾元整

备注：本次评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，评估价为含税价。

委托宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

附表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：深圳市高唐土地房地产资产评估咨询有限公司
 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供专业意见

估价日期：2024年4月28日

估价对象的土地所有权性质：出让土地

估价项目土地 宗地号	宗地编号	宗地名称	土地用途/四至	估价期日的用途		容积率		估价项目实际 土地开发程度	估价项目实际 容积率	剩余土地 使用权利 年限(年)	土地面积 (㎡)	地面地价 (元/㎡)	楼面地价 (元/㎡)	总地价 (元)
				现状 (或批准)	实际	约定	实际							
陈田明 0	4453020500 000281061 0900000000	云坪东云城二 路11号东二 路11号东二 路11号东二	云坪东云城二 路11号东二 路11号东二	住宅用地 商业用地	住宅用地 商业用地	< 3.5	3.5	宗地红线外“五 通”宗地红线 内场地平整	20.4	20.4	170	2010	1117	688,160

一、土地估价结果的限定条件

- 土地权利限制：上述土地估价价格对应的土地权利为国有出让土地使用权。
- 基础设施条件：本地块为呈现多个进路，土地开发程度为宗地红线外五通（通路、通电、通水、通气），宗地红线内场地平整。

(1) 地质平整情况：宗地红线内平整。

(2) 周围基础设施：临街水及电。

(3) 供电情况：宗地红线内一回路，基本能够满足区内居民用电的需求。

(4) 供水情况：区内水厂直供，基本能够满足区内居民用水的需求。

(5) 排水情况：雨污分流排水系统，符合排水规范要求。

(6) 通讯情况：通讯设施完善，通讯网络发达，基本能满足经济发展的需求。

3. 规划限制条件：符合国家空间规划要求，详见“地价认定书”。

4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

- 本报告假设估价对象在估价方式的前提下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行相应调整或重新估价。
- 本报告土地面积、权利状况等以《不动产登记簿查询结果证明》等资料为依据。
- 本报告估价师作为本次估价目的使用，不作他用。
- 本报告正文及附件均为报告不可分割的组成成分，不可分割附件。



估价机构：深圳市高唐土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二四年四月二十八日

八、土地估价师签字

姓名	资格证书号	注册证书号	签名	签章
聂荣涛	2004460040	2005440468		
麦家兴	2000450051	2005450003		

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：



深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二四年五月十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：广东省云浮市中级人民法院

地 址：云浮市云城区声屏路1号

联系电话：0766-8989086

邮 编：527300

二、估价对象

本次委估宗地位于云浮市云城区河口圩铁二岗不动产单元号445302900002GB10810W000000000 土地面积176平方米住宅用地、商服用地。

三、估价对象概况

根据《广东省云浮市中级人民法院通知书》、《不动产权登记资料查询结果证明》、关于《广东省云浮市中级人民法院咨询函》的复函、广东省云浮市中级人民法院咨询函的复函等资料，以及估价人员现场查勘情况确定委估宗地的登记状况、权利状况和利用状况。如下：

（一）土地登记状况

委估宗地的土地证编号为云府国用（2005）第0484号，土地使用权人为陈均明，座落为云浮市云城区河口圩铁二岗，不动产单元号为445302900002GB10810W000000000，土地用途为商住用地，权利性质为出让，终止日期为2044年09月02日，使用权面积为176平方米。

宗地四至为：东至房屋、南至民生五路、西至房屋、北至他人用

地。

经查《云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果》可知，得知住宅用地区片价为河口片 1009 元/m²（楼面地价），商服用地区片价为腰古外国片 473 元/m²（楼面地价）。

（二）土地权利状况

1、委估宗地的土地所有权状况：在估价期日，委估宗地土地所有权属国家所有。

2、委估宗地的土地使用权状况：委估宗地的土地使用者为陈均明，使用权类型为出让。

3、剩余土地使用年期：委估宗地在估价期日为国有出让用地，委估宗地的终止日期为 2044 年 09 月 02 日，至估价期日剩余土地使用年限为 20.4 年。

4、土地他项权利状况：在估价期日，委估宗地存在查封等他项权利。本次估价设定委估宗地有他项权利限制。

5、相邻关系权利：无。

（三）土地利用状况

委估宗地现状为已搭建简易的棚架，开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整。

经估价人员现场勘查得知，估价对象现状为已搭建简易的棚架，委估宗地用途为商住用地，根据委托方提供的关于《广东省云浮市中级人民法院咨询函》的复函、广东省云浮市中级人民法院咨询函的复函，经查现行《云浮市城东片区控制性详细规划（修编）》，该宗土地

的规划用地性质情况：地块所在控规单元编码为 YCF-02-24-01 (RB)，规划用地性质为商住用地。该片区商住用地的容积率 ≤ 3.5 。根据合法原则和最有效利用原则，本次评估用途设定为住宅用地、商服用地，容积率设定为 3.5。

结合该宗地所在区域内同类用地建设情况，首层为商业、二层以上为住宅，考虑到存在退建等情况，首层建筑面积所占比例约为 20%，则住宅以上所占的比例一般为 80%，本次评估设定住宅与商业用地比例 80%：20%。

(四) 土地闲置情况说明

《闲置土地处置办法》记载除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：

1、未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；

2、未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

本次估价未考虑土地闲置限制因素的影响。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、行政区划、人口、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

1、地理位置

云浮市位于广东省中西部，西江中游以南。东与肇庆市、江门市交界，南与阳江市、茂名市相邻，西与广西梧州接壤，北临西江，与肇庆市的封开县、德庆县隔江相望。市区距肇庆市 60 公里，距广州 140 公里，水路距香港 177 海里，上溯广西梧州 60 海里。全市在北纬 $22^{\circ} 22' - 23^{\circ} 19'$ ，东经 $111^{\circ} 03' - 112^{\circ} 31'$ 的范围内。

2、自然条件

云浮市地处亚热带，终年风和日丽，气候温和，雨量充沛，光照充足。云浮年平均气温在 22.2°C ，年平均降水量 1521.8mm，年平均日照时数达 1587.5 小时。一年四季降雨时空分布不均匀，春季阴雨天气多，雨量少；夏季高温多雨，雷暴日数多；秋季凉爽，气候宜人；冬季干燥少雨，阳光充足。

3、行政区划、人口

云浮市于 1994 年 4 月经国务院批准，将原县级云浮市升格为地级市，把原属肇庆市的新兴县、郁南县划归云浮市管辖，并受广东省人民政府委托代管罗定市（县级市），原县级云浮市的行政区划改设

为云城区。1996年1月9日，民政部批复，经广东省人民政府报请国务院批准，同意云城区分设云安县，2014年9月29日经广东省人民政府报请国务院批准，同意撤消云安县，设立云安区。2021年末全市有市辖区2个、县级市1个、县2个，街道办事处8个、镇55个，村委会847个、居委会124个，年末户籍总人口有302.11万人。

4、城市性质

云浮，又名石城，为广东省地级市，云浮市盛产大理石（云石），主要是加工大理石。素有“石材王国”，“硫都”和“石都”之称；此外还有“沙糖桔之乡”的称誉。

5、城镇发展过程

1949年10月27日云浮县解放，1958年11月与新兴县合并称新云县，1959年4月新云县改称新兴县，1961年4月恢复云浮县建制。1992年9月，撤销云浮县建制，设立云浮市（县级）。1994年4月5日，经国务院批准，从肇庆市划出，设立地级云浮市，辖云城区、新兴县、郁南县，代管罗定市。1996年1月9日经国务院批准由云城区分设云安县，同年7月11日正式挂牌成立。至此，云浮辖云城区、云安县、新兴县、郁南县，代管罗定市。

6、经济发展状况

（1）国民经济状况

2024年1—2月份国民经济稳中有升。1—2月份，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻

新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险，宏观组合政策效应持续释放，生产需求稳中有升，就业物价总体稳定，发展质量不断改善，经济运行延续回升向好态势，起步平稳。

一、工业生产加快，消费品制造业和高技术制造业回升

1—2 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 7.0%，比上年 12 月份加快 0.2 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 2.3%，制造业增长 7.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.9%。消费品制造业增加值增长 4.7%，比上年 12 月份加快 4.4 个百分点；高技术制造业增加值增长 7.5%，加快 1.1 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 5.8%；股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台投资企业增长 6.2%；私营企业增长 6.5%。分产品看，3D 打印设备、充电桩、电子元件产品产量同比分别增长 49.5%、41.8%、41.5%。从环比看，2 月份规模以上工业增加值比上月增长 0.56%。2 月份，制造业采购经理指数为 49.1%，企业生产经营活动预期指数为 54.2%。

二、服务业增势较好，现代服务业发展向好

1—2 月份，全国服务业生产指数同比增长 5.8%。分行业看，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业生产指数同比分别增长 12.1%、10.4%、8.2%、7.1%、7.0%。2 月份，服务业商务活动指数为 51.0%，比上月上升 0.9 个百分点；服务业业务活动预期指数为 58.1%。其中，道路运输、航空运输、餐饮、货币金融服务、生态保护及公共设施管理、

文化体育娱乐等行业商务活动指数均位于 55.0% 以上较高景气区间。

三、市场销售继续恢复，服务消费较快增长

1—2 月份，社会消费品零售总额 81307 亿元，同比增长 5.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 70437 亿元，增长 5.5%；乡村消费品零售额 10870 亿元，增长 5.8%。按消费类型分，商品零售 71826 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 9481 亿元，增长 12.5%。升级类商品销售较快，在限额以上单位商品零售额中，通讯器材类，体育、娱乐用品类，汽车类分别增长 16.2%、11.3%、8.7%。全国网上零售额 21535 亿元，同比增长 15.3%。其中，实物商品网上零售额 18206 亿元，增长 14.4%，占社会消费品零售总额的比重为 22.4%。1—2 月份，服务零售额同比增长 12.3%。从环比看，2 月份社会消费品零售总额比上月增长 0.03%。

四、固定资产投资增速回升，制造业和高技术产业投资保持较快增长

1—2 月份，全国固定资产投资（不含农户）50847 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.2 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资同比增长 8.9%。分领域看，基础设施投资同比增长 6.3%，制造业投资增长 9.4%，房地产开发投资下降 9.0%。全国新建商品房销售面积 11369 万平方米，同比下降 20.5%；新建商品房销售额 10566 亿元，下降 29.3%。分产业看，第一产业投资同比下降 5.7%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 1.2%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 7.6%。高技术产业投资同比增长

9.4%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长10.0%、7.8%。高技术制造业中，信息化学品制造业，航空、航天器及设备制造业投资分别增长43.2%、33.1%；高技术服务业中，专业技术服务业、信息服务业投资分别增长36.2%、16.1%。从环比看，2月份固定资产投资（不含农户）比上年增长0.88%。

五、货物进出口较快增长，贸易结构继续优化

1—2月份，货物进出口总额66138亿元，同比增长8.7%，其中，出口37523亿元，增长10.3%；进口28615亿元，增长6.7%。进出口相抵，贸易顺差8909亿元。一般贸易进出口同比增长10.0%，占进出口总额的比重为65.7%，比上年同期提高0.8个百分点。民营企业进出口增长17.7%，占进出口总额的比重为54.6%，比上年同期提高4.2个百分点。机电产品出口增长11.8%，占出口总额的比重为59.1%。

六、就业形势总体稳定，城镇调查失业率平稳

1—2月份，全国城镇调查失业率平均值为5.3%。2月份，全国城镇调查失业率为5.3%，比上月上升0.1个百分点，比上年同月下降0.3个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为5.5%；外来户籍劳动力调查失业率为4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为4.8%。31个大城市城镇调查失业率为5.1%。全国企业就业人员周平均工作时间为48.0小时。

七、居民消费价格由降转涨，核心CPI回升

1—2月份，全国居民消费价格（CPI）同比持平，其中1月份下降0.8%，2月份上涨0.7%。分类别看，1—2月份，食品烟酒价格同

比下降 1.9%，衣着价格上涨 1.6%，居住价格上涨 0.3%，生活用品及服务价格上涨 0.7%，交通通信价格下降 1.4%，教育文化娱乐价格上涨 2.6%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品及服务价格上涨 2.9%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 9.1%，鲜果价格下降 6.6%，鲜菜价格下降 5.1%，粮食价格上涨 0.4%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.8%，其中 2 月份同比上涨 1.2%，涨幅比上月扩大 0.8 个百分点。从环比看，1 月份、2 月份，全国居民消费价格分别上涨 0.3% 和 1.0%。

1—2 月份，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.6%。分月看，1 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.2%；2 月份同比下降 2.7%，环比下降 0.2%。1—2 月份，全国工业生产者购进价格同比下降 3.4%。

总的来看，1—2 月份，随着各项宏观政策发力显效，国民经济持续回升向好。但也要看到，外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，国内有效需求不足问题犹存，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻中央经济工作会议和全国“两会”精神，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，加大宏观调控力度，切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，不断巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

（2）城市社会经济发展状况

2023 年，全市上下全面贯彻党的二十大精神，坚持稳中求进工作

总基调，全力推动高质量发展，全市经济社会大局保持稳定，经济总量稳步壮大，工业生产稳定增长，社会消费持续回稳，人民生活持续改善，高质量发展扎实推进。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023年我市地区生产总值为1207.42亿元，按不变价格计算，同比增长3.8%。其中，第一产业增加值为222.55亿元，同比增长5.6%；第二产业增加值为387.29亿元，同比增长3.3%；第三产业增加值为597.58亿元，同比增长3.3%。三次产业结构为18.4：32.1：49.5。

农业生产平稳。在“政银企村共建养殖园”等模式带动下，乡村振兴加快推进，实现农林牧渔业总产值364.60亿元，增长5.8%。全市全年粮食总量64.19万吨，稳定在64万吨以上；蔬菜及食用菌产量67.98万吨，增长2.6%；水果产量56.17万吨，增长6.3%；中草药产量4.01万吨，增长10.4%。全年猪牛羊禽肉38.92万吨，增长4.8%。其中，猪肉产量14.36万吨，增长11.6%；禽肉产量24.31万吨，增长1.2%。

工业生产平稳增长。全市实现规模以上工业增加值154.57亿元，增长2.8%，增速比前三季度提高0.9个百分点。分行业看，采矿业增加值下降13.4%，制造业增长2.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长19.6%。高技术制造业增加值增长11.9%，增速比规模以上工业快9.1个百分点。其中，黑色金属冶炼压延加工业、电力热力生产供应业、造纸纸制品业、计算机通信其他电子设备制造业分别增长80.2%、23.3%、19.3%、14.3%，分别拉动规上工业增加值增长3.5个、

2.3 个、1.1 个、0.7 个百分点。1-11 月份，全市规模以上工业企业实现利润总额 14.74 亿元，同比增长 75.7%。

固定资产投资较快增长。全市固定资产投资同比增长 9.2%。分产业看，第一产业投资增长 15.5%；第二产业投资增长 42.9%，其中，工业投资同比增长 42.9%，制造业投资同比增长 4.6%；第三产业投资下降 16.3%。房地产开发投资完成 76.98 亿元，同比下降 20.1%；商品房销售面积 195.28 万平方米，同比下降 13.7%。

市场销售持续回升。全市社会消费品零售总额实现 397.50 亿元，增长 3.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 292.31 亿元，增长 2.8%；乡村消费品零售额 105.19 亿元，增长 4.7%。基本生活吃穿用类商品销售稳定增长，限额以上单位粮油、食品类，服装、鞋帽、针纺织品类，日用品类，饮料类商品零售额分别增长 22.5%、33.5%、6.6%、10.2%。升级类商品销售较快增长，限额以上单位通讯器材类，体育、娱乐用品类商品零售额分别增长 19.0%、17.1%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 6.6%，环比 11 月提高 2.3 个百分点。

财政收支平稳。全市一般公共预算收入完成 92.93 亿元，同比下降 7.4%。一般公共预算支出完成 257.08 亿元，同比下降 4.3%。其中，民生类支出 200.53 亿元，占一般公共预算支出 78%，有力保障民生。

金融存贷取得新突破。12 月末，金融本外币存款余额突破 1800 亿元，达 1839.18 亿元，增长 11.6%；金融本外币贷款余额突破 1400 亿元，达 1411.16 亿元，增长 15.4%。

货物进出口降幅收窄。全市货物进出口总额 117 亿元，下降 16%，

跌幅比前三季度收窄 1.5 个百分点。其中，出口总额 76.9 亿元，下降 13.5%。进口总额 40.1 亿元，下降 20.3%。进出口相抵，贸易顺差 36.8 亿元。实际利用外资 1.96 亿元，下降 62%。

居民收入持续增加。全年全市居民人均可支配收入 27188 元，比上年增长 4.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 33628 元，比上年增长 3.9%；农村居民 21909 元，比上年增长 5.4%。城乡居民人均可支配收入比为 1.53，比上年缩小 0.03。

物价运行保持总体稳定。全年居民消费价格指数（CPI）同比下降 0.2%。八大类商品价格“四涨四降”，其他用品和服务上涨 2.3%，教育文化娱乐上涨 1.9%，食品烟酒上涨 0.6%，医疗保健上涨 0.1%，居住下降 0.7%，生活用品及服务下降 1.3%，交通通信下降 2.4%，衣着下降 3.8%。全市工业生产者出厂价格指数同比下降 2.3%，12 当月同比下降 3.8%。

总的来看，2023 年云浮经济平稳向好，高质量发展扎实推进。同时也要看到，当前经济发展仍面临一些困难和挑战。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，贯彻中央经济工作会议和省委“1310”具体部署，认真落实市委七届六次、七次全会精神，锚定“248”战略目标体系和“365”竞标争先体系，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，持续推动云浮经济实现质的有效提升和量的合理增长，实现争先进位、跨越发展，为广东在推进中国式现代化建设中走在前列作出云浮应有的贡献。

2023年云浮市主要经济指标表

指标名称	计算单位	2023年	
		数额	增长%
1、地区生产总值(GDP)	亿元	1207.42	3.8
#第一产业	亿元	222.55	5.6
第二产业	亿元	387.29	3.3
第三产业	亿元	597.58	3.3
2、规模以上工业增加值	亿元	154.57	2.8
3、社会消费品零售总额	亿元	397.50	3.3
4、固定资产投资总额	亿元	-	9.2
#工业投资	亿元	-	42.9
#工业技改投资	亿元	-	19.3
房地产开发投资	亿元	76.98	-20.1
商品房屋销售面积	万平方米	196.28	-13.7
5、地方一般公共预算收入	亿元	92.93	-7.4
地方一般公共预算支出	亿元	257.08	-4.3
6、金融机构本外币存款余额	亿元	1839.18	11.6
金融机构本外币贷款余额	亿元	1411.16	15.4
7、外贸进出口总额	亿元	117	-16
#出口总额	亿元	76.9	-13.5
进口总额	亿元	40.1	-20.3
8、全社会用电量	亿千瓦时	111.74	17.3
#工业用电量	亿千瓦时	72.44	20.5
9、居民消费价格指数	上年=100	99.8	-0.2

7、房地产相关政策

（1）、产业政策

2023年10月，我国房地产政策持续宽松。中央层面，《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号文，以下简称“14号文”）进一步提升了保障性住房的地位，明确了市场化商品住房和保障性住房双轨并行的房地产发展总体路径，中央金融工作会议则从“防范化解房地产行业风险”“支持刚性和改善性住房需求”“加快保障性住房等三大工程建设，构建房地产发展新模式”等角度对下一阶段房地产金融工作作出了具体部署。此外，自然资源部下发文件建议取消土拍中的地价限制和远郊区容积率1.0限制，国家金融监管总局提出优化住房信贷政策和指导银行保险机构落实“金融十六条”等。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策88条，较上月有所减少，但仍处年内高位。其中，宽松性政策78条，中性政策4条，紧缩性政策6条。总的来看，一二线城市宽松节奏有所放缓，三四线城市政策则持续加码，核心举措主要包括优化住房信贷政策、发放购房财税补贴、加大住房公积金支持、鼓励房票安置、优化土地出让政策和房企预售监管等。本期报告主要对10月房地产行业政策进行梳理，并作解析。

时间	发布机构	主题	政策要点	政策属性
10月7日	国家标准委等6部门	关于印发《城市标准化行动方案》的通知	1. 深入开展城市标准化试点建设，持续推进国际标准化创新型城市建设，鼓励试点城市积极探索与城市可持续发展国际标准的制定、实施和转化，支撑城市实施创新驱动发展战略，提升城市标准化国际能力和水平。开展城市标准化创新综合试点，推动标准融入城市建设与运营管理，产业提供应用支撑，探索城市全领域推进标准化的方法模式。鼓励城市在政务服务、营商环境、新型城镇化建设等重点领域开展标准的试验验证，打造一批可复制标准化创新成果的标准化最佳应用场景。研究制定城市标准化发展评价指标体系，推动开展城市标准化工作绩效评估，遴选、树立一批城市标准化工作标杆，总结、提炼城市标准化工作先进经验，在全国复制推广。 2. 探索开展重点领域标准化专项行动。围绕城市功能定位、要素流动跨越中和、节约降水、安全生产等重点领域，发挥标准化协调机制作用，探索开展多部门联合推动的标准化专项行动，系统开展标准化工作，为城市高质量发展提供有力支撑。	中性
10月20日	央行	全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）公告	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%，以上LPR在下一交易日和LPR之前有效。	中性
10月30日至10月31日	中共中央	中共金融工作会议在北京召开	促进金融与房地产业良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房企的企业合理融资需求，因城施策完善住房金融，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产新发展模式。	保障性

数据来源：国家公布网站，中商产业研究院。

（2）、金融政策

根据中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》精神，经广东市场利率定价自律机制审议，自2023年1月18日起，延续实施阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。按照地方经济发展状况，目前首套住房商业性个人住房贷款年利率最低降至3.8%。

2023年，相关政策从降门槛、降成本两方面入手，改善需求端预期，更好满足刚性和改善性住房需求。

降门槛，放松限购、认房不认贷、优化普宅标准、降低首付比例等一系列政策相继出台，持续释放合理购房需求。其中，2023年12月北京、上海出台的“新政”备受市场关注。北京不再区分普通住宅、非普通住宅，首套房首付比例统一降至30%；二套房则按城六区、非城六区划分，首付比例分别为50%和40%。

贝壳研究院认为，京沪首套、二套房首付比例降低，有助于降低首次置业、改善换房等购房需求的入市门槛；调整普宅认定标准，与其关联的税收优惠政策覆盖面将扩大；多项组合政策将更好满足刚性和改善性住房需求。

降成本，在多项政策措施的推动下，新发放、存量房贷利率均下行，减轻了购房者的财务负担。据贝壳研究院估算，2023年全国住宅销售金额约16万亿元，房贷利率下调为全国购房居民节省利息共计约185亿元。

一方面，贷款市场报价利率改革效能持续释放，带动新发放、存量房贷利率再次下行。2023年全年，5年期以上LPR从4.3%降至4.2%。2023年9月，新发放的个人住房贷款加权平均利率为4.02%，同比下降0.32个百分点；截至2023年9月末，存量住房贷款加权平均利率为4.29%，较上月末显著降低42个基点。

另一方面，存量首套房贷利率的调降工作有序开展。2023年8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套房贷款利率有关事项的通知》提出，自2023年9月25日起，金融机构按照市场化、法治化原则，对符合条件的存量首套房贷利率进

行下调。

“绝大多数借款人已第一时间享受到了实惠。”中国人民银行货币政策司司长邹澜在2023年三季度金融统计数据新闻发布会上表示。截至2023年9月末，超过22万亿元存量房贷利率完成下调，调整后的加权平均利率为4.27%，平均降幅73个基点，每年减少借款人利息支出1600亿元至1700亿元，惠及约5000万户、1.5亿人。

此外，“首套住房贷款利率政策动态调整机制”继续落实，因城施策、推动更多城市下调或取消首套房贷利率下限。《2023年第三季度中国货币政策执行报告》显示，截至2023年9月末，在全国343个城市（地级及以上）中，119个城市符合放宽首套房贷利率政策下限条件的城市均已放宽下限。其中，95个城市下调了首套房贷利率下限，其所执行的下限较全国下限低10个基点至40个基点，24个城市取消下限。

贝壳研究院统计结果显示，当前，居民的住房需求依然较为充沛。其中，贝壳平台2023年全年新增委托购房数量超过新增委托售房数量约10%，看房数量同比增长，特别是政策优化后，消费者的置业信心明显回升，计划在未来半年购房的比例升至23%，带动2023年四季度二手房市场稳步回升。

自《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）印发之日起，对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款

安排等方式予以支持，促进项目完工交付。自银发(2022) 254号文印发之日起未来半年内到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

加强银企对接，引导金融机构开发适应建筑业特点的金融产品，为建筑业企业提供有针对性的金融服务，在符合政策规定和风险可控的前提下简化贷款手续；积极支持建筑业参与风险处置项目和困难房地产企业项目的自救工作，对项目施工单位愿意完成后续工程建设的，金融机构可对有需求且符合准入条件的施工单位发放贷款予以支持。

(3)、房地产调控政策

截至2023年12月29日，一系列重磅楼市宽松政策落地，全年出台政策超600条。主要调控政策有：

1、“认房不认贷”

政策回顾：2023年8月下旬，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。

同年8月30日，广州打响政策落地第一枪。同一天，深圳跟进。9月1日，上海和北京也先后宣布落地“认房不认贷”政策，几天内跟进的还有成都、厦门、武汉、惠州、东莞、中山等城市。仅9月份，就有超50个省市执行首套房“认房不认贷”政策。

从“认房又认贷”到“认房不认贷”，一字之差的背后，是适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地

产政策。这也开启了后续一系列松绑潮。

2、“双限”解除

政策回顾：“认房不认贷”之后，限购、限售解除登上舞台。9月份，核心城市迎来双限解禁潮，南京、合肥、济南、青岛等12个二线城市全面取消限购政策。此外，福州、合肥等8城全面解除限售。

据中指研究院统计，2023年，14个二线城市全面取消限购政策，7个城市优化限购范围、购房套数等；近30城降低或取消了限售年限要求。其中，一线城市广州尤为引人关注，再次走在调控松绑前沿，非户籍人口首套房购置纳税社保年限从5年收缩至2年，同时解除黄埔、番禺、花都、白云区部分地区的限购。

在此之前，限购的松绑多发生在非核心二线城市抑或是渐进式放松，而此轮调整，大部分城市是一步到位，为市场注入了信心。不过，目前北京、上海、深圳继续采取较为严格的限购政策，存在优化空间。

3、限价松绑

政策回顾：作为“四限”之一的限价，也接力松绑。2023年10月以来，22个实行集中供地的城市中，已有18个城市取消土地限价，恢复“价高者得”模式，其中既有一线城市广州，也有成都、合肥、南京、重庆、厦门、杭州、苏州等重点二线城市。

在恢复土地“价高者得”的同时，部分城市还取消了土地出让中的商品房限价限制，诸如杭州四个区域取消了新房限价，成都、福州、厦门等城市取消了土地出让中公告的商品房限价。

限价政策出台的背景是楼市高热、炒房现象严重。如今，房价回

调，限价政策带来的负面影响愈发突出。多地优化限价政策，将一定程度上促进需求释放，有利于房企销售回笼资金。

4、以旧换新

政策回顾：为了推动楼市交易，今年各地政府可谓使出“十八般武艺”，其中就有“以旧换新”。所谓“以旧换新”，就是帮助“卖旧房换新房”的购房者，提前锁定意向新房，同时加速旧房出售。

2023年以来，宁波、南京、淄博、南通、扬州、海宁、济宁、徐州、南通等多地政府鼓励“以旧换新”，以此助力释放新房购买力，加强市场的流动性。

多城密集出台“以旧换新”，有助于促进购房者提高置换效率，同时助力新房去化库存。不过，从执行层面来看，效果不一。

5、房贷利率下调

政策回顾：2023年8月31日晚，中国人民银行、国家金融监督管理总局优化了差别化住房信贷政策，首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

在央行政策指导下，各地推动利率下调。据贝壳研究院监测显示，2023年12月，百城首套主流房贷利率平均为3.86%，二套主流房贷利率平均为4.41%，分别较2022年同期回落23个基点和50个基点。

除了新房利率调整外，2023年，存量房贷利率的下调也引起强烈关注。8月31日，《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》发布，自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的

借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。

央行数据显示，截至 2023 年 9 月底，超过 22 万亿元存量房贷利率完成下调，调整后的加权平均利率为 4.27%，平均降幅 73 个基点，每年减少借款人利息支出 1600 亿元至 1700 亿元，惠及约 5000 万户、1.5 亿人。

对于购房者来说，房贷利率下调最直接的好处就是减少了购房成本，减轻月供压力。对于楼市来说，则增加消费需求，更好满足刚性和改善性住房需求。

6、降首付

政策回顾：2023 年 8 月 31 日晚的央行差别化信贷政策还对购房首付比做出指导，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%。

此后，各地积极落实降首付政策，多数城市首套房首付比例降至 20%，二套房首付比例调整为 30%；部分核心二线城市如杭州首套房首付比例降至 25%、二套房为 35%。值得关注的是，四个一线城市也都下调了首付比例，广州、深圳首套房首付比例均降至 30%、二套房为 40%，北京、上海作为政策风向标城市，也在今年年底大幅度调整，首套房首付比例下调至 30%，二套房则是 40%、50%。

各大城市尤其是北京、上海首付比例的大幅下调，降低了购房者的“上车”门槛，不过在收入预期弱、按揭压力大的背景下，部分购

房者仍持有观望态度。

7、普宅标准优化

政策回顾：2023年11月22日，深圳优化普宅标准，取消了“总价750万”的限制。12月14日，北京、上海楼市同时松绑普宅标准，两地均上调标准中的建筑面积、取消了总价限制，北京还对单价标准进行了明显上调。这是自2014年以来，时隔9年，北京、上海再次对普宅认定标准进行调整。

新标准出台之前，由于一线城市房价高企，符合普宅标准的房子占比较少。随着新标准的执行，普宅占比大幅提升，以北京为例，全市普宅占比提高至七成左右。普宅标准的优化，使更多家庭能够享受住房转让时的税费优惠政策，同时有利于活跃二手房市场。

8、配售型保障房出炉

政策回顾：2023年8月25日，国务院审议通过一项重要的指导意见——《关于规划建设保障性住房的指导意见》（14号文），旨在加大保障性住房的建设和供给，重点是建设配售型保障性住房。

不同于限价房、共有产权住房等，配售型保障房是一个新物种，采取封闭运行、不得上市交易。据新华社12月20日报道，上海、济南、青岛、福州、长沙等不少城市已经开工了一批项目。与此同时，国家开发银行已向福州市双龙新居保障性住房项目发放了首笔贷款。

住建部相关负责人曾表示，规划建设保障性住房，改革的重点是拓展配售型保障性住房的新路子。因此，配售型保障房建设意义重大，是新时期住房供给侧结构性改革和打造房地产发展新模式的一个重

要抓手。

9、城中村改造

政策回顾：2023年7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，指出在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

在中央政策指导下，一系列关于城中村改造的部署展开，其中，住房和城乡建设部城中村改造信息系统投入运行两个月以来，已入库城中村改造项目162个。

值得关注的是，广州启动首个城中村改造立法。11月22日，广东省广州市人大常委会发布《广州市城中村改造条例（草案修改稿·征求意见稿）》，向社会各界公开征求意见。

中央出台政策，地方积极探索，城中村改造成为今年的重点工程，不仅能够引导和释放内需，还有助于解决居住、教育、医疗等民生问题。

10、房票安置

政策回顾：房票安置是指将被征收人的房屋安置补偿权益进行货币量化后，征收人出具给被征收人购置房屋的结算凭证。早在2016年去库存大潮下，被使用较多，但2018年后逐渐淡出，2022年重出江湖，2023年迎未高潮。

根据中指研究院统计，今年有约30个城市推出了房票安置政策，包括省会城市和二线城市，如贵阳、南京、厦门、青岛、宁波、兰州、

南昌、无锡等。其中，广州是首个明确提出“探索房票安置政策机制”的一线城市。

房票安置政策的推出，不仅可以减轻地方政府的财政压力，对于房地产去库存、带动增长，都有一定积极作用。

2023年以末，各地区各部门因城施策，优化房地产调控，推动降低房贷成本，积极推进保交楼工作，这些政策的实施，对促进房地产市场的平稳健康发展发挥了积极作用。今年前两个月，全国房地产开发投资同比下降了9%，降幅比上年全年收窄了0.6个百分点。从销售来看，1-2月份，全国新建商品房销售面积同比下降20.5%，销售额下降了29.3%。从价格来看，2月份，70个大中城市各线城市的商品住宅销售价格环比降幅总体继续收窄，同比继续下降。从零售环节，1-2月份，限上单位家具类零售额同比增长4.6%，建筑及装潢材料类增长了2.1%，较上年12月份有所改善。综合这些领域的数据看，房地产市场目前仍然还是处于调整转型中。

8、房地产市场状况

(1) 全国房地产市场

全年房地产开发投资110913亿元，比上年下降9.6%。其中住宅投资83820亿元，下降9.3%；办公楼投资4531亿元，下降9.4%；商业营业用房投资8055亿元，下降16.9%。全年新建商品房销售面积[44]111735万平方米。二手房交易网签面积[45]70882万平方米。年末新建商品房待售面积67295万平方米，其中商品住宅待售面积33119

万平方米。

2023年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

指标	单位	绝对数	比上年增长(%)
房地产开发投资	亿元	110913	-9.6
其中：住宅	亿元	83820	-9.3
房屋施工面积	万平方米	838364	-7.2
其中：住宅	万平方米	589884	-7.7
房屋新开工面积	万平方米	95376	-20.4
其中：住宅	万平方米	69286	-20.9
房屋竣工面积	万平方米	99831	17.0
其中：住宅	万平方米	72433	17.2
新建商品房销售面积	万平方米	111735	-8.5
其中：住宅	万平方米	94796	-8.2
房地产开发企业本年到位资金	亿元	127459	-13.6
其中：国内贷款	亿元	15595	-9.9
个人按揭贷款	亿元	21489	-9.1

全年全国各类棚户区改造开工159万套，基本建成193万套；保障性租赁住房开工建设和筹集213万套（间）。新开工改造城镇老旧小区5.37万个，涉及居民897万户。

(2) 云浮市房地产市场状况

根据统计局开发经营数据，2023年1-10月，云浮市商品房销售面积为167.2万 m^2 ，同比下降15%。2023年1-11月，云浮市共推出各类用地规划建筑面积114.01万 m^2 ，同比增长63.44%；成交规划建筑面积93.54万 m^2 ，同比增长59.65%。

2023年，云浮市住宅供应面积约109.36万平方米，同比下降15%，成交面积约160.9万 m^2 ，同比下降8%，成交均价5038元/ m^2 ，同比下降1%；从月度走势看，1-5月成交量开局势好，成交量约93.37万 m^2 ，占比全年成交58%，6-9月份成交量逐月下行，10-12月年终冲量，成

交面积约 39.15 万 m^2 ；云城、罗定、新兴成交量全市前三，三区合计 131.68 万 m^2 ，占比全年成交量 82%；罗定市成交量最高，成交面积约 60.97 万 m^2 ，成交均价 5166 元/ m^2 ，云城成交面积约 31.5 万 m^2 ，成交均价 5520 元/ m^2 ，稳居全市最高价位。

4. 云浮市土地市场情况

2023 年，云浮市商住用地出让 22 宗地块，出让面积约 38.19 万 m^2 ，同比上升 64%，成交面积约 25.9 万 m^2 ，同比上升 20%，成交总额 7.41 亿元，同比上升 18%，平均成交楼价 1087 元/ m^2 ；

从月度走势看，1-3 月，土地供应节奏较为平缓；4-6 月云浮地市供应停滞，下半年 7-10 月，土拍热度明显增加，11 月地块挂牌供应面积约 11.13 万 m^2 ，支撑 12 月成交量达到年度最高点。

新兴土地成交量最高，成交面积约 18.65 万 m^2 ，占比全年成交 49%，罗定稳居第二，成交面积约 12.26 万 m^2 ，成交平均楼面地价 1327 元/ m^2 。

2023 年，云浮市工业用地招拍挂成交 45 宗地块，其中云浮云城 12 宗，罗定、郁南、云安各 9 宗，新兴 6 宗，出让成交总面积约 188.78 万 m^2 ，成交总额 6.10 亿元，平均成交地面地价 323 元/ m^2 。

9. 城市规划与发展目标

根据《云浮市数字政府“十四五”发展规划（2021-2025 年）》，的总体发展思路如下：

（一）指导思想。

“十四五”时期，是全面提升治理体系和治理能力现代化的关键

历史期，是推动实现数字政府全面建成的全面决胜期。数字政府改革建设工作的开展，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持数字政府改革方向不动摇，坚持“政企合作、管运分离”模式不动摇，立足云浮经济社会发展需要，以人民为中心，以数字政府建设为引领，以建设高水平数字政府为目标，持续推动强化我市数字政府改革的部门协同、市区（县）协同，加快政府职能转变，以推动营商环境和民生不断改善，为提升治理体系和治理能力现代化水平提供全面助力。

（二）发展目标。

到 2025 年，围绕省政府构建“数据+服务+治理+协同+决策”的政府运行新范式，加快政府职能转变，不断提高政府履职信息化、智能化、智慧化水平，持续提升群众、企业、公职人员获得感，有效解决数字鸿沟问题。以“建设高水平数字政府”为目标，坚持数字政府“政企合作、管运分离”的模式，加快实现市域治理体系和治理能力现代化，推进信息资源整合和深度开发，全面推进全市各级政府的数字化履职能力再上台阶，推动云浮走出具有本地特色的政务数据“聚通用”、系统平台“优治理、惠民生、

强产业”的发展道路，实现云浮数字政府治理能力的全面提升。

——政务服务能力全面提升。在线政务服务能力跻身全省中游水平，全面实现高频事项“一网通办”，“粤省事”“粤商通”本地化

应用服务深度和范围显著提升，高频服务事项实现 100%“指尖办”，基层高频服务事项实现 100%“四免”“零跑动”。

——营商环境区域领先。把“数字政府”改革建设作为着力点和突破口，建设欠发达地区服务效率一流、管理规范一流的营商环境高地，推动数字经济发展取得新突破。

——政府治理能力省内争先。依托省“一网统管”基础平台“粤智慧”，推进跨层级、跨地域、跨系统、跨部门、跨业务协同治理，助力完善经济调节、市场监管、社会管理、公共服务、生态治理、乡村振兴等领域行业应用，推动政府决策更加科学、精准，城市管理更加精细、智能。

——数据要素市场培育有所突破。依托政务大数据中心，推动全市公共数据资源汇聚、整合、共享，政府内部应共享数据需求满足率达到 99%以上，公共数据开发利用对经济社会发展的推动作用显著提升。数据确权、数据流通机制的实践探索全面深化，初步建立起政府数据和公共数据深度共享开放、数字经济蓬勃兴盛的发展新格局。

——基础支撑能力不断提升。以满足应用创新需求为导向，推动全市政务云、政务外网按需提质扩容，集约高效、安全可靠的技术架构进一步完善，数字政府基础支撑能力不断夯实。

云浮数字政府“十四五”发展主要指标

序号	类别	主要指标	基期值	规划值
1		“零跑动”事项覆盖率（%）	60	80
2		一窗综合受理率（%）	40	100
3		“一件事”主题集成服务数量（件）	10	50
4		政务服务一体机镇街覆盖率（%）	10	100

5		高朋服务事项“跨省通办”比例(%)	5	100
6		政务服务“好差评”(分)	8	9.5
7	数字化履	“粤省事”日均活跃用户数(万名)	1.5	3.5
8	职能力	“粤商通”日均活跃用户数(万名)	0.1	1
9		“粤政易”日均活跃用户数(万名)	3.15	4.3
10		“一网统管”行业覆盖率(%)	-	100
11		应共享的数据需求满足率(%)	100	100
12	数字化驱	公共数据资源社会开放数据集(个)	308	700
13	动能力	视频终端接入大数据中心数量(万路)	-	4
14		感知终端接入大数据中心数量(万路)	-	1
15		政务云资源算力规模(万核)	1.34	2
16		政务外网接入率(%)	65	85
17		电子证照用证率(%)	11.22	41.22
18	数字化文	政府部门电子印章覆盖率(%)	80	98
19	據能力	“粤政图”平台地图产品数(个)	-	150
20		一体化政务服务平台可网办事项单点登录率(%)	75	95

10、一般因素综合分析

云浮市风光秀丽，人文景观独特。有蟠龙洞、新兴龙山温泉省级旅游度假区，以及龙山、国恩寺和罗定聚龙洞、龙龕岩等风景名胜，构成风景秀丽的“云浮十大胜景”，已成为粤、港、澳、台等地及海外游客的旅游热线，云浮市在社会经济状况等方面都有所提升，对房地产市场带来更多的利好。

(二) 区域因素

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1、区域概况

云城区是云浮市人民政府所在地，是全市的政治、经济、文化中

心，地处广东省中西部，西江中游南岸，地势西南高、东北低，东邻肇庆市、西与云安县接壤，南与云安县和新兴县交界，北临西江。现辖云城、高峰、河口、安塘、都杨、腰古、思劳 7 个镇（街）92 个村委会和 18 个社区居委会，总面积 757.6 平方公里。

2、交通条件

云城区交通便利，国道 324 线、三茂铁路和广梧高速公路贯穿全境；西江主航道流经区内，区内有云浮港及都杨港等广东内河大港，航道运输便捷，是沟通珠三角、连接大西南的“黄金水道”；即将于 2013 年底通行的南（宁）至广（州）高速铁路，正在规划建设中的有汕湛高速公路，肇云轻轨将进一步拉近与周边城市的距离。西江主航道流经辖区的都杨镇，都杨煤码头、温氏都杨码头以及 3000 吨的都杨港口码头是沟通珠三角、大西南黄金水道西江的重要河港，货物可通过公路、铁路、水路顺利进出。区内电力充裕、水力充沛、通讯网络发达。

3、基础设施条件

目前云浮市发电装机容量为 51.2 万千瓦，已建设 220 千伏变电站 1 座，110 千伏变电站 8 座，35 千伏变电站 2 座，已完成了城农网改造工程，实现全市城乡电网同价。云浮市目前已形成以光缆、数字微波为主的大通路国内、国际长途传输网，电讯传输基本实现交换程控化、传输数字化。全市已全部开通程控电话。全市电话用户总数达到 26.3 万户，主线普及率达到 10.52 线/百人，电话普及率达 2.22 线/百人。云浮市城市日供水能力 41.4 万立方米，供水管道长度达 748

公里，全年供水总量 5619 万立方米，生活用水 3477 万立方米，用水普及率达 100%。区域内供水、排水、供电、通讯、道路有保障。

4、基础设施条件

(1) 供水

区域内供水以市政供水为主，供水有保障。

(2) 排水

区域排水为雨污分流方式，排水有保障。

(3) 供电

区域内为市政供电，供电有保障。

(4) 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路通畅，能满足对外联络需要。

(5) 通路

区域内道路通畅，能满足对外联络需要。

5、宜居适宜程度

委估宗地位于河口街，周边区域多为商住物业，商服繁华程度较好。

6、规划限制

委估宗地所在区域属于河口街成熟片区，规划成熟，无规划限制。

7、区域因素综合分析

云浮市着力打造城市升级，有利于落实主体功能定位，加快城市基础设施建设，吸引外商投资、加快发展，进一步提升区域综合发展

实力，对土地有增值、保值作用。

（三）个别因素

指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。本报告仅分析对估价对象地价产生影响的主要个别因素。

1、宗地位置及周边配套

委估宗地位于云浮市云城区河口圩铁二岗，本次评估宗地面积为176平方米，该宗地区域内学校、医院、市场等公共配套设施基本完善。

2、宗地形状及自然条件

根据现场查勘，委估宗地现状为已搭建简易的棚架，形状呈规则多边形，无不良地质现象。

3、宗地四至及临路状况

根据现场查勘，委估宗地现状为已搭建简易的棚架，东至房屋、南至民生五路、西至房屋、北至他人用地；估价对象临民生五路。

4、宗地开发程度及现状

委估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整，现状为已搭建简易的棚架。

5、土地利用和规划条件

委估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整。根据本报告估价目的，

设定委估宗地开发程度与现状一致，即宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整。

经估价人员现场勘查得知，估价对象现状为已搭建简易的棚架。委估宗地用途为商住用地，根据委托方提供的关于《广东省云浮市中级人民法院咨询函》的复函、广东省云浮市中级人民法院咨询函的复函，经查现行《云浮市城东片区控制性详细规划（修编）》，该宗土地的规划用地性质情况：地块所在控规单元编码为 YCF-02-24-01（RB），规划用地性质为商住用地。该片区商住用地的容积率 ≤ 3.5 。根据合法原则和最有效利用原则，本次评估用途设定为住宅用地、商服用地，容积率设定为 3.5。

结合该宗地所在区域内同类用地建设情况，首层为商业、二层以上为住宅，考虑到存在退建等情况，首层建筑面积所占比例约为 20%，则住宅以上所占的比例一般为 80%，本次评估设定住宅与商业用地比例 80%：20%。

6、最合理和最有效利用分析

委估宗地位于云浮市云城区河口圩铁二岗，周边生活配套设施基本完善，具备按照法定用途——商住用地开发的条件，结合其规划条件，委估宗地适宜开发商住楼。

7、个别因素综合分析

委估宗地所在区域多为商住物业，宗地形状较好，结合该区域的各方面情况，适合开发商住物业。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家及有关部门颁布的法律、法规和规范性文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。自 2020 年 1 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2019 年 4 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自公布之日起施行）

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例

例》，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

6、《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

7、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，中华人民共和国主席令第 46 号颁布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

8、《闲置土地处置办法》（2012 国土部 53 号令，2012 年 7 月 1 日起实施）

9、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规和规范性文件

1、《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 113 号，自 2022 年 8 月 1 日起施行）

2、《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》（2023 年 10 月 23 日广东省人民政府令第 304 号公布，自 2024 年 1 月 1 日起施行）

3、广东省人民政府、云浮市人民政府及有关部门颁布的有关政、规定、实施办法、通知等法规文件

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

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、自然资源部关于发布《自然资源分等定级通则 TD/T 1060-2021》和《自然资源价格评估通则 TD/T 1061-2021》两项行业标准的公告（2021年03月02日发布，自2021年06月01日起实施）

5、《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）

6、《云浮市云城区2021年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果》（2022年11月1日起实施）

7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布实施）

8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（最高人民法院于2018年8月28日发布，自2018年9月1日起施行）

（四）委托方提供的资料

1、《广东省云浮市中级人民法院通知书》

2、《不动产登记资料查询结果证明》

3、关于《广东省云浮市中级人民法院咨询函》的复函、广东省云浮市中级人民法院咨询函的复函

4、委托方提供的涉及委估宗地的其它资料

（五）估价人员调查和收集的资料

- 1、估价人员现场勘查记录、摄影照片
- 2、我公司掌握的有关土地、房地产市场情况资料
- 3、云浮市建设工程造价及价格信息等相关资料

二、土地估价

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

1、合法性原则

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

根据委托方提供的产权证书等资料，本报告按照证载合法用途和土地利用条件进行估价。

2、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

本次估价时考虑了不动产市场上有类似不动产成交案例的影响。

3、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提，判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

本次估价根据区域规划和委估宗地的土地利用条件设定其最有效的利用方式。

4、预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

本次估价根据区域规划对委估宗地未来可能实现的收益或开发价值进行分析。

5、供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

本次估价根据区域不动产的供需情况对委估宗地的价格形成进行分析。

6、贡献原则

不动产总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地价格

可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

本次估价既考虑了土地贡献的优先性和特殊性，也考虑了地上可开发建筑物对整体不动产的贡献。

（二）估价方法选择

1、估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发展状况并结合委估宗地的具体特点以及估价目的进行。

2、估价方法选择的依据

（1）由于在委估宗地所在区域公布《云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果》（2022 年 11 月 1 日起实施）的覆盖范围内，并有相应的基准地价和修正体系，因此可选用基准地价系数修正法进行评估。

（2）由于委估宗地属于待开发用地，具有开发价值，所处区域类似物业的市场价格易于调查和收集，因此根据剩余法（假设开发法）评估的适宜范围以及评估中必备的要件资料，可采用剩余法（假设开发法）进行评估。

（3）由于近期内同等区域内与委估宗地相类似宗地的成交案例较少，故不宜采用市场比较法。

（4）由于委估宗地地处建成区，同类宗地的市场价格是由市场的供需关系决定的，而非以成本为基数对非成本因素和目标利润进

行量化，故不宜采用成本逼近法。

(5) 由于近期内同等区域内基本没有与委估宗地相类似宗地的租赁案例，故不宜采用收益还原法。

(6) 标定地价系数修正是利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。由于委估宗地所在区域内没有可比标准宗地；因此不可选用标定地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估选取基准地价系数修正法和剩余法进行评估。

基准地价系数修正法，利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。

剩余法，在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

(三) 估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，采用基准地价系数修正法和剩余法对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定委估宗地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值：

币种：人民币

土地面积：176 平方米

地面单价：3910 元/平方米

楼面地价：1117 元/平方米

总 地 价：688,160 元（取整）

总地价大写人民币：陆拾捌万捌仟壹佰陆拾元整

备注：本次评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，评估价为含税价。

委估宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、委估宗地在设定用途下得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

2、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

3、任何有关委估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、在估价期日委估宗地不受到可能影响其价格的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

5、委托方提供资料属实。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性或委托方和当事人对委估宗地有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

6、本次评估的土地使用权价值是在地价定义中所设定的用途、开发程度、规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于估价期日（2024年4月28日）的公开市场价值。

7、《不动产权登记资料查询结果证明》的查询时间为2024年02月02日，本报告估价期日为2024年4月28日，本次估价假设委估宗地于估价期日的状况与《不动产权登记资料查询结果证明》的查询时间一致。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告和估价结果是依据本报告中“估价依据”所列示的法律、法规以及技术规程完成的。在上述法律、法规下应用本报告和估价结果方具有法律效力。

2、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权市场价值，若委估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估结果应作相应调整。

4、报告中有关委估宗地的土地权属状况、土地面积等以《不动产权登记资料查询结果证明》为准。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本报告须经深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司盖章、法定代表人签章以及在该公司注册的两名土地估价师签字后方能生效。

7、本报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价报告和估价结果拥有解释权。

8、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。

9、土地估价报告和结果的使用有效期自提交估价报告日起一年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况、权属资料由委托方提供。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由土地估价师现场查勘和调查整理得到。

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。

（四）估价中的特殊处理

1、评估土地的合法性，以《不动产登记资料查询结果证明》为准，并以此确认该土地“权属合法，界址清楚，面积准确”。

2、经估价人员现场勘查得知，估价对象现状为已搭建简易的棚架。委估宗地用途为商住用地，根据委托方提供的关于《广东省云浮市中级人民法院咨询函》的复函、广东省云浮市中级人民法院咨询函

的复函，经查现行《云浮市城东片区控制性详细规划(修编)》，该宗土地的规划用地性质情况：地块所在控规单元编码为 YCF-02-24-01 (RB)，规划用地性质为商住用地。该片区商住用地的容积率 ≤ 3.5 。根据合法原则和最有效利用原则，本次评估用途设定为住宅用地、商服用地，容积率设定为 3.5。

结合该宗地所在区域内同类用地建设情况，首层为商业、二层以上为住宅，考虑到存在退建等情况，首层建筑面积所占比例约为 20%，则住宅以上所占的比例一般为 80%，本次评估设定住宅与商业用地比例 80%：20%。

3、委估宗地现状搭建简易的棚架，根据委托方提供《广东省云浮市中级人民法院通知书》，我司仅对土地使用权进行评估，未考虑地上建筑物对评估值的影响。

4、本次不考虑他项权利限制对评估值的影响。

5、在基准地价系数修正法中，期日修正系数是根据当地房地产市场进行确定。

6、在剩余法中，一是将销售时点统一在工程竣工验收时，并假定在工程竣工验收时全部销售完毕；二是假定工程投资在建设期内均匀投入；三是假定开发成本和销售价格开发周期内保持平稳。

7、我们根据估价方法适宜性、可信度、可操作性，并参考本次评估的目的以及委估宗地所在区域的地价水平，结合土地估价师的经验等综合确定估价结果。

(五) 其它说明

1、本报告估价机构以及估价机构的估价人员与委托方除委托估价关系外，无其他任何足以影响估价结果的关系。

2、本报告中所使用货币为人民币。

第四部分 附件

附件一：宗地位置示意图

附件二：宗地现状照片复印件

附件三：《广东省云浮市中级人民法院通知书》

附件四：《不动产登记资料查询结果证明》

附件五：关于《广东省云浮市中级人民法院咨询函》的复函、广东省
云浮市中级人民法院咨询函的复函及其他相关资料

附件六：估价机构营业执照复印件

附件七：备案与信用等级证书和关于备案情况的函复印件

附件八：签字土地估价师证书复印件