

委托评估协议书

南自然资评〔2025〕16号

甲方：南澳县自然资源局

乙方：广东君和鑫土地房地产资产评估有限公司

根据《汕头经济特区地价管理规定》（汕府令第206号）、《关于南澳县国有建设用地基准地价及实施办法问题批复》（南府办函〔2022〕62号）和《关于〈关于化解“恒生府邸”楼盘项目不动产“登记难”问题涉及规划核实、补缴地价款等有关工作处置意见〉的批复》（南府办函〔2025〕241号），为准确掌握国有建设用地的土地价值，甲方委托乙方对位于南澳县后宅镇中兴北路北侧一宗用地的价值进行评估。经甲乙双方协商，订立本协议，供双方遵守执行：

一、估价对象基本情况

1、评估项目名称：评估汕头市南澳县后宅镇中兴北路北侧一宗土地价值项目；

2、评估项目位置：汕头市南澳县后宅镇中兴北路北侧；

3、评估项目内容：

《不动产权证书》 [粤（2017）南澳县不动产权第0000470号]地块变更土地用途和增加容积率：



(1) 评估土地原用途、容积率的价值:

根据《不动产权证书》[粤(2017)南澳县不动产权第0000470号]和《南澳县城乡规划局建设用地规划许可变更意见表》，宗地计容用地面积 11713.08 平方米，其中实用地面积 8978.7 平方米，道路分摊面积 2734.38 平方米，土地用途为住宅用地，土地使用年限至 2081 年 2 月 10 日止。根据《关于〈南澳县国有土地基准地价标准及实施办法〉有关问题的批复》(南府办函[2014]504 号)第一点的规定，土地容积率 3.50。

(2) 评估土地变更用途、增加容积率后的价值:

根据《关于〈关于化解“恒生府邸”楼盘项目不动产“登记难”问题涉及规划核实、补缴地价款等有关工作处置意见〉的批复》(南府办函〔2025〕241 号)和《建设工程竣工规划验收测量报告书》，用途变更为住宅用地兼容商业用地，宗地计容用地面积 11713.08 平方米(其中实用地面积 8978.7 平方米，道路分摊面积 2734.38 平方米)。8978.7 平方米实用地面积涉及住宅用地面积 8510.01 平方米，土地使用年限自 2011 年 2 月 11 日起至 2081 年 2 月 10 日止；商业用地面积 468.69 平方米，土地使用年限自 2011 年 2 月 11 日起至 2051 年 2 月 10 日止。宗地计容总建筑面积 41825.07 平方米，其中住宅用地计容建筑面积 39639.91 平方米，商业用地计容建筑面积 2185.16 平方米。土地容积率 3.571，建筑密度 31.95%，绿地率 25.84%。

4、土地位置及其他条件详见县政府批复、土地权属证书、规划条件及红线图。委托估价以 2025 年 9 月 25 日为时

点的公允市场价格。

二、乙方责任

1、按照国家《土地估价规范格式（1996）》、《城镇土地估价规程》和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）等规定撰写报告书；

2、准确采用有系数；

3、正确运用估价方法：要求同时采用正确评估方法分别对土地房产进行评估，综合确定土地房产的价格；

4、估价结果客观、公正、合理；

5、附件提供齐全（估价报告中选用的可比实例也应以附件的形式提供）；

6、对土地估价结果独立承担法律责任；

7、应对甲方提供的本次评估土地所有资料及土地估价结果履行保密责任；

8、乙方未遵守合同约定，造成甲方损失的，应承担赔偿责任；

9、乙方的评估人员与评估业务存在利益关系的应当自行回避；

10、乙方应于2025年11月24日下午5点前向甲方提交报告书及其相关附件一式三份。在提交报告书前三天内向甲方提供评估价格进行审核。

三、甲方责任

1、按本协议书约定的时间、金额支付估价服务费。自

乙方向甲方交付报告书及其相关附件后，经甲方确认乙方提供的估价成果符合国家土地估价规范要求和本协议书特别约定的要求后 30 日内，由南澳县后宅镇人民政府一次性支付乙方评估包干服务费：人民币壹万伍仟圆整(¥15000 元整)。不符合上述规范要求的，甲方将书面告知理由，退还乙方提交的估价成果，不支付乙方估价服务费；

2、提供上述估价对象有关资料。在乙方提交估价成果前，甲方调整估价对象相关资料时，需及时通知乙方，作业时序顺延；如未能及时通知乙方，不得以乙方估价成果不符合要求而拒付估价服务费。

四、其他事项

1、争议解决方式：双方约定由合同签订地人民法院管辖；

2、本协议书未尽事宜，由甲乙双方协商解决。本协议书一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。

甲方：南澳县自然资源局



乙方：广东君和鑫土地房地产
资产评估有限公司



法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

签订时间：2025 年 11 月 14 日

签订地点：南澳县自然资源局