

回复函

梅州市锦正实业有限公司：

根据委托估价方梅州市锦正实业有限公司及大埔县自然资源局的委托，我司对大埔县湖寮镇内环西路一宗 2475 m²商住用地因土地容积率调整需补缴地价款项目进行评估。

一、项目基本情况

根据提供资料，“锦正华府”项目用地面积 2475 m²，初始容积率为 2.8，计容建筑面积为 6930 m²；2018 年 8 月 12 日经《大埔县城乡规划委员会会议纪要（02 号）》会议审议同意后，项目容积率调整至≤9.0，总建筑面积≤22275 m²；2019 年 2 月 26 日经原大埔县住房和城乡建设局批准，报建建筑面积为地上 20424.94 m²，地下 2282.88 m²；2026 年 4 月测量的《房产测绘成果报告书》，项目实测地上计容建筑面积为 20087.35 m²（其中商业面积 4625.22 m²，占比约 23%），对应容积率为 8.12，与初始计容建筑面积相比，新增计容建筑面积为 13157.35 m²。

二、评估基本事项的确定

1. 估价期日

根据《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）：评估需补缴地价款的估价期日为自然资源主管部门依法受理补缴地价申请时点，根据《土地评估委托合同》约定的估价期日为 2026 年 4 月 28 日。

2.核算补缴地价款方法

根据《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）：调整容积率需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积，楼面地价按新容积率规划条件下估价期日的楼面地价确定。

3.核定新增建筑面积

根据《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）：核定新增建筑面积，可以相关部门批准变更规划条件所新增的建筑面积为准，或竣工验收时实测的新增建筑面积为准。

三、评估价格确定

根据《城镇土地估价规程》及《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》的要求，根据估价对象的实际情况，结合估价目的，我们采用基准地价系数修正法及剩余法进行评估。

基准地价系数修正法：经查询《大埔县城镇建设用地土地定级与基准地价更新项目-成果汇编及应用指南》（2022版），项目部分商铺临路线价，对应价格为楼面地价 2700 元/m²，其他商业位于一级，对应级别价为楼面地价 1615 元/m²；住宅位于一级，对应级别价为楼面地价 1075 元/m²，根据基准地价修正体系综合确定基准地价系数修正法评估结果为楼面地价 823 元/m²。

剩余法：采用开发完成后的房地产总价值扣减开发成本及合理利

润作为土地估值，我们通过市场调查、评估测算采用剩余法评估结果为楼面地价 869 元/m²。

两种估价方法求取的估价结果差异较小（低于 10%），我们采用两种估价方法测算结果的简单算术平均数作为最终评估结果，即在估价期日 2026 年 4 月 28 日、容积率为 8.12、商业比例为 23% 的商住用地条件下项目楼面地价为 846 元/m²，根据确认的超容积率新增建筑面积 13157.35 m²，确定需补缴地价=楼面地价×超容积率新增建筑面积=846×13157.35=11131118（元）。

四、评估结果合理性分析

1. 评估结果与基准地价的比较

本次评估结果楼面地价为 846 元/m²，虽略高于采用基准地价系数修正评估结果（823 元/m²），均低于大埔县商业及住宅基准楼面地价。

2. 评估结果与近几年周边出让同类型土地地价的比较

经收集近几年大埔县出让的商住用地信息（详见附件），大埔县整体楼面地价区间为 500-2333 元/m²，其中湖寮镇楼面地价区间为 783-2333 元/m²，经过综合分析具体地块的位置、容积率、周边繁华程度等各因素对地价的影响后，我认为本次评估结果确定的楼面地价 846 元/m²在合理范围内。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司



2026 年 6 月 4 日



附件：2018-2026 年大埔县商住用地土地出让结果一览表

序号	路名/宗地位置	交易方式	交易时间	土地用途	宗地面积 (㎡)	最高容积率	竞得人	楼面 单价	备注
1	大埔县大麻镇汶水塘	拍卖出让	2023/1/29	城镇住宅-普通商品住房用地	16525.02	3.1	梅州市佰兴房地产开发有限公司	520	
2	大埔县湖寮镇虎源路	拍卖出让	2022/9/5	城镇住宅-普通商品住房用地	3060.4	3.1	梅州市建晟鸿泰实业有限公司	802	
3	大埔县大麻镇汶水塘	拍卖出让	2022/8/9	城镇住宅-普通商品住房用地	4549.73	2.1	肇庆市高新区万都房地产开发有限公司 大埔分公司	602	
4	高陂镇晋吴大道（电排站）旁	拍卖出让	2022/6/24	城镇住宅-普通商品住房用地	10200	4	梅州市悦诚时代置业有限公司	775	
5	大埔县湖寮镇内环东路	拍卖出让	2021/12/14	城镇住宅-普通商品住房用地	4800.95	3.1	梅州市宏涛建设有限公司	1646	
6	大埔县湖寮镇环城大道旁	拍卖出让	2021/12/14	城镇住宅-普通商品住房用地	240	3.1	大埔县鑫达宏建材有限公司	1187	
7	高陂镇乌楼村	拍卖出让	2021/4/30	城镇住宅-普通商品住房用地	9238	4	梅州市润安建筑管理有限公司	795	
8	大麻镇汶水塘安置区三期	拍卖出让	2021/1/26	城镇住宅-普通商品住房用地	7178.5	4.5	大埔县粤福实业有限公司	1112	
9	湖寮镇下坌村	拍卖出让	2020/10/29	城镇住宅-普通商品住房用地	69267.8	2.3	梅州市顺兴农业生态旅游发展有限公司	866	
10	湖寮镇西堤路（七星寺旁）	拍卖出让	2020/10/27	城镇住宅-普通商品住房用地	21278	4.5	梅州市悦鸿实业有限公司	1242	
11	大麻镇汶水塘安置区二期 A 地块	拍卖出让	2020/9/23	城镇住宅-普通商品住房用地	4394.6	4	广东嘉胜投资有限公司	870	
12	湖寮镇龙寨园（碧桂园后）地块	拍卖出让	2020/9/7	城镇住宅-普通商品住房用地	27950.46	2.3	大埔建兴房地产开发有限公司	783	



13	湖寮镇城北内环东路	拍卖出让	2020/7/27	城镇居住用地	7962.4	3.5	林智浩	2333	
14	大埔县高陂镇陂寨村	拍卖出让	2020/7/23	城镇居住用地	4138.96	4	张炳兴	1099	
15	湖寮镇岭下大道白云大桥头	拍卖出让	2020/1/2	城镇住宅用地	26070	4.5	大埔县泰福商贸有限公司	1588	
16	湖寮镇黎家坪宝安大道旁	拍卖出让	2019/6/27	城镇住宅用地	20688.87	5	大埔县丰晟实业有限公司	1307	
17	大麻镇汶水塘安置区旁B地块	拍卖出让	2019/5/14	城镇住宅用地	6618	4.5	大埔县粤福实业有限公司	742	
18	大麻镇汶水塘安置区旁A地块	拍卖出让	2019/5/13	城镇住宅用地	6842	4.5	大埔县国泰房地产开发有限公司	711	
19	高陂镇晋吴大道	拍卖出让	2018/12/26	其他普通商品住房用地	4399	4.5	梅州市利丰和实业有限公司	667	
20	高陂镇河唇街地块B	拍卖出让	2018/12/26	其他普通商品住房用地	2670	4.5	大埔县嘉瑞铭实业有限公司	500	
21	高陂镇河唇街地块D	拍卖出让	2018/11/1	其他普通商品住房用地	3583	4.5	大埔县嘉瑞铭实业有限公司	667	
22	高陂镇晋吴大道地块D	拍卖出让	2018/7/12	其他普通商品住房用地	10009	4	梅州市聚盛时代投资有限公司	750	
23	高陂镇晋吴大道地块C	拍卖出让	2018/2/8	其他普通商品住房用地	20493	4	梅州市新宜乐实业有限公司	750	
24	高陂镇晋吴大道	拍卖出让	2018/2/5	其他普通商品住房用地	3887	4	大埔县源盛房地产有限公司	991	

关于“锦正华府”容积率补缴问题异议

大埔自然资源局、广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司：

兹有我公司于 2018 年经规委会批准报建的锦正华府项目，现已进入办证关键阶段。该项目共有预售房屋 153 套，自 2020 年楼盘封顶后，已于 2021 年开始交付，并有业主陆续装修入住。目前，项目的水、电、消防等配套设施已全部完成，主体工程也已全面完工，入住率达到了 70%。由于容积率历史遗留问题，该项目至今尚未完成整体验收。本项目在 2019 年依据 2018 年的工程红线图进行报建，在报建过程中并未收到大埔县住建局的相关通知需要进行容积率的补缴，另外工程红线图上注明了可以报建面积，我们施工过程中也是按照报建面积进行建设，并未超出工程红线图的准建面积。现贵局要求我公司进行容积率补缴，我司为解决住户办证问题积极配合，但希望贵局在容积率补缴价格的问题上一视同仁，公平对待，不要进行差异化价格进行补缴。据我司了解的于同期建设的楼盘的补缴情况如下：

一：位于大埔县湖寮镇内环西路的“百花园”楼盘同样是 2005 年的回征地请问贵局是怎么处理的(用地规:2005021 号)？该楼盘可以给他建 8 万多建筑依据是什么？其补缴的价格是多少？

二：位于大埔县湖寮镇内环西路“龙晟大厦”楼盘同样是 2005 年回征地占地只有 2000 平方米建筑面积高达 20000 多请问贵局是怎么处理（用地规：2005161 号）？

三：位于大埔县湖寮镇内环西路龙山二街的：“锦绣花园”政府的储备地容积率 3.5 的安置给新寨村变更成 5.0 的容积率是否有补出让金给政府，其在 2018 年建好补缴？

四：政府招标土地“京华花园”该项目是高层电梯房超出容积率为什么每平方米只补 290 元/平方米？

五：内环西路“瑞锦公馆”的补缴价款是多少？

以上几个案例仅供贵局及信德公司给我司评估的一个参考依据。

我们深知解决锦正华府历史遗留问题、消除社会不良影响以及保障群众生命财产安全的重要性，恳请大埔县贵局能够审慎考虑并同意我公司的上述申请，望批准为盼。

另附原土地出让合同。

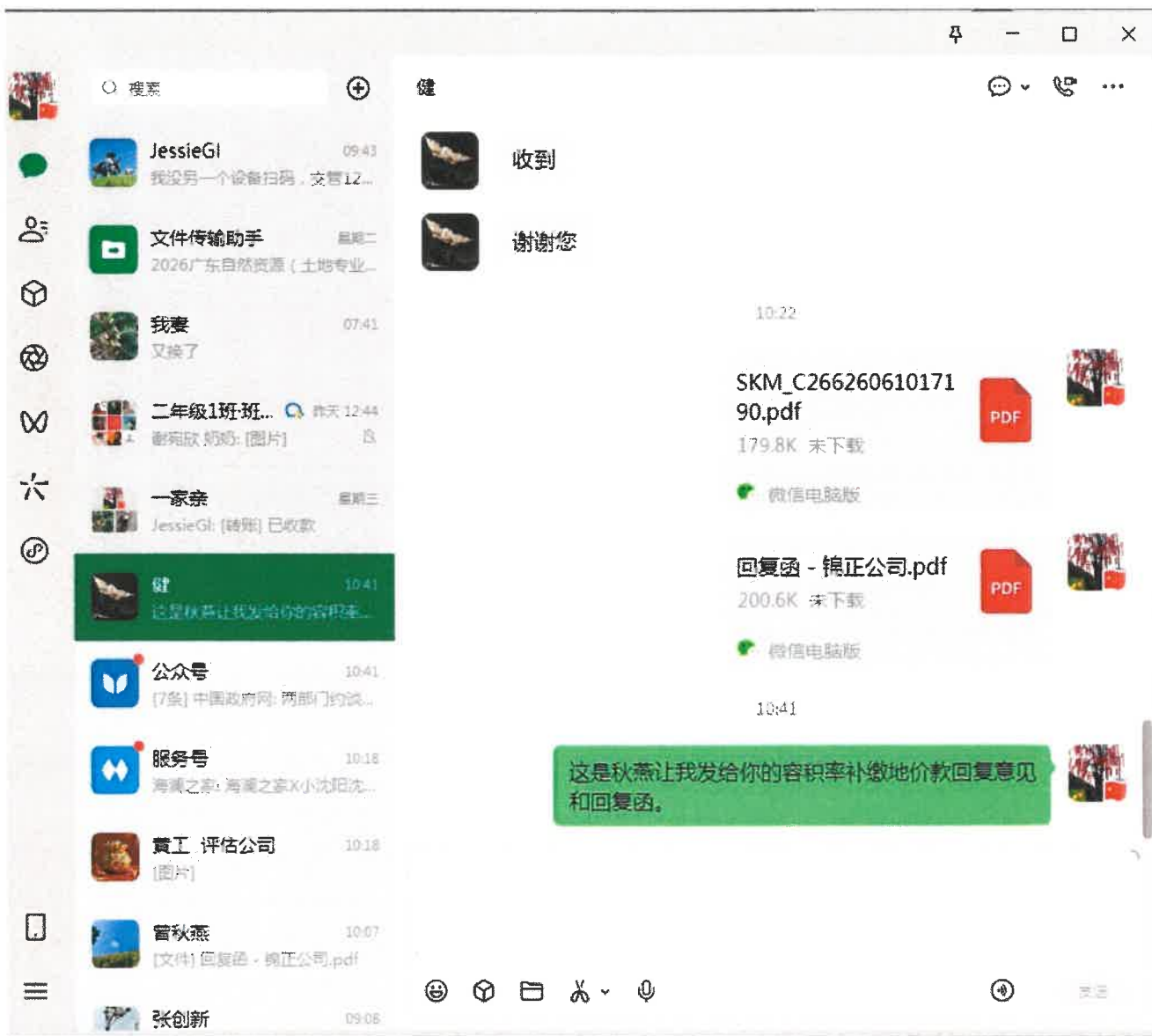
此致

敬礼！



梅州市锦正实业有限公司

2026 年 5 月 29 日



邮1101甲

国内挂号信函收据

挂号编号

寄达地： 广东梅州市大埔县

收件人姓名： 戴锦贤

2026.06.15.16

重量： 46克

资费： 5.60元

孙锦河 记欠

收寄人员盖章：

件
邮
电
编
号

XA 5324 7793 0 44



邮1101甲

国内挂号信函收据

挂号编号

寄达地： 广东梅州市大埔县

收件人姓名： 戴锦贤

2026.06.15.16

重量： 46克

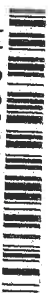
资费： 5.60元

孙锦河 记欠

收寄人员盖章：

件
邮
电
编
号

XA 5324 7793 0 44



锦正华府
A 栋



大埔县自然资源局

关于“锦正华府”项目规划用地规划许可公示

大埔县自然资源局

为依法公开“锦正华府”项目规划用地规划许可信息，特公示如下：

一、项目名称：“锦正华府”项目

二、项目位置：大埔县大埔镇大埔村

三、项目用地面积：约10000平方米

四、项目规划用途：住宅用地

五、项目规划容积率：1.0

六、项目规划建筑密度：30%

七、项目规划绿地率：30%

八、项目规划停车位：100个

九、项目规划建筑高度：24米

十、项目规划建筑层数：8层

十一、项目规划建筑间距：12米

十二、项目规划建筑退让：3米

十三、项目规划建筑日照间距：1.2倍

十四、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十五、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十六、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十七、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十八、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十九、项目规划建筑日照间距系数：1.2

二十、项目规划建筑日照间距系数：1.2

大埔县自然资源局

关于“锦正华府”项目规划用地规划许可公示

大埔县自然资源局

为依法公开“锦正华府”项目规划用地规划许可信息，特公示如下：

一、项目名称：“锦正华府”项目

二、项目位置：大埔县大埔镇大埔村

三、项目用地面积：约10000平方米

四、项目规划用途：住宅用地

五、项目规划容积率：1.0

六、项目规划建筑密度：30%

七、项目规划绿地率：30%

八、项目规划停车位：100个

九、项目规划建筑高度：24米

十、项目规划建筑层数：8层

十一、项目规划建筑间距：12米

十二、项目规划建筑退让：3米

十三、项目规划建筑日照间距：1.2倍

十四、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十五、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十六、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十七、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十八、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十九、项目规划建筑日照间距系数：1.2

二十、项目规划建筑日照间距系数：1.2

大埔县自然资源局

关于“锦正华府”项目规划用地规划许可公示

大埔县自然资源局

为依法公开“锦正华府”项目规划用地规划许可信息，特公示如下：

一、项目名称：“锦正华府”项目

二、项目位置：大埔县大埔镇大埔村

三、项目用地面积：约10000平方米

四、项目规划用途：住宅用地

五、项目规划容积率：1.0

六、项目规划建筑密度：30%

七、项目规划绿地率：30%

八、项目规划停车位：100个

九、项目规划建筑高度：24米

十、项目规划建筑层数：8层

十一、项目规划建筑间距：12米

十二、项目规划建筑退让：3米

十三、项目规划建筑日照间距：1.2倍

十四、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十五、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十六、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十七、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十八、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十九、项目规划建筑日照间距系数：1.2

二十、项目规划建筑日照间距系数：1.2

大埔县自然资源局

关于“锦正华府”项目规划用地规划许可公示

大埔县自然资源局

为依法公开“锦正华府”项目规划用地规划许可信息，特公示如下：

一、项目名称：“锦正华府”项目

二、项目位置：大埔县大埔镇大埔村

三、项目用地面积：约10000平方米

四、项目规划用途：住宅用地

五、项目规划容积率：1.0

六、项目规划建筑密度：30%

七、项目规划绿地率：30%

八、项目规划停车位：100个

九、项目规划建筑高度：24米

十、项目规划建筑层数：8层

十一、项目规划建筑间距：12米

十二、项目规划建筑退让：3米

十三、项目规划建筑日照间距：1.2倍

十四、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十五、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十六、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十七、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十八、项目规划建筑日照间距系数：1.2

十九、项目规划建筑日照间距系数：1.2

二十、项目规划建筑日照间距系数：1.2

2026/07/06 16:11

锦正华府 A 栋



1. 本局根据《中华人民共和国消防法》、《北京市消防条例》等法律法规，结合本市实际情况，制定本规定。

2. 本规定所称的“消防安全”是指预防和减少火灾发生，保障人身和财产安全。

3. 本规定适用于本市行政区域内所有单位和个人。

4. 本规定自发布之日起施行。

5. 本规定由北京市消防局负责解释。

6. 本规定由北京市人民代表大会常务委员会批准。

7. 本规定由北京市人民政府令公布。

8. 本规定由北京市消防局负责实施。

9. 本规定由北京市消防局负责监督。

10. 本规定由北京市消防局负责检查。

11. 本规定由北京市消防局负责处罚。

12. 本规定由北京市消防局负责宣传。

13. 本规定由北京市消防局负责培训。

14. 本规定由北京市消防局负责考核。

15. 本规定由北京市消防局负责评估。

16. 本规定由北京市消防局负责修订。

17. 本规定由北京市消防局负责废止。

18. 本规定由北京市消防局负责归档。

19. 本规定由北京市消防局负责保管。

20. 本规定由北京市消防局负责销毁。

21. 本规定由北京市消防局负责复制。

22. 本规定由北京市消防局负责分发。

23. 本规定由北京市消防局负责回收。

24. 本规定由北京市消防局负责销毁。

25. 本规定由北京市消防局负责保管。

26. 本规定由北京市消防局负责复制。

27. 本规定由北京市消防局负责分发。

28. 本规定由北京市消防局负责回收。

29. 本规定由北京市消防局负责销毁。

30. 本规定由北京市消防局负责保管。

31. 本规定由北京市消防局负责复制。

32. 本规定由北京市消防局负责分发。

33. 本规定由北京市消防局负责回收。

34. 本规定由北京市消防局负责销毁。

35. 本规定由北京市消防局负责保管。

36. 本规定由北京市消防局负责复制。

37. 本规定由北京市消防局负责分发。

38. 本规定由北京市消防局负责回收。

39. 本规定由北京市消防局负责销毁。

40. 本规定由北京市消防局负责保管。

41. 本规定由北京市消防局负责复制。

42. 本规定由北京市消防局负责分发。

43. 本规定由北京市消防局负责回收。

44. 本规定由北京市消防局负责销毁。

45. 本规定由北京市消防局负责保管。

46. 本规定由北京市消防局负责复制。

47. 本规定由北京市消防局负责分发。

48. 本规定由北京市消防局负责回收。

49. 本规定由北京市消防局负责销毁。

50. 本规定由北京市消防局负责保管。

51. 本规定由北京市消防局负责复制。

52. 本规定由北京市消防局负责分发。

53. 本规定由北京市消防局负责回收。

54. 本规定由北京市消防局负责销毁。

55. 本规定由北京市消防局负责保管。

56. 本规定由北京市消防局负责复制。

57. 本规定由北京市消防局负责分发。

58. 本规定由北京市消防局负责回收。

59. 本规定由北京市消防局负责销毁。

60. 本规定由北京市消防局负责保管。

61. 本规定由北京市消防局负责复制。

62. 本规定由北京市消防局负责分发。

63. 本规定由北京市消防局负责回收。

64. 本规定由北京市消防局负责销毁。

65. 本规定由北京市消防局负责保管。

66. 本规定由北京市消防局负责复制。

67. 本规定由北京市消防局负责分发。

68. 本规定由北京市消防局负责回收。

69. 本规定由北京市消防局负责销毁。

70. 本规定由北京市消防局负责保管。

71. 本规定由北京市消防局负责复制。

72. 本规定由北京市消防局负责分发。

73. 本规定由北京市消防局负责回收。

74. 本规定由北京市消防局负责销毁。

75. 本规定由北京市消防局负责保管。

76. 本规定由北京市消防局负责复制。

77. 本规定由北京市消防局负责分发。

78. 本规定由北京市消防局负责回收。

79. 本规定由北京市消防局负责销毁。

80. 本规定由北京市消防局负责保管。

81. 本规定由北京市消防局负责复制。

82. 本规定由北京市消防局负责分发。

83. 本规定由北京市消防局负责回收。

84. 本规定由北京市消防局负责销毁。

85. 本规定由北京市消防局负责保管。

86. 本规定由北京市消防局负责复制。

87. 本规定由北京市消防局负责分发。

88. 本规定由北京市消防局负责回收。

89. 本规定由北京市消防局负责销毁。

90. 本规定由北京市消防局负责保管。

91. 本规定由北京市消防局负责复制。

92. 本规定由北京市消防局负责分发。

93. 本规定由北京市消防局负责回收。

94. 本规定由北京市消防局负责销毁。

95. 本规定由北京市消防局负责保管。

96. 本规定由北京市消防局负责复制。

97. 本规定由北京市消防局负责分发。

98. 本规定由北京市消防局负责回收。

99. 本规定由北京市消防局负责销毁。

100. 本规定由北京市消防局负责保管。



2026/07/06 16:10