

关于对鹤山市珠西物流园核心区 97 亩
土地平整工程待开挖的约 54 万立方
米砂土石余泥余渣的现行市场
拍卖底价的价格评估报告书

旭泰[阳评]字（2022）第 054 号

广东旭泰房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司

二〇二二年一月二十七日

目 录

注册价格鉴证评估师声明	3
评估报告书摘要	4
评估报告正文	5
一、委托估价方	5
二、受托估价方	5
三、评估项目	5
四、评估目的	6
五、评估基准日	6
六、评估价值类型及定义	6
七、评估依据	6
八、评估方法	7
九、评估过程	9
十、评估结论	9
十一、评估限定条件	10
十二、特殊说明事项	10
十三、评估日期	10
十四、评估人员	10
十五、附件	11

注册鉴证评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

二、评估的报告分析和结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

三、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关的评估经验，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

四、评估对象涉及的资料由委托方提供；所提供的资料真实性、合法性、完整性、恰当使用评估报告是委托方责任。

五、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

六、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与注册价格鉴证师、价格评估鉴证员及其所在评估机构无关。

七、评估报告使用者应关注特别事项说明中的特别事项对评估结论产生的影响，并注意评估结论多对应的使用限制条件。

八、评估报告对本次委托有效，不作它用。未经本评估机构同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，评估报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

关于对鹤山市珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖 的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的现行市场 拍卖底价的价格评估报告书摘要

旭泰 [阳评]字 (2022) 第 054 号

一、评估目的：拟为鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会对珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的现行市场拍卖底价提供评估标的的价格参考。

二、评估基准日：2022 年 01 月 24 日。

三、评估对象和评估范围：按委托方提供的相关数据资料，对珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的现行市场拍卖底价进行评估。

四、价格定义：价格所指是在评估基准日，采用公开市场价格标准而确定的客观合理价格。

五、评估方法：本次委估对珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的现行市场拍卖底价确定采用市场法进行评估。

六、评估结论：经评估，因鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会的需要，按委托方提供的相关数据资料，对珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的现行市场拍卖底价在评估基准日的评估价格为人民币：叁佰叁拾壹万陆仟零玖拾陆元整 (¥3316096.00 元)。

七、评估报告提交日期：为 2022 年 01 月 27 日。

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文。

关于对鹤山市珠西物流园核心区 97 亩 土地平整工程待开挖的约 54 万立方 米砂土石余泥余渣的现行市场 拍卖底价的价格评估报告

旭泰 [阳评] 字 (2022) 第 054 号

鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会：

根据你们的委托，我司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法。因鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会的需要，按委托方提供的相关数据资料，对珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的现行市场拍卖底价进行价格评估。现将价格评估情况综述如下：

一、委托估价方

鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会。

二、受托估价方

广东旭泰房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司。

三、评估项目

按委托方提供的相关数据资料，对珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的

现行市场拍卖底价进行评估。

四、评估目的

拟为鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会对珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的现行市场拍卖底价提供评估标的的价格参考。

五、评估基准日

2022 年 01 月 24 日。

六、评估价值类型及定义

由于本次委估的是砂土石余泥余渣价值类的评估，故本次评估项目采用的价值类型是市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行公平的交易的价值估计数额。

七、评估依据

(一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国价格法》（主席令第 92 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
- 3、原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 4、中国资产评估协会关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中协评[2017]42 号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；

6、其他相关的法律、法规、政策。

(二) 委托方提供的有关资料

1、鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会的价格评估委托书；

2、委托方提供的《珠西物流园 97 亩土地平整工程岩土工程勘察报告》（初勘阶段）的复印件；

3、其他相关资料。

(三) 估价方收集的有关资料

1、市场调查搜集的有关价格信息；

2、其他相关资料。

八、评估方法

评估的方法主要有收益法、成本法、市场法。

收益法是对资产未来产生的净利润或净现金流量按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。由于本次委估的是珠西物流园区待开挖的砂土石余泥余渣的价值，故此次评估不适用收益法进行。

成本法是从成本的角度来衡量资产的价值，它首先估算与评估对象完全相同或功能相同的全新资产的成本，再估算资产的成新率，评估出资产的价值。本次委估的珠西物流园区待开挖的砂土石余泥余渣的价值，由于相关的历史参数在现场难以取得，故此次评估不适用成本法进行。

市场法适合市场发育较完善的地区，当存在有同类资产

的交易市场或较多的交易实例时运用“市场法”，是获取资产价值较为简洁的方法。本次委估的珠西物流园区待开挖的砂土石余泥余渣的价值，由于在当地公开市场上的交易实例多，且交易价格透明，故此次评估适用市场法进行。

综合所述委估资产不适合收益法和成本法，而由于在公开市场交易实例多，且市场交易价格透明，符合市场法的适用条件，根据本次评估目的，本次评估主要采用市场法。

九、估价对象概况及估价过程

（一）估价对象概况

本次评估的珠西物流园核心区 97 亩的土地平整工程项目为未开挖的土石方砂土余泥余渣。根据委托方提供的资料所知，该项目位于广东省江门鹤山市珠西物流园内，场地东邻广珠铁路江门北站，西、南侧为在建道路及在建珠西物流园一期工程，北侧为空地。且项目分为两个地块，其中地块一规划占地面积约为 35843 平方米、南侧地块二占地面积约为 29284 平方米，合计为 65127 平方米（约合 97 亩）。且地表现状为丘陵岗地，周边交通尚属便利。

根据委托方提供《珠西物流园 97 亩土地平整工程岩土工程勘察报告》（初勘阶段）结合珠西物流园 97 亩土地平整工程施工图设计文件等相关资料了解到，待估开挖残坡积层土石方余泥余渣的方量 164595 立方米，全风化花岗岩土石方余泥余渣的方量 32919 立方米，强风化花岗岩土

石方余泥余渣的方量 351136 立方米，则本次开挖土方量 164595m³，开挖石方量 384055m³。另填方的土方量 3862m³，剩余 544788m³土石方考虑外运。

（二）估价流程

我司接受委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估方案。

- 1、接受委托，明确委托目的、委托内容、估价时点等；
- 2、现场勘察，对估价对象进行核实，并现场拍照；
- 3、确定评估方法，采集市场价格信息，经计算得出价格评估结果。

（三）具体估价过程

根据委托方提供的资料及到现场勘察所知，本次委估鹤山市珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米土石方余泥余渣主要由残坡积层土石方、全风化花岗岩土石方和强风化花岗岩土石方组成。则具体评估过程如下：

评估价格=评估单价×数量

实例：待挖残坡积层土石方余泥余渣的土方量 164595 立方米，预留填土方量 3862 立方米，则剩余待挖可以出售的土方量 160733 立方米，处于尚未开挖状态，且部分带植被等有机物。本次评估根据委托方提供的土工样本试验报告等相关资料，参照《建设用砂》规定的砾石、泥及天然砂的

有关数值，根据替代原则，评估人员通过调查当地市场上近段时间的土石方交易案例，且在成交案例的基础上，参照泥、砂等颗粒含量比例影响土石方价格的各项因素进行调整修正，综合分析，确定待挖残坡积层土石方余泥余渣的整体市场拍卖单价为 5.1 元/m³，则待开挖残坡积层土石方余泥余渣的市场拍卖底价为：

$$\begin{aligned}\text{评估价格} &= 5.1 \text{ 元/m}^3 \times 160733 \text{ m}^3 \\ &= 819738.3 \text{ 元}\end{aligned}$$

根据上述市场法评估的计算方法，计算得出待开挖的全风化花岗岩土石方余泥余渣和强风化花岗岩土石方余泥余渣的市场拍卖底价。

待开挖 32919m³的全风化花岗岩土石方余泥余渣的整体市场拍卖单价为 6.5 元/m³，则

$$\begin{aligned}\text{待挖全风化花岗岩的拍卖底价} &= 6.5 \text{ 元/m}^3 \times 32919 \text{ m}^3 \\ &= 213973.5 \text{ 元}\end{aligned}$$

待开挖 351136m³的强风化花岗岩土石方余泥余渣的整体市场拍卖单价为 6.5 元/m³，则

$$\begin{aligned}\text{待开挖强风化花岗岩的拍卖底价} &= 6.5 \text{ 元/m}^3 \times 351136 \text{ 立方米} \\ &= 2282384 \text{ 元}\end{aligned}$$

综合计算得出鹤山市珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的现市场拍卖底价为 3316096 元。则具体的评估值（详见《鹤山市珠西物

流园核心区待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的评估
明细表》。

十、评估结论

经评估，因鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会的需要，按委托方提供的相关数据资料，对珠西物流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的现行市场拍卖底价在评估基准日的评估价格为人民币：叁佰叁拾壹万陆仟零玖拾陆元整(¥3316096.00 元)。

十一、评估限定条件

委托方提供资料客观真实。

十二、需要特殊说明的事项：

(一) 委托方提供资料的真实性应由委托方负责。

(二) 评估结果仅供参考，价格评估报告的有效期为壹年（即评估报告送达之日起壹年内有效），随着估价对象变化评估结果应作调整。

(三) 评估报告仅对本次委托有效，不作它用。未经评估机构同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，评估报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上，报告最终解释权为本评估机构所有。

(四) 评估机构和评估人员与评估内容没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

(五) 委托方如对评估结果有异议，可于评估报告送达

之日起 15 日内向评估机构提出重新评估或补充评估。

十三、评估日期

2022 年 01 月 24 日至 2022 年 01 月 27 日

十四、评估人员

姓名	估价师类别	评估人员
王 蓓	价格鉴证师	
孙丽娟	价格鉴证师	
吴浩权	价格评估员	

十五、附件

(一) 鹤山市珠西物流园核心区待开挖的约 54 万立方米砂土石余泥余渣的评估明细表；

(二) 鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会的价格评估委托书；

(三) 鹤山市珠西物流园核心区待开挖土地的现场的相片；

- (四) 委托方提供的相关资料;
- (五) 价格评估机构资质证书复印件;
- (六) 价格评估人员资质证书复印件。

广东旭泰房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司

2022 年 01 月 27 日



鹤山市珠西物流园核心区待开挖的约54万立方米砂石余泥余渣的评估明细表

委托方：鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会							评估基准日：2022年1月20日		金额单位：人民币						
序号	项目名称	类别	单位	数量	评估单价	评估值	备注								
1	待开挖出售的土方	残坡积层	m³	160733	5.1	819, 738. 30	本次评估的对象名称、数量是根据委托方提供的《珠西物流园97亩土地平整工程岩土工程勘察报告》（初勘阶段）及珠西物流园97亩土地平整工程项目的施工图设计文件等相关资料分析确定的								
2	待开挖出售的石方										全风化花岗岩	m³	32919	6. 5	213, 973. 50
3	待开挖出售的石方														
合计：				544788		3, 316, 096					取整				

价格评估委托书

广东旭泰房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司：

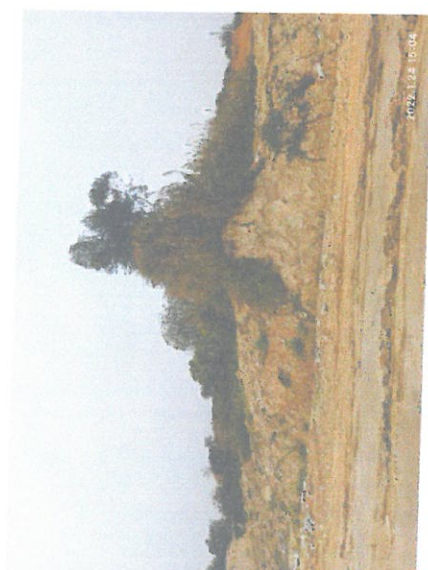
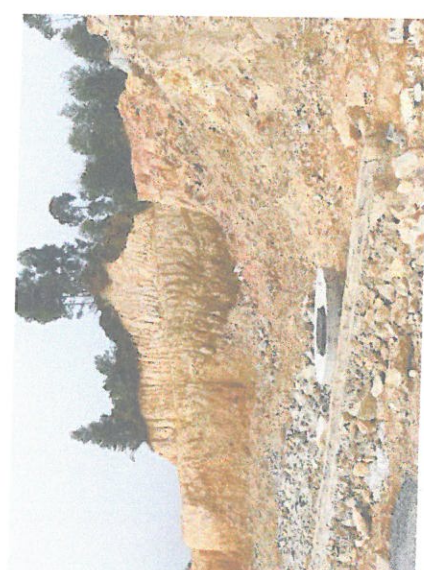
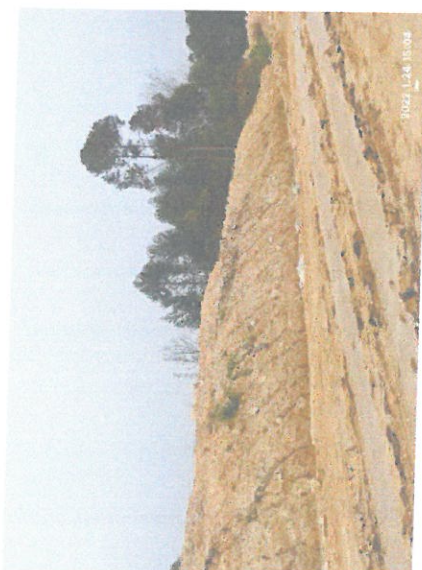
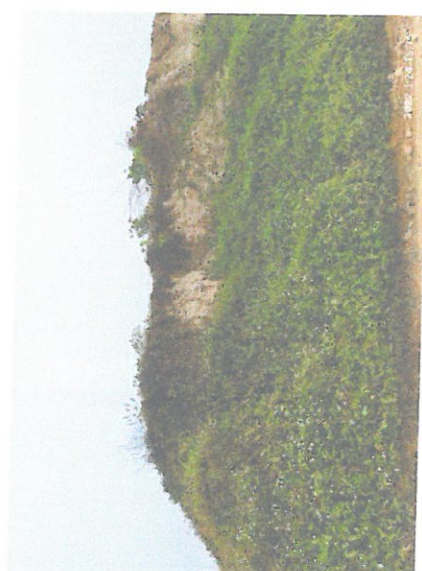
因我鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会的需要，现委
托你司按我方提供所需评估标的的相关数据资料，对珠西物
流园核心区 97 亩土地平整工程待开挖的约 54 万立方米砂土
石余泥余渣的现行市场拍卖底价 进行价格评估鉴定。
(鉴定基准日：2022 年 1 月 24 日)。

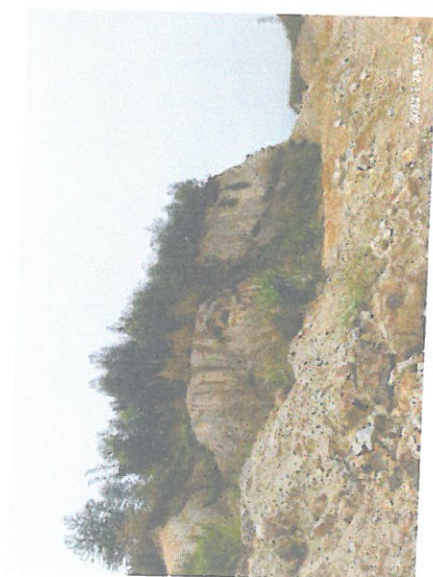
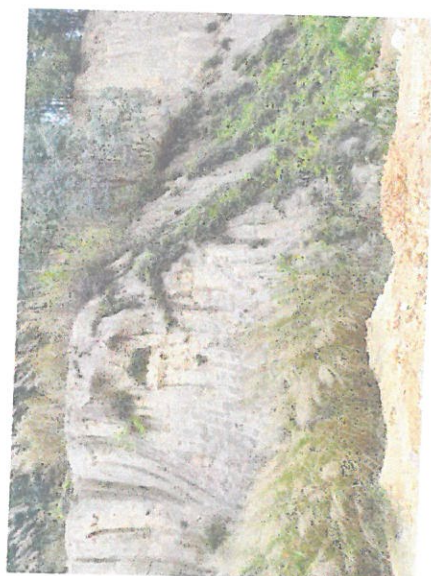
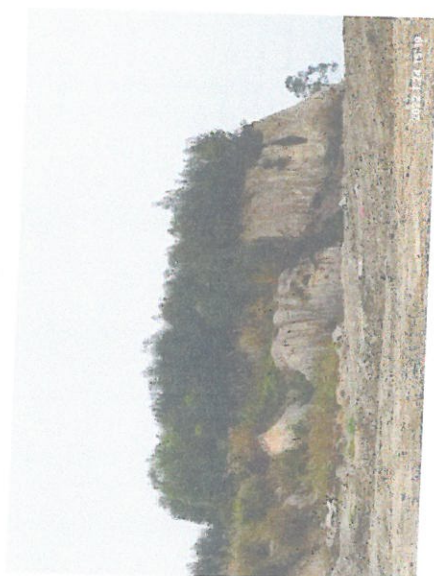
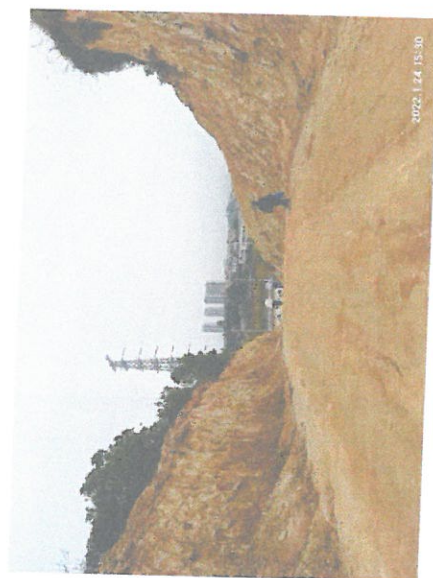
附件：1. 珠西物流园 97 亩土地平整工程岩土工程勘察报
告；
2. 珠西物流园 97 亩土地平整工程施工图设计报告。

委托人：

联系电话：13827071444

2022 年 1 月 24 日





设计说明

一、概述

1、工程概况

(1) 工程位置: 鹤山市区江门北站地区规划区内, 疏港大道以东, 广珠铁路以西。

(2) 工程范围: 项目红线范围面积 65127.57m²。工程内容包括清单、场地平整、边坡、植被绿化等。

2、设计依据:

(1)、项目范围 1:2200 测量地形图, 2020 年 5 月;

(2)、《江门北站及周边地区控制性详细规划》;

(3)、《珠西物流园97亩土地平整工程岩土工程勘察报告》2021年6月；

(4)、《建筑土石方工程安全技术规程》(JGJT 180-2009);

(5)、《土方与爆破工程施工及验收规范》(GB 50201-2012);

(6)、《建筑地基基础工程施工质量验收标准》(GB 50202-2018);

(7)、其它现行有关国家、省、市颁布的规范、规定。

二、施工技术要求

1、施工控制标高：根据《江门北站及周边地区控制性详细规划》中的道路红线交点控制标高及场地控制标高进行设计。

2、场平施工完工后平均高程允许偏差为 $\pm 50\text{mm}$ 。

3、填料要求:

①回填土源的质量要达到要求,采用本场地开挖的三类土回填,应坚决杜绝渣土进入场地。

②不得使用硷块、土块等影响后续建构筑物基础施工的物料。

③不得使用草皮、淤泥、耕土、冻土、膨胀性土以及有机质含量大于5%

1

的土:

4、场平工程量

(1)清表:该部分工程量可并入挖方工程量。

(2)挖填方量:

①计算软件: 飞时达; 计算方法: 方格网法、地层土土方量法

②计算成果:

方格网法:挖方-548651.3立方米,填方3862.75立方米。

地层土方量法: 挖方 337877.58 立方米, 各层土方量如下图所示:

土石方表(地层土方量法计算)

土、石等级 (按土石方分类标准)	土、石类别 (按土石方分类标准)	土岩石分 类 (按定额)	土壤及岩石名称	方量 (立方米)	占比
I	松土	土方	①素填土、②粉质粘	9295.3	0.27
II	普通土	土方	③砂质粘性土	12106	0.03
III	硬土	极软岩	④-1 全风化花岗岩	21955	0.06
IV	软石	软岩	④-2 强风化花岗岩	221809	0.64

由于钻孔间隔较大,地层土方量法(50mx50m)计算精度低于方格网法(5mx5m),且部分范围缺乏钻孔,故以地层土方量法确定各土层占比,最终填挖方量以方格网法为准。

则各层开挖土石方量如下:

土石方表 (最终)

土、石等级 (按土石方分类标准)	土、石类别 (按土石方分类标准)	土、石分类 (按定 额)	土壤及岩石名称	方量 (立方 米)	占比
I	松土	土方	①素填土、②粉质粘土	148135	0.27
II	普通土	土方	③砂质粘性土	16459	0.03
III	硬土	极软岩	④-1 全风化花岗岩	32919	0.06
IV	软石	软岩	④-2 强风化花岗岩	351136	0.64

则本次开挖土方量总计 164595m³, 开挖石方量总计 384055m³。

[illegible]

另填方总计 3862m³。

剩餘 544788 立方米土石方考慮外運。

5、坡面绿化

场地填挖方边坡按 1:2 的坡率放坡, 坡高不大于 8m, 坡面直接植草喷播。

四、施工组织及注意事项

1、场平工程

(1) 场平：场地范围及土石方开挖含量较大，正式开挖及填方前，施工单位应先行编制土石方开挖及填方施工方案，并报业主及监理单位批准后方可实施。施工场地内开挖运输相互交叉施工，工程测量复杂，难度大，需精心施工。为减少土方外运工作量，宜尽量挖边填；施工前做好土方平衡方案，尽量做到土方不外运；如必须外运时，应先行安排后弃土场，同时做好场地内扬尘治理工作，确保不污染环境。

(2) 施工前做好测量工作, 对业主交付的控制点进行加密联测符合精度要求, 则以书面形式上报测量监理, 进行复测签字认可后使用;

(3) 施工平面布置力求经济合理, 临时设施数量满足施工阶段的施工要求, 生产设施尽量临近施工现场; 根据现场实际情况或需要做井字型便道, 将场地分为数块, 化整为零, 然后根据施工进度或甲方要求分块或几块同时施工; 施工便道设置在不影响施工区域范围内, 防止影响挖填方的正常施工, 施工便道宜采用风化岩或硬土结合填筑。

(4) 清表及场平：开挖及填方前，应先行拆除场地内的障碍物，如杆线和房屋等。必要时与当地部门联系共同商定，减少不必要的麻烦。施工前将填方范围内的树木、灌木、垃圾、有机物残渣及原地面以下 10-30cm 内的草皮和表土清除。对妨碍视线、影响行车的树木、灌木丛等进行砍伐或移植及清理。将树根全部挖除，清除的垃圾由装载机配备汽车运至指定堆放区。

平坦地带利用推土机推除地表致土、集中堆放。采用挖掘机与推土机配合,清除芦苇荡、杂草及拆除树根;清表后,晾晒 1-2 天后,压路机复压。

(5) 沟塘排水清淤：本场地地块一和地块二北侧有山塘分布，沟塘填方前应先行排水清淤抽。沟塘清淤宜一次挖清，请监理工程师验收，大塘的清淤采用如下办法进行施工：修整塘埂，以确保挖掘机有足够的作业面展开作业；挖掘机、压路机停放在修整好的塘埂上，先对塘边进行清淤；机械行进路线：由一台或多台挖掘机由边向中，由一侧向另一侧进行清淤；在挖掘机机臂长范围内小面积清淤完成后，请监理测设底高程，并验收清淤质量，满足要求后，回填 60-80CM 厚土方，压路机及时碾压密实后分层填筑。到设计标高，挖掘机向前递进，再次清淤并回填，以此类推。

(6) 清淤质量控制: 设专人现场指挥, 并协调调度机械, 有条不紊的进行施工; 前道清淤工序不彻底, 不进行回填, 避免挤淤; 控制好回填土质量, 保证达到密实度要求后, 才递进清淤, 以防止自卸车递进时, 发生陷车现象; 清淤深度一般不超过 3m, 对于淤泥深度超过 3m 的塘, 清淤至 3m 深时请甲方及监理查看现场, 确定是否继续清淤。若水塘清淤没有到 3m 即见原状土, 即刻停止挖土, 做回填处理。对于淤泥较深的塘, 清淤后采用风化岩封层, 厚度为 1m 左右。清淤工程量的计算: 清淤前和清淤后分别请甲方及监理测量标高及清淤面积, 三方现场确认。挖掘的淤泥宜尽量外运处理。

(7) 填方施工: 应控制好场地回填总体施工顺序; 填土要求建议如下: 回填土源采用场地内的三类土, 应坚决杜绝渣土进入场地。为便于后期处理填土地基, 填土时应尽量避免采用大的块石、淤泥等回填; 压实控制: 每层填筑厚度符合要求, 通过压路机碾压遍数以及外观轮迹, 来检查压实质量。碾压由慢到快, 由低到高, 后轮重叠 50CM 轮宽, 前后相邻段重叠 150CM。碾压过程中出现弹簧、松散、起皮等现象时, 局部翻开晾晒或挖

价格评估机构资质登记证书

证书编号: PGJZ-033

机构名称: 广东旭泰房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司

机构类别: 综合、涉讼类

信用等级: 二级

机构地址: 阳江市江城区平湾路121号301

资质范围:

根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》相关规定, 该机构具有从事价格政策法规咨询、价格成本调查、测算、在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、拆迁物、车辆及车物损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。



发证单位:

证书有效期: 至 2024 年 08 月 02 日

2021年08月03日



持证人签名:

证书编号: 0127

姓名: 王蓓

性别: 女

身份证号码: 430202197705064027

执业类别: 价格鉴证师

执业单位:

广东旭泰房地产土地评估工程咨询
经济鉴证有限公司

签发日期: 2018-04-26

登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予登记。

登记有效期至: 2024-04-25

登记单位印章

登记日期: 2021-04-26



广东省价格评估鉴证
专业人员执业登记证书

广东省价格和产业发





持证人签名:

证书编号: 0130

姓名: 孙丽娟

性别: 女

身份证号码: 530122197009291123

执业类别: 价格鉴证师

执业单位:

广东旭泰房地产土地评估工程咨询
经济鉴证有限公司

签发日期: 2018-04-26

登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予登记。

登记有效期至: 2024-04-25

登记单位印章:

登记日期:



广东省价格评估鉴证 专业人员执业登记证书

广东省价格和产业发展有限公司制



工作单位: 广东旭泰房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司

专 业: 价格评估鉴证

登记时间: 2018年5月18日

发证机构: 广东省价格和产业品牌发展协会

发证日期: 2018年5月18日



姓 名: 吴浩权

性 别: 男

身份证号码: 441702199412170319

证书编号: YJ 0353

审验登记



有效期从2018年05月18日至2021年05月17日

审验登记



有效期从2021年05月18日至2024年05月17日

2022-12-27
约54万立方米砂石土石余泥
市场拍买底价的价格评估报告书有效