

房地产评估报告

报告编号：深长基评字（2022）第G036号

项目名称：深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图
则05-24地块非农建设用地合作开发项目涉及深
圳市南门墩上村股份合作公司拟置换物业价值
评估报告

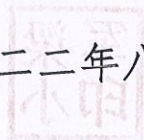
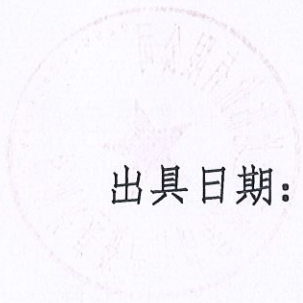
委托人：深圳市南门墩上村股份合作公司

估价机构：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：冼汉新 注册号：4420050052

周 娜 注册号：4420080011

出具日期：二〇二二年八月二十九日



致估价委托人函

深圳市南门墩上村股份合作公司：

承蒙委托，我对深圳市南门墩上村股份合作公司位于深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则05-24地块非农建设用地合作开发项目中的拟置换物业价值进行评估，估价目的为委托方集体资产备案提供价值参考依据。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据国家、广东省、深圳市有关政策、法规、制度、房地产估价规范，结合委托方提供的资料，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，评定估价对象于价值时点2022年7月23日在满足本报告假设和限制条件下的评估价值为**¥34,085.02万元**，大写：人民币**叁亿肆仟零捌拾伍万零贰佰元整**，详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

序号	权利人	类型	置换面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
1	深圳市南门墩上村股份合作公司	商业	4,900	61,500	30,135.00
2		货币补偿	--	--	3,950.02
合计		--	--	--	34,085.02

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

梁小军印

二〇二二年八月二十九日

目录

估价师声明	1
(一) 估价的假设条件	2
(二) 报告应用的限制条件	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
估价技术报告	10
一、估价对象描述与分析	10
二、市场背景描述与分析	12
三、估价对象最高最佳利用分析	24
四、估价方法适用性	24
五、估价测算过程	25
六、估价结果确定	30
附件	32

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。
- 5、我们已于对估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

估价假设和限制条件

(一) 估价的假设条件

1、估价对象的评估价值基于以下假设：

(1) 一般假设

估价对象的建筑面积等有关数据以委托方提供的《委托书》为准，我司未对其进行实地丈量，对其准确性我方不做核实，如有争议，我司对此不承担责任。

(2) 未定事项假设

本报告中的土地剩余使用年限按用地最高年限进行测算，并且设定物业的剩余经济寿命与土地的剩余使用年限一致。即截止价值时点，商业物业剩余经济寿命为40年。

(3) 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实的事项，故本估价报告无背离事实事项的假设。

(4) 不相一致假设

无不相一致假设。

(5) 依据不足假设

本次估价的物业的土地剩余使用年限为最高使用年限，并且物业的剩余经济寿命与土地的剩余使用年限一致。

2、估价中未考虑的因素及一些特殊处理：

(1) 假设估价对象无权属纠纷，未设定抵押、质押等担保，未对外投资入股、转让，不存在司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该资产权利的情形，也不存在法律、法规规定禁止估价对象按本次估价目的使用的其他情形；

(2) 相关补偿政策将保持稳定未发生重大调整；

(3) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

(4) 市场价格为市场平均价格，不考虑特殊买家额外出价在此期间的材料费、机械费、人工费等建造成本保持稳定。

(5) 价值时点与实地查勘之日估价对象状况一致。

(6) 商业房屋结构为框架结构，目前处于项目初期，商业强排具体规划未定论，本次依据委托方提供的初步假设，商业共四层，公共部分精装修，其余部分毛坯。

(7) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的价值，估价时不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；

不考虑租赁因素的影响，是指房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指估价价值中不扣除房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

(8) 估价结果未考虑未来处置风险；

3、本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其累加结果可能因小数位的取舍而与报告中合计结果略有出入，但最终以合计结果为准。

4、必须说明，我们仅就本报告中所载估价目的对房屋的价值做出评估，不对其它用途负责。

(二) 报告应用的限制条件

1、本报告确定的估价结果，是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点所形成的市场价值，仅适用于本次报告所确定的特定目的，

本结果对用于其他方面的客观性未作探讨。

2、本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、结果报告、技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

3、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律连带责任。

4、本报告未经委托人同意，不随意向委托人、报告审查部门及相关当事人之外的单位或个人提供，报告书的内容不发表于任何公开的媒体上。

5、本项目以进场查勘之日2022年7月23日作为价值时点。

6、本报告各附件为本报告的重要组成部分，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。

7、本报告在市场无较大波动情况下有效使用期限为出具报告之日起一年内应用有效，即自2022年8月29日至2023年8月28日内应用有效。在此有效期内，若作价标准或国家相关政策发生重大变化，应重新估价。

估价结果报告

一、估价委托人

深圳市南门墩上村股份合作公司

二、房地产估价机构

估价机构全称：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁小军

统一社会信用代码：9144030075863033XE

营业执照营业期限：自二〇〇四年三月一日至二〇二四年三月一日

住 所：深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路57号侨福大厦7DC、H

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200024

有效期限：2023年11月01日止

三、估价目的

为委托方集体资产备案提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）现状情况：

根据委托方提供的《委托书》，估价对象位于深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则05-24地块非农建设用地合作开发项目，置换物业为深圳市南门墩上村股份合作公司拟置换商业物业4,900平方米及另合作方给予股份公司货币补偿3,950.02万元。

（二）权属情况：

根据委托方提供的《委托书》相关资料，权利人为深圳市南门墩上村股份合作公司。

五、价值时点

以现场查勘之日2022年7月23日为价值时点。

六、价值类型

本次估价项目采用市场价值标准，估价结果为估价对象在公开市场上最可能形成的价格。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金額。

七、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果与估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1、国家和地方有关法律、法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正）；

(2) 《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；

(4) 《房地产估价机构管理办法》（2018年修正）；

(5) 《广东省房地产评估条例》（1994）；

(6) 深圳市人民政府关于印发《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》的通知（2004年6月26日，深府[2004]102号）

(7) 关于印发《龙岗区城市化转地后非农建设用地补划和调整置换暂行办法》的通知（深龙府（2011）82号2011年12月30日）

(8) 关于印发《龙岗区非农建设用地管理办法》的通知（深龙府办规（2020）2号2020年12月26日）

(9) 关于印发深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定的通知（深府（2011）198号2011年12月19日）

(10) 深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》的通知（深龙府办规（2022）2号）

2、估价技术依据

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、委托估价方提供的资料

- (1) 《委托书》；
- (2) 其它相关资料复印件。

4、估价机构掌握的有关资料

- (1) 房地产市场交易价格、租赁价格信息；
- (2) 估价对象现场查勘记录；
- (3) 估价对象实物照片；
- (4) 估价对象周边环境等状况。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

根据估价目的和估价对象的具体情况，经过反复研究，估价对象产权用途为商业，周边类似房地产市场交易较活跃，同一供需圈内有近期可比交易案例，适宜采用比较法测算；由于近年来深圳市房地产市场的快速发展，房地产行业存在超额垄断利润，使房地产的售价已

经远远偏离其建造成本，故不采用成本法估价；估价对象虽为具有收益或潜在收益，但现行市场租售比严重背离，故不适宜采用收益法。

比较法，是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似交易案例进行比较，对这些类似交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，确定估价对象的评估价值为¥34,085.02万元，大写：人民币叁亿肆仟零捌拾伍万零贰佰元整，详见《估价结果汇总表》。

十一、注册房地产估价师

序号	姓名	注册号	签名
1	洗汉新	4420050052	
2	周娜	4420080011	

十二、估价作业期

2022年7月23日至2022年8月29日。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1、整体区位状况

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 46'$ 至 $114^{\circ} 37'$ ，北纬 $22^{\circ} 27'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相连；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山区，南连罗湖区、盐田区，西接龙华区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积388.21平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙11个街道，111个社区。龙岗距香港30公里，距广州150公里，位于深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区，作为落实深圳市东进战略的核心区和主战场，发挥粤港澳大湾区深圳引领作用的重要支撑点。

2、位置状况描述

估价对象位于深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则05-24地块非农建设用地合作开发项目，具体位置详见附件《估价对象位置图》。

3、交通状况描述

待估宗地所处区域位置为深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则05-24地块，周边主要有政清路、文康路等。附近有地铁三号线“木棉湾站”，公交站台“布吉街道办”M403路、M463路等多路公共汽车经过，交通较为便利。

4、外部配套设施状况描述

(1) 外部基础设施：道路、给水、排水（雨水、污水）、电力、通信（如电话、互联网、有线电视）、燃气、供热等设施配套完备。

(2) 外部公共服务设施：附近有石芽岭公园、文景社区公园、文景小学、深圳科城实验学校、深圳市龙岗区第二人民医院、中国建设银行（吉华支行）、广发银行（布吉支行）、佳兆业广场（布吉店）、华润万家（布龙路店）等。交通便捷程度好，基础设施和公用设施条件较好，环境景观较佳，区域状况对土地价格是有利的

5、环境状况描述

(1) 自然环境：位于布吉中心片区，外部环境比较优美、整洁，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好。

(2) 人文环境：估价对象所在地区治安状况良好、相邻房地产的利用状况大部分为住宅为主。

(3) 景观：无特殊景观。

(二) 实物状况描述与分析

根据委托方提供的《委托书》等相关资料，估价对象位于深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则05-24地块非农建设用地合作开发项目，置换物业为深圳市南门墩上村股份合作公司拟置换商业物业4,900平方米及另合作方给予股份公司货币补偿3,950.02万元。

（三）权益状况描述与分析

1、土地权益状况

（1）土地使用权状况：本次测算的物业土地剩余使用年限按最高年限进行测算，即截止价值时点，商业物业的土地剩余使用年限为40年。

（2）他项权利设立情况：未设立抵押权等他项权利。

（3）其他特殊情况：无。

2、建筑物权益状况

根据委托方提供的《委托书》等相关资料，权利人为深圳市南门口墩上村股份合作公司。

二、市场背景描述与分析

1、宏观经济

（1）2021年全国经济运行情况

初步核算，全年国内生产总值1143670亿元，比上年增长8.1%，两年平均增长5.1%。其中，第一产业增加值83086亿元，比上年增长7.1%；第二产业增加值450904亿元，增长8.2%；第三产业增加值609680亿元，增长8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.4%，第三产业增加值比重为53.3%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长5.3个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.1个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长1.7个百分点。全年人均国内生产总值80976元，比上年增长8.0%。国民总收入[4]1133518亿元，比上年增长7.9%。全员劳动生产率为146380元/人，比上年提高8.7%。

年末全国人口141260万人，比上年末增加48万人，其中城镇常住

人口91425万人。全年出生人口1062万人，出生率为7.52%；死亡人口1014万人，死亡率为7.18%；自然增长率为0.34%。全国人户分离的人口[8]5.04亿人，其中流动人口3.85亿人。

年末全国就业人员74652万人，其中城镇就业人员46773万人，占全国就业人员比重为62.7%，比上年末上升1.1个百分点。全年城镇新增就业1269万人，比上年多增83万人。全年全国城镇调查失业率平均值为5.1%。年末全国城镇调查失业率为5.1%，城镇登记失业率为3.96%。全国农民工总量29251万人，比上年增长2.4%。其中，外出农民工17172万人，增长1.3%；本地农民工12079万人，增长4.1%。

全年居民消费价格比上年上涨0.9%。工业生产者出厂价格上涨8.1%。工业生产者购进价格上涨11.0%。农产品生产者价格下降2.2%。12月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为53个，下降的为17个；二手住宅销售价格同比上涨的城市个数为43个，持平的为1个，下降的为26个。

年末国家外汇储备32502亿美元，比上年末增加336亿美元。全年人民币平均汇率为1美元兑6.4515元人民币，比上年升值6.9%。

新产业新业态新模式加速成长。全年规模以上工业中，高技术制造业增加值比上年增长18.2%，占规模以上工业增加值的比重为15.1%；装备制造业增加值增长12.9%，占规模以上工业增加值的比重为32.4%。全年规模以上服务业中，战略性新兴产业[17]企业营业收入比上年增长16.0%。全年高技术产业投资比上年增长17.1%。全年新能源汽车产量367.7万辆，比上年增长152.5%；集成电路产量3594.3亿块，增长37.5%。全年网上零售额130884亿元，按可比口径计算，比上年增长14.1%。全年新登记市场主体2887万户，日均新登

记企业2.5万户，年末市场主体总数达1.5亿户。

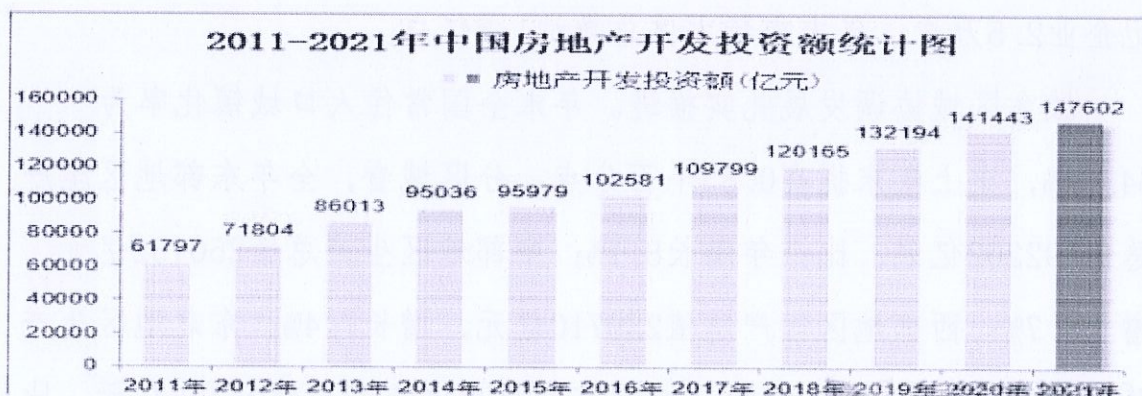
城乡区域协调发展扎实推进。年末全国常住人口城镇化率为64.72%，比上年末提高0.83个百分点。分区域看，全年东部地区生产总值592202亿元，比上年增长8.1%；中部地区生产总值250132亿元，增长8.7%；西部地区生产总值239710亿元，增长7.4%；东北地区生产总值55699亿元，增长6.1%。全年京津冀地区生产总值96356亿元，比上年增长7.3%；长江经济带地区生产总值530228亿元，增长8.7%；长江三角洲地区生产总值276054亿元，增长8.4%。粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略深入实施。

生态环境保护取得新成效。全年全国万元国内生产总值能耗比上年下降2.7%。在监测的339个地级及以上城市中，全年空气质量达标的城市占64.3%，未达标的城市占35.7%；细颗粒物（PM_{2.5}）年平均浓度30微克/立方米，比上年下降9.1%。3641个国家地表水考核断面中，全年水质优良（I—III类）断面比例为84.9%，IV类断面比例为11.8%，V类断面比例为2.2%，劣V类断面比例为1.2%。

（2）全国房地产开发和销售情况

1) 开发投资额

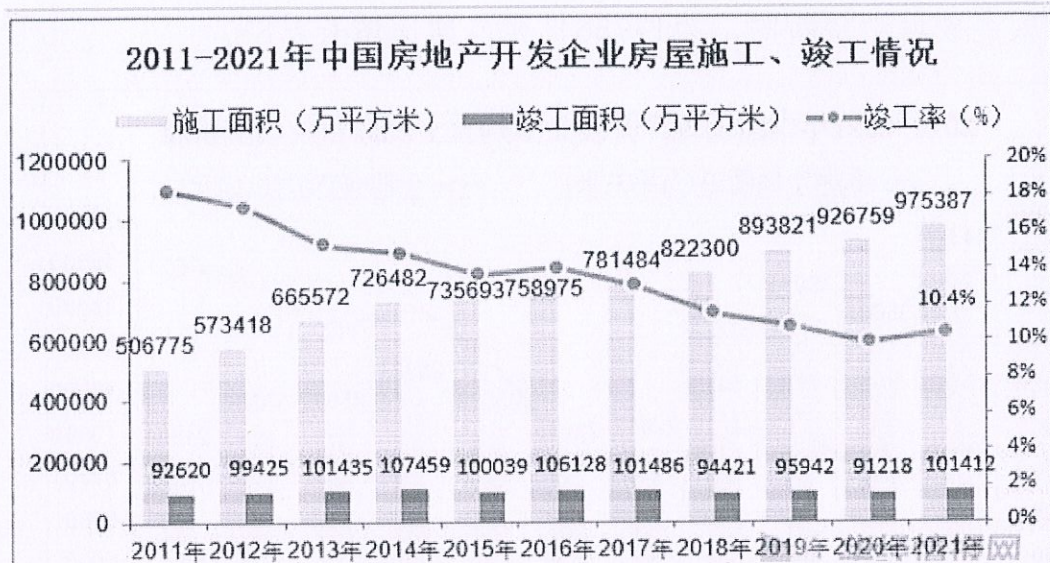
2021年全国房地产开发投资147602亿元，同比增长4.4%。其中，住宅投资111173亿元，比上年增长6.4%；办公楼投资5974亿元，比上年下降8.0%；商业营业用房12445亿元，比上年下降4.8%。



从地区分布来看，2021年房地产开发投资主要集中在东部地区，投资额为77695亿元，占全国比重的52.64%，比上年增长4.2%；其次为西部地区，投资额为33368亿元，占比22.61%；中部地区紧跟其后，投资额为31161亿元，占比21.11%；开发投资最少的东北地区，投资额仅为5378亿元，占比3.64%。2021年东部地区、西部地区、中部地区、东北地区房地产开发投资额相比2020年增幅依次为4.2%、2.2%、8.2%、-0.8%。

2) 施工情况

2021年中国房地产开发企业房屋施工面积975387万平方米，比上年增长5.2%；其中住宅施工面积690319万平方米，增长5.3%。房屋新开工面积198895万平方米，下降11.4%；其中住宅新开工面积146379万平方米，下降10.9%。房屋竣工面积101412万平方米，增长11.2%；其中住宅竣工面积73016万平方米，增长10.8%。



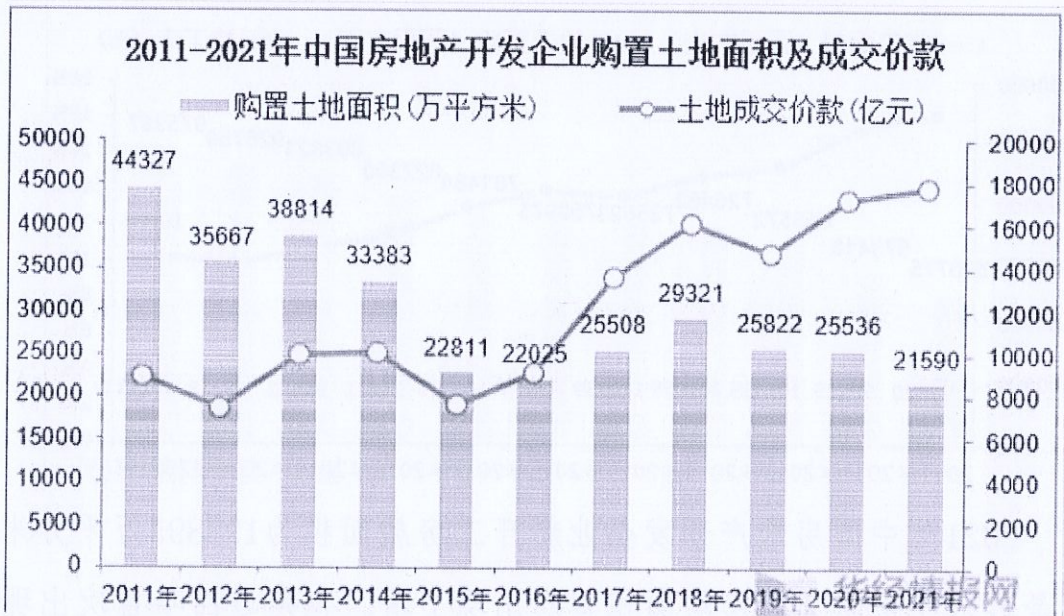
2021年中国房地产开发企业新开工房屋面积为198895万平方米，这是近六年来新开工房屋面积首次出现下滑。也是近四年首次出现住宅新开工面积小于住宅新房销售面积的情况。以往的“年底开工潮”亦不再出现，2021年12月，全国房屋新开工水平与11月持平，为16075万平方米，同比降幅扩大至31%，较11月扩大了10个百分点。



3) 土地购置情况

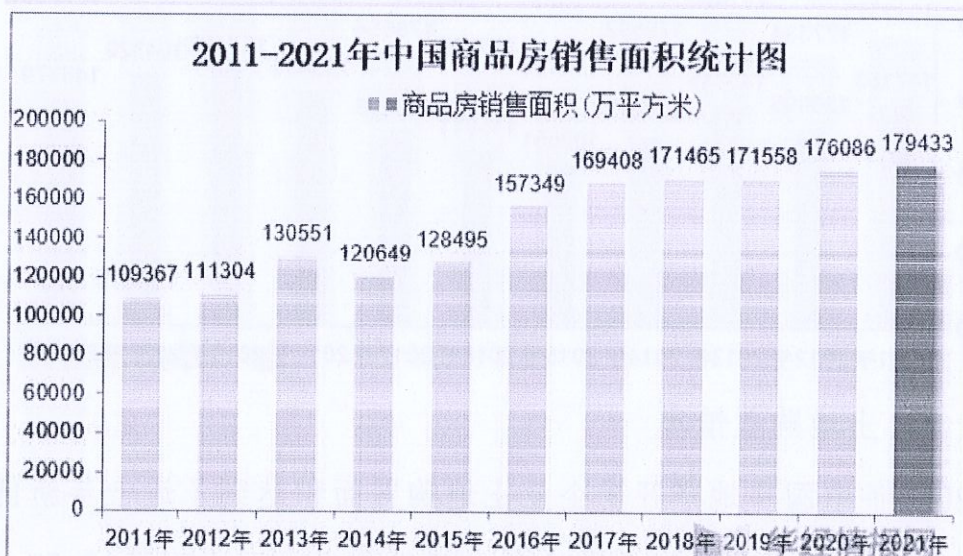
2021年中国房地产开发企业土地购置面积达到了近十年新低，为21590万平方米，比上年减少了3946万平方米，同比下降15.5%；土地

成交价款突破近十年新高，为17756亿元，同比增长2.8%。



4) 商品房销售情况

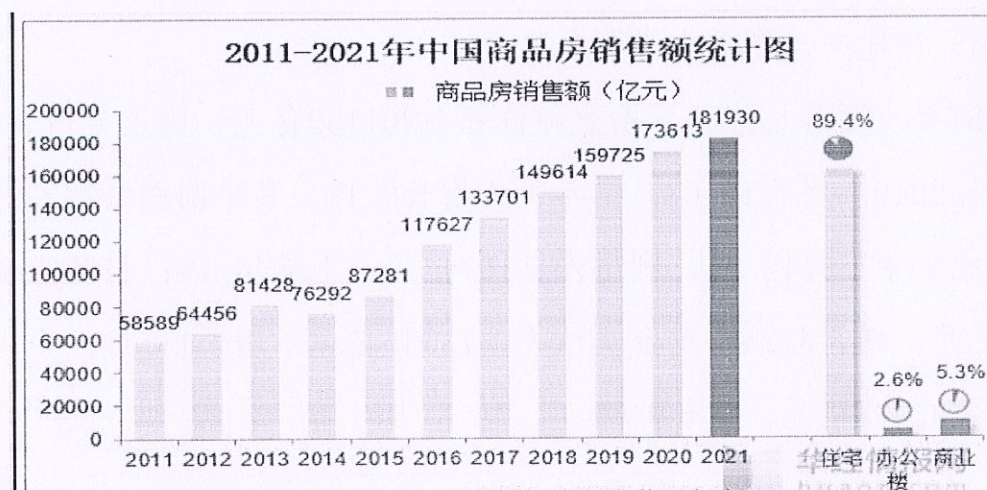
2021年中国商品房销售面积179433万平方米，比上年增长1.9%；比2019年增长4.6%，两年平均增长2.3%。其中住宅销售面积156532万平方米，占比87.24%，比上年增长1.1%；办公楼销售面积3375万平方米，占比1.88%，同比增长1.2%，商业营业用房销售面积9046万平方米，占比5.04%，同比下降2.6%。



2021年，东部地区商品房销售面积73248万平方米，比上年增长

2.7%；中部地区商品房销售面积51748万平方米，增长5.4%；西部地区商品房销售面积47819万平方米，下降1.7%；东北地区商品房销售面积6618万平方米，下降6.4%。

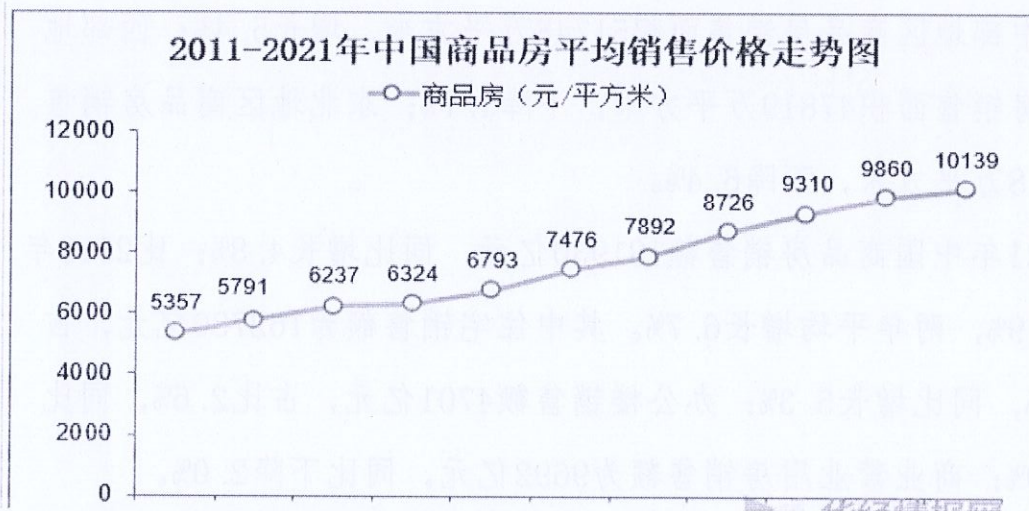
2021年中国商品房销售额181930亿元，同比增长4.8%；比2019年增长13.9%，两年平均增长6.7%。其中住宅销售额为162730亿元，占比89.4%，同比增长5.3%；办公楼销售额4701亿元，占比2.6%，同比下降6.9%；商业营业用房销售额为9692亿元，同比下降2.0%。



2021年，东部地区商品房销售额103317亿元，同比增长8.0%。中部地区商品房销售额38157亿元，同比增长6.4%。西部地区商品房销售额35241亿元，同比下降2.8%。东北地区商品房销售额5215亿元，同比下降10.3%。

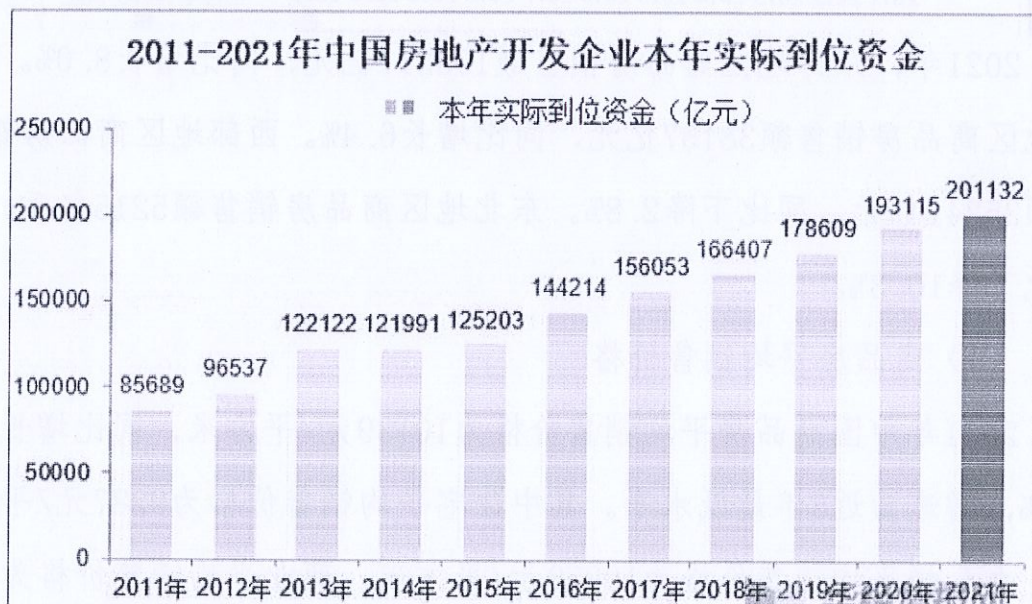
5) 商品房平均销售价格

2021年中国商品房平均销售价格为10139元/平方米，同比增长2.8%，增速为近5年最低水平。其中住宅平均销售价格为9287元/平方米，办公楼平均销售价格为10952元/平方米，商业平均销售价格为14315元/平方米。



6) 房地产开发企业资金来源

2021年中国房地产开发企业到位资金201132亿元，比上年增长4.2%，比2019年增长12.6%，两年平均增长6.1%。其中国内贷款23296亿元，比上年下降12.7%；利用外资107亿元，下降44.1%；自筹资金65428亿元，增长3.2%；定金及预收款73946亿元，增长11.1%；个人按揭贷款32388亿元，增长8.0%。



在当前的风险偏好下，地产再融资的宽松仅仅局限于优质的头部房企和地方国企，2022年一季度行业面临工程款支付和境内境外债集中到期的压力，信用层面将迎来重大考验。

2、深圳市投资环境

(1) 深圳经济运行情况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021年全市地区生产总值为30664.85亿元，比上年增长6.7%，两年平均增长4.9%。其中，第一产业增加值为26.59亿元，同比增长5.1%，两年平均增长0.9%；第二产业增加值为11338.59亿元，同比增长4.9%，两年平均增长3.4%；第三产业增加值为19299.67亿元，同比增长7.8%，两年平均增长5.8%。

2021年，全市规模以上工业增加值比上年增长4.7%，两年平均增长3.3%。超八成工业行业实现正增长，其中，通用设备制造业、电气机械和器材制造业增加值分别增长15.3%、13.3%。主要高技术产品产量快速增长，其中，新能源汽车、工业机器人、智能手机、3D打印设备分别增长173.9%、60.5%、40.9%、21.2%。工业企业利润显著回升，全年全市规模以上工业企业实现利润总额3403.54亿元，增长23.7%。

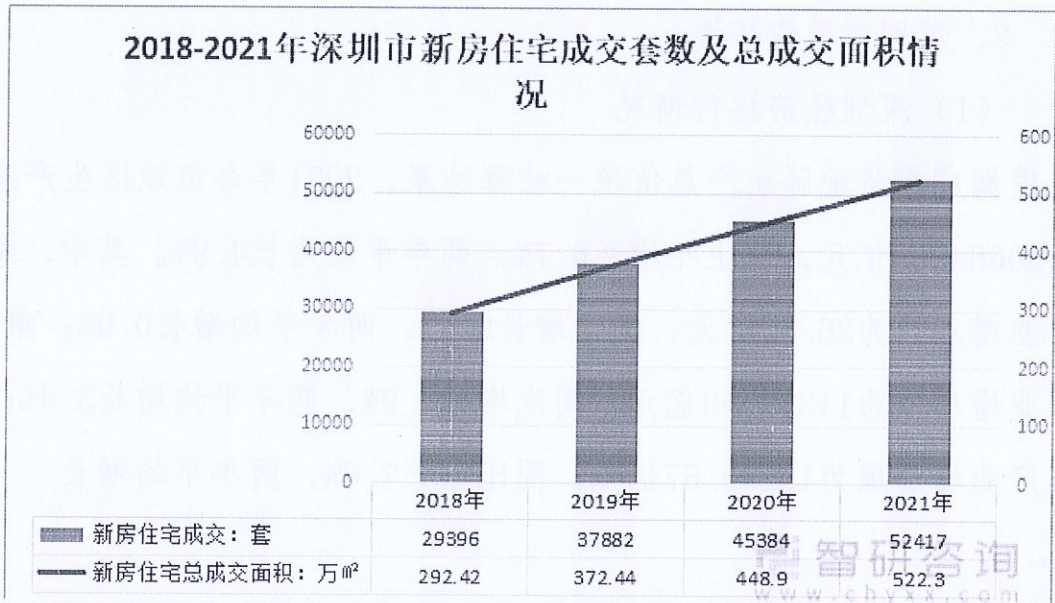
(2) 深圳市房地产市场分析

1) 住宅

根据相关数据显示，2021年深圳市新房住宅共成交52417套，总面积522.3万平，均处于近六年来的最高位。

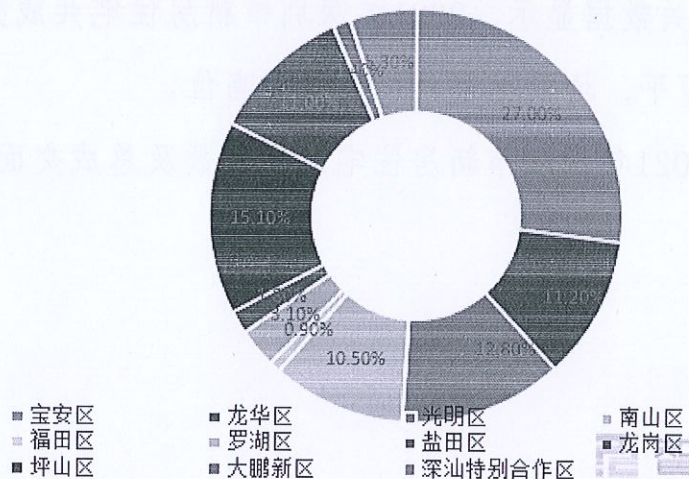
2018-2021年深圳市新房住宅成交套数及总成交面积情况

2018-2021年深圳市新房住宅成交套数及总成交面积情况



随着深圳市新房住宅持续上升的成交量一方面得益于开盘总量持续的增加，另一方面得益于网红盘的推动。2021年深圳宝安区新房区域成交面积占27.0%；龙华区新房区域成交面积占11.2%；光明区新房区域成交面积占12.8%；南山区新房区域成交面积占10.5%；福田区新房区域成交面积占0.9%；罗湖区新房区域成交面积占3.1%；盐田区新房区域成交面积占1.8%；龙岗区新房区域成交面积占15.1%；坪山区新房区域成交面积占11.0%；大鹏新区新房区域成交面积占1.4%；深汕特别合作区新房区域成交面积占5.3%。

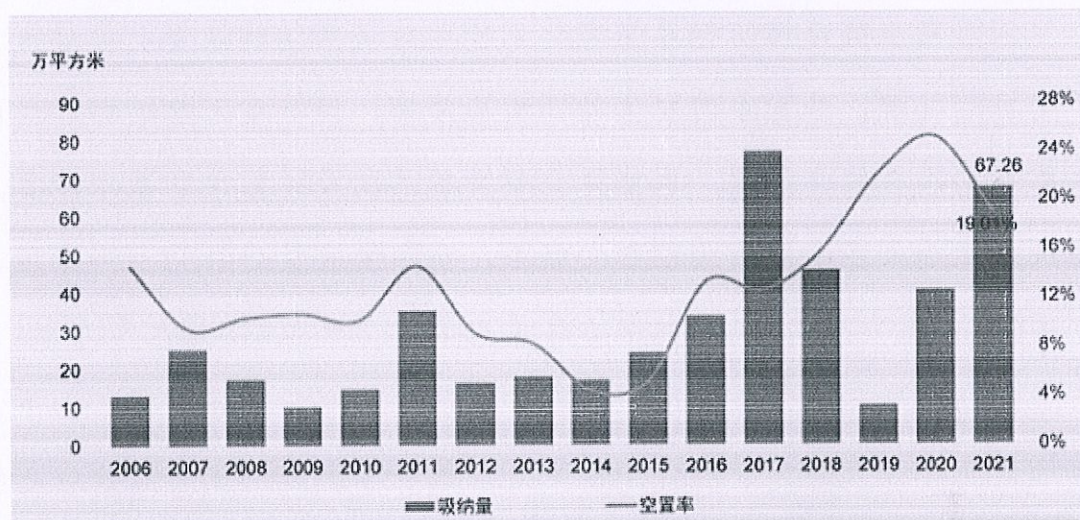
2021年深圳市新房区域成交面积分布



2) 写字楼

整体经济持续复苏的背景下，一线城市甲级写字楼市场需求普遍回温，四个一线城市2021年吸纳量共计335.7万平方米，同比上涨168.6%。就深圳市场而言，由于市场租赁压力大已成共识，新项目业主在定价策略上更加灵活，以低价吸引客户；同时，政府提供的租金补贴更是刺激了企业换租扩租需求；而较长的预租及免租期也为企业实质降低了搬迁成本，进一步刺激租赁需求的释放。因此全年录得深圳甲级写字楼吸纳量高达67.3万平方米，仅次于2017年达到历史第二高的水平。

深圳甲级写字楼历年吸纳量及空置率走势



从细分板块来看，前海片区无疑是今年办公租赁需求热点区域，2021全年吸纳量29.4万平方米。占全市甲级写字楼的43.8%，持续高居各片区之首。以前海、科技园等片区为代表的新兴商务区，吸纳表现也突出，原因主要来自新供应的带动，另外低租金成本、长免租期等租赁策略也助力新兴片区承接大量新增需求。后续前海还将持续有新供应面市，预计仍将是全市成交的热点区域。福田CBD凭借成熟的商务配套及氛围亦取得12.7万平方米的吸纳量，其商务氛围更加成

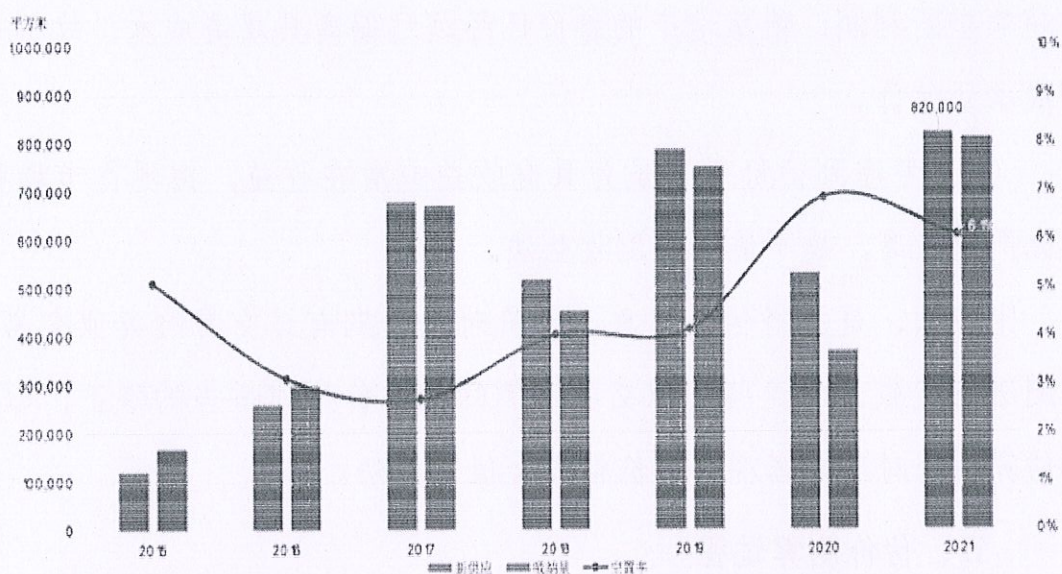
熟，占据主导的金融、服务等行业及企业的需求增长相对平稳。在核心商务板块久未有新项目的罗湖区吸纳量继续录得负值，企业迁出趋势短期内难以避免。

在租赁需求当中，TMT、金融和专业服务业分别占比38%、26%和10%，仍是深圳甲级写字楼需求的主要支撑。TMT行业近年持续快速增长，融资规模高居各板块前列，快速发展的势头也同时反映到物业市场——一年内TMT企业大面积租赁成交频现，其中不乏整栋租赁成交，一方面出于龙头企业的发展扩张的考虑，同时也有利于未来吸引更多同类或上下游企业的汇聚，带动片区办公氛围快速走向成熟。

3) 商业

深圳精准的疫情防控及常态化工作为经济活动的恢复及发展提供了平稳的环境，尽管年内发生局部新冠疫情，但抗疫工作的迅速反应将影响局限在较小范围，也使得全年消费活动及经营活动基本恢复。深圳今年迎来多个优质购物中心启幕，全年供应量达到82万平方米，创历史新高，全市优质购物中心存量也因此上升至约592万平方米。新项目分散于各个区域板块，不断丰富深圳的商业格局。同时由于多数项目所在片区缺乏集中式购物中心，填补了区域内优质购物中心的空白，在经历了一定的预租期后均取得了较高的招商率——2021年末，年内入市新项目的平均空置率约为5.3%，甚至较全市优质购物中心整体空置率低0.8个百分点。

深圳优质购物中心市场近年新供应、吸纳量与空置率走势



三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价中的最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。从估价对象的特点和目前市场及所处环境而言，现状用途为最高最佳使用状态。

四、估价方法适用性

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法等方法，评估过程中应根据估价对象的实际情况结合房地产市场状况选择适当的估价方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对估价对象所在地区房地产市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，本次评估选用比较法进行评估其价值。在选用项目的估价方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

(1) 考虑到估价对象产权用途为商业，周边类似房地产市场交易较活跃，同一供需圈内有近期可比交易案例，适宜采用比较法测算。

(2) 由于近年来深圳市房地产市场的快速发展，房地产行业存

在超额垄断利润，使房地产的售价已经远远偏离其建造成本，故不采用成本法估价。

(3) 考虑到估价对象虽为具有收益或潜在收益，但现行市场租售比严重背离，故不适宜采用收益法。

比较法，是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似交易案例进行比较，对这些类似交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

五、估价测算过程

比较法测算过程

1、物业比较实例及比较因素选择

■ 评估方法：比较法

■ 评估原则：遵循合法原则、价值时点原则、替代原则。

■ 计算过程：通过市场调查，我们选取项目所在区域周边在售的三个案例进行比较，具体计算如下表所示：

比较案例基本情况表

项目名称	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
	委估项目	德兴城	信义假日名城五期	百合山庄
位置	深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则05-24地块非农建设用地合作开发项目	龙岗区吉华路222号	龙岗区布吉街道罗岗社区荣华路145号	龙岗区荣华路284号
用途	商业	商业	商业	商业
价值类型	市场价值	市场价值	市场价值	市场价值
楼层	首层	首层	首层	首层
交易日期		2022年6月	2022年6月	2022年6月
交易价格	待估	103,100	97,000	92,900
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

2、根据上表待估物业与比较实例的比较分析，结合估价师掌握的资料与估价经验，编制《比较法因素描述表》。

项目名称		委估项目	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			德兴城	信义假日名城五期	百合山庄
标准化处理后的成交价格		待估	103,100	97,000	92,900
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	日期	2022年7月23日	2022年6月	2022年6月	2022年6月
区位状况	周边环境和景观	项目周边环境景观一般	项目周边环境景观一般	项目周边环境景观一般	项目周边环境景观一般
	公共交通便利度	好	好	好	好
	基础设施	优	优	优	优
	外部配套设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	临街状况	二面临街	一面临街	二面临街	二面临街
	楼层	首层	首层	首层	首层
实物状况	外观	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	设备设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	装饰装修	毛坯	普装	普装	普装
	层高	约3米	约3米	约3米	约3米
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	成新率	10成新	9成新	9成新	9成新
	物业管理	物业公司管理，管理水平较好	物业公司管理，管理水平较好	物业公司管理，管理水平较好	物业公司管理，管理水平较好
特殊情况（如日照/采光/隔声等）	无	无	无	无	
权益状况	房地产使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地使用期限（年）	相似	相似	相似	相似
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件

3、根据上表待估物业与比较实例的比较分析，结合估价师掌握的资料与估价经验，编制《比较因素条件指数表》的有关说明：

①交易情况修正：经过调查、询证及分析，可比实例1、2、3均为正常交易，因此确定可比实例1、2、3的交易情况修正系数均为100。

②交易日期修正：根据交易日期，进行市场状况调整。根据一些渠道网站公布的数据和我公司的研究，综合确定市场价格指数进行交易日期修正，可比实例1、2、3的交易情况修正系数均为100。

③区位状况调整：

a. 周边环境和景观均较好，可比实例1、2、3的周边环境和景观修正系数均为100。

b. 公共交通便捷度均为便捷，可比实例1、3的公共交通便捷度较好，则可比实例1、2、3的公共交通便捷度修正系数均为100。

c. 基础设施均为优，因此确定可比实例1、2、3的基础设施情况修正系数均为100。

d. 外部配套设施均为较完备，因此确定可比实例1、2、3的外部配套设施修正系数均为100。

e. 临街状况，估价对象与案例2、案例3为二面临街，案例1为一面临街，因此确定可比实例1、2、3的临街状况修正系数为98、100、100。

f. 楼层，估价对象楼层为中层，可比实例1、2、3楼层为首层，因此确定可比实例1、2、3的楼层修正系数均为100。

④实物状况调整

a. 外观均与估价对象相当，因此确定可比实例1、2、3的外观修正系数均为100。

b. 建筑结构均为钢筋混凝土，因此确定可比实例1、2、3的建筑结构修正系数均为100。

c. 设备设施均较完备，因此确定可比实例1、2、3的设备设施修正系数均为100。

d. 工程质量均为合格，因此确定可比实例1、2、3的工程质量修正

系数均为100。

e. 装饰装修，估价对象为毛坯，可比实例装修均为普装，因此确定可比实例1、2、3的装饰装修修正系数均为102。

f. 层高均为约3米，因此确定可比实例1、2、3的层高修正系数均为100。

g. 空间布局均较合理，因此确定可比实例1、2、3的空间布局修正系数均为100。

h. 成新率，估价对象为10成，可比实例装修均为9成，因此确定可比实例1、2、3的成新率修正系数均为98。

i. 物业管理均较好，因此确定可比实例1、2、3的物业管理修正系数均为100。

j. 特殊情况，建筑物应满足防水、保温、隔热、隔声、日照等要求，上述方面如出现影响房地产价格的特殊情况，需要结合项目用途及业态进行分析、修正。本次估价对象及三个可比实例均无特殊情况，故不进行修正。

项目名称		委估项目	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			德兴城	信义假日名城五期	百合山庄
标准化处理后的成交价格		待估	103,100	97,000	92,900
交易情况		正常交易	100	100	100
市场状况	日期	100	100	100	100
区位状况	周边环境和景观	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	临街状况	100	98	100	100
	楼层	100	100	100	100
	合计	100	98	100	100
实物状况	外观	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

	设备设施	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	102	102
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	成新率	100	98	98	98
	物业管理	100	100	100	100
	特殊情况	100	100	100	100
	合计	100	100	100	100
权益状况	房地产使用权类型	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	合计	100	100	100	100

4、确定开发完成后的物业单价

我们认为三个比较实例经修正后的比准价格差异不大，因此以三个比准价格的简单算术平均值作为待估物业的单价，见下表。

比准价格测算表

项目名称		可比实例1	可比实例2	可比实例3
		德兴城	信义假日名城五期	百合山庄
位置		深圳市龙岗区	深圳市龙岗区	深圳市龙岗区
标准化处理后的成交价格		103,100	97,000	92,900
交易情况修正系数		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况修正系数		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地产状况修正系数	区位状况修正系数	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	实物状况修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	权益状况修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价值		105,204	97,000	92,900
比较价值单价（取整到千位）		98,400		

经比较分析，认为修正后的三个比准价格符合客观情况，故以三者的加权平均值作为最终比准价格：确定本项目首层商业物业均价为98,400元/平方米。

对于商业物业而言，底层商业价值往往是最大的，且随着楼层的上升，其商业价值是趋减的；楼层的这种楼层价值规律反映在租金上就形

成了楼层价格级差。楼层的租金价格级差有其自身的规律性，商业房地产各楼层的价格（租金、售价）一般都是以首层作为基数，乘以一定的楼层梯度系数得来的。一般而言，商业形态不同，各楼层的梯度系数也有所差异。

估价人员依据委托方提供的资料以及根据估价对象楼层规模大小、经营模式，结合市场调查资料，确定估价对象开发完成后的商业为四层，总面积为6,119平方米，每层面积为1,529.75平方米，楼层梯度系数一层为1，二层为一层的0.6，三层为一层的0.5，四层为一层的0.4，故本次评估商业二层售价为 $98,400 \times 0.6 = 59,040$ 元/平方米，商业三层售价为 $98,400 \times 0.5 = 49,200$ 元/平方米，商业四层售价为 $98,400 \times 0.4 = 39,360$ 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{商业销售均价} &= (98,400 \times 1,529.75 + 59,040 \times 1,529.75 + 49,200 \\ &\times 1,529.75 + 39,360 \times 1,529.75) / 6,119 \\ &= 61,500 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

故通过上述计算得出的商业销售均价为61,500元/平方米。

5、货币补偿

依据《委托书》项目完成后，深圳市南门墩上村股份合作公司拟置换商业物业不低于4,900平方米，另外合作方给予股份合作公司货币补偿3,950.02万元。

六、估价结果确定

估价人员依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，确定估价对象的评估价值为人民币**34,085.02**万元，大写：人民币**叁亿肆仟零捌拾伍万零贰佰元整**，详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

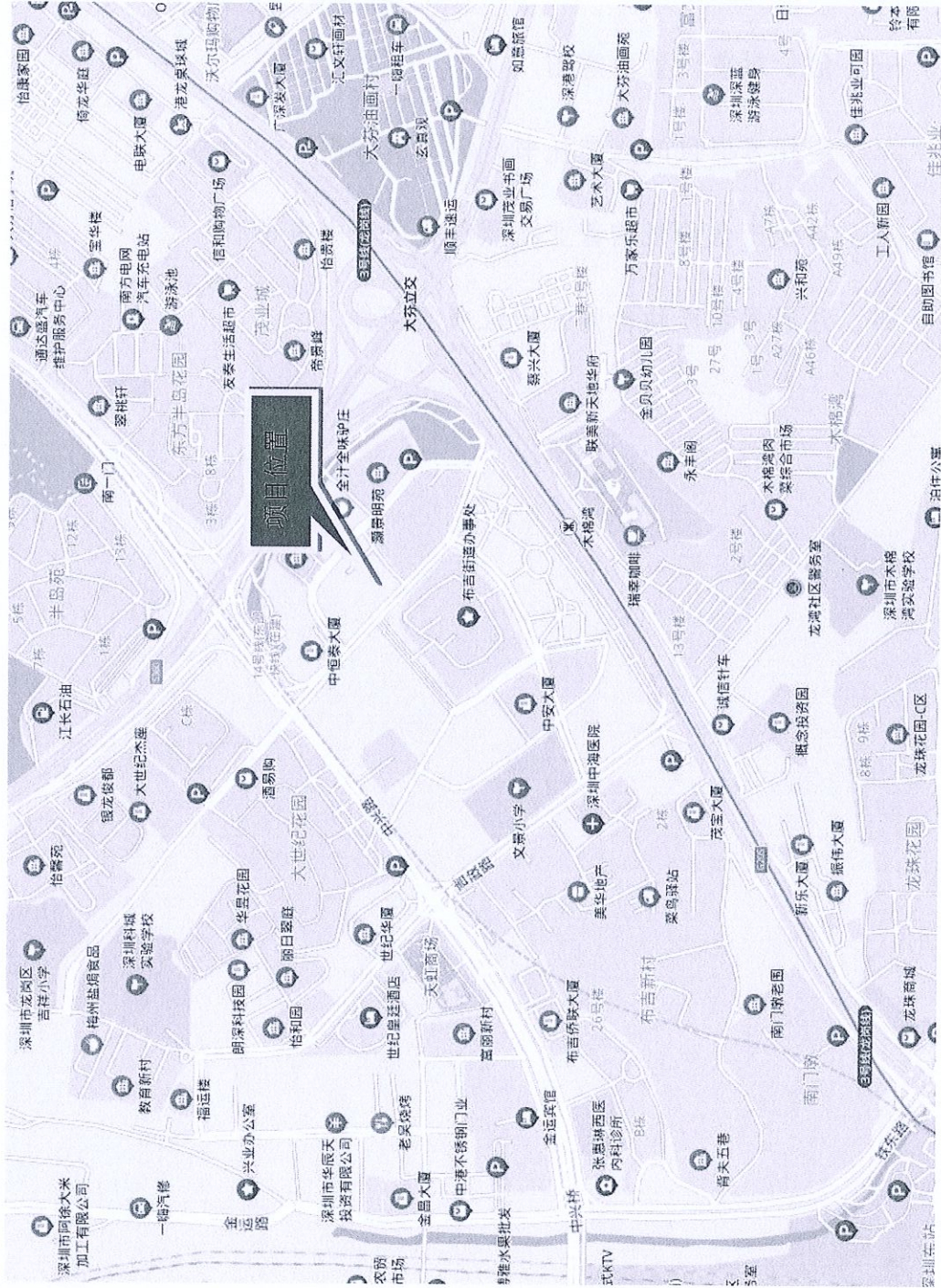
序号	权利人	类型	置换面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
1	深圳市南门墩上村股份合作公司	商业	4,900	61,500	30,135.00
2		货币补偿	--		3,950.02
合计		--	--		34,085.02



附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、委托方提供的《委托书》等相关资料
- 三、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 四、注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



委 托 书

深圳长基资产评估房地地估价有限公司：

兹委托贵司对我司位于深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则 05-24 地块非农建设用地合作开发项目所涉及的集体资产进行评估。项目用地面积为 4,029.66 平方米，开发建设用地面积 4,029.66 平方米，其中包含 2020-61A-0001 号 6,200 平方米非农建设用地指标。价值时点为 2022 年 7 月 23 日，评估目的是为委托方集体资产备案提供价值参考依据。具体情况如下：

一、宗地基本经济指标：

项目名称	指标数值	单位
项目用地面积	4,029.66	平方米
开发建设用地	4,029.66	平方米
计平均容积率	5.00	
总建筑面积	28,060	平方米
计容积率建筑面积	20,150	平方米
住宅	12,831	平方米
商业	6,119	平方米
公共配套建筑	1,200	平方米
物业服务用房	100	平方米
邮政所	100	平方米
社区老年人日间照料中心	1,000	平方米
不计容积率建筑面积	7,910	平方米
地下停车库及机电面积	7,910	平方米
地下停车位	226	个

二、项目拟置换物业和货币补偿价值

项目完成后，深圳市南门墩上村股份合作公司拟置换商业物业不低于 4,900 平方米，另外合作方给予股份合作公司货币补偿 3,950.02 万元。




深圳市南门墩上村股份合作公司

二〇二二年七月二十二日



序号	拟置换物业名称	拟置换物业面积
1	商业物业	4,900.00
2	商业物业	4,900.00
3	商业物业	4,900.00
4	商业物业	4,900.00
5	商业物业	4,900.00
6	商业物业	4,900.00
7	商业物业	4,900.00
8	商业物业	4,900.00
9	商业物业	4,900.00
10	商业物业	4,900.00
11	商业物业	4,900.00
12	商业物业	4,900.00
13	商业物业	4,900.00
14	商业物业	4,900.00
15	商业物业	4,900.00
16	商业物业	4,900.00
17	商业物业	4,900.00
18	商业物业	4,900.00
19	商业物业	4,900.00
20	商业物业	4,900.00

注册房地产估价师注册证书复印件

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>	
	<p>姓名 / Full name 冼汉新</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 440802196908160430</p> <p>注册号 / Registration No. 4420050062</p> <p>执业机构 / Employer 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-04-27</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
 <p>发证机关 No. 00189309</p>	

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>	
	<p>姓名 / Full name 周娜</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 450104197304150566</p> <p>注册号 / Registration No. 4420080011</p> <p>执业机构 / Employer 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2022-12-17</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
 <p>发证机关 No. 00191229</p>	



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200024

企业名称：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：9144030075863033XE

法定代表人：梁小军

注册地址：深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路57号侨福大厦70C、H

有效期：至 2023年11月01日

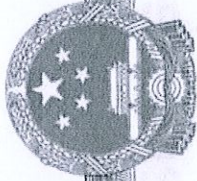
备案等级：壹级



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年07月21日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9144030075863033XE

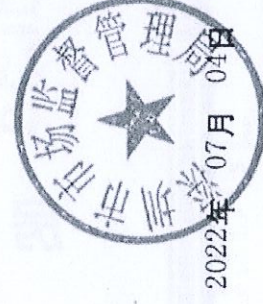


名称 深圳长基资产运营和房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 梁小军

成立日期 2004年03月01日
住所 深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路S7号侨福大厦7DC、H



重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关