

房地产估价报告

估价报告编号：深一统评字[2023]第 DZT-07083 号

估价项目名称：权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业价值估价报告

估价委托人：深圳市丹竹头股份合作公司

房地产估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

注册房地产估价师：刘 博（注册号：4420120150）

邱艳凤（注册号：4420140047）

估价报告出具日期：二〇二三年七月二十一日



致估价委托人函

深圳市丹竹头股份合作公司：

承蒙委托，我对位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物），深圳市丹竹头股份合作公司拥有的回迁物业价值进行评估，估价人员根据相关估价规范，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过现场勘查，市场调查，认真研究，认真分析现有资料，并结合估价经验及对影响房地产价值因素进行分析，同时在合理的假设条件下形成了以下估价报告及结果，具体内容如下：

一、估价目的：为委托方实施深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估回迁物业市场价值。

二、估价对象：深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业。

三、估价价值时点：结合本次估价目的及委托需求，以 2022 年 8 月 2 日为估价价值时点。

四、估价价值类型：本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的市场价值。

五、估价方法：估价对象物业采用比较法进行评估。

六、估价结果：总价值为 144,207,294 元，大写人民币壹亿肆仟肆佰贰拾万零柒仟贰佰玖拾肆元整；详见《估价结果明细表》。

法定代表人：



深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二三年七月三十一日



估价结果明细表

序号	置换物业类型	建筑物测绘编号	回迁物业面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
1	办公	Y01	8,078.84	35,000	282,759,400	其中深圳市丹竹头股份公司占51%的权益
深圳市丹竹头股份合作公司所占51%回迁物业权益价值合计			--	--	144,207,294	--

特别提示：

- 1、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准，本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 2、因未确定回迁物业的分配楼层，本次回迁办公物业的单价为平均单价。
- 3、根据委托方提供的资料，测绘编号 Y01 建筑物 8,078.84 平方米的商业物业按照 1:1 回迁办公物业，回迁后的办公物业需区分相关权益分配，深圳市丹竹头股份合作公司按照 51%比例取得相关权益。



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价的假设	2
二、估价的限制条件	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
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、市场背景分析	12
三、估价方法适用性分析	23
四、估价测算过程	24
五、估价结果确定	32
附 件	33
估价对象位置图	
委托书复印件	
房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
注册房地产估价师资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、参与本次评估的注册房地产估价师均具备一定的专业能力，并将严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。
- 2、注册房地产估价师对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设

我们评估的是现时市场价值，即该房地产于价值时点，在公开市场上可以实现的合理销售的最佳价格。估价假设：

一般假设：

- 1、委托方提供的资料属实。
- 2、估价对象合法、持续使用。
- 3、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得抵押的房地产。
- 4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、估价对象之用途等参照委托方提供的资料所记载数据，均认为数据资料真实可靠，是可信和准确的。

未定事项假设：

本次评估估价对象尚未建成，本次评估估价对象土地用途、容积率等相关资料均以委托方提供的资料为准。

设定估价对象办公物业：处于同一供求范围内的办公物业，带配套设施完善的超高层办公；钢筋混凝土框架结构，十成新，甲级写字楼，层高为 4.2-4.5 米，外墙为玻璃幕墙，公共配套区域（如走廊、楼梯间等）高档花色瓷片到顶，地面贴大理石，平面吊顶，内部装修为毛坯，基本的水电安装，临路状况良好。

背离事实假设：

截至价值时点，估价对象尚未建成，本次评估依据委托方提供的相关资料及该片区估价时点近期销售的类似物业的平均水平进行设定。

依据不足假设：

截至价值时点，估价对象尚未建成，委托方无法提供有关估价对象相关有力权属证明材料，我司估价人员也对其进行了调查，但无法确认其真实准确性，本次评估，仅以委托方提供的相关资料为依据。

不相一致假设：

截至价值时点，估价对象尚未建成，本次评估价值仅在满足估价对象设定条件下有效，如实际建成后物业与设定不一致，需重新进行评估。

二、估价的限制条件

- 1、本估价报告及结果仅供委托方在本次评估目的下使用，不得用作其他用途。
- 2、本估价结果是依据上述假设条件进行测算，若实际情况与之不符，估价结果应相应调整或重新估价。
- 3、本报告所披露估价对象的权属仅以委托方所提供的资料为准，即权利人是深圳市丹竹头股份合作公司。本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 4、所有该报告中所展示的地图仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。
- 5、未经本估价机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 6、本报告估价并未考虑该房地产所抵押、担保等可能影响其价值的因素限制。
- 7、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
- 8、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。
- 9、本估价报告有效期为一年（2023年07月21日至2024年07月20日），如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。
- 10、报告中所使用的货币为人民币。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市丹竹头股份合作公司

住所：深圳市龙岗区南湾街道丹竹头社区丹竹路 39 号丹竹头统建楼 302

法定代表人：罗志斌

二、房地产估价机构

名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

法定代表人：彭结

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道 6007 号安徽大厦 3001、3002、3003

统一社会信用代码：91440300279430242J

备案等级：壹级

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹 0200011

三、估价目的

为委托方实施深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估回迁物业市场价值。

四、估价对象

根据委托方提供的相关资料，本次评估估价对象为深圳市丹竹头股份合作公司拥有的深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业，具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象为深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业，根据委托方提供的资料，测绘编号 Y01 建筑物 8,078.84 平方米的商业物业按照 1:1 回迁办公物业，回迁后的办公物业需区

分相关权益分配，深圳市丹竹头股份合作公司按照 51%比例取得相关权益。

回迁物业描述明细表

序号	分类	建筑面积 (m ²)	置换比例	置换物业面积 (m ²)	备注
				办公	
1	商业(测绘编号 Y01 建筑物)	8,078.84	1:1	8,078.84	深圳市丹竹头股份 合作公司所占 51% 回迁物业权益价值
合计		8,078.84		8,078.84	

2、估价对象土地状况

根据委托方提供的委托书等相关资料，估价对象所在位置土地地处平原，地势平坦，土地开发程度为六通，土地形状较规则，所在区域为深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速。

土地实物状况			
土地平整程度	六通	形状	较规则
地形地势	地处平原，地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
使用年限	规划商业用地，设定为 40 年		
四至	东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速		
基础设施	通路、通电、通讯、通给水、通排水、通燃气		

3、估价对象房屋状况

由于估价对象尚未建成，因此设定估价对象办公物业房屋状况情况具体如下表：

房屋实物状况			
物业名称	回迁物业	规模	大型小区
房屋用途	办公	竣工日期	——
现状	——	建筑结构	钢筋混凝土框架结构
朝向	——	层高	层高为 4.2-4.5 米
设施设备	基本设施	空间布局	较规则多边形
新旧程度	全新	维护状况	——
写字楼等级	甲级写字楼		
装饰	外墙	玻璃幕墙	
	内墙	毛坯	

	天花	毛坯		
	地面	水泥地面		
	门窗	——		
	卫生间	毛坯		
	水电	——		
	消防设施	消防栓及自动喷淋系统		
物业管理公司		——	物业费	——
开发商		——	电梯	——
停车场		地下停车场	停车位	——

4、估价对象权益状况

根据委托方提供的《委托书》等相关资料，根据委托方提供的资料，测绘编号 Y01 建筑物 8,078.84 平方米的商业物业按照 1:1 回迁办公物业，回迁后的办公物业需区分相关权益分配，深圳市丹竹头股份合作公司按照 51% 比例取得相关权益，估价对象所在区域为深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速，估价对象于价值时点尚未办理产权登记、无他项权利状况。

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方的需求，本次估价以 2022 年 8 月 2 日作为价值时点。

六、价值类型

本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的市场价值。

市场价值，即估价结果为价值时点时的公开市场的客观合理价格。

七、估价原则

1. 独立客观公正原则。站在中立的立场上，事实求是、公平正直的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。
2. 合法原则。估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
3. 最高最佳利用原则。在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4. 替代原则。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。

5. 价值时点原则。估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

八、估价依据

1. 有关法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（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》（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 74 号，2007 年 10 月 28 日，2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修改，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修正）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《深圳市城市规划条例》（深圳市第三届人民代表大会常务委员会公告第十六号公布，2001 年 3 月 22 日实施）；

(6) 《深圳市城市规划标准与准则》（2021 年修订版）。

2. 相关技术规范和标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(4) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

(5) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

3. 委托方提供的资料

(1) 《委托书》复印件

(2) 委托方提供的与估价对象相关的其它资料信息

4. 估价人员调查的资料

(1) 现场勘查记录、摄影照片

(2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的房地产价值估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产价值评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：

1、估价对象在临近区域中同类型物业的交易频繁，市场活跃，案例较多，适宜选取比较法。

2、目前深圳市普遍房价过高，房地产泡沫较为严重，租售比严重失调，不适宜选取收益法。

3、目前深圳市房地产大部分开发商的定价策略采取以市场竞争为主的比较法。这种策略受房地产政策及房价走势影响较大，房地产价格经常频繁的变动。因此难以确定投资利润率，故不适宜采用成本法。

4、项目不符合使用假设开发法的条件，故也无法适用假设开发法。

综上所述，对于置换物业，本次估价只采用比较法进行评估。

比较法：是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点以 2022 年 8 月 2 日的评估总价值为 144,207,294 元，大写人民币壹亿肆仟肆佰贰拾万零柒仟贰佰玖拾肆元整；详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果	估价结果
		比较法	
办公	总价（元）	144,207,294	144,207,294
	单价（元/平方米）	35,000	35,000
评估价值	总价（元）	144,207,294	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 博	4420120150		2022年7月21日
邱艳凤	4420140047		2022年7月21日

十二、实地查勘期

2022 年 8 月 2 日

十三、估价作业期

2022 年 8 月 2 日至 2023 年 07 月 21 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况

1、地理位置——位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内。

2、交通便捷度——估价对象位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，该项目周边公交站点较多，途径此地公交线路较多，M180路、M194路、M203路、M380路、M588路、M150路、M180路、M311路、M358路等公交线路经过，距离地铁三号线丹竹头站1.1公里，交通便捷程度较好，距离深圳北站高铁站约11.9公里，对外交通较便捷。

3、商服繁华度——项目所处区域社区中高端商业和集中商业配套一般，低端商业氛围较浓厚，有华润万家、鑫鸿百货、宝丹百货商行、佳佳精品百货、天悦时代广场、嘉年华电影城、纳尔斯酒店等，区域繁华度较好。

4、公共配套设施——此地段内人文教育、医疗保健、娱乐休闲、餐饮服务等行业的不完善与繁盛，项目周边有康乐社区公园、南湾学校、深圳市康桥外国语学校、南湾实验小学、紫郡幼儿园、阳光理想幼儿园、怡乐花园幼儿园；深圳市第三人民医院、深圳百合医院；中国农业银行、中国民生银行等。

5、基础设施状况——估价对象所在区域市政基础设施条件达到“六通”条件（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

6、周边环境状况：

(1) 自然环境：估价对象位于深圳市龙岗区南湾街道，自然环境较好；

(2) 教育环境：项目周边有南湾学校、深圳市康桥外国语学校、南湾实验小学、紫郡幼儿园、阳光理想幼儿园、怡乐花园幼儿园等，教育环境较好；

(3) 景观：估价对象位于深圳市龙岗区南湾街道，周边有看康乐社区公园，景观较优。

7、区位状况描述——位于深圳市龙岗区南湾街道，地理位置较好。随着深圳市加大对二线区域的市政投资力度加大。街道区域内公共服务设施得到不断完善，现在大量的项目范围内正在开展，随着深圳的城市化进程，预计在不久的将来，房地产将得到快速的发展。

(二) 估价对象实物状况

1、估价对象土地状况

根据委托方提供的委托书等相关资料，估价对象所在位置土地地处平原，地势平坦，土地开发程度为六通，土地形状较规则，所在区域为深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速。

土地实物状况			
土地平整程度	六通	形状	较规则
地形地势	地处平原，地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
使用年限	规划商业用地，设定为 40 年		
四至	东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速		
基础设施	通路、通电、通讯、通给水、通排水、通燃气		

2、估价对象房屋状况

由于估价对象尚未建成，因此设定估价对象办公物业房屋状况情况具体如下表：

房屋实物状况			
物业名称	回迁物业	规模	大型小区
房屋用途	办公	竣工日期	——
现状	——	建筑结构	钢筋混凝土框架结构
朝向	——	层高	层高为 4.2-4.5 米
设施设备	基本设施	空间布局	较规则多边形
新旧程度	全新	维护状况	——
写字楼等级	甲级写字楼		
装修装饰	外墙	玻璃幕墙	
	内墙	毛坯	
	天花	毛坯	
	地面	水泥地面	
	门窗	——	
	卫生间	毛坯	
	水电	——	
	消防设施	消防栓及自动喷淋系统	
物业管理公司	——	物业费	——
开发商	——	电梯	——
停车场	地下停车场	停车位	——

（三）估价对象权益状况

根据委托方提供的《委托书》等相关资料，根据委托方提供的资料，测绘编号 Y01 建筑物 8,078.84 平方米的商业物业按照 1:1 回迁办公物业，回迁后的办公物业需区分相关权益分配，深圳市丹竹头股份合作公司按照 51% 比例取得相关权益，估价对象所在区域为深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速，估价对象于价值时点尚未办理产权登记、无他项权利状况。

二、市场背景分析

第一部分 土地市场

A、土地成交

二季度发力，宗地成交数量同比上涨 65%。2022 年上半年全市共有 33 个宗地成交，环比下跌 52.2%，同比上升 65.0%；成交土地面积 157.4 万平方米，环比下跌 65.1%，同比上升 103.4%；成交建筑面积 493 万平方米，环比下跌 50.5%，同比上升 92.7%；成交金额 257.1 亿，环比下跌 72.5%，同比上升 32.7%。

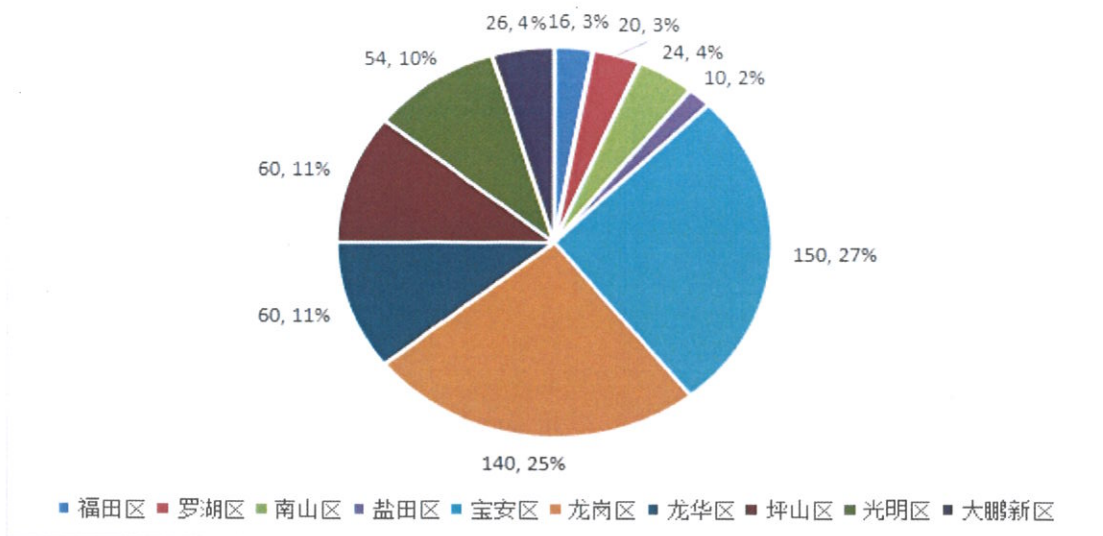


B、城市更新

宝安、龙岗为城市更新主力军。2021 年全市计划新增拆除重建类城市更新单元面积 560 公顷。其中宝安区和龙岗区计划新增拆除重建类城市更新单元面积分别为 150 公顷和 140 公

顷，占比全市 52%，为全市城市更新主力军。

各区2021年拆除重建类城市更新单元计划规模（公顷）



C、小结

2022 年上半年全市共有 33 个宗地成交，环比下跌 52.2%，同比上升 65.0%；成交土地面积 157.4 万平方米，环比下跌 65.1%，同比上升 103.4%；成交建筑面积 493 万平方米，环比下跌 50.5%，同比上升 92.7%；成交金额 257.1 亿，环比下跌 72.5%，同比上升 32.7%。虽然环比有所下跌，但同比涨幅可观，总体延续 2021 年下半年的火热态势。

相比 2019 年深圳全年挂牌成交 12 宗居住用地，就已经被认为是当时的宅地出让大年的时代。2022 年上半年全市供应居住用地共 8 宗，占比约 24%，继续延续了继 2020 年开始深圳市居住用地供给力度增大的态势，2022 下半年宅地供应情况值得期待。

第二部分 住宅市场

A、新房预售

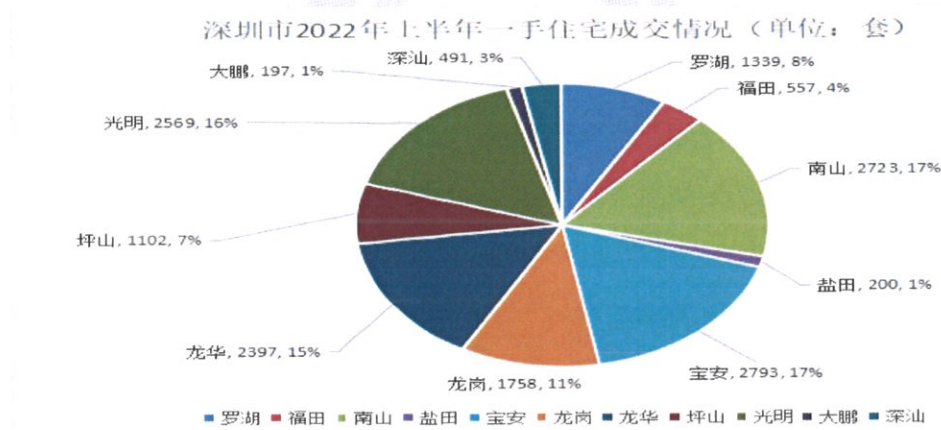
全市住宅预售面积同比上涨 24.4%。2022 年上半年全市 37 个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数 17,353 套，环比下跌 63.4%，同比上升 24.6%；预售住宅面积 1,702,800.67 平方米，环比下跌 64.2%，同比上升 22.1%。

深圳市2022年上半年各区住宅预售情况						
区域	预售面积	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	18516.72	-94.3%	-88.4%	192	-93.1%	-86.7%
福田	147793.9	87.6%	/	730	3.1%	/
南山	123937.07	-68.6%	-64.4%	1214	-61.2%	-57.6%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	342993.32	-50.9%	70.6%	3643	-44.8%	72.4%
龙岗	281151.34	-42.4%	-15.7%	3055	-39.9%	-20.6%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	524297.61	-27.3%	295.0%	5862	-22.2%	282.4%
光明	147616.58	-83.9%	293.5%	1467	-84.9%	291.2%
坪山	80708.27	-79.0%	-38.9%	874	-78.8%	-32.6%
全市	1702800.67	-64.2%	22.1%	17353	-63.4%	24.6%

B、新房住宅成交

一手住宅市场热度下降，成交套数环比下跌 38.6%。2022 年上半年全市一手商品住宅成交 16,126 套，环比下跌 38.6%，同比下跌 38.3%；成交面积 1,708,315.42 平方米，环比下跌 36.0%，同比下跌 33.1%；成交均价 71,927 元/平方米，环比上升 8.6%，同比上升 24.9%。

从区域来看，深圳一手住宅成交主要集中在南山、宝安、龙岗、龙华、光明，5 个区域成交套数合计占全市 76%。



从成交结构上看，2022 年上半年置换改善型购房者的占比继续增大，90 平方米以下一手住房成交占比从 2021 年的 38% 下跌至 26% 的水平，90-144 平方米一手住房成交占比则从 2021 年的 59% 上涨至 68%。

从去化周期上看，2021 年下半年深圳市一手住宅去化周期触底反弹，至 2022 年 6 月末一手住宅去化周期已回升至 8.1 个月的水平，说明在供求趋势不变的情况下，大概 8 个月左右深圳的一手住宅就会卖光，短期内供不应求趋势有逐渐缓和的迹象。

C、二手住宅成交

低迷延续，二手住宅成交套数环比下跌 18.7%。2022 年上半年深圳二手住宅成交 9,965 套，环比下跌 18.7%，同比下跌 65.0%；成交面积 944,325.9 平方米，环比下跌 18.6%，同比下跌 61.7%。2021 年 2 月深圳市二手住宅成交参考价出台后，深圳市二手住宅成交量逐月连续下降，2021 年下半年二手住宅成交套数连创新低。2022 年依旧延续 2021 年下半年的低迷趋势，二手住宅成交量处于低谷。

深圳市2022年上半年各区二手住宅成交量						
区域	套数	环比	同比	面积	环比	同比
罗湖	1485	-32.3%	-71.2%	120842.7	-28.3%	-66.8%
福田	1946	-16.5%	-59.1%	184303.69	-19.0%	-54.0%
南山	1644	-3.0%	-61.4%	165727.15	-6.8%	-59.3%
盐田	268	-45.4%	-63.3%	22831.46	-42.3%	-60.1%
宝安	2001	-4.9%	-62.0%	198271.27	-6.3%	-60.2%
龙岗	2621	-23.9%	-68.3%	252349.63	-24.6%	-65.8%
全市	9965	-18.7%	-65.0%	944325.9	-18.6%	-61.7%

D、二手住宅租赁价格指数

2016 年 10 月“深八条”出台以来，长时间多维度的调控让置业者购房需求被抑制，陷入观望情绪。历经三年的横盘，2020 年深圳二手住宅价格迎来了一次大幅度的上涨，随后 2021 年深圳二手住宅成交参考价出台，二手住宅市场情绪再次回冷。根据数据中心统计，2022 年 6 月深圳二手住宅小区价格均值为 63,612 元/m²，同比下跌 6.29%。住宅租赁市场月平均租金 76.7 元/m²，同比下跌 0.26%。

房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比，是衡量房价合理与否的指标之一，国际惯例认为房价收入比在 3—6 倍之间为合理区间。下面以夫妇俩的家庭购买一套 70 m²的住房计算 2021 年深圳房价收入比。

根据深圳统计局数据，2021 年深圳居民人均可支配收入 70,847 元，推算 2021 年深圳市夫妇俩的家庭年平均收入为 141,694 元。

根据数据中心测算，2022 年 6 月底深圳二手住宅均价为 63,485 元/m²，则一套 70 m²的住房平均总价为 445.3 万元。则 2022 年上半年深圳房价收入比约为 31.4 倍。虽然 2022 年

深圳市二手住宅价格下跌明显，但房价收入比与 3-6 倍的合理区间仍有较大差距。

租售比是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为 1:300~1:200，即 200 至 300 个月的租金之和与该物业的购置总价大致相等。

根据数据中心测算，2022 年 6 月深圳总体的租售比为 1:829。从租金回报率的角度看，2022 年 6 月底深圳总体租售比较 2021 年末的 1:856 有小幅改善，与 1:300~1:200 这个良好区间相差甚远。

区域	均价（元/m ² ）	均价同比	月租金（元/m ² ）	租金同比
罗湖	56612	-3.86%	75.8	-0.52%
南山	85822	-8.94%	101.2	-0.20%
福田	77418	-8.65%	100.8	-0.40%
龙岗	42715	-6.34%	49.3	-1.60%
盐田	49355	-5.41%	50.3	0.40%
宝安	61023	-9.29%	62.7	-0.79%
龙华	58410	-8.61%	62.8	1.78%
坪山	38391	-4.38%	32.1	-0.31%
光明	44745	-6.86%	40.5	0.75%
大鹏	33588	-3.99%	28.8	1.77%
全市	63612	-6.29%	76.7	-0.26%

E、小结

2021 年上半年深圳市推出二手住宅成交参考价后直接让住宅市场形成冰火两重天格局。二手住宅成交量连续下探，跌至冰点，导致 2021 年全年二手住宅成交量仅 40,699 套，创近六年以来的新低。2022 年上半年深圳二手住宅市场冰点延续，半年仅成交 9,965 套，环比下跌 18.7%，同比下跌 65.0%，创 2007 年以来新低。

2022 年上半年全市一手商品住宅成交 16,126 套，环比下跌 38.6%，同比下跌 38.3%。相比 2021 年全年新房住宅成交量 52,417 套，创 2016 年以来的新高的火热态势，2022 年上半年一手住宅市场相对冷清。

第三部分 商业市场

A、新房预售

商业用房预售套数同比下跌 41.5%。2022 年上半年全市 37 个项目取得商业(含商务公寓)

预售许可证, 预售住商业(含商务公寓)套数 5,393 套, 环比下跌 53.2%, 同比下跌 41.5%; 预售商业(含商务公寓)面积 385,995.51 平方米, 环比下跌 51.7%, 同比下跌 38.4%。

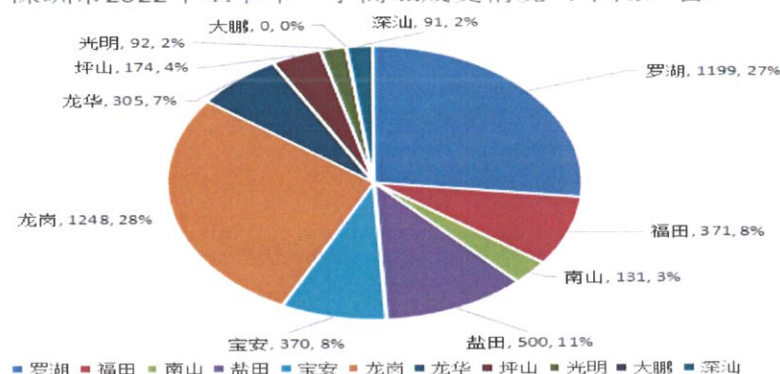
区域	预售面积 (m ²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	/	0	/	/
福田	22408.62	/	-65.8%	140	/	-86.5%
南山	191144.94	196.5%	27.5%	2641	239.0%	44.8%
盐田	27181.16	596.0%	/	114	70.1%	/
宝安	73381.93	-59.3%	-72.5%	1231	-48.6%	-72.5%
龙岗	29792.46	-88.4%	-68.5%	520	-87.5%	-35.2%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	20498.28	408.3%	3652.5%	418	574.2%	2885.7%
光明	16637.13	-84.7%	1638.1%	261	-88.2%	6425.0%
坪山	3525.52	-87.8%	108.7%	46	-80.8%	91.7%
全市	385995.51	-51.7%	-38.4%	5393	-53.2%	-41.5%

B、新房成交

一手商业用房成交量下跌明显。2022 年上半年全市一手商业成交 4,481 套, 环比下跌 32.0%, 同比下跌 36.5%; 成交面积 318,414.85 平方米, 环比下跌 35.5%, 同比下跌 35.4%; 成交均价 63,841 元/平方米, 环比下跌 5.92%, 同比下跌 4.8%。

从区域占比来看, 龙岗和罗湖一手商业成交套数占最大, 共占全市 55%; 大鹏则延续往年的零成交。

深圳市2022年上半年一手商业成交情况 (单位: 套)



从去化周期上看, 2022 年上半年深圳市一手商业去化周期有明显上涨趋势, 至 2022 年 6 月底已上涨至 34.5 个月, 说明在供求趋势不变的情况下, 当前一手商业用房完全去化需要将近 3 年的时间。

C、二手房成交

二手商业成交量显著下跌。2022 年上半年全市二手商业用房成交 1,263 套, 环比下跌

31.6%，同比下跌 36.5%；成交面积 97,401.65 平方米，环比下跌 25.8%，同比下跌 19.6%。

深圳市2022年上半年各区二手商业成交情况						
区域	套数	环比	同比	面积	环比	同比
罗湖	138	-14.8%	-37.6%	6514.71	-15.2%	-53.4%
福田	220	-47.2%	-63.8%	20231.79	-34.8%	-45.7%
南山	197	-18.9%	-35.4%	18619.23	-2.8%	-13.3%
盐田	42	-2.3%	-23.6%	4365.14	-24.5%	-10.4%
宝安	391	-27.5%	-3.2%	26680.21	-15.2%	24.0%
龙岗	275	-37.8%	-30.7%	20990.57	-42.1%	-4.7%
全市	1263	-31.6%	-36.5%	97401.65	-25.8%	-19.6%

D、小结

2022 年深圳商业用房从供需两降低，供应面积腰斩，成交量也有显著的降低。其中一手商业用房成交量的下跌与 2020 年 7 月 31 日深圳停止商务公寓新项目审批有关，商务公寓停批后，商业用房供应大幅降低，没有新增供应的情况下，新房成交量难有大的突破。

第四部分 办公市场

A、新房预售

办公用房供应量环比大跌，同比则有所上涨。2022 年上半年全市 7 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 1,759 套，环比下跌 59.0%，同比上升 10.7%；预售办公面积 297,538.19 平方米，环比下跌 45.9%，同比上升 21.1%。

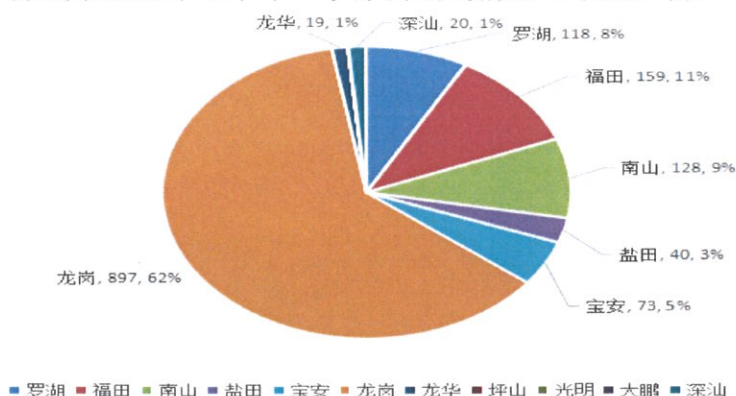
深圳市2022年上半年各区办公预售情况						
区域	预售面积	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	/	0	/	/
福田	0	/	/	0	/	/
南山	97201.6	112.9%	1072.5%	207	-26.1%	1378.6%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	146954.35	-6.2%	75.9%	783	-7.3%	4.4%
龙岗	31221.64	-72.3%	-66.2%	500	-62.1%	-30.6%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	0	/	/	0	/	/
光明	22160.6	/	/	269	/	/
坪山	0	/	/	0	/	/
全市	297538.19	-45.9%	21.1%	1759	-59.0%	10.7%

B、新房成交

一手办公用房成交套数环比上升 47%。2022 年上半年全市一手办公成交 1454 套，环比上升 47.0%，同比下跌 26.1%；成交面积 157,410.14 平方米，环比上升 32.7%，同比下跌 30.2%；成交均价 51,812 元/平方米，环比下跌 16.68%，同比下跌 14.4%。

从成交套数占比上看，龙岗成交套数占比最大，单区成交占全市 62%。

深圳市2022年上半年一手办公成交情况（单位：套）



从去化周期上看，深圳市一手办公去化从 2021 年下半年开始一路呈上升趋势，至 2022 年 6 月底升至 69 个月，说明在当前供需情况下，需要将近 6 年才能售罄存量一手办公，办公市场供过于求的迹象十分明显。

C、二手办公

二手办公用房成交套数环比下跌 16.4%。2022 年上半年全市二手办公用房成交 454 套，环比下跌 16.4%，同比下跌 24.6%；成交面积 49,694.57 平方米，环比下跌 11.4%，同比下跌 17.5%。

深圳市2022年上半年各区二手办公成交情况						
区域	套数	环比	同比	面积	环比	同比
罗湖	53	-26.4%	-32.1%	7236.3	5.8%	-5.6%
福田	179	-9.6%	-13.1%	24223.09	-5.2%	-11.3%
南山	39	-39.1%	-37.1%	5120.45	-46.4%	-40.0%
盐田	8	166.7%	100.0%	668.3	150.4%	-38.1%
宝安	109	-8.4%	-35.1%	7518.52	23.4%	-18.8%
龙岗	66	-24.1%	-21.4%	4927.91	-36.4%	-22.4%
全市	454	-16.4%	-24.6%	49694.57	-11.4%	-17.5%

D、小结

当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金仍将持续承压。从 2022 年上半年的数据来看，深圳写字楼供应还是有所放缓，但去化周期仍继续攀升，说明办公用房需求不足，不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

第五部分 工业市场

A、厂房

2022 年深圳市厂房租金整体水平基本维持平稳。布吉、坂雪岗、平湖等地厂房租金略有上涨。

片区	深圳市各片区厂房平均租金（元/㎡）					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
八卦岭	53	56	57	57	57	57
梅林	43	46	48	48	48	48
西丽-留仙洞	31	33	34	34	35	35
南油	43	46	47	47	47	47
科技园北区	48	51	53	53	53	53
龙华、大浪、观澜	22	25	26	27	28	28
松岗、公明	19	20	21	22	22	22
布吉、坂雪岗、平湖	19	21	22	23	24	25
横岗	15	16	17	17	17	18
坪地、坪山、坑梓	13	14	15	16	16	17
福永、沙井、西乡	20	22	23	24	24	24

注：表格数据为厂房整租租金，单租首层则价格上浮 10%~30%/m²

B、研发物业

2022 年深圳市产业研发用房租金整体水平基本维持平稳，坂雪岗、留仙洞、龙岗中心城片区的产业研发型用房租金则有所上涨。

片区	深圳市各片区研发物业平均租金（元/㎡·月）					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
坂雪岗片区	50	51	52	53	54	55
桃花园片区	52	53	54	54	54	55
光明片区	42	43	43	44	45	45
科技园片区	98	100	101	99	100	100
车公庙片区	96	98	99	98	98	98
留仙洞片区	76	78	80	79	80	81
观澜高新园片区	44	45	45	46	47	47
坪山大工业区	41	42	42	43	43	43
龙岗中心城片区	56	58	59	58	58	59

C、小结

2022 年深圳工业租赁市场仍能继续保持稳中有增的趋势，主要有以下两个原因。一是办公需求大量转向厂房和研发类物业，二是深圳工业园区供应增长幅度小，整体仍处于供不应求状态。

第六部分 总结与展望

A、土地市场

央企国企扛大旗，保障性租赁住房供应增速大势不可阻挡。2021年6月11日，深圳市规划和自然资源局公示《深圳市国土空间总体规划（2020-2035年）》（草案）。规划指出，在住房空间上，将加大居住空间供给，新增各类住宅200万套以上。在都市核心区内重点增加小户型和租赁性住房，引导居住空间在都市圈协同布局。大力推动住房供给侧结构改革，人才住房、安居型商品房等不低于新增住房总套数的60%。

2022年上半年出让的8宗居住用地中，除一宗深汕区域宗地外，其余宗地均以最高限价拍出。并且龙岗G02310-0001宗地全部用于建设自持保障性租赁住房，共计建筑面积29,871m²，其余7宗宅地合计提供约14.9万m²建筑面积的自持保障性租赁住房，说明保障性租赁住房供应增速趋势不可阻挡。

而且本次央企、国企毫无疑问的成为拿地主力，民企方面仅万科联合人才安居拿下宝安A012-0112宗地，由此可以看出，深圳未来楼市会是央企、国企为大力推动住房供给侧结构改革扛下大旗。

B、住宅市场

二手市场陷入低谷，一手市场分化加剧。2022年上半年深圳二手住宅市场冰点延续，半年仅成交9,965套，环比下跌18.7%，同比下跌65.0%，创2007年以来新低。与此同时，2022年上半年新房市场热度也有所下降，不复从前打新热潮。与从前的高门槛高去化率相比，今年市场呈现出市场产品分化加剧的趋势，热门楼盘依旧受到市场的追捧，但热度较低的楼盘哪怕降低门槛降低打新难度仍然会面临去化周困难的问题，以至于上半年有近六成楼盘开盘去化低于五成。

在市场走低的环境下，上半年对于深圳楼市来说有实质性利好的政策仅有一个，就是5月15日央行宣布首套房贷款利率下调。伴随着全国房贷利率下降，深圳也下调利率至4.75%。但这仅有的利好并不足以扭转形势，目前一线城市中除广州政策有微微松动外，深圳和北京、上海一样，相关政策均未出现大的松动。下半年如果没有新的实质性利好政策出台，预计二

手住宅市场仍要在低谷继续徘徊，一手住宅市场分化仍要加剧。

C、商业市场

供需两降，后市难有突破。2022 年深圳商业用房从供需两降低，供应面积腰斩，成交量也有显著的降低。其中一手商业用房成交量的下跌与 2020 年 7 月 31 日深圳停止商务公寓新项目审批有关，商务公寓停批后，商业用房供应大幅降低，没有新增供应的情况下，新房成交量难有大的突破。

零售项目方面，2022 年上半年，受疫情影响，部分项目推迟入市，仅录得一个优质零售项目开业，为位于福田区的绿景红树林购物中心，为市场带来 7 万平方米的新增供应。2022 年下半年，预计共有五个优质零售项目开业，合计零售面积达约 61.7 万平方米。

D、办公市场

深圳办公市场将压力与活力并存。当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金仍将持续承压。从 2022 年上半年的数据来看，深圳写字楼供应还是有所放缓，但去化周期仍继续攀升，说明办公用房需求不足，不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

数据显示，深圳甲级写字楼的存量接近 900 万平方米。2022 年全市预计将有 18 个新项目入市，共为市场带来 120.4 万平方米供应面积。届时，全市甲级写字楼总存量有望突破千万平方米，超越香港（约 800 万平方米），居大湾区之首。根据七普数据显示，深圳过去十年的人口增量超过 700 万，居全国第一，经济总量稳居全国第三。持续激增的人口与快速发展的产业，为深圳写字楼市场的长期发展提供了重要支撑，预计未来深圳写字楼市场压力与活力并存。

E、工业市场

把握湾区仓储物流业机遇。2022 年深圳市工业市场整体平均租金水平保持平稳，局部稍有增长。随着深圳经济从低端加工生产向高新技术、总部经济转变，深圳原有的产业格局发生了巨大变化，一方面是传统科技园日益从生产向总部办公、研发转型；另一方面是大量原有工业区、工业厂房纷纷以产业办公、研发、商业及居住生活的综合体形态进行更新改造。

受益粤港澳大湾区工业零售发展，物流地产需求或将外溢。因此，一部分需求靠存量的

仓库来满足，另一部分需求将需要转移到惠州、肇庆、江门等城市。

三、估价对象最高最佳利用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，经过充分论证，根据估价目的以及估价对象的规划用途等，考虑到在法律上允许、技术上可行、经济上可行、价值最大化的前提下，确定在合法原则的前提下，估价对象按其规划用途可达到最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的房地产价值估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产价值评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：

- 1、估价对象在临近区域中同类型物业的交易频繁，市场活跃，案例较多，适宜选取比较法。
- 2、目前深圳市普遍房价过高，房地产泡沫较为严重，租售比严重失调，不适宜选取收益法。
- 3、目前深圳市房地产大部分开发商的定价策略采取以市场竞争为主的比较法。这种策略受房地产政策及房价走势影响较大，房地产价格经常频繁的变动。因此难以确定投资利润率，故不适宜采用成本法。
- 4、项目不符合使用假设开发法的条件，故也无法适用假设开发法。

综上所述，对于置换物业，本次估价只采用比较法进行评估。

比较法：是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

五、估价测算过程

回迁物业价值的测算

截至价值时点，估价对象尚未建成，本次评估假设估价对象建成后状况与委托方提供的资料一致，回迁物业的实物状况仅依据委托方提供的资料及该片区估价时点近期开盘销售的类似物业的平均水平进行设定。

办公物业市场价值的测算过程

设定估价对象办公物业：处于同一供求范围内的办公物业，带配套设施完善的超高层办公；钢筋混凝土框架结构，十成新，甲级写字楼，层高为 4.2-4.5 米，外墙为玻璃幕墙，公共配套区域（如走廊、楼梯间等）高档花色瓷片到顶，地面贴大理石，平面吊顶，内部装修为毛坯，基本的水电安装，临路状况良好。

估价对象之置换后办公物业市场价值测算：

（1）选择交易实例并建立比较因素条件说明表：

经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定三个周边成交案例作为比较交易案例。然后对办公的可比实例进行对比修正可得到办公市场价格。

比较因素说明表

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		本项目	荣超金融大厦	中粮祥云国际	佳兆业壹都汇大厦办公
房地产位置		深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区如意路 52 号	深圳市龙岗区龙岗大道西面如意路南面	深圳市龙岗区铁西路和金龙路交汇处
交易价格		待估	31,000	35,000	33,000
交易日期		——	2022 年 8 月	2022 年 8 月	2022 年 8 月
交易方式		——	正常	正常	正常
交易情况		正常	正常	正常	正常
房地产状况	区位状况因素	区域规划	区域规划	区域规划	区域规划
		位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度一般，生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般，规划前景较好	位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度一般，生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般，规划前景较好	位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度较好，生活环境较好、片区品质较好、区域治安较好，规划前景较好	位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度一般，生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般，规划前景较好

现状因素 土地面积 土地形状	区域繁华度	附近有华润万家、鑫鸿百货、宝丹百货商行、佳佳精品百货、天悦时代广场、嘉年华电影城纳尔斯酒店等，区域繁华度较好	附近有华润万家，大润发惠民超市、金绿苑商行、龙城花卉市场、爱联新综合市场、润家福百货等，区域较繁华度较好	附近有星河 COCO Park(龙岗店)百盛佳商场、昌盛百货、7天优品、OYO 徽商 168 酒店、金屿酒店，区域繁华度较好	附近有国都购物商城、金鹏百货、黄记生活超市、佳惠百货商场、凯旋荟购物中心、维也纳酒店、前线量贩式 KTV 等，区域繁华度较好
	交通便捷度	附近比邻地铁十四号线石芽岭站，公交线路 M180 路；M194 路；M203 路；M380 路；M588 路 M150 路；M180 路；M311 路；M358 路等公交线路经过，交通便捷程度好	附近有公交线路 m219 路；m280 路；m315 路；m322 路；m386 路；810 路；m229 路；m446 路等公交线路经过，交通便捷程度一般	附近有 3 号线爱联站 200 米，公交线路 351 路；358 路；366 路；811 路；833 路；e34 路；m239 路；m266 路；m268 路；m278 路；m305 路；m322 路；等公交线路经过，交通便捷程度较好	附近有长龙站 590 米、公交线路 937 路；937 路区间线；M541 路等公交线路经过，交通便捷程度一般；
	环境质量	位于龙岗区域，周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好	位于龙岗区域，周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好	位于龙岗区域，周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好	位于龙岗区域，周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好
	商务氛围	周边有较少写字楼物业，商务氛围一般	周边有较少写字楼物业，商务氛围一般	周边有较少写字楼物业，商务氛围一般	周边有较少写字楼物业，商务氛围一般
	基础设施完备度	位于龙岗区域，周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好	位于龙岗区域，周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好	位于龙岗区域，周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好	位于龙岗区域，周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好
	人流量	周边住宅及工业数量较多，人流量一般	周边住宅及工业数量较多，人流量一般	周边住宅及工业数量较多，人流量一般	周边住宅及工业数量较多，人流量一般
	外部配套设施完善度	附近有：南湾学校、深圳市康桥外国语学校、南湾实验小学、紫郡幼儿园、阳光理想幼儿园、怡乐花园幼儿园、中国农业银行、中国民生银行等，外部配套设施较完备	附近有：龙岗区外国语学校，爱联小学；深圳市龙岗区中医院，深圳市龙岗区人民医院，龙岗区妇幼保健院；华润万家，大润发惠民超市等，外部配套设施较完备	附近有：深圳实验星河时代幼儿园、爱联学校、如意小学；深圳市农村商业银行、中国建设银行；深圳龙城医院；豪都会所；万科广场、名居广场等，外部配套设施较完备	附近有：深圳菁华中英文实验中学、新木小学、新木第二幼儿园、朗朗幼儿园、新木第三幼儿园、中国工商银行、中国建设银行等，外部配套设施较完备
	土地面积	面积较大	面积适中	面积适中	面积适中
土地形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	

		地形	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用
		地势	地势平坦无起伏	地势平坦无起伏	地势平坦无起伏	地势平坦无起伏
		地质	水文地质条件较好	水文地质条件较好	水文地质条件较好	水文地质条件较好
		土壤	土壤紧密	土壤紧密	土壤紧密	土壤紧密
		土地开发程度	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好
	建筑物实物状况	写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
		新旧程度	十成新	九成新	九五成新	十成新
		设施设备	配备智能管理系统，设备设施完善	配备智能管理系统，设备设施完善	配备智能管理系统，设备设施完善	配备智能管理系统，设备设施完善
		装饰装修	毛坯	普通装修	普通装修	毛坯
		空间布局	较优	较优	较优	较优
		外观	较好	较好	较好	较好
		物业管理	有物业管理，品质较高	有物业管理，品质较高	有物业管理，品质较高	有物业管理，品质较高
	权益状况调整	土地剩余使用年期	40年	约30年	约33年	约38年
		土地取得方式	出让	出让	出让	出让
		用益物设立情况	无	无	无	无
担保物权设立情况		无	无	无	无	
租赁或占用情况		目前空置	目前空置	目前空置	目前空置	
拖欠税费情况		无	无	无	无	
查封情况		无	无	无	无	

建立因素比较修正系数表：

交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正，三个可比实例的交易时间均为2022年08月，本次价值时点为2022年8月2日，三个可比实例交易时间与价值时点接近，因此无需进行交易日期修正，以估价对象为100，确定可比实例A、B、C的市场状况条件指数分别为100、100、100。

交易方式：考虑交易方式是否正常对房价的影响。三个可比实例交易方式均为正常，无需进行交易方式修正，故各宗可比实例的交易方式修正系数如下：可比实例A=可比实例B=可比实例C=100/100。

交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。三个可比实例均为正常交易，无需进行交易情况修正，故各宗可比实例的交易情况修正系数如下：可比实例 A=可比实例 B=可比实例 C=100/100。

区域状况因素修正：

①区域规划：根据估价对象所在区域的城市规划，分为优、较优、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3%；

②区域繁华度：根据估价对象所在区域商业氛围、商业繁华程度、距离各级商圈距离等，繁华度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

③交通便捷度：根据估价对象所在区域的公交的便捷程度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

④商务氛围：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象商务氛围为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5%；

⑤环境质量：根据估价对象所在区域的空气质量、噪声、污染等环境状况和卫生条件状况分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑥基础设施完备度：根据估价对象所在位置的基础设施完备度分为完善、较完善、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑦人流量：根据估价对象所在位置的景观分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑧外部配套设施完善度：根据估价对象所在位置的外部配套设施完善度分为完备、较完备、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3%；

实物状况调整：包括土地实物状况调整和建筑物实物状况调整

土地实物状况：

①土地面积：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1%；

②土地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

③地形：分为平原、丘陵、盆地、山地、高原五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

④地势：分为平缓、较平缓、较陡峭、陡峭四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑤地质：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑥土壤：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑦土地开发程度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以本项目所在地块的给水、排水、通电、通路、通讯、燃气以及场地平整等为基准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

建筑物实物状况：

①写字楼等级：分为甲级、乙级两个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

②新旧程度：以估价对象为 100，结合成新度进行修正，每增加/降低半成新率，指数向上或向下修正 2%；

③设施设备：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

④装饰装修：分为毛坯、简单装修、普通装修、精装修和豪华装修五个等级，以估价对

象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑤空间布局：分为一般、较优，优三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑥外观：分为较旧、一般、较好、好四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

⑦物业管理：分为有物业管理，品质较高、有物业管理，品质一般和无物业管理三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

权益状况调整选择：

①土地剩余使用年期：可比实例 A、B、C 土地使用年限分别为 32 年、37 年、38 年，本次研究办公物业为商业用地，商业用地法定最高使用年限为 40 年，按土地剩余年限每相差 5 年（不足 5 年按 5 年计），指数向上或向下修正 1%；

②土地取得方式：分为出让、划拨两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

③用益物权设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

④担保物权设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑤租赁或占用情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑥拖欠税费情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑦查封情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%。

(2) 建立因素比较修正系数表：

根据三个比较实例的具体情况对估价对象市场价格进行修正测算，详见比较法表：

比较因素修正系数说明表

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
		本项目	荣超金融大厦	中粮祥云国际	佳兆业壹都汇大厦办公	
房地产位置		深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区如意路 52 号	深圳市龙岗区龙岗大道西面如意路南面	深圳市龙岗区铁西路和金龙路交汇处	
交易价格		待估	31,000	35,000	33,000	
交易日期		100	100	100	100	
交易方式		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
房地产状况	区位状况因素	区域规划	100	100	100	
		区域繁华度	100	100	100	
		交通便捷度	100	96	98	
		环境质量	100	100	100	
		商务氛围	100	100	100	
		基础设施完备度	100	100	100	
		人流量	100	100	100	
		外部配套设施完善度	100	100	100	
	实物状况因素	土地实物状况	土地面积	100	99	99
			土地形状	100	100	100
			地形	100	100	100
			地势	100	100	100
			地质	100	100	100
			土壤	100	100	100
			土地开发程度	100	100	100
		建筑物实物状况	写字楼等级	100	100	100
			新旧程度	100	96	98
			设施设备	100	100	100
			装饰装修	100	104	104
			空间布局	100	100	100
			外观	100	100	100
物业管理	100	100	100			
权益状况调整	土地剩余使用年期	100	98	98		
	土地取得方式	100	100	100		
	用益物设立情况	100	100	100		



	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封情况	100	100	100	100
	综合修正系数		1.08	1.03	1.06
	修正后比准价格		33,480	36,050	34,980
	权重		1/3	1/3	1/3
	比较法评估单价		35,000		

综上所述，估价对象办公物业的评估单价为 35,000 元/平方米。

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点以 2022 年 8 月 2 日的评估总价值为 144,207,294 元，大写人民币壹亿肆仟肆佰贰拾万柒仟贰佰玖拾肆元整；详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

序号	置换物业类型	建筑物测绘编号	回迁物业面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
1	办公	Y01	8,078.84	35,000	282,759,400	其中深圳市丹竹头股份公司占 51% 的权益
深圳市丹竹头股份合作公司所占 51% 回迁物业权益价值合计			--	--	144,207,294	--

特别提示：

3、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准，本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。

4、因未确定回迁物业的分配楼层，本次回迁办公物业的单价为平均单价。

3、根据委托方提供的资料，测绘编号 Y01 建筑物 8,078.84 平方米的商业物业按照 1:1 回迁办公物业，回迁后的办公物业需区分相关权益分配，深圳市丹竹头股份合作公司按照 51% 比例取得相关权益。

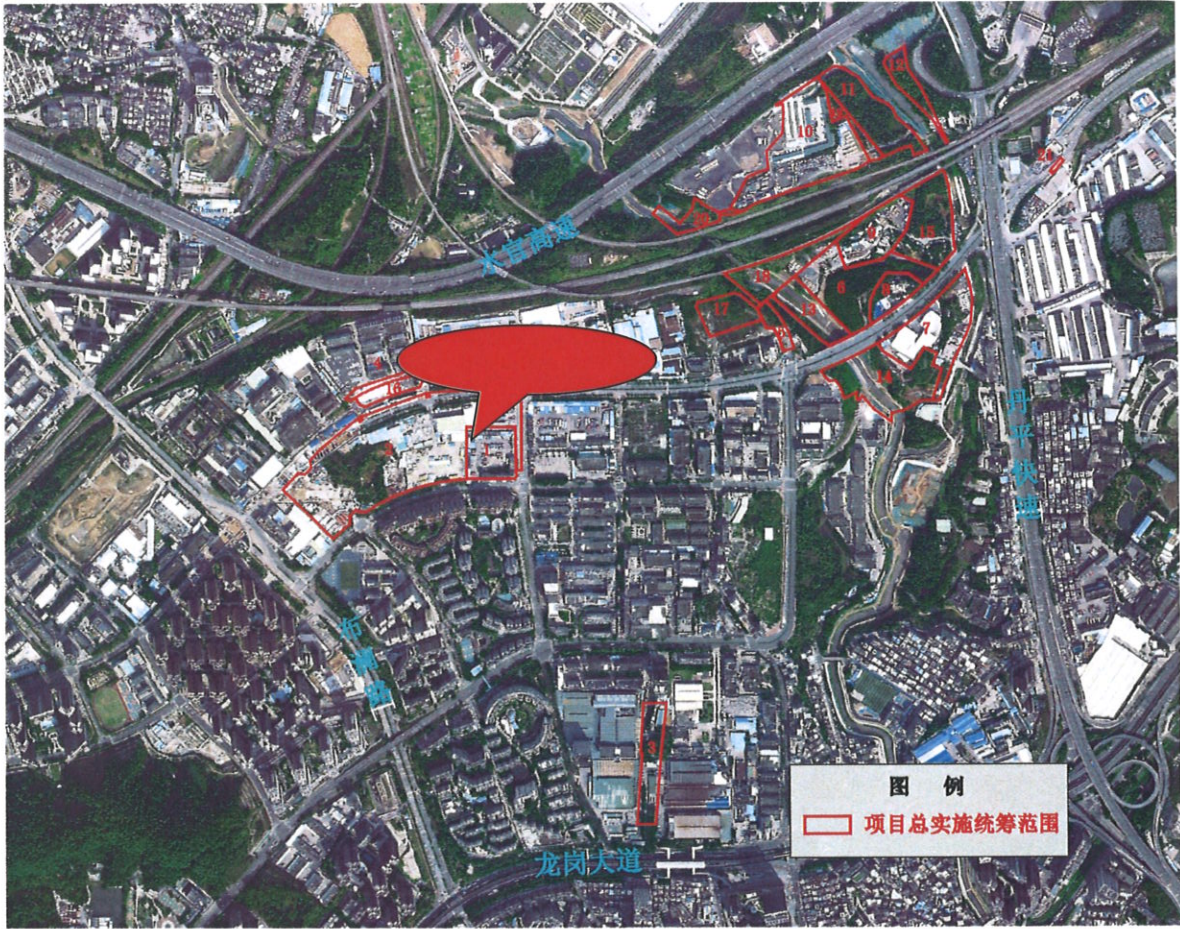


附 件

1. 估价对象位置图
2. 委托书复印件
3. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
4. 注册房地产估价师资格证书复印件

统一评估

估价对象位置图



深圳市丹竹头股份合作公司

委托书

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司：

沙湾河深圳水库截排工程建设龙岗工作专班工作会议已于 2022 年 8 月 2 日召开，按照市主要领导指示要求，沙湾河深圳水库截排工程需 2022 年底开工建设，为切实配合沙湾河深圳水库截排工程工作落实，现委托贵公司对我司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目（以下简称“项目”）范围内的留用土地、集体现状物业、集体现状物业的回迁物业进行价值评估及经济可行性进行分析，并出具相应的评估报告及可行性研究报告。

项目位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速，估价时点确定为 2022 年 8 月 2 日，估价目的是为我司实施深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据。现状土地用途主要为居住及商业用地、工业用地。

项目评估基础数据如下：

1、项目整体规划指标

根据深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2021 年第 27 次会议审批通过的《南湾中部片区土地整备利益统筹项目土地整备规划研究》，项目规划功能主要为居住用地、商业用地，拟改造方向为住宅、商业、办公及酒店等，留用地的平均容积率为 6.90，具体如下：

项目整体规划指标

项目范围面积	457,613.43	m ²
政策应留用土地面积	62,870.54	m ²
实际留用土地面积	54,815.60	m ²
容积率	6.90	
计容积率建筑面积	377,960	m ²

深圳市丹竹头股份合作公司

其中	住宅	227,349	m ²
	住宅底商	7,000	m ²
	集中商业	23,800	m ²
	办公	50,780	m ²
	酒店	31,141	m ²
	人才住房和公共租赁住房	22,880	m ²
公共配套建筑面积		15,010	m ²
其中	幼儿园	5,200	m ²
不计容积率建筑面积（地下室）		125,368	m ²

备注：项目最终规划指标以政府相关部门留用土地方案的批复文件为准。

①商业规划面积设定如下：

其中住宅底商按照四层商业进行规划，具体各层面积如下：

类型	层数	建筑面积（m ² ）
住宅底商	住宅底商一层	2,125
	住宅底商二层	1,625
	住宅底商负一层	1,625
	住宅底商负二层	1,625
面积合计		7,000

其中集中商业按照五层商业进行规划，具体各层面积如下：

类型	层数	建筑面积（m ² ）
集中商业	集中商业一层	3,300
	集中商业二层	5,500
	集中商业三层	5,500
	集中商业四层	5,500
	集中商业负一层	4,000
面积合计		23,800

②装修情况设定如下：

对于项目规划的集中商业及酒店按照精装修考虑，其中集中商业精装修按照4000元/m²，酒店精装修按照2000元/m²。

深圳市丹竹头股份合作公司

2、项目留用土地情况

项目整体实施范围土地面积为 457,613.43 平方米，项目涉及我司拥有权益的三部分土地，即 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块（即除 1 号地块、2 号地块以外的其他土地），项目按政策应留用土地面积为 62,870.54 平方米，按实际留用土地面积为 54,815.60 平方米，因此按照土地整备利益统筹政策形成留用土地，根据面积占比分摊实际留用土地面积。具体情况如下：

类型	政策应留用土地面积 (m ²)	比例	实际分得留用土地面积 (m ²)
1 号地块	16,884.64	26.856%	14,721.28
2 号地块	17,493.82	27.825%	15,252.44
丹竹头地块	28,492.08	45.319%	24,841.88
合计	62,870.54	100.000%	54,815.60

3、项目范围内现状情况

①丹竹头地块

丹竹头地块范围内现状建筑面积为 38,599.10 平方米（其中永久性建筑物面积为 16,213.03 平方米、临时建筑物面积为 22,386.07 平方米），均为股份公司外租土地上其他权利人所建，永久性建筑物用途多为住宅、商业等，具体如下表：

丹竹头地块现状建筑情况表

序号	建筑位置	房屋用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	3 号地块	商业	883.46	合同期自 2021 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止，只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
2		临时建筑物	6,320.15	
3	4、16 号地块	临时建筑物	232.09	租地，至 2024 年 10 月 19 日；征地补偿全部归股份公司，地上建筑物除外。已转租二家，1 家已到期；只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
4	雷克萨斯 4S 店地块	商业	9,476.05	租地，至 2024 年 6 月 30 日，只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
5		临时建筑物	714.58	
6		沈苑锋等 4 人买卖土地	5,000.00	2010 年与股份公司签订土地开发补偿合同，无使用年限，同时未经过股东代表大会表决

深圳市丹竹头股份合作公司

7	7号地块	临时建筑物	597.65	合同期自2021年4月10日至2024年4月9日止,征地补偿全部归股份公司,地上建筑物除外;已转租三家,两家已到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
8		商业	55.59	租地,合同期限自2022年1月1日至2024年12月31日止;征地补偿全部归股份公司,地上建筑物除外。已转租二家,1家已到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
9		临时建筑物	1,402.40	
10	高家 (外卖地)	私宅	452.77	有买地的收据,2010年买地。
11		临时建筑物	65.33	
12	沈苑锋 (占用)	土地	4,065.42	存在历史租赁协议,存在纠纷,期限至2030年。
13		临时建筑物	456.58	
14	绿陵果场	私宅	1,662.40	承包40年,截至2037年12月31日,如征地,征地归股份公司,复垦费用40:60分配,青苗及地上物归乙方。
15		临时建筑物	214.94	
16	凌泽恩 地块	商业	2,046.18	只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
17		临时建筑物	1,407.24	
18	泥头车队 地块	私宅	919.1	承包40年,截至2039年4月12日,如征地,征地归股份公司,复垦费用40:60分配,青苗及地上物归乙方。
19		临时建筑物	2,314.70	
20	10、19号 地块	商业	717.48	租赁,2025年3月31日到期,只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
21		临时建筑物	7,109.38	
22		临时建筑物	1,508.03	合同期限自2021年6月1日至2024年5月31日到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
23	综合车场 地块	临时建筑物	43.00	
合计		—	38,599.10	

注:以上面积最终以实际测绘数据为准。

其中绿陵果场私宅792.98平方米按照1:1置换住宅物业、869.42平方米按照1:1置换办公物业;泥头车队地块私宅126.09平方米按照1:1置换住宅物业、793.01平方米按照1:1置换办公物业。

深圳市丹竹头股份合作公司

另涉及雷克萨斯 4S 店地块沈苑锋等 4 人买卖 5,000 平方米土地,按照 3,200 元/平方米进行货币补偿;沈苑锋(占用)4065.42 平方米土地,按照 1,100 元/平方米进行货币补偿;3 号地块 883.46 平方米、雷克萨斯 4S 店地块 9,476.05 平方米、7 号地块 55.59 平方米、凌泽恩地块 2,046.18 平方米、10、19 地块 717.48 平方米的永久性建筑物,货币形式清理现状租约,一次性买断物业,按照 3,000 元/平方米进行货币补偿。地块内另需解决深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司及深圳市新亚洲投资控股有限公司历史遗留问题总计按 82,200,000 计入拆迁成本。

②1 号地块

1 号地块范围内现状永久性建筑面积为 14,121.86 平方米、临时建筑物面积为 2,233.55 平方米,现状建筑物的主要为商业,其中 6,043.02 平方米物业及 511.98 临时建筑物回迁 28,842 平方米的住宅物业;剩余 8,078.84 平方米的现状永久建筑及土地我司与深圳市宝鼎威物流有限公司需区分相关权益分配,我司按照 51%比例取得相关权益。

③2 号地块

2 号地块范围内现状永久性建筑面积为 1,608.30 平方米、临时建筑物面积为 20,873.26 平方米,现状建筑物的主要为商业、厂房等,建筑物均为其他权利人所有。2 号地块为股份公司早期外卖地,地上清理工作由买地方负责,现需按照外卖 70 年的情况下,明确我司享有的权益。

4、项目范围内现状物业回迁情况

项目范围内下表所列的物业按照下表进行回迁安置:

回迁安置面积统计表

序号	权利人	分类	建筑面积 (m ²)	回迁物业面积 (m ²)	
				住宅	办公
1	股份公司及其他权利人	高家私宅 (丹竹头地块)	452.77	453	/

深圳市丹竹头股份合作公司

2		绿陵果场私宅 (丹竹头地块)	1,662.40	793	869
3		泥头车队私宅 (丹竹头地块)	919.10	126	793
4		商业 (1号地块)	6043.02	28,842	/
5		商业 (1号地块)	8,078.84	/	8,079
合计			17,156.13	30,214	9,741

备注：其中1号地块有511.98平方米临时建筑与序号4商业物业统筹处理，8,078.84平方米的商业物业回迁办公物业，回迁后的办公物业需区分相关权益分配，我司按照51%比例取得相关权益。

5、其他

项目中另涉及市政配套的代建及地铁提前施工等费用，其中市政代建包括学校、文体中心、公园、道路等，项目应承担的代建成本概算为519,238,215元，该部分费用应纳入项目建设成本；因站城一体开发需要，项目需向深圳市地铁集团有限公司按合同支付前期服务费、地铁连通道费用及综合服务费145,000,000元，该部分费用应纳入项目成本。

6、项目用地范围内股份公司集体物业

项目范围内1号地块涉及现状建筑物8,078.84平方米，物业类型为商业物业，该物业我司与深圳市宝鼎威物流有限公司需区分相关权益分配，我司按照51%比例取得相关权益。具体明细如下表：

序号	栋号或名称	地块名称	房屋用途	结构	层数	基底面积(m ²)	建筑面积(m ²)	备注
1	Y01	1号地块	商业	框架	5	1655.74	8078.84	其中深圳市丹竹头股份公司占51%的权益
合计			--	--	--	--	--	

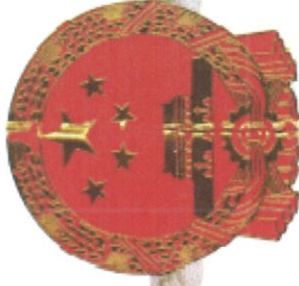
上述数据作为本次评估依据，请贵司参考。

深圳市丹竹头股份合作公司

深圳市丹竹头股份合作公司

2023年7月17日





营业执照



统一社会信用代码
91440300279430242J

名称 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 彭结

成立日期 1997年08月08日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦3001、3002、3003

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，请登录左下方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

2022年03月25日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200011

企业名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

统一社会信用代码：91440300279430242J

法定代表人：彭结

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦3001、3002、3003

有效期：至2024年08月23日

备案等级：壹级



先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04月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.



发证机关

No. 00215921

姓名 / Full name

刘博

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362402198004241018

注册号 / Registration No.

4420120150

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-15

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.



发证机关

No. 00296454

备注 / Observations

姓名 / Full name

邱艳凤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430223198410075948

注册号 / Registration No.

4420140047

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-17

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations