

土地估价报告

项 目 名 称： 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值评估报告

受托估价单位： 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

土地估价报告编号： 深一统[2023]（估）字第 DZT-07084 号

提交估价报告日期： 二〇二三年七月二十一日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值评估报告。

二、委托估价方

深圳市丹竹头股份合作公司

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估价对象在土地整备利益统筹条件下的土地使用权市场价值。

四、估价期日

根据估价目的及委托方要求，以委托方要求之日即二〇二二年八月二日为估价期日

五、估价日期

二〇二二年八月二日至二〇二三年七月二十一日

六、地价定义

本次委估土地为深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司（以下简称“股份公司”）所拥有的 54,815.60 平方米留用土地。

本次委估土地分为三个地块，分别为 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块：①1 号地块留用土地面积为 14,721.28 平方米，根据委托方提供的委托书等相关资料，深圳市丹竹

头股份合作公司应取得地块 51%的权益；②2 号地块留用土地面积为 15,252.44 平方米，根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32%的权益；③丹竹头地块留用土地面积为 24,841.88 平方米，地块权益为深圳市丹竹头股份合作公司所有，但有地上物业拆赔及经济关系须理清。深圳市丹竹头股份合作公司在土地整备利益统筹设定条件下的留用土地使用权市场价值为毛地价值。

根据委托方提供的资料，以及估价人员现场勘查情况确定委估土地的地价定义：

1、土地用途设定：根据委托方提供的资料，本次委估土地规划用途为居住用地、商业用地，因此本次确定委估土地的土地设定用途为居住用地、商业用地。

2、开发程度设定：根据现场勘查，委估土地实际开发程度为土地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及土地范围内场地未平整。本次估价设定委估土地开发程度与实际相符，即为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地未平整。

3、规划条件设定：根据委托方提供的相关资料，本土地整备利益统筹项目整体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，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 377,960 平方米，其中：住宅 227,349 平方米、住宅底商 7,000 平方米、集中商业 23,800 平方米、办公 50,780 平方米、酒店 31,141 平方米、人才住房和公共租赁住房 22,880 平方米，公共配套建筑面积 15,010 平方米（其中幼儿园 5,200 平方米）、不计容建筑面积（地下室）125,368 平方米，最终以相关部门批复为准。住宅底商设定为 4 层商业、集中商业设定为 5 层商业，各层建筑面积根据委托方提供的委托书数据为准。

本次委估土地分为三个地块，分别为 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块，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	按政策应留用土地面积 (m ²)	比例	按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

因此按照此比例分摊不同地块留用土地规划，则具体规划如下：

(1) 1号地块

1号地块按政策应留用土地面积为 16,884.64 平方米、实际留用土地面积为 14,721.28 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 101,505 平方米，其中：住宅 61,057 平方米、住宅底商 1,880 平方米、集中商业 6,392 平方米、办公 13,637 平方米、酒店 8,363 平方米、人才住房和公共租赁住房 6,145 平方米，公共配套建筑面积 4,031 平方米（其中幼儿园 1,397 平方米）；不计容建筑面积（地下室）33,669 平方米，最终以相关部门批复为准。

(2) 2号地块

2号地块按政策应留用土地面积为 17,493.82 平方米、实际留用土地面积为 15,252.44 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 105,167 平方米，其中：住宅 63,259 平方米、住宅底商 1,948 平方米、集中商业 6,622 平方米、办公 14,130 平方米、酒店 8,665 平方米、人才住房和公共租赁住房 6,366 平方米，公共配套建筑面积 4,177 平方米（其中幼儿园 1,447 平方米）；不计容建筑面积（地下室）34,884 平方米，最终以相关部门批复为准。

(3) 丹竹头地块

丹竹头地块按政策应留用土地面积为 28,492.08 平方米、实际留用土地面积为 24,841.88 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 171,288 平方米，其中：住宅 103,033 平方米、住宅底商 3,172 平方米、集中商业 10,786 平方米、办公 23,013 平方米、酒店 14,113 平方米、人才住房和公共租赁住房 10,369 平方米，公共配套建筑面积 6,802 平方米（其中幼儿园 2,357 平方米）；不计容建筑面积（地下室）56,816 平方米，最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、人防设施、公众通道，不计容积率。

4、土地使用权年期设定：设定物业在取得国有土地使用权证后，开发建设期设定为 4 年，委估土地为居住用地、商业用地，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定居住用地剩余土地使用年限为 70



年；商业用地法定最高使用年限为 40 年，设定商业用地剩余土地使用年限为 40 年。

5、土地使用性质设定：本次估价设定委估土地的土地使用权是国有土地使用权。

6、他项权利设定：在估价期日，委估土地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。此次评估设定委估土地无他项权利限制。

7、本次估价以委托方要求之日二〇二二年八月二日为估价期日。

8、价格类型：根据本报告估价目的，本次估价的土地使用权市场价值是在上述设定用途、开发程度、利用条件和规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于二〇二二年八月二日的市场价值。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则和估价方法，在充分分析委估土地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场相关资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法（假设开发法）对委估土地的市场价值进行评估测算，最终确定土地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值为：

待估土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值：

1、1号地块

待估土地的面积：14,721.28 平方米

地面单价：24,310 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 357,874,317 元

根据委托方提供的委托书等相关资料深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51%的权益：

深圳市丹竹头股份合作公司应得土地使用权市场价值：人民币 182,515,902 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

2、2号地块

待估土地的面积：15,252.44 平方米

地面单价：90,380 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 1,378,515,527 元

根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32%的权益：

深圳市丹竹头股份合作公司应得土地使用权市场价值：人民币 128,477,647 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

3、丹竹头地块

待估土地的面积：24,841.88 平方米

地面单价：79,310 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 1,970,209,503 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

4、深圳丹竹头股份公司实际应得土地使用权市场价值合计

深圳市丹竹头股份合作公司实际应得土地使用权市场价值合计：人民币

2,281,203,052 元

大写：人民币贰拾贰亿捌仟壹佰贰拾万叁仟零伍拾贰元整

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师证书号	签 名
刘博	2012440045	刘博
邱艳凤	2010340023	邱艳凤

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

彭结

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二三年七月二十一日





土地估价结果一览表

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

估价报告编号：深一统[2022]（估）字第 DZT-11021 号

估价日期：2022 年 08 月 02 日

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对象在土地整备利益统筹条件下的土地使用权市场价值

地块类型	估价期日土地使用者	土地位置	用地面积 (m²)	规划确定土地性质	规划容积率	估价期的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地剩余使用年限 (年)	待估土地在土地整备利益统筹条件下土地使用权市场价值 (元)	地面单价 (元/m²)	深圳市丹竹头股份合作公司应取得的土地使用权价值 (元)
1 号地块	深圳市丹竹头股份合作公司	深圳市龙岗区南湾街道南湾中部片区	14,721.28	居住用地、商业用地	6.9	宗地范围外六通	宗地范围外六通	居住用地 70 年、商业用地 40 年、	357,874,317	24,310	182,515,902
15,252.44			1,378,515,527						90,380	128,477,647	
24,841.88			1,970,209,503						79,310	1,970,209,503	
合计			54,815.60					3,706,212,907		2,281,203,052	

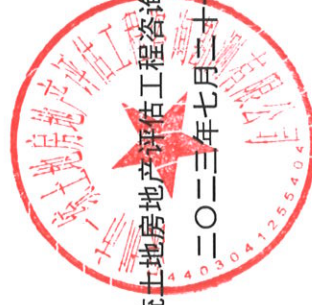
备注：

一、土地估价结果的限制条件

1. 土地价值条件：估价对象在土地整备利益统筹设定规划条件下的留用土地使用权市场价值为毛地价值；
2. 基础设施条件：土地开发程度为宗地范围外“六通”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气和宗地范围内场地未平整；
3. 规划限制条件：本项目的规划指标应以委托方提供的其他相关资料及法定图则为准，如最终规划情况发生变化，需另行评估；
4. 影响土地价格的其他限定条件：委托土地以委托方提供的资料设定规划指标建设最为有利。

二、其他需要说明的事项：

1. 报告中有关法律性文件及证明材料由委托估价方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；
2. 土地的开发程度及其周边环境由委托估价方带领我方估价人员进行现场勘查；
3. 本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响；
4. 本次评估报告中未考虑未来政策及市场变化风险和短期强制处分等因素对土地使用权市场价值的不良影响；
5. 估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务。



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

二〇二三年七月二十一日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：深圳市丹竹头股份合作公司

二、估价对象

本次委估土地为深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司（以下简称“股份公司”）所拥有的 54,815.60 平方米留用土地。本土地区整备利益统筹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。详见估价对象位置图。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

土地的来源及历史沿革：

根据委托方提供的资料，估价对象位于深圳市龙岗区南湾街道南湾中部片区，本土地区整备利益统筹项目统筹范围用地面积约 457,613.43 平方米。项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司三个地块，即 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块，项目按政策应留用地面积为 62,870.54 平方米，按实际留用地面积为 54,815.60 平方米。则本次评估股份公司 54,815.60 平方米留用土地。根据委托方提供的资料，土地设定规划用途为居住用地、商业用地。

2. 土地权利状况

根据委托方提供的相关资料，本次委估土地面积约 54,815.60 平方米，分为三个地块：①1 号地块留用地面积为 14,721.28 平方米，根据委托方提供的委托书等相关资

料，深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51%的权益；②2 号地块留用土地面积为 15,252.44 平方米，根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32%的权益；③丹竹头地块留用土地面积为 24,841.88 平方米，地块权益为深圳市丹竹头股份合作公司所有，但有地上物业拆赔及经济关系须理清。

委估土地现状用途为居住及商业用地、工业用地等，土地规划用途为居住用地、商业用地，设定截至估价期日 2022 年 08 月 02 日，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定居住用地剩余土地使用年限为 70 年；商业用地法定最高使用年限为 40 年，设定商业用地剩余土地使用年限为 40 年，并设定无它项权利制约，权利人拥有完全产权。以上信息由委托方初步核实，具体情况应以国土部门核实为准。

3. 土地利用状况

根据委托方提供的《委托书》，本土地整备利益统筹项目位于深圳市龙岗区南湾街道南湾中部片区，项目情况如下：

土地情况：

本土地整备利益统筹项目范围用地面积约 457,613.43 平方米。项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的三个地块，即 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块，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。①1 号地块留用土地面积为 14,721.28 平方米，根据委托方提供的委托书等相关资料，深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51%的权益；②2 号地块留用土地面积为 15,252.44 平方米，根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32%的权益；③丹竹头地块留用土地面积为 24,841.88 平方米，地块权益为深圳市丹竹头股份合作公司所有，但有地上物业拆赔及经济关系须理清。

现状建筑物情况：

项目范围内现状物业为工业、住宅、商业等，根据委托方提供的相关资料，具体详

细情况如下：

(1) 1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物业。

1号地块建筑物情况明细表

序号	权利人	类型	建筑面积 (m ²)	临建投影面积 (m ²)	备注
1	股份公司及其他权利人	商业	14,121.86	2,233.55	
小计			14,121.86	2,233.55	

(2) 2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，根据委托方提供的相关资料，地上清理工作由买地方负责。

(3) 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及商业物业，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

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: 以上面积以最终实际测绘数据为准

4. 土地规划状况

本次委估土地整体范围用地面积约 457,613.43 平方米, 按利益统筹政策应留用地面积为 62,870.54 平方米、按实际留用地面积为 54,815.60 平方米, 项目设定容积率为 6.90, 计容积率建筑面积 377,960 平方米, 其中: 住宅 227,349 平方米、住宅底商

7,000 平方米、集中商业 23,800 平方米、办公 50,780 平方米、酒店 31,141 平方米、人才住房和公共租赁住房 22,880 平方米，公共配套建筑面积 15,010 平方米（其中幼儿园 5,200 平方米）、不计容建筑面积（地下室）125,368 平方米，最终以相关部门批复为准。住宅底商设定为 4 层商业、集中商业设定为 5 层商业，各层建筑面积根据委托方提供的委托书数据为准。

本次委估土地的范围为三个地块，分别为 1 号地块、2 号地块、丹竹头地，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	按政策应留用地面积 (m ²)	比例	按实际分得留用地面积 (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

因此按照此比例分摊不同地块留用土地规划，则具体规划如下：

(1) 1 号地块

1 号地块按政策应留用地面积为 16,884.64 平方米、实际留用地面积为 14,721.28 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 101,505 平方米，其中：住宅 61,057 平方米、住宅底商 1,880 平方米、集中商业 6,392 平方米、办公 13,637 平方米、酒店 8,363 平方米、人才住房和公共租赁住房 6,145 平方米，公共配套建筑面积 4,031 平方米（其中幼儿园 1,397 平方米）；不计容建筑面积（地下室）33,669 平方米，最终以相关部门批复为准。

(2) 2 号地块

2 号地块按政策应留用地面积为 17,493.82 平方米、实际留用地面积为 15,252.44 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 105,167 平方米，其中：住宅 63,259 平方米、住宅底商 1,948 平方米、集中商业 6,622 平方米、办公 14,130 平方米、酒店 8,665 平方米、人才住房和公共租赁住房 6,366 平方米，公共配套建筑面积 4,177 平方米（其中幼儿园 1,447 平方米）；不计容建筑面积（地下室）34,884 平方米，

最终以相关部门批复为准。

(3) 丹竹头地块

丹竹头地块按政策应留用土地面积为 28,492.08 平方米、实际留用土地面积为 24,841.88 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 171,288 平方米，其中：住宅 103,033 平方米、住宅底商 3,172 平方米、集中商业 10,786 平方米、办公 23,013 平方米、酒店 14,113 平方米、人才住房和公共租赁住房 10,369 平方米，公共配套建筑面积 6,802 平方米（其中幼儿园 2,357 平方米）；不计容建筑面积（地下室）56,816 平方米，最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、人防设施、公众通道，不计容积率。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

(1) 城市资源状况

地理位置：

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° 46′ 至 114° 37′，北纬 22° 27′ 至 22° 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联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：

深圳市土地总面积为 1,952.84 平方公里。

全市共有大小河流 160 多条，分属东江、海湾和珠江口水系。全市现有水库 24 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4,000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。

深圳海岸线全长 230 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境

内山脉绵延，风景秀丽，最高峰 943.7 米。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏

半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

行政区划：

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。罗湖区、福田区、南山区、盐田区、龙岗区、宝安区、坪山区、龙华区和光明区、大鹏新区，目前已全部纳入经济特区范围。

(2) 房地产制度与房地产市场状况

房地产制度：

◆《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》：

主要内容：决定指出，违建建设当事人或者管理人应当在本决定实施之日起 6 个月内，向所在街道办申报。逾期不申报的，由街道办在建筑物所处社区、辖区主要公共场所以及市、区政府网站公告 3 个月；公告期满仍不申报的，由街道办临时管理，并在普查工作结束时，依法予以拆除或者没收。对于经普查记录的违法建筑，市政府将根据其违法程度以及土地利用总体规划、城市规划和土地利用计划的要求，分别采用确认产权、依法拆除或者没收、临时使用等方式，分期分批处理。对其中符合确认产权条件的，适当照顾原村民和原农村集体经济组织利益，在区分违法建筑和当事人不同情况的基础上予以处罚和补收地价款后，按规定办理初始登记，依法核发房地产证。确认产权的条件、处罚和补收地价款的标准与程序、办理初始登记的条件与程序等具体办法由市政府另行制定。

◆《深圳综合配套改革总体方案》：

主要内容：总体方案提出，下一步深圳市的改革将在六个方面实现重点突破：一是深化行政管理体制改革，以转变政府职能为核心，完善大部门管理体制，推进城市行政区划及管理体制改革，继续实施公务员分类管理和聘用制改革，深化事业单位改革，严

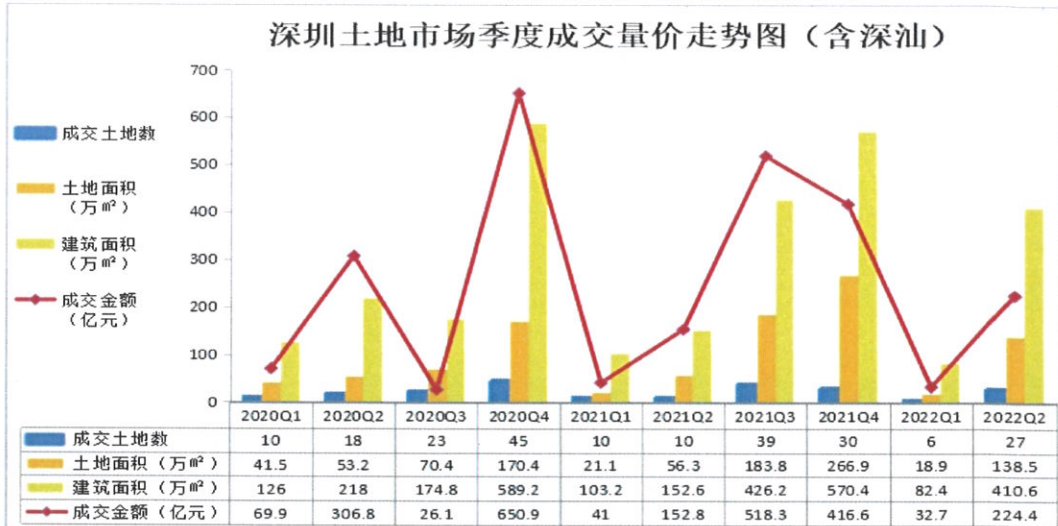
格依法行政，率先建成公共服务型政府；二是全面深化经济体制改革，完善要素配置的市场机制和财税、金融、土地、投融资等制度，继续推进企业改革，深化市场监管体制改革，率先建立完善的社会主义市场经济体制；三是积极推进社会领域改革，不断深化教育、医疗卫生、就业、社会保障、收入分配、住房、文化制度改革，创新社会管理体制，培育发展社会组织，积极推进依法治市，加快构建社会主义和谐社会；四是完善自主创新体制机制，构建开放型创新体系，促进国家与地方创新资源高效配套，完善创新服务体制和人才管理体制，深化知识产权管理体制改革，加快建设国家创新型城市；五是以深港紧密合作为重点，全面创新对外开放和区域合作的体制机制，创新外经贸发展方式，主动应对开放风险，率先形成全方位、多层次、宽领域、高水平的开放型经济新格局；六是建立资源节约环境友好的体制机制，探索建立环境资源的综合管理机制、资源节约环境友好的激励约束机制和适应经济增长的生态发展模式，加快建设国家生态文明示范城市。

(3) 房地产市场状况

第一部分 土地市场

A、土地成交

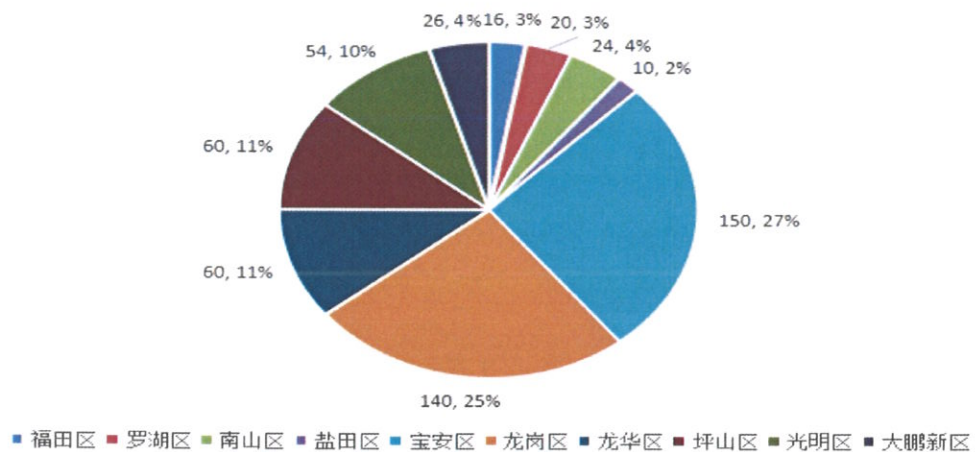
二季度发力，宗地成交数量同比上涨 65%。2022 年上半年全市共有 33 个宗地成交，环比下跌 52.2%，同比上升 65.0%；成交土地面积 157.4 万平方米，环比下跌 65.1%，同比上升 103.4%；成交建筑面积 493 万平方米，环比下跌 50.5%，同比上升 92.7%；成交金额 257.1 亿，环比下跌 72.5%，同比上升 32.7%。



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%。

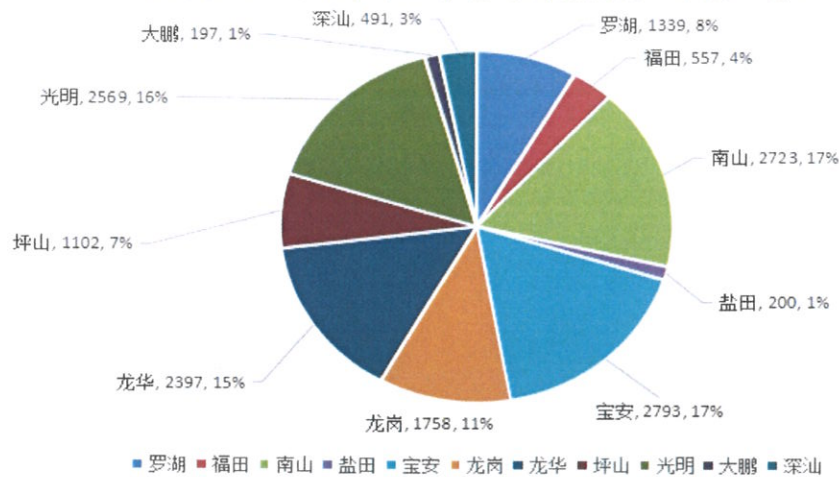
深圳市2022年上半年各区住宅预售情况						
区域	预售面积	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	18516.72	-94.3%	-88.4%	192	-93.1%	-86.7%
福田	147793.9	87.6%	/	730	3.1%	/
南山	123937.07	-68.6%	-64.4%	1214	-61.2%	-57.6%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	342993.32	-50.9%	70.6%	3643	-44.8%	72.4%
龙岗	281151.34	-42.4%	-15.7%	3055	-39.9%	-20.6%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	524297.61	-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%。

深圳市2022年上半年一手住宅成交情况（单位：套）



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70m²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70m²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

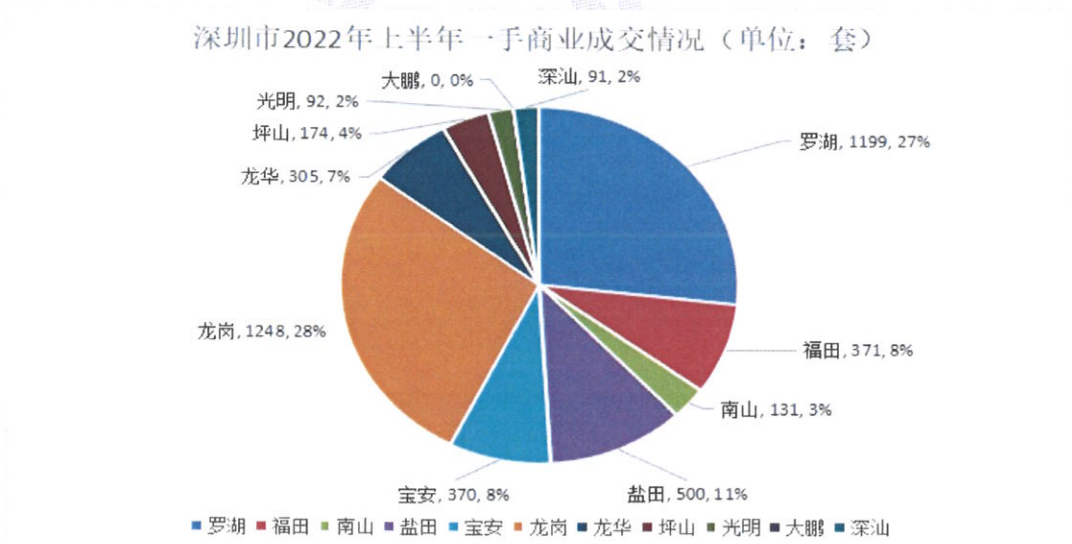
商业用房预售套数同比下跌41.5%。2022年上半年全市37个项目取得商业(含商务公寓)预售许可证，预售住商业(含商务公寓)套数5,393套，环比下跌53.2%，同比下跌41.5%；预售商业(含商务公寓)面积385,995.51平方米，环比下跌51.7%，同比下跌38.4%。

深圳市2021年各区商业预售情况						
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年全市上半年一手商业成交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。



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%。

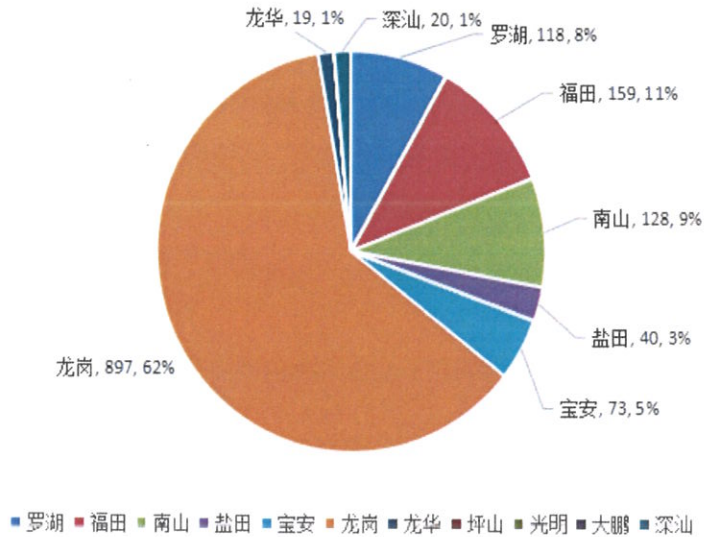
深圳市2022年上半年各区办公预售情况						
区域	预售面积	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	/	0	/	/
福田	0	/	/	0	/	/
南山	97201.6	112.9%	1072.5%	207	-26.1%	1378.6%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	146954.35	-6.2%	75.9%	783	-7.3%	4.4%
龙岗	31221.64	-72.3%	-66.2%	500	-62.1%	-30.6%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	0	/	/	0	/	/
光明	22160.6	/	/	269	/	/
坪山	0	/	/	0	/	/
全市	297538.19	-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%元/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/m ² ·月）					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
坂雪岗片区	50	51	52	53	54	55
桃花源片区	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 29,871 m²，其余 7 宗地合计提供约 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

二级市场陷入低谷，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。

2. 区域因素

(1) 区域概况

深圳市位于广东省南部，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113° 43′ 至 114° 38′，北纬 22° 24′ 至 22° 52′ 之间。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。全市面积 1997.47 平方公里，深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。改革开放政策加之特殊的地缘环境，造就了深圳文化的开放性、包容性、创新性，成为新兴的移民城市，形成独特的移民文化。深圳是全国经济中心城市、科技创新中心、区域金融中心、商贸物流中心，在国际上知名度、影响力不断扩大。

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。龙岗处于珠江口东岸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。近几年龙岗交通发展突飞猛进，形成“七横六纵”的干线路网格局，次干道以上的道路总里程达到 532.1 公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路穿境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站——平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站、厦深铁路深圳新城站均在此布局。轨道 3 号线、5 号线穿境而过，10 号线已开工建设，与深圳机场、港口码头和香港各口岸均处于半小时交通圈内。

【交通优势】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。龙岗城区面貌日新月异，基础设施不断完善，城市功能日趋完备，发展环境全面优化，城市化、现代化水平得到极大提升。龙岗区现状路网总规模 1554.2 公里，其

中高快速路 133.8 公里、主干路 317.2 公里、次干路 212.3 公里、支路 890.9 公里。次干路及以上道路路网密度 3.0 公里/平方公里。预计“十四五”期末，次干路及以上路网里程增加 117 公里以上，里程规模达 780 公里以上，密度规模达到 3.5 公里/平方公里以上。现状运营汽车客运站 6 个（龙岗长途汽车客运站、龙岗汽车总站、布吉汽车客运站、坪地长途汽车站、龙东汽车站、横岗长途汽车站），进站客运班线 342 条。

南湾街道是 2006 年 4 月 29 日，由原深圳市布吉街道“一分为三”而成立南湾街道。辖区面积 25.06 平方公里，服务人口约 42.78 万人，其中户籍居民 5.89 万人。著名的中国第一村南岭村便坐落于此。是深圳市基层综合执法改革两个试点单位之一，是龙岗区“大综管（综治维稳信访）”新格局改革的发源地和“居家养老新模式”改革的试点单位，创新的“信访诉求代理制度”代表龙岗区申报的大综管信访维稳机制项目。是全国文明社区、为中国地方政府创新奖提名奖。南湾街道地处沙湾关口，东接横岗，北连平湖，西临布吉，南与罗湖相望。辖区内交通便利，公路四通八达，深惠路，布沙路，丹平路，布澜路，水官高速穿区而过。商贸业发达，金融服务完善，社区服务健全。现有规模的工业企业 106 家，有雅兰床褥、联创科技、金积嘉电子、兄弟高科技公司等国际、国内知名企业。

南湾街道的金积嘉公司成立于 1991 年，是原宝安县最早的民营企业之一，也是现在布吉街道现代家电产业聚集基地的主要企业之一。近过十多年的发展，该公司已成长为拥有两个主体公司和两个工业园区、5 个主打产品系列的现代小家电品牌企业，生产的车载数码液晶电视机、移动 DVD、MP4、家居防盗报警系统、感应式巡更系统、停车场管理系统等产品深受市场欢迎，在小家电行业具有较强的影响力。当前，其家用电器、汽车电子、电脑周边设备、家居安防、通讯配件等 5 大系列产品，已覆盖中国 31 个省区大中城市市场，并出口美国、日本和香港等 80 多个国家和地区。该公司正全力打造深圳现代家电产业聚集基地的“航空母舰”。

（2）交通条件

①项目微观交通

项目周边道路有丹平快速路、龙岗大道、布澜路、水官高速等。

②项目所处片区交通

项目所处片区与其他区域连接顺畅，经由多条道路可进入市区，整体交通便捷度较好。

车行交通：项目周边有丹平快速路、龙岗大道、布澜路、水官高速等城市主次干道，路网密布，道路通达、对外交通较好。

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，对外交通联系较便捷。

规划交通：项目处于轨道交通14号附近，1公里范围内有规划“石芽岭”站。

(3) 地形、地势

根据项目用地方案图及调查人员现场勘察境况，本项目所在地用地形状较规则、地势平坦，地质较好，适合对该土地进行开发建设，且无需进行附加处理，进入性较好。

(4) 项目周边配套

项目周边各项基础设施配套正在逐步完善，以公建基础配套和商业配套为主。

公共基础设施配套：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。

商业配套：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、嘉年华影城、纳尔斯酒店等。

3. 个别因素

(1) 土地位置及面积形状

根据委托方提供的资料显示，估价对象位于深圳市龙岗区南湾街道南湾中部片区，委估对象面积约为54,815.60平方米，具体位置位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速等，详见估价对象位置图。形状规则，委估土地所处区域交通通达度较好，商业繁华度较好，

周边有银行、百货商店等，公共配套完善度较好，周边环境好及景观较优，水文地质较好。

(2) 基础设施

估价对象实际开发状况均为宗地外围“六通”（即通路、通上水、通排水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

通路：临丹平快速路、龙岗大道、布澜路、水官高速等；

通上水：市政供水，能满足生活及消防用水需要；

通排水：市政排水；

通电：市政供电，能满足生活用电需要；

通讯：通讯设施充足；

通燃气：市政供气，能满足生活用气需要。

(3) 最合理和最有效利用

根据委托方提供的资料，评估土地所处的规划情况和所在区域的实际情况，委估土地按此规划设定的规划指标下使用可以达到最合理最有效利用。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 有关法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，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）

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 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）

2. 相关技术规程和标准

(1) 《城市用地分类规划与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

(4) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》

3. 其他相关资料

(1) 《房地产开发项目经济评价方法》（建标[2000]205 号）

(2) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资[2006]1325 号）

(3) 《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告第二二八号，自 2021 年 3 月 1 日起实施）

(4) 《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）



- (5) 《深圳市城市规划标准与准则》
- (6) 《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号--2020年修订稿）
- (7) 《关于规范城市更新实施若干问题的处理意见（一）、（二）的通知》（深规土（2017）【214】号、深规土（2017）【3】号）
- (8) 《深圳市城市更新项目土地估价技术指引》
- (9) 《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》
- (10) 《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市人民政府令第292号）
- (11) 《深圳房地产年鉴》
- (12) 《深圳市建设工程价格信息》
- (13) 《深圳市建筑工程定额（2003）》
- (14) 深圳市建设工程施工工期定额标准（2006年）
- (15) 国务院、住建部、广东省及深圳市颁布的与房地产相关的其它法律法规
- (16) 各级政府职能部门公布的统计资料及市场行情资料

4. 委托方提供的资料

- (1) 《委托书》
- (2) 委托方提供的与估价对象相关的资料信息

5. 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

二、土地估价

1. 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主

要遵循以下原则：

(1) 合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

(2) 预期收益原则

指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(3) 替代原则

指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

(4) 最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

(5) 供需原则

指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(6) 遵循报酬递增递减原则

指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

(7) 估价期日原则

由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化，土地市场也在不断地发生变化，因而土地价格具有很强的时间性，即不同的估价期日，同一宗地所评估出的土地价格会呈现出较大的差异。因此，本次估价对土地市场状况及其宗地本身状况的界定，均以其在估价期日的状况为依据。

(8) 变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

(9) 贡献原则

指土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

2. 估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法、标定地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，选取剩余法作为本次估价的基本方法。主要出于以下考虑：

(1) 由于深圳市建设用地的紧缺，在待估宗地同一供需圈内成交的土地或同一区位内及成交日期较近的情况下、相同类型的土地用途的可比案例几乎没有（少于 3 个），因此不适宜采用市场比较法；

(2) 估价对象项目已取得明确规划条件，预期可获取一定的收益，具有投资开发潜力，符合剩余法的应用条件及适用范围，故可采用剩余法；

(3) 虽然估价对象宗地位于深圳市基准地价覆盖范围内，但深圳市最近基准地价时间的于 2013 年公布，于 2013 年 1 月开始实施，本次估价期为 2022 年 08 月 02 日，截止至估价期日深圳市基准地价已超过 6 年估价对象位于基准地价定级范围内，但基准地价具有平均性及滞后性，基准地价价格与区域内近期市场土地成交价格差异较大。据《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号），基准地价超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；

(4) 虽然估价对象宗地位于深圳市标定地价覆盖范围内，但深圳市标定地价主要用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算，故本次评估不宜采用标定地价系数修正法；

(5) 估价对象项目设定规划用途为居住用地、商业用地，建成后物业类型为住宅、商业、办公及酒店，建成后除回迁安置、人才住房和公共租赁住房外的主要营销方式为销售，估价对象于估价期日为待开发用地，尚无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，土地纯收益很难准确预测，考虑到评估的可操作性，不符合收益还原法的运用范围及应用条件，故不宜采用收益还原法；

(6) 估价对象为土地整备利益统筹项目，土地规划用途为居住用地、商业用地，属于高效用土地，采用成本逼近法有可能会与市场产生较大的偏差，现状土地各项土地费用难以精确的测算，且部分成本费用规定不明确，故成本逼近法难以准确计算其土地使用权市场价值。

3. 估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则和估价方法，在充分分析委估土地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场相关资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法（假设开发法）对委估土地的市场价值进行评估测算，最终确定土地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值为：

待估土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值：

1、1号地块

待估土地的面积：14,721.28 平方米

地面单价：24,310 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 357,874,317 元

根据委托方提供的委托书等相关资料深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51% 的权益：

深圳市丹竹头股份合作公司应得土地使用权市场价值：人民币 182,515,902 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

2、2号地块

待估土地的面积：15,252.44 平方米



地面单价：90,380 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 1,378,515,527 元

根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司
应取得地块 9.32% 的权益：

深圳市丹竹头股份合作公司应得土地使用权市场价值：人民币 128,477,647 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

3、丹竹头地块

待估土地的面积：24,841.88 平方米

地面单价：79,310 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 1,970,209,503 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

5、深圳丹竹头股份公司实际应得土地使用权市场价值合计

深圳市丹竹头股份合作公司实际应得土地使用权市场价值合计：人民币
2,281,203,052 元

大写：人民币贰拾贰亿捌仟壹佰贰拾万叁仟零伍拾贰元整

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

(1) 委托估价方对其所提供的相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使土地估价结果失实，委托估价方应负完全责任。

(2) 本次评定估算过程中的土地面积是依据委托估价方所提供的相关资料所记载的土地使用权面积为准，估价人员未进行实地丈量，其真实性、准确性均由委托估价方负责。

(3) 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领我方估价人员进行现场勘察。此次估价的土地开发程度设定为宗地范围外六通（通路、通上下水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序必须符合国家 and 地方的有关法律法规、文件、政策等，特别是必须符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法规、文件、政策等。同时假设在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5) 此次估价前提条件为估价对象在规划利用条件下进行开发，估价时设定估价日期为二〇二二年八月二日，委估土地为居住用地、商业用地，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定居住用地剩余土地使用年限为 70 年；商业用地法定最高使用年限为 40 年，设定商业用地剩余土地使用年限为 40 年。

(6) 本次评估价值是依据估价对象作为一个整体项目开发而出具的，若其分离成独立项目开发或处置，其评估价值应作相应调整或重估。

(7) 本项目的规划指标仅以委托方提供的委托书、其他相关资料及法定图则为准，如最终规划情况发生变化，需另行评估。

(8) 假设该土地未附带可能影响其价值的他项权力及限制。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 本次估价所依据的主要法律、法规有《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

(2) 本估价报告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估价对象在土地整备利益统筹条件下的土地使用权市场价值，不得作为其他用途使用，其内容对第三方不负任何责任。土地估价技术报告不提供给委托方，仅供送交土地管理部门审查用。

(3) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自估价报告提交之日起一年内有效，即自 2023 年 07 月 21 日至 2024 年 07 月 20 日止，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(4) 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，股份公司对估价结果有解释权。

(5) 未经股份公司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任；对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，股份公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

3. 需要特殊说明的事项

(1) 在测算委估土地地价时，地上建筑物以委托方提供的数据为准，如与实际情况存在偏差，需另行估价。

(2) 本报告假定土地价格在价格定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

(3) 应委托方要求，根据本次估价目的，本次测算为待估土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地价值，若实际情况与之不符需重新估价。

(4) 本报告中货币计量以人民币为本位币。

土地估价技术报告

项目名称：深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉
及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用土地在土
地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值评
估报告

受托估价单位：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

土地估价报告编号：深一统[2022]（估）字第 DZT-11021 号

土地估价技术报告编号：深一统[2022]（技）第 DZT-11021 号

提交估价报告日期：二〇二三年七月二十一日

关键词：广东省深圳市龙岗区南湾街道

为委托方实施合作开发的经济行为提供价值参考依据

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



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值评估报告。

二、委托估价方

深圳市丹竹头股份合作公司

三、受托估价方

受托估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

机构地址：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

统一社会信用代码：91440300279430242J

证书编号：B202244009

法定代表人：彭结

估价机构联系电话：（0755）82973735

四、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估价对象在土地整备利益统筹条件下的土地使用权市场价值。



五、估价依据

1. 有关法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，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）

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 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）

2. 相关技术规程和标准

(1) 《城市用地分类规划与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

(4) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》

3. 其他相关资料

(1) 《房地产开发项目经济评价方法》（建标[2000]205 号）

(2) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资[2006]1325 号）

(3) 《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告第二二八号，自 2021 年 3 月 1 日起实施）

(4) 《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）

(5) 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38 号）

(6) 《深圳市城市规划标准与准则》

(7) 《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9 号—2020 年修订稿）

(7) 《关于规范城市更新实施若干问题的处理意见（一）、（二）的通知》（深规土（2017）【214】号、深规土（2017）【3】号）

(8) 《深圳市城市更新项目土地估价技术指引》

(9) 《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》

(10) 《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市人民政府令第 292 号）

(11) 《深圳房地产年鉴》

(12) 《深圳市建设工程价格信息》

(13) 《深圳市建筑工程定额（2003）》

(14) 深圳市建设工程施工工期定额标准（2006 年）

(15) 国务院、住建部、广东省及深圳市颁布的与房地产相关的其它法律法规

(16) 各级政府职能部门公布的统计资料及市场行情资料

4. 委托方提供的资料

(1) 《委托书》

(2) 委托方提供的与估价对象相关的资料信息

5. 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

六、估价期日

二〇二二年八月二日为估价期日

七、估价日期

二〇二二年八月二日至二〇二三年七月二十一日

八、地价定义

本次委估土地为深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹



头股份合作公司（以下简称“股份公司”）所拥有的 54,815.60 平方米留用土地。

本次委估土地为三个地块，分别为 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块：①1 号地块留用土地面积为 14,721.28 平方米，根据委托方提供的委托书等相关资料，深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51% 的权益；②2 号地块留用土地面积为 15,252.44 平方米，根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32% 的权益；③丹竹头地块留用土地面积为 24,841.88 平方米，地块权益为深圳市丹竹头股份合作公司所有，但有地上物业拆赔及经济关系须理清。深圳市丹竹头股份合作公司在土地整备利益统筹设定条件下的留用土地使用权市场价值为毛地价值。

根据委托方提供的资料，以及估价人员现场勘查情况确定委估土地的地价定义：

1、土地用途设定：根据委托方提供的资料，本次委估土地规划用途为居住用地、商业用地，因此本次确定委估土地的土地设定用途为居住用地、商业用地。

2、开发程度设定：根据现场勘查，委估土地实际开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地未平整。本次估价设定委估土地开发程度与实际相符，即为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地未平整。

3、规划条件设定：根据委托方提供的相关资料，本土地整备利益统筹项目整体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，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 377,960 平方米，其中：住宅 227,349 平方米、住宅底商 7,000 平方米、集中商业 23,800 平方米、办公 50,780 平方米、酒店 31,141 平方米、人才住房和公共租赁住房 22,880 平方米，公共配套建筑面积 15,010 平方米（其中幼儿园 5,200 平方米）、不计容建筑面积（地下室）125,368 平方米，最终以相关部门批复为准。住宅底商设定为 4 层商业、集中商业设定为 5 层商业，各层建筑面积根据委托方提供的委托书数据为准。

本次委估土地的范围为三个地块，分别为 1 号地块、2 号地块、丹竹头地，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：

下：

类型	按政策应留用地面积 (m ²)	比例	按实际分得留用地面积 (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

因此按照此比例分摊不同地块留用土地规划，则具体规划如下：

(1) 1号地块

1号地块按政策应留用地面积为 16,884.64 平方米、实际留用地面积为 14,721.28 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 101,505 平方米，其中：住宅 61,057 平方米、住宅底商 1,880 平方米、集中商业 6,392 平方米、办公 13,637 平方米、酒店 8,363 平方米、人才住房和公共租赁住房 6,145 平方米，公共配套建筑面积 4,031 平方米（其中幼儿园 1,397 平方米）；不计容建筑面积（地下室）33,669 平方米，最终以相关部门批复为准。

(2) 2号地块

2号地块按政策应留用地面积为 17,493.82 平方米、实际留用地面积为 15,252.44 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 105,167 平方米，其中：住宅 63,259 平方米、住宅底商 1,948 平方米、集中商业 6,622 平方米、办公 14,130 平方米、酒店 8,665 平方米、人才住房和公共租赁住房 6,366 平方米，公共配套建筑面积 4,177 平方米（其中幼儿园 1,447 平方米）；不计容建筑面积（地下室）34,884 平方米，最终以相关部门批复为准。

(3) 丹竹头地块

丹竹头地块按政策应留用地面积为 28,492.08 平方米、实际留用地面积为 24,841.88 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 171,288 平方米，其中：住宅 103,033 平方米、住宅底商 3,172 平方米、集中商业 10,786 平方米、办公 23,013 平方米、酒店 14,113 平方米、人才住房和公共租赁住房 10,369 平方米，公共配套建筑面积 6,802 平方米（其中幼儿园 2,357 平方米）；不计容建筑面积（地下室）56,816 平方米，最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、人防设施、公众通道，不计容积率。

4、土地使用权年期设定：设定物业在取得国有土地使用权证后，开发建设期设定为4年，委估土地为居住用地、商业用地，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定居住用地法定最高使用年限为70年，设定居住用地剩余土地使用年限为70年；商业用地法定最高使用年限为40年，设定商业用地剩余土地使用年限为40年。

5、土地使用性质设定：本次估价设定委估土地的土地使用权是国有土地使用权。

6、他项权利设定：在估价期日，委估土地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。此次评估设定委估土地无他项权利限制。

7、本次估价以委托方要求之日二〇二二年八月二日为估价期日。

8、价格类型：根据本报告估价目的，本次估价的土地使用权市场价值是在上述设定用途、开发程度、利用条件和规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于二〇二二年八月二日的市场价值。

九、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则和估价方法，在充分分析委估土地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场相关资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法（假设开发法）对委估土地的市场价值进行评估测算，最终确定土地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值为：

待估土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值：

1、1号地块

待估土地的面积：14,721.28 平方米

地面单价：24,310 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 357,874,317 元

根据委托方提供的委托书等相关资料深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51%的权益：

深圳市丹竹头股份合作公司应得土地使用权市场价值：人民币 182,515,902 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

2、2号地块

待估土地的面积：15,252.44 平方米

地面单价：90,380 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 1,378,515,527 元

根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32%的权益：

深圳市丹竹头股份合作公司应得土地使用权市场价值：人民币 128,477,647 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

3、丹竹头地块

待估土地的面积：24,841.88 平方米

地面单价：79,310 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 1,970,209,503 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

4、深圳丹竹头股份公司实际应得土地使用权市场价值合计

深圳市丹竹头股份合作公司实际应得土地使用权市场价值合计：人民币 2,281,203,052 元

大写：人民币贰拾贰亿捌仟壹佰贰拾万叁仟零伍拾贰元整

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

十、需要特殊说明的事项

1. 估价的前提条件和假设条件

(1) 委托估价方对其所提供的相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使土地估价结果失实，委托估价方应负完全责任。

(2) 本次评定估算过程中的土地面积是依据委托估价方所提供的相关资料所记载的土地使用权面积为准，估价人员未进行实地丈量，其真实性、准确性均由委托估价方负责。

(3) 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领我方估价人员进行现场勘察。此次估价的土地开发程度设定为宗地范围外六通（通路、通上下水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序必须符合国家和地方的有关法律法规、文件、政策等，特别是必须符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法规、文件、政策等。同时假设在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5) 此次估价前提条件为估价对象在规划利用条件下进行开发，估价时设定估价日期为二〇二二年八月二日，委估土地为居住用地、商业用地，根据《城镇国有土地使用



权出让和转让暂行条例》中规定居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定居住用地剩余土地使用年限为 70 年；商业用地法定最高使用年限为 40 年，设定商业用地剩余土地使用年限为 40 年。

(6) 本次评估价值是依据估价对象作为一个整体项目开发而出具的，若其分离成独立项目开发或处置，其评估价值应作相应调整或重估。

(7) 本项目的规划指标仅以委托方提供的委托书、其他相关资料及法定图则为准，如最终规划情况发生变化，需另行评估。

(8) 假设该土地未附带可能影响其价值的他项权力及限制。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 本次估价所依据的主要法律、法规有《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

(2) 本估价报告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估价对象在土地整备利益统筹条件下的土地使用权市场价值，不得作为其他用途使用，其内容对第三方不负任何责任。土地估价技术报告不提供给委托方，仅供送交土地管理部门审查用。

(3) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自估价报告提交之日起一年内有效，即自 2023 年 07 月 21 日至 2024 年 07 月 20 日止，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(4) 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，股份公司对估价结果有解释权。

(5) 未经股份公司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任；对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，股份公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

3. 需要特殊说明的事项

(1) 在测算委估土地地价时，地上建筑物以委托方提供的数据为准，如与实际情况存在偏差，需另行估价。

(2) 本报告假定土地价格在价格定义的价格定义条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

(3) 应委托方要求，根据本次估价目的，本次测算为待估土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地价值，若实际情况与之不符需重新估价。

(4) 本报告中货币计量以人民币为本位币。

十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师证书号	签名
刘博	2012440045	刘博
邱艳凤	2010340023	邱艳凤

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二三年七月二十一日



彭结



第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

本次委估土地为深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司（以下简称“股份公司”）所拥有的 54,815.60 平方米留用土地。本土地整备利益统筹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。详见估价对象位置图。

二、估价对象概况

1. 土地登记状况

土地的来源及历史沿革：

根据委托方提供的资料，估价对象位于深圳市龙岗区南湾街道南湾中部片区，本土地整备利益统筹项目统筹范围用地面积约 457,613.43 平方米。项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的三个地块，即 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块，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。则本次评估股份公司 54,815.60 平方米留用土地。根据委托方提供的资料，土地设定规划用途为居住用地、商业用地。

2. 土地权利状况

根据委托方提供的相关资料，本次委估土地面积约 54,815.60 平方米，分为三个地块：①1 号地块留用土地面积为 14,721.28 平方米，根据委托方提供的委托书等相关资料，深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51%的权益；②2 号地块留用土地面积为 15,252.44 平方米，根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32%的权益；③丹竹头地块留用土地面积为 24,841.88 平方米，地块权益为深圳市丹竹头股份合作公司所有，但有地上物业拆赔及经济关系须理清。



委估土地现状用途为居住及商业用地、工业用地等，土地规划用途为居住用地、商业用地，设定截至估价期日 2022 年 08 月 02 日，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定居住用地剩余土地使用年限为 70 年；商业用地法定最高使用年限为 40 年，设定商业用地剩余土地使用年限为 40 年，并设定无它项权利制约，权利人拥有完全产权。以上信息由委托方初步核实，具体情况应以国土部门核实为准。

3. 土地利用状况

根据委托方提供的《委托书》，本土地整备利益统筹项目位于深圳市龙岗区南湾街道南湾中部片区，项目情况如下：

土地情况：

本土地整备利益统筹项目范围用地面积约 457,613.43 平方米。项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的三个地块，即 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块，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。①1 号地块留用土地面积为 14,721.28 平方米，根据委托方提供的委托书等相关资料，深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51% 的权益；②2 号地块留用土地面积为 15,252.44 平方米，根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32% 的权益；③丹竹头地块留用土地面积为 24,841.88 平方米，地块权益为深圳市丹竹头股份合作公司所有，但有地上物业拆赔及经济关系须理清。

现状建筑物情况：

项目范围内现状物业为工业、住宅、商业等，根据委托方提供的相关资料，具体情况如下：

(1) 1 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物业。

1号地块建筑物情况明细表

序号	权利人	类型	建筑面积 (m ²)	临建投影面积 (m ²)	备注
1	股份公司及其他权利人	商业	14,121.86	2,233.55	
小计			14,121.86	2,233.55	

(2) 2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,根据委托方提供的相关资料,地上清理工作由买地方负责

(3) 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及商业物业,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	
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：以上面积以最终实际测绘数据为准

4. 土地规划状况

本次委估土地整体范围用地面积约 457,613.43 平方米，按政策应留用地面积为 62,870.54 平方米、按实际留用地面积为 54,815.60 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 377,960 平方米，其中：住宅 227,349 平方米、住宅底商 7,000 平方米、集中商业 23,800 平方米、办公 50,780 平方米、酒店 31,141 平方米、人才住房和公共租赁住房 22,880 平方米，公共配套建筑面积 15,010 平方米（其中幼儿园 5,200 平方米）、不计容建筑面积（地下室）125,368 平方米，最终以相关部门批复为准。住宅底



商设定为 4 层商业、集中商业设定为 5 层商业，各层建筑面积根据委托方提供的委托书数据为准。

本次委估土地的范围为三个地块，分别为 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块，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	按政策应留用土地面积 (m ²)	比例	按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

因此按照此比例分摊不同地块留用土地规划，则具体规划如下：

(1) 1 号地块

1 号地块按政策应留用土地面积为 16,884.64 平方米、实际留用土地面积为 14,721.28 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 101,505 平方米，其中：住宅 61,057 平方米、住宅底商 1,880 平方米、集中商业 6,392 平方米、办公 13,637 平方米、酒店 8,363 平方米、人才住房和公共租赁住房 6,145 平方米，公共配套建筑面积 4,031 平方米（其中幼儿园 1,397 平方米）；不计容建筑面积（地下室）33,669 平方米，最终以相关部门批复为准。

(2) 2 号地块

2 号地块按政策应留用土地面积为 17,493.82 平方米、实际留用土地面积为 15,252.44 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 105,167 平方米，其中：住宅 63,259 平方米、住宅底商 1,948 平方米、集中商业 6,622 平方米、办公 14,130 平方米、酒店 8,665 平方米、人才住房和公共租赁住房 6,366 平方米，公共配套建筑面积 4,177 平方米（其中幼儿园 1,447 平方米）；不计容建筑面积（地下室）34,884 平方米，最终以相关部门批复为准。

(3) 丹竹头地块

丹竹头地块按政策应留用土地面积为 28,492.08 平方米、实际留用土地面积为 24,841.88 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 171,288 平方米，其中：住宅 103,033 平方米、住宅底商 3,172 平方米、集中商业 10,786 平方米、办公 23,013 平方米、酒店 14,113 平方米、人才住房和公共租赁住房 10,369 平方米，公共配套建筑面积 6,802 平方米（其中幼儿园 2,357 平方米）；不计容建筑面积（地下室）56,816 平方米，最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、人防设施、公众通道，不计容积率。

三、影响地价的因素说明

1. 一般因素

(1) 城市资源状况

地理位置：

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° 46′ 至 114° 37′，北纬 22° 27′ 至 22° 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联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：

深圳市土地总面积为 1,952.84 平方公里。

全市共有大小河流 160 多条，分属东江、海湾和珠江口水系。全市现有水库 24 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4,000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。

深圳海岸线全长 230 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境内山脉绵延，风景秀丽，最高峰 943.7 米。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光

等景区。

行政区划：

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。罗湖区、福田区、南山区、盐田区、龙岗区、宝安区、坪山区、龙华区和光明区、大鹏新区，目前已全部纳入经济特区范围。

(2) 房地产制度与房地产市场状况

房地产制度：

◆《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》：

主要内容：决定指出，违建建设当事人或者管理人应当在本决定实施之日起 6 个月内，向所在街道办申报。逾期不申报的，由街道办在建筑物所处社区、辖区主要公共场所以及市、区政府网站公告 3 个月；公告期满仍不申报的，由街道办临时管理，并在普查工作结束时，依法予以拆除或者没收。对于经普查记录的违法建筑，市政府将根据其违法程度以及土地利用总体规划、城市规划和土地利用计划的要求，分别采用确认产权、依法拆除或者没收、临时使用等方式，分期分批处理。对其中符合确认产权条件的，适当照顾原村民和原农村集体经济组织利益，在区分违法建筑和当事人不同情况的基础上予以处罚和补收地价款后，按规定办理初始登记，依法核发房地产证。确认产权的条件、处罚和补收地价款的标准与程序、办理初始登记的条件与程序等具体办法由市政府另行制定。

◆《深圳综合配套改革总体方案》：

主要内容：总体方案提出，下一步深圳市的改革将在六个方面实现重点突破：一是深化行政管理体制改革，以转变政府职能为核心，完善大部门管理体制，推进城市行政区划及管理体制改革，继续实施公务员分类管理和聘用制改革，深化事业单位改革，严格依法行政，率先建成公共服务型政府；二是全面深化经济体制改革，完善要素配置的

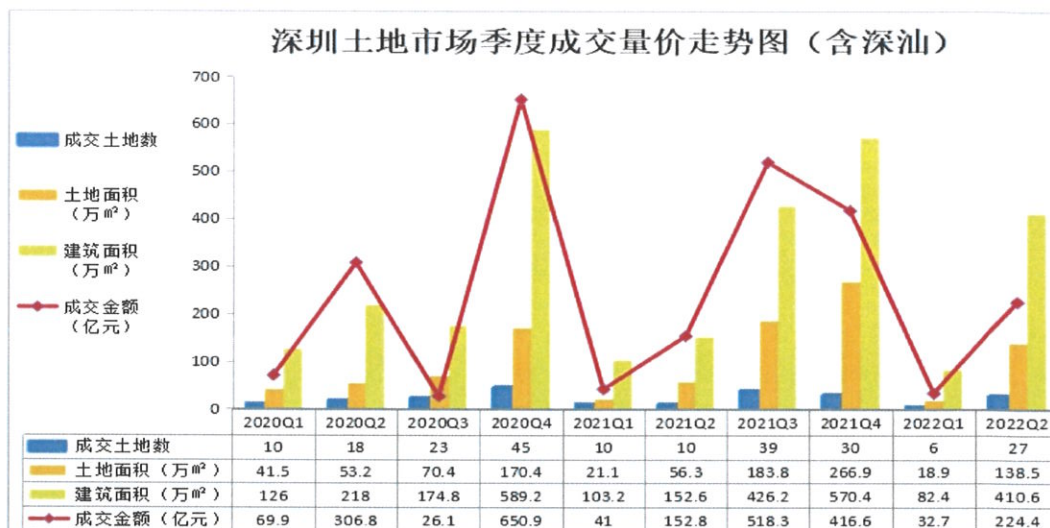
市场机制和财税、金融、土地、投融资等制度，继续推进企业改革，深化市场监管体制改革，率先建立完善的社会主义市场经济体制；三是积极推进社会领域改革，不断深化教育、医疗卫生、就业、社会保障、收入分配、住房、文化制度改革，创新社会管理体制，培育发展社会组织，积极推进依法治市，加快构建社会主义和谐社会；四是完善自主创新体制机制，构建开放型创新体系，促进国家与地方创新资源高效配套，完善创新服务体制和人才管理体制，深化知识产权管理体制改革，加快建设国家创新型城市；五是以深港紧密合作为重点，全面创新对外开放和区域合作的体制机制，创新外经贸发展方式，主动应对开放风险，率先形成全方位、多层次、宽领域、高水平的开放型经济新格局；六是建立资源节约环境友好的体制机制，探索建立环境资源的综合管理机制、资源节约环境友好的激励约束机制和适应经济增长的生态发展模式，加快建设国家生态文明示范城市。

(3) 房地产市场状况

第一部分 土地市场

A、土地成交

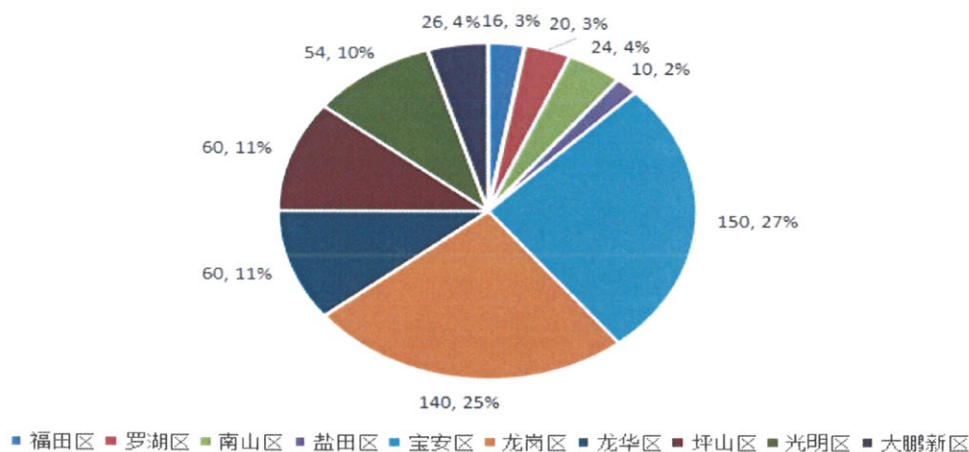
二季度发力，宗地成交数量同比上涨 65%。2022 年上半年全市共有 33 个宗地成交，环比下跌 52.2%，同比上升 65.0%；成交土地面积 157.4 万平方米，环比下跌 65.1%，同比上升 103.4%；成交建筑面积 493 万平方米，环比下跌 50.5%，同比上升 92.7%；成交金额 257.1 亿，环比下跌 72.5%，同比上升 32.7%。



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%。

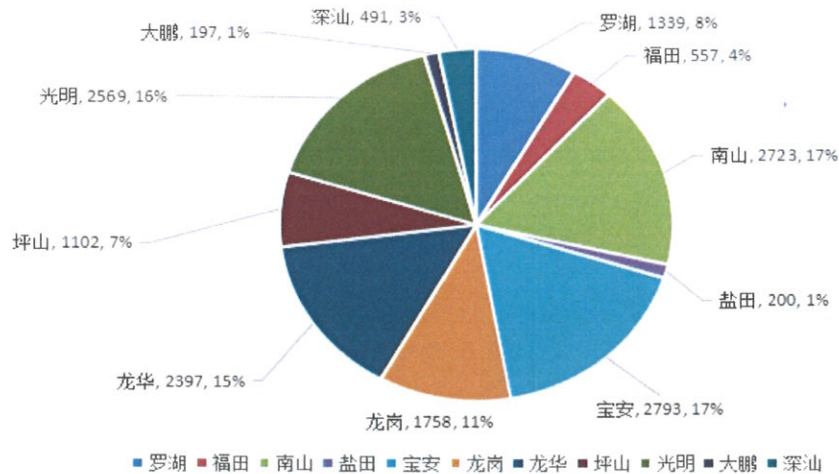
深圳市2022年上半年各区住宅预售情况						
区域	预售面积	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	18516.72	-94.3%	-88.4%	192	-93.1%	-86.7%
福田	147793.9	87.6%	/	730	3.1%	/
南山	123937.07	-68.6%	-64.4%	1214	-61.2%	-57.6%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	342993.32	-50.9%	70.6%	3643	-44.8%	72.4%
龙岗	281151.34	-42.4%	-15.7%	3055	-39.9%	-20.6%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	524297.61	-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%。

深圳市2022年上半年一手住宅成交情况（单位：套）



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70m²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70m²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。

深圳市2022年6月二手住宅租售价格表				
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%。

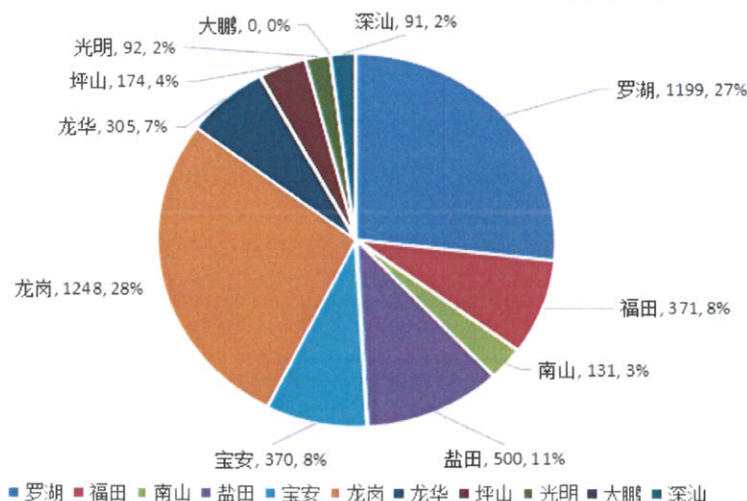
深圳市2021年各区商业预售情况						
区域	预售面积 (m ²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	/	0	/	/
福田	22408.62	/	-65.8%	140	/	-86.5%
南山	191144.94	196.5%	27.5%	2641	239.0%	44.8%
盐田	27181.16	596.0%	/	114	70.1%	/
宝安	73381.93	-59.3%	-72.5%	1231	-48.6%	-72.5%
龙岗	29792.46	-88.4%	-68.5%	520	-87.5%	-35.2%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	20498.28	408.3%	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%。

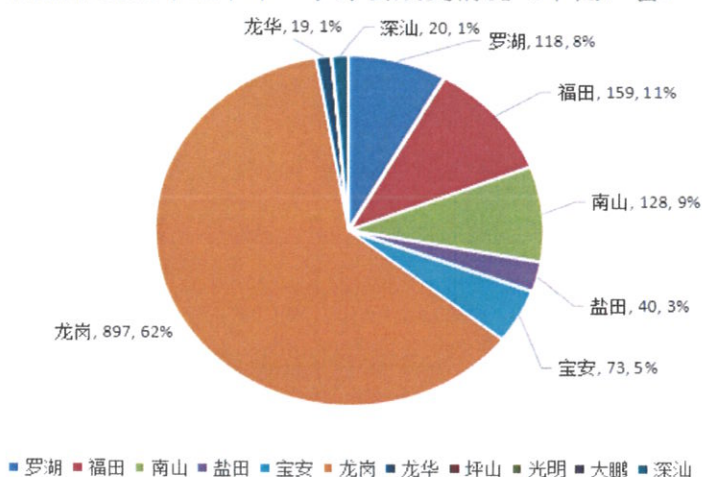
深圳市2022年上半年各区办公预售情况						
区域	预售面积	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	/	0	/	/
福田	0	/	/	0	/	/
南山	97201.6	112.9%	1072.5%	207	-26.1%	1378.6%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	146954.35	-6.2%	75.9%	783	-7.3%	4.4%
龙岗	31221.64	-72.3%	-66.2%	500	-62.1%	-30.6%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	0	/	/	0	/	/
光明	22160.6	/	/	269	/	/
坪山	0	/	/	0	/	/
全市	297538.19	-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/m ² ）					
	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元/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 29,871 m²，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

二级市场陷入低谷，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 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。

2. 区域因素

(1) 区域概况

深圳市位于广东省南部，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113° 43′ 至 114° 38′，北纬 22° 24′ 至 22° 52′ 之间。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。全市面积 1997.47 平方公里，深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。改革开放政策加之特殊的地缘环境，造就了深圳文化的开放性、包容性、创新性，成为新兴的移民城市，形成独特的移民文化。深圳是全国经济中心城市、科技创新中心、区域金融中心、商贸物流中心，在国际上知名度、影响力不断扩大。

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。龙岗处于珠江口东岸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。近几年龙岗交通发展突飞猛进，形成“七横六纵”的干线路网格局，次干道以上的道路总里程达到 532.1 公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路穿境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站——平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站、厦深铁路深圳新城站均在此布局。轨道 3 号线、5 号线穿境而过，10 号线已开工建设，与深圳机场、港口码头和香港各口岸均处于半小时交通圈内。

【交通优势】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。龙岗城区面貌日新月异，基础设施不断完善，城市功能日趋完备，发展环境全面优化，城市化、现代化水平得到极大提升。龙岗区现状路网总规模 1554.2 公里，其中高快速路 133.8 公里、主干路 317.2 公里、次干路 212.3 公里、支路 890.9 公里。次

干路及以上道路路网密度 3.0 公里/平方公里。预计“十四五”期末，次干路及以上路网里程增加 117 公里以上，里程规模达 780 公里以上，密度规模达到 3.5 公里/平方公里以上。现状运营汽车客运站 6 个（龙岗长途汽车客运站、龙岗汽车总站、布吉汽车客运站、坪地长途汽车站、龙东汽车站、横岗长途汽车站），进站客运班线 342 条。

南湾街道是 2006 年 4 月 29 日，由原深圳市布吉街道“一分为三”而成立南湾街道。辖区面积 25.06 平方公里，服务人口约 42.78 万人，其中户籍居民 5.89 万人。著名的中国第一村南岭村便坐落于此。是深圳市基层综合执法改革两个试点单位之一，是龙岗区“大综管（综治维稳信访）”新格局改革的发源地和“居家养老新模式”改革的试点单位，创新的“信访诉求代理制度”代表龙岗区申报的大综管信访维稳机制项目。是全国文明社区、为中国地方政府创新奖提名奖。南湾街道地处沙湾关口，东接横岗，北连平湖，西临布吉，南与罗湖相望。辖区内交通便利，公路四通八达，深惠路，布沙路，丹平路，布澜路，水官高速穿区而过。商贸业发达，金融服务完善，社区服务健全。现有规模的工业企业 106 家，有雅兰床褥、联创科技、金积嘉电子、兄弟高科技公司等国际、国内知名企业。

南湾街道的金积嘉公司成立于 1991 年，是原宝安县最早的民营企业之一，也是现在布吉街道现代家电产业聚集基地的主要企业之一。近过十多年的发展，该公司已成长为拥有两个主体公司和两个工业园区、5 个主打产品系列的现代小家电品牌企业，生产的车载数码液晶电视机、移动 DVD、MP4、家居防盗报警系统、感应式巡更系统、停车场管理系统等产品深受市场欢迎，在小家电行业具有较强的影响力。当前，其家用电器、汽车电子、电脑周边设备、家居安防、通讯配件等 5 大系列产品，已覆盖中国 31 个省区大中城市市场，并出口美国、日本和香港等 80 多个国家和地区。该公司正全力打造深圳现代家电产业聚集基地的“航空母舰”。

（2）交通条件

①项目微观交通

项目周边道路有丹平快速路、龙岗大道、布澜路、水官高速等。

②项目所处片区交通

项目所处片区与其他区域连接顺畅，经由多条道路可进入市区，整体交通便捷度较好。

车行交通：项目周边有丹平快速路、龙岗大道、布澜路、水官高速等城市主次干道，路网密布，道路通达、对外交通较好。

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，对外交通联系较便捷。

规划交通：项目处于轨道交通14号附近，1公里范围内有规划“石芽岭”站。

(3) 地形、地势

根据项目用地方案图及调查人员现场勘查境况，本项目所在地用地形状较规则、地势平坦，地质较好，适合对该土地进行开发建设，且无需进行附加处理，进入性较好。

(4) 项目周边配套

项目周边各项基础设施配套正在逐步完善，以公建基础配套和商业配套为主。

公共基础设施配套：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。

商业配套：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。

3. 个别因素

(1) 土地位置及面积形状

根据委托方提供的资料显示，估价对象位于深圳市龙岗区南湾街道南湾中部片区，委估对象面积约为54,815.60平方米，具体位置位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整

备利益统筹项目，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速等，详见估价对象位置图。形状规则，委估土地所处区域交通通达度较好，商业繁华度较好，周边有银行、百货商店等，公共配套完善度较好，周边环境好及景观较优，水文地质较好。

(2) 基础设施

估价对象实际开发状况均为宗地外围“六通”（即通路、通上水、通排水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

通路：临丹平快速路、龙岗大道、布澜路、水官高速等；

通上水：市政供水，能满足生活及消防用水需要；

通排水：市政排水；

通电：市政供电，能满足生活用电需要；

通讯：通讯设施充足；

通燃气：市政供气，能满足生活用气需要。

(3) 最合理和最有效利用

根据委托方提供的资料，评估土地所处的规划情况和所在区域的实际情况，委估土地按此规划设定的规划指标下使用可以达到最合理最有效利用。

第三部分 土地估价

一、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

(1) 合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

(2) 预期收益原则

指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(3) 替代原则

指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

(4) 最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

(5) 供需原则

指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(6) 遵循报酬递增递减原则

指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

(7) 估价日期原则

由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化，土地市场也在不断地发生变化，

因而土地价格具有很强的时间性，即不同的估价期日，同一宗地所评估出的土地价格会呈现出较大的差异。因此，本次估价对土地市场状况及其宗地本身状况的界定，均以其在估价期日的状况为依据。

(8) 变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

(9) 贡献原则

指土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

二、估价方法与估价过程

(一) 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法、标定地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，选取剩余法作为本次估价的基本方法。主要出于以下考虑：

(1) 由于深圳市建设用地的紧缺，在待估土地同一供需圈内成交的土地或同一区内及成交日期较近的情况下、相同类型的土地用途的可比案例几乎没有（少于 3 个），因此不适宜采用市场比较法；

(2) 估价对象项目已取得明确规划条件，预期可获取一定的收益，具有投资开发潜力，符合剩余法的应用条件及适用范围，故可采用剩余法；

(3) 虽然估价对象土地位于深圳市基准地价覆盖范围内，但深圳市最近基准地价时间的于 2013 年公布，于 2013 年 1 月开始实施，本次估价期日为 2022 年 08 月 02 日，截止至估价期日深圳市基准地价已超过 6 年估价对象位于基准地价定级范围内，但基准地价具有平均性及滞后性，基准地价价格与区域内近期市场土地成交价格差异较大。据《国

国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知》(国土资厅发〔2015〕12号),基准地价超过6年未全面更新的,在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法;

(4)虽然估价对象土地位于深圳市标定地价覆盖范围内,但深圳市标定地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算,故本次评估不宜采用标定地价系数修正法;

(5)估价对象项目设定规划用途为居住用地、商业用地,建成后物业类型为住宅、商业、办公及酒店,建成后除回迁安置、人才住房和公共租赁住房外的主要营销方式为销售,估价对象于估价期日为待开发用地,尚无现实收益,且未来收益也不易于准确量化,土地纯收益很难准确预测,考虑到评估的可操作性,不符合收益还原法的运用范围及应用条件,故不宜采用收益还原法;

(6)估价对象为土地整备利益统筹项目,土地规划用途为居住用地、商业用地,属于高效用土地,采用成本逼近法有可能会与市场产生较大的偏差,现状土地各项土地费用难以精确的测算,且部分成本费用规定不明确,故成本逼近法难以准确计算其土地使用权市场价值。

(二) 估价过程

根据委托方提供的资料,项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的留用土地面积为54,815.60平方米,本次估价测算估价对象在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值。

待估土地土地价值测算:

A-1 运用剩余法求取整体项目留用土地的地价值:

剩余法是指在求取估价对象的价格时,将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费,以价格余额估算待估土地价格的一种方法。

土地使用权价格=预期开发后房地产价值-拆迁费用-补缴地价及税费-建安成本-专业费用-管理费用-不可预见费-投资利息-销售税费（含增值税、城建税及教育费附加、印花税）-销售费用-物业专项维修资金-土地增值税-开发利润-购地税费

计算公式：

$$V=A-B-C$$

式中：

V—地价

A—开发价值

B—开发成本

C—客观开发利润

基本假设：

①根据委托方提供的资料，确定估价对象面积为 54,815.60 平方米，其中：A、1 号地块留用土地面积为 14,721.28 平方米，根据委托方提供的委托书等相关资料，深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51% 的权益；B、2 号地块留用土地面积为 15,252.44 平方米，根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32% 的权益；C、丹竹头地块留用土地面积为 24,841.88 平方米，地块权益为深圳市丹竹头股份合作公司所有，但有地上物业拆赔及经济关系须理清；

②项目在竣工时实现全部销售回款，根据本项目的实际情况设定其开发建设期为 4 年，且项目开工 3 年后开始销售，销售期为 1 年，项目竣工即销售结束，设定均匀销售；

③项目建设完成后住宅、商业、办公及酒店 100% 销售，人才住房和公共租赁住房、公共配套性房屋不可出售；

④本次评估住宅底商设定为 4 层商业、集中商业设定为 5 层商业，各层建筑面积根据委托方提供的委托书数据为准；

⑤本次测算设定项目建成后住宅、住宅底商及办公物业内部装修为毛坯交付，公共

部分均带装修；集中商业及酒店物业为精装修考虑，其中集中商业精装修按照 4000 元/㎡，酒店精装修按照 2000 元/㎡成本考虑；

⑥在开发期间房地产的租金或价格保持不变，并且不考虑物价上涨的影响。

1、预期开发价值的测算：

1-1、估价对象开发完成其住宅部分价值测算

根据等同或相近区段的类似住宅市场价格，采用比较法确定估价对象预期售价。

住宅物业市场价值的测算过程

1) 可比案例的选取

设定与估价对象处于同一供求范围内的住宅标准：钢筋混凝土框剪结构，超高层建筑，十成新，外墙为涂料，公共配套区域（如走廊、楼梯间等）高档花色瓷片到顶，地面抛光砖，部分地面贴大理石，简易天花吊顶；房间内装修为毛坯，基本的水电安装齐全，消防设施齐全，对讲可视系统到户。

然后取同一供求范围内普通小区住宅的可比实例进行对比修正可得到估价对象住宅市场价格，具体情况如下：

比较因素条件说明表

比较因素		可比实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 c
			本项目	里城玺樾山	银领公馆	英郡年华
房地产位置			深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区布吉街道三联社区联中路与三联南路交叉口北侧	深圳市龙岗区布澜路 1 号	深圳市龙岗区岭背路 3 号
交易价格			待估	56,000	49,000	48,000
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	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
	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	附近有东佳百货、世纪华瑞生活超市、嘉乐多百货、鸿丰日用百货店、三联商业广	附近有东部英郡假日广场、信和购物广场、惠兴盛百货、喜乐购生活超市、华润万家	附近有东部英郡假日广场、信和购物广场、惠兴盛百货、喜乐购生活超市、华润万家等



		华电影城、纳尔斯酒店等，区域繁华度较好	场、赛格 ECO 购物广场、百合广场、三联大酒店、中影 Le 影城等，区域繁华度好	等，区域繁华度较好	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 303 路； 308 路； 381 路； M565 路； B741 路； M150 路； M203 路； M224 路； M403 路； M463 路； M585 路等公交线路经过，距离地铁五号线上水径站 1.8 公里，交通便捷程度一般	附近有 61 路；322 路；323 路；398 路；977 路；m192 路；m227 路；m273 路；m300 路；m324 路；m329 路；m363 路；m491 路；m508 路；m547 路；m565 路等公交线路经过，距离地铁三号线丹竹头站 800 米，交通便捷程度较好；	附近有 8 路；61 路；357 路；366 路；366 区间；979 路；b882 路；m139 路；m150 路；m154 路；m172 路；m180 路；m190 路；m227 路；m233 路；m239 路等公交线路经过，距离地铁三号线丹竹头站 300 米，交通便捷程度好；	
	景观	看康乐社区公园，景观较优	看李朗圣山公园，景观较优	看石芽岭公园，景观较优	看石芽岭公园，景观较优	
	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	
	基础设施完备度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备	
	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：禾沙坑幼儿园、慢城幼儿园、深圳市龙园意境幼儿园、深圳市龙岗区石芽岭学校、深圳市第三人民医院、中国农业银行、中国建设银行等，外部配套设施较完备	附近有：丹竹头幼儿园、康达尔幼儿园、丹竹头小学、布澜小学、布吉高级中学、深圳市沙湾中学、深圳实验承翰学校；深圳市百合医院；中国民生银行、中国工商银行 ATM 等，外部配套设施较完备	附近有：丹竹头幼儿园、康达尔幼儿园、丹竹头小学、布澜小学、布吉高级中学、深圳市沙湾中学、深圳实验承翰学校；深圳市百合医院；中国民生银行、中国工商银行 ATM 等，外部配套设施较完备	
实物状况因素	土地实物状况	土地面积	面积较大	面积适中	面积较小	面积较大
		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	建筑规模	小户型，大小合适	小户型，大小合适	小户型，大小合适	小户型，大小合适
	新旧程度	十成新	十成新	九五成新	八五成新
	设施设备	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善
	装饰装修	毛坯	毛坯	精装修	精装修
	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	容积率	6.9	4.13	3.2	3.41
	土地剩余使用年期	70年	约63年	约63年	约52年
	权属	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	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	

2) 建立因素比较修正系数表

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，故各比较实例的交易情况修正系数如下：实例 A=实例 B=实例 C=100/100。

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，可比实例 A、B、C 的交易时间均为 2022 年 08 月，本次估价期日为 2022 年 08 月 02 日，由于三个比较实例交易时间与估价期日接近，且期间住宅市场价格基本平稳，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。

区域状况调整：

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景观：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%；

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建筑规模：分为小、较小、一般、较大、大五个等级，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%；

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容积率：按容积率 0.5 作为一个梯度，容积率每增加或减少 0.5（不足 0.5 的按 0.5 计），指数向下或向上修正 1%；

②土地剩余使用年期：可比实例 A、B、C 土地使用年限分别为 63 年、63 年、52 年，本次研究住宅物业为居住用地，居住用地用地法定最高使用年限为 70 年，按每相差 5 年相差一个等级（不足 5 年的按 5 年计），指数向上或向下修正 1%；

③权属情况：分为清晰、不清晰两个等级，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%；

⑤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%；

⑥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%；

⑦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%；

⑧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%；

⑨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%。

估价对象市场价格的测算，详见比较因素调整系数表：

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	里城玺樾山	银领公馆	英郡年华
房地产位置	深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区布吉街道三联社区联中路与三联南路交叉口北侧	深圳市龙岗区布澜路 1 号	深圳市龙岗区岭背路 3 号
交易价格	待估	56,000	49,000	48,000



		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	100	
		区域繁华度	100	102	100	100	
		交通便捷度	100	96	98	100	
		景观	100	100	100	100	
		环境质量	100	100	100	100	
		基础设施完备度	100	100	100	100	
		外部配套设施完善度	100	100	100	100	
	实物状况因素	土地实物状况	土地面积	100	99	98	100
			土地形状	100	100	100	100
			地形	100	100	100	100
			地势	100	100	100	100
			地质	100	100	100	100
			土壤	100	100	100	100
			土地开发程度	100	100	100	100
		建筑物实物状况	建筑规模	100	100	100	100
			新旧程度	100	100	98	94
			设施设备	100	100	100	100
			装饰装修	100	100	106	106
			空间布局	100	100	100	100
			外观	100	100	100	100
权益状况调整	物业管理	100	100	100	100		
	容积率	100	104	106	106		
	土地剩余使用年期	100	98	98	96		
	权属	100	100	100	100		
	土地取得方式	100	100	100	100		
	用益物设立情况	100	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			1.01	0.96	0.99		
修正后比准价格			56,560	47,040	47,520		
权重			1/3	1/3	1/3		
比较法评估单价（取整至百位）			50,000				

故估价对象（住宅物业）平均单价为 50,000 元/平方米。

1-2、估价对象开发完成其临街商业部分价值测算

我们对项目周边商业市场进行调查，项目周边住宅底层首层临街商铺较多，但集中商业相对较少。根据等同或相近区段的类似首层临街商业市场价格，采用比较法确定估价对象预期售价。

首层临街商业物业市场价值的测算过程

1) 可比案例的选取

设定与估价对象处于同一供求范围内的底层首层临街商业标准：钢筋混凝土框架结构，十成新，位于首层临街商铺，层高为 4 米，外墙为瓷砖，公共配套区域（如走廊、楼梯间等）高档花色瓷片到顶，地面抛光砖，部分地面贴大理石，简易天花吊顶；房间内装修为毛坯。基本的水电安装齐全，消防设施齐全。

然后取同一供求范围内首层临街商业的可比实例进行对比修正可得到估价对象市场价格。

比较因素条件说明表

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	佳兆业可园商铺	桂芳园七期商铺	盈翠家园商铺
房地产位置		深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区布吉街道布沙路大芬油画村对面	深圳市龙岗区中翠路 19 号	深圳市龙岗区布吉街道深惠路沃尔玛旁
交易价格		待估	82,000	85,000	78,000
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，非葵涌镇重点发展区域，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，非葵涌镇重点发展区域，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，非葵涌镇重点发展区域，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，非葵涌镇重点发展区域，规划前景较好
	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	附近有沃尔玛购物广场、佳兆业广场、信和购物广场、东部英郡假日广场、喜乐购生活超市、万家乐超市等，区域繁华度好	附近有沃尔玛购物广场、佳兆业广场、信和购物广场、东部英郡假日广场、喜乐购生活超市、万家乐超市等，区域繁华度好	附近有沃尔玛购物广场、佳兆业广场、信和购物广场、东部英郡假日广场、喜乐购生活超市、万家乐超市等，区域繁华度好
	交通便捷度	附近比邻地铁十四号线石芽岭站，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 3 号线木棉湾站 500 米，306 路；371 路；376 路；822 路；836 路；b741 路；e32 线；m183 路；m227 路；m265 路；m271 路；m301 路；m309 路；等公交	附近有 3 号线大芬站 500 米，322 路；357 路；366 路；366 区间线；977 路；m150 路；m190 路；m227 路；m239 路；m273 路；m283 路等公交线路经过，交通便捷程	附近有 3 号线大芬站，322 路；357 路；366 路；366 区间线；977 路；m150 路；m190 路；m227 路；m239 路；m273 路；m283 路等公交线路经过，交通便捷程度好



现状	实物状况因素	线路经过，交通便捷程度好	度好			
		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
		人流量	临街商业，周边多为工业园区，人流量一般	住宅底商，周边住宅及工业数量较多，人流量大	住宅底商，周边住宅及工业数量较多，人流量大	住宅底商，周边住宅及工业数量较多，人流量大
		基础设施完备度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备
		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：南威幼儿园、盈翠幼儿园、木棉湾小学、沙西小学、布吉中学、布吉高级中学；深圳市龙岗区第二人民医院、深圳百合医院；中国建设银行、中国工商银行等，外部配套设施较完备	附近有：华茂幼儿园、盈翠幼儿园、丹竹头小学、沙西小学、深圳市沙湾中学、布吉高级中学；深圳市龙岗区第二人民医院、深圳百合医院；中国建设银行、中国工商银行等，外部配套设施较完备	附近有：华茂幼儿园、盈翠幼儿园、丹竹头小学、沙西小学、深圳市沙湾中学、布吉高级中学；深圳市龙岗区第二人民医院、深圳百合医院；中国建设银行、中国工商银行等，外部配套设施较完备
		楼层	首层	首层	首层	首层
	建筑物实物状况	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
建筑物实物状况	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	
	商业规模	规模适中	规模适中	规模适中	规模适中	
	临街情况	一面临街（主干道）	一面临街（支路）	一面临街（支路）	一面临街（主干道）	
	新旧程度	十成新	八五成新	八五成新	八五成新	
	设施设备	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善	
	装饰装修	毛坯	精装	精装	精装	
建筑物实物状况	空间布局	较优	较优	较优	较优	
	外观	较好	较好	较好	较好	
现状	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	
	土地剩余使用年期	70年	约49年	约51年	约47年	



	权属	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	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

2) 建立因素比较修正系数表

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，故各比较实例的交易情况修正系数如下：实例 A=实例 B=实例 C=100/100。

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，可比实例 A、B、C 的交易时间均为 2022 年 08 月，本次估价日期为 2022 年 08 月 02 日，由于三个比较实例交易时间与估价期日接近，且期间住宅市场价格基本平稳，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。

区域状况调整：

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%；

⑤人流量：根据估价对象所在区域人流量分为大、较大、一般、较少和极少五个等级，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 4%；

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商业规模：分为小、较小、适中、较大、大五个等级，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%；

②临街情况：分为不临路、临支路、次干路、主干道，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%；

③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%；

④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%；

⑤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%；

⑥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%；

⑦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%。

⑧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 49 年、51 年、47 年，本次研究首层临街商业位于居住用地上，居住用地用地法定最高使用年限为 70 年，按每相差 5 年相差一个等级（不足 5 年的按 5 年计），指数向上或向下修正 1%；

②权属情况：分为清晰、不清晰两个等级，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%；

④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%；

⑤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%；

⑥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%；

⑦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%；

⑧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%。

估价对象市场价格的测算，详见比较因素调整系数表：

比较因素修正系数说明表

比较因素		可比实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 c
		本项目	佳兆业可园商铺	桂芳园七期商铺	盈翠家园商铺	
房地产位置		深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区布吉街道布沙路大芬油画村对面	深圳市龙岗区中翠路 19 号	深圳市龙岗区布吉街道深惠路沃尔玛旁	
交易价格		待估	82,000	85,000	78,000	
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	100
		区域繁华度	100	102	102	102
		交通便捷度	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
		人流量	100	108	108	108
		基础设施完备度	100	100	100	100
		外部配套设施完善度	100	100	100	100
	实物状况因素	楼层	100	100	100	100
		土地面积	100	99	99	99
		土地形状	100	100	100	100
		地形	100	100	100	100



建筑物实物状况	地势	100	100	100	100	
	地质	100	100	100	100	
	土壤	100	100	100	100	
	土地开发程度	100	100	100	100	
	商业规模	100	100	100	100	
	临街情况	100	98	98	100	
	新旧程度	100	94	94	94	
	设施设备	100	100	100	100	
	装饰装修	100	106	106	106	
	空间布局	100	100	100	100	
	外观	100	100	100	100	
	物业管理	100	100	100	100	
	权益状况调整	土地剩余使用年期	100	95	96	95
		权属	100	100	100	100
		土地取得方式	100	100	100	100
		用益物设立情况	100	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			0.99	0.98	0.97	
修正后比准价格			81,180	83,300	75,660	
权重			1/3	1/3	1/3	
比较法评估单价（取整至百位）			80,000			

故估价对象（首层临街商业物业）平均单价为 80,000 元/平方米。

根据本次商业根据相关情况，本地块住宅底商为 4 层，以首层临街商业市场评估价格为依据，住宅底商一层一般约为首层临街商业价值；住宅底商二层一般约为住宅底商一层价值的 50%左右，根据经验结合项目情况取 50%；住宅底商负一层一般约为住宅底商一层价值的 50%左右，根据经验结合项目情况取 50%；住宅底商负二层一般约为住宅底商一层价值的 30%左右，根据经验结合项目情况取 30%；估价师经验结合项目规划情况及区域市场情况确定住宅底商的市场评估价格，不同层数商业面积根据委托方提供委托书资料，结果如下表：

估价对象	计算参数	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	平均均价 (元/m ²)	备注
客观住宅底商一层市场价格	为首层临街商业价格	2,125	80,000	170,000,000	48,000	
客观住宅底商二层市场价格	住宅底商二层价格取首层临街商业价格的 50%	1,625	40,000	65,000,000		

客观住宅底商 负一层市场价 格	住宅底商负一层价格取 住宅底商一层价格的 50%	1,625	40,000	65,000,000		
客观住宅底商 负二层市场价 格	住宅底商负二层价格取 住宅底商一层价格的 30%	1,625	24,000	39,000,000		
合计	(取整)	7,000		339,000,000		

则研究对象（住宅底商物业）平均单价为 48,000 元/平方米（取整）。

根据本次商业根据相关情况，本地块集中商业为 5 层，以首层临街商业市场评估价格为依据，集中商业一层一般约为首层临街商业价值的 80%左右，根据经验结合项目情况取 80%；集中商业二层一般约为集中商业一层价值的 80%左右，根据经验结合项目情况取 80%；集中商业三层一般约为集中商业一层价值的 60%左右，根据经验结合项目情况取 60%；集中商业四层一般约为集中商业一层价值的 50%左右，根据经验结合项目情况取 50%；集中商业负一层一般约为首层集中商业价值的 80%左右，根据经验结合项目情况取 80%。估价师经验结合项目规划情况及区域市场情况确定集中商业的市场评估价格，不同层数商业面积根据委托方提供委托书资料，结果如下表：

估价对象	计算参数	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	平均均价 (元/m ²)	备注
客观集中第一层商业市场价格	由于是集中商业形态，第一层集中商业价格取首层临街商业价格的 80%	3,300	64,000	211,200,000	46,000	
客观集中第二层商业市场价格	由于是集中商业形态，第二层集中商业价格取集中第一层商业价格的 80%	5,500	51,200	281,600,000		
客观集中第三层商业市场价格	由于是集中商业形态，第三层集中商业价格取集中第一层商业价格的 60%	5,500	38,400	211,200,000		
客观集中第四层商业市场价格	由于是集中商业形态，第四层集中商业价格取集中第一层商业价格的 50%	5,500	32,000	176,000,000		
客观集中负一层商业市场价格	由于是集中商业形态，集中商业负一层价格取集中第一层商业价格的 80%	4,000	51,200	204,800,000		
合计	(取整)	23,800		1,084,800,000		

本次上表测算商业市场价格均按照毛坯测算，根据委托方提供的委托书等相关资料，

集中商业装修按照精装修考虑，精装修标准按照 4,000 元/m²。

因此研究对象（集中商业物业）平均单价=46,000+4,000=50,000 元/平方米（取整）；
同理可得估价对象（办公物业）平均单价为 35,000 元/平方米；估价对象（酒店物业）
平均单价为 30,000 元/平方米（精装修）。

1-4、项目预期剩余开发价值

（1）项目总开发价值

本项目在土地整备利益统筹规划设定条件下的项目总开发价值为：

1 号地块开发总价值

序号	类型	总建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	开发总价值 (元)
1	住宅	61,057	50,000	3,052,850,000
2	住宅底商	1,880	48,000	90,240,000
3	集中商业	6,392	50,000	319,600,000
4	办公	13,637	35,000	477,295,000
5	酒店	8,363	30,000	250,890,000
合计		91,329		4,190,875,000

2 号地块开发总价值

序号	类型	总建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	开发总价值 (元)
1	住宅	63,259	50,000	3,162,950,000
2	住宅底商	1,948	48,000	93,504,000
3	集中商业	6,622	50,000	331,100,000
4	办公	14,130	35,000	494,550,000
5	酒店	8,665	30,000	259,950,000
合计		94,624		4,342,054,000

丹竹头地块开发总价值

序号	类型	总建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	开发总价值 (元)
1	住宅	103,033	50,000	5,151,650,000
2	住宅底商	3,172	48,000	152,256,000
3	集中商业	10,786	50,000	539,300,000
4	办公	23,013	35,000	805,455,000
5	酒店	14,113	30,000	423,390,000
合计		154,117		7,072,051,000

(2) 拟回迁安置统计

根据委托提供的资料，对本项目其他权利人的现状建筑物物业进行回迁安置，参照市场周边同类型拆迁安置补偿标准并结合项目实际情况。该部分物业拟置换面积详见下：

①1号地块现状物业回迁安置

1号地块范围内现状永久性建筑面积为14,121.86平方米，根据委托方要求其中6,043.02平方米物业及511.98平方米临时建筑给置换28,842平方米的住宅物业；剩余8,078.84平方米回迁后的物业及土地股份公司与宝鼎威需区分相关权益分配，股份公司按照51%比例取得相关权益。具体如下：

序号	权利人	分类	建筑面积 (m ²)	置换比例	置换物业面积 (m ²)	
					住宅	办公
1	股份公司及其他权利人	商业	6,043.02	/	28,842	—
2		商业	8,078.84	1:1	—	8,078.84
合计			14,121.86		28,842	8,078.84

②2号地块现状物业回迁安置

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，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，根据委托方提供的相关资料，地上清理工作由买地方负责，因此本暂不考虑回迁安置。

③丹竹头地块现状物业回迁安置

根据委托提供的委托等相关资料，丹竹头地块部分建筑物按照货币形式清理现状租约，一次性买断物业，无需进行现状物业回迁安置，另外其他权利人的住宅建筑物须进行回迁安置，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。具体如下：

序号	权利人	分类	建筑面积 (m ²)	置换比例	置换物业面积 (m ²)	
					住宅	办公
1	其他权	高家私宅	452.77	1:1	452.77	/

2	利人	绿陵果场私宅	1,662.40	1:1	792.98	869.42
3		泥头车队私宅	919.10	1:1	126.09	793.01
合计			3,034.27		1,371.84	1,662.43

(3) 剩余开发价值

1号地块剩余开发价值

类型	安置私人后 建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
住宅	32,215.00	50,000	1,610,750,000
住宅底商	1,880.00	48,000	90,240,000
集中商业	6,392.00	50,000	319,600,000
办公	5,558.16	35,000	194,535,600
酒店	8,363.00	30,000	250,890,000
合计	54,408.16		2,466,015,600

2号地块剩余开发价值

类型	安置私人后 建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
住宅	63,259.00	50,000	3,162,950,000
住宅底商	1,948.00	48,000	93,504,000
集中商业	6,622.00	50,000	331,100,000
办公	14,130.00	35,000	494,550,000
酒店	8,665.00	30,000	259,950,000
合计	94,624.00		4,342,054,000

丹竹头地块剩余开发价值

类型	安置私人后 建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
住宅	101,661.16	50,000	5,083,058,000
住宅底商	3,172.00	48,000	152,256,000
集中商业	10,786.00	50,000	539,300,000
办公	21,350.57	35,000	747,269,950
酒店	14,113.00	30,000	423,390,000
合计	151,082.73		6,945,273,950

2、补缴地价及税费的测算

本项目为土地整备利益统筹项目，具体测算方案如下：

根据《深圳市地价测算规则》，宗地地价=Σ（土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数）。

土地市场价格：

根据《深圳市地价测算规则》，本项目土地的市场价格按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估。其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重分别取 70%和 30%。

剩余法是结合宗地的实际情况，根据项目所在区域的市场状况，预测委估土地上开发物业的市场价格，再依据建设工程造价定额标准扣除其建设成本、费用、利息、利润后的剩余的土地价格。

标定地价系数修正法是通过收集标准宗地及标定地价相关资料，选择 3 个（含 3 个）以上可比标定地价，进行相关地价影响因素修正，测算待估土地价格的方法。

以住宅地价为例：

1) 标定地价系数修正法：

经查询，地块周边三宗标准宗地情况如下：

比较因素条件说明表

比较因素	本项目	标准宗地编码 440300Z070131301	标准宗地编码 440300Z070132201	标准宗地编码 440300Z070130101	
地价（元/m ² ）	待估	16,313	19,451	18,608	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
估价日期	2022/8/3	2022/1/1	2022/1/1	2022/1/1	
个别因素	自然条件	良好	良好	良好	
	开发程度	六通一平，完善	六通一平，完善	六通一平，完善	
	形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	
	面积	5.5 万平方米，面积较大	120806 平方米，面积大	31597 平方米，面积较大	14111 平方米，面积适中
	容积率	6.9	1.8	5.32	3.2



	土地开发利用限制	无	无	无	无
	临街条件	两面临路	三面临路	三面临路	两面临路

建立因素比较修正系数

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。

估价日期：考虑交易日期的不同地价存在差异而进行交易日期修正，本次估价日期为 2022 年 08 月 02 日，标准宗地的估价日期为 2022 年 01 月 01 日，但经查询 2022 年 1 月至估价日期深圳市土地市场基本无波动，本次无需进行估价日期修正。

自然条件：根据估价对象所在区域的空气质量、噪声、污染等环境状况，分为优、良好、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 3%；

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%；

形状：分为规则、较规则多边形、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%；

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 2%；

容积率修正情况说明：

容积率 r	6.9	1.8	5.32	3.2
修正系数	0.922	1.082	0.9417	0.9804
	100	117	102	106

土地开发利用限制：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 10%。

临街条件：分为一面临路、两面临路、三面临路、四面临路，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%；

比较因素修正系数说明表

比较因素		标定宗地	标准宗地编码 440300Z07013130 1	标准宗地编码 440300Z07013220 1	标准宗地编码 440300Z07013010 1
宗地位置和名称		深圳市龙岗区南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区G06404-20号地块	深圳市龙岗区G06409-0042号地块	深圳市龙岗区LG103-07-03-01号地块
地价 (元/m ²)		待估	16,313	19,451	18,608
所占权重			1/3	1/3	1/3
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
估价期日		100	100	100	100
个别因素	自然条件	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	形状	100	100	100	100
	面积	100	102	100	98
	容积率	100	117	102	106
	土地开发利用限制	100	100	100	100
临街条件		100	102	102	100
修正后比准价格 (元/m ²)			13,401	18,696	17,913
最终单价 (元/m ²)			16,670		

2) 剩余法:

① 建安成本 (不含代建成本)

序号	项目名称	住宅成本		办公及商业成本		公共配套设施成本		总成本 (元)
		单价 (元/m ²)	金额 (元)	单价 (元/m ²)	金额 (元)	单价 (元/m ²)	金额 (元)	
建筑面积 (m ²)		234,349		105,721		9,810		
测算时点的价格指数		1.8955		1.8461		1.8635		
1	土建	2,217	984,810,310	2,308	450,455,910	1,100	20,109,029	1,455,375,249
2	给排水	56	24,875,678	40	7,806,862	28	511,866	33,194,406
3	强电	140	62,189,194	200	39,034,308	160	2,924,950	104,148,452
4	弱电	74	32,871,431	74	14,442,694	74	1,352,789	48,666,914
5	消防	57	25,319,886	155	30,251,588	50	914,047	56,485,521
6	燃气	25	11,105,213	0	0	0	0	11,105,213
7	电梯	130	57,747,109	163	31,812,961	0	0	89,560,070
8	通风/空调	20	8,884,171	278	54,257,688	0	0	63,141,859



9	玻璃幕墙	0	0	208	40,595,680	0	0	40,595,680
10	公共装修/精装修	50	22,210,426	175	34,155,019	50	914,047	57,279,492
11	室外配套	120	53,305,024	140	27,324,015	140	2,559,331	83,188,370
12	地下室	单价(元/m ²)	2,380	面积(m ²)	125,368	价格指数	1.88	560,946,579
13	幼儿园	单价(元/m ²)	2,100	面积(m ²)	5,200	价格指数	1.86	20,311,200
第1-13项小计								2,623,999,005

通过测算，项目无代建费用的建安成本为 2,623,999,005 元，单价为 7716.06 元/m²。

② 物业售价设定

住宅物业按 50000/m² 单价，则住宅物业总价值为 11,367,450,000 元。

③ 剩余法测算住宅市场地价

开发价值：		11,367,450,000	
建安成本		1,754,237,509	
专业费用	4.5%	78,940,688	建安成本的 4.5%
管理费用	4.0%	70,169,500	建安成本的 4%
不可预见费用	3.5%	61,398,313	建安成本的 3.5%
利息	4.75%	1,191,289,262	4 年
增值税		312,865,596	
城建税及教育费附加	12.0%	37,543,872	
印花税	0.05%	5,683,725	
销售费用	3.00%	312,865,596	
物业专项维修资金	2%	35,084,750	
土地增值税：		221,091,688	
开发利润	30%	2,481,964,701	成本利润率
购地税费：	3.05%	142,194,664	
总地价	4,662,120,136		
楼面地价	20,506		

3) 住宅市场地价

根据《深圳市地价测算规则》，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重

分别取 70% 和 30%。住宅市场地价 = 标定地价系数修正法 × 70% + 剩余法 × 30% = 16,670 × 70% + 20,506 × 30% = 17,821 元/m²

同理可得，项目各类型物业的市场地价如下：

物业类型	采用标定地价修正法地价 (元/m ²)	采用剩余法地价 (元/m ²)	土地市场价格 (元/m ²)
住宅	16,670	20,506	17,821
商业	18,703	31,550	22,557
办公	13,601	12,019	13,126

补缴地价及税费明细表如下：

整个项目补缴地价及税费明细表

土地类型	建筑物类型	建筑面积 (m ²)	市场地价 (元/m ²)	基础修正系数					项目修正	应补缴地价及税费金额 (元)
				建筑类型修正	土地使用年期修正	产权条件修正	地上商业楼层修正	地下空间修正		
基础建筑面积	住宅	212,096	17,821	1	1	1	1	1	0.02	75,595,256
	住宅底商一层	2,125	22,557	1	1.0889	1	1	1	0.02	1,043,898
	住宅底商二层	1,625	22,557	1	1.0889	1	0.6	1	0.02	478,965
	住宅底商负一层	1,625	22,557	1	1.0889	1	1	0.3	0.02	239,483
	住宅底商负二层	1,625	22,557	1	1.0889	1	1	0.3	0.02	239,483
	集中商业一层	3,300	22,557	1	1	1	1	1	0.02	1,488,762
	集中商业二层	5,500	22,557	1	1	1	0.6	1	0.02	1,488,762
	集中商业三层	5,500	13,126	1	1	1	1	1	0.02	1,443,860
	集中商业四层	5,500	13,126	1	1	1	1	1	0.02	1,443,860
	集中商业负一层	4,000	22,557	1	1	1	1	0.3	0.02	541,368
	办公	50,780	13,126	1	1	1	1	1	0.02	13,330,766
共享建筑面积	酒店	31,141	13,126	0.5	1	1	1	1	0.02	4,087,568
	住宅	15,253	17,821	1	1	1	1	1	0.20	54,364,743
合计		340,070								155,786,774

备注：根据《深圳市地价测算规则》对于附表 1 序号 10 中的商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）建筑类型，测算地价时地上部分适用商业楼层修正系数。经楼层修正后各楼层楼面单价低于同宗地上办公用途价格的，取办公用途价格测算地价。本次集中商业二至四层商业经楼层修正后各楼层楼面单价低于同宗地上办公用途价格的，因此按照办公用途价格测算地价。

因此三个地块按照用地面积占比分摊整个项目补缴地价如下：

类型	整个项目补缴地价及税费（元）	比例	各地块应分摊补缴地价（元）
1号地块	155,786,774	26.856%	41,838,096
2号地块		27.825%	43,347,670
丹竹头地块		45.319%	70,601,008
合计		100.000%	155,786,774

1号地块分摊补缴地价及税费=41,838,096×(1+3.05%)=43,114,158(元)；

2号地块分摊补缴地价及税费=43,347,670×(1+3.05%)=44,669,774(元)；

丹竹头地块分摊补缴地价及税费=70,601,008×(1+3.05%)=72,754,339(元)。

3、拆迁费用测算

(1) 1号地块拆迁费用

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》及项目周边房地产市场状况，其他拆迁货币支出包括临时建筑物补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费、其他相关费用。测算过程详见下表：

临时建筑物补偿：根据现场调查以及测算前提并结合委托方的意愿，本项目范围内的建筑物需要进行货币补偿，因此根据以往项目经验以及市场同类型物业补偿标准，给予货币补偿。如下表所示：

序号	权利人	房屋用途	水平投影面积（m ² ）	补偿标准（元/m ² ）	补偿金额（元）
1	其他权利人	临时建筑物	1,721.57	1,500	2,582,355
合计			1,721.57	---	2,582,355

二次装修：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定及深圳市建筑工程造价信息，同时参考其他同类拆迁项目，商业的二次装修补偿标准按800元/平方米。

二次装修

序号	权利人	房屋用途	建筑面积（m ² ）	补偿标准（元/m ² ）	补偿金额（元）
1	股份公司或其他权利人	商业	8,078.84	800	6,463,072
合计		—	8,078.84	—	6,463,072

搬迁补助费：考虑周边类似项目的补偿标准及根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定，商业按 60 元/平方米给予搬迁补偿。

搬迁补助费

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿金额 (元)
1	股份公司或其他权利人	商业	8,078.84	60	484,730
合计		—	8,078.84	—	484,730

临时安置补助费：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定以及市场调查情况，本项目商业市场租金大约为 60 元/平方米·月，本项目对于置换物业给予 60 个月的临时安置期补助。

临时安置补助费

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	股份公司及其他权利人	商业	8,078.84	60	60	29,083,824
合计		—	8,078.84	—	—	29,083,824

停产停业损失补偿费：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定，拆迁补偿合法经营性用途的房屋给予 6 个月市场租金补偿，根据市场调查情况，本项目商业市场租金大约为 60 元/平方米·月。

停产停业损失

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	股份公司或其他权利人	商业	8,078.84	60	6	2,908,382
合计		—	8,078.84	—	—	2,908,382

其他相关费用：根据市场调查情况，其他相关费用主要涉及本项目在征收补偿过程中涉及的谈判费、建筑清拆费用、不可预见费。谈判费是谈判过程中发生的人员工资、差旅费用等。不可预见费是指在拆迁谈判过程中不可预见未来会发生的其他费用，取以上各项的 5%。具体详见下表：

其他相关费用

序号	费用项目	测算标准	金额 (元)
----	------	------	--------

1	谈判费	按 200 元/m ² 计	2,824,372
2	建筑清拆费用	按 50 元/m ² 计	706,093
3	不可预见费	5%	2,076,118
合计			5,606,583

因此，汇总以上临时建筑物补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费、其他相关费用等各项费用，本项目地上拆迁的补偿费用总额为：

1 号地块拆迁成本汇总表

序号	项目名称	补偿金额（元）
1	临时建筑物补偿	2,582,355
2	二次装修	6,463,072
3	搬迁补助费	484,730
4	临时安置补助费	29,083,824
5	停产停业损失	2,908,382
6	其他相关费用	5,606,583
合计		47,128,946

则 1 号地块现状拆迁成本 47,128,946 元。

(2) 2 号地块拆迁费用

根据委托方提供的委托书等相关资料，2 号地块为股份公司早期外卖地，根据委托方提供的相关资料，地上清理工作由买地方负责，因此本地块上拆迁费用不进行核算，无拆迁费用。

(3) 丹竹头地块拆迁费用

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》及项目周边房地产市场状况，其他拆迁货币支出包括建筑物价值补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费、其他相关费用，测算过程详见下表：

建筑物价值补偿：根据现场调查以及测算前提并结合委托方的意愿，本项目范围内的部分建筑物需要货币形式清理现状租约，一次性买断物业，因此根据委托方提供的委托书、以往项目经验以及市场同类型物业补偿标准，给予货币补偿。如下表所示：

建筑物价值补偿

序号	建筑位置	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准	补偿金额 (元)	备注
				(元/m ²)		
1	3号 地块	商业	883.46	3,000	2,650,380	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	1,500	9,480,225	
3	4、16号 地块	临时建筑物	232.09	1,500	348,135	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	3,000	28,428,150	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	1,500	1,071,870	
6		沈苑锋等4人买卖土地	5,000.00	3,200	16,000,000	
7	7号 地块	临时建筑物	597.65	1,500	896,475	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	3,000	166,770	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	1,500	2,103,600	
10	高家 (外卖地)	私宅	452.77	/	0	有买地的收据,2010年买地。
11		临时建筑物	65.33	1,500	97,995	
12	沈苑锋 (占用)	土地	4,065.42	1,100	4,471,962	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	1,500	684,870	
14	绿陵果场	私宅	1,662.40	/	0	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	1,500	322,410	
16	凌泽恩地 块	商业	2,046.18	3,000	6,138,540	只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
17		临时建筑物	1,407.24	1,500	2,110,860	
18	泥头车队 地块	私宅	919.1	/	0	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	1,500	3,472,050	
20	10、19号地 块	商业	717.48	3,000	2,152,440	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	1,500	10,664,070	
22		临时建筑物	1,508.03	1,500	2,262,045	
23	综合车场 地块	临时建筑物	43	1,500	64,500	
合计		——	38,599.10	——	93,587,347	

二次装修：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定及深圳市建筑工程造价信息，同时参考其他同类拆迁项目，仅住宅补偿二次装修，住宅的二次装修补偿标准按 800 元/平方米。

二次装修

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿金额 (元)
1	其他权利人	私宅	3,034.27	800	2,427,416
合计		—	3,034.27	—	2,427,416

搬迁补助费：考虑周边类似项目的补偿标准及根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定，住宅类按 40 元/平方米给予二次搬迁补偿、商业类按 60 元/平方米给予搬迁补偿。

搬迁补助费

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿金额 (元)
1	其他权利人	私宅	3,034.27	80	242,742
2		永久及临时建筑物 (商业类)	35,564.83	60	2,133,890
合计		—	38,599.10	—	2,376,632

临时安置补助费：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定以及市场调查情况，本项目住宅市场租金大约为 35 元/平方米·月，本项目对于置换物业给予 60 个月的临时安置期补助。

临时安置补助费

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	其他权利人	私宅	3,034.27	35	60	6,371,967
合计		—	3,034.27	—	—	6,371,967

停产停业损失补偿费：根据深圳市 292 号文规定，拆迁合法经营性用途的房屋给予 6 个月市场租金补偿，对于已回迁安置的建筑物不给予停产停业损失补偿费。根据市场调查情况，本项目商业类市场租金大约为 60 元/平方米·月。

停产停业损失

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	其他权利人	永久及临时建筑物 (商业类)	32,470.28	60	6	11,689,301
合计		—	32,470.28	—	—	11,689,301

其他相关费用：根据市场调查情况，其他相关费用主要涉及本项目在征收补偿过程中涉及的谈判费、建筑清拆费用、不可预见费。谈判费是谈判过程中发生的人员工资、差旅费用等。不可预见费是指在拆迁谈判过程中不可预见未来会发生的其他费用，取以上各项的5%，根据委托方提供的委托书，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 计入拆迁补偿成本。具体详见下表：

其他相关费用

序号	费用项目	测算标准	金额 (元)
1	谈判费	按 200 元/m ² 计	7,719,820
2	建筑清拆费用	按 50 元/m ² 计	1,929,955
3	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		82,200,000
4	不可预见费	5%	5,822,633
合计			97,672,408

因此，汇总以上建筑物价值补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费、其他相关费用等各项费用，本项目地上拆迁的补偿费用总额为：

丹竹头地块拆迁补偿成本汇总表

序号	项目名称	补偿金额 (元)
1	建筑物价值补偿	93,587,347
2	二次装修	2,427,416
3	搬迁补助费	2,376,632
4	临时安置补助费	6,371,967
5	停产停业损失	11,689,301
6	其他相关费用	97,672,408
合计		214,125,071

则丹竹头地块现状拆迁成本 214,125,071 元。

4、房屋开发成本

假设项目于估价期日时建成，根据委托方提供的资料，项目规划为住宅、商业、办公及酒店。建筑安装工程成本主要包括前期费用、主体工程、基础工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程、园林绿化、燃气等项目，根据《深圳市建筑工程价格信息》、《深圳市城市更新项目土地估价技术指引试行》及项目的自身状况，估算其开发成本为：

(1) 1号地块

1号地块建安成本费用表

序号	项目名称	住宅成本(含住宅底商)		商业、办公及酒店成本		公共配套		总成本(元)
		单价(元/m ²)	金额(元)	单价(元/m ²)	金额(元)	单价(元/m ²)	金额(元)	
	建筑面积(m ²)	62,937		28,392		2,634		
	测算时点的价格指数	1.8955		1.8461		1.8635		
1	土建	2,217	264,481,634	2,308	120,972,600	1,100	5,399,305	390,853,539
2	给排水	56	6,680,637	40	2,096,579	28	137,437	8,914,653
3	强电	140	16,701,592	200	10,482,894	160	785,353	27,969,839
4	弱电	74	8,827,984	74	3,878,671	74	363,226	13,069,881
5	消防	57	6,799,934	155	8,124,243	50	245,423	15,169,600
6	燃气	25	2,982,427	0	0	0	0	2,982,427
7	电梯	130	15,508,621	163	8,543,559	0	0	24,052,180
8	通风/空调	20	2,385,942	278	14,571,223	0	0	16,957,165
9	玻璃幕墙	0	0	208	10,902,210	0	0	10,902,210
10	精装修	0	0	2000-4000	42,294,000	0	0	42,294,000
11	公共装修	50	5,964,854	175	4,405,671	50	245,423	10,615,948
12	室外配套	120	14,315,650	140	7,338,026	140	687,184	22,340,860
13	地下室	单价(元/m ²)	2,380	面积(m ²)	33,669	价格指数	1.88	150,648,574
14	幼儿园	单价(元/m ²)	2,100	面积(m ²)	1,397	价格指数	1.86	5,456,682
15	市政代建及地铁费用			占比	26.856%			178,387,815
第1-15项小计								920,615,373

1号地块房屋建造成本=920,615,373(元)

(2) 2号地块

2号地块建安成本费用表

序号	项目名称	住宅成本 (含住宅底商)		商业、办公及酒店成本		公共配套		总成本 (元)
		单价 (元/m ²)	金额 (元)	单价 (元/m ²)	金额 (元)	单价 (元/m ²)	金额 (元)	
建筑面积 (m ²)		65,207		29,417		2,730		
测算时点的价格指数		1.8955		1.8461		1.8635		
1	土建	2,217	274,020,908	2,308	125,339,918	1,100	5,596,091	404,956,917
2	给排水	56	6,921,593	40	2,172,269	28	142,446	9,236,308
3	强电	140	17,303,982	200	10,861,345	160	813,977	28,979,304
4	弱电	74	9,146,390	74	4,018,698	74	376,464	13,541,552
5	消防	57	7,045,193	155	8,417,542	50	254,368	15,717,103
6	燃气	25	3,089,997	0	0	0	0	3,089,997
7	电梯	130	16,067,983	163	8,851,996	0	0	24,919,979
8	通风/空调	20	2,471,997	278	15,097,269	0	0	17,569,266
9	玻璃幕墙	0	0	208	11,295,799	0	0	11,295,799
10	精装修	0	0	2000-4000	43,818,000	0	0	43,818,000
11	公共装修	50	6,179,993	175	4,564,944	50	254,368	10,999,305
12	室外配套	120	14,831,984	140	7,602,941	140	712,230	23,147,155
13	地下室	单价 (元/m ²)	2,380	面积 (m ²)	34,884	价格指数	1.88	156,084,970
14	幼儿园	单价 (元/m ²)	2,100	面积 (m ²)	1,447	价格指数	1.86	5,651,982
15	市政代建及地铁费用			占比	27.825%			184,824,283
第1-15项小计								953,831,920

2号地块房屋建造成本=953,831,920 (元)

(3) 丹竹头地块

丹竹头块建安成本费用表

序号	项目名称	住宅成本 (含住宅底商)		商业、办公及酒店成本		公共配套		总成本 (元)
		单价 (元/m ²)	金额 (元)	单价 (元/m ²)	金额 (元)	单价 (元/m ²)	金额 (元)	
建筑面积 (m ²)		106,205		47,912		4,445		
测算时点的价格指数		1.8955		1.8461		1.8635		
1	土建	2,217	446,307,767	2,308	204,143,392	1,100	9,111,583	659,562,742
2	给排水	56	11,273,448	40	3,538,014	28	231,931	15,043,393
3	强电	140	28,183,621	200	17,690,069	160	1,325,321	47,199,011

4	弱电	74	14,897,057	74	6,545,325	74	612,961	22,055,343
5	消防	57	11,474,760	155	13,709,803	50	414,163	25,598,726
6	燃气	25	5,032,789	0	0	0	0	5,032,789
7	电梯	130	26,170,505	163	14,417,406	0	0	40,587,911
8	通风/空调	20	4,026,232	278	24,589,195	0	0	28,615,427
9	玻璃幕墙	0	0	208	18,397,671	0	0	18,397,671
10	精装修	0	0	2000-4000	71,370,000	0	0	71,370,000
11	公共装修	50	10,065,579	175	7,434,752	50	414,163	17,914,494
12	室外配套	120	24,157,389	140	12,383,048	140	1,159,656	37,700,093
13	地下室	单价 (元/m ²)	2,380	面积 (m ²)	56,816	价格指数	1.88	254,217,510
14	幼儿园	单价 (元/m ²)	2,100	面积 (m ²)	2,357	价格指数	1.86	9,206,442
15	市政代建及地铁费用			占比	45.319%			301,026,117
第 1-15 项小计								1,553,527,669

丹竹头地块房屋建造成本=1,553,527,669 (元)

备注：1、根据委托方提供的委托书，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；地铁支付费用按合同为 145,000,000 元，该部分费用按照用地面积占比分摊纳入项目建设成本。

2、根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住宅供应与保障体系的意见（深府规[2018]13号）》等相关政策，项目配建的人才住房和公共租赁住房建成后，政府可优先以建造成本加合理利润回购，故本次估价咨询不考虑其建安成本及回购价。

5、专业费用

专业费用包括工程监理、工程招标、工程竣工验收费等，目前专业费用比率一般在 3%~6%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的专业费用比率一般取房屋建造成本的 4.5%。

(1) 1号地块专业费用=920,615,373×4.5%=41,427,692 (元)

(2) 2号地块专业费用=953,831,920×4.5%=42,922,436 (元)

(3) 丹竹头地块专业费用=1,553,527,669 ×4.5%=69,908,745 (元)

6、管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等。根据对深圳市同类房地产开发项目的调查，目前管理费用比率一般在3%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的管理费用比率一般取房屋建安成本的4%。

$$(1) 1 \text{ 号地块管理费用} = 920,615,373 \times 4.0\% = 36,824,615 \text{ (元)}$$

$$(2) 2 \text{ 号地块管理费用} = 953,831,920 \times 4.0\% = 38,153,277 \text{ (元)}$$

$$(3) \text{ 丹竹头地块管理费用} = 1,553,527,669 \times 4.0\% = 62,141,107 \text{ (元)}$$

7、不可预见费

不可预见费根据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度，一般取建安成本、专业费用、管理费用之和的2%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，取建安成本的3.5%。则

$$(1) 1 \text{ 号地块不可预见费用} = 920,615,373 \times 3.5\% = 32,221,538 \text{ (元)}$$

$$(2) 2 \text{ 号地块不可预见费} = 953,831,920 \times 3.5\% = 33,384,117 \text{ (元)}$$

$$(3) \text{ 丹竹头地块不可预见费} = 1,553,527,669 \times 3.5\% = 54,373,468 \text{ (元)}$$

8、工程建设期利息

工程建设期的利息，应计息项目包括购地税费、总地价、拆迁费用、补缴地价及税费、建安成本、专业费用、管理费用、不可预见费用、销售费用，其中购地税费、总地价、拆迁费用（不含临时安置补助费）及补缴地价及税费应采用一次性付费的计息方式；建安成本、专业费用、管理费用、不可预见费和临时安置补助费用采用分期投入的模式计算利息；销售费用于建设期最后一年均匀发生，年利率为4.75%。

因此，工程建设期利息 = $(V + 3.05\%V + \text{拆迁费用} - \text{临时安置补助费}) \times ((1+r)^5 - 1) +$
 $(\text{临时安置补助费}/5) \times ((1+r)^4 - 1) + (\text{补缴地价及税费}) \times ((1+r)^4 - 1) + (F \times 30\% +$
 $\text{临时安置补助费}/5) \times ((1+r)^3 - 1) + (F \times 20\% + \text{临时安置补助费}/5) \times ((1+r)^2 - 1) +$

$$(F \times 30\% + \text{临时安置补助费}/5) \times ((1+r)^{1.5} - 1) + (F \times 20\% + \text{临时安置补助费}/5 + \text{销售费用}) \\ \times ((1+r)^{0.5} - 1)$$

其中：r=贷款年利率；F=建安成本+专业费用+管理费用+不可预见费用

9、销售税金

指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产应由卖方(在此为房地产开发商)缴纳的税费，主要包括销售税金及附加(增值税、城市维护建设税和教育附加)、印花税。根据国家及深圳市税法的相关规定，增值税税率为9%，计税依据为销售不动产的销售额。根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》的规定，房地产开发企业采取预收款形式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。城市维护建设税的税率为增值税7%，教育费附加的税率为增值税的5%，印花税税率为计税额的0.05%。

(1) 1号地块销售税金

$$\text{增值税} = 2,466,015,600 / (1+9\%) \times 3\% = 67,871,989 \text{ (元)}$$

$$\text{城建及教育附加税} = 67,871,989 \times 12\% = 8,144,639 \text{ (元)}$$

$$\text{印花税} = 2,466,015,600 \times 0.05\% = 1,233,008 \text{ (元)}$$

(2) 2号地块销售税金

$$\text{增值税} = 4,342,054,000 / (1+9\%) \times 3\% = 119,506,073 \text{ (元)}$$

$$\text{城建及教育附加税} = 119,506,073 \times 12\% = 14,340,729 \text{ (元)}$$

$$\text{印花税} = 4,342,054,000 \times 0.05\% = 2,171,027 \text{ (元)}$$

(3) 丹竹头地块销售税金

$$\text{增值税} = 6,945,273,950 / (1+9\%) \times 3\% = 191,154,329 \text{ (元)}$$

$$\text{城建及教育附加税} = 191,154,329 \times 12\% = 22,938,519 \text{ (元)}$$

$$\text{印花税} = 6,945,273,950 \times 0.05\% = 3,472,637 \text{ (元)}$$

10、销售费用

指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费、销售人员费用或者销售代理费用等。根据调查，目前深圳市类似项目的销售代理费为预期销售收入的0.8~2.0%，深圳市类似项目的广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费用等为预期销售收入的0.8~3.0%；估价人员结合估价对象预期开发项目的情况，结合市场分析及估价人员经验，销售费用取预期销售收入的3.0%（本次测算销售费用的计税基数为不含增值税的收入）。

因此，1号地块销售费用=2,466,015,600/(1+9%)×3.0%=67,871,989（元）

因此，2号地块销售费用=4,342,054,000/(1+9%)×3.0%=119,506,073（元）

因此，丹竹头地块销售费用=6,945,273,950/(1+9%)×3.0%=191,154,329（元）

11、物业专项维修资金

根据《深圳市人民政府关于印发深圳市物业专项维修资金管理规定的通知》（深府规[2020]8号）规定，物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。首期归集的专项维修资金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的2%，在办理该项目初始登记前交清。则：

1号地块物业专项维修资金=920,615,373×2%=18,412,307（元）

2号地块物业专项维修资金=953,831,920×2%=19,076,638（元）

丹竹头地块物业专项维修资金=1,553,527,669×2%=31,070,553（元）

12、土地增值税

本项目的土地增值税按预征进行计算，深圳市对房地产开发企业预征土地增值税税率分别为，普通标准住宅按不含税销售收入2%预征，其他类型房产为3%。则：

1号地块土地增值税（预征）=[32,215×50,000-(32,215×50,000)/(1+9%)×3%]
×2%+[1,880×48,000-(1,880×48,000)/(1+9%)×3%]×3%+[6,392×50,000-
(6,392×50,000)/(1+9%)×3%]×3%+[5,558.16×35,000-(5,558.16×35,000)

$$\begin{aligned} & / (1+9\%) \times 3\%] \times 3\% + [8,363 \times 30,000 - (8,363 \times 30,000) / (1+9\%) \times 3\%] \times 3\% \\ & = 56,280,134 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2号地块土地增值税(预征)} &= [63,259 \times 50,000 - (63,259 \times 50,000) / (1+9\%) \times 3\%] \\ & \times 2\% + [1,948 \times 48,000 - (1,948 \times 48,000) / (1+9\%) \times 3\%] \times 3\% + [6,622 \times 50,000 - \\ & (6,622 \times 50,000) / (1+9\%) \times 3\%] \times 3\% + [14,130 \times 35,000 - (14,130 \times 35,000) / (1+9\%) \\ & \times 3\%] \times 3\% + [8,665 \times 30,000 - (8,665 \times 30,000) / (1+9\%) \times 3\%] \times 3\% \\ & = 95,917,475 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{丹竹头地块土地增值税(预征)} &= [101,661.16 \times 50,000 - (101,661.16 \times 50,000) / \\ & (1+9\%) \times 3\%] \times 2\% + [3,172 \times 48,000 - (3,172 \times 48,000) / (1+9\%) \times 3\%] \times 3\% + [10,786 \\ & \times 50,000 - (10,786 \times 50,000) / (1+9\%) \times 3\%] \times 3\% + [21,350.57 \times 35,000 - (21,350.57 \\ & \times 35,000) / (1+9\%) \times 3\%] \times 3\% + [14,113 \times 30,000 - (14,113 \times 30,000) / (1+9\%) \\ & \times 3\%] \times 3\% \\ & = 153,192,015 \text{ (元)} \end{aligned}$$

13、确定开发商合理利润

根据对深圳市的房地产市场情况进行调查分析，目前深圳市房地产市场价格居于中高位，考虑区域房地产实际市场情况，结合估价对象的规模和开发周期，根据《建设项目经济评价方法与参数》，项目开发利润一般为 25%-35%，本项目确定客观成本利润率为 30%。

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= \text{房地产开发成本} \times \text{成本利润率} \\ &= (\text{拆迁费用} + \text{补缴地价及税费} + \text{建安成本} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{不可预见费用} + \text{利息} + \\ & \text{销售费用} + \text{购地税费} + \text{总地价}) \times 30\% \end{aligned}$$

14、购地税费

为购买土地时买方应负担的税费，包括契税 3%、印花税 0.05%，共计 3.05%，则：

$$\text{购地税费} = 3.05\% \times V$$



15、地价测算

毛地总地价=开发价值-拆迁费用-补缴地价及税费-建造成本-专业费用-管理费用-不可预见费-利息-销售税金-销售费用-物业专项维修资金-土地增值税-开发利润-购地税费

$$(1) 1号地块总地价=357,829,726 \text{ 元}$$

$$(2) 2号地块总地价=1,378,588,685 \text{ 元}$$

$$(3) 丹竹头地块总地价=1,970,098,819 \text{ 元}$$

(三) 待估土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值的测算

待估土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值=毛地价值

$$(1) 1号地块总地价=357,829,726 \text{ 元}$$

$$(2) 2号地块总地价=1,378,588,685 \text{ 元}$$

$$(3) 丹竹头地块总地价=1,970,098,819 \text{ 元}$$

待估对象在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权评估单价=待估土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值/土地面积

$$(1) 1号地块土地使用权评估单价=357,829,726/14,721.28 \\ =24,310 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

$$(2) 2号地块土地使用权评估单价=1,378,588,685/15,252.44 \\ =90,380 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

$$(3) 丹竹头地块土地使用权评估单价=1,970,098,819/24,841.88 \\ =79,310 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

待估土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值:

1、1号地块

待估土地的面积: 14,721.28 平方米

地面单价: 24,310 元/平方米 (取整)

土地使用权市场价值: 人民币 357,874,317 元

根据委托方提供的委托书等相关资料深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51%的权益：

深圳市丹竹头股份合作公司应得土地使用权市场价值：人民币 182,515,902 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

2、2 号地块

待估土地的面积：15,252.44 平方米

地面单价：90,380 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 1,378,515,527 元

根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 9.32%的权益：

深圳市丹竹头股份合作公司应得土地使用权市场价值：人民币 128,477,647 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

3、丹竹头地块

待估土地的面积：24,841.88 平方米

地面单价：79,310 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 1,970,209,503 元

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

4、深圳丹竹头股份公司实际应得土地使用权市场价值合计

深圳市丹竹头股份合作公司实际应得土地使用权市场价值合计：人民币 2,281,203,052 元

大写：人民币贰拾贰亿捌仟壹佰贰拾万叁仟零伍拾贰元整

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。



附 件

附件一：项目位置图

附件二：地块现状照片

附件三：委托书（复印件）

附件四：评估公司《营业执照》（复印件）

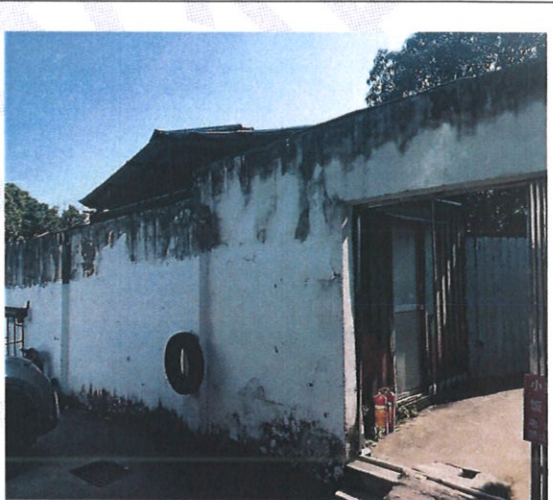
附件五：《土地估价机构资格证书》（复印件）

附件六：《中国注册土地估价师资格证书》（复印件）

项目位置图



地块现状照片



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
政策应留用地面积	62,870.54	m ²
实际留用地面积	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	
23	综合车场 地块	临时建筑物	43.00	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。
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

2022年03月25日



土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。



土地估价备案信息查询：

等级：二级

证书编号：B202244009

有效期：2022年6月10日至2022年12月31日

机构名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询有限公司

统一社会信用代码：91440300279430242J

法定代表人：彭结
(执行事务合伙人)

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

发证单位：
二〇二二 年 六 月 十 日



附记

估价师信息

备案日期：2022年8月23日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
彭结	土地估价师	0078	方维政	土地估价师	0158
温国焱	土地估价师	0087	刘博	土地估价师	0045
邱艳凤	土地估价师	0023	蔡舜琴	土地估价师	0146
李焕清	土地估价师	0382	幸泽鹏	土地估价师	0177
王秀丽	土地估价师	0092	郑雪	土地估价师	0030

变更前信息

备案日期：2022年7月25日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
敖飞平	土地估价师	0051	彭结	土地估价师	0078
吴荣碧	土地估价师	0226	方维政	土地估价师	0158
温国焱	土地估价师	0087	刘博	土地估价师	0045
邱艳凤	土地估价师	0023	蔡舜琴	土地估价师	0146
李焕清	土地估价师	0382	幸泽鹏	土地估价师	0177
王秀丽	土地估价师	0092	郑雪	土地估价师	

全国土地估价
监管系统
备案号2019440553-007
2022.8.23

广东省自然资源厅

粤土估备字〔2019〕0553号

关于深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司备案情况的函

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年12月14日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

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

备案编号：2019440553

法定代表人（执行事务合伙人）：彭结

评估师：敖飞平（土地估价师 证书尾号：0051），彭结（土地估价师 证书尾号：0078），吴荣碧（土地估价师 证书尾号：0226），方维政（土地估价师 证书尾号：0158），陈安勇（土地估价师 证书尾号：0034），温国焱（土地估价师 证书尾号：0087），刘博（土地估价师 证书尾号：0045），邱艳凤（土地估价师 证书尾号：0023），蔡舜琴（土地估价师 证书尾号：0146），刘国勇（房地产估价师 证书尾号：3243），李丽（房地产估价师 证

书尾号：5084），李焕清（土地估价师 证书尾号：0382），周金喜（土地估价师 证书尾号：0087），李泽鹏（土地估价师 证书尾号：0177）。

原函（粤土估备字〔2019〕0071号）作废。



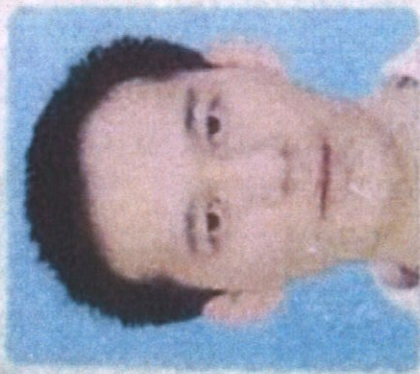
持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2012440045

姓名：
Full Name 刘博



性别：
Sex 男

身份证号码：
ID No. 362402198004241018

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：
Date of Issue 2013 年 3 月 1 日

有效期至：
Date of Expiry 2033 年 2 月 28 日

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2010340023

姓名：
Full Name 邱艳凤

性别：
Sex 女

身份证号码：
I.D. No. 430223198410075948



持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：2011 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至：2031 年 2 月 28 日
Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC