

土地估价报告

项 目 名 称： 龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目涉及深圳市平湖股份合作公司所拥有的土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估报告

受 托 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 PHXCT-07013 号

提交估价报告日期： 二〇二三年八月十五日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目涉及深圳市平湖股份合作公司所拥有的土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

深圳市平湖股份合作公司

三、估价目的

为委托方实施龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目合作开发的经济行为提供价值参考依据。

四、估价期日

二〇二三年八月一日

五、估价日期

二〇二三年八月一日至二〇二三年八月十五日

六、地价定义

本次委估宗地为深圳市龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目（以下简称“本项目”）拆除范围内涉及深圳市平湖股份合作公司（以下简称“平湖股份公司”）所拥有的土地，土地面积为 94,591.92 平方米。土地价值为城市更新设定条件下的土地使用权市场价值为毛地价值扣减集体物业现状价值后的价值。

根据委托方提供的相关资料,以及估价人员现场勘查情况确定委估宗地的地价定义:

1、根据委托方提供的资料并结合法定图则,本次研究范围土地规划用途为二类居住用地(R2)、二类居住用地+商业用地(R2+C1),因此本次确定委估宗地的土地设定用途为二类居住用地(R2)、二类居住用地+商业用地(R2+C1)。

2、开发程度设定:根据现场勘查,委估宗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待拆迁。本次估价设定委估宗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待拆迁。

3、规划条件设定:根据委托方提供的相关资料,本项目设定容积率为6.96,具体规划物业面积如下表所示:

项目规划指标(整体)

拆除范围用地面积			132, 345. 40	m²
规划建设用地面积			69, 605. 70	m²
容积率			6. 96	—
计容积率建筑面积			484, 247	m²
其中	住宅	商品住宅	334, 606	m²
		租赁型人才住房	48, 223	m²
	商业、办公及 旅馆业	地上一层商业	9, 940	m²
		地上二层商业	12, 044	m²
		地上三层商业	12, 554	m²
		菜市场	500	m²
		母婴室	170	m²
		办公	37, 000	m²
	地下商业		12, 000	m²
	公共配套建筑面积			17, 210
其中	幼儿园	4, 800	m²	
	其他	12, 410	m²	
不计容建筑面积（地下室）			191, 720	m²

项目拆除范围内股份公司的集体用地合计约94,591.92平方米,该面积占拆除范围用地的比例约71.47%,最终股份公司分摊的规划指标如下:

项目规划指标（平湖股份公司）

拆除范围用地面积			94, 591. 92	m²
规划建设用地面积			49, 747. 19	m²
容积率			6. 96	
计容积率建筑面积			346, 095	m²
其中	住宅	商品住宅	239, 143	m²
		租赁型人才住房	34, 465	m²
	商业、办公及 旅馆业	地上一层商业	7, 105	m²
		地上二层商业	8, 608	m²
		地上三层商业	8, 973	m²
		菜市场	358	m²
		母婴室	122	m²
		办公	26, 444	m²
		地下商业	8, 577	m²
	公共配套建筑面积			12, 300
其中	幼儿园	3, 430	m²	
	其他	8, 870	m²	
不计容建筑面积（地下室）			137, 022	m²

备注：项目最终规划指标以政府相关部门批复为准。

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，开发周期设定为6年，包括前期2年，建设期4年，设定二类居住用地(R2)、二类居住用地+商业用地(R2+C1)剩余土地使用年限为70年。

5、土地使用性质设定：委估宗地现状为集体用地，本次估价设定委估宗地使用权是国有土地使用权。

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

7、本次估价以委托方要求之日二〇二三年八月一日。

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二〇二三年八月一日的市场价值。

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，在充分分析委估宗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）对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定宗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：

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：

待估宗地面积：94,591.92 平方米

地面单价：549 元/平方米（取整到个位）

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：人民币 51,891,796 元

大写：人民币伍仟壹佰捌拾玖万壹仟柒佰玖拾陆元整

宗地估价结果详见《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
温国焱	2016440060	温国焱
刘 博	2017440160	刘 博

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

二〇二三年八月十五日



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有限公司 估价报告编号：深一统（2023）（估）字第 PHXCT-07013 号 估价日期：2023 年 08 月 01 日

估价目的：为委托方实施龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目合作开发的经济行为提供价值参考依据

估价期日土地使用者	宗地位置	原土地性质	用地面积(m ²)	规划确定土地性质	规划平均容积率	估价期日的实际开发程度	估价设 定的开 发程度	土地剩余使 用年限(年)	待估宗地在设定条 件下的土地使用权 市场价值(元)	地面单价 (元/m ²)
深圳市平湖股份合作公司	深圳市龙岗区平湖街道平湖社区	--	94,591.92	二类居住用地、 二类居住用地+ 商业用地	6.96	宗地范围 外六通	宗地范围 外六通	70 年	51,891,796	549

备注：一、土地估价结果的限制条件

- 1、土地价值条件：在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值；
- 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：本项目的规划指标仅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：委估宗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价值的负面影响；
- 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有限公司

二〇二三年八月十五日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：深圳市平湖股份合作公司

二、估价对象

本次委估宗地为龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目范围内涉及深圳市平湖股份合作公司所拥有的集体土地，土地总面积约 94,591.92 平方米，本项目位于龙岗区平湖街道平湖社区，详见估价对象位置图。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象位于龙岗区平湖街道，北临凤凰大道、南临平湖大道、西临高原路。

本项目拆除范围面积为 132,345.40 平方米，范围内涉及深圳市平湖股份合作公司拥有的土地面积约 94,591.92 平方米。根据委托方提供的相关资料，土地规划设定用途为二类居住用地（R2）、二类居住用地+商业用地（R2+C1）。

2、土地权利状况

根据委托方提供的相关资料，本次委估宗地面积约 94,591.92 平方米，其用地权属归属于深圳市平湖股份合作公司。设定截至估价期日 2023 年 08 月 01 日，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定居住用地的法定最高使用年限 70 年，设定二类居住用地（R2）、二类居住用地+商业用地（R2+C1）剩余土地使用年限为 70 年。权利人拥有完全产权，以上信息由委托方初步核实，具体情况应以相关部门核实为准。

3、土地利用状况

根据委托方提供的相关资料，本项目位于龙岗区平湖街道平湖社区，现状如下：

土地情况:

本项目更新单元用地面积 159,548.20 平方米, 拆除范围用地面积 132,345.40 平方米, 具体如下:

序号	用地类型	面积 (m ²)
1	国有已出让用地	37,755.33
2	城中村用地	20,020.77
3	旧屋村用地	27,366.65
4	未完善征转手续用地	50,699.54
拆除范围用地面积		132,345.40
5	拆除范围外更新单元范围内未完善征转手续用地	27,202.80
更新单元用地面积		159,548.20

建筑物情况:

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (㎡)	临时性建筑物 水平投影面积 (㎡)	空地面积 (㎡)
1	股份公司 (集体土地)	商业、办公及配 套用房	12,742.76	4,435.57	7,106.07
小计			12,742.76	4,435.57	7,106.07
2	其他权利人 (集体土地)	厂房及其配套	42,230.88	30,693.88	12,796.28
3		住宅	41,048.20		16,275.03
4		祖屋瓦房	2,791.95		1,361.76
小计			86,071.03	30,693.88	30,433.07
集体土地合计			98,813.79	35,129.45	37,539.14
5	其他权利人 (国有土地)	厂房及其配套	73,819.59	9,171.14	8,917.17
6		住宅	40,785.87	2,021.24	2,143.28
国有土地合计			114,605.46	11,192.38	11,060.45
总计			213,419.25	46,321.83	48,599.59

备注: 炮楼为原地保留, 基底面积为 273.95 平方米, 文物保护范围面积为 788 平方米。

注: 以上面积以最终实际测量数据为准。

闲置情况: 根据委托方提供的有关资料, 结合估价人员现场勘察, 待估宗地于估价期日有地上建筑物, 不存在土地闲置情况。

4、项目规划状况

项目拆除范围内股份公司的集体用地合计约 94,591.92 平方米,该面积占拆除范围用地的比例约 71.47%,最终股份公司分摊的规划指标如下:

项目规划指标 (平湖股份公司)

拆除范围用地面积			94,591.92	m²
规划建设用地面积			49,747.19	m²
容积率			6.96	
计容积率建筑面积			346,095	m²
其中	住宅	商品住宅	239,143	m²
		租赁型人才住房	34,465	m²
	商业、办公及 旅馆业	地上一层商业	7,105	m²
		地上二层商业	8,608	m²
		地上三层商业	8,973	m²
		菜市场	358	m²
		母婴室	122	m²
		办公	26,444	m²
		地下商业		8,577
	公共配套建筑面积			12,300
其中	幼儿园	3,430	m²	
	其他	8,870	m²	
不计容建筑面积（地下室）			137,022	m²

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:

深圳市位于广东省南部,毗邻香港。东临大亚湾与惠州市相连,西至珠江口伶仃洋与中山市、珠海市相望,南至深圳河与香港毗邻,北与东莞市、惠州市接壤。全市总面积 1953 平方公里。深圳经济特区是深圳市的一部分,位于东经 113° 52'~114° 21',北纬 22° 27'~22° 39'。深圳经济特区东起大鹏湾背仔角,西至珠江口的安乐村,南临深圳河,北靠梧桐山、羊台山山脉,面积为 327.5 平方公里,东西长 49 公

里,南北宽平均 7 公里,呈狭长形。

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:

深圳市是中国广东省省辖市,国家副省级计划单列市。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。2018 年 12 月 16 日,深汕特别合作区正式揭牌。

(2) 房地产制度

715 政策:

2020 年 7 月 15 日,深圳市住房建设局等八个部门联合印发了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(深建字〔2020〕137 号),以下简称《通知》:

①入户满 3 年且社保满 3 年才有购房资格,非深户要 5 年社保;

深户居民家庭、成年单身人士(含离异)须在本市落户满 3 年,且能提供购房之日前在本市连续缴纳 36 个月及以上个人所得税或社会保险证明,方可购买商品住房。非深户居民家庭、成年单身人士(含离异)继续按照提供购房之日前在本市连续缴纳 5 年及以上个人所得税或社会保险证明方可购买商品住房的规定执行。

②夫妻离婚,购房资格倒追 3 年计算套数

夫妻离异的,任何一方自夫妻离异之日起 3 年内购买商品住房的,其拥有住房套

数按离异前家庭总套数计算。

③首付比例：无房无贷首付 30%。无房有贷款记录买普通住宅首付 50%，非普通住宅首付 60%。家庭有 1 套购买普通住宅首付 70%，非普通住宅 80%

A、购房人家庭名下在本市无房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，继续执行贷款首付款比例最低 30%的政策；

B、购房人家庭名下在本市无房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于 50%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于 60%；

C、购房人家庭名下在本市拥有 1 套住房的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于 70%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于 80%。

④转让增值税从 2 年免变 5 年才免，而且必须是普宅

更新存量住房（即二手住房）交易计税参考价格，使计税参考价格更接近市场价格；同时，将个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年。

个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 5 年以上（含 5 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税；个人将购买 5 年以上（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

⑤普通住房应同时满足：容积率在 1.0（含）以上；套内面积 120（含本数）平以下或者建筑面积 144（含本数）平以下；实际成交价低于 750（含本数）万。

享受优惠政策的普通住房应当同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在 1.0（含）以上；单套住房套内建筑面积 120（含本数）平方米以下或者单套住房建筑面积 144（含本数）平方米以下；实际成交总价低于 750（含本数）万元。

⑥新房抽签要优先无房、个税或者社保年限长的。

对社会关注度较高、预计购房人数较多的热点楼盘，房地产开发企业应当按照优先满足无房居民家庭购房需求的原则，并根据在本市缴纳个人所得税或社会保险时间长短等因素制定楼盘销售方案，严控认购人数，合理确定房源和认购人数比例。

住宅指导价政策：

2021年2月8日，深圳市住房和建设局为贯彻党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（深建字〔2020〕137号）有关规定，促进二手住房市场信息透明，理性交易，经深圳市政府同意，深圳市建立二手住房成交参考价格发布机制。

深圳市房地产和城市建设发展研究中心在调查分析基础上，以二手住房网签价格为基础，参考周边一手住房价格，综合形成全市住宅小区二手住房成交参考价格，并按照市域全覆盖、区域网格化原则，以住宅小区为区域网格单元，发布全市3,595个住宅小区二手住房成交参考价格。

发布二手住房成交参考价格有利于加大二手住房交易信息公开力度，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。

深圳市 2022 年度房屋租赁参考价格：

2022年10月28日，深圳市房地产和城市建设发展研究中心发布《深圳市 2022 年度房屋租赁参考价格》，旨在促进深圳房屋租赁市场平稳健康发展，提高租赁市场价格透明度。本次发布的租赁参考价格覆盖全市各区（含大鹏新区，不含深汕合作区），包括4,319个小区（其中商品住房楼盘3,786个、统建楼楼盘318个、商务公寓楼盘215个）、2,042个城中村私宅、4,500个产业园区配套宿舍区以及6,702个产业园区（包含普通厂房、研发用房、物流仓储）

（3）房地产市场状况

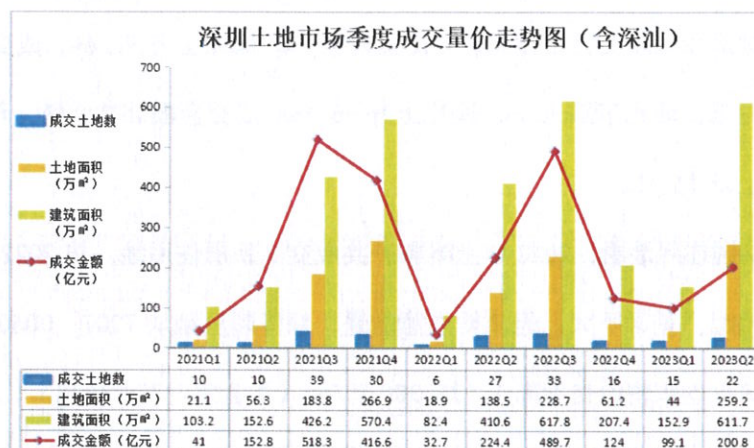
第一部分 土地市场

1、土地成交

上半年土地成交数同比上涨 12.1%

2023年上半年全市共有37个宗地成交，环比下跌24.5%，同比上升12.1%；成交土地面积303.2万平方米，环比上升4.6%，同比上升92.6%；成交建筑面积764.6万平方米，环比下跌7.3%，同比上升55.1%；成交金额299.9亿，环比下跌51.1%，

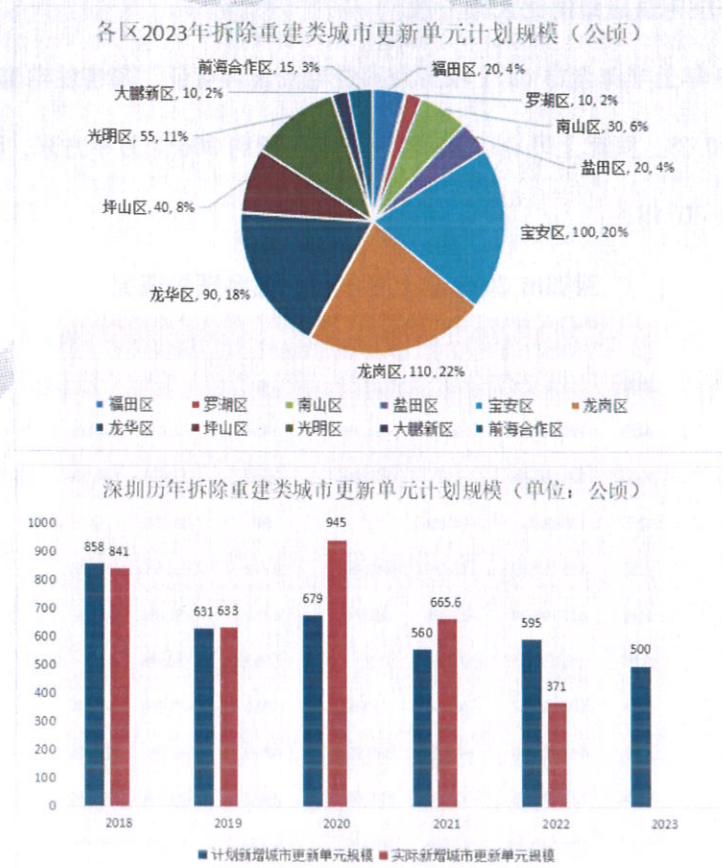
同比上升 16.6%。（注：本文中环比为 2023 年上半年与 2022 年下半年对比，同比为 2023 年上半年与 2022 年上半年对比）。



2、城市更新

龙岗、宝安、龙华为城市更新主力军

2023 年全市计划新增拆除重建类城市更新单元面积 500 公顷。其中龙岗区、宝安区和龙华区计划新增拆除重建类城市更新单元面积分别为 110 公顷、100 公顷和 90 公顷，占比全市 60%，为全市城市更新主力军。



3、小结

2023 年上半年全市共有 37 个宗地成交，环比下跌 24.5%，同比上升 12.1%；成交土地面积 303.2 万平方米，环比上升 4.6%，同比上升 92.6%；成交建筑面积 764.6 万平方米，环比下跌 7.3%，同比上升 55.1%；成交金额 299.9 亿，环比下跌 51.1%，同比上升 16.6%。

从居住用地看，2023 年上半年一共成交 7 宗居住用地，与 2022 年上半年成交 8 宗地相比，差异不大。但值得注意的是，深湾超总地块 T207- 0060，建成后普通商品住房平均销售价格不高于 133,300 元/㎡（不含室内装修价格），在经过 112 轮竞价后，被中海地产以 125.32 亿+竞配全年期自持租赁住房建筑面积 58,500 ㎡竞得。说明商品房豪宅市场仍受到资金追捧，火热持续。2022 年全市成交居住用地共 34 宗，2023 年若想维持去年的土地供应热度，必须加速推地，才能延续热度。

第二部分 住宅市场

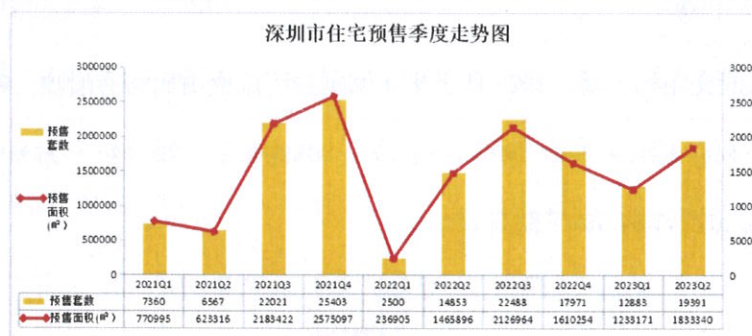
1、新房预售

全市住宅供应量同比大幅上涨

2023 年上半年全市 66 个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数 32274 套，环比下跌 20.2%，同比上升 86.0%；预售住宅面积约 306.7 万平方米，环比下跌 17.9%，同比上升 80.1%。

深圳市 2023 年上半年各区住宅预售情况

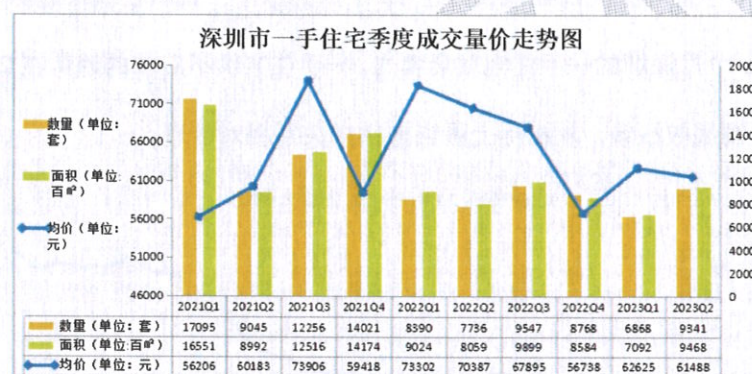
区域	预售面积 (㎡)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	/	0	/	/
福田	126724.97	10.6%	-14.3%	1054	-7.7%	44.4%
南山	321595.38	-7.2%	159.5%	2913	17.6%	140.0%
盐田	8489.6	-94.8%	/	89	-95.7%	/
宝安	856167.79	156.0%	149.6%	9748	156.9%	167.6%
龙岗	417791.24	-62.1%	48.6%	4488	-65.3%	46.9%
大鹏	96076.47	103.8%	/	1293	128.4%	/
龙华	508292.32	-16.8%	-3.1%	4858	-25.0%	-17.1%
光明	444116.68	-4.7%	200.9%	4809	-6.3%	227.8%
坪山	222425.88	-32.1%	175.6%	2422	-33.5%	177.1%
全市	3066510.33	-17.9%	80.1%	32274	-20.2%	86.0%



2、新房住宅成交

一手住宅市场热度下降，成交套数环比下跌 11.5%

2023 年上半年全市一手商品住宅成交 16,209 套，环比下跌 11.5%，同比上升 0.5%；成交面积约 165.6 万平方米，环比下跌 10.4%，同比下跌 3.1%；成交均价 59,472 元/平方米，环比下跌 1.6%，同比下跌 13.7%。

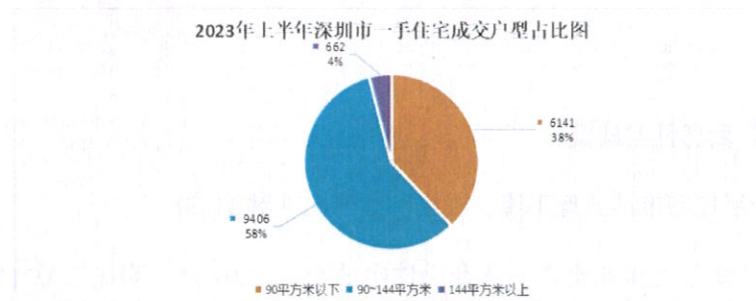


从区域来看，仅坪山、龙华、福田成交套数环比上涨，其余区域成交套数均有不同幅度的下跌。

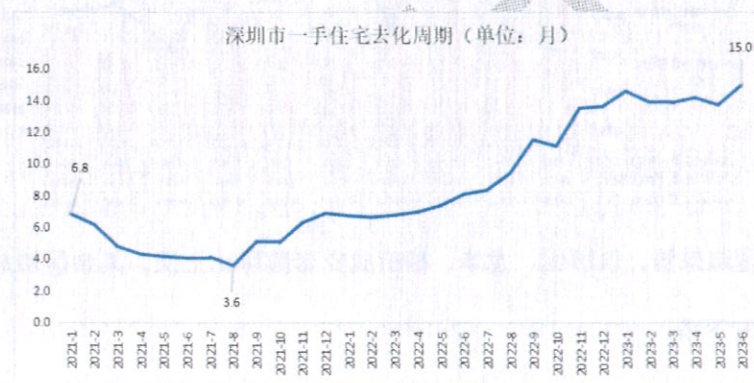
深圳市 2023 年上半年各区一手住宅成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价(元/m²)	环比	同比
罗湖	561	-44.4%	-58.1%	60349.73	-49.5%	-62.7%	78677	-4.5%	-4.0%
福田	913	16.6%	63.9%	115735.96	30.9%	31.1%	104791	-0.9%	-1.5%
南山	446	-61.8%	-83.6%	75571.33	-52.0%	-75.5%	101006	-3.3%	-7.6%
盐田	183	-32.7%	-8.5%	18452.99	-26.2%	-8.7%	55646	3.9%	0.2%
宝安	3304	-10.0%	18.3%	325622.96	-13.4%	8.4%	64458	7.3%	-3.9%
龙岗	3162	-3.7%	79.9%	290713.5	-3.9%	70.4%	46022	4.9%	-4.6%
龙华	3152	19.8%	31.5%	335540.64	31.9%	43.3%	64824	-1.8%	11.1%
坪山	1403	63.3%	27.3%	132436.34	69.2%	32.7%	39452	-0.4%	-4.3%
光明	2193	-40.8%	-14.6%	211443.98	-40.6%	-17.2%	48317	-1.7%	-3.2%
大鹏	112	-24.3%	-43.1%	10401.43	-25.8%	-42.5%	37952	-1.5%	-0.5%
深汕	780	-0.8%	58.9%	79759.15	3.1%	56.7%	12489	3.3%	-2.2%
全市	16209	-11.5%	0.5%	1656028.01	-10.4%	-3.1%	59472	-1.6%	-13.7%

从成交结构上看，2023 年上半年刚需户型成交占比略有增加，90 平方米以下一手住房成交占比从 2022 年的 32% 上涨至 38% 的水平，90-144 平方米一手住房成交占比则从 2022 年的 63% 下跌至 58%。



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 2023 年 6 月末一手住宅去化周期已回升至 15 个月的水平，说明在供求趋势不变的情况下，大概 15 个月深圳的一手住宅就会卖光。一手住宅供不应求的趋势在 2022 年下半年开始已经彻底被扭转，从指标上看当前供求关系相对合理。



3、二手住宅成交

回暖，二手住宅成交套数环比上涨 46.7%

2023 年上半年深圳二手住宅成交 16,236 套，环比上升 38.4%，同比上升 62.9%；成交面积约 154.7 万平方米，环比上升 37.4%，同比上升 63.8%。

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 年直接触底，远低于 2008 年金融危机时期（约 4.3 万套），今年开始有回暖迹象。



深圳市 2023 年各区二手住宅成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积 (㎡)	环比	同比
罗湖	2447	37.1%	64.8%	199048.09	36.7%	64.7%
福田	3317	36.9%	70.5%	315843	35.1%	71.4%
南山	2822	49.5%	71.7%	289322.28	49.6%	74.6%
盐田	363	28.3%	35.4%	33140.76	25.9%	45.2%
宝安	3400	43.6%	69.9%	336201.92	44.0%	69.6%
龙岗	3887	30.1%	48.3%	373026.49	27.2%	47.8%
全市	16236	38.4%	62.9%	1546582.54	37.4%	63.8%

4、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，二手住宅市场从此一蹶不振。根据国房数据中心统计，2023 年 6 月深圳二手住宅小区价格均值为 60856 元/㎡，同比下跌 4.33%。住宅租赁市场月平均租金 75.6 元/㎡，同比下跌 1.43%。

房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比，是衡量房价合理与否的指标之一，国际惯例认为房价收入比在 3—6 倍之间为合理区间。下面以夫妇俩的家庭购买一套 70 ㎡的住房计算 2023 年深圳房价收入比。

根据深圳统计局数据，2022 年深圳居民人均可支配收入 72,718 元，推算 2023 年深圳市夫妇俩的家庭年平均收入为 145,436 元。

根据国房数据中心测算，2023 年 6 月底深圳二手住宅均价为 60,856 元/㎡，则一套 70 ㎡的住房平均总价为 426 万元。则 2023 年深圳房价收入比约为 29.3 倍。虽然 2023 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。

根据数据显示, 2023 年 6 月深圳总体的租售比为 1:805。从租金回报率的角度看, 2023 年 6 月深圳总体租售比较 2022 年末的 1:827 有小幅改善, 与 1:300~1:200 这个良好区间相差甚远。

深圳市 2023 年 6 月二手住宅租售价格表

区域	均价 (元/㎡)	均价同比	月租金 (元/㎡)	租金同比
罗湖	54520	-3.70%	74.5	-1.72%
南山	82816	-3.50%	100.2	-0.99%
福田	74533	-3.73%	98.9	-1.88%
龙岗	41232	-3.47%	48.7	-1.22%
盐田	47051	-4.67%	49.7	-1.19%
宝安	58182	-4.66%	61.8	-1.44%
龙华	55829	-4.42%	61.2	-2.55%
坪山	36661	-4.51%	31.8	-0.93%
光明	42505	-5.01%	40.4	-0.25%
大鹏	32122	-4.36%	27.7	-3.82%
全市	60856	-4.33%	75.6	-1.43%

5、小结

2023 年上半年深圳市楼市整体回归理性。二手住宅从 2022 年成交 21701 套创下成交新低 (2008 年金融危机时期成交约 4.3 万套), 恢复至 2023 年上半年成交 16236 套, 有一定的回暖。一手住宅成交热度有所下降, 但趋势趋于稳定, 从 2021 年 11 月开始一手住宅去化周期一直稳定在 6~18 个月的合理区间, 说明当前市场供求关系较为平衡。

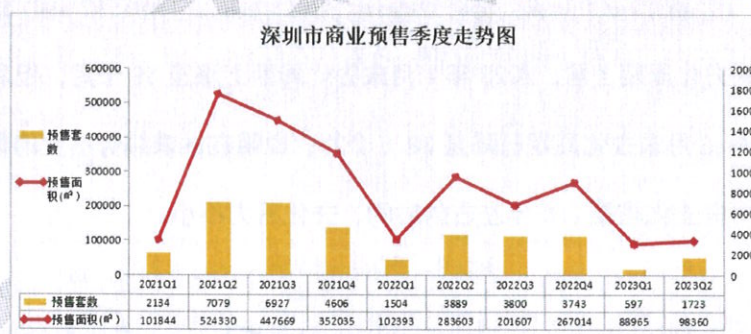
第三部分 商业市场

1、新房预售

商业用房预售面积环比下跌 60%

2023 年上半年全市 43 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 2,320 套,环比下跌 69.2%,同比下跌 57.0%;预售商业(含商务公寓)面积约 18.7 万平方米,环比下跌 60.0%,同比下跌 51.5%。

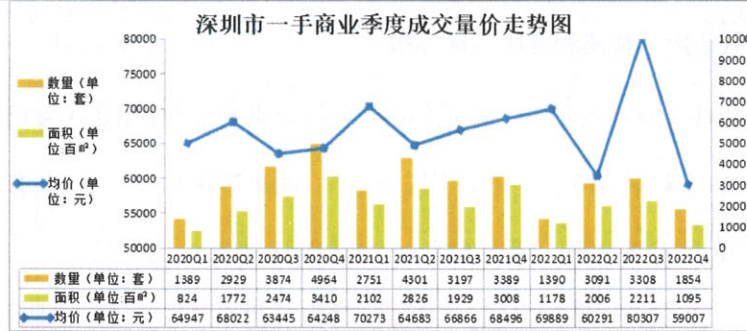
区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	2358.37	-91.5%	/	32	-91.8%	/
福田	4385.58	32.9%	-80.4%	66	120.0%	-52.9%
南山	26011.36	-84.7%	-86.4%	303	-86.7%	-88.5%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	22087.42	-58.9%	-69.9%	343	-58.2%	-72.1%
龙岗	70998.81	-41.9%	138.3%	419	-79.4%	-19.4%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	28973.04	-41.6%	41.3%	844	-33.5%	101.9%
光明	24255.9	-34.9%	45.8%	169	-73.7%	-35.2%
坪山	8254.59	122.9%	134.1%	144	176.9%	213.0%
全市	187325.07	-60.0%	-51.5%	2320	-69.2%	-57.0%



2、新房成交

一手商业用房成交套数下跌,成交面积上涨

2023 年全市上半年一手商业成交 4338 套,环比下跌 16.0%,同比下跌 3.2%;成交面积约 33.9 万平方米,环比上升 2.5%,同比上升 6.4%;成交均价 75710 元/平方米,环比上升 5.47%,同比上升 21.2%

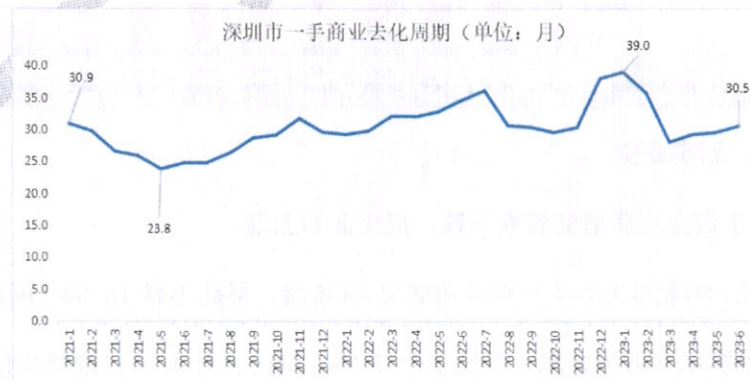


从各区域看，南山一手商业成交面积同比涨幅最大；大鹏则延续往年的零成交。

深圳市 2023 年上半年各区一手商业成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价(元/m²)	环比	同比
罗湖	651	-27.7%	-45.7%	32492.57	-58.3%	-66.1%	77229	10.9%	13.5%
福田	250	24.4%	-32.6%	22231.12	10.8%	-29.4%	99033	3.7%	-4.9%
南山	1821	0.9%	1290%	147532.85	48.2%	1304%	92607	-7.4%	-8.2%
盐田	31	-90.2%	-93.8%	1551.6	-91.6%	-97.0%	58550	6.5%	9.7%
宝安	173	-71.2%	-53.2%	12497.03	-68.4%	-41.6%	61502	27.8%	-3.6%
龙岗	738	24.2%	-40.9%	72012.8	124.9%	-2.1%	39293	3.8%	-11.0%
龙华	239	-13.7%	-21.6%	8696.61	-28.4%	-35.1%	57533	-23.4%	-15.8%
坪山	108	24.1%	-37.9%	6459.57	26.1%	-34.7%	47520	45.0%	52.2%
光明	315	28.0%	242.4%	34821.12	130.9%	572.2%	79846	19.5%	37.3%
大鹏	0	/	/	0	/	/	0	/	/
深汕	12	-91.0%	-86.8%	614.67	-94.3%	-87.5%	14343	-31.1%	-34.2%
全市	4338	-16.0%	-3.2%	338909.94	2.5%	6.4%	75710	5.5%	21.2%

从去化周期上看，2023 年 1 月末去化周期上涨至 39 个月，但后续去化增速，至 2023 年 6 月末去化周期已降至 30.5 个月，说明在供求趋势不变的情况下，当前一手商业用房去化需要 2.5 年左右的时间，去化压力不小。



3、二手房成交

二手商业成交量显著上涨

2023 年上半年全市二手商业用房成交 1,636 套，环比上升 26.9%，同比上升 29.5%；成交面积约 13.2 万平方米，环比上升 38.4%，同比上升 35.0%。



深圳市 2023 年上半年各区二手商业成交情况

区域	套数	环比	同比	建筑面积 (m²)	环比	同比
罗湖	111	-20.1%	-19.6%	5779.28	-14.8%	-11.3%
福田	251	18.4%	14.1%	28981.35	33.9%	43.2%
南山	397	104.6%	101.5%	39909	153.8%	114.3%
盐田	33	-31.3%	-21.4%	2495.03	-46.9%	-42.8%
宝安	492	34.4%	25.8%	32485.1	31.9%	21.8%
龙岗	352	6.7%	28.0%	21866.15	1.6%	4.2%
全市	1636	26.9%	29.5%	131515.91	38.4%	35.0%

4、小结

2023 年深圳商业用房供应量下降幅度较大，一手商业用房受供应影响成交套数也有所下跌，但成交建筑面积仍有微量上涨。二手商业用房方面，成交量同比环比均有显著上涨，市场走势较好。

第四部分 办公市场

1、新房预售

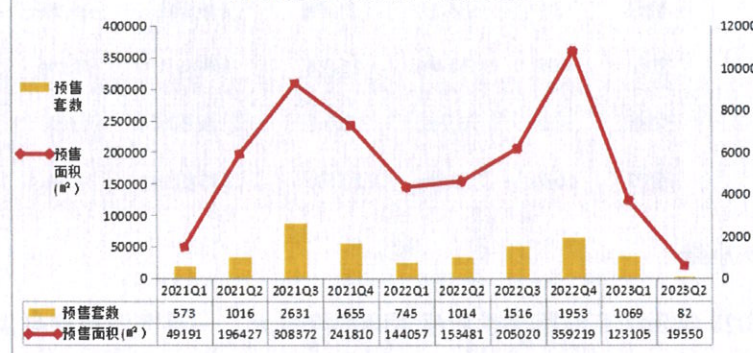
办公用房供应面积大幅下降

2023 年上半年全市 4 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 1,151 套，环比下跌 66.8%，同比下跌 34.6%；预售办公面积约 14.3 万平方米，环比下跌 74.7%，同比下跌 52.1%。

深圳市 2023 年上半年各区办公预售情况

区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	31456.36	-67.8%	/	464	13.4%	/
福田	91648.46	/	/	605	/	/
南山	19550.24	-92.5%	-79.9%	82	-94.7%	-60.4%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	0	/	/	0	/	/
龙岗	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	0	/	/	0	/	/
光明	0	/	/	0	/	/
坪山	0	/	/	0	/	/
全市	142655.06	-74.7%	-52.1%	1151	-66.8%	-34.6%

深圳市办公预售季度走势图

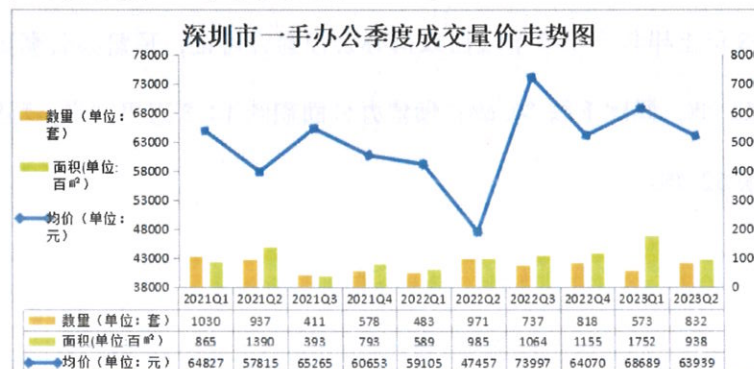


2、新房成交

一手办公用房成交套数下跌，成交面积上涨

2023 年上半年全市一手办公成交 1405 套，环比下跌 9.6%，同比下跌 3.4%；成交面积约 26.9 万平方米，环比上升 21.2%，同比上升 70.9%；成交均价 63,127 元/平方米，环比下跌 7.1%，同比上升 27.9%。

深圳市一手办公季度成交量价走势图

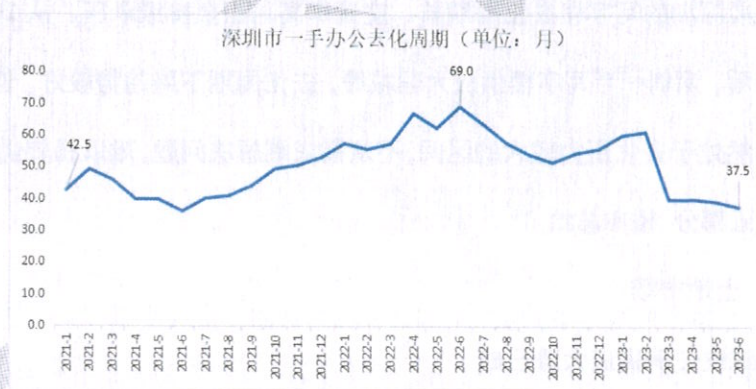


从各区域看，福田区成交量涨幅最大，坪山区成交量也有极大幅度增长，龙华、光明、大鹏、深汕则出现 0 成交。

深圳市 2023 年上半年各区一手办公成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价(元/m²)	环比	同比
罗湖	386	56.9%	227.1%	34578.88	-4.6%	159.0%	67501	-3.0%	9.4%
福田	376	2111.8%	136.5%	50472.09	1992.9%	120.2%	40796	-23.4%	-13.9%
南山	258	4.0%	101.6%	31742.52	-46.6%	36.1%	113693	-1.8%	8.0%
盐田	8	-88.6%	-80.0%	1493.92	-80.3%	-58.8%	17596	-38.3%	-44.1%
宝安	197	-72.6%	169.9%	113283.15	34.0%	1315.8%	71236	35.1%	31.6%
龙岗	124	-49.2%	-86.2%	24250.79	-17.4%	-70.4%	31523	7.5%	-9.1%
龙华	0	/	/	0	/	/	0	/	/
坪山	56	460.0%	/	13146.85	459.6%	/	8861	49.9%	/
光明	0	/	/	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/	0	/	/
深汕	0	/	/	0	/	/	0	/	/
全市	1405	-9.6%	-3.4%	268968.2	21.2%	70.9%	63127	-7.1%	27.9%

从去化周期上看，深圳市一手办公去化周期近一年来下降明显，至 2023 年 6 月末已降至 37.5 个月，办公市场供过于求的情况有所缓解，在当前供需情况下，仍需要 3 年左右的时间才能售罄存量一手办公用房，去化压力较大。

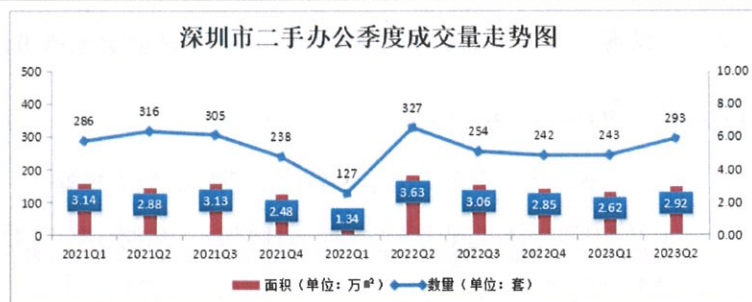


3、二手办公

二手办公用房成交套数同比上涨 18.1%

2023 年上半年全市二手办公用房成交 536 套，环比上升 8.1%，同比上升 18.1%；

成交面积约 5.5 万平方米，环比下跌 6.3%，同比上升 11.5%。



深圳市 2023 年上半年各区二手办公成交情况

区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比
罗湖	71	6.0%	34.0%	7433.22	-17.8%	2.7%
福田	152	-5.0%	-15.1%	21521.36	-21.1%	-11.2%
南山	71	-1.4%	82.1%	10004.89	-3.5%	95.4%
盐田	10	150.0%	25.0%	748.91	270.5%	12.1%
宝安	153	16.8%	40.4%	9636.78	15.5%	28.2%
龙岗	79	27.4%	19.7%	6052.61	57.4%	22.8%
全市	536	8.1%	18.1%	55397.77	-6.3%	11.5%

4、小结

当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金持续承压。从 2023 年上半年的数据来看，深圳一手写字楼供应大幅减缓，去化周期下降趋势较好，但去化周期 37.5 个月仍然处于去化压力较大的区间，不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

第五部分 楼市总结

1、土地市场

保障性住房供应大势已成

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 年全市成交 34 宗居住用地，成交建筑面积达约 472.5 万㎡，其中约 31.7 万㎡为保障性租赁住房、自持、安居型商品房等保障性住房，占比约 6.7%。2023 年

上半年全市成交 7 宗居住用地，成交建筑面积约 75.5 万 m^2 ，其中约 8.35 万 m^2 为保障性租赁住房、自持、安居型商品房等保障性住房，占比约 11.1%。如果加上 5.85 万 m^2 的全年期自持租赁住房，占比将达到 18.8%，增长趋势明显。

2、住宅市场

触底反弹符合预期，加速回暖难以实现

深圳二手住宅市场经历了 2022 年的大跌触底（2022 年成交 21701 套创下成交新低，与之相比 2008 年金融危机时期成交仍有约 4.3 万套）后，2023 年上半年成交 16236 套，符合触底反弹的预期，但恐怕很难奢望今年内能加速回暖达到月度枯荣线 5000 套的水平。从一手住宅市场来看，一手住宅成交热度也有所下降，但趋势趋于稳定，从 2021 年 11 月开始一周住宅去化周期一直稳定在 6~18 个月的合理区间，说明当前市场供求关系较为平衡，有利于市场进行理性交易。

3、商业市场

商业市场恢复较好，未来可期

2022 年受疫情及市场环境的影响，深圳市商业租金下跌，空置率上升，整体呈下降趋势，成熟商圈、消费能力强的商圈受影响程度小于其他商圈。旅游业是商业市场关联行业之一。受疫情影响，2022 年前三季度深圳旅游总人数为 3,479.57 万人次，同比下降 30.9%。在当前大众出行增长的趋势下，上半年全市二手商业用房成交 1,636 套，环比上升 26.9%，同比上升 29.5%，商业市场未来可期。

4、办公市场

深圳办公市场压力与活力并存

当前深圳甲级写字楼的存量接近 1,000 万平方米，超越香港，居大湾区之首。从市场数据上看，深圳甲级写字楼整体空置率在 20%左右，压力极大。

但从去化周期上看，深圳市一手办公去化周期近一年来下降明显，从 2022 年 6 月末的 69 个月，已降至 2023 年 6 月末的 37.5 个月，虽然仍处于供过于求的区间，但情况有所缓解。从二手市场来看，上半年全市二手办公用房成交 536 套，环比上升 8.1%，同比上升 18.1%，情况向好。在整体市场去化压力较大的情况下，办公市场成



交数据仍有走好的趋势，说明市场仍有活力，办公市场的潜力还能被挖掘。

2、区域因素

(1) 区域概况

深圳市位于广东省南部，毗邻香港。东临大亚湾与惠州市相连，西至珠江口伶仃洋与中山市、珠海市相望，南至深圳河与香港毗邻，北与东莞市、惠州市接壤。全市总面积 1953 平方公里。深圳经济特区是深圳市的一部分，位于东经 $113^{\circ} 52' \sim 114^{\circ} 21'$ ，北纬 $22^{\circ} 27' \sim 22^{\circ} 39'$ 。深圳经济特区东起大鹏湾背仔角，西至珠江口的安乐村，南临深圳河，北靠梧桐山、羊台山山脉，面积为 327.5 平方公里，东西长 49 公里，南北宽平均 7 公里，呈狭长形。

龙岗区，隶属广东省深圳市，位于深圳市东北部，于 1992 年 11 月 11 日建制，区政府驻龙城街道。行政区域总面积 388.21 平方千米，东临大亚湾与惠州市相邻，西接龙华区，南连罗湖区与盐田区、隔大鹏湾与香港新界相望，北靠惠州市、东莞市；大芬油画村、华为公司总部在该辖区内。截至 2020 年 6 月，龙岗区下辖 14 个街道。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日，龙岗区常住人口为 3,979,037 人。

《深圳市龙岗区综合发展规划(2014-2020)》提出龙岗近期规划形成“一心、双轴、三城、四枢纽、多点”的空间结构，远期规划新增平湖综合服务副中心，最终形成“双心、双轴、三城、四枢纽、多点”的整体空间结构。。

街道辖区：

平湖街道，隶属于广东省深圳市龙岗区，位于深圳中北部，地处深圳、东莞两市与龙岗、龙华两区交界，东与横岗街道相连，南与南湾、吉华街道相交，西与龙华区接壤，北与东莞市凤岗镇毗邻，辖区面积 41 平方公里。截至 2020 年，平湖街道总人口 47 万。截至 2020 年 6 月，平湖街道下辖 12 个社区。

平湖街道是广深、平盐、平南多条铁路的交汇点，平湖火车站实现 11 分钟到罗湖、1 小时到广州。辖区有 4 条高速路、5 个出入口，与深圳机场、盐田港和市中心快速接驳。地铁 10 号线在平湖设有 5 个站点，平湖枢纽站将建成集铁路、轻轨和地

铁于一体的综合交通枢纽。

(2) 交通条件

①项目微观交通

本项目周边市政路网密集，项目位于深圳市龙岗区平湖街道，周边有平湖大道、凤凰大道、富安大道、高原路、新祠堂路等城市主次干道，路网密布，道路通达。

②项目所处片区交通

车行交通：项目临近主次干道平湖大道、凤凰大道、富安大道等，对外交通较为方便。

人行交通：本项目临近“富安大道路口”等公交车站，有 M172 路、M264 路、M265 路、M270 路、M283 路、M290 路、M311 路、M562 路、M385 路、M407 路途经附近，距地铁站较远，交通便捷度一般。

(3) 项目周边配套

项目周边公共设施配套正逐步完善，为项目的开发提供了巨大空间。

公园：项目周边有凤凰山国家矿山公园、马岭公园、松仔岭公园等，自然环境较好；

教育：金博幼儿园、兴文学校、龙岗区实验高级中学等；

医院：深圳华侨医院；

文化设施：平湖体育中心等；

商业配套：项目周边商业多为城中村和工业园底商，附近有凤凰商业广场、荟港城，距平湖商业中心较远，区域商服繁华度一般。

(4) 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、通讯和通燃气），宗地范围内场地未平整待拆迁。

通路：项目临近主干道平湖大道、凤凰大道、富安大道、高原路、新祠堂路等；

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。

3、个别因素

(1) 宗地位置及面积形状

根据委托方提供的资料显示，项目位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区，用地面积为 94,591.92 平方米，详见估价对象位置图。

形状较为规则，委估宗地所处区域交通便捷度一般，商业繁华度一般，周边有公园、医院等，公共配套完善度较高，周边环境及景观较好，水文地质较好。

(2) 地形、地势

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

(3) 最合理和最有效利用

本次估价报告根据法定图则及委托方提供的相关资料，评估宗地所处的规划情况和所在区域的实际情况，估价对象按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 32 号令，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规定）

(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 32 号令，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规定）

(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/T 18508-2014）

(3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

(4) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

(5) 《深圳经济特区城市更新条例》（第二二八号，2020 年 12 月 30 日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过）

(6) 《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（2022 年 3 月 3 日深圳市人民政府令第 342 号修正）

(7) 《深圳市城市规划标准与准则》

(8) 《深圳市地价测算规则》



3、委托方提供的资料

- (1) 委托方提供的与估价对象相关的资料信息

4、估价人员调查的资料

- (1) 现场勘查记录、摄影照片
- (2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

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

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

本次评估宗地为股份公司集体用地，已纳入龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新单元，评估宗地的土地用途、使用年期、开发程度、规划指标的确定均依据委托方提供的合法文件确定或合理设定，符合合法原则。

(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。

本次开发完成后的物业价值选择市场比较法评估，此方法的基本原理是替代原理，即在正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应该具有相似的价格。

(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。

本次评估按照委托方提供的规划条件等资料，规划条件符合该片区的法定图则，遵循最有效利用原则。

(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) 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。

本次委估宗地以委托方要求之日 2023 年 08 月 01 日为估价期日，并以该日的宗地现状、市场状况进行估价。

(7) 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。

本次估价对象位于深圳市龙岗区平湖街道，需根据估价期日的经济形势及所在区域内的土地开发情况，对地价做出合理的判断。

(8) 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。

对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。本次评估采用剩余法，根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，扣除建筑物价格来估算土地价格。

(9) 公开市场原则

公开市场原则是指估价选取的估价依据和估价结论都可在公开市场存在或成立，公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格被称为公允价格。

估价对象按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在设定用途、设定土地使用权类型及土地使用权年限、设定开发程度条件、规划条件下、正常市场条件下的国有出让土地使用权价格，并且评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现，遵循公开市场原则。

(10) 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

根据现场查勘，估价对象位于深圳市龙岗区平湖街道，宗地周围环境较好，道路通达度较高，综合考虑，估价对象土地综合质量较优，对土地价格能产生良好的影响。

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；

(3) 虽然估价对象宗地位于深圳市公示（标定）地价覆盖范围内，但深圳市公示（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，故此运用公示（标定）地价系数修正法难以准确计算出估价对象的土地使用权价值水平；

(4) 估价对象项目用地更新后主要用途为二类居住用地（R2）、二类居住用地+商业用地（R2+C1），周边基本没有类似土地的出租案例，难以确定土地的租金水平，因此不适宜选用收益还原法进行评估；

(5) 估价对象为城市更新项目，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价值。

剩余法：剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

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，在充分分析委估宗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）对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定宗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：

待估土地在设定条件下的使用权市场价值：

待估土地的面积：94,591.92 平方米

地面单价：549 元/平方米（取整到个位）



待估宗地在设定条件下的土地使用权价值：人民币 51,891,796 元

大写：人民币伍仟壹佰捌拾玖万壹仟柒佰玖拾陆元整

宗地估价结果详见《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宗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、通讯和通燃气），宗地范围内场地未平整待拆迁。

(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，估价时设定估价期日为二〇二三年八月一日，设定二类居住用地（R2）、二类居住用地+商业用地（R2+C1）剩余土地使用年限为 70 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) 假设该宗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/T 18508-2014)，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了解估价对象在合作开发规划条件下的土地使用权市场价值提供参考依据，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 08 月 15 日至 2024 年 08 月 14 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，我司对估价结果有解释权。

(5) 未经我司同意，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，我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) 在测算委估宗地地价时，地上建筑物以委托方提供的测绘数据为准，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，本次测算为待估宗地在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。



第四部分 附件

附件一：委托书

附件二：宗地相关照片

附件三：估价对象位置图

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）



土地估价技术报告

项目名称: 龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目

涉及深圳市平湖股份合作公司所拥有的土地在城市
更新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PHXCT-07013号

土地估价技术报告编号: 深一统(2023)(技)字第PHXCT-07013号

提交估价报告日期: 二〇二三年八月十五日

关键词: 龙岗区

为委托方实施龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目合作开
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

2023 年度



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目涉及深圳市平湖股份合作公司所
拥有的土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

深圳市平湖股份合作公司

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：B202344034

法定代表人：彭结

四、估价目的

为委托方实施龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目合作开发的经济行
为提供价值参考依据。

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 32 号令，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 32 号令，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》（GB 50137-2011）

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

(3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

(4) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

(5) 《深圳经济特区城市更新条例》（第二二八号，2020 年 12 月 30 日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过）

(6) 《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（2022 年 3 月 3 日深圳市人民政府令第 342 号修正）

(7) 《深圳市城市规划标准与准则》

(8) 《深圳市地价测算规则》

3、委托方提供的资料

(1) 委托方提供的与估价对象相关的资料信息

4、估价人员调查的资料



- (1) 现场勘查记录、摄影照片
- (2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

六、估价期日

二〇二三年八月一日

七、估价日期

二〇二三年八月一日至二〇二三年八月十五日

八、地价定义

本次委估宗地为深圳市龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目（以下简称“本项目”）拆除范围内涉及深圳市平湖股份合作公司（以下简称“平湖股份公司”）所拥有的土地，土地面积约 94,591.92 平方米。土地价值为城市更新设定条件下的土地使用权市场价值为毛地价值扣减集体物业现状价值后的价值。

根据委托方提供的相关资料，以及估价人员现场勘查情况确定委估宗地的地价定义：

1、根据委托方提供的资料并结合法定图则，本次研究范围土地规划用途为二类居住用地（R2）、二类居住用地+商业用地（R2+C1），因此本次确定委估宗地的土地设定用途为二类居住用地（R2）、二类居住用地+商业用地（R2+C1）。

2、开发程度设定：根据现场勘查，委估宗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待拆迁。本次估价设定委估宗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待拆迁。

3、根据委托方提供的相关资料，本项目设定容积率为 6.96，具体规划物业面积如下表所示：

项目规划指标（整体）

拆除范围用地面积			132, 345. 40	m²
规划建设用地面积			69, 605. 70	m²
容积率			6. 96	—
计容积率建筑面积			484, 247	m²
其中	住宅	商品住宅	334, 606	m²
		租赁型人才住房	48, 223	m²
	商业、办公及 旅馆业	地上一层商业	9, 940	m²
		地上二层商业	12, 044	m²
		地上三层商业	12, 554	m²
		菜市场	500	m²
		母婴室	170	m²
		办公	37, 000	m²
		地下商业	12, 000	m²
	公共配套建筑面积			17, 210
其中	幼儿园	4, 800	m²	
	其他	12, 410	m²	
不计容建筑面积（地下室）			191, 720	m²

项目拆除范围内股份公司的集体用地合计约 94,591.92 平方米，该面积占拆除范围

用地的比例约 71.47%，最终股份公司分摊的规划指标如下：

项目规划指标（平湖股份公司）

拆除范围用地面积			94,591.92	m²
规划建设用地面积			49,747.19	m²
容积率			6.96	
计容积率建筑面积			346,095	m²
其中	住宅	商品住宅	239,143	m²
		租赁型人才住房	34,465	m²
	商业、办公及 旅馆业	地上一层商业	7,105	m²
		地上二层商业	8,608	m²
		地上三层商业	8,973	m²
		菜市场	358	m²
		母婴室	122	m²
		办公	26,444	m²
		地下商业	8,577	m²
	公共配套建筑面积			12,300
其中	幼儿园	3,430	m²	
	其他	8,870	m²	
不计容建筑面积（地下室）			137,022	m²

备注：项目最终规划指标以政府相关部门批复为准。



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，开发周期设定为 6 年，包括前期 2 年，建设期 4 年，设定二类居住用地(R2)、二类居住用地+商业用地(R2+C1) 剩余土地使用年限为 70 年。

5、土地使用性质设定：委估宗地现状为集体用地，本次估价设定委估宗地使用权是 国有土地使用权。

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

7、本次估价以委托方要求之日二〇二三年八月一日。

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二〇二三年八 月一日的市场价值。

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 分分析委估宗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）对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确 定宗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：

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：

待估宗地面积：94,591.92 平方米

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：人民币 51,891,796 元

地面单价：549 元/平方米（取整到个位）

大写：人民币伍仟壹佰捌拾玖万壹仟柒佰玖拾陆元整

宗地估价结果详见《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宗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、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气），宗地范围内场地未平整待拆迁。

(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，估价时设定估价期为二〇二三年八月一日，根据规定居住用地的法定最高使用年限 70 年，设定二类居住用地（R2）、二类居住用地+商业用地（R2+C1）剩余土地使用年限为 70 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) 项目拟配建 500 m²菜市场 and 170 m²母婴室，因商业部分暂无详尽规划及分布指标，本次咨询中菜市场按位于地上二层商业考虑，母婴室：地上一层商业 60 m²、地上二层商业 60 m²、地上三层商业 50 m²。其中，菜市场限整体出售，母婴室为不可售。

(8) 假设该宗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/T 18508-2014), 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了解估价对象在合作开发规划条件下的土地使用权市场价值提供参考依据, 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 08 月 15 日至 2024 年 08 月 14 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, 我司对估价结果有解释权。

(5) 未经我司同意, 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, 我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) 在测算委估宗地地价时, 地上建筑物以委托方提供的测绘数据为准, 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, 本次测算为待估宗地在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
----	----------	----

温国焱

2016440060

温国焱

刘 博

2017440160

刘博

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

二〇二三年八月十五日



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（2023）（估）字第 PHXGT-07013 号 估价日期：2023 年 08 月 01 日

估价目的：为委托方实施龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目合作开发的经济行为提供价值参考依据

估价期日土地使用者	宗地位置	原土地性质	用地面积 (m ²)	规划确定土地性质	规划平均容积率	估价期日的实际开发程度	估价设 定的开 发程度	土地剩余使 用年限(年)	待估宗地在设定条 件下的土地使用权 市场价值(元)	地面单价 (元/m ²)
深圳市平湖股份 合作公司	深圳市龙岗区平湖街道平湖社区	--	94,591.92	二类居住用地、 二类居住用地+ 商业用地	6.96	宗地范围 外六通	宗地范围 外六通	70 年	51,891,796	549

备注：一、土地估价结果的限制条件

- 1、土地价值条件：在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值；
- 2、基础设施条件：土地开发程度为“宗地范围外六通”，即通路、通水、通上水、通下水、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：委估宗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价值的不利影响；
- 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

2023年8月15日



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

本次委估宗地为龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目范围内涉及深圳市平湖股份合作公司所拥有的土地，土地总面积约 94,591.92 平方米，本项目位于龙岗区平湖街道平湖社区，详见估价对象位置图。

二、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象位于龙岗区平湖街道，北临凤凰大道、南临平湖大道、西临高原路。

本项目拆除范围面积为 132,345.40 平方米，范围内涉及深圳市平湖股份合作公司拥有的土地面积约 94,591.92 平方米。根据委托方提供的相关资料，土地规划设定用途为二类居住用地（R2）、二类居住用地+商业用地（R2+C1）。

2、土地权利状况

根据委托方提供的相关资料，本次委估宗地面积约 94,591.92 平方米，其用地权属归属于深圳市平湖股份合作公司。设定截至估价期日 2023 年 08 月 01 日，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定居住用地的法定最高使用年限 70 年，设定二类居住用地（R2）、二类居住用地+商业用地（R2+C1）剩余土地使用年限为 70 年。权利人拥有完全产权，以上信息由委托方初步核实，具体情况应以相关部门核实为准。

3、土地利用状况

根据委托方提供的相关资料，本项目位于龙岗区平湖街道平湖社区，现状如下：

土地情况：

本项目更新单元用地面积 159,548.20 平方米，拆除范围用地面积 132,345.40 平方米，具体如下：

序号	用地类型	面积 (m ²)
1	国有已出让用地	37,755.33
2	城中村用地	20,020.77
3	旧屋村用地	27,366.65
4	未完善征转手续用地	50,699.54
拆除范围用地面积		132,345.40
5	拆除范围外更新单元范围内未完善征转手续用地	27,202.80
更新单元用地面积		159,548.20

建筑物情况:

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (㎡)	临时性建筑物 水平投影面积 (㎡)	空地面积 (㎡)
1	股份公司 (集体土地)	商业、办公及配套用房	12,742.76	4,435.57	7,106.07
小计			12,742.76	4,435.57	7,106.07
2	其他权利人 (集体土地)	厂房及其配套	42,230.88	30,693.88	12,796.28
3		住宅	41,048.20		16,275.03
4		祖屋瓦房	2,791.95		1,361.76
小计			86,071.03	30,693.88	30,433.07
集体土地合计			98,813.79	35,129.45	37,539.14
5	其他权利人 (国有土地)	厂房及其配套	73,819.59	9,171.14	8,917.17
6		住宅	40,785.87	2,021.24	2,143.28
国有土地合计			114,605.46	11,192.38	11,060.45
总计			213,419.25	46,321.83	48,599.59

备注：炮楼为原地保留，基底面积为 273.95 平方米，文物保护范围面积为 788 平方米。

注：以上面积以最终实际测量数据为准。

闲置情况：根据委托方提供的有关资料，结合估价人员现场勘察，待估宗地于估价期日有地上建筑物，不存在土地闲置情况。

4、项目规划状况

项目拆除范围内股份公司的集体用地合计约 94,591.92 平方米，该面积占拆除范围用地的比例约 71.47%，最终股份公司分摊的规划指标如下：

项目规划指标（平湖股份公司）

拆除范围用地面积			94, 591. 92	m²
规划建设用地面积			49, 747. 19	m²
容积率			6. 96	
计容积率建筑面积			346, 095	m²
其中	住宅	商品住宅	239, 143	m²
		租赁型人才住房	34, 465	m²
	商业、办公及 旅馆业	地上一层商业	7, 105	m²
		地上二层商业	8, 608	m²
		地上三层商业	8, 973	m²
		菜市场	358	m²
		母婴室	122	m²
		办公	26, 444	m²
		地下商业	8, 577	m²
公共配套建筑面积			12, 300	m²
其中	幼儿园	3, 430	m²	
	其他	8, 870	m²	
不计容建筑面积（地下室）			137, 022	m²

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：

深圳市位于广东省南部，毗邻香港。东临大亚湾与惠州市相连，西至珠江口伶仃洋与中山市、珠海市相望，南至深圳河与香港毗邻，北与东莞市、惠州市接壤。全市总面积 1953 平方公里。深圳经济特区是深圳市的一部分，位于东经 113° 52' ~ 114° 21'，北纬 22° 27' ~ 22° 39'。深圳经济特区东起大鹏湾背仔角，西至珠江口的安乐村，南临深圳河，北靠梧桐山、羊台山山脉，面积为 327.5 平方公里，东西长 49 公里，南北宽平均 7 公里，呈狭长形。

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：

深圳市是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。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。2018 年 12 月 16 日，深汕特别合作区正式揭牌。

(2) 房地产制度

715 政策：

2020 年 7 月 15 日，深圳市住房建设局等八个部门联合印发了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（深建字〔2020〕137 号），以下简称《通知》：

① 入户满 3 年且社保满 3 年才有购房资格，非深户要 5 年社保；

深户居民家庭、成年单身人士（含离异）须在本市落户满 3 年，且能提供购房之日前在本市连续缴纳 36 个月及以上个人所得税或社会保险证明，方可购买商品住房。非深户居民家庭、成年单身人士（含离异）继续按照提供购房之日前在本市连续缴纳 5 年及以上个人所得税或社会保险证明方可购买商品住房的规定执行。

② 夫妻离婚，购房资格倒追 3 年计算套数

夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起 3 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

③ 首付比例：无房无贷首付 30%。无房有贷款记录买普通住宅首付 50%，非普通

住宅首付 60%。家庭有 1 套购买普通住宅首付 70%，非普通住宅 80%

A、购房人家庭名下在本市无房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，继续执行贷款首付款比例最低 30%的政策；

B、购房人家庭名下在本市无房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于 50%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于 60%；

C、购房人家庭名下在本市拥有 1 套住房的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于 70%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于 80%。

④转让增值税从 2 年免变 5 年才免，而且必须是普宅。

更新存量住房（即二手住房）交易计税参考价格，使计税参考价格更接近市场价格；同时，将个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年。

个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 5 年以上（含 5 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税；个人将购买 5 年以上（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

⑤普通住房应同时满足：容积率在 1.0（含）以上；套内面积 120（含本数）平方米以下或者建筑面积 144（含本数）平方米以下；实际成交价低于 750（含本数）万元。

享受优惠政策的普通住房应当同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在 1.0（含）以上；单套住房套内建筑面积 120（含本数）平方米以下或者单套住房建筑面积 144（含本数）平方米以下；实际成交总价低于 750（含本数）万元。

⑥新房抽签要优先无房、个税或者社保年限长的。

对社会关注度较高、预计购房人数较多的热点楼盘，房地产开发企业应当按照优先满足无房居民家庭购房需求的原则，并根据在本市缴纳个人所得税或社会保险时间长短等因素制定楼盘销售方案，严控认购人数，合理确定房源和认购人数比例。

住宅指导价政策：

2021 年 2 月 8 日，深圳市住房和建设局为贯彻党中央、国务院决策部署，坚持

房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（深建字〔2020〕137号）有关规定，促进二手住房市场信息透明，理性交易，经深圳市政府同意，深圳市建立二手住房成交参考价格发布机制。

深圳市房地产和城市建设发展研究中心在调查分析基础上，以二手住房网签价格为基础，参考周边一手住房价格，综合形成全市住宅小区二手住房成交参考价格，并按照市域全覆盖、区域网格化原则，以住宅小区为区域网格单元，发布全市 3,595 个住宅小区二手住房成交参考价格。

发布二手住房成交参考价格有利于加大二手住房交易信息公开力度，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。

深圳市 2022 年度房屋租赁参考价格：

2022 年 10 月 28 日，深圳市房地产和城市建设发展研究中心发布《深圳市 2022 年度房屋租赁参考价格》，旨在促进深圳房屋租赁市场平稳健康发展，提高租赁市场价格透明度。本次发布的租赁参考价格覆盖全市各区（含大鹏新区，不含深汕合作区），包括 4,319 个小区（其中商品住房楼盘 3,786 个、统建楼楼盘 318 个、商务公寓楼盘 215 个）、2,042 个城中村私宅、4,500 个产业园区配套宿舍区以及 6,702 个产业园区（包含普通厂房、研发用房、物流仓储）

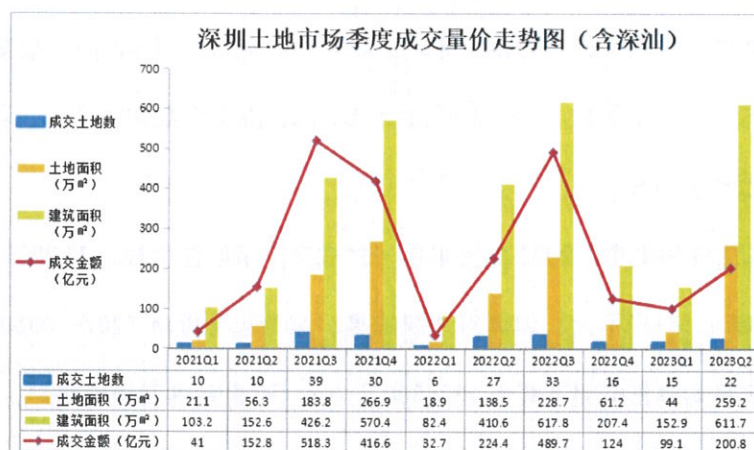
（3）房地产市场状况

第一部分 土地市场

1、土地成交

上半年土地成交数同比上涨 12.1%

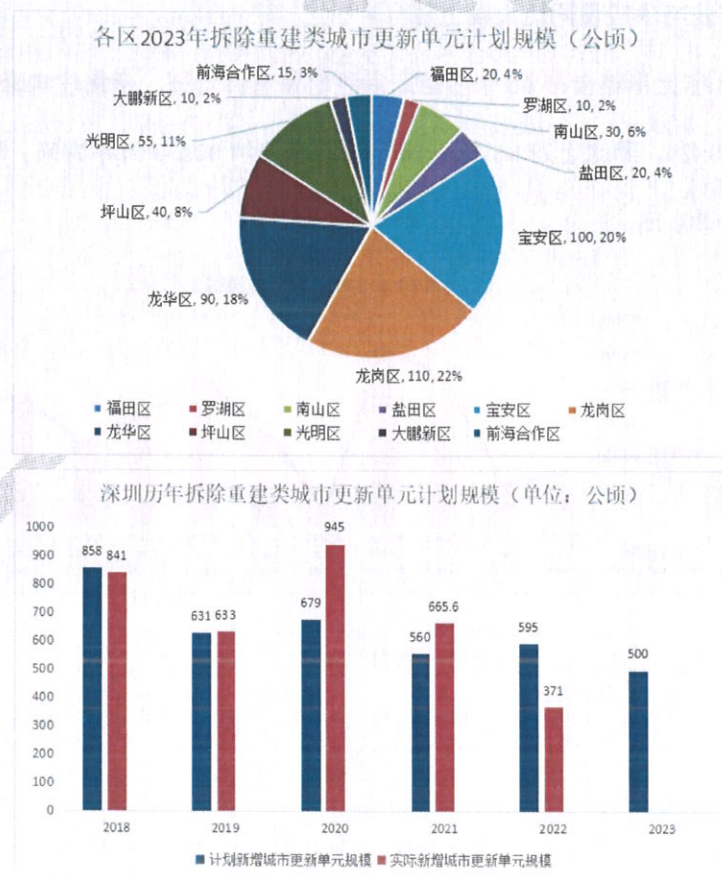
2023 年上半年全市共有 37 个宗地成交，环比下跌 24.5%，同比上升 12.1%；成交土地面积 303.2 万平方米，环比上升 4.6%，同比上升 92.6%；成交建筑面积 764.6 万平方米，环比下跌 7.3%，同比上升 55.1%；成交金额 299.9 亿，环比下跌 51.1%，同比上升 16.6%。（注：本文中环比为 2023 年上半年与 2022 年下半年对比，同比为 2023 年上半年与 2022 年上半年对比）。



2、城市更新

龙岗、宝安、龙华为城市更新主力军

2023 年全市计划新增拆除重建类城市更新单元面积 500 公顷。其中龙岗区、宝安区和龙华区计划新增拆除重建类城市更新单元面积分别为 110 公顷、100 公顷和 90 公顷，占比全市 60%，为全市城市更新主力军。



3、小结

2023 年上半年全市共有 37 个宗地成交，环比下跌 24.5%，同比上升 12.1%；成

交土地面积 303.2 万平方米，环比上升 4.6%，同比上升 92.6%；成交建筑面积 764.6 万平方米，环比下跌 7.3%，同比上升 55.1%；成交金额 299.9 亿，环比下跌 51.1%，同比上升 16.6%。

从居住用地看，2023 年上半年一共成交 7 宗居住用地，与 2022 年上半年成交 8 宗地相比，差异不大。但值得注意的是，深湾超总地块 T207-0060，建成后普通商品住房平均销售价格不高于 133,300 元/㎡（不含室内装修价格），在经过 112 轮竞价后，被中海地产以 125.32 亿+竞配全年期自持租赁住房建筑面积 58,500 ㎡竞得。说明商品房豪宅市场仍受到资金追捧，火热持续。2022 年全市成交居住用地共 34 宗，2023 年若想维持去年的土地供应热度，必须加速推地，才能延续热度。

第三部分 住宅市场

2、新房预售

全市住宅供应量同比大幅上涨

2023 年上半年全市 66 个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数 32274 套，环比下跌 20.2%，同比上升 86.0%；预售住宅面积约 306.7 万平方米，环比下跌 17.9%，同比上升 80.1%。



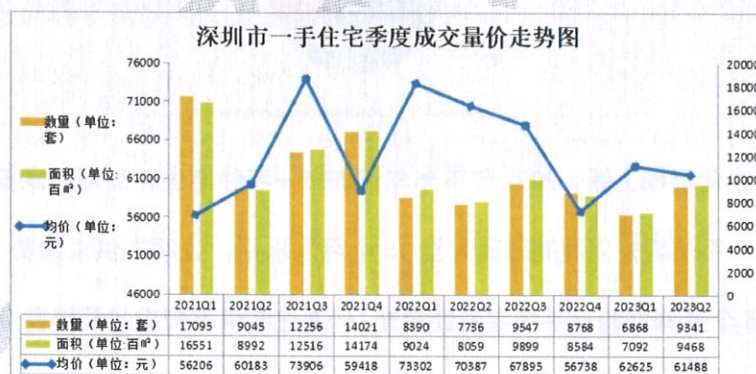
深圳市 2023 年上半年各区住宅预售情况

区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	/	0	/	/
福田	126724.97	10.6%	-14.3%	1054	-7.7%	44.4%
南山	321595.38	-7.2%	159.5%	2913	17.6%	140.0%
盐田	8489.6	-94.8%	/	89	-95.7%	/
宝安	856167.79	156.0%	149.6%	9748	156.9%	167.6%
龙岗	417791.24	-62.1%	48.6%	4488	-65.3%	46.9%
大鹏	96076.47	103.8%	/	1293	128.4%	/
龙华	508292.32	-16.8%	-3.1%	4858	-25.0%	-17.1%
光明	444116.68	-4.7%	200.9%	4809	-6.3%	227.8%
坪山	222425.88	-32.1%	175.6%	2422	-33.5%	177.1%
全市	3066510.33	-17.9%	80.1%	32274	-20.2%	86.0%

2、新房住宅成交

一手住宅市场热度下降，成交套数环比下跌 11.5%

2023 年上半年全市一手商品住宅成交 16,209 套，环比下跌 11.5%，同比上升 0.5%；成交面积约 165.6 万平方米，环比下跌 10.4%，同比下跌 3.1%；成交均价 59,472 元/平方米，环比下跌 1.6%，同比下跌 13.7%。

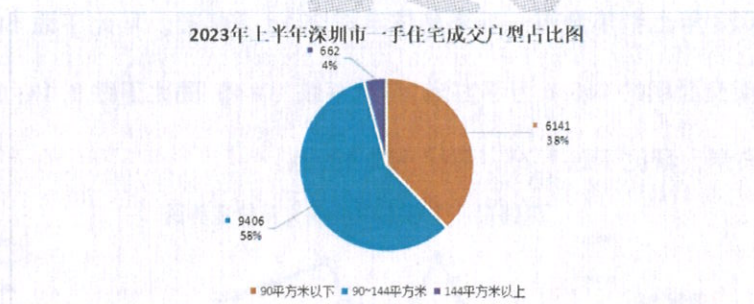


从区域来看，仅坪山、龙华、福田成交套数环比上涨，其余区域成交套数均有不同幅度的下跌。

深圳市 2023 年上半年各区一手住宅成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价(元/m²)	环比	同比
罗湖	561	-44.4%	-58.1%	60349.73	-49.5%	-62.7%	78677	-4.5%	-4.0%
福田	913	16.6%	63.9%	115735.96	30.9%	31.1%	104791	-0.9%	-1.5%
南山	446	-61.8%	-83.6%	75571.33	-52.0%	-75.5%	101006	-3.3%	-7.6%
盐田	183	-32.7%	-8.5%	18452.99	-26.2%	-8.7%	55646	3.9%	0.2%
宝安	3304	-10.0%	18.3%	325622.96	-13.4%	8.4%	64458	7.3%	-3.9%
龙岗	3162	-3.7%	79.9%	290713.5	-3.9%	70.4%	46022	4.9%	-4.6%
龙华	3152	19.8%	31.5%	335540.64	31.9%	43.3%	64824	-1.8%	11.1%
坪山	1403	63.3%	27.3%	132436.34	69.2%	32.7%	39452	-0.4%	-4.3%
光明	2193	-40.8%	-14.6%	211443.98	-40.6%	-17.2%	48317	-1.7%	-3.2%
大鹏	112	-24.3%	-43.1%	10401.43	-25.8%	-42.5%	37952	-1.5%	-0.5%
深汕	780	-0.8%	58.9%	79759.15	3.1%	56.7%	12489	3.3%	-2.2%
全市	16209	-11.5%	0.5%	1656028.01	-10.4%	-3.1%	59472	-1.6%	-13.7%

从成交结构上看，2023 年上半年刚需户型成交占比略有增加，90 平方米以下一手住房成交占比从 2022 年的 32% 上涨至 38% 的水平，90-144 平方米一手住房成交占比则从 2022 年的 63% 下跌至 58%。



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 2023 年 6 月末一手住宅去化周期已回升至 15 个月的水平，说明在供求趋势不变的情况下，大概 15 个月深圳的一手住宅就会卖光。一手住宅供不应求的趋势在 2022 年下半年开始已经彻底被扭转，从指标上看当前供求关系相对合理。



3、二手住宅成交

回暖，二手住宅成交套数环比上涨 46.7%

2023 年上半年深圳二手住宅成交 16,236 套，环比上升 38.4%，同比上升 62.9%；成交面积约 154.7 万平方米，环比上升 37.4%，同比上升 63.8%。

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 年直接触底，远低于 2008 年金融危机时期（约 4.3 万套），今年开始有回暖迹象。



深圳市 2023 年各区二手住宅成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积 (㎡)	环比	同比
罗湖	2447	37.1%	64.8%	199048.09	36.7%	64.7%
福田	3317	36.9%	70.5%	315843	35.1%	71.4%
南山	2822	49.5%	71.7%	289322.28	49.6%	74.6%
盐田	363	28.3%	35.4%	33140.76	25.9%	45.2%
宝安	3400	43.6%	69.9%	336201.92	44.0%	69.6%
龙岗	3887	30.1%	48.3%	373026.49	27.2%	47.8%
全市	16236	38.4%	62.9%	1546582.54	37.4%	63.8%

5、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，二手住宅市场从此一蹶不振。根据国房数据中心统计，2023 年 6 月深圳二手住宅小区价格均值为 60856 元/㎡，同比下跌 4.33%。住宅租赁市场月平均租金 75.6 元/㎡，同比下跌 1.43%。

房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比，是衡量房价合理与否的指标之一，国际惯例认为房价收入比在 3—6 倍之间为合理区间。下面以夫妇俩的家庭购买一套 70 m²的住房计算 2023 年深圳房价收入比。

根据深圳统计局数据，2022 年深圳居民人均可支配收入 72,718 元，推算 2023 年深圳市夫妇俩的家庭年平均收入为 145,436 元。

根据国房数据中心测算，2023 年 6 月底深圳二手住宅均价为 60,856 元/m²，则一套 70 m²的住房平均总价为 426 万元。则 2023 年深圳房价收入比约为 29.3 倍。虽然 2023 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。

根据数据显示，2023 年 6 月深圳总体的租售比为 1:805。从租金回报率的角度看，2023 年 6 月深圳总体租售比较 2022 年末的 1:827 有小幅改善，与 1:300~1:200 这个良好区间相差甚远。

深圳市 2023 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	54520	-3.70%	74.5	-1.72%
南山	82816	-3.50%	100.2	-0.99%
福田	74533	-3.73%	98.9	-1.88%
龙岗	41232	-3.47%	48.7	-1.22%
盐田	47051	-4.67%	49.7	-1.19%
宝安	58182	-4.66%	61.8	-1.44%
龙华	55829	-4.42%	61.2	-2.55%
坪山	36661	-4.51%	31.8	-0.93%
光明	42505	-5.01%	40.4	-0.25%
大鹏	32122	-4.36%	27.7	-3.82%
全市	60856	-4.33%	75.6	-1.43%

5、小结

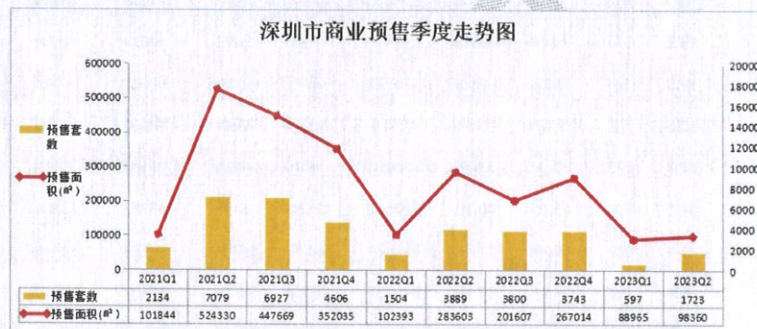
2023 年上半年深圳市楼市整体回归理性。二手住宅从 2022 年成交 21701 套创下成交新低（2008 年金融危机时期成交约 4.3 万套），恢复至 2023 年上半年成交 16236 套，有一定的回暖。一手住宅成交热度有所下降，但趋势趋于稳定，从 2021 年 11 月开始一手住宅去化周期一直稳定在 6~18 个月的合理区间，说明当前市场供求关系较为平衡。

第三部分 商业市场

1、新房预售

商业用房预售面积环比下跌 60%

2023 年上半年全市 43 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 2,320 套，环比下跌 69.2%，同比下跌 57.0%；预售商业（含商务公寓）面积约 18.7 万平方米，环比下跌 60.0%，同比下跌 51.5%。



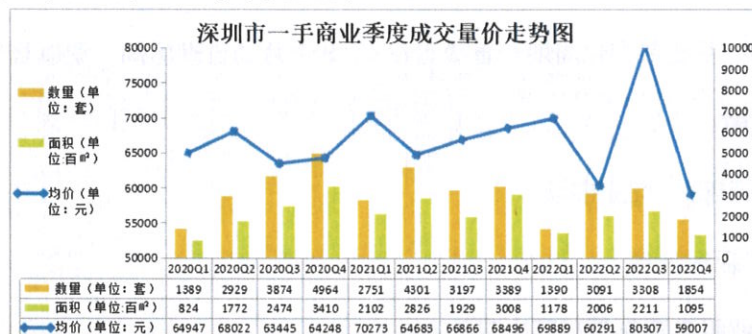
2、新房成交

一手商业用房成交套数下跌，成交面积上涨

2023 年全市上半年一手商业成交 4,338 套，环比下跌 16.0%，同比下跌 3.2%；

成交面积约 33.9 万平方米，环比上升 2.5%，同比上升 6.4%；成交均价 75,710 元/

平方米，环比上升 5.47%，同比上升 21.2%

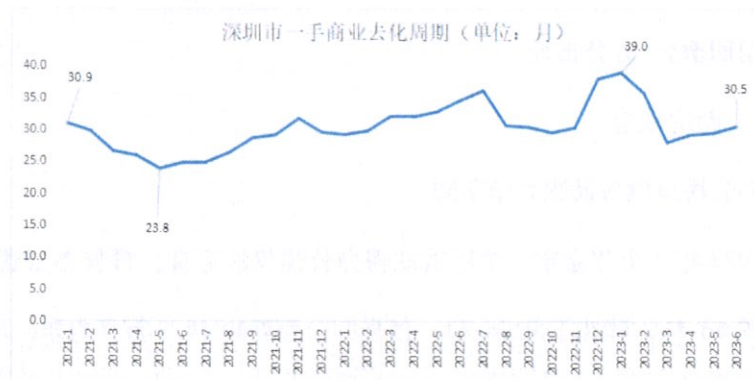


从各区域看，南山一手商业成交面积同比涨幅最大；大鹏则延续往年的零成交。

深圳市 2023 年上半年各区一手商业成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比	成交均价(元/㎡)	环比	同比
罗湖	651	-27.7%	-45.7%	32492.57	-58.3%	-66.1%	77229	10.9%	13.5%
福田	250	24.4%	-32.6%	22231.12	10.8%	-29.4%	99033	3.7%	-4.9%
南山	1821	0.9%	1290%	147532.85	48.2%	1304%	92607	-7.4%	-8.2%
盐田	31	-90.2%	-93.8%	1551.6	-91.6%	-97.0%	58550	6.5%	9.7%
宝安	173	-71.2%	-53.2%	12497.03	-68.4%	-41.6%	61502	27.8%	-3.6%
龙岗	738	24.2%	-40.9%	72012.8	124.9%	-2.1%	39293	3.8%	-11.0%
龙华	239	-13.7%	-21.6%	8696.61	-28.4%	-35.1%	57533	-23.4%	-15.8%
坪山	108	24.1%	-37.9%	6459.57	26.1%	-34.7%	47520	45.0%	52.2%
光明	315	28.0%	242.4%	34821.12	130.9%	572.2%	79846	19.5%	37.3%
大鹏	0	/	/	0	/	/	0	/	/
深汕	12	-91.0%	-86.8%	614.67	-94.3%	-87.5%	14343	-31.1%	-34.2%
全市	4338	-16.0%	-3.2%	338909.94	2.5%	6.4%	75710	5.5%	21.2%

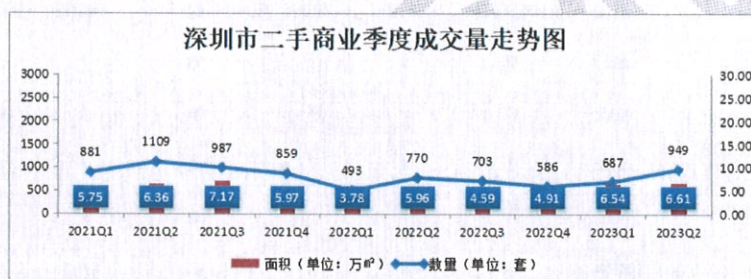
从去化周期上看，2023 年 1 月末去化周期上涨至 39 个月，但后续去化增速，至 2023 年 6 月末去化周期已降至 30.5 个月，说明在供求趋势不变的情况下，当前一手商业用房去化需要 2.5 年左右的时间，去化压力不小。



3、二手房成交

二手商业成交量显著上涨

2023 年上半年全市二手商业用房成交 1,636 套，环比上升 26.9%，同比上升 29.5%；成交面积约 13.2 万平方米，环比上升 38.4%，同比上升 35.0%。



深圳市 2023 年上半年各区二手商业成交情况

区域	套数	环比	同比	建筑面积（㎡）	环比	同比
罗湖	111	-20.1%	-19.6%	5779.28	-14.8%	-11.3%
福田	251	18.4%	14.1%	28981.35	33.9%	43.2%
南山	397	104.6%	101.5%	39909	153.8%	114.3%
盐田	33	-31.3%	-21.4%	2495.03	-46.9%	-42.8%
宝安	492	34.4%	25.8%	32485.1	31.9%	21.8%
龙岗	352	6.7%	28.0%	21866.15	1.6%	4.2%
全市	1636	26.9%	29.5%	131515.91	38.4%	35.0%

4、小结

2023 年深圳商业用房供应量下降幅度较大，一手商业用房受供应影响成交套数也有所下跌，但成交建筑面积仍有微量上涨。二手商业用房方面，成交量同比环比均有显著上涨，市场走势较好。

第四部分 办公市场

1、新房预售

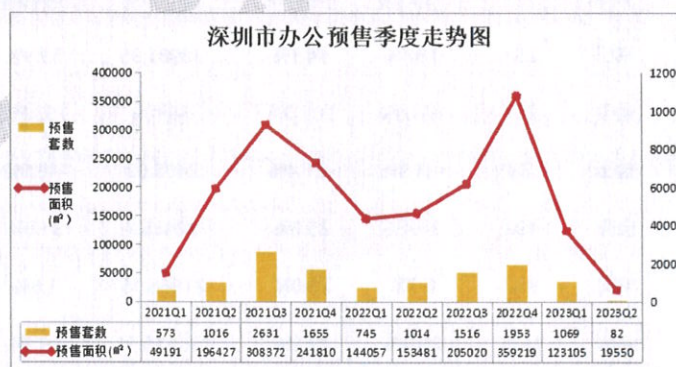
办公用房供应面积大幅下降

2023 年上半年全市 4 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 1,151 套，环比下跌 66.8%，同比下跌 34.6%；预售办公面积约 14.3 万平方米，环比下跌 74.7%，同比下跌 52.1%。

深圳市 2023 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	31456.36	-67.8%	/	464	13.4%	/
福田	91648.46	/	/	605	/	/
南山	19550.24	-92.5%	-79.9%	82	-94.7%	-60.4%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	0	/	/	0	/	/
龙岗	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	0	/	/	0	/	/
光明	0	/	/	0	/	/
坪山	0	/	/	0	/	/
全市	142655.06	-74.7%	-52.1%	1151	-66.8%	-34.6%

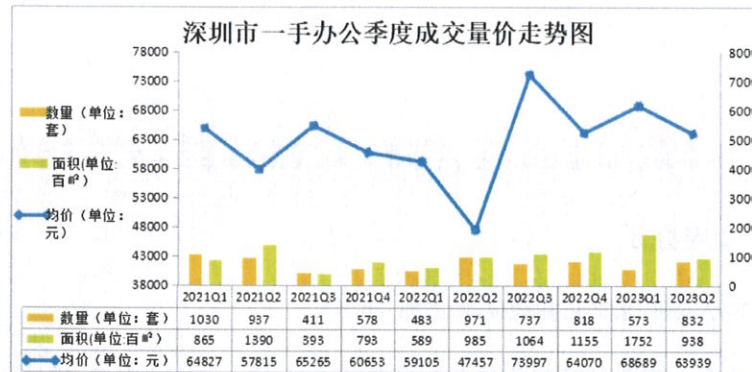
深圳市办公预售季度走势图



2、新房成交

一手办公用房成交套数下跌，成交面积上涨

2023 年上半年全市一手办公成交 1,405 套，环比下跌 9.6%，同比下跌 3.4%；成交面积约 26.9 万平方米，环比上升 21.2%，同比上升 70.9%；成交均价 63,127 元/平方米，环比下跌 7.1%，同比上升 27.9%。

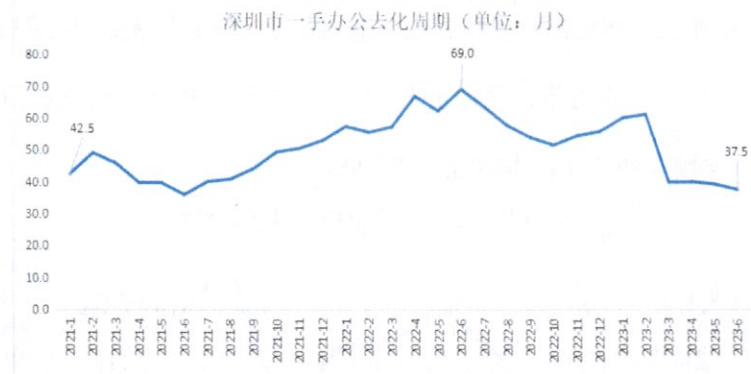


从各区域看，福田区成交量涨幅最大，坪山区成交量也有极大幅度增长，龙华、光明、大鹏、深汕则出现 0 成交。

深圳市 2023 年上半年各区一手办公成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比	成交均价 (元/㎡)	环比	同比
罗湖	386	56.9%	227.1%	34578.88	-4.6%	159.0%	67501	-3.0%	9.4%
福田	376	2111.8%	136.5%	50472.09	1992.9%	120.2%	40796	-23.4%	-13.9%
南山	258	4.0%	101.6%	31742.52	-46.6%	36.1%	113693	-1.8%	8.0%
盐田	8	-88.6%	-80.0%	1493.92	-80.3%	-58.8%	17596	-38.3%	-44.1%
宝安	197	-72.6%	169.9%	113283.15	34.0%	1315.8%	71236	35.1%	31.6%
龙岗	124	-49.2%	-86.2%	24250.79	-17.4%	-70.4%	31523	7.5%	-9.1%
龙华	0	/	/	0	/	/	0	/	/
坪山	56	460.0%	/	13146.85	459.6%	/	8861	49.9%	/
光明	0	/	/	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/	0	/	/
深汕	0	/	/	0	/	/	0	/	/
全市	1405	-9.6%	-3.4%	268968.2	21.2%	70.9%	63127	-7.1%	27.9%

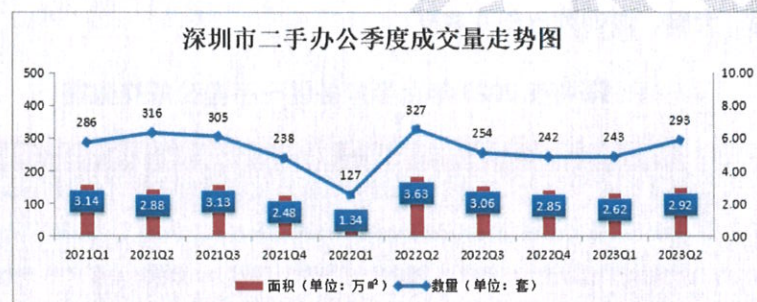
从去化周期上看，深圳市一手办公去化周期近一年来下降明显，至 2023 年 6 月末已降至 37.5 个月，办公市场供过于求的情况有所缓解，在当前供需情况下，仍需要 3 年左右的时间才能售罄存量一手办公用房，去化压力较大。



3、二手办公

二手办公用房成交套数同比上涨 18.1%

2023 年上半年全市二手办公用房成交 536 套，环比上升 8.1%，同比上升 18.1%；成交面积约 5.5 万平方米，环比下跌 6.3%，同比上升 11.5%。



深圳市 2023 年上半年各区二手办公成交情况

区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比
罗湖	71	6.0%	34.0%	7433.22	-17.8%	2.7%
福田	152	-5.0%	-15.1%	21521.36	-21.1%	-11.2%
南山	71	-1.4%	82.1%	10004.89	-3.5%	95.4%
盐田	10	150.0%	25.0%	748.91	270.5%	12.1%
宝安	153	16.8%	40.4%	9636.78	15.5%	28.2%
龙岗	79	27.4%	19.7%	6052.61	57.4%	22.8%
全市	536	8.1%	18.1%	55397.77	-6.3%	11.5%

4、小结

当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金持续承压。从 2023 年上半年的数据来看，深圳一手写字楼供应大幅减缓，去化周期下降趋势较好，但去化周期 37.5 个月仍然处于去化压力较大的区间，不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

第五部分 楼市总结

1、土地市场

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年全市成交34宗居住用地，成交建筑面积达约472.5万 m^2 ，其中约31.7万 m^2 为保障性租赁住房、自持、安居型商品房等保障性住房，占比约6.7%。2023年上半年全市成交7宗居住用地，成交建筑面积约75.5万 m^2 ，其中约8.35万 m^2 为保障性租赁住房、自持、安居型商品房等保障性住房，占比约11.1%。如果加上5.85万 m^2 的全年期自持租赁住房，占比将达到18.8%，增长趋势明显。

2、住宅市场

深圳二手住宅市场经历了2022年的大跌触底（2022年成交21701套创下成交新低，与之相比2008年金融危机时期成交仍有约4.3万套）后，2023年上半年成交16,236套，符合触底反弹的预期，但恐怕很难奢望今年内能加速回暖达到月度枯荣线5,000套的水平。从一手住宅市场来看，一手住宅成交热度也有所下降，但趋势趋于稳定，从2021年11月开始一周住宅去化周期一直稳定在6~18个月的合理区间，说明当前市场供求关系较为平衡，有利于市场进行理性交易。

3、商业市场

2022年受疫情及市场环境的影响，深圳市商业租金下跌，空置率上升，整体呈下降趋势，成熟商圈、消费能力强的商圈受影响程度小于其他商圈。旅游业是商业市场关联行业之一。受疫情影响，2022年前三季度深圳旅游总人数为3,479.57万人次，同比下降30.9%。在当前大众出行增长的趋势下，上半年全市二手商业用房成交1,636套，环比上升26.9%，同比上升29.5%，商业市场未来可期。

4、办公市场

当前深圳甲级写字楼的存量接近 1,000 万平方米，超越香港，居大湾区之首。从市场数据上看，深圳甲级写字楼整体空置率在 20% 左右，压力极大。

但从去化周期上看，深圳市一手办公去化周期近一年来下降明显，从 2022 年 6 月末的 69 个月，已降至 2023 年 6 月末的 37.5 个月，虽然仍处于供过于求的区间，但情况有所缓解。从二级市场来看，上半年全市二手办公用房成交 536 套，环比上升 8.1%，同比上升 18.1%，情况向好。在整体市场去化压力较大的情况下，办公市场成交数据仍有走好的趋势，说明市场仍有活力，办公市场的潜力还能被挖掘。

2、区域因素

(1) 区域概况

深圳市位于广东省南部，毗邻香港。东临大亚湾与惠州市相连，西至珠江口伶仃洋与中山市、珠海市相望，南至深圳河与香港毗邻，北与东莞市、惠州市接壤。全市总面积 1953 平方公里。深圳经济特区是深圳市的一部分，位于东经 $113^{\circ} 52' \sim 114^{\circ} 21'$ ，北纬 $22^{\circ} 27' \sim 22^{\circ} 39'$ 。深圳经济特区东起大鹏湾背仔角，西至珠江口的安乐村，南临深圳河，北靠梧桐山、羊台山山脉，面积为 327.5 平方公里，东西长 49 公里，南北宽平均 7 公里，呈狭长形。

龙岗区，隶属广东省深圳市，位于深圳市东北部，于 1992 年 11 月 11 日建制，区政府驻龙城街道。行政区域总面积 388.21 平方千米，东临大亚湾与惠州市相邻，西接龙华区，南连罗湖区与盐田区、隔大鹏湾与香港新界相望，北靠惠州市、东莞市；大芬油画村、华为公司总部在该辖区内。截至 2020 年 6 月，龙岗区下辖 14 个街道。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日，龙岗区常住人口为 3,979,037 人。

《深圳市龙岗区综合发展规划(2014-2020)》提出龙岗近期规划形成“一心、双轴、三城、四枢纽、多点”的空间结构，远期规划新增平湖综合服务副中心，最终形成“双心、双轴、三城、四枢纽、多点”的整体空间结构。。

街道辖区：

平湖街道，隶属于广东省深圳市龙岗区，位于深圳中北部，地处深圳、东莞两市与龙岗、龙华两区交界，东与横岗街道相连，南与南湾、吉华街道相交，西与龙华区接壤，北与东莞市凤岗镇毗邻，辖区面积 41 平方公里。截至 2020 年，平湖街道总人口 47 万。截至 2020 年 6 月，平湖街道下辖 12 个社区。

平湖街道是广深、平盐、平南多条铁路的交汇点，平湖火车站实现 11 分钟到罗湖、1 小时到广州。辖区有 4 条高速路、5 个出入口，与深圳机场、盐田港和市中心快速接驳。地铁 10 号线在平湖设有 5 个站点，平湖枢纽站将建成集铁路、轻轨和地铁于一体的综合交通枢纽。

(2) 交通条件

①项目微观交通

本项目周边市政路网密集，项目位于深圳市龙岗区平湖街道，周边有平湖大道、凤凰大道、富安大道、高原路、新祠堂路等城市主次干道，路网密布，道路通达。

②项目所处片区交通

车行交通：项目临近主次干道平湖大道、凤凰大道、富安大道等，对外交通较为方便。

人行交通：本项目临近“富安大道路口”等公交车站，有 M172 路、M264 路、M265 路、M270 路、M283 路、M290 路、M311 路、M562 路、M385 路、M407 路途经附近，距地铁站较远，交通便捷度一般。

(3) 项目周边配套

项目周边公共设施配套正逐步完善，为项目的开发提供了巨大空间。

公园：项目周边有凤凰山国家矿山公园、马岭公园、松仔岭公园等，自然环境较好；

教育：金博幼儿园、兴文学校、龙岗区实验高级中学等；

医院：深圳华侨医院；

文化设施：平湖体育中心等；

商业配套：项目周边商业多为城中村和工业园底商，附近有凤凰商业广场、荟

港城，距平湖商业中心较远，区域商服繁华度一般。

(4) 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、通讯和通燃气），宗地范围内场地未平整待拆迁。

通路：项目临近主干道平湖大道、凤凰大道、富安大道、高原路、新祠堂路等；

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。

3、个别因素

(1) 宗地位置及面积形状

根据委托方提供的资料显示，项目位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区，用地面积为 94,591.92 平方米，详见估价对象位置图。

形状较为规则，委估宗地所处区域交通便捷度一般，商业繁华度一般，周边有公园、医院等，公共配套完善度较高，周边环境及景观较好，水文地质较好。

(2) 地形、地势

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

(3) 最合理和最有效利用

本次估价报告根据法定图则及委托方提供的相关资料，评估宗地所处的规划情况和所在区域的实际情况，估价对象按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、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

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

本次评估宗地为股份公司集体用地，已纳入龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新单元，评估宗地的土地用途、使用年期、开发程度、规划指标的确定均依据委托方提供的合法文件确定或合理设定，符合合法原则。

(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。

本次开发完成后的物业价值选择市场比较法评估，此方法的基本原理是替代原理，即在正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应该具有相似的价格。

（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。

本次评估按照委托方提供的规划条件等资料，规划条件符合该片区的法定图则，遵循最有效利用原则。

（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）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。

本次委估宗地以委托方要求之日 2023 年 08 月 01 日为估价期日，并以该日的宗地现状、市场状况进行估价。

（7）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。本次估价对象位于深圳市龙岗区平湖街道，需根据估价期日的经济形势及所在区域内的土地开发情况，对地价做出合理的判断。

（8）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。

对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。本次评估采用剩余法，根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，扣除建筑物价格来估算土地价格。

(9) 公开市场原则

公开市场原则是指估价选取的估价依据和估价结论都可在公开市场存在或成立，公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格被称为公允价格。

估价对象按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在设定用途、设定土地使用权类型及土地使用权年限、设定开发程度条件、规划条件下、正常市场条件下的国有出让土地使用权价格，并且评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现，遵循公开市场原则。

(10) 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

根据现场查勘，估价对象位于深圳市龙岗区平湖街道，宗地周围环境较好，道路通达度较高，综合考虑，估价对象土地综合质量较优，对土地价格能产生良好的影响。

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;

(3) 虽然估价对象宗地位于深圳市公示(标定)地价覆盖范围内,但深圳市公示(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,故此运用公示(标定)地价系数修正法难以准确计算出估价对象的土地使用权价值水平;

(4) 估价对象项目用地更新后主要用途为二类居住用地(R2)、二类居住用地+商业用地(R2+C1),周边基本没有类似土地的出租案例,难以确定土地的租金水平,因此不适宜选用收益还原法进行评估;

(5) 估价对象为城市更新项目,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价值。

剩余法:剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

(二) 估价过程

根据委托方提供的相关资料,项目涉及深圳市平湖股份合作公司拥有的用地面积为 94,591.92 平方米,本次估价测算估价对象在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值。

A-1 运用剩余法求取整体项目土地的毛地价值:

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宗地价格的一种方法。

土地使用权价值=预期开发后房地产价值-拆迁费用-补缴地价-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-销售利润-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根据委托方提供的相关资料，估价对象用地面积为 94,591.92 平方米。

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周期为 6 年，包括前期 2 年，建设期 4 年，项目竣工即销售结束，设定开发期最后一年均匀销售；

③项目建设完成后物业 100%销售，公共配套用房、母婴房不可出售；

④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、估价对象开发完成价值测算

根据等同或相近区段的类似住宅用房市场价格，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：

设定与估价对象处于同一供求范围内的住宅标准：带花园及配套设施完善的超高

层住宅；钢筋混凝土框架结构，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，内部装修为毛坯，对讲可视系统到户。

比较案例选取：

鉴于估价对象所在区域周边可比实例较多，经估价人员对房地产现状查勘和市场进行调查，根据时点接近、地段相似的原则，仔细筛选，确定以下 3 个可比实例：

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	合正新悦润园	佳兆业金御佳园	融湖盛景花园
房地产位置	龙岗区平湖街道后园路西面	龙岗平湖街道守珍街与平安大道交汇处西南侧	龙岗区平湖街道平龙路与平吉大道交汇处
交易价格	42,800	44,000	45,900
交易日期	2022 年 7 月	2021 年 12 月	2022 年 11 月
交付标准	普通装修	普通装修	普通装修
交易方式	新房交易		
交易情况	正常		
用途	住宅		

比较因素条件说明表

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	合正新悦润园	佳兆业金御佳园	融湖盛景花园
房地产位置			平湖街道平湖社区	龙岗区平湖街道后园路西面	龙岗平湖街道守珍街与平安大道交汇处西南侧	龙岗区平湖街道平龙路与平吉大道交汇处
交易价格（元/㎡）			待估	42,800	44,000	45,900
交易日期			——	2022 年 7 月	2021 年 12 月	2022 年 11 月
交易方式			——	新房交易	新房交易	新房交易
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、区域发展速度较好，生活环境较好、片区品质较好、区域治安较好，规划前景较好	位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度较好，生活环境较好、片区品质较好、区域治安较好，规划前景较好	位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度较好，生活环境较好、片区品质较好、区域治安较好，规划前景较好	位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度较好，生活环境较好、片区品质较好、区域治安较好，规划前景较好
		区域繁华度	项目周边商业多为城中村和工业园底商，距平湖商业中心较远，区域繁华度一般	项目周边商业多为城中村和工业园底商，距平湖商业中心较远，区域繁华度一般	附近有华南城以及平湖大街、双拥大街、守珍街老商业圈等，区域繁华度较高	附近有华南城以及平湖大街、双拥大街、守珍街老商业圈等，区域繁华度较高



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	合正新悦润园	佳兆业金御佳园	融湖盛景花园
		交通便捷度	临近“富安大道路口”等公交车站，有 M172 路、M264 路、M265 路、M270 路、M283 路、M290 路、M311 路、M562 路、M385 路、M407 路途经附近，距地铁站较远，交通便捷度一般	附近有“平湖中心小学”公交站，有 977 路、M172 路、M228 路、M264 路、M265 路、M270 路、M283 路等公交线路途经，距离地铁较远，交通便捷度一般	附近有“平湖火车站总站”公交站，有 M318 路、M361 路等公交线路途经，距离地铁 10 号线“平湖”站较近，交通便捷度较高	附近有“平湖中心小学”公交站，有 977 路、B725 路、E10 路、M172 路、M265 路、M270 路、M283 路等公交线路途经，距离地铁 10 号线“平湖”站较近，交通便捷度较高
		景观	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观
		环境质量	位于龙岗区平湖街道，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，自然环境较好，人文环境较好，环境质量好	位于龙岗区平湖街道，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，自然环境较好，人文环境较好，环境质量好	位于龙岗区平湖街道，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，自然环境较好，人文环境较好，环境质量好	位于龙岗区平湖街道，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，自然环境较好，人文环境较好，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：兴文学校、龙岗区实验高级中学、深圳市龙岗区第五人民医院、深圳华侨医院、平湖体育中心、凤凰山国家公园等，外部配套设施较完善	附近有：平湖中心小学、守真小学、平湖中学、信德学校、平湖外国语学校、深圳市龙岗区第五人民医院、深圳华侨医院等外部配套设施较完善	附近有：平湖中心小学、守真小学、平湖中学、信德学校、平湖外国语学校、深圳市龙岗区第五人民医院、深圳华侨医院等外部配套设施较完善	附近有：平湖中心小学、守真小学、平湖中学、信德学校、平湖外国语学校、深圳市龙岗区第五人民医院、深圳华侨医院等外部配套设施较完善
		楼层	高层	高层	高层	高层
实物状况因素	土地实物状况	土地面积	土地面积适中	土地面积适中	土地面积适中	土地面积适中
		土地形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形
		地形	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用
		地势	地势平坦无起伏	地势平坦无起伏	地势平坦无起伏	地势平坦无起伏
		地质	水文地质条件较好	水文地质条件较好	水文地质条件较好	水文地质条件较好
		土壤	土壤紧密	土壤紧密	土壤紧密	土壤紧密
		土地开发程度	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、

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	合正新悦润园	佳兆业金御佳园	融湖盛景花园
	建筑物实物状况		土地平整等条件状况	土地平整等条件状况	土地平整等条件状况	土地平整等条件状况	土地平整等条件状况
			较好	较好	较好	较好	较好
		建筑规模	适中	适中	适中	适中	适中
		新旧程度	全新	全新	全新	全新	全新
		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	配备有智能管理系统, 设备设施完善
		装饰装修	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		空间布局	较优	较优	较优	较优	较优
		物业管理	设定小区内门禁出入、摄像头、保安, 品质较高	小区内门禁出入、摄像头、保安, 品质较高	小区内门禁出入、摄像头、保安, 品质较高	小区内门禁出入、摄像头、保安, 品质较高	小区内门禁出入、摄像头、保安, 品质较高
	权益状况调整	权属情况	清晰	清晰	清晰	清晰	清晰
		土地取得方式	出让	出让	出让	出让	出让
		用益物权设立情况	无	无	无	无	无
		担保物权设立情况	无	无	无	无	无
		租赁或占用情况	无	无	无	无	无
		拖欠税费情况	无	无	无	无	无
		查封情况	无	无	无	无	无

比较因素选择及调整指数说明:

A、交易日期: 考虑交易日期的不同成交价格存在差异而进行交易日期修正, 本次价值时点为 2023 年 08 月 01 日, 三个可比实例的交易日期分别为 2022 年 7 月、2021 年 12 月和 2022 年 11 月, 可比实例交易日期与价值时点相差约一年半, 近一年半内该片区一手住宅市场较稳定, 故不对交易日期进行修正。

B、交易方式: 三个可比实例均为正常交易, 无需进行交易方式修正, 故各可比实例的交易方式修正系数如下: 可比实例 A=B=C=100/100。

C、房地产状况调整, 使可比实例在自身状况下的价格成为估价对象状况下的价格的处理。包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整:

①区域规划: 根据所在区域的城市规划, 分为好、较好、一般、较差和差五个等级, 以本项目为基准, 相差一个等级, 修正 +/ - 2;

②区域繁华度：根据所在区域的区域繁华度，分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

③交通便捷度：根据所在区域的公交的便捷程度分为高、较高、一般、较低和低五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

④景观：根据景观状况分好、较好、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑤环境质量：根据所在区域的环境质量程度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑥基础设施完备度：根据所在位置的基础设施完备度分为完备、较完备、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑦外部配套设施完善度：根据所在位置的外部配套设施完善度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑧楼层：三个可比实例与估价对象均为高层，无需进行楼层修正，故各可比实例的楼层修正系数如下：实例 A=实例 B=实例 C=100/100。

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：分为适中、较大或较小、过大或过小三个等级，以本项目土地面积为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

②土地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以本项目土地形状是否规整为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

③地形：分为平原、丘陵、盆地、山地、高原五个等级，以本项目所在区域的地形特征为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

④地势：分为平坦、较平坦、较陡峭、陡峭四个等级，以本项目所在区域的地势特征为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑤地质：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以本项目所在区域地质为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑥土壤：分为紧密、较紧密、一般、较稀疏、稀疏五个等级，以本项目所在区域的土壤为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑦土地开发程度：分为好、较好、一般、较差和差五个等级，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，相差一个等级，修正 ± 2 ；

建筑物实物状况：

①建筑规模：分为适中、较小或较大、过小或过大三个等级，以本项目建筑规模为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

②新旧程度：分为全新、较新、一般、较旧四个等级，以本项目新旧程度为基准，修正 ± 5 ；

③设施设备：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

④装饰装修：分为毛坯、简易装修、普通装修、精装修四个等级，以本项目装修为基准，相差一个等级，修正 ± 4 ；

⑤空间布局：根据空间分区和空间布局合理与否分为合理、较合理、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑥物业管理：根据小区物业管理品质，分为高、较高、一般和较低四个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 ± 2 。

权益状况调整：

①权属情况：分为清晰、不清晰，以本项目权属清晰情况为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

②土地取得方式：分为出让、划拨两个方式，以本项目土地取得方式为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；



③用益物权设立情况：分为有、无两个等级，以本项目用益物权设立情况为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

④担保物权设立情况：分为有、无两个等级，以本项目担保物权设立情况为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑤租赁或占用情况：分为有、无两个等级，以本项目租赁或占用情况为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑥拖欠税费情况：分为有、无两个等级，以本项目拖欠税费情况为基准，相差一个等级，修正 ± 2 ；

⑦查封情况：分为有、无两个等级，以本项目查封情况为基准，相差一个等级，修正 ± 2 。

比较因素调整系数表

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	合正新悦润园	佳兆业金御佳园	融湖盛景花园
房地产位置			平湖街道平湖社区	龙岗区平湖街道后园路西面	龙岗平湖街道守珍街与平安大道交汇处西南侧	龙岗区平湖街道平龙路与平吉大道交汇处
交易价格（元/ m^2 ）			待估	42,800	44,000	45,900
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	100	102	102
		交通便捷度	100	100	102	102
		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
		楼层	100	100	100	100
	实物状况因素	土地面积	100	100	100	100
		土地形状	100	100	100	100
		地形	100	100	100	100



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	合正新悦润园	佳兆业金御佳园	融湖盛景花园
房地产位置				平湖街道平湖社区	龙岗区平湖街道后园路西面	龙岗平湖街道守珍街与平安大道交汇处西南侧	龙岗区平湖街道平龙路与平吉大道交汇处
交易价格（元/㎡）				待估	42,800	44,000	45,900
			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	100	100	
		设施设备	100	100	100	100	
		装饰装修	100	108	108	108	
		空间布局	100	100	100	100	
		外观	100	100	100	100	
		权益状况调整	权属情况	100	100	100	100
	土地取得方式		100	100	100	100	
	用益物权设立情况		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					0.93	0.89	0.89
修正后比准价格					39,804	39,160	40,851
权重（各取 1/3）					1/3	1/3	1/3
比较法评估单价（元/㎡）					40,000		

故建成后的住宅物业评估单价为 40,000 元/平方米, 同理可得其他用途物业建成后销售单价。

办公物业测算:

设定估价对象为处于同一供求范围内的办公物业, 为超高层建筑, 外墙为玻璃幕墙, 框架剪力墙结构, 十成新, 层高为 4.5 米, 内部装修为毛坯, 基本的水电安装, 临路状况良好, 办公案例具体如下:

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	万科珑城原点广场	远洋新干线远洋广场	融悦大厦
房地产位置	龙岗区龙城街道德政路	龙岗区龙城街道南联	龙岗区平湖街道
可比实例外观			
交易价格	29,700	25,900	24,000
交易日期	2022 年 6 月	2021 年 11 月	2023 年 7 月
成新率	全新	全新	较新
交易方式	挂牌		
交易情况	正常		
用途	办公		

采用比较法同理测算得出估价对象办公的评估单价为 25,000 元/平方米。

商业测算：

估价对象为集中商业 3 层及地下一层商业，周边多为临街商业交易案例，较少集中商业交易，故本次评估以首层临街商业为基准，对商业楼层修正后得出相应的评估单价。

采用比较法测得测算得出临街商业的评估单价为 56,500 元/平方米，现对其进行商铺类型和楼层修正，具体如下：

商铺类型：估价对象为集中商业，商铺经营时间受市场整体经营制约，商场一层有内外铺，且因商场公共使用面积占比远大于独立临街商铺，同时集中商业对经营商户的类型及相关资质有所限制，故综合考虑临街商铺和集中商业 1 层的各项因素，确定估价对象集中商业 1 层较临街商铺的类型修正系数为 0.85。

楼层修正：楼层级差是影响不同楼层商业物业价值的主要因素。对于商业物业而言，底层临街商业价值往往是最大的，且随着楼层的上升，其商业价值是趋减的；这种楼层价值规律反映在价格上就形成了楼层价格级差。楼层的价格级差有其自身的规律性，商业物业各楼层的价格（租金、售价）一般都是以首层作为基数，乘以一定的楼层梯度系数得来的。

参考《深圳市地价测算规则》中对商业楼层的修正系数，确定二层商业较集中一层商业的楼层修正系数为 0.6，三层商业较集中一层商业的楼层修正系数为 0.5，地下一层商业较集中一层商业的楼层修正系数为 0.7。

则综合修正得出商业的评估单价如下：

估价对象	商铺类型修正系数	楼层修正系数	修正说明	评估单价 (元/㎡)
首层临街商铺	1	1	—	56,500
地上一层商业 (集中商业)	0.85	1	以首层临街商铺为基准进行商铺类型修正	48,000
地上二层商业 (集中商业)	—	0.6	以集中 1 层商业为基准进行楼层修正	28,800
地上三层商业 (集中商业)	—	0.5		24,000
地下商业 (负一层)	—	0.7		33,600
菜市场 (地上二层)	—	0.85	以集中 2 层商业为基准进行楼层修正	24,500

1-2、项目在集体土地上的开发价值

序号	类型	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	开发总价值 (元)
1	商品住宅	239,143	40,000	9,565,720,000
2	地上一层商业	7,105	48,000	341,040,000
3	地上二层商业	8,608	28,800	247,910,400
4	地上三层商业	8,973	24,000	215,352,000
5	菜市场	358	24,500	8,771,000
6	办公	26,444	25,000	661,100,000
7	地下商业	8,577	33,600	288,187,200
合计		299,208		11,328,080,600

1-3、回迁安置情况

根据委托提供的资料，本项目需要对集体土地上的现状建筑物物业进行回迁安置，具体如下：

回迁安置面积统计表

序号	权利人	分类	土地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	置换物业面积 (㎡)			
					商品住宅	地下商业	地上一层商业	办公
1	其他 权利人	厂房及其配套		20,862.85	18,234.29			
2		厂房及其配套		18,978.61		6,511.39	7,105	5,558.40
3		厂房及其配套		2,389.42				2,580.57
4		厂房及其配套空地	6,685.62		7,688.46			
5		厂房及其配套空地	6,110.66					4,766.31
6		住宅		39,946.89	47,936.27			
7		住宅		1,101.31		1,255.49		
8		住宅空地	14,947.80		15,545.71			
9		住宅空地	122.68			132.49		
10		住宅空地	1,204.55					939.55
11		祖屋瓦房		2,791.95	4,355.44			
12		祖屋瓦房空地	1,361.76		1,566.02			
合计			30,433.07	86,071.03	95,326	7,899	7,105	13,845

1-4、（除回迁安置后）物业开发价值

序号	类型	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	开发总价值 (元)
1	商品住宅	143,817	40,000	5,752,680,000
2	地上一层商业	-	48,000	-
3	地上二层商业	8,608	28,800	247,910,400
4	地上三层商业	8,973	24,000	215,352,000
5	菜市场	358	24,500	8,771,000
6	办公	12,599	25,000	314,975,000
7	地下商业	678	33,600	22,780,800
合计		175,033		6,562,469,200

2、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性建筑货币补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费和其他相关费用等，测算过程详见下表：

临时性建筑物货币补偿：根据现场调查以及测算前提并结合委托方的意愿，本项目范围内其他权利人临时性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：

临时性建筑物货币补偿

权利人	房屋类型	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿金额 (元)
其他权利人	临时性建筑物	30,693.88	1,000	30,693,880

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，工业类二次装修补偿标准按 300 元/平方米，住宅类按 600 元/平方米，商业类按 800 元/平方米。

二次装修

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m²)	补偿标准 (元/m²)	补偿金额 (元)
1	股份公司及其他 权利人	工业类	42,230.88	300	12,669,264
2		住宅类	43,840.15	600	26,304,090
3		商业类	12,742.76	800	10,194,208
合计		——	98,813.79	——	49,167,562

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，工业类、住宅类和商业类按 40 元/平方米给予搬迁补偿，其中住宅类考虑二次搬迁费用。

搬迁补助费

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m²)	补偿标准 (元/m²)	补偿金额 (元)
1	股份公司及其他 权利人	工业类	42,230.88	40	1,689,235
2		住宅类	43,840.15	80	3,507,212
3		商业类	12,742.76	40	509,710
合计		——	98,813.79	——	5,706,157

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，本项目工业类市场租金大约为 28 元/平方米·月、住宅类市场租金大约为 30 元/平方米·月、商业类市场租金大约为 50 元/平方米·月，本项目对于置换物业给予 72 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	工业类	42,230.88	28	72	85,137,454
2		住宅类	43,840.15	30	72	94,694,724
3		商业类	12,742.76	50	72	45,873,936
合计		——	98,813.79	——	——	225,706,114

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, 本项目工业类市场租金大约为 28 元/平方米·月、商业类市场租金大约为 50 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	股份公司及	工业类	42,230.88	28	6	7,094,788
2	其他权利人	商业类	12,742.76	50	6	3,822,828
合计		——	54,973.64	——	——	10,917,616

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、不可预见费和建筑物拆除费用。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%。建筑物拆除费用是指项目范围内地上建筑物的拆除、清理费用。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	19,762,758
2	不可预见费	5%	16,109,566
3	建筑物拆除费用	按 150 元/m ² 计	14,822,069
合计			50,694,393

因此, 汇总以上临时性建筑物货币补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费和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:

拆迁补偿汇总表

序号	项目名称	补偿金额 (元)
1	临时性建筑货币补偿	30,693,880
2	二次装修	49,167,562
3	搬迁补助费	5,706,157
4	临时安置补助费	225,706,114
5	停产停业损失	10,917,616
6	其他相关费用	50,694,393
合计		372,885,722

3、应补缴地价的测算

本项目为城市更新项目, 具体测算过程如下:



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》，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，预测委估宗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，测算待估宗地价格的方法。

具体测算如下：

A-1、标定地价系数修正法

估价对象位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区范围内，根据深圳市标定地价成果“2023 年住宅、住宅标准宗地图”选取三个标准宗地案例：

A-1.1 住宅标准宗地情况详见下表：

比较因素条件说明表

比较因素		本项目	标准宗地编码 440300Z070129101	标准宗地编码 440300Z070128102	标准宗地编码 440300Z070146701
楼面地价（元/m ² ）		待估	13,088	14,121	13,512
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常	正常	正常	正常
估价期日		2023/3/20	2023/1/1	2023/1/1	2023/1/1
个别因素	自然条件	良好	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	六通一平，完善
	形状	较规则	较不规则	较规则	较不规则
	面积	面积较大	33,815 m ² ，面积较大	15,005.86 m ² ，面积适中	24,811.34 m ² ，面积适中
	容积率	6.96	2.93	5.3	4.61
	土地开发利用限制	无	无	无	无



其中：

交易日期：本次评估的估价期日为 2023 年 08 月 01 日，标定地价的价值期日为

2023 年 1 月 1 日，日期相近，故不做交易日期修正；

容积率：根据深圳市规划和自然资源局关于发布的《深圳市标定地价修正体系

表》，容积率修正如下：

比较因素	估价对象	标定宗地 A	标定宗地 B	标定宗地 C
容积率	6.96	2.93	5.3	4.61
容积率修正系数	0.9215	0.9882	0.9417	0.9524
修正指数	100	107	102	103

根据标定地价修正系数法对案例进行修正，形成标定地价因数条件指数表如下：

修正因素说明表

比较因素		标定宗地	标准宗地编码 440300Z070129101	标准宗地编码 440300Z070128102	标准宗地编码 440300Z070129401
宗地位置和名称		龙岗区平湖街道 平湖社区	深圳市龙岗区 G04211-0184 号地块	深圳市龙岗区 G05203-0091 号地块	深圳市龙岗区 G05306-0015 号地块
楼面地价（元/㎡）		待估	13,088	14,121	13,512
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	98	100	98
	面积	100	98	105	100
	容积率	100	107	102	103
	土地开发利用限制	100	100	100	100
修正后比准价格（元/㎡）			12,736	13,844	13,386
最终单价（元/㎡）（取整至十位）			13,320		

根据上述测算，可得出估价对象标定系数修正法测算所在地块住宅的楼面地价为

13,320 元/㎡，同理可得商业和办公的标定地价分别为 14,320 元/㎡和 8,350 元/㎡。

A-2、剩余法（整体估价）

A-2.1 住宅物业地价



开发价值

物业类型	建筑面积 (m²)	单价 (元/m²)	价值 (元)
住宅	334,606	40,000	13,384,240,000

建安成本

序号	项目名称	住宅成本		公共配套				总成本（元）
		单价（元/㎡）	金额（元）	单价（元/㎡）		金额（元）		
建筑面积（㎡）		334,606		13,749				
测算时点的价格指数		1.8072		1.7919				
1	土建	2,217	1,340,619,818	1,800		44,346,300		1,384,966,118
2	给排水	60	36,281,998	27.80		684,904		36,966,902
3	强电	140	84,657,995	160		3,941,893		88,599,888
4	弱电	74	44,747,797	74		1,823,126		46,570,923
5	消防	63.0	38,096,098	50		1,231,842		39,327,940
6	燃气	30	18,140,999	0		0		18,140,999
7	电梯	140	84,657,995	0		0		84,657,995
8	通风/空调	20	12,093,999	0		0		12,093,999
9	玻璃幕墙	0	0	0		0		0
10	公共装修	70	42,328,997	380		9,361,997		51,690,994
11	室外配套	140	84,657,995	140		3,449,157		88,107,152
12	地下室	单价（元/㎡）	2,500	面积（㎡）	153,165	价格指数	1.8066	691,769,723
13	幼儿园	单价（元/㎡）	2,100	面积（㎡）	4,800	价格指数	1.7919	18,062,352
第1-13项小计								2,560,954,985

其他

专业费用	115,242,974	建安成本的 4.5%
管理费用	102,438,199	建安成本的 4.0%
不可预见费用	89,633,424	建安成本的 3.5%
投资利息	1,017,388,973	4.75%，按 3 年计算
增值税	368,373,578	住宅按不含税售价 3%预征
城建税及教育费附加	44,204,829	增值税的 12.0%
印花税	6,139,560	不含税销售收入 0.05%
销售费用	368,373,578	不含税销售收入的 3%
物业专项维修资金	51,219,100	建安成本的 2%
土地增值税	260,317,328	按预征
成本利润	3,280,662,935	35%
购地税费	151,517,090	3.05%

则总地价=开发价值-建安成本-专业费用-管理费用-不可预见费-投资利息-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
=4,967,773,447 元

楼面地价=总地价/建筑面积=14,850 元/㎡（取整到十位）。

因此根据上述测算，可得出估价对象剩余法测算所在地块住宅的楼面地价为 14,850 元/㎡，同理可得商业和办公采用剩余法评估的楼面地价分别为 10,50 元/㎡和 7,240 元/㎡。

通过上述应用分析，剩余法和标定地价系数修正法从不同角度对待估宗地进行了分析和测算，均有一定的适宜性。根据估价对象的特点和本次估价的目的，在对区域地价水平及影响因素进行分析后，采用加权算术平均值确定待估宗地的最终估价结果。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%。

物业类型	采用标定地价修正法地价 (元/㎡)	采用剩余法地价 (元/㎡)	土地市场价格 (元/㎡) (取整到百位)
住宅	13,320	14,850	13,780
商业	14,320	10,550	13,190
办公	8,350	7,240	8,020



应补缴地价款详见下表:

土地类型	土地面积 (m ²)	用地面积占比 (%)	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	应补缴地价款 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		
旧屋村用地	23,871.61	34.29%	商品住宅	334,606	13,780	1	1	1	1	1	0.0628	99,291,043
			地上一层商业	9,940	13,190	1	1.0889	1	1	1	0.1130	5,531,783
			地上二层商业	12,044	8,020	1	1.0889	1	1	1	0.1130	4,075,483
			地上三层商业	12,554	8,020	1	1.0889	1	1	1	0.1130	4,248,058
			菜市场	500	8,020	0.3	1.0889	0.8	1	1	0.1130	40,606
			母婴室一层	60	13,190	1	1.0889	0.6	1	1	0.1130	20,035
			母婴室二层	60	8,020	1	1.0889	0.6	1	1	0.1130	12,182
			母婴室三层	50	8,020	1	1.0889	0.6	1	1	0.1130	10,151
			办公	37,000	8,020	1	1.1064	1	1	1	0.0941	10,593,644
			地下商业	12,000	13,190	1	1.0889	1	1	0.3	0.1130	2,003,463
国有已批用地 (除居住、商 业服务业用 地)改造为居 住、商业服务 业用地	27,926.43	40.13%	商品住宅	334,606	13,780	1	1	1	1	1	0.32	592,109,569
			地上一层商业	9,940	13,190	1	1.0889	1	1	1	0.90	51,562,130
			地上二层商业	12,044	8,020	1	1.0889	1	1	1	0.90	37,987,856
			地上三层商业	12,554	8,020	1	1.0889	1	1	1	0.90	39,596,442
			菜市场	500	8,020	0.3	1.0889	0.8	1	1	0.90	378,491
			母婴室一层	60	13,190	1	1.0889	0.6	1	1	0.90	186,744
			母婴室二层	60	8,020	1	1.0889	0.6	1	1	0.90	113,547
			母婴室三层	50	8,020	1	1.0889	0.6	1	1	0.90	94,623
			办公	37,000	8,020	1	1.1064	1	1	1	0.60	79,051,237
			地下商业	12,000	13,190	1	1.0889	1	1	0.3	0.90	18,674,413
国有已批居	9,828.90	14.12%	商品住宅	334,606	13,780	1	1	1	1	1	0.10	65,105,494



土地类型	土地面积 (m ²)	用地面积占比 (%)	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	应补缴地价款 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		
住、商业服务 业用地改造为 居住、商业服 务业用地			地上一层商业	9,940	13,190	1	1.0889	1	1	1	0.18	3,628,494
			地上二层商业	12,044	8,020	1	1.0889	1	1	1	0.18	2,673,255
			地上三层商业	12,554	8,020	1	1.0889	1	1	1	0.18	2,786,453
			菜市场	500	8,020	0.3	1.0889	0.8	1	1	0.18	26,635
			母婴室一层	60	13,190	1	1.0889	0.6	1	1	0.18	13,141
			母婴室二层	60	8,020	1	1.0889	0.6	1	1	0.18	7,990
			母婴室三层	50	8,020	1	1.0889	0.6	1	1	0.18	6,659
			办公	37,000	8,020	1	1.1064	1	1	1	0.15	6,953,672
			地下商业	12,000	13,190	1	1.0889	1	1	0.3	0.18	1,314,143
			商品住宅	334,606	13,780	1	1	1	1	1	0.11	58,124,636
历史用地处置	7,978.76	11.46%	地上一层商业	9,940	13,190	1	1.0889	1	1	1	0.20	3,272,154
			地上二层商业	12,044	8,020	1	1.0889	1	1	1	0.20	2,410,725
			地上三层商业	12,554	8,020	1	1.0889	1	1	1	0.20	2,512,807
			菜市场	500	8,020	0.3	1.0889	0.8	1	1	0.20	24,019
			母婴室一层	60	13,190	1	1.0889	0.6	1	1	0.20	11,851
			母婴室二层	60	8,020	1	1.0889	0.6	1	1	0.20	7,206
			母婴室三层	50	8,020	1	1.0889	0.6	1	1	0.20	6,005
			办公	37,000	8,020	1	1.1064	1	1	1	0.16	6,019,950
			地下商业	12,000	13,190	1	1.0889	1	1	0.3	0.20	1,185,086
			——									1,101,671,875
合计	69,605.70	100.00%										

则集体分摊的补缴地价为 $1,101,671,875 \times 71.47\% = 787,364,889$ 元。



4、房屋建安成本

根据委托方提供的相关资料，项目规划为住宅、办公、商业等。

房屋开发成本主要包括土建工程、安装工程、装饰装修工程、室外配套工程、地下室工程等项目，根据《深圳市建筑工程价格信息》及项目的自身状况，估算其建安成本如下：

建安成本费用表

序号	项目名称	住宅、商业成本		办公成本		公共配套		总成本（元）
		单价（元/㎡）	金额（元）	单价（元/㎡）	金额（元）	单价（元/㎡）	金额（元）	
	建筑面积（㎡）	239,143		60,187		8,870		
	测算时点的价格指数	1.8072		1.7576		1.7919		
1	土建	2,217	958,141,352	2,308	244,151,021	1,800	28,609,475	1,230,901,848
2	给排水	60	25,930,754	39.0	4,125,602	27.80	441,857	30,498,213
3	强电	140	60,505,092	160	16,925,547	160	2,543,064	79,973,703
4	弱电	74	31,981,263	74	7,828,066	74	1,176,167	40,985,496
5	消防	63	27,227,291	175	18,512,317	50	794,708	46,534,316
6	燃气	30	12,965,377	-	-	-	-	12,965,377
7	电梯	140	60,505,092	163.00	17,242,901	-	-	77,747,993
8	通风/空调	20	8,643,585	325.00	34,380,018	-	-	43,023,603
9	玻璃幕墙	-	-	208	22,003,212	-	-	22,003,212
10	公共装修/精装修	70	30,252,546	200	21,156,934	380	6,039,778	57,449,258
11	室外配套	140	60,505,092	140	14,809,854	140	2,225,181	77,540,127
12	地下室	单价（元/㎡）	2,500	面积（㎡）	122,028	价格指数	1.7971	548,241,297
13	幼儿园	单价（元/㎡）	2,100	面积（㎡）	3,430	价格指数	1.7919	12,907,056
第1-13项小计								2,280,771,499

房屋建安成本=2,280,771,499（元）

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安成本的4.5%。

$$\text{专业费用} = 2,280,771,499 \times 4.5\% = 102,634,717 \text{ (元)}$$

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4.0%。

$$\text{管理费用} = 2,280,771,499 \times 4.0\% = 91,230,860 \text{ (元)}$$

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,取房屋建安成本的3.5%。则

$$\text{不可预见费} = 2,280,771,499 \times 3.5\% = 79,827,002 \text{ (元)}$$

8、工程建设期利息

工程建设期利息是指在房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息,应计息项目包括购地总地价、购地税费、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,其中总地价、购地税费和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、管理费用和不可预见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5年期以上为4.90%。

$$\begin{aligned} \text{因此, 工程建设期利息} &= (V + 3.05\%V + \text{拆迁费用 (不含临时安置补助费)}) \times \\ &((1+r)^6 - 1) + (\text{临时安置补助费}/6) \times ((1+r)^{5.5} - 1) + (\text{临时安置补助费}/6) \times ((1+r)^{4.5} - 1) + \\ &(\text{补缴地价及税费}) \times ((1+r)^4 - 1) + (F \times 40\% + \text{临时安置补助费}/6) \times ((1+r)^{3.5} - 1) + \\ &(F \times 30\% + \text{临时安置补助费}/6) \times ((1+r)^{2.5} - 1) + (F \times 20\% + \text{临时安置补助费}/6) \times ((1+r)^{1.5} - 1) + \\ &(F \times 10\% + \text{临时安置补助费}/6 + \text{销售费用}) \times ((1+r)^{0.5} - 1) \end{aligned}$$

$$= 587,889,127 + 0.3426 \text{ 地价}$$

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，其中销售额为按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额，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，按 3% 进行预征。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%。

因此，增值税 = $6,562,469,200 \div (1+9\%) \times 3\% = 180,618,418$ （元）

城市维护建设税及教育费附加 = $180,618,418 \times (7\%+5\%) = 21,674,210$ （元）

根据国家及深圳市税法的相关规定，印花税税率为销售额（不含税）的 0.05%。

因此，本项目印花税 = $3,010,307$ （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，销售费用取销售收入（不含税）3%。

因此，销售费用 = $\text{销售收入} / 1.09 \times 3\% = 180,618,418$ （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，首期维修金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二，在办理该物业项目不动产首次登记前一次性划入市管理机构设立的物业专项维修资金专户。则：

物业专项维修资金 = $2,280,771,499 \times 2\% = 45,615,430$ （元）

12、土地增值税

至项目估价期日，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：

$$\text{土地增值税} = 135,512,029 \text{ 元}$$

13、确定客观开发利润

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建设周期，根据《建设项目经济评价方法与参数》，确定客观成本利润率为 30%。

$$\text{开发利润} = \text{房地产开发成本} \times \text{成本利润率}$$

$$= (\text{拆迁费用} + \text{补缴地价及税费} + \text{建安成本} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{不可预见费用} + \text{利息} + \text{销售费用} + \text{物业专项维修资金} + \text{购地税费} + \text{总地价}) \times 30\%$$

$$= 1,365,855,688 + 0.4119 \text{ 地价}$$

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、毛地价测算

$$\begin{aligned} \text{毛地总地价} &= \text{开发价值} - \text{拆迁费用} - \text{补缴地价} - \text{建造成本} - \text{管理费用} - \text{专业费用} - \text{不可预见费} - \text{利息} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{物业专项维修资金} - \text{土地增值税} - \text{开发利润} - \text{购地税费} \\ &= 169,717,790 \text{ 元} \end{aligned}$$

16、现状评估价值

经测算，现状物业评估价值为 117,825,994 元，具体详见深一统（评）字[2023]第 PHXCT-07014 号《房地产估价报告》。

17、项目土地价值测算

$$\text{规划条件下土地价值} = \text{毛地价} - \text{集体现状价值}$$

$$= 169,717,790 - 117,825,994$$

=51,891,796 (元)

土地单价=土地价值÷土地面积

=51,891,796÷94,591.92

=549 元/平方米 (取整到个位)

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值:

待估宗地面积: 94,591.92 平方米

地面单价: 549 元/平方米 (取整到个位)

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值: 人民币 51,891,796 元

大写: 人民币伍仟壹佰捌拾玖万壹仟柒佰玖拾陆元整

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》



附 件

附件一：委托书

附件二：宗地相关照片

附件三：估价对象位置图

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）

宗地相关照片



宗地现状



宗地现状



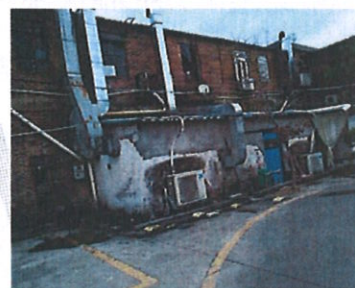
宗地现状



宗地现状



宗地现状



宗地现状

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：

兹委托贵司对我司涉及的深圳市龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目进行项目经济可行性研究分析，并对项目范围内的现状房地产、土地、非农建设用地指标进行价值评估，出具相应可研及评估报告。项目具体情况如下：

1、土地状况

项目位于深圳市龙岗区平湖街道，北临凤凰大道，南依平湖大道，富安大道南北向穿越其中。

项目更新单元用地面积 159,548.20 m²，拆除范围用地面积 132,345.40 m²，具体土地权属如下：

序号	用地类型	面积 (m ²)
1	国有已出让用地	37,755.33
2	城中村用地	20,020.77
3	旧屋村用地	27,366.65
4	未完善征转手续用地	50,699.54
拆除范围用地面积		132,345.40
5	拆除范围外更新单元范围内未完善征转手续用地	27,202.80
更新单元用地面积		159,548.20

2、地上建筑物状况

项目整体范围内建筑物信息汇总如下：

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m²)	临时性建筑物 水平投影面积(m²)	空地面积 (m²)
1	股份公司 (集体土地)	商业、办公及配 套用房	12,742.76	4,435.57	7,106.07
小计			12,742.76	4,435.57	7,106.07
2	其他权利人 (集体土地)	厂房及其配套	42,230.88	30,693.88	12,796.28
3		住宅	41,048.20		16,275.03
4		祖屋瓦房	2,791.95		1,361.76
小计			86,071.03	30,693.88	30,433.07
集体土地合计			98,813.79	35,129.45	37,539.14
5	其他权利人 (国有土地)	厂房及其配套	73,819.59	9,171.14	8,917.17
6		住宅	40,785.87	2,021.24	2,143.28
国有土地合计			114,605.46	11,192.38	11,060.45
总计			213,419.25	46,321.83	48,599.59

备注：炮楼为原地保留，基底面积为 273.95 m²，文物保护范围面积为 788 m²。

注：以上面积以最终实际测量数据为准。



3、项目其他权利人回迁情况

回迁安置面积统计表

序号	权利人	分类	土地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	置换物业面积 (m²)			
					商品住宅	地下商业	地上一层商业	办
1	其他权利人 (集体土地)	厂房及其配套		20,862.85	18,234.29			
2		厂房及其配套		18,978.61		6,511.39	7.105	5,558.40
3		厂房及其配套		2,389.42				2,580.57
4		厂房及其配套空地	6,685.62		7,688.46			
5		厂房及其配套空地	6,110.66					4,766.31
6		住宅		39,946.89	47,936.27			
7		住宅		1,101.31		1,255.49		
8		住宅空地	14,947.80		15,545.71			
9		住宅空地	122.68			132.49		
10		住宅空地	1,204.55					939.55
11		租屋瓦房		2,791.95	4,355.44			
12		租屋瓦房空地	1,361.76		1,566.02			
合计			30,433.07	86,071.03	95,326	7,899	7,105	13,845

4、项目规划

本项目设定土地初步规划为二类居住用地(R2)、二类居住用地+商业用地(R2+C1),

设定容积率为 6.96, 具体规划物业面积如下表所示:

项目规划指标(整体)

更新单元用地面积			159,548.20	m²
拆除范围用地面积			132,345.40	m²
规划建设用地面积			69,605.70	m²
容积率			6.96	-
计容积率建筑面积			484,247	m²
其中	住宅	商品住宅	334,606	m²
		租赁型人才住房	48,223	m²
	商业、办公及 旅馆业	地上一层商业	9,940	m²
		地上二层商业	12,044	m²
		地上三层商业	12,554	m²
		菜市场	500	m²
		母婴室	170	m²
		办公	37,000	m²
		地下商业	12,000	m²
	公共配套建筑面积			17,210
其中	幼儿园	4,800	m²	
	其他	12,410	m²	
不计容建筑面积（地下室）			191,720	m²

项目拆除范围内股份公司的集体用地合计约 94,591.92 m²，该面积占拆除范围用地的比例约 71.47%，最终股份公司分摊的规划指标如下：

项目规划指标（平湖股份公司）

更新单元用地面积			121,794.72	m²	
拆除范围用地面积			94,591.92	m²	
规划建设用地面积			49,747.19	m²	
容积率			6.96		
计容积率建筑面积			346,095	m²	
其中	住宅	商品住宅	239,143	m²	
		租赁型人才住房	34,465	m²	
	商业、办公及 旅馆业	地上一层商业	7,105	m²	
		地上二层商业	8,608	m²	
		地上三层商业	8,973	m²	
		菜市场	358	m²	
		母婴室	122	m²	
		办公	26,444	m²	
		地下商业		8,577	m²
		公共配套建筑面积		12,300	m²
其中	幼儿园	3,430	m²		
	其他	8,870	m²		
不计容建筑面积（地下室）			137,022	m²	

5、价值时点：本次委托咨询期日为 2023 年 08 月 01 日

6、估价目的：为委托方实施深圳市龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目合作开发的经济行为提供价值参考依据

深圳市平湖股份合作公司

2023 年 08 月 01 日

附件：集体现状明细

永久性建筑物明细表



序号	测绘编号	建筑结构	建筑性质	层数	基底面积(m²)	建筑面积(m²)	备注
1	01-04	钢筋混凝土	商业(酒店)	3	241.56	747.68	酒店
2	01-05	钢筋混凝土	商业	2	262.84	516.71	饭堂
3	01-06、01-08	钢筋混凝土、砖混	商业	2	1,633.26	2,484.56	
4	01-06-A	砖混	杂房	1	60.96	60.96	
5	01-06-B	砖混	泵房	1	15.13	15.13	
6	01-07	钢筋混凝土	办公	5	924.50	3,855.30	
7	05-46	砖混	配电房	1	19.58	19.58	
8	07-251	钢筋混凝土	商业	5	553.36	2,907.93	首层为商铺、2层及以上为公寓
9	09-01、09-03	钢筋混凝土	商业	2	909.18	1,511.38	
10	10-01	钢筋混凝土	商业	2	585.77	623.53	
合计					5,206.14	12,742.76	

临时性建筑物明细表

序号	测绘编号	结构	占地面积(m²)	水平投影面积(m²)	备注
1	01-04	铁皮棚	5.93	5.93	
2		砖铁房	21.14	21.14	
3	01-05	铁皮棚		63.25	
4	01-06、01-08	玻璃棚	14.45	14.45	
5		砖铁房		497.42	H: 2.8~3.1m
6		砖铁房	4.19	4.19	
7		铁皮棚		88.37	H: 2.9~3.15m
8	01-06-A	铁皮棚	21.33	21.33	
9	01-07	铁皮棚		116.93	
10		砖铁房		17.08	
11	07-330-1	砖铁房	307.39	307.39	H: 2.15~3.66m
12		铁皮棚	124.18	124.18	H: 2.15~3.66m
13		活动板房	211.99	431.40	
14	09-02	砖铁房	28.73	28.73	
15		铁皮棚	59.56	59.56	
16	09-02-4	砖铁房	3.77	3.77	
17	09-01、09-03	铁皮房	4.01	4.01	

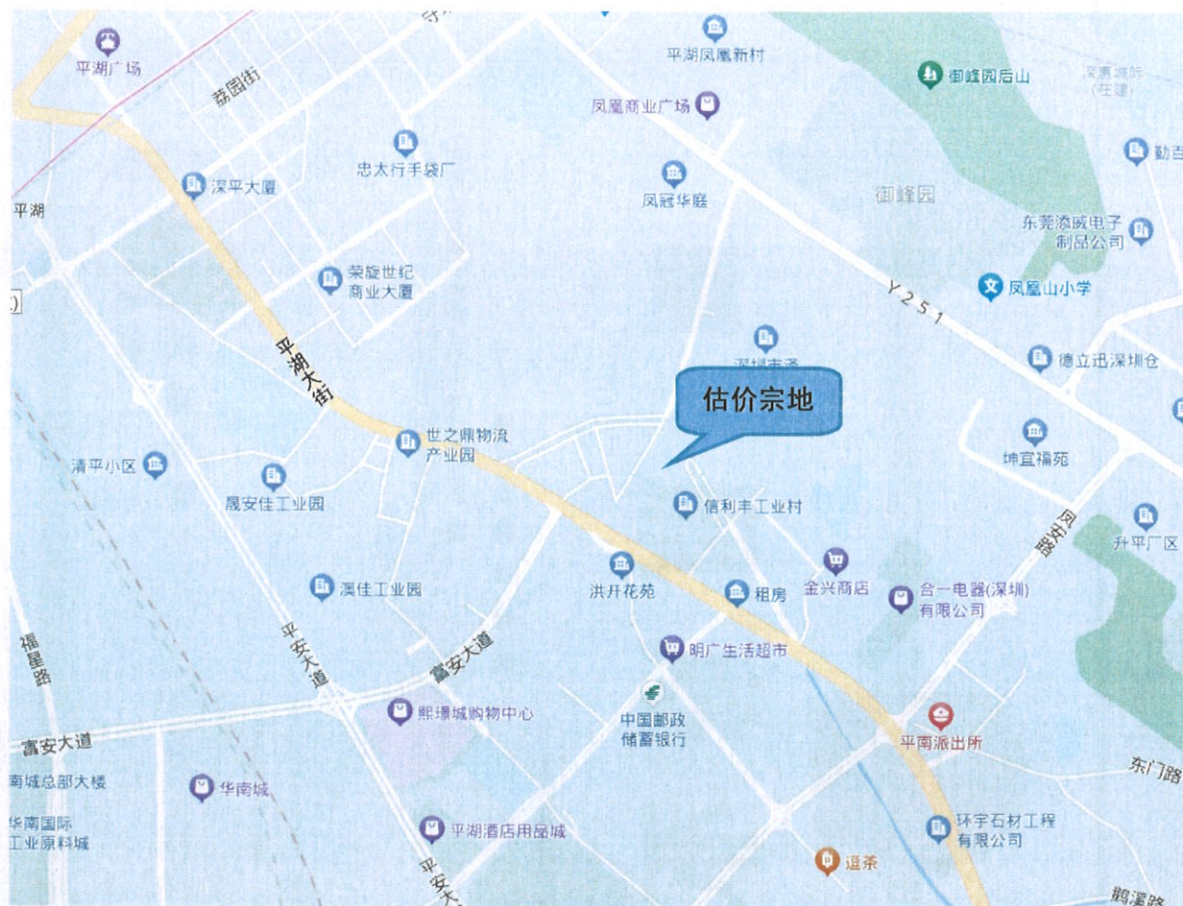
序号	测绘编号	结构	占地面积(m²)	水平投影面积(m²)	备注
18		铁皮棚	22.25	102.48	
19		砖铁房	33.16	33.16	
20	09-03-2	铁皮房	26.06	26.06	H: 2.64m
21	09-03-3	铁皮房	85.04	85.04	H: 2.87m
22	09-03-4	铁皮房	30.73	30.73	H: 2.67m
23	09-03-5	铁皮棚	50.92	50.92	H: 3.15~3.60m
24	09-03-6	铁皮棚	71.78	71.78	H: 2.74~2.95m
25	10-01	砖铁房	664.38	1,220.18	H: 2.9~3.2m
26	10-02、10-03	砖墙铁皮房	861.01	861.01	H: 2.2~5.3m
27	10-04	铁皮棚	145.08	145.08	H: 4.4~5.1m
合计				4,435.57	

构筑(附属)物

序号	构筑物		数量	规格					工程量	单位
	测绘编号	名称		长(m)	宽(m)	高/深(m)	厚/径(m)	投影面积(m²)		
1	01-04	铁梯	1	—	—	—	—	22.53	22.53	m²
2		水池1	1	2.16	3.35	1.25	—	—	9.05	m³
3		水池2	1	2.16	2.75	1.25	—	—	7.43	m³
4	01-05	铁梯	1	—	—	—	—	10.96	10.96	m²
5		水池	1	2.43	2.14	1.27	—	—	6.60	m³
6	01-06、 01-08	铁梯	1	—	—	—	—	12.82	12.82	m²
7		水池	1	—	—	1.1	—	40.28	44.31	m³
8		花坛	1	—	—	—	—	47.43	47.43	m²
9		铁梯	1	—	—	—	—	27.39	27.39	m²
10		围墙1	1	33.01	—	2.65	0.24	—	20.99	m³
11		围墙2	1	42.94	—	2.65	0.25	—	28.45	m³
12		亭	1	—	—	3.30	—	23.39	23.39	m²
13		小桥	1	—	—	—	—	5.37	5.37	m²
14		风水塘	1	—	—	1.4	—	81.02	113.43	m²
15		水泥地	1	—	—	—	0.05	8.11	8.11	m²
16		地砖面	1	—	—	—	0.2	1,031.76	1,031.76	m²
17	01-07	阁楼	1	—	—	—	—	8.00	8.00	m²
18		水池	1	—	—	2.05	—	8.65	17.73	m³
19		铁梯	1	—	—	—	—	9.02	9.02	m²
20	07-251	铺装地面	1	—	—	—	—	58.82	58.82	m²
21	07-330-1	门柱1	1	0.24	0.6	2.1	—	—	0.30	m³
22		门柱2	1	0.64	0.62	2.1	—	—	0.83	m³
23		铁门	1	3.42	—	2.1	—	—	7.18	m²
24		围墙	1	13.71	—	1.81	0.15	—	3.72	m³
25		花坛	1	—	—	0.2	—	23.55	23.55	m²
26		水泥地	1	—	—	—	0.15	635.71	635.71	m²
27	09-02	铁棚栏	1	21.41	—	2.05	—	—	43.89	m²
28		木架铁棚	1	—	—	—	—	8.30	8.30	m²
29		水泥地面	1	—	—	—	0.1	40.22	40.22	m²

序号	构筑物		数量	规格					工程量	单位
	测绘编号	名称		长(m)	宽(m)	高/深(m)	厚/径(m)	投影面积(m²)		
30		乒乓台	1	2.73	1.5	0.75	—	4.10	4.10	m²
31		围墙	1	9.74	—	2.5	0.13	—	3.17	m³
32		铁门	1	4.24	—	2.1	—	—	8.90	m²
33	09-01、 09-03	围墙1	1	4.07	—	2.1	0.18	—	1.54	m³
34		围墙2	1	7.91	—	2.03	0.1	—	1.61	m³
35		围墙3	1	7.45	—	1.8	0.1	—	1.34	m³
36		围墙4	1	8.28	—	1.8	0.1	—	1.49	m³
37		门墩	1	0.6	0.6	2.1	—	—	0.76	m³
38		铁门	1	4.22	—	1.88	—	—	7.93	m²
39		水泥地面	1	—	—	—	0.15	352.78	352.78	m²
40		地砖地面	1	—	—	—	—	34.05	34.05	m²
41		化粪池	2	—	—	—	—	—	2	个
42		铁梯	1	—	—	—	—	6.98	6.98	m²
43		水池	1	3.72	2	1.46	—	—	10.86	m³
44		铁栏杆	1	34.48	—	1	—	—	34.48	m²
45		洗手台	1	1.67	0.33	0.77	—	—	0.42	m³
46		伸缩门	1	9.02	0.55	1.63	—	—	9.02	m
47		花坛	1	—	—	—	—	16.89	16.89	m²
48	10-01	铁门1	1	4.9	—	2.45	—	—	12.01	m²
49		铁门2	1	4.4	—	3	—	—	13.20	m²
50		围墙1	1	2.8	—	3.4	0.15	—	1.43	m³
51		围墙2	1	1.6	—	3.3	0.16	—	0.84	m³
52		门柱	1	0.5	0.5	3	—	—	0.75	m³
53		门墩	1	0.42	0.42	3.3	—	—	0.58	m³
54		坡道	1	20.06	3.9	0.4~1.4	—	—	70.41	m³
55		水泥地面	1	—	—	—	0.2	2,138.64	2,138.64	m²
56		铺装地面	1	—	—	—	—	8.91	8.91	m²

估价对象位置图





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. 商事主体经营期间应当及时通过年报系统公示年度报告及年报信息，报送虚假信息，将受到信用惩戒。
3. 商事主体公示年度报告信息应当按照法定要求向公示系统公示年度报告信息。
4. 商事主体公示年度报告信息应当按照法定要求向公示系统公示年度报告信息。



国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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：B202344034

有效期：2023年1月1日至2023年12月31日

机构名称：深圳市统一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 月 日



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。





附记

估价师信息				备案日期：2023 年 6 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
彭结	土地估价专业人员	0078	温国焱	土地估价专业人员	0087
刘博	土地估价专业人员	0045	邱艳凤	土地估价专业人员	0023
蔡舜琴	土地估价专业人员	0146	李焕清	土地估价专业人员	0382
幸泽鹏	土地估价专业人员	0177	王秀丽	土地估价专业人员	0092
郑雪	土地估价专业人员	0030			
变更前信息				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	土地估价专业人员	0078	方维政	土地估价专业人员	0158
温国焱	土地估价专业人员	0087	刘博	土地估价专业人员	0045
邱艳凤	土地估价专业人员	0023	蔡舜琴	土地估价专业人员	0146
李焕清	土地估价专业人员	0382	幸泽鹏	土地估价专业人员	0177
王秀丽	土地估价专业人员	0092	郑雪	土地估价专业人员	0030

全国土地估价
监管系统
备案号 2019440553-008
2023.6.25

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.

姓名: 刘博
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 362402198004241018
ID No.

持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2013 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2033 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

中华人民共和国国土资源部

2012440045

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.

姓名: 温国焱
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 441402198409010735
ID No.

持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2013 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2033 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

中华人民共和国国土资源部

2012440087

