

房地产估价报告

估价报告编号：深一统（评）字[2023]第 PHXCT-07014 号

估价项目名称：权利人深圳市平湖股份合作公司所拥有的位于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的现状房地产价值评估报告

估价委托人：深圳市平湖股份合作公司

房地产估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

注册房地产估价师：廖蓉蓉（注册号：4420190366）

刘国勇（注册号：4420140111）

估价报告出具日期：二〇二三年八月十五日



致估价委托人函

深圳市平湖股份合作公司：

承蒙委托，我对位于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深圳市平湖股份合作公司所拥有的现状房地产进行估价，估价人员根据相关估价规范，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过现场勘察，市场调查研究，认真分析现有资料，并结合估价经验及对影响房地产现状价值因素进行分析，同时在合理的假设条件下形成了以下估价报告及估价结果，具体内容如下：

一、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。

二、估价对象：深圳市平湖股份合作公司所拥有的位于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现状房地产。

三、价值时点：结合本次估价目的及委托需求，以委托方要求之日 2023 年 08 月 01 日为价值时点。

四、价值类型：本次估价对象永久性建筑物价值为现状价值、临时性建筑物及构筑附属物是重置价值。

五、估价方法：收益法、成本法。

六、估价结果：总价值为¥117,825,994 元，大写人民币壹亿壹仟柒佰捌拾贰万伍仟玖佰玖拾肆元整，详见《估价结果明细表》。

法定代表人：



深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二三年八月十五日





估价结果明细表

序号	测绘编号	建筑结构	建筑性质	建筑/水平投影面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	01-04	钢筋混凝土	商业(酒店)	747.68	5,290	3,955,227
2	01-05	钢筋混凝土	商业	516.71	11,550	5,968,001
3	01-06、01-08	钢筋混凝土、砖混	商业	2,484.56	12,150	30,187,404
4	01-06-A	砖混	杂房	60.96	3,810	232,258
5	01-06-B	砖混	泵房	15.13	3,810	57,645
6	01-07	钢筋混凝土	办公	3,855.30	5,830	22,476,399
7	05-46	砖混	配电房	19.58	3,810	74,600
8	07-251	钢筋混凝土	商业	2,907.93	11,100	32,278,023
9	09-01、09-03	钢筋混凝土	商业	1,511.38	9,150	13,829,127
10	10-01	钢筋混凝土	商业	623.53	9,150	5,705,300
永久性建筑物小计				12,742.76		114,763,984
临时性建筑物小计				4,435.57	-	2,072,887
构筑附属物小计				-		989,123
总计						117,825,994

特别提示:

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

2、估价对象的房屋建筑面积、结构等有关数据及相关信息,我司引用委托方提供的数据,我们只进行了一般性查勘,并未对估价对象进行丈量,由此产生的一切后果与我司无关。

3、本次评估的永久性建筑物的评估价值是现状价值,临时性建筑物和构筑附属物的评估价值是重置价值。



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价的假设	2
二、估价的限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景分析	17
三、估价对象最高最佳利用分析	25
四、估价方法适用性分析	25
五、估价测算过程	26
六、估价结果确定	36
附 件	37

估价委托书复印件

估价对象位置图

估价对象实地查勘情况和相关照片

房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

注册房地产估价师资格证书复印件



估价师声明

我们郑重声明：

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

估价的假设和限制条件

一、估价的假设

一般假设：

- 1、委托方提供的资料属实。
- 2、估价对象合法、持续使用。
- 3、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得抵押的房地产。
- 4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、估价对象之用途、建筑面积参照委托方提供的测绘报告等资料所记载数据，均认为数据资料真实可靠，是可信和准确的。
- 6、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏。本次估价假定估价对象安全，无重大安全隐患和环境污染等。

未定事项假设：

本次估价对象土地性质为集体用地，未取得相关规划文件，估价对象现状用途主要为商业、办公和配套用房，本次以估价对象现状用途进行价值评估。

背离事实假设：

本项目不存在背离事实假设。

不相一致假设：

本项目不存在不相一致假设。

依据不足假设：

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

二、估价的限制条件

- 1、本估价报告及评估结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。
- 2、本估价结果是依据上述假设条件进行测算，若实际情况与之不符，估价结果应相应



调整或重新估价。

3、本报告所披露估价对象的权属仅以委托方所提供的资料为准，即权利人是深圳市平湖股份合作公司。本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。

4、所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

5、未经本估价机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

6、本报告估价并未考虑该房地产所抵押、担保等可能影响其价值的因素限制。

7、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

8、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。

9、本估价报告有效期为一年（2023年08月15日至2024年08月14日），如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

10、报告中所使用的货币为人民币。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市平湖股份合作公司

法定代表人：刘建基

注册地址：深圳市龙岗区平湖街道平湖社区高原路1号（仅限办公住所）

二、房地产估价机构

机构名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

法定代表人：彭结

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

统一社会信用代码：91440300279430242J

备案等级：壹级

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹0200011

三、估价目的

为委托方实施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、估价对象

根据委托方提供的相关资料，估价对象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深圳市平湖股份合作公司所拥有的永久性建筑物、临时性建筑物和构筑附属物，具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象位于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，权利人为深圳市平湖股份合作公司，现状房屋用途为商业、办公和配套用房。

2、估价对象土地状况



根据委托方提供的相关资料，估价对象的权利人为深圳市平湖股份合作公司，所在区域为深圳市龙岗区平湖街道，项目整体南临平湖大道、北临凤凰大道、西临高原路。土地形状呈较规则多边形，地形为平原，地势平坦无起伏，地面已做硬化，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。

3、估价对象房屋状况

根据委托方提供的相关资料及实地查勘，估价对象位于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，有 10 栋永久性建筑物、27 项临时性建筑物和 56 项构筑附属物。估价对象现状用途分别为商业、办公和配套用房，永久性建筑物面积合计为 12,742.76 平方米，临时性建筑物水平投影面积为 4,435.57 平方米。

估价对象外墙多为墙砖或涂料，内部为普通装修，设有水电安装等，基础设施较完善，综合成新率为六成至七成。

估价对象明细详见下表：

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 (m ²)	建筑面积 (m ²)	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 (m ²)	水平投影面积 (m ²)	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	
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: 3.64m
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	

构筑附属物明细表

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 (m ²)		
1	01-04	铁梯	1	—	—	—	—	22.53	22.53	m ²
2		水池 1	1	2.16	3.35	1.25	—	—	9.05	m ³
3		水池 2	1	2.16	2.75	1.25	—	—	7.43	m ³
4	01-05	铁梯	1	—	—	—	—	10.96	10.96	m ²
5		水池	1	2.43	2.14	1.27	—	—	6.60	m ³
6	01-06、01-08	铁梯	1	—	—	—	—	12.82	12.82	m ²
7		水池	1	—	—	1.1	—	40.28	44.31	m ³
8		花坛	1	—	—	—	—	47.43	47.43	m ²
9		铁梯	1	—	—	—	—	27.39	27.39	m ²
10		围墙 1	1	33.01	—	2.65	0.24	—	20.99	m ³
11		围墙 2	1	42.94	—	2.65	0.25	—	28.45	m ³



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)		
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	铁栅栏	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
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

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方的需求，本次估价以委托方要求之日 2023 年 08 月 01 日作为价值时点。

六、价值类型

本次评估的价值类型是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件的价值。即：

本报告中永久性建筑物的价值类型是现状价值，临时性建筑物、构筑附属物的价值类型是重置价值。

现状价值：估价对象在某一特定时间的实际状况下的价值；

重置价值：是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

七、估价原则

(1) 独立客观公正原则。站在中立的立场上，事实求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(2) 合法原则。估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(3) 替代原则。估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

(4) 价值时点原则。估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

八、估价依据

1、有关法律法规

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

(2) 《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，2019 年 8 月



26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)

(3) 《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，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)

(4) 《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)

2、相关技术规范和标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)
- (3) 《房地产估价技术指引》(SZDB Z 273—2017)

3、委托方提供的资料

- (1) 《估价委托书》复印件
- (2) 委托方提供的与估价对象相关的其它资料信息

4、估价人员调查的资料

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

九、估价方法

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

我们在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象房地产的特点和实际情况，确定采用收益法对永久性建筑物进行评估、采用成本法对临时性建筑物和构筑附属物进行评估，在确定估价方法时，主要出于以下考虑：

估价对象为集体未完善征转手续土地上物业，周边无同类房地产交易，无法收集交易案例，故不适宜采用比较法进行评估。

估价对象永久性建筑物现状用途为商业、办公和配套用房，所在片区的同类型物业租赁活动较为活跃，具有收益或潜在收益，适合采用收益法进行测算。因此，本次估价永久性建筑物采用收益法进行评估。

估价对象为已建成已在使用的房地产，故不适宜采用假设开发法进行评估。

估价对象临时性建筑物和构筑附属物：区域内造价标准较易获取，因此适宜采用成本法进行评估。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的估价方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论—商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。



十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2023 年 08 月 01 日的评估总价值为¥117,825,994 元，大写人民币壹亿壹仟柒佰捌拾贰万伍仟玖佰玖拾肆元整，详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

序号	测绘编号	建筑结构	建筑性质	建筑/水平投影面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总值 (元)
1	01-04	钢筋混凝土	商业（酒店）	747.68	5,290	3,955,227
2	01-05	钢筋混凝土	商业	516.71	11,550	5,968,001
3	01-06、01-08	钢筋混凝土、砖混	商业	2,484.56	12,150	30,187,404
4	01-06-A	砖混	杂房	60.96	3,810	232,258
5	01-06-B	砖混	泵房	15.13	3,810	57,645
6	01-07	钢筋混凝土	办公	3,855.30	5,830	22,476,399
7	05-46	砖混	配电房	19.58	3,810	74,600
8	07-251	钢筋混凝土	商业	2,907.93	11,100	32,278,023
9	09-01、09-03	钢筋混凝土	商业	1,511.38	9,150	13,829,127
10	10-01	钢筋混凝土	商业	623.53	9,150	5,705,300
永久性建筑物小计				12,742.76		114,763,984
临时性建筑物小计				4,435.57	-	2,072,887
构筑附属物小计				-		989,123
总计						117,825,994

十一、注册房地产估价师

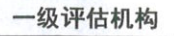
姓 名 注 册 号 签 名 签 名 日 期

廖蓉蓉 4420190366

廖蓉蓉 2023年08月15日

刘国勇 4420140111

刘国勇 2023年8月15日



2023 年 08 月 01 日

2023 年 08 月 01 日

2023 年 08 月 01 日至 2023 年 08 月 15 日

2023 年 08 月 01 日至 2023 年 08 月 15 日

12



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

（一）估价对象区位状况

1、地理位置——位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区。

2、交通便捷度——所处区域临近平湖大道、富安大道、凤凰大道、高原路和新祠堂路等城市主次干道，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、M359 路、M385 路、M407 路途经附近，距地铁站较远，交通便捷度一般。

3、商服繁华度——周边商业多为城中村和工业园底商，距平湖商业中心较远，区域商服繁华度一般。

4、公共配套设施——此地段内人文教育、医疗保健、娱乐休闲、餐饮服务等行业的不完善与繁盛，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。

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

6、周边环境——估价对象位于深圳市龙岗区平湖街道，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。

7、区位状况描述——位于深圳市龙岗区平湖街道，地理位置好。随着深圳市加大对龙岗区域的市政投资力度。街道区域内公共服务设施得到不断完善，现在大量的城市更新项目正在项目周边开展，随着深圳的城市化进程，预计在不久的将来，房地产将得到快速的发展。

（二）估价对象实物状况

根据委托方提供的相关资料，估价对象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深圳市平湖股份合作公司所拥有的永久性建筑物、临时性建筑物和构筑附属物，具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象位于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，权利人为深圳市平湖股份合作公司，现状房屋用途为商业、办公和配套用房。

2、估价对象土地状况

根据委托方提供的相关资料，估价对象的权利人为深圳市平湖股份合作公司，所在区域为深圳市龙岗区平湖街道，宗地整体北临凤凰大道、南临平湖大道、西临高原路。土地形状呈较规则多边形，地形为平原，地势平坦无起伏，地面已做硬化，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。

3、估价对象房屋状况

根据委托方提供的相关资料及实地查勘，估价对象位于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，有 10 栋永久性建筑物、27 项临时性建筑物和 56 项构筑附属物。估价对象现状用途分别为商业、办公和配套用房，永久性建筑物面积合计为 12,742.76 平方米，临时性建筑物水平投影面积为 4,435.57 平方米。

估价对象外墙多为墙砖或涂料，内部为普通装修，设有水电安装等，基础设施较完善，综合成新率为六成至七成。

估价对象明细详见下表：

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 (m ²)	建筑面积 (m ²)	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(m ²)	水平投影面积(m ²)	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	
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: 3.64m
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	

构筑附属物明细表

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(m ²)		
1	01-04	铁梯	1	—	—	—	—	22.53	22.53	m ²
2		水池1	1	2.16	3.35	1.25	—	—	9.05	m ³
3		水池2	1	2.16	2.75	1.25	—	—	7.43	m ³
4	01-05	铁梯	1	—	—	—	—	10.96	10.96	m ²
5		水池	1	2.43	2.14	1.27	—	—	6.60	m ³
6	01-06、01-08	铁梯	1	—	—	—	—	12.82	12.82	m ²
7		水池	1	—	—	1.1	—	40.28	44.31	m ³
8		花坛	1	—	—	—	—	47.43	47.43	m ²
9		铁梯	1	—	—	—	—	27.39	27.39	m ²
10		围墙1	1	33.01	—	2.65	0.24	—	20.99	m ³
11		围墙2	1	42.94	—	2.65	0.25	—	28.45	m ³



一级评估机构

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)		
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	铁栅栏	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
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

（三）估价对象权益状况

本次估价对象所在土地性质为集体用地，土地所有权人为深圳市平湖股份合作公司，未取得相关规划文件及产权资料，估价对象现状用途为商业、办公和配套用房，权利人为深圳市平湖股份合作公司。

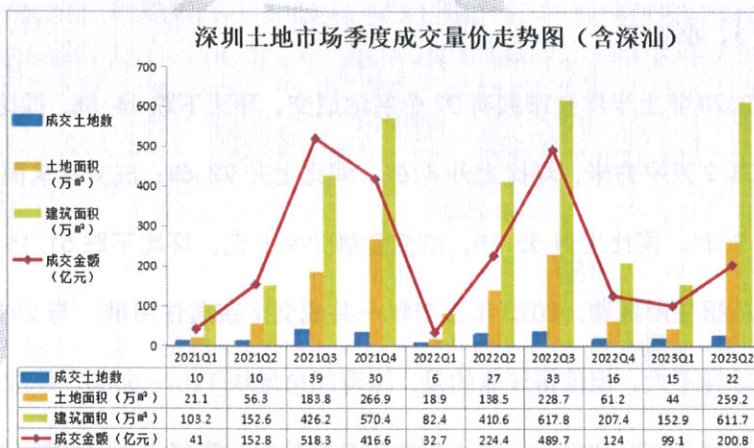
二、市场背景分析

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%

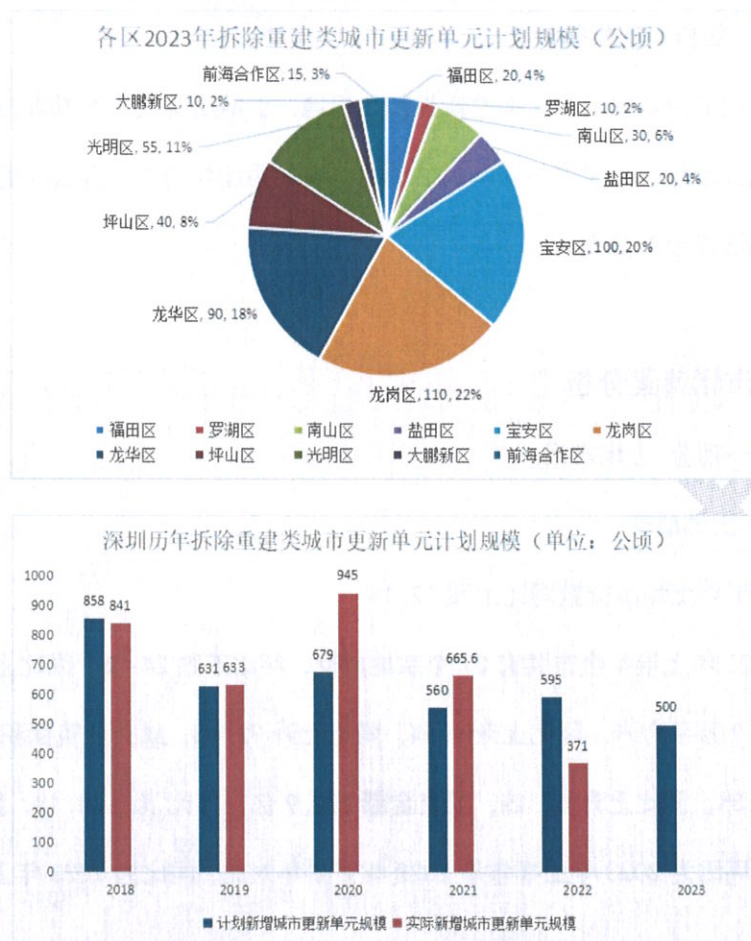
2023 年上半年全市共有 37 个宗地成交，环比下跌 24.5%，同比上升 12.1%；成交土地面积 303.2 万平方米，环比上升 4.6%，同比上升 92.6%；成交建筑面积 764.6 万平方米，环比下跌 7.3%，同比上升 55.1%；成交金额 299.9 亿，环比下跌 51.1%，同比上升 16.6%。（注：本文中环比为 2023 年上半年与 2022 年下半年对比，同比为 2023 年上半年与 2022 年上半年对比）。



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。

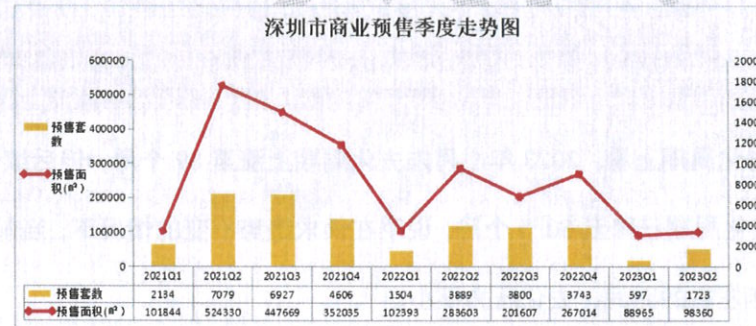
第二部分 商业市场

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

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%

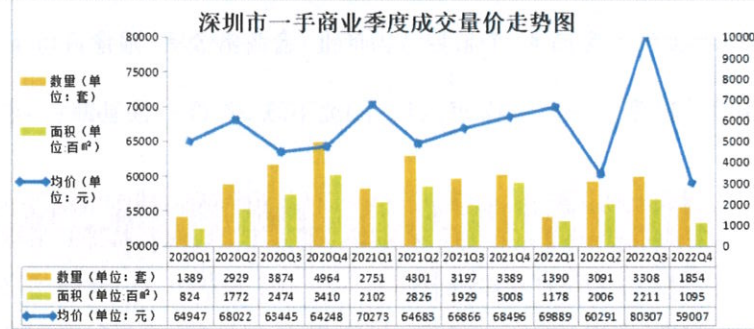


万平方米, 环比下跌 60.0%, 同比下跌 51.5%。

2、新房成交

一手商业用房成交套数下跌, 成交面积上涨

2023 年上半年全市一手商业成交 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%

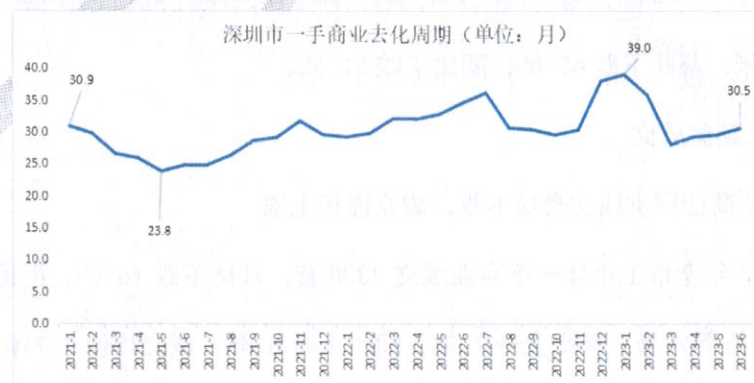


从各区域看，南山一手商业成交面积同比涨幅最大；大鹏则延续往年的零成交。

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(㎡)	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 (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

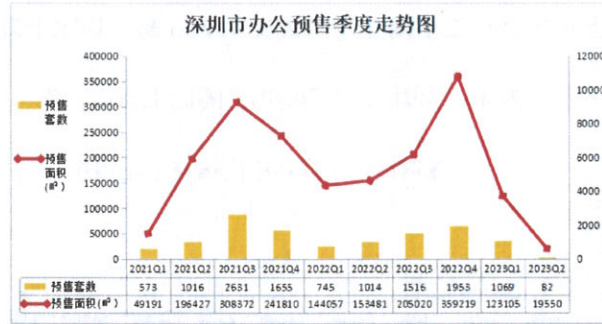
2023 年深圳商业用房供应量下降幅度较大，一手商业用房受供应影响成交套数也有所下跌，但成交建筑面积仍有微量上涨。二手商业用房方面，成交量同比环比均有显著上涨，市场走势较好。

第三部分 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

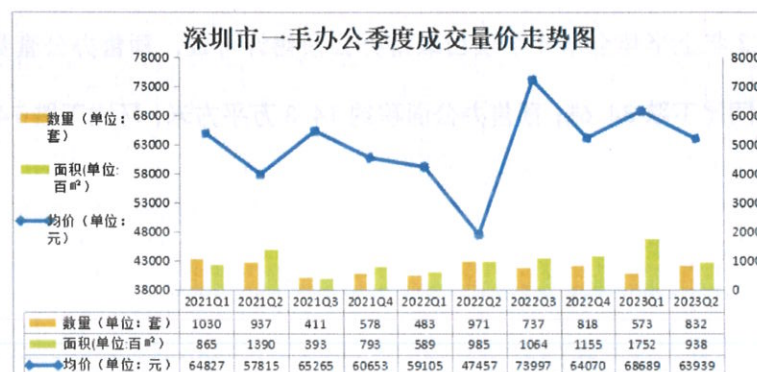
区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	31456.36	-67.8%	/	464	13.4%	/
福田	91648.46	/	/	605	/	/
南山	19550.24	-92.5%	-79.9%	82	-94.7%	-60.4%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	0	/	/	0	/	/
龙岗	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	0	/	/	0	/	/
光明	0	/	/	0	/	/
坪山	0	/	/	0	/	/
全市	142655.06	-74.7%	-52.1%	1151	-66.8%	-34.6%

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%。

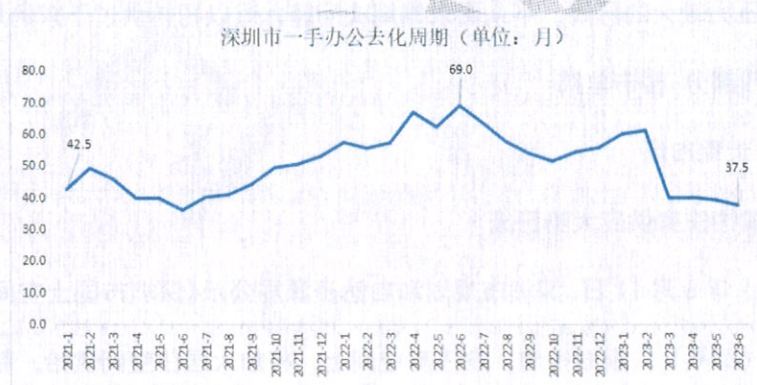
从各区域看，福田区成交量涨幅最大，坪山区成交量也有极大幅度增长，龙华、光明、大鹏、深汕则出现 0 成交。



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%

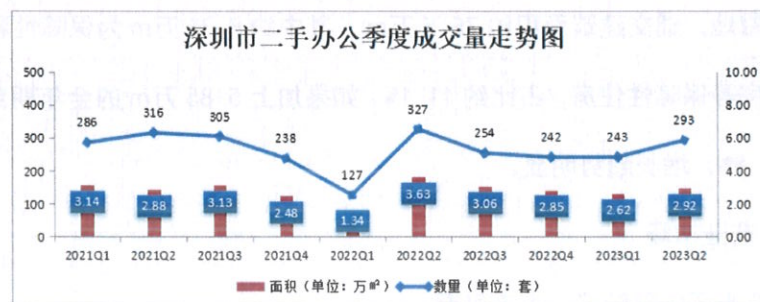
从去化周期上看，深圳市一手办公去化周期近一年来下降明显，至 2023 年 6 月末已降至 37.5 个月，办公市场供过于求的情况有所缓解，在当前供需情况下，仍需要 3 年左右的时间才能售罄存量一手办公用房，去化压力较大。



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 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(m²)	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。

第四部分 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^{m²}，其中约 31.7 万^{m²}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^{m²}，其中约 8.35 万^{m²}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^{m²}的全年期自持租赁住房，占比将达到 18.8%，增长趋势明显。

2、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。

3、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。

三、估价对象最高最佳利用分析

本次评估价值为估价对象现状价值和重置成本，因此不考虑其最高最佳利用分析。

四、估价方法适用性分析

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

我们在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象房地产的特点和实际情况，确定采用收益法对永久性建筑物进行评估、采用成本法对临时性建筑物和构筑附属物进行评估，在确定估价方法时，主要出于以下考虑：

估价对象为集体未完善征转手续土地上物业，周边无同类房地产交易，无法收集交易案例，故不适宜采用比较法进行评估。

估价对象永久性建筑物现状用途为商业、办公和配套用房，所在片区的同类型物业租赁活动较为活跃，具有收益或潜在收益，适合采用收益法进行测算。因此，本次估价永久性建筑物采用收益法进行评估。

估价对象为已建成已在使用的房地产，故不适宜采用假设开发法进行评估。

估价对象临时性建筑物和构筑附属物：区域内造价标准较易获取，因此适宜采用成本法进行评估。

五、估价测算过程

（一）永久性建筑物收益法评估

商业类：

设定标定商业房地产为小面积首层临街商铺，人流量较大，砼结构。装修标定：外墙贴马赛克、瓷砖或水刷石，内部刷白；建筑层高约 3.5 米，给排水系统齐全；消防包括悬挂式灭火器（干粉型）；通讯含电话线路铺设（不包括对讲机系统安装）。砼结构的非生产用房经济寿命为 60 年。

估价方法：标定商业房地产为经营性物业，适宜采用收益法。

收益法：是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

技术路线：选取同区域租金案例得到客观合理租金收益，然后测算客观的经营费用，前者减去后者得到净收益，然后选用租金每年递增的收益还原公式，得到估价对象的市场价值。

1、净租金的确定

（1）月租金收益

房地产在充分利用、没有空置状态下所能获得的归因于房地产的总收入，包括潜在月租金收益加上其他收入。

客观租金的确定：根据我公司估价人员的市场调查及收集相关资料、信息，随着片区内

配套设施的不断完善，区域将逐渐成熟，类似物业租金水平稳中有升，预计未来租金水平能够保持平稳上涨的趋势。同时结合估价对象自身的使用状况，确认估价对象所处地段类似房地产的月平均正常客观租金为 67 元/平方米（建筑面积）较合理。

（2）有效毛收入

从潜在毛租金收入中扣除空置和收租损失以后得到的归因于房地产的收入。

深圳市商业物业出租市场比较成熟，一般空置率较低，根据估价对象周边类似物业出租情况，并结合委估物业的自身情况，确定估价对象空置率为 8%。

（3）净收益

为有效毛收益扣除运营费用后的余值。

2、运营费用的确定

维持房地产正常使用或营业的必要费用。出租人应承担的运营费用一般包括房地产税（包括房产税、增值税及其附加、土地使用税）、保险费、维修费等。而物业管理费、水电费、有线电视及通信、燃气等费用一般由承租人负担。

（1）房地产税

通过查阅《深圳市房地产年鉴》等资料，深圳市房屋租赁交纳的房地产税如下：房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号）第四条规定，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%，或依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

（2）增值税及其附加

根据国家税务总局发布的关于《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》[财税（2016）36 号]、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（2016 年 16 号）相关规定，出租房屋，应缴纳增值税：

出租住房：应纳税款 = 含税销售额 ÷ (1+5%) × 1.5%

出租非住房：应纳税款 = 含税销售额 ÷ (1+5%) × 5%

具体税费标准如下：

设定权利人为法人（一般纳税人），则增值税 5%，房产税 12%，城市维护建设税为增值税的 7%，教育费及（地方）教育费附加为增值税的 5%。



(3) 印花税

依据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号）中印花税法目税率表规定，税目财产租赁合同包括租赁房屋、船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等，税率按租赁金额 0.1% 贴花，税额不足一元的按一元贴花，本次取租金收益的 0.1%。

(4) 房地产的保险费

房地产的保险费一般为建筑成本的 0.1%~0.2%，或按租金收入的 0.2%~0.5%。本次按重置成本的 0.1% 计取保险费。

(5) 维修费

维修费一般为建筑成本的 1%~3%，或为租金收入的 1%~2% 计。本次按重置成本的 2.5% 计取维修费。

(6) 土地使用税

城镇土地使用税：依据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》（2017 年第 3 号）的规定，该税按实际占用的土地面积分等级定额征收。根据深圳市征收城镇土地使用税各等级适用税额标准，按等级征收。

深圳市征收城镇土地使用税各等级适用税额标准					
土地等级	一级	二级	三级	四级	五级
每平方米年 税额/元	15	12	9	6	3

估价对象所在宗地位于深圳市龙岗区平湖街道，土地等级属于五级，对应的土地使用税为 3 元/平方米。

由于设定标定商业容积率为 2，则标定商业按建筑面积分摊应缴纳的土地使用税 = $3 \div 2 = 1.5$ 元/平方米。

3、相关参数的确定

(1) 收益年限

设定的标定商业为砼结构的非生产用房，经济寿命为 60 年，则收益年限按 60 年测算。

(2) 报酬率确定

根据深圳市房地产市场的实际情况及我们估价工作的经验，我们采取风险累加法确定估价对象的报酬率，即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。无风险报酬率取一年

期定期存款利率（即 1.5%），风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对估价对象房地产自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

①投资风险报酬率，是指当投资于收益不确定、具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿。房地产投资项目风险一般，取 2.0%。

②管理负担补偿率是指一项投资所要求管理付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券，本次取管理负担补偿率 1.5%。

③缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱。本次取缺乏流动性补偿率 1.5%。

④投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资和所得税抵扣优惠等，本次评估仅考虑易于获得融资的优惠率，取值 0.5%。

公式为：

房地产报酬率 = 无风险报酬率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

$$= 1.5\% + 2.0\% + 1.5\% + 1.5\% - 0.5\% = 6.0\%$$

（3）标定商业房地产的重新购建价格测算

建筑物成本一般由建安成本、前期费用、管理费用、投资利息、销售税费及开发利润等部分组成，具体测算过程如下：

序号	项目名称	计算方式/取值	金额（元/m ² ）
1	建安成本	根据《深圳市建设工程价格信息》及市场价格	2,000
2	前期费用	A+B+C+D	140
A	勘察设计费用	按建安费的 3%	60
B	建设监理费	按建安费的 1.5%	30
C	临时设施费	按建安费的 0.5%	10
D	其它专业费用	按建安费的 2%	40
3	管理费用	（建安成本）× 3%	60
4	投资利息	$(1+2+3) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1]$ (建安成本和管理费在 1 年内均匀投入)	96
5	销售费用	$P \times 2\%$ 销售费率取 2%	60



序号	项目名称	计算方式/取值	金额 (元/m ²)
6	销售税费	$P \times 5.38\%$	161
		销售税金取 5.38%	
7	利润	$(1+2+3+4+5) \times 20\%$	471
		成本利润率取 20%	
8	重置价格	建筑物重新购建价格	3,000

经测算，则标定商业的重置单价为 3,000 元/平方米。

4、押金收益

按 2 个月的押金计算押金收益，利率以中国人民银行公布的一年期存款基准利率 1.5% 为准。

5、测算公式的确定

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的估价方法。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

A——年纯收益

Y——报酬率

t——剩余收益年限

根据现状勘查，片区的整体商业租金都得到一定程度的上涨，租金前 25 年每年递增 4%，第 26 年起保持不变。

标定房地产（商业）收益法测算过程

序号	项 目	代号	公式及说明	税率	计算结果	单位
一	重置成本	c			3,000	
二	月租金单价	p			67.00	元/m ²
三	空置率	l	出租空置率		8%	
四	年总收益	W	$p \times 12 \times (1-l)$		739.68	元/m ²
五	年总费用	F	①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧		204.18	元/m ²
-1	年维修费	①	重置成本 × 2.5%	2.5%	75.00	元/m ²
-2	保险费	②	重置成本 × 0.1%	0.1%	3.00	元/m ²
-3	增值税	③	$W / (1+5\%) \times 5\%$	5%	35.22	元/m ²
-4	城市维护建设税	④	④ × 7%	7%	2.47	元/m ²
-5	教育费及（地方）教育费附加	⑤	④ × 5%	5%	1.76	元/m ²



标定房地产（商业）收益法测算过程

-6	印花税	⑥	$W/(1+5\%) \times 0.1\%$	0.1%	0.70	元/m ²
-7	房产税	⑦	$W/(1+5\%) \times 12\%$	12%	84.53	元/m ²
-8	土地使用税	⑧	根据土地等级		1.50	
六	年租金净收益	A	W-F		535.50	元/m ²
七	年押金收益		押金×年利率（押金为2个月）	1.5%	2.01	元/m ²
八	收益年限	n			60.00	年
九	报酬率	r			6.0%	
十	递增比率	s	前25年每年递增4%，第26年起保持不变		4.0%	
	市场评估单价	V	见上公式		15,000	元/m ²

因此，估价对象标定商业房地产的评估单价为15,000元/平方米。

以标定商业的评估价格为依据，将估价对象与标定商业评估价格进行可比因素修正，可得到各估价对象的评估价格，详见估价对象因素修正表：

商业类房地产因素修正

序号	基本情况	测绘编号	建筑结构 (层高\跨度 \承重等)	商业类型 (楼层 等)	房屋状 况(成新 度等)	人流量	其他	合计	评估单价 (元/m ²)
	标定商业	-	25	25	25	15	10	100	15,000
1	商业(2层)	01-05	25	18	18	8	8	77	11,550
2	商业(2层)	01-06、01-08	25	18	18	12	8	81	12,150
3	商业(5层)	07-251	25	15	18	8	8	74	11,100
4	商业(2层)	09-01、09-03	15	18	15	8	5	61	9,150
5	商业(2层)	10-01	15	18	15	8	5	61	9,150

同理，采用收益法可得标定办公房地产的评估单价为6,700元/平方米，相关修正如下：

办公类房地产因素修正

序号	基本情况	测绘编号	建筑结构 (层高\跨度 \承重等)	使用功能	房屋状 况(成新 度等)	用途	其他	合计	评估单价 (元/m ²)
	标准办公	-	30	25	25	10	10	100	6,700
1	商业(酒店)	01-04	30	18	18	6	7	79	5,290
2	办公	01-07	30	22	18	10	7	87	5,830

同理，采用收益法可得标定工业房地产的评估单价为5,600元/平方米，相关修正如下：

工业类房地产因素修正

序号	基本情况	编号	建筑结构 (层高\跨度 \承重等)	使用功能	房屋状 况(成新 度等)	用途	其他	合计	评估单价 (元/m ²)
	标准厂房	-	35	20	25	10	10	100	5,600
1	杂房	01-06-A	25	15	18	5	5	68	3,810
2	泵房	01-06-B	25	15	18	5	5	68	3,810
3	配电房	05-46	25	15	18	5	5	68	3,810

则，永久性建筑物评估结果如下：

序号	测绘编号	建筑结构	建筑性质	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	01-04	钢筋混凝土	商业（酒店）	747.68	5,290	3,955,227
2	01-05	钢筋混凝土	商业	516.71	11,550	5,968,001
3	01-06、01-08	钢筋混凝土、砖混	商业	2,484.56	12,150	30,187,404
4	01-06-A	砖混	杂房	60.96	3,810	232,258
5	01-06-B	砖混	泵房	15.13	3,810	57,645
6	01-07	钢筋混凝土	办公	3,855.30	5,830	22,476,399
7	05-46	砖混	配电房	19.58	3,810	74,600
8	07-251	钢筋混凝土	商业	2,907.93	11,100	32,278,023
9	09-01、09-03	钢筋混凝土	商业	1,511.38	9,150	13,829,127
10	10-01	钢筋混凝土	商业	623.53	9,150	5,705,300
永久性建筑物小计				12,742.76		114,763,984

（二）临时性建筑物和构筑附属物的重置成本法评估

（1）临时性建筑物、构筑附属物评估

在此处我们对测绘编号为 01-04 的临时性建筑物（砖铁房）进行测算，具体测算如下：

临时性建筑物、构筑附属物的评估单价测算表

测绘编号	01-04	备注
类型	砖铁房	
工程量(m ²)	21.14	
重置单价 (元/m ²)	建安成本	395
	管理费用	7.90
	投资利息	4.35
	投资利润	39.5
重置单价(元/m ²)	450	取整至十位
备注：表中的数据取值标准参考《深圳市建筑工程计价办法》、《深圳市建设工程价格信息》及深圳市市场价格信息。		

同理可得，其他估价对象临时性建筑物、构筑附属物的评估单价如下：

临时性建筑物评估结果表

序号	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	重置单价 (元/m ²)	评估价值(元)
1	01-04	铁皮棚	5.93	300	1,779
2		砖铁房	21.14	450	9,513
3	01-05	铁皮棚	63.25	300	18,975
4	01-06、01-08	玻璃棚	14.45	350	5,058



序号	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	重置单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
5		砖铁房	497.42	450	223,839
6		砖铁房	4.19	450	1,886
7		铁皮棚	88.37	300	26,511
8	01-06-A	铁皮棚	21.33	300	6,399
9	01-07	铁皮棚	116.93	300	35,079
10		砖铁房	17.08	450	7,686
11	07-330-1	砖铁房	307.39	450	138,326
12		铁皮棚	124.18	300	37,254
13		活动板房	431.40	600	258,840
14	09-02	砖铁房	28.73	450	12,929
15		铁皮棚	59.56	300	17,868
16	09-02-4	砖铁房	3.77	450	1,697
17	09-01、09-03	铁皮房	4.01	350	1,404
18		铁皮棚	102.48	300	30,744
19		砖铁房	33.16	450	14,922
20	09-03-2	铁皮房	26.06	400	10,424
21	09-03-3	铁皮房	85.04	350	29,764
22	09-03-4	铁皮房	30.73	350	10,756
23	09-03-5	铁皮棚	50.92	300	15,276
24	09-03-6	铁皮棚	71.78	300	21,534
25	10-01	砖铁房	1,220.18	500	610,090
26	10-02、10-03	砖墙铁皮房	861.01	550	473,556
27	10-04	铁皮棚	145.08	350	50,778
合计			4,435.57		2,072,887



构筑附属物评估结果表

序号	构筑物		数量	规格					工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	
	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	250	5,633
2		水池 1	1	2.16	3.35	1.25	—	—	—	9.05	m³	500	4,525
3		水池 2	1	2.16	2.75	1.25	—	—	—	7.43	m³	500	3,715
4	01-05	铁梯	1	—	—	—	—	10.96	—	10.96	m²	250	2,740
5		水池	1	2.43	2.14	1.27	—	—	—	6.60	m³	500	3,300
6		铁梯	1	—	—	—	—	12.82	—	12.82	m²	250	250
7	01-06、01-08	水池	1	—	—	—	—	40.28	—	44.31	m³	500	22,155
8		花坛	1	—	—	—	—	47.43	—	47.43	m²	450	21,344
9		铁梯	1	—	—	—	—	27.39	—	27.39	m²	250	6,848
10		围墙 1	1	33.01	—	2.65	0.24	—	—	20.99	m³	550	11,545
11		围墙 2	1	42.94	—	2.65	0.25	—	—	28.45	m³	550	15,648
12		亭	1	—	—	—	—	23.39	—	23.39	m²	1,000	23,390
13		小桥	1	—	—	—	—	5.37	—	5.37	m²	700	3,759
14	01-07	风水塘	1	—	—	—	—	81.02	—	113.43	m²	380	43,103
15		水泥地	1	—	—	—	0.05	8.11	—	8.11	m²	100	100
16		地砖面	1	—	—	—	0.2	1,031.76	—	1,031.76	m²	180	185,717
17		阁楼	1	—	—	—	—	8.00	—	8.00	m²	800	6,400
18		水池	1	—	—	—	—	8.65	—	17.73	m³	500	8,865
19	07-251	铁梯	1	—	—	—	—	9.02	—	9.02	m²	250	2,255
20		铺装地面	1	—	—	—	—	58.82	—	58.82	m²	150	8,823
21		门柱 1	1	0.24	0.6	2.1	—	—	—	0.30	m³	1,000	300
22	07-330-1	门柱 2	1	0.64	0.62	2.1	—	—	—	0.83	m³	1,000	830
23		铁门	1	3.42	—	2.1	—	—	—	7.18	m²	300	2,154
24		围墙	1	13.71	—	1.81	0.15	—	—	3.72	m³	550	2,046
25		花坛	1	—	—	0.2	—	23.55	—	23.55	m²	250	5,888
26		水泥地	1	—	—	—	0.15	635.71	—	635.71	m²	140	88,999
27	09-02	铁栅栏	1	21.41	—	2.05	—	—	—	43.89	m²	250	10,973
28		木架铁棚	1	—	—	—	—	8.30	—	8.30	m²	200	1,660



一级评估机构

序号	构筑物		数量	规格					工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)
	测绘编号	名称		长 (m)	宽 (m)	高/深 (m)	厚/径 (m)	投影面积 (m²)				
29	09-01、09-03	水泥地面	1	—	—	—	0.1	40.22	40.22	m²	120	4,826
30		乒乓台	1	2.73	1.5	0.75	—	4.10	4.10	m²	400	1,640
31		围墙	1	9.74	—	2.5	0.13	—	3.17	m³	550	1,744
32		铁门	1	4.24	—	2.1	—	—	8.90	m²	300	2,670
33		围墙 1	1	4.07	—	2.1	0.18	—	1.54	m³	550	847
34		围墙 2	1	7.91	—	2.03	0.1	—	1.61	m³	550	886
35		围墙 3	1	7.45	—	1.8	0.1	—	1.34	m³	550	737
36		围墙 4	1	8.28	—	1.8	0.1	—	1.49	m³	550	820
37		门墩	1	0.6	0.6	2.1	—	—	0.76	m³	1,000	760
38		铁门	1	4.22	—	1.88	—	—	7.93	m²	300	2,379
39		水泥地面	1	—	—	—	0.15	352.78	352.78	m²	140	49,389
40		地砖地面	1	—	—	—	—	34.05	34.05	m²	150	5,108
41	10-01	化粪池	2	—	—	—	—	—	2	个	4,000	8,000
42		铁梯	1	—	—	—	—	6.98	6.98	m²	250	1,745
43		水池	1	3.72	2	1.46	—	—	10.86	m³	500	5,430
44		铁栏杆	1	34.48	—	1	—	—	34.48	m²	250	8,620
45		洗手台	1	1.67	0.33	0.77	—	—	0.42	m³	600	252
46		伸缩门	1	9.02	0.55	1.63	—	—	9.02	m	800	7,216
47		花坛	1	—	—	—	—	16.89	16.89	m²	250	4,223
48		铁门 1	1	4.9	—	2.45	—	—	12.01	m²	300	3,603
49		铁门 2	1	4.4	—	3	—	—	13.20	m²	300	3,960
50		围墙 1	1	2.8	—	3.4	0.15	—	1.43	m³	550	787
51		围墙 2	1	1.6	—	3.3	0.16	—	0.84	m³	550	462
52		门柱	1	0.5	0.5	3	—	—	0.75	m³	1,000	750
53	门墩	1	0.42	0.42	3.3	—	—	0.58	m³	1,000	580	
54	坡道	1	20.06	3.9	0.4~1.4	—	—	70.41	m³	500	35,205	
55	水泥地面	1	—	—	—	0.2	2,138.64	2,138.64	m²	160	342,182	
56	铺装地面	1	—	—	—	—	8.91	8.91	m²	150	1,337	
合计											989,123	



六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2023 年 08 月 01 日的评估总价值为¥117,825,994 元，大写人民币壹亿壹仟柒佰捌拾贰万伍仟玖佰玖拾肆元整，详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

序号	测绘编号	建筑结构	建筑性质	建筑/水平投影面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总值 (元)
1	01-04	钢筋混凝土	商业（酒店）	747.68	5,290	3,955,227
2	01-05	钢筋混凝土	商业	516.71	11,550	5,968,001
3	01-06、01-08	钢筋混凝土、砖混	商业	2,484.56	12,150	30,187,404
4	01-06-A	砖混	杂房	60.96	3,810	232,258
5	01-06-B	砖混	泵房	15.13	3,810	57,645
6	01-07	钢筋混凝土	办公	3,855.30	5,830	22,476,399
7	05-46	砖混	配电房	19.58	3,810	74,600
8	07-251	钢筋混凝土	商业	2,907.93	11,100	32,278,023
9	09-01、09-03	钢筋混凝土	商业	1,511.38	9,150	13,829,127
10	10-01	钢筋混凝土	商业	623.53	9,150	5,705,300
永久性建筑物小计				12,742.76		114,763,984
临时性建筑物小计				4,435.57	-	2,072,887
构筑附属物小计				-		989,123
总计						117,825,994

特别提示：

- 1、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准，本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 2、估价对象的房屋建筑面积、结构等有关数据及相关信息，我司引用委托方提供的数据，我们只进行了一般性查勘，并未对估价对象进行丈量，由此产生的一切后果与我司无关。
- 3、本次评估的永久性建筑物的评估价值是现状价值，临时性建筑物和构筑附属物的评估价值是重置价值。



附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 5、注册房地产估价师资格证书复印件

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 (m ²)	临时性建筑物 水平投影面积(m ²)	空地面积 (m ²)
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		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

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	m²
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	铁栅栏	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

估价对象实地查勘情况和相关照片



现状外观



现状外观



现状外观



现状外观



现状外观



现状外观



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定期公示年度报告及其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统公示系统或扫描右下方的二维码查询。
3. 各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。企业应当披露《企业信息公示暂行条例》第1条规定的向社会公示的企业信息。



登记机关
2022年03月25日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200011

企业名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘
测有限公司

统一社会信用代码：91440300279430242J

法定代表人：彭结

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

有 效 期：至 2024年08月23日

备 案 等 级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微
信公众号，进入“粤建办事”扫码
查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年03月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

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

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00296403

姓名 / Full name

刘国勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362425198212100433

注册号 / Registration No.

4420140111

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨询
勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-10

持证人签名 / Bearer's signature



4420140111

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

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

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00225415

姓名 / Full name

廖蓉蓉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

44142219910812232X

注册号 / Registration No.

4420190366

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨询
勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-10-25

持证人签名 / Bearer's signature

