

房地产估价报告

估价报告编号：深一统（评）字[2023]第 PHXCT-07015 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更新单元范围内拆除范围外未完善征转手续用地价值评估报告

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：刘国勇（注册号：4420140111）

廖蓉蓉（注册号：4420190366）

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更新单元范围内拆除范围外深圳市平湖股份合作公司所拥有的未完善征转手续用地进行估价，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，市场调研研究，认真分析现有资料，并结合估价经验及对影响房地产价值因素进行分析，同时在合理的假设条件下形成了以下估价报告及估价结果，具体内容如下：

一、估价目的：为委托方实施深圳市龙岗区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更新单元范围内拆除范围外 27,202.80 平方米未完善征转手续用地。

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：本次估价对象为未完善征转手续用地现状利用条件下的土地现状价值。

五、估价方法：收益法。

六、估价结果：总价值为¥92,489,520 元，大写人民币玖仟贰佰肆拾捌万玖仟伍佰贰拾元整；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

权利人	土地性质	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
深圳市平湖股份合作公司	未完善征转地手续用地	27,202.80	3,400	92,489,520

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、估价对象的土地面积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看, 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、本次仅考虑土地现状价值, 评估的是估价对象现状利用条件下的土地现状价值。



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	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8
估价技术报告	9
一、估价对象描述与分析	9
二、市场背景分析	10
三、估价对象最高最佳利用分析	12
四、估价方法适用性分析	12
五、估价测算过程	12
六、估价结果确定	18
附 件	19

《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、估价人员是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)进行分析，形成意见和结论，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、土地面积参照委托方提供的资料所记载数据，均认为数据资料真实可靠，是可信和准确的。

未定事项假设：

本次估价对象土地性质为集体未完善征转手续用地，位于项目的拆除范围外，根据城市更新政策，不纳入更新项目规划核算，因此本次评估估价对象现状利用条件下的价值，未考虑用地规划情况。

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、根据委托方所提供的委托书，确定土地为未完善征转手续用地，以委托方提供的资料为准，我司对其不作认定。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。

10、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。

11、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。

四、估价对象

根据委托方提供的相关资料，估价对象为深圳市平湖股份合作公司所拥有的未完善征转手续用地，具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象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更新单元范围内拆除范围外未完善征转手续用地，土地权利人为深圳市平湖股份合作公司，位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区。

2、估价对象土地状况

本次估价对象深圳市平湖股份合作公司拥有的位于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更新单元范围内拆除范围外用地，土地面积约 27,202.80 平方米，具体状况如下：

土地实物状况描述表			
所在位置		深圳市龙岗区平湖街道平湖社区	
土地性质	未完善征转地手续用地	土地面积 (m ²)	27,202.80
土地平整程度	土地平整	土地形状	较规则
地形地势	地处平原，地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
四至	南临平湖大道、北临凤凰大道、西临高原路		
基础设施	给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气等		
现状描述	估价对象现主要为空地、道路		

3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《估价委托书》等相关资料，估价对象为 27,202.80 平方米集体未完善征转手续用地，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平湖社区，于价值时点无他项权利状况。

五、价值时点

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

六、价值类型

本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的现状价值。

现状价值：估价对象在某一特定时间的实际状况下的价值。

七、估价原则

(1) 独立客观公正原则。站在中立的立场上，事实求是、公平正直的评估出对各方估

价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(2) 合法原则。估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(3) 最高最佳利用原则。在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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

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

八、估价依据

1. 有关法律法规

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

(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三十二号，根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（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订）

2. 相关技术规范 and 标准

(1) 《城市用地分类规划与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）

(2) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

(3) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

(4) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

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

本次估价对象土地可采用比较法、收益法、成本逼近法和剩余法估价。

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），因此也不适宜采用市场比较法；

估价对象现为空地，具有收益或潜在收益，片区内同类型空地的租金较易取得，因此适合采用收益法进行测算；

由于估价对象为集体未完善征转手续土地，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现状价值，所以不宜采用成本逼近法；

估价对象为集体未完善征转手续土地，无详尽用地规划指标，无法计算其开发价值，故不宜采用剩余法；

综上所述，本次评估采用收益法对估价对象进行测算。

收益法：是将待估土地未来正常年纯收益，以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2023 年 08 月 01 日的评估总价值为¥92,489,520 元，大写人民币玖仟贰佰肆拾捌万玖仟伍佰贰拾元整；详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

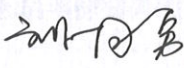
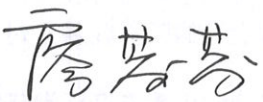
币种：人民币

权利人	土地性质	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
深圳市平湖股份合作公司	未完善征转地手续用地	27,202.80	3,400	92,489,520

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，由此引起的后果不承担任何责任；
- 2、估价对象的土地面积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看，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、本次仅考虑土地现状价值，评估的是估价对象现状利用条件下的土地现状价值。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
刘国勇	4420140111		2023 年 8 月 15 日
廖蓉蓉	4420190366		2023 年 08 月 15 日

十二、实地查勘期

2023 年 08 月 01 日

十三、估价作业期

2023 年 08 月 01 日至 2023 年 08 月 15 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物概况

1、估价对象基本状况

估价对象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更新单元范围内拆除范围外未完善征转手续用地，土地权利人为深圳市平湖股份合作公司，位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区。

2、估价对象土地状况

本次估价对象深圳市平湖股份合作公司拥有的位于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更新单元范围内拆除范围外用地，土地面积约 27,202.80 平方米，具体状况如下：

土地实物状况描述表			
所在位置		深圳市龙岗区平湖街道平湖社区	
土地性质	未完善征转手续用地	土地面积 (m ²)	27,202.80
土地平整程度	土地平整	土地形状	较规则
地形地势	地处平原，地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
四至	南临平湖大道、北临凤凰大道、西临高原路		
基础设施	给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气等		
现状描述	估价对象现主要为空地、道路		

(二) 估价对象权益状况

根据委托方提供的《估价委托书》等相关资料，估价对象为 27,202.80 平方米集体未完善征转手续用地，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，于价值时点无他项权利状况。

(三) 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，南临平湖大道、北临凤凰大道、西临高原路。

2、交通便捷度——所处区域临近平湖大道、凤凰大道、富安大道、高原路、新祠堂路

等城市主次干道，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。

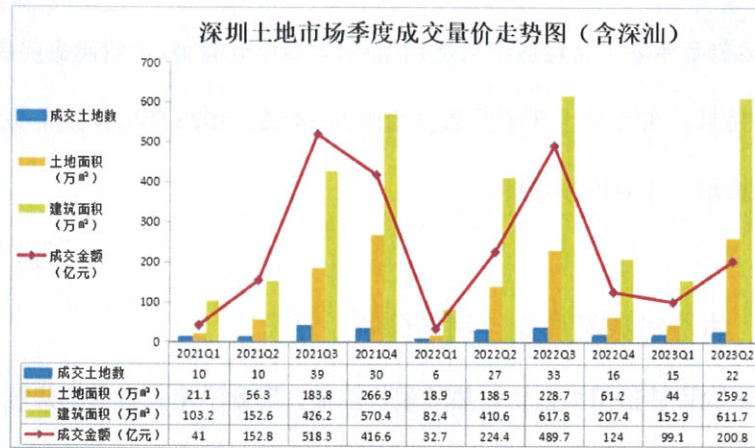
7、区位状况描述——位于深圳市龙岗区平湖街道，地理位置好。随着深圳市加大对龙岗区域的市政投资力度。街道区域内公共服务设施得到不断完善，现在大量的城市更新项目正在项目周边开展，随着深圳的城市化进程，预计在不久的将来，房地产将得到快速的发展。

二、市场背景分析

1、土地成交

上半年土地成交数同比上涨 12.1%

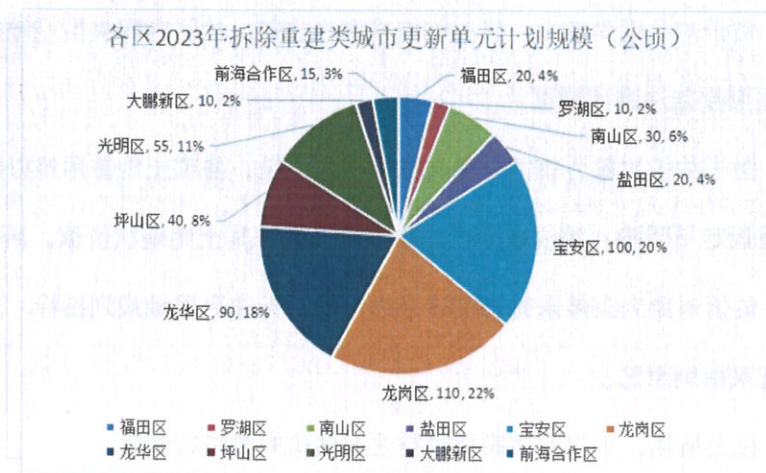
2023 年上半年全市共有 37 个宗地成交，环比下跌 24.5%，同比上升 12.1%；成交土地面积 303.2 万平方米，环比上升 4.6%，同比上升 92.6%；成交建筑面积 764.6 万平方米，环比下跌 7.3%，同比上升 55.1%；成交金额 299.9 亿，环比下跌 51.1%，同比上升 16.6%。（注：本文中环比为 2023 年上半年与 2022 年下半年对比，同比为 2023 年上半年与 2022 年上半年对比）。



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/ m^2 (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 m² 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。

三、估价对象最高最佳利用分析

本次评估价值为估价对象的现状价值，因此不考虑其最高最佳利用分析。

四、估价方法适用性分析

本次估价对象土地可采用比较法、收益法、成本逼近法和剩余法估价。

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），因此也不适宜采用市场比较法；

估价对象现为空地，具有收益或潜在收益，片区内同类型空地的租金较易取得，因此适合采用收益法进行测算；

由于估价对象为集体未完善征转手续土地，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现状价值，所以不宜采用成本逼近法；

估价对象为集体未完善征转手续土地，无详尽用地规划指标，无法计算其开发价值，故不宜采用剩余法；

综上所述，本次评估采用收益法对估价对象进行测算。

收益法：是将待估土地未来正常年纯收益，以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。

五、估价测算过程

针对范围内涉及 27,202.80 平方米未完善征转手续用地评估按照土地现状价值进行评估测算，具体测算过程如下：

技术路线：选取同区域土地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。

$$P=a/(r-s)$$

式中：P：土地收益价格

a：土地纯收益(或地租)

r：土地还原利率

s：土地年递增比率

1、估算土地年总收益

年总收益是指待估宗地按法定用途和最有效用途出租或自行使用，在正常情况下，适当考虑空置率，合理利用土地应取得的持续而稳定的年收益或年租金，包括租金收入、押金利息收入等。

土地月租金：根据周边市场调查结合估价对象实际状况确定土地月租金为 12.50 元/㎡/

月，相关案例及测算如下：

项目名称	案例位置	土地面积 (㎡)	租金 (元/㎡.月)	土地状况
可比实例A	平湖街道华南城旁空地	8,000	14	地面平整、已做硬化
可比实例B	平湖街道新木路空地	500	14	地面平整、已做硬化
可比实例C	平湖街道丹平快速旁空地	2,000	13	地面平整、已做硬化

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
项目位置	龙岗区平湖街道	平湖街道华南城旁空地	平湖街道新木路空地	平湖街道丹平快速旁空地
月租金 (元/㎡)	待估	14	14	13
用途	空地	空地	空地	空地
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2023/3/20	2023年3月	2023年3月	2023年3月
区位因素	区域规划	位于深圳市龙岗区平湖街道，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	位于深圳市龙岗区平湖街道，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	位于深圳市龙岗区平湖街道，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
	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、	附近有“华南城地铁站”公交站，有979路、B878路、M181路、M261路、M300	附近有“新木老街”公交站，有979路、M181路等公交线路途经，距离地铁10
				临近“良安田”等公交车站，有M407路途经附近，距地铁站较远，交通便捷度一

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
	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	路、M311 路、M498 路等公交线路途经,距地铁 10 号线“华南城”站较近,交通便捷度较高	号线“木古”站较近,交通便捷度较高	般
道路通达度	较高	较高	较高	较高
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:新木小学、万达广场、华南城交易广场、平湖生态园等,外部配套设施较完善	附近有:新木小学、新木社区公园、书香公园、平湖生态园、深圳菁华中英文实验中学(新校区)等,外部配套设施较完善	附近有:良安田学校、良安田社区公园等外部配套设施一般
个别因素	自然条件	良好	良好	良好
	开发程度	六通未平整,较完善	六通一平,完善	六通一平,完善
	土地形状	较规则	规则	规则
	土地面积	27,202.8 m ² ,面积较大	8,000 m ² ,面积适中	500 m ² ,面积较小
	地势	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

比较因素修正系数说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目位置	龙岗区平湖街道	平湖街道华南城旁空地	平湖街道新木路空地	平湖街道丹平快速旁空地
月租金(元/m ²)	待估	14	14	13
土地用途	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
估价期日	100	100	100	100
区位因素	区域规划	100	100	100
	交通便捷度	100	103	100
	道路通达度	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100
	外部配套设施完善度	100	100	98
个别因素	自然条件	100	100	100
	开发程度	100	103	103
	土地形状	100	103	103

比较因素修正系数说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地面积	100	103	100	103
地势	100	100	100	100
地质	100	100	100	100
修正后比准价格（元/㎡）		12.44	12.81	12.14
所占权重		1/3	1/3	1/3
租金单价（元/㎡·月）		12.50		

土地有效年租金：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土地的收入。深圳市土地出租市场比较成熟，一般空置率较低，根据估价对象周边类似土地出租情况，并结合委估土地的自身情况，确定估价对象空置率为 10%。

2、确定年总费用

总费用是指利用土地进行经营活动时正常合理的必要年支出。包括两税一费（增值税、城市维护建设税、教育费及（地方）教育费附加）、土地管理费、土地维护费、土地使用税费等。

（1）年增值税费用：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的规定，土地出租增值税税率按年收益税外价 5%收取。

（2）城市维护建设税费用及其他税费：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》有关规定，城市维护建设税按增值税的 7%收取，教育费及（地方）教育费附加按增值税的 5%收取。

（3）确定年土地管理费：土地管理费用是指出组织和管理房地产物业出租活动所必要的费用，包括人员工资及福利费、办公费等。根据对深圳市同类土地出租的调查，目前管理费用比率一般在 2%~4%，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，年土地管理费按土地年收益的 3%收取。

（4）确定年土地维护费：根据土地出租市场调查，年土地维护费费用按土地年收益的 2%收取。

（5）确定年土地使用税费：根据《关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》，该宗用地处于深圳市龙岗区平湖街道为五级用地，测算年土地使用税费费用按 3 元/㎡计取。

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（工业用 地为 8）	12（工业用 地为 6）	9（工业用地 为 5）	6（工业用地 为 3）	3（工业用地 为 2）
注：个人自用非营业用的房屋用地暂缓征收城镇土地使用税					

3、土地纯收益

从总收益中扣除总费用相关税费等，即为纯收益，土地年纯收益=年有效毛租金收入-年增值税费用-城市维护建设税-教育费及（地方）教育费附加-土地管理费费用-土地维护费费用-土地使用税费。

4、土地还原率

采用累加法求取报酬率，即以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用中国人民银行最近公布的一年定期存款年利率 1.5%（2015 年 10 月 24 日起执行）。风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，根据深圳市的经济发展现状、房地产市场发展状况及发展趋势、估价对象用途等因素，经综合评定，风险调整值取 4.0%，则报酬率为 $1.5\%+4.0\%=5.5\%$ 。

5、土地递增比例

我们根据前面的分析确认估价对象于价值时点时的客观的、合理的市场租金，且在其未来收益年限的租金一直保持一定比例的年均上涨。同时，我们结合估价对象所在区域的同类土地的聚集度、成熟度以及未来的升值潜力综合确定估价对象未来的土地递增比例为 2%。

6、测算收益期限

本次评估的土地属于集体未完善征转手续土地，设定本次土地价值收益期限为无限年。

则具体取值、测算过程及计算结果详见《土地收益价值测算表》。

土地收益价值测算表

序号	项目(或费用) 名称	计算公式	参数		金额(元/㎡)
1	土地月租金	根据市场调查综合确定			12.50
2	土地年有效毛租金	月租金收入(1-空置率)×12	空置率	10%	135.00
3	增值税	年收益÷(1+5%)×5%	综合费率	5.00%	6.43



序号	项目(或费用) 名称	计算公式	参数		金额(元/m ²)
4	城市维护建设税	增值税×7%		7.00%	0.45
5	教育费及(地方)教育 费附加	增值税×5%		5.00%	0.32
6	年土地管理费	年收益×3%	管理费	3.00%	4.05
7	年土地维护费	年收益×2%	维护费	2.00%	2.70
8	土地使用税费	土地等级为五级, 费用 3 元			3.00
9	年纯收益 a	(2)-[(3)+(4)+(5)+(6)+(7) + (8)]	a		118.05
10	土地还原率 r	安全利率+和风险调整值	r	5.50%	
11	土地年递增比率 s	根据市场调查综合确定	s	2.00%	
12	剩余年限	n		∞	
13	土地评估单价	$P=a/(r-s)$	P		3,400.00

因此, 估价对象土地无限年期现状评估单价为 3,400 元/平方米(取整到百位)。



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¥92,489,520 元，大写人民币玖仟贰佰肆拾捌万玖仟伍佰贰拾元整；详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

权利人	土地性质	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估总值 (元)
深圳市平湖股份合作公司	未完善征转地手续用地	27,202.80	3,400	92,489,520

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、估价对象的土地面积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看，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、本次仅考虑土地现状价值，评估的是估价对象现状利用条件下的土地现状价值。



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

估价对象位置图



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、非农建设用地区域指标进行价值评估，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
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	

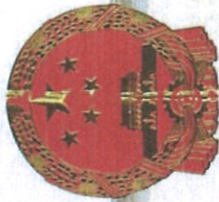
构筑(附属)物

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





营业执照

统一社会信用代码
91440300279430242J



名称 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 彭结

成立日期 1997年08月08日
住所 深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦3001、3002、3003

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描上方二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第二十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关
2022年03月25日

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>



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
有限公司

统一社会信用代码: 91440300279430242J

法定代表人: 彭结

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

有效期: 至 2024年08月23日

备案等级: 壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微
信公众号, 进入“粤建办事”扫码
查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2022年04月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



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

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