

非农建设用地指标估价报告

估价报告编号：深一统（评）字[2023]第 PHXCT-07016 号

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范围内涉及深圳市平湖股份合作公司所拥有的
20,020.77 平方米非农建设用地指标的市场价值评估
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，我公司对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范围内涉及深圳市平湖股份合作公司所拥有的 20,020.77 平方米非农建设用地指标的市场价值进行估价。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，认真研究，认真分析现有资料，并结合估价经验及对影响房地产价值因素进行分析，同时在合理的假设条件下形成了以下估价报告及结果，具体内容如下：

一、估价目的：为委托方实施深圳市龙岗区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 20,020.77 平方米非农建设用地指标。

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：本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：总价值为¥120,124,620 元（取整），大写人民币壹亿贰仟零壹拾贰万肆仟陆佰贰拾元整，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	类型	项目位置	非农建设用地指标面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
深圳市平湖股份合作公司	非农建设用地指标	深圳市龙岗区平湖街道平湖社区	20,020.77	6,000	120,124,620

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、估价对象的指标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、根据委托方提供的相关资料, 非农建设用地指标面积为 20,020.77 平方米, 如最终情况发生变化, 需另行评估;
- 4、本次估价评估的是估价对象的市场价值。



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	5
九、估价方法	6
十、估价结果	8
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	13
五、估价测算过程	13
六、估价结果确定	18
附 件	19
1、《估价委托书》复印件	
2、估价对象位置图	
3、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
4、注册房地产估价师资格证书复印件	



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

估价假设：

一般假设：

- 1、委托方提供的资料属实。
- 2、估价对象合法、持续使用。
- 3、估价对象权属清晰无异议。
- 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、估价对象的用途、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：

本项目不存在未定事项假设。

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，委托方提供有关估价对象相关资料，我司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、本估价报告及估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
- 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、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。



4、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。

5、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。

6、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。

7、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。

8、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。

9、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

根据委托方提供的资料，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范围内涉及深圳市平湖股份合作公司拥有的 20,020.77 平方米非农建设用地指标。具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象为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范围内，项目位于龙岗区平湖街道平湖社区，非农建设用地指标面积 20,020.77 平方米，权利人为深圳市



平湖股份合作公司。

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，土地现状权属性质为集体用地，所在区域为龙岗区平湖街道。本项目涉及的非农建设用地指标面积合计 20,020.77 平方米。

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

本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的市场价值。

市场价值：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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。

(5) 最高最佳原则。是估价对象的一种最可能的使用，是指法律上允许、技术上可行、经济上可能，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用

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）
- (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) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，施行日期：2008 年 1 月 1 日，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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

2、相关技术规范和标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（自 2015 年 12 月 1 日起实施）
- (2) 《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

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，确定采用比较法对估价对象进行评估，在确定估价方法时，主要出于以下考虑：

估价对象为非农建设用地指标，在同一供需圈内成交的可比案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围。

估价对象为非农建设用地指标，不产生潜在收益，因此不适宜采用收益法进行评估。

估价对象非土地或者在建工程，因此不宜采用假设开发法进行评估。

估价对象为非农建设用地指标，重置成本无法核算，因此不宜采用成本法进行评估。

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



十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2023 年 08 月 01 日的总价值为¥120,124,620（取整）元，大写人民币壹亿贰仟零壹拾贰万肆仟陆佰贰拾整；详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

估价估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			比较法	
非农建设用地指标	评估单价（元/㎡）		6,000	6,000
	评估总值（元）		120,124,620	120,124,620

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、估价对象的指标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、根据委托方提供的相关资料，非农建设用地指标面积为 20,020.77 平方米，如最终情况发生变化，需另行评估；
- 4、本次估价评估的是估价对象的市场价值。

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 8 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、凤凰山国家矿山公园等。

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，现在有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

估价对象为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范围内，项目位于龙岗区平湖街道平湖社区，非农建设用地指标面积 20,020.77 平方米。

（三）估价对象权益状况

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。

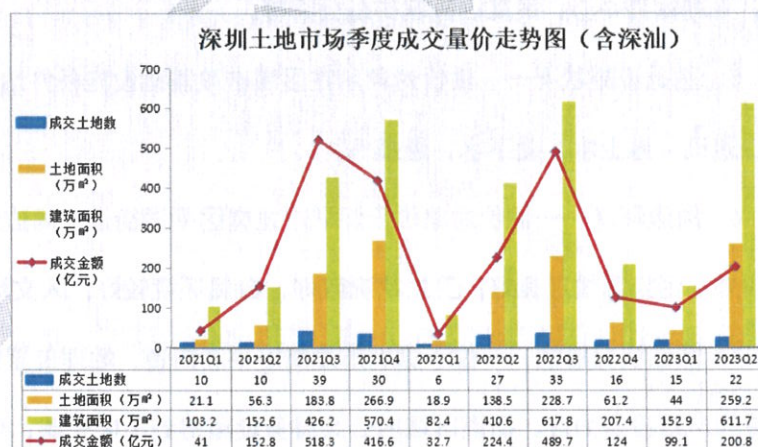
二、市场背景分析

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%

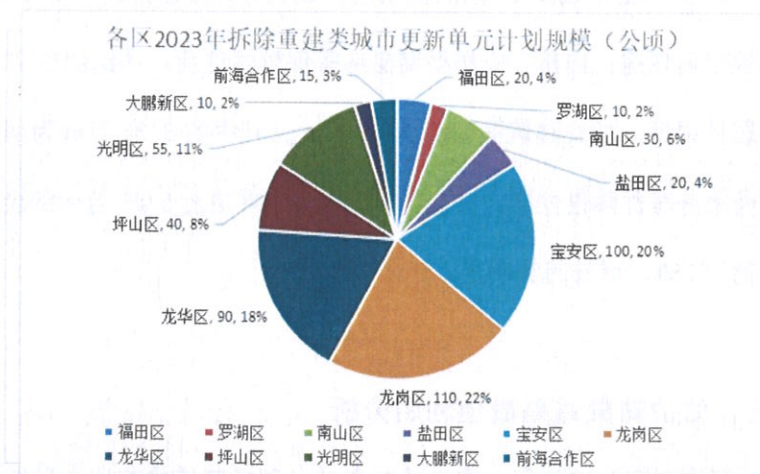
2023 年上半年全市共有 37 个宗地成交，环比下跌 24.5%，同比上升 12.1%；成交土地面积 303.2 万平方米，环比上升 4.6%，同比上升 92.6%；成交建筑面积 764.6 万平方米，环比下跌 7.3%，同比上升 55.1%；成交金额 299.9 亿，环比下跌 51.1%，同比上升 16.6%。（注：本文中环比为 2023 年上半年与 2022 年下半年对比，同比为 2023 年上半年与 2022 年上半年对比）。



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 楼市总结

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 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。

三、估价对象最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，是指法律上允许、技术上可行、经济上可能，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性衡量、判断估价对象是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）

对于每一种潜在的使用方式，首先检其是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应被淘汰。

（二）技术上可行

对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是是否能够实现。如果是技术上达不到的，应被淘汰。

（三）经济上可能

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验，只有收入价值大于支出现值的使用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。

（四）价值最大

在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

通过以上分析，估价人员根据估价目的以及估价对象用途等，考虑到在法律上允许、技术上可行、经济上可行、价值最大化、确定在合法原则的前提下保持其价值的利用为最高最佳使用。

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，确定采用比较法对估价对象进行评估，在确定估价方法时，主要出于以下考虑：

估价对象为非农建设用地指标，在同一供需圈内成交的可比案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围。

估价对象为非农建设用地指标，不产生潜在收益，因此不适宜采用收益法进行评估。

估价对象非土地或者在建工程，因此不宜采用假设开发法进行评估。

估价对象为非农建设用地指标，重置成本无法核算，因此不宜采用成本法进行评估。

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

五、估价测算过程

运用比较法求取非农建设用地指标市场价值：

本项目所在邻近地区或类似地区相类似非农建设用地指标的交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，因此本次评估采用比较法对非农建设用地指标进行测算，具体如下：

比较法，是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异



对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

1、比较案例选取

在选择比较案例时，应符合以下要求：

- ①性质相近或相类似；
- ②近三年市场变动较大时，比较案例的交易时间与估价期日应尽量接近；
- ③属于正常交易或可调整为正常交易；
- ④处于同一区域或同一供需圈；
- ⑤统一价格基础。

根据上述要求，并结合非农建设用地指标的实际情况，根据替代原则，评估人员调查深

圳市非农建设用地指标市场交易情况如下表：

序号	名称	单价 (元/㎡)	非农建设用地指标 面积 (㎡)	备案或成交时点	项目位置
1	龙岗区园山街道 DY01 片 区城市更新项目	5,700	21,066.18	2021 年 04 月	龙岗区园山街道
2	龙岗区平湖街道新木新 村片区城市更新项目	5,700	10,034	2021 年 08 月	龙岗区平湖街道
3	龙岗区平湖街道山厦旧 村城市更新项目	5,500	14,836.58	2021 年 09 月	龙岗区平湖街道

2、可比实例选取

本项目估价期日为 2023 年 08 月 01 日，根据比较案例选取要求，本次评估从上表中选取三个类似项目涉及非农建设用地指标的比较案例作为可比实例。

3、建立比较因素条件说明表

估价对象非农建设用地指标的各因素条件与可比实例的各因素条件详见下表：

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	龙岗区园山街道 DY01 片 区城市更新项目	龙岗区平湖街道新木新 村片区城市更新项目	龙岗区平湖街道山厦旧 村城市更新项目
房地产位置	龙岗区平湖街道	龙岗区园山街道	龙岗区平湖街道	龙岗区平湖街道

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	龙岗区园山街道 DY01 片区城市更新项目	龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目	龙岗区平湖街道山厦旧村城市更新项目
交易价格	待估	5,700	5,700	5,500
交易日期	——	2021 年 4 月	2021 年 8 月	2021 年 9 月
交易方式	协议	协议	协议	协议
交易情况	正常	正常	正常	正常
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, 生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般, 规划前景较好	位于深圳市龙岗区园山街道, 规划布局完善、区域发展速度较好, 生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般, 规划前景较好	位于深圳市龙岗区平湖街道, 规划布局完善、区域发展速度较好, 生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般, 规划前景较好	位于深圳市龙岗区平湖街道, 规划布局完善、区域发展速度较好, 生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般, 规划前景较好
区域繁华度	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, 区域商服繁华度一般	项目周边商业多为城中村和工业园底商, 区域繁华度一般	附近有万达广场、华南城交易广场等, 区域繁华度较高	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, 区域商服繁华度一般
交通便捷度	交通便捷度一般	交通便捷度一般	交通较便捷	交通便捷度一般
环境质量	位于深圳市龙岗区平湖街道, 周边商住氛围一般, 空气质量较好, 污染源情况良好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量较好	位于深圳市龙岗区园山街道, 周边商住氛围一般, 空气质量较好, 污染源情况良好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量较好	位于深圳市龙岗区平湖街道, 周边商住氛围一般, 空气质量较好, 污染源情况良好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量较好	位于深圳市龙岗区平湖街道, 周边商住氛围一般, 空气质量较好, 污染源情况良好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量较好
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、凤凰山国家矿山公园等, 外部配套设施较完善	附近有: 龙岗区第二职业技术学校、龙岗区第三人民医院、横岗人民公园等, 外部配套设施较完善	附近有: 深圳菁华中英文实验中学、新木小学、新木社区公园、书香公园、平湖生态园等, 外部配套设施较完善	附近有: 山厦公园、烈士公园、新南小学、华德学校等, 外部配套设施一般
指标面积	20,020.77 m ² , 面积较大	21066.18 m ² , 面积较大	10,034 m ² , 面积一般	14,836.58 m ² , 面积一般
权属状况	清晰	清晰	清晰	清晰

3、建立因素比较修正系数表

交易日期: 本次评估价值时点为 2023 年 08 月 01 日, 三个可比实例的交易日期分别为 2021

年4月、2021年8月和2021年09月，与价值时点有差异，在此期间非农建设用地指标成交价呈稳定增长趋势，结合该片区非农指标市场状况，以价值时点为基准每相差一年，指数修正 ± 2 。

交易方式：三个可比实例交易方式均为协议出让，设定与估价对象的交易方式相同，无需进行交易方式修正。

交易情况：三个可比实例均为协议出让，正常交易，无需进行交易情况修正。

区域规划：根据估价对象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，指数修正 ± 2 ；

区域繁华度：根据估价对象所在区域商业氛围、商业繁华程度、距离各级商圈距离等，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，指数修正 ± 2 ；

交通便捷度：根据估价对象所在区域的公交的便捷程度分为便捷、较便捷、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，指数修正 ± 2 ；

环境质量：根据估价对象所在区域的空气质量、噪声、污染等环境状况和卫生条件分为好、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，指数修正 ± 2 ；

基础设施完备度：根据估价对象所在位置的基础设施完备度分为完备、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，指数修正 ± 2 。

外部配套设施完善度：根据估价对象所在位置的外部配套设施完善度分为完善、较完善、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，指数修正 ± 3 。

非农指标面积：分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以本项目非农指标面积为基准，相差一个等级，指数修正 ± 3 ；

权属状况：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，指数修正 ± 2 。

本项目非农建设用地指标价格的测算，详见比较因素修正系数说明表：



比较因素修正系数说明表

比较因素	估价对象	龙岗区园山街道 DY01 片区城市更新 项目	龙岗区平湖街道新 木新村片区城市更 新项目	龙岗区平湖街道山 厦旧村城市更新项 目
	本项目	龙岗区园山街道	龙岗区平湖街道	龙岗区平湖街道
交易价格	待估	5,700	5,700	5,500
价格类型	100	100	100	100
交易日期	100	96	96	96
交易方式	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区域规划	100	100	100	100
区域繁华度	100	100	102	100
交通便捷度	100	100	102	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	97
指标面积	100	100	97	97
权属状况	100	100	100	100
综合修正系数		1.04	1.03	1.11
修正后比准价格		5,928	5,871	6,105
权重		1/3	1/3	1/3
比较法评估单价 (元/㎡)		6,000		

通过比较法测算得出估价对象非农建设用地指标评估单价为 6,000 元/平方米 (取整至百位)。

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 日的总价值为¥120,124,620（取整）元，大写人民币壹亿贰仟零壹拾贰万肆仟陆佰贰拾元整；详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

权利人	类型	项目位置	非农建设用地指标面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
深圳市平湖股份合作公司	非农建设用地指标	龙岗区平湖街道平湖社区	20,020.77	6,000	120,124,620

特别提示：

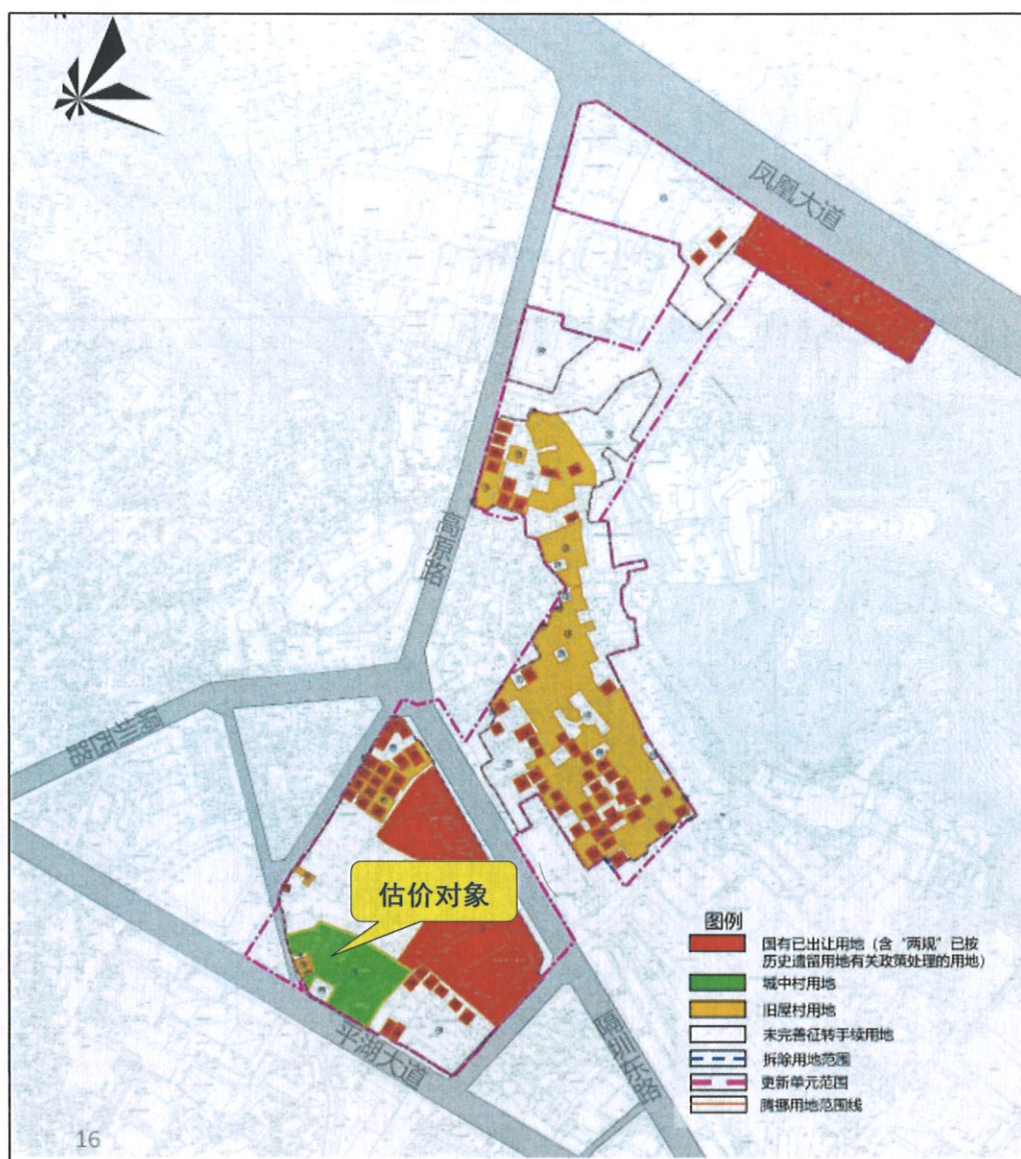
- 1、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准，本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 2、估价对象的指标面积等有关数据及相关信息，我司引用委托方提供的数据，我们只进行了一般性查看，并未对估价对象进行丈量，由此产生的一切后果与我司无关。
- 3、根据委托方提供的相关资料，非农建设用地指标面积为 20,020.77 平方米，如最终情况发生变化，需另行评估；
- 4、本次估价评估的是估价对象的市场价值。



附 件

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

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
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: 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

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



营业执照

统一社会信用代码
91440300279430242J



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

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

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关
2022年03月25日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200011

企业名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘
测有限公司

统一社会信用代码：91440300279430242J

法定代表人：彭结

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

有效期：至 2024年08月23日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微
信公众号，进入“粤建办事”扫码
查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年04月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



No. 00296403

姓名 / Full name

刘国勇

性别 / Sex

男



4420140111

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

