

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：深一统（评）字[2023]第 PHXCT-07017 号

估价项目名称：权利人深圳市平湖股份合作公司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置换后物业价值评估报告

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，深圳市平湖股份合作公司拥有的置换后物业进行价值评估，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范围内置换后物业。

三、价值时点：结合本次估价目的及委托需求，以 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。

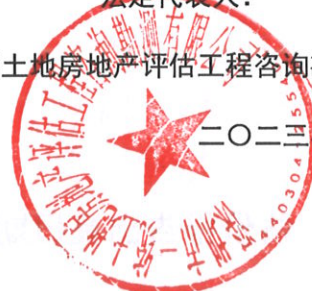
五、估价方法：比较法。

六、估价结果：评估总价为¥576,012,400 元，大写人民币伍亿柒仟陆佰零壹万贰仟肆佰元整，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 | 权利人         | 置换物业类型 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总值（元）     |
|----|-------------|--------|---------|-----------|-------------|
| 1  | 深圳市平湖股份合作公司 | 地上二层商业 | 8,608   | 28,800    | 247,910,400 |
| 2  |             | 地上三层商业 | 8,973   | 24,000    | 215,352,000 |
| 3  |             | 办公     | 4,510   | 25,000    | 112,750,000 |
| 合计 |             |        | 22,091  |           | 576,012,400 |

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、根据委托方提供的资料,深圳市平湖股份合作公司可获得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开发完成后的物业面积合计 22,091 平方米,包括地上二层商业 8,608 平方米,地上三层商业 8,973 平方米,办公 4,510 平方米;
- 3、估价结果为物业均价,未考虑其他因素对单套物业价值的影响。



# 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 .....   | 3  |
| 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 .....      | 6  |
| 七、估价原则 .....      | 6  |
| 八、估价依据 .....      | 6  |
| 九、估价方法 .....      | 7  |
| 十、估价结果 .....      | 8  |
| 十一、注册房地产估价师 ..... | 8  |
| 十二、实地查勘期 .....    | 9  |
| 十三、估价作业期 .....    | 9  |
| 估价技术报告 .....      | 10 |
| 一、估价对象描述与分析 ..... | 10 |
| 二、市场背景分析 .....    | 11 |
| 三、估价方法适用性分析 ..... | 20 |
| 四、估价测算过程 .....    | 20 |
| 五、估价结果确定 .....    | 32 |
| 附 件 .....         | 33 |

估价对象位置图

估价委托书复印件

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

#### 1、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) 估价对象之用途等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。

#### 2、未定事项假设

本次评估估价对象尚未建成，本次评估估价对象土地用途、容积率等相关资料均以委托方提供的资料为准。

设定商业：为集中商业，位于二层和三层，公共部分外墙为石材，内墙面和吊顶为乳胶漆、地面为地砖、室内交付标准为毛坯房（地面水泥砂浆打底找平、墙面和顶棚灰浆刮平）、预留给排水接驳口和店招及电源接线，配备扶梯及消防等基本设备；十层新，层高约5米。

设定估价对象办公：处于同一供求范围内的办公物业，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。

#### 3、背离事实假设

截至价值时点，估价对象尚未建成，本次评估依据委托方提供的相关资料及该片区估价时点近期开盘销售的类似物业的平均水平进行设定。

#### 4、不相一致假设

截至价值时点，估价对象尚未建成，本次评估价值仅在满足估价对象设定条件下有效，如实际建成后物业与设定不一致，需重新进行评估。

#### 5、依据不足假设

截至价值时点，估价对象尚未建成，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，仅以委托方提供的资料为依据。

## 二、估价的限制条件

- 1、本估价报告及结果仅供委托方在本次评估目的下使用，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，本次评估估价对象为深圳市平湖股份合作公司拥有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范围内置换后物业价值，具体情况如下：

#### 1、估价对象基本状况

估价对象为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范围内置换后物业，根据委托方提供的资料，深圳市平湖股份合作公司

获得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开发完成后物业面积合计 22,091 平方米,包括地上二层商业 8,608 平方米,地上三层商业 8,973 平方米,办公 4,510 平方米。

## 2、估价对象土地状况

| 土地实物状况 |                      |      |            |
|--------|----------------------|------|------------|
| 土地开发程度 | 六通                   | 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   | 通路、通电、通讯、网络、上水、污水、雨水 |      |            |

## 3、估价对象房屋状况

| 房屋实物状况           |                                         |                                               |                       |
|------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| 物业名称             | 置换后物业                                   | 规 模                                           | 大型小区                  |
| 房屋用途             | 商业、办公                                   | 建筑结构                                          | 框架剪力墙                 |
| 新旧程度             | 全新                                      | 层 高                                           | 商业约 5 米;<br>办公约 4.5 米 |
| 设施设备             | 基本设施齐全                                  | 空间布局                                          | 平面                    |
| 楼层状况             | 商业分别位于地上二层和三层,办公为高层写字楼;<br>办公置换面积各层平均分布 |                                               |                       |
| 装<br>修<br>装<br>饰 | 外墙                                      | 办公外墙为玻璃幕墙                                     |                       |
|                  | 内部                                      | 公共区域为精装修、室内交付标准为毛坯房<br>(地面水泥砂浆打底找平、墙面和顶棚灰浆刮平) |                       |
|                  | 门窗                                      | ——                                            |                       |
|                  | 水电                                      | 基本水电安装                                        |                       |
|                  | 消防设施                                    | 消防栓及自动喷淋系统、中央空调                               |                       |
| 停车场              | 地下停车场                                   | 电梯                                            | 直梯、消防梯                |

## 4、估价对象权益状况

本次估价对象所在土地性质为国有出让建设用地,估价对象现状用途为商业和办公,权利人为深圳市平湖股份合作公司。

## 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 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，即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、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

### （一）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）

## （二）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）

## （三）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

## （四）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

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

估价人员根据估价目的及估价对象实际情况的分析，认为此次评估仅采用比较法进行评估较为适宜。考虑因素如下：

- 1、估价对象用途分别为商业和办公，在临近区域中同类型物业的交易频繁，市场活跃，交易案例较易获取，适宜选取比较法。
- 2、目前深圳市普遍房价过高，房地产泡沫较为严重，在目前的市场状况下，其收益价值明显偏离合理的市场价值，故不选用收益法。
- 3、目前深圳市房地产大部分开发商的定价策略采取以市场竞争为主的比较法，这种策略受房地产政策及房价走势影响较大，房地产价格经常频繁的变动，因此难以确定投资利润率，故不适宜采用成本法。
- 4、估价对象均为新建成物业，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

综上所述，本次估价只采用比较法进行评估。

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以 2023 年 08 月 01 日的评估总价值为¥576,012,400 元，大写人民币伍亿柒仟陆佰零壹万贰仟肆佰元整，详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

| 序号 | 权利人         | 置换物业类型 | 建筑面积 (m²) | 评估单价 (元/m²) | 评估总值 (元)    |
|----|-------------|--------|-----------|-------------|-------------|
| 1  | 深圳市平湖股份合作公司 | 地上二层商业 | 8,608     | 28,800      | 247,910,400 |
| 2  |             | 地上三层商业 | 8,973     | 24,000      | 215,352,000 |
| 3  |             | 办公     | 4,510     | 25,000      | 112,750,000 |
| 合计 |             |        | 22,091    |             | 576,012,400 |

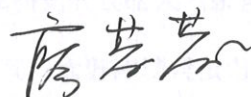
特别提示：

- 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、根据委托方提供的资料，深圳市平湖股份合作公司可获得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开发完成后的物业面积合计 22,091 平方米，包括地上二层商业 8,608 平方米，地上三层商业 8,973 平方米，办公 4,510 平方米；
- 3、估价结果为物业均价，未考虑其他因素对单套物业价值的影响。

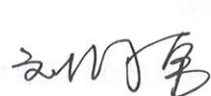
## 十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|----|-----|----|------|
|----|-----|----|------|

|     |            |
|-----|------------|
| 廖蓉蓉 | 4420190366 |
|-----|------------|

|                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | 2023年08月15日 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

|     |            |
|-----|------------|
| 刘国勇 | 4420140111 |
|-----|------------|

|                                                                                      |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | 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) 估价对象基本状况

估价对象为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范围内置换后物业，根据委托方提供的资料，深圳市平湖股份合作公司获得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开发完成后物业面积合计 22,091 平方米，包括地上二层商业 8,608 平方米，地上三层商业 8,973 平方米，办公 4,510 平方米。

#### (二) 估价对象土地状况

| 土地实物状况 |                      |      |            |
|--------|----------------------|------|------------|
| 土地开发程度 | 六通                   | 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   | 通路、通电、通讯、网络、上水、污水、雨水 |      |            |

#### (三) 估价对象房屋状况

| 房屋实物状况 |                                         |                                               |                       |
|--------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| 物业名称   | 置换后物业                                   | 规 模                                           | 大型小区                  |
| 房屋用途   | 商业、办公                                   | 建筑结构                                          | 框架剪力墙                 |
| 新旧程度   | 全新                                      | 层 高                                           | 商业约 5 米；<br>办公约 4.5 米 |
| 设施设备   | 基本设施齐全                                  | 空间布局                                          | 平面                    |
| 楼层状况   | 商业分别位于地上二层和三层，办公为高层写字楼；<br>办公置换面积各层平均分布 |                                               |                       |
| 装修装饰   | 外墙                                      | 办公外墙为玻璃幕墙                                     |                       |
|        | 内部                                      | 公共区域为精装修、室内交付标准为毛坯房<br>(地面水泥砂浆打底找平、墙面和顶棚灰浆刮平) |                       |
|        | 门窗                                      | ——                                            |                       |
|        | 水电                                      | 基本水电安装                                        |                       |
|        | 消防设施                                    | 消防栓及自动喷淋系统、中央空调                               |                       |
| 停车场    | 地下停车场                                   | 电梯                                            | 直梯、消防梯                |

#### （四）估价对象权益状况

本次估价对象所在土地性质为国有出让建设用地，估价对象现状用途为商业和办公，权利人为深圳市平湖股份合作公司。

#### （五）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断完善与繁盛，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。

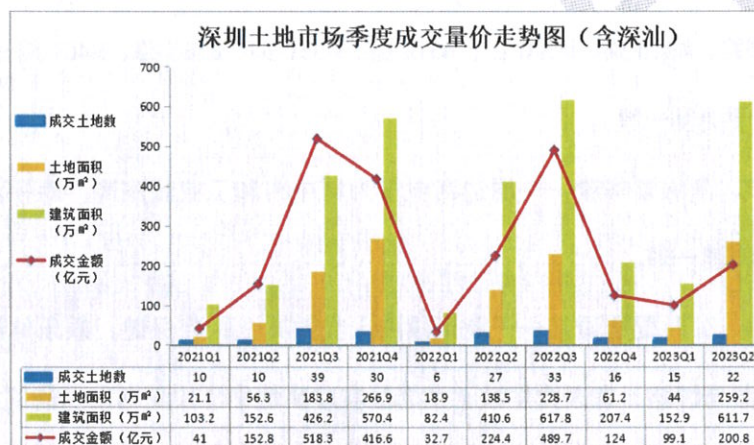
## 二、市场背景分析

## 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%

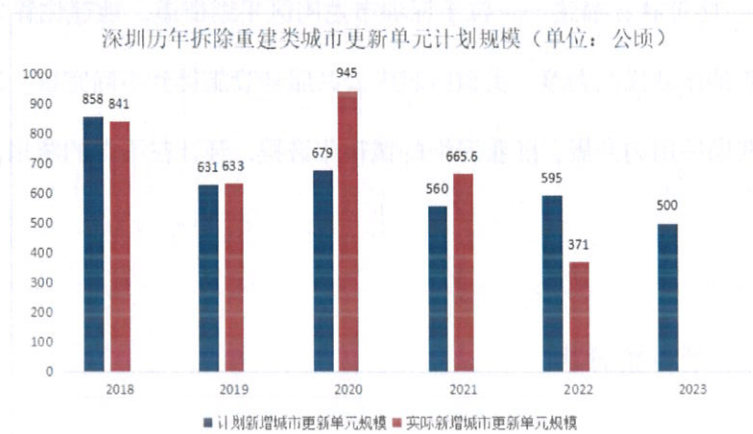
2023 年上半年全市共有 37 个宗地成交，环比下跌 24.5%，同比上升 12.1%；成交土地面积 303.2 万平方米，环比上升 4.6%，同比上升 92.6%；成交建筑面积 764.6 万平方米，环比下跌 7.3%，同比上升 55.1%；成交金额 299.9 亿，环比下跌 51.1%，同比上升 16.6%。（注：本文中环比为 2023 年上半年与 2022 年下半年对比，同比为 2023 年上半年与 2022 年上半年对比）。

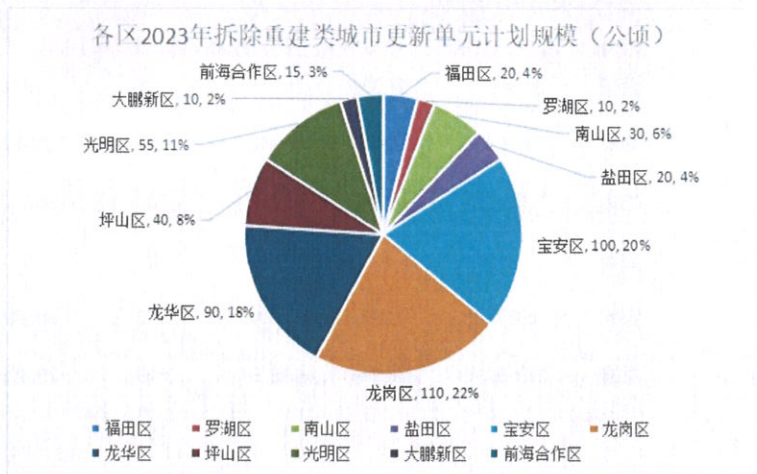


### 2、城市更新

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。

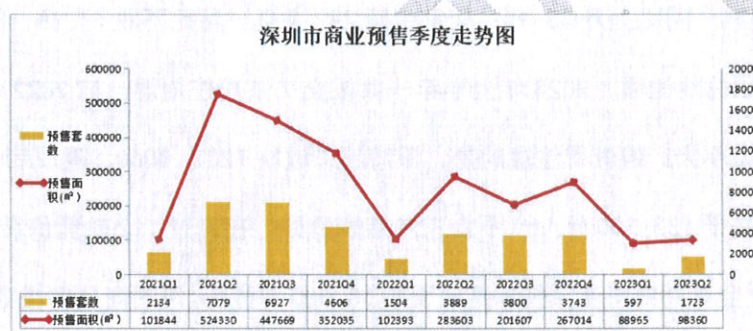
## 第二部分 商业市场

### 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 万平方米，环比下跌 60.0%，同比下跌 51.5%。

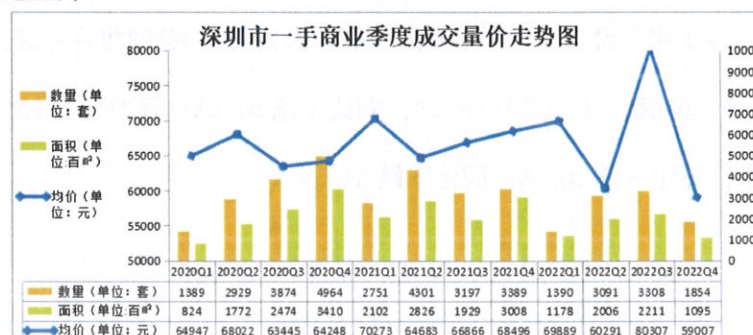
| 区域 | 预售面积 (m²) | 环比     | 同比     | 预售套数 | 环比     | 同比     |
|----|-----------|--------|--------|------|--------|--------|
| 罗湖 | 2358.37   | -91.5% | /      | 32   | -91.8% | /      |
| 福田 | 4385.58   | 32.9%  | -80.4% | 66   | 120.0% | -52.9% |
| 南山 | 26011.36  | -84.7% | -86.4% | 303  | -86.7% | -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%

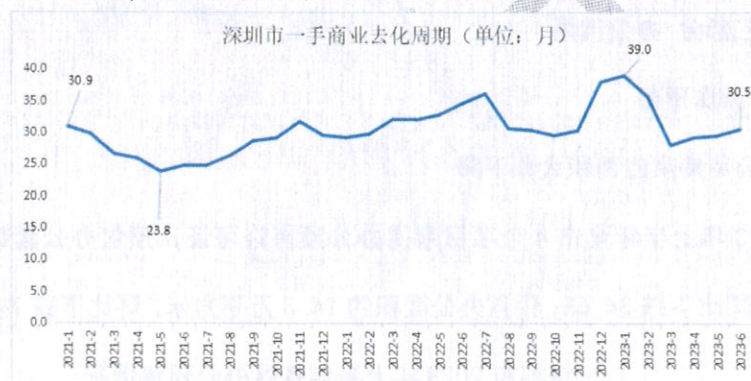


从各区域看，南山一手商业成交面积同比涨幅最大；大鹏则延续往年的零成交。

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%  |

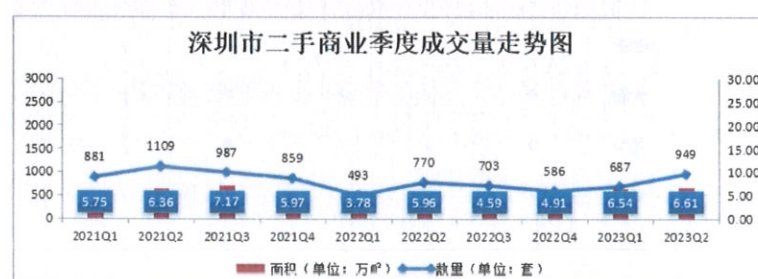
从去化周期上看，2023 年 1 月末去化周期上涨至 39 个月，但后续去化增速，至 2023 年 6 月末去化周期已降至 30.5 个月，说明在供求趋势不变的情况下，当前一手商业用房去化需要 2.5 年左右的时间，去化压力不小。



### 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

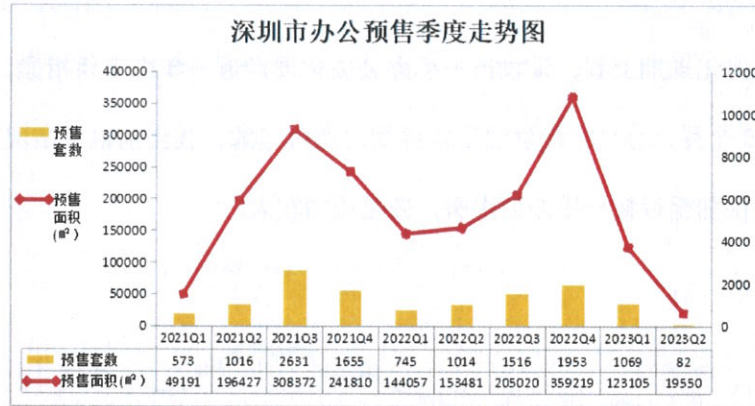
#### 1、新房预售

##### 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

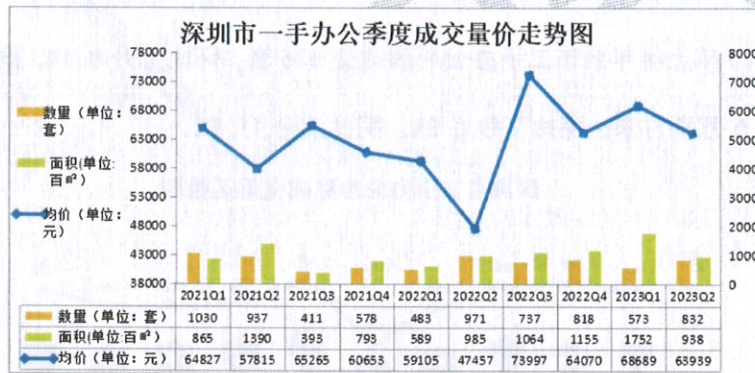
| 区域 | 预售面积 (m²) | 环比     | 同比     | 预售套数 | 环比     | 同比     |
|----|-----------|--------|--------|------|--------|--------|
| 罗湖 | 31456.36  | -67.8% | /      | 464  | 13.4%  | /      |
| 福田 | 91648.46  | /      | /      | 605  | /      | /      |
| 南山 | 19550.24  | -92.5% | -79.9% | 82   | -94.7% | -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 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%。

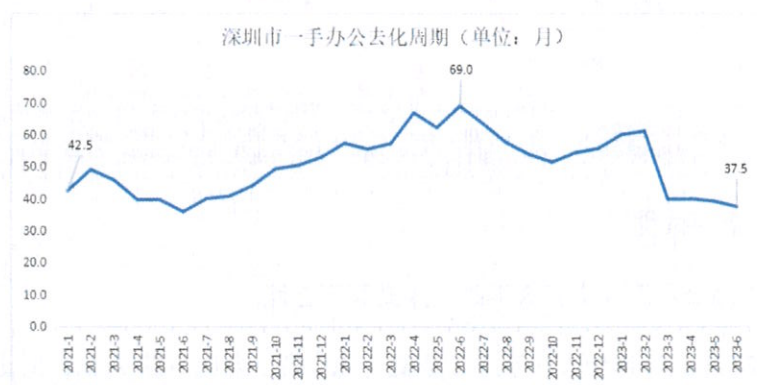


从各区域看，福田区成交量涨幅最大，坪山区成交量也有极大幅度增长，龙华、光明、大鹏、深汕则出现 0 成交。

### 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%  |

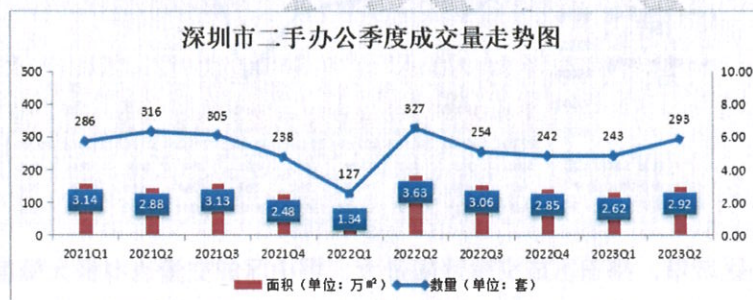
从去化周期上看，深圳市一手办公去化周期近一年来下降明显，至 2023 年 6 月末已降至 37.5 个月，办公市场供过于求的情况有所缓解，在当前供需情况下，仍需要 3 年左右的时间才能售罄存量一手办公用房，去化压力较大。



### 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( $\text{m}^2$ ) | 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 $\text{m}^2$ ，其中约 31.7 万 $\text{m}^2$ 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 $\text{m}^2$ ，其中约 8.35 万 $\text{m}^2$ 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 $\text{m}^2$ 的全年期自持租赁住房，占比将达到 18.8%，增长趋势明显。

##### 2、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。从二手房市场来看，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、估价方法适用性分析

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

估价人员根据估价目的及估价对象实际情况的分析，认为此次评估仅采用比较法进行评估较为适宜。考虑因素如下：

1、估价对象用途分别为商业和办公，在临近区域中同类型物业的交易频繁，市场活跃，交易案例较易获取，适宜选取比较法。

2、目前深圳市普遍房价过高，房地产泡沫较为严重，在目前的市场状况下，其收益价值明显偏离合理的市场价值，故不选用收益法。

3、目前深圳市房地产大部分开发商的定价策略采取以市场竞争为主的比较法，这种策略受房地产政策及房价走势影响较大，房地产价格经常频繁的变动，因此难以确定投资利润率，故不适宜采用成本法。

4、估价对象均为新建成物业，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

综上所述，对于置换的物业，本次估价只采用比较法进行评估。

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。

### 四、估价测算过程

#### 1、技术路线

截至价值时点，估价对象尚未建成，本次评估假设估价对象建成后状况与委托方提供的  
相关资料一致，置换后物业的实物状况仅依据委托方提供的相关资料及该片区估价时点近期  
销售的类似物业的平均水平进行设定。

根据等同或相近区段的类似物业市场价格，采用比较法确定估价对象评估单价。

比较价值=可比实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×区位状况调整系  
数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 2、测算过程

### (1) 选取可比实例（以办公为例）

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                                                                                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|           | 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社<br>区                                                                      | 龙岗区平湖街道                                                                               |
| 可比实例位置图   |  |                                                                                      |                                                                                       |
| 可比实例外观    |   |  |  |
| 交易价格（元/㎡） | 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                                                                                   | 全新                                                                                    |
| 装修        | 毛坯                                                                                   | 毛坯                                                                                   | 毛坯                                                                                    |
| 交易情况      | 正常                                                                                   |                                                                                      |                                                                                       |
| 用途        | 办公                                                                                   |                                                                                      |                                                                                       |

## (2) 建立比较基础

对可比实例及影响因素说明，见下表：

比较因素修正系数说明表

| 可比实例      |        |           | 估价对象                                                                                                       | 可比实例 A                                                                        | 可比实例 B                                                                                                         | 可比实例 C                                                                                               |
|-----------|--------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 比较因素      |        |           |                                                                                                            | 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     |        |           | 平湖街道平湖社区                                                                                                   | 龙岗区龙城街道德政路                                                                    | 龙岗区龙城街道南联社区                                                                                                    | 龙岗区平湖街道                                                                                              |
| 交易价格（元/㎡） |        |           | 待估                                                                                                         | 29,700                                                                        | 25,900                                                                                                         | 24,000                                                                                               |
| 房屋用途      |        |           | 办公                                                                                                         | 办公                                                                            | 办公                                                                                                             | 办公                                                                                                   |
| 交易日期      |        |           | ——                                                                                                         | 2022 年 6 月                                                                    | 2021 年 11 月                                                                                                    | 2023 年 7 月                                                                                           |
| 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                                                       | 位于深圳市龙岗区龙城街道，规划布局完善、区域发展速度好，生活环境好、片区品质好、区域治安好，规划前景好                           | 位于深圳市龙岗区龙城街道南联社区，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                                                   | 位于深圳市龙岗区平湖街道，规划布局完善、区域发展速度好，生活环境好、片区品质好、区域治安好，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                                                                        | 周边有世贸百货、万科广场、龙城万科里、宝能 all city 等大型综合商业体，区域繁华度较高                               | 周边有鹏达摩尔城，商业综合体较少，区域繁华度一般                                                                                       | 周边多为城中村底商及工业园区底商等，周边有辅城坳岐岭村岐岭市场等，区域繁华度一般                                                             |
|           |        | 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、M359 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“世贸百货”公交站，有 351 路、802 路、810 路、811 路、862 路、E23 路、E25 路、E34 路等公交线路途径，交通便捷度较高 | 附近有“南联地铁站”公交站，有 351 路、811 路、818 路、E33 路、E34 路、E6 路、M136 路、M139 路、M165 路、M195 路等多条公交线路途径，紧邻地铁 3 号线“南联”站，交通便捷度较高 | 附近有“平湖山厦村”公交站，有 979 路、M154 路、M198 路、M264 路、M270 路、M283 路、M302 路、M360 路、M407 路、M412 路等公交线路途径，交通便捷度一般； |
|           |        | 商务氛围      | 周边写字楼较分散，商务氛围一般                                                                                            | 周边写字楼较集中，商务氛围较好                                                               | 周边写字楼较分散，商务氛围一般                                                                                                | 周边写字楼较分散，商务氛围一般                                                                                      |
|           |        | 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                                             | 周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好                            | 周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好                                                             | 周边生活居住氛围浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境优，环境质量好                                                   |
|           |        | 基础设施完备度   | 宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备                                                                       | 宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备                                          | 宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备                                                                           | 宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施完备                                                                 |
|           |        | 外部配套设施完善度 | 附近有：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：龙岗区天誉实验学校、龙城初级中学、龙潭公园、龙岗区耳鼻咽喉医院、龙城广场等，外部配套设施完善                            | 附近有：满京华喜悦里幼儿园、鹏达学校等，外部配套设施较完善                                                                                  | 附近有：深圳市平湖外国语学校、深圳市龙岗区华德学校、山厦幼儿园、平湖外国语学校附属幼儿园等外部配套设施较完善                                               |
|           |        | 楼层        | 高层                                                                                                         | 高层                                                                            | 高层                                                                                                             | 高层                                                                                                   |
|           | 实物状况   | 土地面积      | 面积适中                                                                                                       | 面积适中                                                                          | 面积适中                                                                                                           | 面积适中                                                                                                 |
|           |        | 土地形状      | 较规则多边形                                                                                                     | 较规则多边形                                                                        | 较规则多边形                                                                                                         | 较规则多边形                                                                                               |

| 比较因素 |         | 可比实例     |                               | 估价对象                          | 可比实例 A                        | 可比实例 B                        | 可比实例 C |
|------|---------|----------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------|
|      |         |          |                               |                               | 万科珑城原点广场                      | 远洋新干线远洋广场                     | 融悦大厦   |
|      | 建筑物实物状况 | 地形       | 地形为平原，有利于土地开发利用               | 地形为平原，有利于土地开发利用               | 地形为平原，有利于土地开发利用               | 地形为平原，有利于土地开发利用               |        |
|      |         | 地势       | 地势平坦无起伏                       | 地势平坦无起伏                       | 地势平坦无起伏                       | 地势平坦无起伏                       |        |
|      |         | 地质       | 水文地质条件较好                      | 水文地质条件较好                      | 水文地质条件较好                      | 水文地质条件较好                      |        |
|      |         | 土壤       | 土壤紧密                          | 土壤紧密                          | 土壤紧密                          | 土壤紧密                          |        |
|      |         | 土地开发程度   | 给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好 | 给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好 | 给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好 | 给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好 |        |
|      |         | 写字楼等级    | 较高                            | 较高                            | 较高                            | 较高                            |        |
|      |         | 新旧程度     | 全新                            | 全新                            | 全新                            | 全新                            |        |
|      |         | 设施设备     | 配备智能管理系统，设备设施完善               | 配备智能管理系统，设备设施完善               | 配备智能管理系统，设备设施完善               | 配备智能管理系统，设备设施完善               |        |
|      |         | 装饰装修     | 毛坯                            | 毛坯                            | 毛坯                            | 毛坯                            |        |
|      |         | 空间布局     | 户型设计较合理，使用率高，采光通风好            | 户型设计较合理，使用率高，采光通风好            | 户型设计较合理，使用高，采光通风好             | 户型设计较合理，使用高，采光通风好             |        |
|      |         | 外观       | 玻璃幕墙，较好                       | 玻璃幕墙，较好                       | 玻璃幕墙，较好                       | 玻璃幕墙，较好                       |        |
|      |         | 物业管理     | 设有监控录像、门禁及保安，物业管理品质较高         | 设有监控录像、门禁及保安，物业管理品质较高         | 设有监控录像、门禁及保安，物业管理品质较高         | 设有监控录像、门禁及保安，物业管理品质较高         |        |
|      | 权益状况调整  | 权属情况     | 清晰                            | 清晰                            | 清晰                            | 清晰                            |        |
|      |         | 土地剩余使用年期 | 较长                            | 较长                            | 较长                            | 较长                            |        |
|      |         | 土地取得方式   | 出让                            | 出让                            | 出让                            | 出让                            |        |
|      |         | 用益物权设立情况 | 无                             | 无                             | 无                             | 无                             |        |
|      |         | 担保物权设立情况 | 无                             | 无                             | 无                             | 无                             |        |
|      |         | 租赁或占用情况  | 无                             | 无                             | 无                             | 无                             |        |
|      |         | 拖欠税费情况   | 无                             | 无                             | 无                             | 无                             |        |
|      |         | 查封情况     | 无                             | 无                             | 无                             | 无                             |        |

### (3) 比较因素选择及调整指数说明

A. 市场状况：考虑交易日期的不同成交价格存在差异而进行市场状况修正，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 6 月、2021 年 11 月和 2023 年 7 月，与价值时点有差异，在此期间一手办公价格较平稳，故不对市场状况进行修正，因此，三个可比实例及估价对象均为 100。

B. 交易情况：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  $\pm 3$ ；

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 $\pm 2$ ；

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 $\pm 3$ ；

④商务氛围：根据所在区域的商务聚集情况，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 $\pm 3$ ；

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 $\pm 3$ ；

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 $\pm 3$ ；

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完善、较完善、一般、较不完善和不完善五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $\pm 3$ ；

⑧楼层：三个可比实例与估价对象均为高层建筑，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 $\pm 2$ ；

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 $\pm 2$ ；

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 $\pm 2$ ；

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 $\pm 2$ ；

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 $\pm 2$ ；

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 $\pm 2$ ；

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 $\pm 2$ ；

建筑物实物状况：

①写字楼等级：分为高、较高、一般三个等级，以本项目写字楼等级为基准，相差一个等级，修正 $\pm 2$ ；

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 $\pm 5$ ；

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 $\pm 3$ ；

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 $\pm 2$ ；

⑤空间布局：根据空间分区和空间布局合理与否分为好、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 $\pm 4$ ；

⑥外观：分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $\pm 3$ ；

⑦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 $\pm 2$ 。

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 $\pm 2$ ；

②土地剩余使用年期：分为长、较长、一般、较短、短五个等级，以本项目土地剩余使用年期为基准，相差一个等级，修正 $\pm 5$ ；

③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 $\pm 2$ ；

④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 $\pm 2$ ；

⑤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 $\pm 2$ ；

⑥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 $\pm 2$ ；

⑦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 $\pm 2$ ；

⑧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 $\pm 2$ 。

#### (4) 建立因素比较修正系数表

比较修正系数表

| 可比实例<br>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      | 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           |        |           | 平湖街道平湖社区 | 龙岗区龙城街道道德路 | 龙岗区龙城街道南联社区 | 龙岗区平湖街道 |
| 交易价格（元/ $m^2$ ） |        |           | 待估       | 29,700     | 25,900      | 24,000  |
| 房屋用途            |        |           | 100      | 100        | 100         | 100     |
| 交易日期            |        |           | 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      | 103        | 100         | 100     |
|                 |        | 区域繁华度     | 100      | 102        | 100         | 100     |
|                 |        | 交通便捷度     | 100      | 103        | 103         | 100     |
|                 |        | 商务氛围      | 100      | 103        | 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      | 103        | 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     |
|                 |        | 地势        | 100      | 100        | 100         | 100     |
|                 |        | 地质        | 100      | 100        | 100         | 100     |
|                 |        | 土壤        | 100      | 100        | 100         | 100     |

| 可比实例<br>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    | 万科珑城原点<br>广场 | 远洋新干线远<br>洋广场 | 融悦大厦   |
|                     | 建筑物<br>实物状况 | 土地开发程度   | 100 | 100    | 100          | 100           |        |
|                     |             | 写字楼等级    | 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 | 100    | 100          | 100           |        |
|                     |             | 空间布局     | 100 | 100    | 100          | 100           |        |
|                     |             | 外观       | 100 | 100    | 100          | 100           |        |
|                     |             | 物业管理     | 100 | 100    | 100          | 100           |        |
|                     | 权益状况<br>调整  | 权属情况     | 100 | 100    | 100          | 100           |        |
|                     |             | 土地剩余使用年期 | 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              |             |          |     | 0.87   | 0.97         | 1.00          |        |
| 修正后比准价格             |             |          |     | 25,839 | 25,123       | 24,000        |        |
| 权重                  |             |          |     | 1/3    | 1/3          | 1/3           |        |
| 比较法评估单价（元/㎡）（取整至百位） |             |          |     | 25,000 |              |               |        |

故建成后的办公物业评估单价为 25,000 元/平方米，同理可得估价对象临街商业的评估单价为 56,500 元/平方米，测算如下：

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                                                  | 融悦山居-A区底商                                            | 融湖世纪花园底商                                             | 佳兆业茗萃园二期底商                                           |
| 房地产位置 |        |       | 平湖街道平湖社区                                             | 龙岗区平湖街道香山路与中环大道交汇                                    | 龙岗区平湖街道平龙西路                                          | 龙岗区平湖街道平安大道                                          |
| 交易价格  |        |       | 待估                                                   | 58,000                                               | 50,000                                               | 49,000                                               |
| 交易日期  |        |       | —                                                    | 2023 年 7 月                                           | 2023 年 7 月                                           | 2023 年 7 月                                           |
| 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                                             | 周边多为城中村底                                             | 项目周边有天虹商                                             | 周边多为城中村底                                             |

| 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                                                                                                        | 融悦山居-A 区底商                                                                                             | 融湖世纪花园底商                                                                                       | 佳兆业茗萃园二期底商                                                      |
|        |         |           | 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                                                                                | 商及工业园区底商等，区域繁华度一般                                                                                      | 场、熙璟城购物中心、荟港城、万达广场、大皇公商业中心、华南城交易广场等大型商业综合体，区域繁华度较高                                             | 商及工业园区底商等，区域繁华度一般                                               |
|        |         | 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、M359 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“融悦山居”等公交车站，有 977 路、979 路、B878 路、E10 路、M154 路、M172 路、M228 路、M261 路、M283 路、M302 路等多条公交线路途经附近，交通便捷度一般 | 附近有“富民路口”公交站，有 977 路、B952 路、E10 路、E31 路、M198 路、M359 路、M361 路、M385 路、M412 路、M589 路公交线路，交通便捷度一般； | 附近有“茗萃园”公交站，有 M154 路、M498 路公交线路，交通便捷度一般                         |
|        |         | 环境质量      | 位于龙岗区平湖街道，周边生活居住氛围较浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境较好，环境质量较好                                            | 位于龙岗区平湖街道，周边生活居住氛围较浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境较好，环境质量较好                                        | 位于龙岗区平湖街道，周边生活居住氛围较浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境较好，环境质量较好                                | 位于龙岗区平湖街道，周边生活居住氛围较浓厚，空气质量较好，污染源情况良好，卫生状况较好，自然环境优，人文环境较好，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、凤凰山国家公园等，外部配套设施较完善                                           | 附近有：融悦山居幼儿园、辅城坳足球场、辅城坳小学等，外部配套设施较完善                                                                    | 附近有：平湖村幼儿园、平湖小学、深圳华侨医院、中国邮政储蓄银行、平湖中学，外部配套设施较完善                                                 | 附近有：深圳大学附属华南医院、开田广场、新木体育公园、良安田学校、平湖实验学校、培新学校，外部配套设施较完善          |
|        |         | 楼层        | 首层商业                                                                                                       | 首层商业                                                                                                   | 首层商业                                                                                           | 首层商业                                                            |
|        |         | 土地面积      | 面积适中                                                                                                       | 面积适中                                                                                                   | 面积适中                                                                                           | 面积适中                                                            |
| 实物状况因素 | 土地实物状况  | 土地形状      | 较规则多边形                                                                                                     | 较规则多边形                                                                                                 | 较规则多边形                                                                                         | 较规则多边形                                                          |
|        |         | 地形        | 地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用                                                                                       | 地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用                                                                                   | 地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用                                                                           | 地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用                                            |
|        |         | 地势        | 地势平坦无起伏                                                                                                    | 地势平坦无起伏                                                                                                | 地势平坦无起伏                                                                                        | 地势平坦无起伏                                                         |
|        |         | 地质        | 水文地质条件较好                                                                                                   | 水文地质条件较好                                                                                               | 水文地质条件较好                                                                                       | 水文地质条件较好                                                        |
|        |         | 土壤        | 土壤紧密                                                                                                       | 土壤紧密                                                                                                   | 土壤紧密                                                                                           | 土壤紧密                                                            |
|        |         | 土地开发程度    | 给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好                                                                              | 给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好                                                                          | 给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好                                                                  | 给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好                                   |
|        |         | 建筑规模      | 适中                                                                                                         | 适中                                                                                                     | 适中                                                                                             | 适中                                                              |
|        | 建筑物实物状况 | 新旧程度      | 全新                                                                                                         | 较新                                                                                                     | 较新                                                                                             | 一般                                                              |
|        |         | 设施设备      | 配备有智能管理系统，设备设施完善                                                                                           | 配备有智能管理系统，设备设施完善                                                                                       | 配备有智能管理系统，设备设施完善                                                                               | 配备有智能管理系统，设备设施完善                                                |
|        |         | 装饰装修      | 毛坯                                                                                                         | 简易装修                                                                                                   | 简易装修                                                                                           | 简易装修                                                            |

| 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                    | 融悦山居-A 区底商           | 融湖世纪花园底商             | 佳兆业茗萃园二期底商           |
| 权益状况调整 |  |  | 空间布局     | 较好                     | 较好                   | 较好                   | 较好                   |
|        |  |  | 临街状况     | 较好                     | 较好                   | 较好                   | 较好                   |
|        |  |  | 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 |
|        |  |  | 权属情况     | 清晰                     | 清晰                   | 清晰                   | 清晰                   |
|        |  |  | 土地剩余使用年期 | 长                      | 长                    | 较长                   | 较长                   |
|        |  |  | 土地取得方式   | 出让                     | 出让                   | 出让                   | 出让                   |
|        |  |  | 用益物权设立情况 | 无                      | 无                    | 无                    | 无                    |
|        |  |  | 担保物权设立情况 | 无                      | 无                    | 无                    | 无                    |
|        |  |  | 租赁或占用情况  | 无                      | 无                    | 无                    | 无                    |
|        |  |  | 拖欠税费情况   | 无                      | 无                    | 无                    | 无                    |
|        |  |  | 查封情况     | 无                      | 无                    | 无                    | 无                    |

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      |
|-------|--------|--------|-----------|----------|-------------------|-------------|-------------|
|       |        |        |           | 本项目      | 融悦山居-A 区底商        | 融湖世纪花园底商    | 佳兆业茗萃园二期底商  |
| 房地产位置 |        |        |           | 平湖街道平湖社区 | 龙岗区平湖街道香山路与中环大道交汇 | 龙岗区平湖街道平龙西路 | 龙岗区平湖街道平安大道 |
| 交易价格  |        |        |           | 待估       | 58,000            | 50,000      | 49,000      |
| 交易日期  |        |        |           | 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         | 100         |
|       |        |        | 交通便捷度     | 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 | 土地实物状况 | 土地面积      | 100      | 100               | 100         | 100         |
|       |        |        | 土地形状      | 100      | 100               | 100         | 100         |
|       |        |        | 地形        | 100      | 100               | 100         | 100         |
|       |        |        | 地势        | 100      | 100               | 100         | 100         |
|       |        |        | 地质        | 100      | 100               | 100         | 100         |
|       |        |        | 土壤        | 100      | 100               | 100         | 100         |

| 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      | 融悦山居-A 区底商        | 融湖世纪花园底商    | 佳兆业茗萃园二期底商  |
| 房地产位置               |         |          |     | 平湖街道平湖社区 | 龙岗区平湖街道香山路与中环大道交汇 | 龙岗区平湖街道平龙西路 | 龙岗区平湖街道平安大道 |
| 交易价格                |         |          |     | 待估       | 58,000            | 50,000      | 49,000      |
|                     | 建筑物实物状况 | 土地开发程度   | 100 | 100      | 100               | 100         |             |
|                     |         | 建筑规模     | 100 | 100      | 100               | 100         |             |
|                     |         | 新旧程度     | 100 | 95       | 95                | 90          |             |
|                     |         | 设施设备     | 100 | 100      | 100               | 100         |             |
|                     |         | 装饰装修     | 100 | 102      | 102               | 102         |             |
|                     |         | 空间布局     | 100 | 100      | 100               | 100         |             |
|                     |         | 临街状况     | 100 | 100      | 100               | 100         |             |
|                     |         | 物业管理     | 100 | 100      | 100               | 100         |             |
|                     | 权益状况调整  | 权属情况     | 100 | 100      | 100               | 100         |             |
|                     |         | 土地剩余使用年期 | 100 | 100      | 95                | 95          |             |
|                     |         | 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              |         |          |     | 1.03     | 1.07              | 1.15        |             |
| 修正后比准价格             |         |          |     | 59,740   | 53,500            | 56,350      |             |
| 权重（各取 1/3）          |         |          |     | 1/3      | 1/3               | 1/3         |             |
| 比较法评估单价（元/㎡）（取整至百位） |         |          |     | 56,500   |                   |             |             |

### 商业测算：

估价对象为集中商业 3 层，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。

根据前述，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。

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    |

### 3、评估结果

| 序号 | 置换物业类型 | 评估单价（元/㎡） |
|----|--------|-----------|
| 1  | 地上二层商业 | 28,800    |
| 2  | 地上三层商业 | 24,000    |
| 3  | 办公     | 25,000    |

## 五、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以 2023 年 08 月 01 日的评估总价值为¥576,012,400 元，大写人民币元伍亿柒仟陆佰零壹万贰仟肆佰元整，详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

| 序号 | 权利人         | 置换物业类型 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总值（元）     |
|----|-------------|--------|---------|-----------|-------------|
| 1  | 深圳市平湖股份合作公司 | 地上二层商业 | 8,608   | 28,800    | 247,910,400 |
| 2  |             | 地上三层商业 | 8,973   | 24,000    | 215,352,000 |
| 3  |             | 办公     | 4,510   | 25,000    | 112,750,000 |
| 合计 |             |        | 22,091  |           | 576,012,400 |

### 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、根据委托方提供的资料，深圳市平湖股份合作公司可获得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开发完成后的物业面积合计 22,091 平方米，包括地上二层商业 8,608 平方米，地上三层商业 8,973 平方米，办公 4,510 平方米；
- 3、估价结果为物业均价，未考虑其他因素对单套物业价值的影响。



## 附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、《估价委托书》复印件
- 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



# 估价委托书

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司：

为了解本公司拥有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  
范围内置换后的物业价值，现委托贵司对其开展评估工作，具体如下：

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

价值时点：2023 年 08 月 01 日

本公司可获得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开  
发完成后物业面积预计共 22,091 平方米，包括：地上二层商业 8,608 平方米，地上三  
层商业 8,973 平方米，办公 4,510 平方米，全部物业均为毛坯交付。具体情况如下：

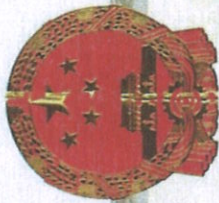
置换后物业情况表

| 序号 | 权利人         | 置换后物业类型 | 建筑面积（㎡） |
|----|-------------|---------|---------|
| 1  | 深圳市平湖股份合作公司 | 地上二层商业  | 8,608   |
| 2  |             | 地上三层商业  | 8,973   |
| 3  |             | 办公      | 4,510   |
| 合计 |             |         | 22,091  |

上述置换后物业数据为根据项目内集体资产评估总值出具的拟置换后的物业类型、  
面积与位置初步分布建议，并不作为项目置换后的物业面积、类型与位置的最终依据，  
最终将以我司按程序确定的招商方案、与合作方谈判达成的交易结果以及正式签订的合  
作开发协议文件确定的置换后的物业面积、类型与位置分布等相关情况为准。

深圳市平湖股份合作公司  
2023 年 08 月 01 日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300279430242J



名称 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 彭结

成立日期 1997年08月08日

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

## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下标的国家企业信用信息公示系统查询。
3. 本营业执照于2022年03月25日启用，有效期为2022年03月25日至2027年03月25日。



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  
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

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

