



深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备 利益统筹项目留用地合作开发 可行性研究报告



报告编号：深乐居行研字[2024]第 LGJH001 号

编制机构：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

编制日期：二〇二四年七月三十日至二〇二四年十二月十一日

目 录

第一章 项目总论	1
一、项目名称	1
二、委托方	1
三、承担可行研究工作的单位	1
四、研究时点	1
五、项目概况	1
六、研究工作依据	3
七、咨询假设和限制条件	4
八、可行性研究结论	7
第二章 项目开发宏观环境分析	14
一、区域概况	14
二、宏观经济环境	16
第三章 项目分析及评价	33
一、项目地理位置	33
二、地块现状	34
三、项目周边配套	35
四、项目规划指标	35
五、项目区域功能定位	36
六、项目 SWOT 分析	36
七、项目发展建议	37
八、项目开发建设进度安排	48
第四章 项目投资及资金筹措	49
一、测算原则及前提条件	49
二、项目总投资估算	52
三、资金筹措	62
四、投资使用计划	63
第五章 销售及经营收入测算	64
第六章 项目经济效益分析	68
第七章 项目社会效益及影响分析	70
第八章 项目风险分析与防范建议	71



一、项目风险分析	71
二、防范建议	71
第九章 利益分配建议	73
第十章 可行性研究结论	77
1、拟建方案的结论	77
2、项目具有良好的社会效益	77
附件	81

第一章 项目总论

一、项目名称

深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目留用地合作开发项目

二、委托方

委托单位：深圳市和生股份合作公司、深圳市松源头股份合作公司、深圳市塘径股份合作公司

三、承担可行性研究工作的单位

机构名称：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300708449516R

住所：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 12E

法定代表人：赵书远

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200002

有效期：2027 年 02 月 21 日止

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

四、研究时点

2024 年 7 月 30 日

五、项目概况

1、项目背景

吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目于 2020 年 8 月列入《深圳市 2020 年度城市更新和土地整备计划》中的利益统筹项目目录。深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围 842,076.97 平方米。项目范围用地中，历史遗留处理用地 132.18 平方米，已出让国有用地 87,991.67 平方米，未完善征（转）地补偿手续用地共计 753,953.12 平方米。项目涉及的三家股份公司，

分别为深圳市和生股份合作公司（以下简称“和生股份”）、深圳市松源头股份合作公司（以下简称“松源头股份”）、深圳市塘径股份合作公司（以下简称“塘径股份”）。

用地情况表

单位:平方米

用地类型	和生股份	松源头股份	塘径股份	合计
历史遗留处置用地	132.18	0	0	132.18
国有出让用地（铁路）	23370.7	64620.97	0	87991.67
未完善征（转）地补偿手续用地	405780.88	295788.01	52384.23	753953.12
合计	429283.76	360408.98	52384.23	842076.97

根据项目建筑物测绘报告，实施范围内地上建筑、构筑（附属物）等附着物（建筑面积 109,948.73 m²、水平投影面积 58,329.66 m²）。

集体建筑面积合计为 89,921.31 平方米。具体如下：（单位:平方米）

产权人	用途	建筑面积
和生股份	住宅、厂房及配套	81,043.63
松源头股份	住宅、厂房及配套	8,877.68
合计	—	89,921.31

因发展需要，拟将吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目留用地进行合作开发建设。

2、位置：深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区，紧邻水官高速、布龙路、布澜路，西临轨道 5 号线，南临轨道 14 号线，北部为三联郊野公园，南接石芽岭公园。

3、土地情况：吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目留用土地 62,225.8 平方米，包括：地块编号 02-06，用地性质二类居住用地，用地面积 20,265.4 平方米，容积率 5.8，规划建筑面积 117,210 平方米（含公共配套设施）；地块编号 01-09，用地性质二类居住用地，用地面积 14,826.4 平方米，容积率 5.7，规划建筑面积 83,826 平方米（含公共配套设施）；地块编号 05-03，用地性质普通工业用地，用地面积 27,134.0 平方米，容积率 4.9，规划建筑面积 133,110 平方米（含公共配套设施）。

4、土地形状：均为较规则矩形。

5、地势：与市政路面基本持平。

6、现状情况：委估宗地土地目前实际开发程度为毛地，地上有永久性建筑物合计 109,948.73 平方米，其中集体物业 89,921.31 平方米，私人物业 20,027.42 平方米（其中住宅 19,518.99 平方米，非住宅 508.43 平方米），私人物业需要由合作方进行回迁。

7、项目规划建设指标和内容

根据《评估咨询委托说明》，吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目留用土地 62,225.8 平方米，包括：地块编号 02-06，用地性质二类居住用地，用地面积 20,265.4 平方米，容积率 5.8，规划建筑面积 117,210 平方米（含公共配套设施）；地块编号 01-09，用地性质二类居住用地，用地面积 14,826.4 平方米，容积率 5.7，规划建筑面积 83,826 平方米（含公共配套设施）；地块编号 05-03，用地性质普通工业用地，用地面积 27,134.0 平方米，容积率 4.9，规划建筑面积 133,110 平方米（含公共配套设施）。

留用土地规划总建筑面积为 334,146 平方米，其中住宅建筑面积 182,396 平方米，商业办公及旅馆业建筑面积为 5,500 平方米，厂房建筑面积 93,177 平方米，产业配套用房 30,283 平方米（配套宿舍建筑面积 20,293 平方米，配套商业建筑面积 9,990 平方米），公共配套设施面积为 22,790 平方米。总建筑面积中，归属社区建筑面积为 311,356 平方米，包括住宅为 182,396 平方米，商业为 5,500 平方米，厂房为 93,177 平方米，产业配套用房为 30,283 平方米（配套宿舍建筑面积 20,293 平方米，配套商业建筑面积 9,990 平方米）；归属政府建筑面积为 22,790 平方米，包括公共配套设施为 22,790 平方米。留用地具体规划指标，以深圳市城市规划委员会法定图则委员会最终审批为准。

六、研究工作依据

◆《房地产开发项目经济评价方法》（建设部：建标[2000]205 号）

◆《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》（国家发展改革委、建设部：发改投资[2006]1325 号）

◆《投资项目可行性研究报告指南》

- ◆ 《广东省建筑工程与装饰工程综合定额(2010)》
- ◆ 《广东省园林绿化工程综合定额(2010)》
- ◆ 《广东省建设工程计价依据(2018)》
- ◆ 《广东省安装工程综合定额(2010)》
- ◆ 《广东省建设工程施工标准工期定额(2011)》
- ◆ 《广东省建筑工程综合定额（2006）》
- ◆ 《深圳市地价测算规则》（深府办规（2019）9号）
- ◆ 土地、地上建筑物、构筑物、附属物等测绘报告
- ◆ 《评估咨询委托说明》
- ◆ 委托方提供的其他与本项目相关的图、表等资料
- ◆ 本次分析掌握的有关资料及评估人员实地勘察所获资料

七、咨询假设和限制条件

我们在本报告中的有关分析和结论，是建立在以下评估假设和限制条件的基础之上的，如有变化则本报告需作相应调整。

1、本次咨询以委托单位提供的《评估咨询委托说明》等资料约定的咨询对象及其所在项目有关数据为测算依据，我方对其真实性不做核实，如有争议，我方对此不承担责任。

2、根据委托单位提供的《评估咨询委托说明》等资料，本次咨询时点为2024年7月30日，项目总用地面积为62,225.8平方米，土地性质为留用地。

3、项目经济技术指标依据

本项目开发建设用地面积62,225.8平方米，留用土地规划总建筑面积为334,146平方米，其中住宅建筑面积182,396平方米，商业办公及旅馆业建筑面积为5,500平方米，厂房建筑面积93,177平方米，产业配套用房30,283平方米（配套宿舍建筑面积20,293平方米，配套商业建筑面积9,990平方米），公共配套设施面积为22,790平方米。总建筑面积中，归属社区建筑面积为311,356平方米，包括住宅为182,396平方米，商业为5,500平方米，厂房为93,177平方米，产业配套用房为30,283平方米（配套宿舍建筑面积20,293平方米，配套商业建筑面积9,990平方米）；归属政府建筑面积为22,790平

平方米，包括公共配套设施为 22,790 平方米。同时参考《深圳市城市规划标准与准则》，并根据价值分析对象周边同类项目的建设情况以及价值分析对象的具体状况，设定主要规划设计要点如下：

项目经济指标一览表

项目		数量	单位	
留用土地面积		62,225.8	平方米	
规划容积率		5.4		
规划容积		334,146	平方米	
其中	住宅		182,396	平方米
	商业、办公及旅馆业建筑		5,500	平方米
	厂房		93,177	平方米
	产业配套用房		30,283	平方米
	其中	商业服务设施	9,990	平方米
		宿舍	20,293	平方米
	公共配套设施		22,790	平方米
	其中	6 班幼儿园	4,400（2 处，每处建筑面积 2,200，独立占地面积 2,000）	平方米
		社区管理用房	600	平方米
		社区警务室	50	平方米
		便民服务站	1,600	平方米
		熟食中心	1,000	平方米
		文化活动室	3,500	平方米
		社区健康服务中心	2,900	平方米
		社区老年人日间照料中心	3,000	平方米
		公交首末站	4,600	平方米
		单元接入机房	60	平方米
		片区汇聚机房	180	平方米
		邮政所	300	平方米
		小型垃圾转运站（含再生资源回收点、环卫工人作息房）	500	平方米
	公共厕所	100	平方米	
社区体育活动场地（居住用地）		1,700	平方米	
社区体育活动场地（产业用地）		1,500	平方米	
社区儿童游戏场地		1,200	平方米	
地下室		139,860	平方米	
地下车库		3,330	个	

备注：物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定，不纳入公共配套设施。

备注：①上表为拟规划指标，最终规划指标以政府相关部门批复为准。

②住宅、商业、厂房、宿舍均按可分割销售考虑。

③地下室面设置3层，车库配比每100平住宅1.2、商业1.5、厂房宿舍0.6、公配1.0，每个车位按42平方米计算。

4、项目经营模式

本次测算以项目规划的商品住宅、商业、厂房、宿舍物业100%进行销售，且其销售价格为项目竣工后并正常投入使用状态下的市场价值；项目收入为规划可售物业价值扣除私人回迁物业和股份公司拟合作返还物业价值。

5、项目开发期

本次咨询测算设定咨询对象所在项目的总建设周期为5.0年。

6、本项目土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地。根据居住用地法定最高使用年限70年、工业用地法定最高使用年限50年确定其剩余土地使用年限。本次咨询假定项目于咨询时点取得国有土地使用权，即至咨询时点，二类居住用地剩余使用年限为：住宅及商业70年；普通工业用地剩余使用年限为：厂房、宿舍及商业50年。

7、项目地块上私人物业20,027.42平方米（其中住宅19,518.99平方米，非住宅508.43平方米），私人物业需要由合作方进行回迁（住宅按1:1回迁住宅，非住宅按1:1回迁厂房）。

8、项目应补地价及税费、拆迁成本由合作方承担。

9、合作方需代建一所27班九年一贯制学校，代建费费用的比例为建设费用的60%，该所学校占地12,200平方米。另需承担271,200立方米土方的成本。

10、股份公司自行负责清理土地及理清现有地上建筑物的经济关系（包括但不限于租赁、外卖等）。

11、本项目按政府批准的规划指标进行开发建设，股份公司以其完全享有权益的本项目留用土地62,225.8平方米以及土地整备资金中的直接补偿费464,207,228元参与合作开发。

12、本次测算涉及的相关税费按相关政策规定清缴估算，结果仅供参考，最终以税务机关在项目完成后核定为准。

13、根据实地勘察及委托单位提供的现有相关资料，本次应补地价根据《深

圳市地价测算规则》（深府办规（2019）9号）的相关规定综合进行概算，其概算结果仅供参考，项目实际发生的应补地价应以深圳市规划和国土资源委员会等相关部门核定为准。

14、我公司仅对委估项目用地进行一般性查看，因此，不能确定其有无特殊地质方面的缺陷。

15、委托单位应对所提供资料和情况的真实性和合法性负责，我公司对此引起的影响和责任不予负责。

注意：项目分析结论是基于以上假设和限制条件之上的，如有变化则本报告需作相应调整。

八、可行性研究结论

1、项目定位

二类居住用地项目整体定位为“中档住宅区”。以市场表现最好的 75-89 平方米的中小户型户为主，保证项目的持续消化走量；并打造中大面积段中 110-144 平方米的热销产品，作价格标杆，拔升项目住宅形象；同时配备部分 40-60 平方米小户型，满足各客户群体需求。

普通工业用地项目整体定位为“创意工作+创意生活”的高品位产业集聚区。将设计研发、文化创博、广告创意等文化创意产业形成完整的产业链，打造花园式智慧办公创意园。

2、项目总投资估算

根据近期深圳市建设工程价格信息、工程造价定额资料及项目的具体情况，经分析测算，本项目总投资估算额为人民币 464,784.38 万元，详见下表：

项目总投资估算表

序号	项目名称	金额(万元)	单价 (元/m²)	占总投资比例
1	土地成本	8,380.60	251	1.80%
2	拆迁成本	7,734.24	231	1.66%
3	前期费用	27,359.39	819	5.89%
4	建安成本	273,593.88	8,188	58.86%

5	专业费用	16,415.63	491	3.53%
6	管理费	16,415.63	491	3.53%
7	不可预见费	27,359.39	819	5.89%
8	销售费用	31,872.30	954	6.86%
9	投资利息	50,181.44	1,502	10.80%
10	物业专项维修资金	5,471.88	164	1.18%
合 计		464,784.38	—	100%

注：单价为按总建筑面积分摊计算的单价。

3、项目综合评价结论

1) 项目经济效益属于行业正常水平，项目可行。经济效益指标较好。具体如下：

①股份公司权益价值

股份公司留用地价值为186,389.16万元，直接补偿费46,420.72万元，股份公司权益合计232,809.88万元，详见下表：

留用地价值（万元）	直接补偿费（万元）	股份公司权益价值合计（万元）
186,389.16	46,420.72	232,809.88

②股份公司集体资产现状价值

根据《权利人深圳市和生股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH001号）、《权利人深圳市松源头股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH002号）、《权利人深圳市塘径股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH003号），股份公司拥有的现状物业价值合计为93,249.76万元。详见下表：

序号	股份公司	物业类型	面积（m²）	单价（元/m²）	总价（万元）
1	和生股份	集体厂房和配套	81,043.63	—	74,472.75

2		未完善征地手续用地	368,839.70	176.05	6,493.42
3		苗木果树等	—	—	140.10
小计		—	—	—	81,106.27
4	松源头股份	集体厂房和配套	8,877.68	—	6,002.39
5		未完善征地手续用地	289,338.25	176.05	5,093.80
6		苗木果树等	—	—	104.93
小计		—	—	—	11,201.12
7	塘径股份	未完善征地手续用地	52,384.23	176.05	922.22
8		苗木果树等	—	—	20.15
小计		—	—	—	942.37
合计			—	—	93,249.76

备注：和生股份、松源头股份未完善征地手续用地扣减建筑物基地面积。

③股份公司回迁物业总量

股份公司拟合作回迁物业建筑面积合计为124,337.51平方米，其中厂房92,668.57平方米、宿舍20,293.00平方米、商业11,375.94平方米，详见下表：

序号	用途	总回迁面积 (m²)
1	厂房	92,668.57
2	宿舍	20,293.00
3	商业	11,375.94
合计		124,337.51

④各股份公司回迁物业及价值

根据《权利人深圳市和生股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH004号）、《权利人深圳市松源头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH005号）、《权利人深圳市塘径股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH006号），各股份公司回迁物业及价值详见下表：



序号	股份公司	用途	建筑面积(㎡)	单价(元/㎡)	总价(万元)
1	和生股份	厂房	74,000	15,000	111,000.00
2		宿舍	10,000	21,000	21,000.00
3		商业	5,000	45,000	22,500.00
和生股份小计		—	89,000	—	154,500.00
4	松源头股份	厂房	17,268.57	15,000	25,902.86
5		宿舍	8,993.00	21,000	18,885.30
6		商业	5,775.94	45,000	25,991.73
松源头股份小计		—	32,037.51		70,779.89
7	塘径股份	厂房	1,400	15,000	2,100.00
8		宿舍	1,300	21,000	2,730.00
9		商业	600	45,000	2,700.00
塘径股份小计		—	3,300		7,530.00
合计		—	124,337.51		232,809.89

⑤集体资产保值增值分析

股份公司权益价值合计为 232,809.88 万元，集体资产现状价值合计为 93,249.76 万元，股份公司回迁物业价值合计为 232,809.89 万元。各股份公司价值对比详见下表：

序号	股份公司	集体物业现状价值 (万元)	回迁后物业价值 (万元)
1	和生股份	81,106.27	154,500.00
2	松源头股份	11,201.12	70,779.89
3	塘径股份	942.37	7,530.00
合计		93,249.76	232,809.89

通过对比可知，股份公司回迁物业价值与股份公司权益价值相等，股份公司还可获得拆迁搬迁费、装修补偿费、安置补助费等货币补偿，股份公司获得的收益总体大于股份公司权益价值；各股份公司回迁后物业市场价值大于集体物业现状价值；即和生股份、松源头股份、塘径股份所有的集体资产可在现有规划指标及拆迁补偿标准下实现保值增值。

⑥合作方经济效益

本次合作方项目总收入为项目规划可售物业价值扣除私人回迁物业及股份公司拟合作回迁物业价值。经测算，项目开发后的税后净利润为 80,623.45 万元，销售利润率 12.65%，经济效益指标良好项目经济效益良好，项目可行。

序号	项目	相关说明	金额（万元）
一	销售收入		637,445.91
二	项目总投资		464,784.38
1	土地成本		8,380.60
2	拆迁成本		7,734.24
3	前期费用		27,359.39
4	建安成本		273,593.88
5	专业费用		16,415.63
6	管理费		16,415.63
7	不可预见费		27,359.39
8	销售费用		31,872.30
9	投资利息		50,181.44
10	物业专项维修资金		5,471.88
三	增值税	销项税额-进项税额	21,952.49
四	其他税金及附加		43,211.11
1	城市维护建设税	增值税×7%	1,536.67
2	教育费附加	增值税×3%	658.57
3	地方教育费附加	增值税×2%	439.05
4	印花税	销售收入×0.05%	318.72
5	土地增值税	四级累计清算	30,871.88
6	回迁物业税费	回迁物业价值×3.05%	9,386.21
五	利润总额	营业收入-增值税-开发成本 -其他税金及附加	107,497.93
六	所得税（25%）	利润总额×25%	26,874.48
七	净利润	利润总额-所得税	80,623.45
八	销售利润率	利润总额÷营业收入	12.65%

2) 项目具有良好的社会效益

①项目的开发和经营使用,促进相关行业发展和社会产品的流通消费,增加了提高社会就业率,增加了国家和地方财政收入。财政收入的增加会促使政府稳定对社会公共配套设施建设的投入增加,使城市发展更快更好。

②本项目开发建设,符合政府相关产业政策导向,能为企业带来良好的收益和社会形象,同时也为政府城市规划、合作开发项目的运作实施提供宝贵的经验。

4、项目存在主要问题的解决办法和建议

①项目风险分析

(1) 宏观调控政策风险

近年来,为促进房地产市场的健康、平稳发展,中央和地方制定了一系列宏观调控政策,面对国家一系列的宏观调控政策,引起的市场调整,信贷收紧、消费者观望等,对本项目产品市场产生了一定影响。

(2) 资金风险

本项目需要投入大量的资金,特别是项目启动前期,项目的开发建设资金主要来源于建设主体的自有资金,项目建设周期较长,资金投入大,必将加大项目开发初期的资金风险。

(3) 建设工期及本体风险

本项目后续报批报建手续时间尚不确定。项目能否按照计划顺利完成建设、销售,资金筹措上是否到位,销售目标按期实现对开发建设的资金链存在重要影响,由此对项目存在一定的建设工期及本体风险。

(4) 市场风险

市场风险是指由市场供求关系、市场资源条件、市场购买力水平、市场消费偏好、竞争对手状况发生变化,以及金融市场、劳动力市场、原材料市场、中介服务市场、同类物业的竞争市场等市场环境变化带来的风险。

②防范建议

(1)密切关注深圳市同类项目等政策,并适时根据政策提前对项目开发运作进行调整,准确定位,使其更具有合理、合法性。

(2)充分利用项目公司各成员的专业技术实力、资金实力和规范管理水平等



优势，切实开展项目前期工作，并做好本项目的宣传工作，从而保障本项目的顺利开展与运作。

(3)充分考量本项目立项成功的可能性和经济效益，确定重点推动项目，保证项目运作的成功率，降低前期费用可能无法回收风险。

(4)项目申请之后，制定完善的开发建设方案和施工组织方案，分期、分批滚动开发；制定资金筹措与使用计划，保证项目资金投入力度。

(5)在设计阶段就严格按照政府规定设计，顺应政策开发成品。尽量降低开发成本，用以提高抗风险能力。

(6)加强市场营销，密切跟踪市场需求变化，掌握新、快、准的市场信息。提前市场推广，储备客户资源，为正式租赁做好充分准备。在工程准备期内作好项目的市场调研和客户需求调查，寻求专业顾问代理公司合作代理业务。在物业管理、后期经营下功夫，营造项目高品质特色。

第二章 项目开发宏观环境分析

一、区域概况

1、深圳市概况

A、城市资源状况

深圳市面积 1997.47 平方公里, 境内流域面积大于 1 平方公里的河流共有 362 条, 分属 12 大流域。深圳海洋水域总面积 1145 平方公里。深圳辽阔海域连接南海及太平洋, 海岸线总长 260.5 公里, 拥有大梅沙、小梅沙、西冲、桔钓沙等知名沙滩, 大鹏半岛国家地质公园、深圳湾红树林、梧桐山郊野公园、内伶仃岛等自然生态保护区。

B、地理位置

深圳市位于中国南部海滨城市, 毗邻香港。位于北回归线以南, 东经 $113^{\circ} 43'$ 至 $114^{\circ} 38'$, 北纬 $22^{\circ} 24'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 之间。地处广东省南部, 珠江口东岸, 东临大亚湾和大鹏湾; 西濒珠江口和伶仃洋; 南边深圳河与香港相连; 北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

C、行政区划及人口

深圳市 2020 年总人口 1343.88 万人。人口中户籍人口为 494.78 万人, 非户籍人口 849.10 万人, 分别占比 36.8%、63.2%。城镇人口 1302.66 万人, 城镇化率 100%, 是第一个全区域城镇化的城市。

D、城市社会经济发展状况

2024 年上半年深圳市地区生产总值为 17302.22 亿元, 同比增长 5.9%。其中, 第一产业增加值为 10.22 亿元, 同比下降 5.6%; 第二产业增加值为 6329.32 亿元, 同比增长 10.3%; 第三产业增加值为 10962.67 亿元, 同比增长 3.5%。

E、城市规划与发展目标

深圳是全国经济中心城市、科技创新中心、区域金融中心、商贸物流中心, 在国际上知名度、影响力不断扩大, 是我国最早实施改革开放、影响最大、建设最好的经济特区。

2、龙岗区概况

(1) 区域概况

龙岗区位于深圳市东北部, 东邻坪山区, 南连罗湖区、盐田区, 西接龙华区,



北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.21 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙 11 个街道，111 个社区。龙岗距香港 30 公里，距广州 150 公里，位于深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区，作为落实深圳市东进战略的核心区和主战场，发挥粤港澳大湾区深圳引领作用的重要支撑点。

（2）交通条件

近几年龙岗交通发展突飞猛进，形成“七横六纵”的干线路网格局，次干道以上的道路总里程达到 532.1 公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路穿境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站——平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站、厦深铁路深圳新城站均在此布局。轨道 3 号线、5 号线、10 号线、14 号线、16 号线穿境而过，与深圳机场、港口码头和香港各口岸均处于半小时交通圈内。

（3）基础设施条件

基础设施和公用设施主要指区域内通路、供电、供水、排水、通讯及学校、医院等配套设施的完善程度。区域内供电、供水供应充足，保证率高；排水采用雨污合流及自然排水相结合，排水通畅；区域通讯与市政通讯网相连，通讯线路以地下管线为主，辅以架空线路，通讯线路畅通。区域内学校、医院、供电、供水等基础设施和市政公用设施完善齐全。

- ①道路：区域内有布龙路、布澜路和水官高速公路等道路，路面质量较好。
- ②供电：市政供水系统统一供电，能够满足区内居民生活、生产用电的需求。
- ③通上水：市政供水系统统一供水，能够满足区内居民生活、生产用水的需求。
- ④通下水：市政雨水系统排水，排水设施较完善，排水条件较优
- ⑤通讯：通讯设施完善，能满足经济发展的要求。
- ⑥通燃气：市政供气系统统一供气，能够满足区内居民用气的需求。
- ⑦配套设施：估价对象周边有三联郊野公园、南京师范大学附属龙岗学校、深圳市百外世纪中学、深圳市龙岗区三联储运学校、深圳市第三人民医院等配套设施，公共配套设施条件较完善。

（4）环境条件

深圳市面积 1997.47 平方公里，境内流域面积大于 1 平方公里的河流共有 310 条，分属 9 大流域。深圳海洋水域总面积 1145 平方公里。深圳辽阔海域连接南海及太平洋，海岸线总长 260 公里，拥有大梅沙、小梅沙、西冲、桔钓沙等知名沙滩，大鹏半岛国家地质公园、深圳湾红树林、梧桐山郊野公园、内伶仃岛等自然生态保护区。

深圳属亚热带季风气候，温润宜人，降水丰富。常年平均气温 22.4℃，无霜期长达 355 天。雨量充沛，每年 4-9 月为雨季，平均年降雨量 1933.3 毫米，日照时长 2120.5 小时。

（5）发展规划

项目地块位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区，三联社区发展目标是建设充满活力、具有现代气息、配套设施完善、环境优美的和谐社区。三联社区作为布吉片区的重要组成部分之一，将重点打造成为以生活居住为主、兼有产业功能的城市综合区。三联社区发展策略是保留现状片区立足完善路网体系，完善社区基础型公共设施；城市更新单元重点完善地区功能结构，落实医院、学校等公共服务设施。

（6）居住环境、商服繁华度及工业集聚程度

估价对象位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区，周边有招商臻城花园、中海翠怡花园、里城玺樾山、茵悦之生花园等住宅小区，居住环境较好；目前区域内商业主要以临街商铺为主，商服繁华度一般；周边有联创科技园、东久创新科技园、李朗国际珠宝产业园、旗丰数字科技园等，工业集聚程度较高。

（7）区域土地利用状况

估价对象所在区域土地多为已建成的私宅，部分已完成城市更新，城市规划主要为商住用地、工业用地，估价对象规划用途为二类居住用地、普通工业用地，与区域内总体土地规划利用情况相符。

二、宏观经济环境

（一）2024 年上半年房地产相关政策

①《深圳市住房和建设局关于优化住房限购政策的通知》

2024 年 2 月 7 日，深圳市住房和建设局发布《深圳市住房和建设局关于优化住房限购政策的通知》，具体内容为：一、本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为

本市户籍居民的家庭)限购2套住房,本市户籍成年单身人士(含离异)限购1套住房;取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。二、非本市户籍居民家庭及成年单身人士(含离异)能提供购房之日前3年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的,限购1套住房。

②《深圳市安居型商品房产管理有关事项处理办法(征求意见稿)》

2024年3月13日,深圳市住房和建设局发布《深圳市安居型商品房产管理有关事项处理办法(征求意见稿)》,明确了安居型商品房产管理有关事项,包括安居型商品房取得完全产权的办理条件、办理流程、补缴价款规则以及继承等内容。《办法》提到,取得完全产权或者上市交易申请条件具体包括:申请人为安居型商品房《房地产证》或者《不动产权证书》登记的权利人,且经其他共同权利人一致书面同意;签订买卖合同满十年;因按揭贷款为该套安居型商品房设定抵押的,须经抵押权人书面同意;无法规、规章规定及合同约定的不得受理其取得完全产权或者上市交易申请的情形。

③关于停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》的通知

2024年3月26日,网络流传一张图片,显示为深圳市规划和自然资源局关于停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》的通知,深规土[2010]668号文《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》已废止。对此,深圳市规划和自然资源局相关人士向记者证实该文件属实。

④《关于进一步优化房地产政策的通知》

2024年5月6日,深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》,从分区优化住房限购政策、调整企事业单位购买商品住房政策、提升二手房交易便利化等方面进一步优化房地产政策。《通知》提到,非本市户籍居民家庭及成年单身人士(含离异)限购1套住房,在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房,个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年;在其他范围内购买住房,个人所得税、社会保险的缴交年限要求仍为3年。有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购买1套住房。对于实施“收旧换新”的房地产开发企业,在收购换房人旧房时不受本市针

对企业的限购政策限制。优化商品住房“带押过户”流程。

⑤存量房（二手房）评估价格定期更新

5月11日，深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心于5月1日对存量房评估价格进行了更新。同时指出，以后每年9月1日（不含本年）对存量房（二手房）评估价格定期更新。2024年5月调整幅度大致为，住宅评估价下调了10%至20%。住宅下调了10%至20%，商务公寓下调了20%-30%，写字楼下调了20%-33%。

⑥2024版《深圳市建筑设计规则》

2024年5月17日，深圳市自然资源和规划局印发2024版《深圳市建筑设计规则》。本次修订的亮点主要包括：优化了城市公共通道、架空绿化/休闲等核增空间要求，增加了社区体育活动场地附属设施、防坠落设施等核增功能；结合高密度、高容量发展下的城市建筑现状及设计创新，优化了绿化覆盖率、建筑覆盖率等计算方式，优化建筑面积管控方式，简化凹槽、室外透空等条款；结合工业上楼等新的建筑功能要求，调整了厂房、仓库、物流建筑的层高、盘道核增等管控要求；结合轨道交通的快速发展状况，新增了城市轨道车辆基地上盖综合开发要求，调整了地下轨道交通空间商业及公共服务配套设施的建筑面积计算方式；结合地下空间的大量开发建设，注重站城一体化及地上地下复合开发；加强建筑风貌管控，优化建筑立面、建筑屋顶、玻璃幕墙等管控要求等。

⑦公积金贷款利率调整

2024年5月18日，“深圳公积金”微信公众号发布消息，中国人民银行决定，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

⑧“取消房贷利率下限”“首付比例调整”

2024年5月28日，据“深圳特区报”微信公众号消息，按照《中国人民银行国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》等政策精神和因城施策原则，根据深圳市政府调控要求，自5月29日起，深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为

20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的 40% 调整为 30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的 LPR-10BP 调整为 LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的 LPR+30BP 调整为 LPR-5BP。

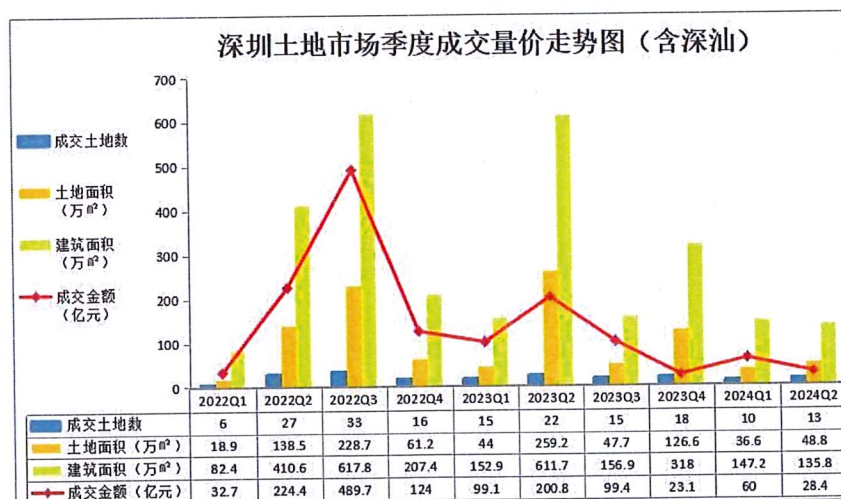
⑨《推动深圳市中山市住房公积金融合发展合作协议》

6 月 21 日，深圳市中山市住房公积金融合发展签约仪式在中山市举行。会上，深圳市、中山市两地住房公积金管理中心相关负责人共同签署《推动深圳市中山市住房公积金融合发展合作协议》。根据协议，两地住房公积金管理中心将着力在政策协同互通、信息共享协查、异地业务联动、防范资金风险等方面加强交流合作，同时建立协同工作小组、长效工作机制，确保合作项目落实落地。目前，两地缴存职工在公积金提取、贷款政策等方面可享受同等互通的政策待遇。

（二）房地产市场分析

（1）土地市场分析

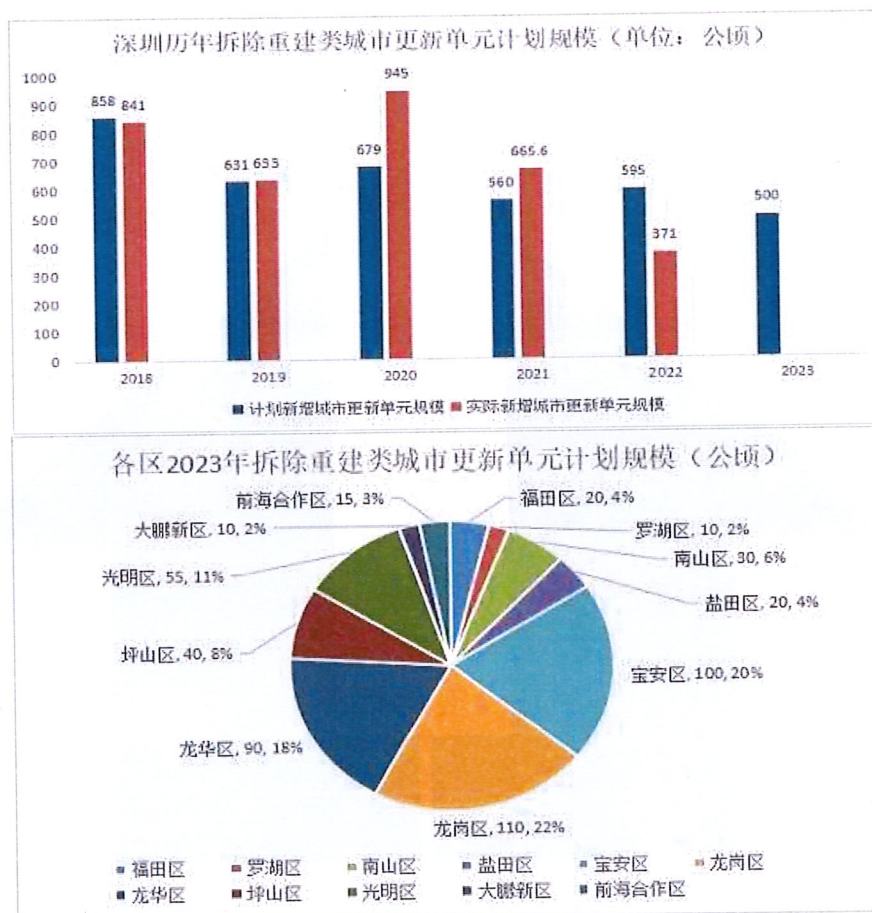
2024 年上半年深圳市共有 23 宗地成交，环比下跌 30.3%，同比下跌 37.8%；成交土地面积 85.4 万平方米，环比下跌 51.0%，同比下跌 71.8%；成交建筑面积 283 万平方米，环比下跌 40.4%，同比下跌 63.0%；成交金额 88.4 亿，环比下跌 27.8%，同比下跌 70.5%。（注：本文中环比为 2024 年上半年与 2023 年下半年对比，同比为 2024 年上半年与 2023 年上半年对比）值得注意的是，2024 年上半年深圳仅成交 1 宗居住用地，该宗地位于梅林关片区，由中建壹品投资发展有限公司、湖北文旅园区建设发展集团有限公司以 51.79 亿元联合竞得，溢价 1000 万元成交。本次竞拍延续了 2023 年 12 月宅地出让的竞拍模式，采用“单限单竞+摇号”规则挂牌出让，没有明确写明商品房销售限制均价，但需径询相关部门并签承诺函。



龙岗、宝安、龙华为城市更新主力军 龙华、龙岗土地整备活跃

《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》于 2023 年 6 月发布。

2023 年深圳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，占比深圳市 60%，为深圳市城市更新主力军。



根据深圳市城市更新和土地整备局公布最新数据显示，2023 年 1 月 1 日-9 月 30 日，深圳市公告列入城市更新单元计划 52 项（含计划调整 11 项），涉及拆除范围用地面积 507.5 公顷；更新单元规划通过图则委审批 41 项，涉及拆除范围用地面积 265.9 公顷；深圳市城市更新累计供应用地面积 166.1 公顷，实收城市更新地价 99.9 亿元。

2023 年度深圳市安排土地整备资金 200 亿元。同时，安排市本级房屋征收项目资金 50 亿元。计划安排新建土地整备项目 36 个，续建土地整备项目 281 个，共 317 个，总规模约为 18603.51 公顷；计划安排新建土地整备利益统筹项目 35 个，续建土地整备利益统筹项目 189 个，共 224 个，总规模约为 12645.87 公顷；计划

安排新建土地整备安置房建设项目 5 个，续建土地整备安置房建设项目 15 个，共 20 个。

相关统计显示，2023 年，深圳土地整备利益统筹项目在数量和规模上展现出区域性特点。龙华以 68 个项目数量领先，而龙岗则以 4728.5 公顷的整备实施面积成为规模最大的区域。

2024 年 2 月，《深圳市 2024 年重大项目计划》正式印发，共安排重大项目 859 个，总投资约 3.6 万亿元，其中建设项目 703 个，年度计划投资 2985.7 亿元。其中城市更新和地块开发类市级重大项目 67 项。

（2）房地产市场

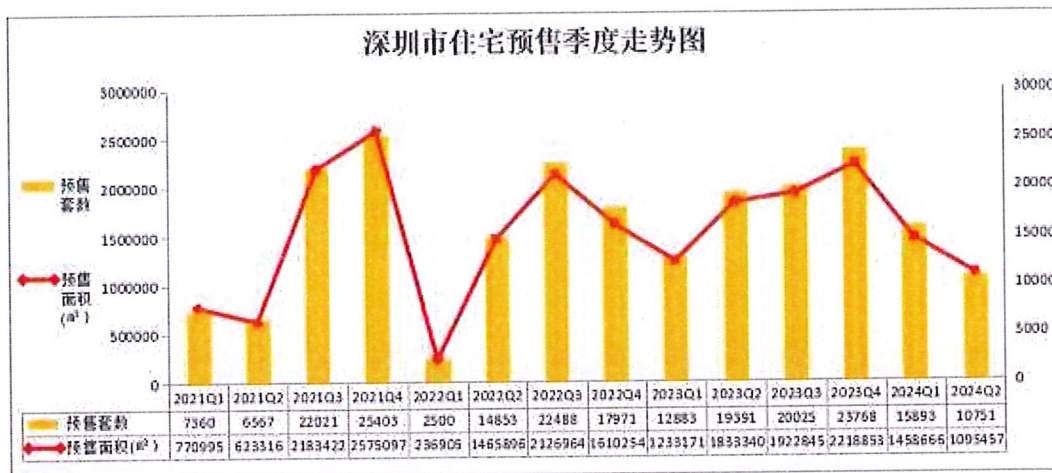
◆住宅市场

①一手住宅市场

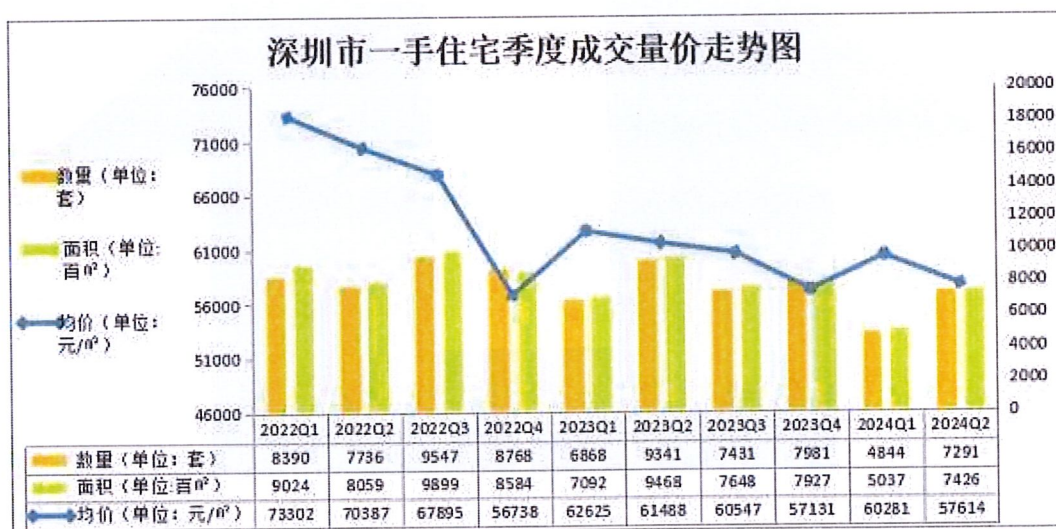
2024 年上半年深圳市 53 个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数 26644 套，环比下跌 39.2%，同比下跌 17.4%；预售住宅面积 255.4 万平方米，环比下跌 38.3%，同比下跌 16.7%。

深圳市 2024 年上半年各区住宅预售情况

区域	预售面积 (m ²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	68397.54	215.50%	/	620	198.10%	/
福田	73002.92	-43.80%	-42.40%	691	-21.90%	-34.40%
南山	409802.99	-29.70%	27.40%	3949	-6.60%	35.60%
盐田	7510.65	21.60%	-11.50%	63	-24.10%	-29.20%
宝安	502682.44	-30.60%	-41.30%	5387	-34.70%	-44.70%
龙岗	436055.17	-36.00%	4.40%	4617	-45.20%	2.90%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	469387.11	-37.90%	-7.70%	4930	-36.60%	1.50%
光明	382629.66	-37.10%	-13.80%	4594	-31.80%	-4.50%
坪山	128193.38	-67.60%	-42.40%	1477	-68.40%	-39.00%
全市	2554122.15	-38.30%	-16.70%	26644	-39.20%	-17.40%



2024年上半年深圳市一手商品住宅成交12135套，环比下跌21.3%，同比下跌25.1%；成交面积124.6万平方米，环比下跌20.0%，同比下跌24.7%；成交均价59026元/平方米，环比下跌0.6%，同比下跌4.6%。



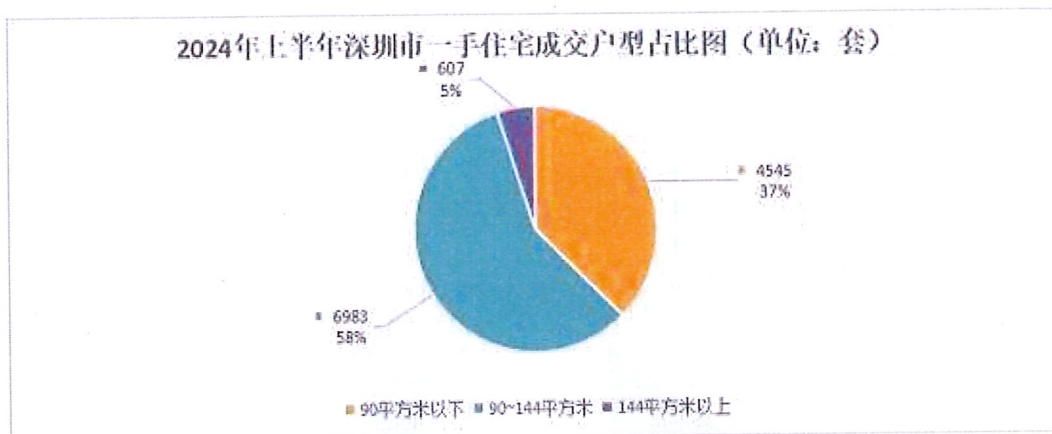
从区域来看，仅南山、龙岗成交套数环比上涨，其余区域均有不同幅度下跌。

深圳市2024年上半年各区一手住宅成交数据

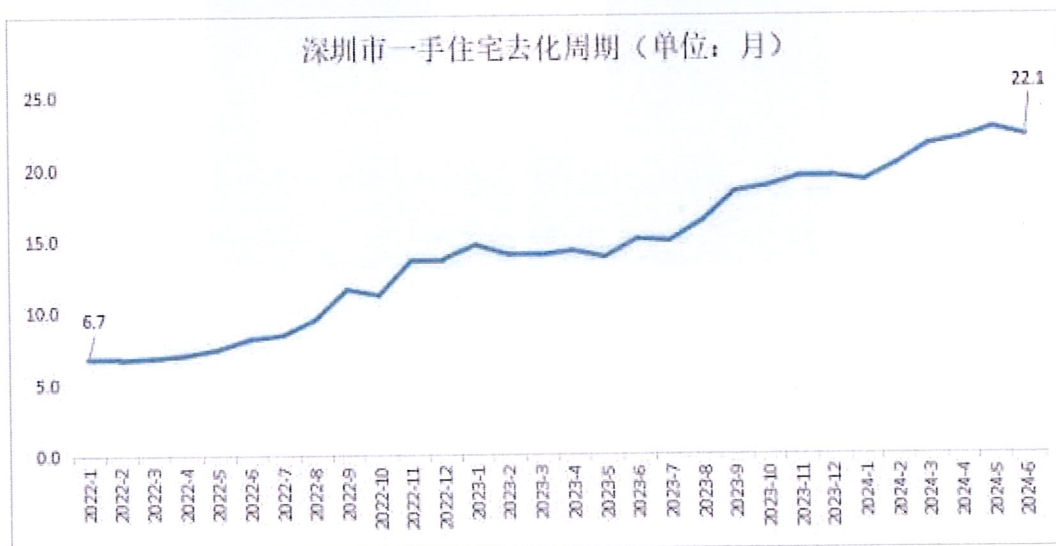
区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价(元/m²)	环比	同比
罗湖	343	-27.00%	-38.90%	38999.42	-24.30%	-35.40%	77135	6.80%	-2.00%
福田	379	-43.90%	-58.50%	45216.07	-44.00%	-60.90%	104029	-2.90%	-0.70%
南山	634	51.70%	42.20%	71064.78	26.60%	-6.00%	100124	-4.10%	-0.90%
盐田	29	-82.50%	-84.20%	2904.82	-81.80%	-84.30%	53763	-2.90%	-3.40%
宝安	3328	-40.40%	0.70%	368655.14	-35.90%	13.20%	57846	-0.20%	-10.30%
龙岗	2429	32.40%	-23.20%	234521.86	33.30%	-19.30%	45335	-6.90%	-1.50%
龙华	2376	-10.10%	-24.60%	236204.08	-10.20%	-29.60%	65130	3.60%	0.50%
坪山	761	-33.00%	-45.80%	67055	-33.50%	-49.40%	37991	-1.90%	-3.70%
光明	1583	-23.10%	-27.80%	152006.65	-21.20%	-28.10%	46194	5.00%	-4.40%
大鹏	53	-39.80%	-52.70%	5080.33	-42.30%	-51.20%	43077	-0.30%	13.50%
深汕	220	-34.30%	-71.80%	24573.05	-32.90%	-69.20%	14338	3.90%	14.80%
全市	12135	-21.30%	-25.10%	1246281.2	-20.00%	-24.70%	59026	-0.60%	-4.60%



从成交结构上看，2024 年上半年各户型成交套数占比与 2023 年相当，90 平方米以下一手住房成交占比从 2023 年的 38% 下跌至 37%，90-144 平方米一手住房成交占比与 2023 年持平。



从去化周期上看，2022 年开始深圳市一手住宅去化周期一路呈上涨趋势，至 2024 年 6 月末一手住宅去化周期升至 22.1 个月的水平，说明在供求趋势不变的情况下，大概 22 个月深圳的一手住宅才能卖光，而这个指标还在延续上升趋势。说明深圳市一手住宅的供求关系已有转向供过于求的趋势。

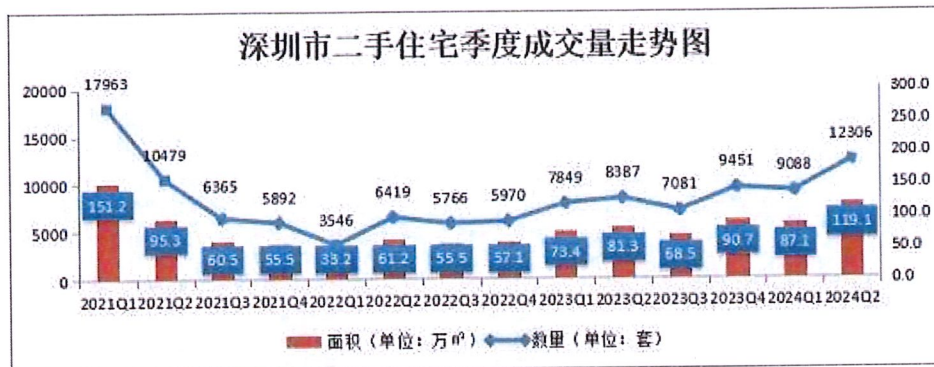


②二手住宅市场

2024 年上半年深圳二手住宅成交 21394 套，环比上升 29.4%，同比上升 31.8%；成交面积 206.2 万平方米，环比上升 29.6%，同比上升 33.4%。

2021 年 2 月深圳市二手住宅成交参考价出台后，深圳市二手住宅成交量逐月下降，至 2022 年全年成交约 4.3 万套（远低于 2008 年金融危机时期），今年开始

利好政策频出，房价持续下跌，通过以价换量，回暖态势才得以延续。



深圳市 2024 年各区二手住宅成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比
罗湖	3236	30.90%	32.20%	259601.06	28.20%	30.40%
福田	4038	27.20%	21.70%	394103.8	26.10%	24.80%
南山	3534	28.60%	25.20%	382905.24	30.60%	32.30%
盐田	465	37.20%	28.10%	41149.49	29.00%	24.20%
宝安	2642	31.80%	46.30%	261327.07	31.20%	47.00%
龙岗	4937	28.40%	37.30%	474285.47	32.70%	37.30%
龙华	1756	22.90%	22.80%	173612.61	20.80%	21.90%
光明	275	67.70%	67.70%	27394.58	68.60%	70.70%
大鹏	68	25.90%	-4.20%	7089.19	5.50%	-4.30%
坪山	443	46.20%	102.30%	40932.18	46.90%	103.70%
全市	21394	29.40%	31.80%	2062400.69	29.60%	33.40%

③二手住宅租赁价格指数

2016 年 10 月“深八条”出台以来，长时间多维度的调控让置业者购房需求被抑制，陷入观望情绪。历经三年的横盘，2020 年深圳二手住宅价格迎来了一次大幅度的上涨，随后 2021 年深圳二手住宅成交参考价出台，二手住宅市场从此一蹶不振。，2024 年 6 月深圳二手住宅小区价格均值为 55251 元/㎡，同比下跌 9.21%。住宅租赁市场月平均租金 73.1 元/㎡，同比下跌 3.31%。

房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比，是衡量房价合理与否的指标之一，国际惯例认为房价收入比在 3—6 倍之间为合理区间。下面以夫妇俩的家庭购买一套 70 m² 的住房计算 2024 年上半年深圳房价收入比。

2023 年深圳居民人均可支配收入 76910 元，推算 2024 年深圳市夫妇俩的家庭年平均收入为 153820 元。

2024 年 6 月底深圳二手住宅均价为 55251 元/㎡，则一套 70 m² 的住房平均总

价为 387 万元。则 2024 年深圳房价收入比约为 25.1 倍。虽然 2024 年深圳市二手住宅价格下跌明显，但房价收入比与 3-6 倍的合理区间仍有较大差距。

租售比是用于衡量区域房产运行状况的指标，是指每平方米建筑面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为 1:300-1:200，即 200 至 300 个月的租金之和与该物业的购置总价大致相等。

2024 年 6 月深圳总体的租售比为 1:756。从租金回报率的角度看，2024 年 6 月深圳总体租售比较 2023 年末的 1:788 有小幅改善，但是与 1:300-1:200 这个良好区间相差甚远。

深圳市 2024 年 6 月二手住宅租售价格表

区域	均价 (元/㎡)	均价同比	月租金 (元/㎡)	租金同比
罗湖	50312	-7.72%	71.8	-3.62%
南山	76211	-7.98%	97.6	-2.59%
福田	69205	-7.15%	96.8	-2.12%
龙岗	38215	-7.32%	46.8	-3.90%
盐田	42553	-9.56%	47.7	-4.02%
宝安	53633	-7.82%	59.7	-3.40%
龙华	51420	-7.90%	58.7	-4.08%
坪山	30311	-17.32%	30.7	-3.46%
光明	38818	-8.67%	40.1	-0.74%
大鹏	28718	-10.60%	27.5	-0.72%
全市	55251	-9.21%	73.1	-3.31%

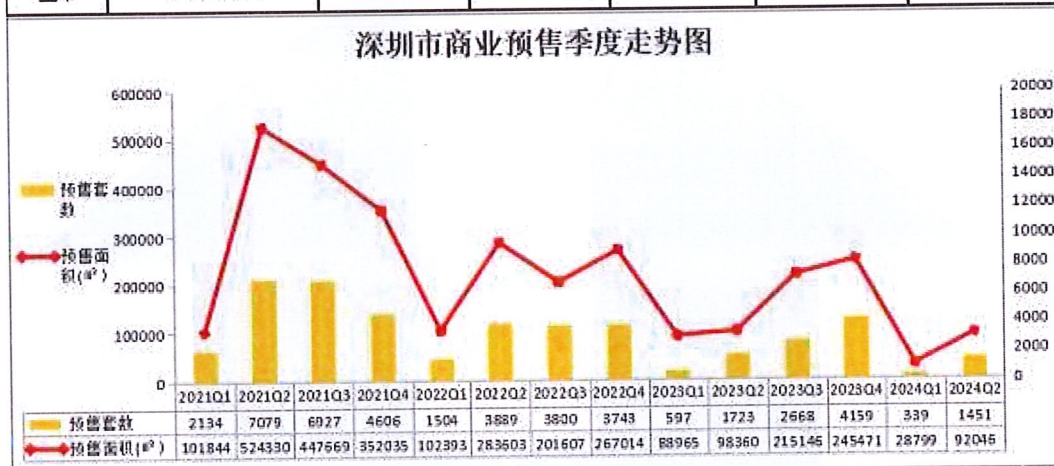
◆商业市场

①一手商业市场

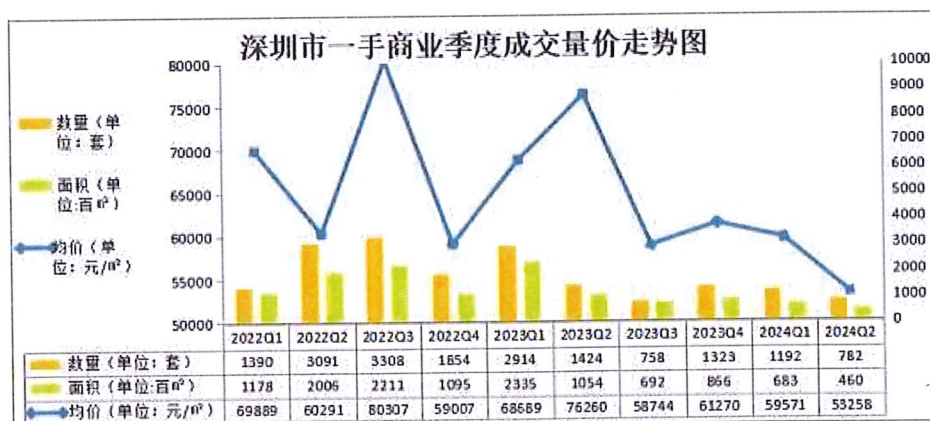
2024 年上半年深圳市 22 个项目取得商业(含商务公寓)预售许可证，预售住商业(含商务公寓)套数 1790 套，环比下跌 73.8%，同比下跌 22.8%；预售商业(含商务公寓)面积 12.1 万平方米，环比下跌 73.8%，同比下跌 35.5%。

深圳市 2024 年上半年各区商业预售情况

区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	9673.13	143.90%	310.20%	58	20.80%	81.30%
福田	44081.42	2405.30%	905.10%	865	3226.90%	1210.60%
南山	17811.46	-93.30%	-31.50%	192	-95.00%	-36.60%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	6159.58	-92.30%	-72.10%	131	-91.80%	-61.80%
龙岗	9720.49	-56.20%	-86.30%	51	-85.10%	-87.80%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	10534.44	-56.40%	-63.60%	39	-79.90%	-95.40%
光明	4972.27	-89.10%	-79.50%	91	-83.70%	-46.20%
坪山	15795.96	77.90%	91.40%	348	110.90%	141.70%
全市	120844.27	-73.80%	-35.50%	1790	-73.80%	-22.80%



2024 年上半年深圳市一手商业(含商务公寓)成交 1974 套, 环比下跌 5.1%, 同比下跌 54.5%; 成交面积 11.4 万平方米, 环比下跌 26.6%, 同比下跌 66.3%; 成交均价 56206 元/平方米, 环比下跌 8.08%, 同比下跌 25.9%。

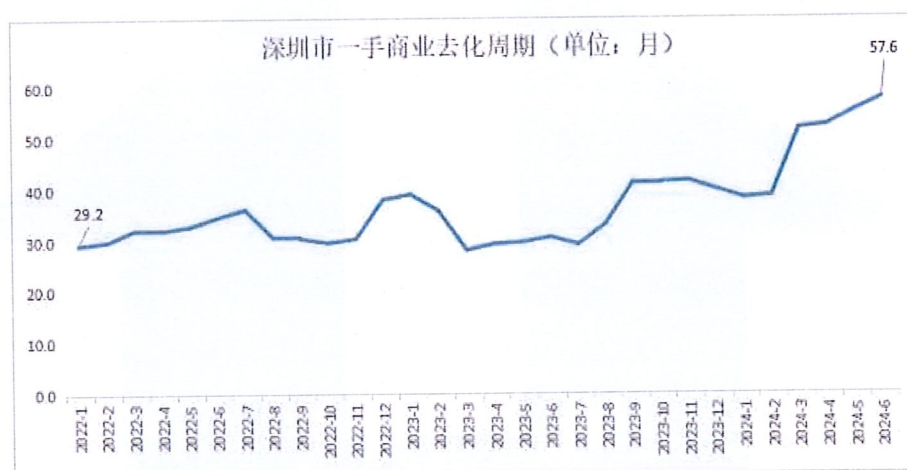


从各区域看, 仅龙岗、坪山成交套数同比环比均有所上涨, 其他区域成交量在同比或环比上均有不同程度下跌。

深圳市 2024 年上半年各区一手商业成交数据

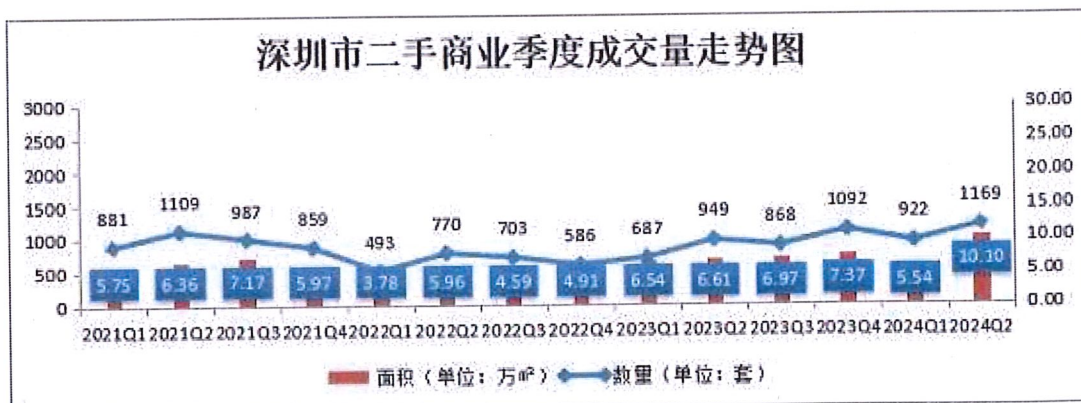
区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比	成交均价(元/㎡)	环比	同比
罗湖	41	-25.50%	-93.70%	2604.75	-23.90%	-92.00%	69656	-16.40%	-9.80%
福田	72	-20.00%	-71.20%	4402.82	-46.90%	-80.20%	99271	-8.10%	0.20%
南山	142	-38.30%	-92.20%	18093.59	-47.50%	-87.70%	101656	7.40%	9.80%
盐田	21	-41.70%	-32.30%	1533.27	-19.70%	-1.20%	54892	-2.80%	-6.20%
宝安	285	-37.40%	64.70%	13777.27	-51.30%	10.20%	53673	-18.70%	-12.70%
龙岗	987	10.30%	33.70%	54097.32	-9.50%	-24.90%	36695	7.20%	-6.60%
龙华	163	-15.10%	-31.80%	5376.98	-32.80%	-38.20%	57871	5.20%	0.60%
坪山	118	637.50%	9.30%	6030.15	85.60%	-6.60%	47560	35.70%	0.10%
光明	140	41.40%	-55.60%	8146.44	42.90%	-76.60%	67255	12.00%	-15.80%
大鹏	1	/	/	71.23	/	/	36563	22.50%	/
深汕	4	-66.70%	-66.70%	160.72	-93.90%	-73.90%	27530	23.30%	28.00%
全市	1974	-5.10%	-54.50%	114294.54	-26.60%	-66.30%	56206	-8.10%	-25.90%

从去化周期上看，2024 年 6 月末一手商业去化周期上涨至 57.6 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约 4.8 年左右的时间，供过于求严重，去化压力极大。



②二手商业市场

2024 年上半年深圳市二手商业用房(含商务公寓)成交 2091 套,环比上升 6.7%,同比上升 27.8%;成交面积 15.6 万平方米,环比上升 9.1%,同比上升 18.9%。



深圳市 2024 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	339	35.10%	205.40%	14966.72	-8.20%	159.00%
福田	298	1.40%	18.70%	36128.79	33.40%	24.70%
南山	308	-2.20%	-22.40%	28811.36	-8.10%	-27.80%
盐田	51	8.50%	54.50%	6178.8	-2.20%	147.60%
宝安	315	-16.00%	7.90%	16480.09	-12.60%	-13.50%
龙岗	502	36.00%	59.40%	36452.29	66.80%	82.10%
龙华	193	-2.00%	7.80%	12127.05	-11.40%	0.20%
光明	42	-35.40%	100.00%	2539.83	-50.50%	92.20%
大鹏	10	-9.10%	25.00%	507.16	-13.40%	26.00%
坪山	33	-8.30%	13.80%	2215.92	1.30%	53.60%
全市	2091	6.70%	27.80%	156408.01	9.10%	18.90%

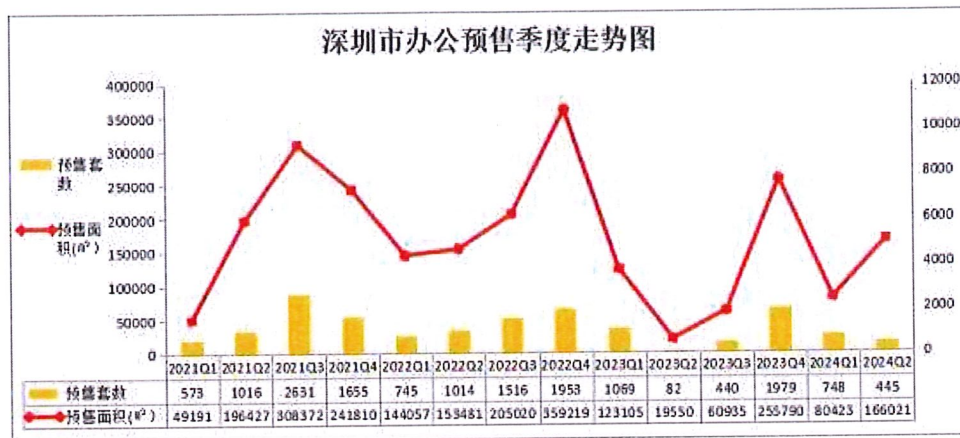
◆ 写字楼市场

① 一手写字楼市场

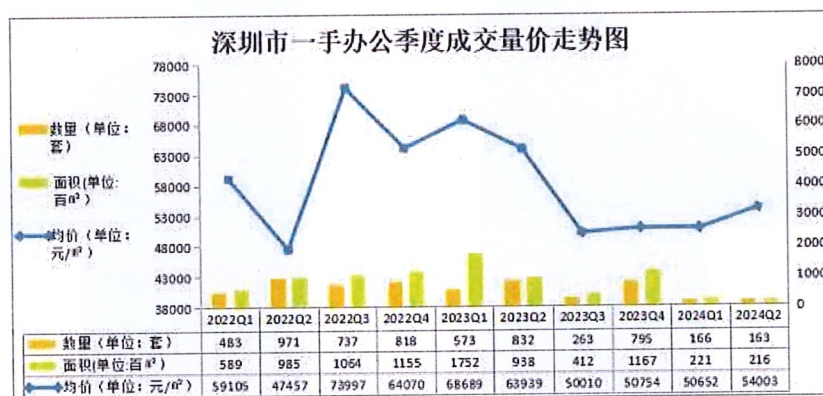
2024 年上半年深圳市 5 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 1193 套，环比下跌 50.7%，同比上升 3.6%；预售办公面积 24.6 万平方米，环比下跌 22.2%，同比上升 72.8%。

深圳市 2024 年上半年各区办公预售情况

区域	预售面积 (m²)	同比	同比	预售套数	同比	同比
罗湖	204309.99	161.00%	549.50%	1068	233.80%	130.20%
福田	0	/	/	0	/	/
南山	10835.8	-91.70%	-44.60%	16	-98.80%	-80.50%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	0	/	/	0	/	/
龙岗	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	15506.45	-49.30%	/	61	-54.80%	/
光明	0	/	/	0	/	/
坪山	15791.71	/	/	48	/	/
全市	246443.95	-22.20%	72.80%	1193	-50.70%	3.60%



2024年上半年深圳市一手办公成交 329 套，环比下跌 68.9%，同比下跌 76.6%；成交面积 4.37 万平方米，环比下跌 72.3%，同比下跌 83.8%；成交均价 52310 元/平方米，环比上升 3.46%，同比下跌 22.0%。

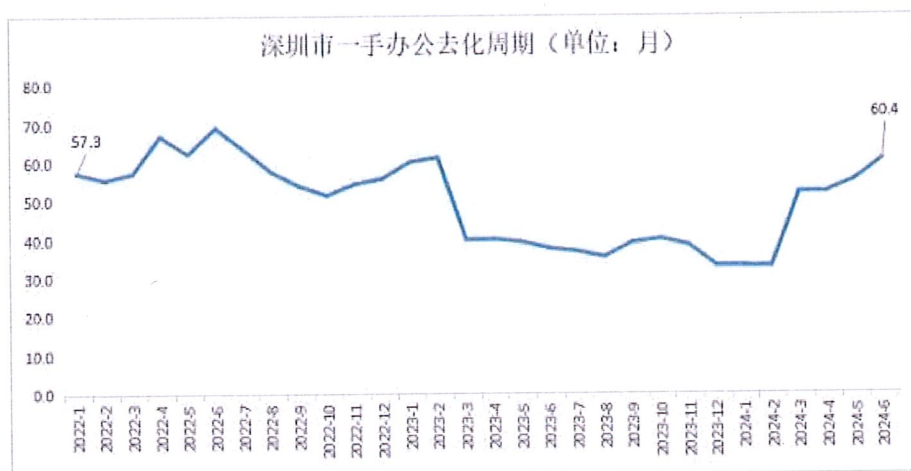


从各区域看，仅南山区成交套数环比上涨，其他区域均有不同程度的下跌。

深圳市 2024 年上半年各区一手办公成交数据

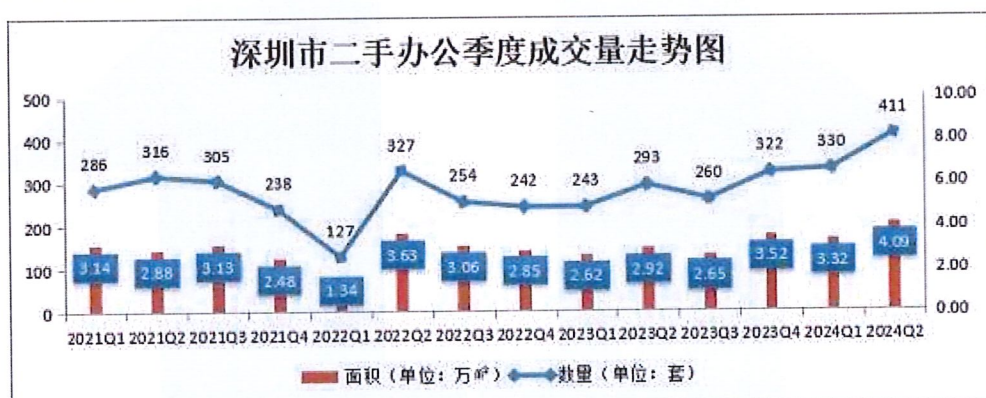
区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价 (元/m²)	环比	同比
罗湖	4	-88.20%	-99.00%	195.6	-97.10%	-99.40%	70162	59.40%	3.90%
福田	72	-65.70%	-80.90%	12752.56	-61.50%	-74.70%	56503	16.50%	15.40%
南山	145	43.60%	-43.80%	13877.38	37.00%	-56.30%	70458	-25.80%	-38.00%
盐田	2	-75.00%	-75.00%	78.32	-86.10%	-94.80%	43736	-17.60%	-17.10%
宝安	40	-91.20%	-79.70%	6236.92	-91.30%	-94.50%	70269	16.00%	-1.40%
龙岗	65	-63.10%	-47.60%	10360.85	-62.50%	-57.30%	30306	-13.20%	-19.90%
龙华	1	-91.70%	/	203.66	-86.90%	/	32855	-1.10%	/
坪山	0	/	/	0	/	/	/	/	/
光明	0	/	/	0	/	/	/	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/	/	/	/
深汕	0	/	/	0	/	/	/	/	/
全市	329	-68.90%	-76.60%	43705.29	-72.30%	-83.80%	52310	3.50%	-22.00%

从去化周期上看，2024 年上半年深圳市一手办公去化周期有明显上涨，至 6 月末已涨至 60.4 个月，指标表明在供需情况不变的情况下约 5 年左右的时间才能消化存量一手办公用房，去化压力极大。



②二手写字楼市场

2024年上半年深圳市二手办公用房成交741套，环比上升27.3%，同比上升38.2%；成交面积7.4万平方米，环比上升20.0%，同比上升33.7%。



深圳市2024年上半年各区二手办公成交情况

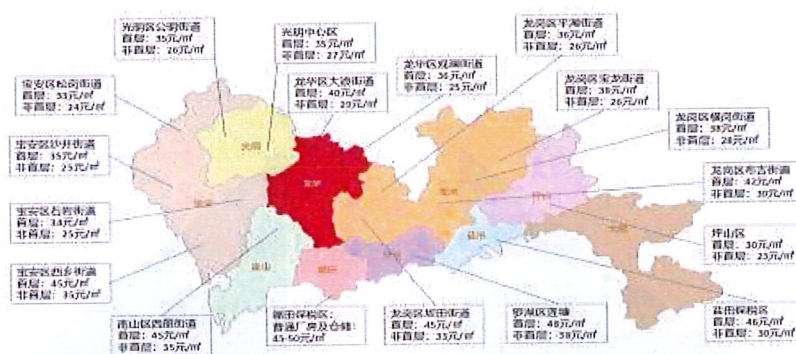
区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比
罗湖	101	-23.50%	42.30%	8767.78	-53.20%	18.00%
福田	242	69.20%	59.20%	31972.39	44.40%	48.60%
南山	70	75.00%	-1.40%	10583.03	157.40%	5.80%
盐田	6	-33.30%	-40.00%	347.33	-43.60%	-53.60%
宝安	66	22.20%	-2.90%	6323.76	79.10%	31.60%
龙岗	147	22.50%	96.00%	8989.98	24.30%	68.40%
龙华	87	61.10%	24.30%	4564.66	70.00%	22.00%
光明	21	-16.00%	40.00%	2282.02	38.20%	109.40%
大鹏	0	/	/	0	/	/
坪山	1	-80.00%	-75.00%	233.39	-77.10%	-67.40%
深汕	0	/	/	0	/	/
全市	741	27.30%	38.20%	74064.34	20.00%	33.70%

◆ 工业市场

①普通工业用房

过去三年，深圳市一直在加大工业用地的供应，2024 年上半年土地供应中，工业用地占比约 60%，占比较大，因此工业用房短期内供过于求是必然的局面。深圳普通生产厂房分布于各区，租金较稳定。

深圳市各区普通工业用房月平均租金



②研发用房

原关外的产业研发用房空置率多为 20%-30%，为降低空置率，部分研发用房改为公寓类型使用。产业研发用房在原关内的月租金水平多数处于 70-150 元/平方米，原关外的月租金水平多数处于 50-110 元/平方米。产业研发用房售价受整体市场影响持续下调，在原关内的售价多数处于 25,000-35,000 元/平方米，原关外的售价多数处于 15,000-25,000 元/平方米。

◆总结与展望

①土地市场

2024 年 4 月 30 日，自然资源部发布《关于做好 2024 年住宅用地供应有关工作的通知》。《通知》要求，商品住宅去化周期超过 36 个月的，应暂停新增商品住宅用地出让。

与之相呼应，2024 年上半年深圳仅有 1 宗居住用地成交。相比 2023 年上半年一共成交 7 宗居住用地、2022 年上半年一共成交 8 宗居住用地，居住用地供应有实质性的减少。

从住宅去化周期上看，2024 年 6 月末一手住宅去化周期已升至 22.1 个月的水平，从指标上看已经超过 12 至 18 个月的理想区间，有供过于求的迹象。如果任由此趋势继续下去，是有触碰去化周期 36 个月的可能。因此，下半年深圳居住用地



供应或将继续放缓。

②住宅市场

2024 年上半年深圳楼市可谓利好政策频出，从“局部优化限购政策”到“调整利率”、“调整首付比例”，均可谓是“重磅炸弹”。但“重磅炸弹”激起的水花可谓平平，仅仅稳住了二手住宅成交量稳中向好的趋势，且并未能缓解一手住宅去化周期持续上升的压力。由此可见，“一线城市闭眼买”的时代已经过去，深圳楼市已经完全处于“买方市场”，买方议价空间或将继续增大。

③商业市场

2024 年上半年深圳受香港游客大幅增加影响，热点商圈热度上升，优质商业中心空置率有所下降。但商业销售市场仍不乐观，活跃度较低，去化缓慢，非热门商圈的出租情况也不容乐观。

总体来看深圳商业市场呈分化趋势，热点商圈借游客增多的机遇迅速恢复，但非热门商圈仍承受着较大的挑战。

④办公市场

从 2024 年上半年市场数据来看，深圳市一手办公去化周期已涨至 60.4 个月，去化压力极大。从出租数据上看，2024 年上半年深圳甲级写字楼空置率已达到约 27% 的水平。高去化周期与高空置率导致市场持续以价换量，通过更大的租金折扣、免租期来挽留客户，这也导致了更多企业搬迁换租以降本增效。

值得注意的是，受到香港游客增多的影响，牙科、体检、医美等高端私人诊所也有了入驻写字楼的需求，由此带动了小面积办公需求的增长。

⑤工业市场

近几年深圳市的土地供应量还是以工业用地以及新型产业用地为主，供应量较大。工业用房的空置率短期会上升，租金水平将会趋于平缓阶段。目前深圳市出让的工业用地，大多建成研发用房的品质，而商办与研发用房之间的竞争关系将持续激烈。由于研发用房的租金会比商办写字楼的租金要低，研发用房有一定的优势，且部分片区研发用房改为公寓类型进行租售，会较大程度的刺激其去化量，租金以及销售价格短期内保持在较平缓阶段。

第三章 项目分析及评价

一、项目地理位置

深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区，紧邻水官高速、布龙路、布澜路，西临轨道5号线，南临轨道14号线，北部为三联郊野公园，南接石芽岭公园。项目范围用地见下图：



留用地位置见下图：



二、地块现状



项目现状照片



项目现状照片



项目现状照片



项目现状照片



项目现状照片



项目现状照片

三、项目周边配套

周边范围公共配套及商业配套有：三联郊野公园等休闲配套，有南京师范大学附属龙岗学校、深圳市百外世纪中学、深圳市龙岗区三联储运学校等教育配套，有深圳市第三人民医院、社区医院等医疗配套，各项公共及生活配套设施较完善。

项目周边居住、生活条件较好，由于地处龙岗去吉华街道，地理位置较优；周边公共服务设施较为齐全，片区有居民集中活动的开放、公共空间，对居民生活环境质量有一定保障。

周边有联创科技园、东久创新科技园、李朗国际珠宝产业园、旗丰数字科技园等，工业集聚程度较高。

四、项目规划指标

本项目开发建设用地面积 62,225.8 平方米，留用土地规划总建筑面积为 334,146 平方米，其中住宅建筑面积 182,396 平方米，商业办公及旅馆业建筑面积为 5,500 平方米，厂房建筑面积 93,177 平方米，产业配套用房 30,283 平方米（配套宿舍建筑面积 20,293 平方米，配套商业建筑面积 9,990 平方米），公共配套设施面积为 22,790 平方米。总建筑面积中，归属社区建筑面积为 311,356 平方米，包括住宅为 182,396 平方米，商业为 5,500 平方米，厂房为 93,177 平方米，产业配套用房为 30,283 平方米（配套宿舍建筑面积 20,293 平方米，配套商业建筑面积 9,990 平方米）；归属政府建筑面积为 22,790 平方米，包括公共配套设施为 22,790 平方米。同时参考《深圳市城市规划标准与准则》，并根据价值分析对象周边同类项目的建设情况以及价值分析对象的具体状况，设定主要规划设计要点如下：

项目经济指标一览表

项目		数量	单位
留用土地面积		62,225.8	平方米
规划容积率		5.4	
规划容积		334,146	平方米
其中	住宅	182,396	平方米
	商业、办公及旅馆业建筑	5,500	平方米
	厂房	93,177	平方米
	产业配套用房	30,283	平方米
	其中		
	商业服务设施	9,990	平方米
	宿舍	20,293	平方米
公共配套设施		22,790	平方米

其中	6 班幼儿园	4,400 (2 处, 每处建筑面积 2,200, 独立占地面积 2,000)	平方米
	社区管理用房	600	平方米
	社区警务室	50	平方米
	便民服务站	1,600	平方米
	熟食中心	1,000	平方米
	文化活动室	3,500	平方米
	社区健康服务中心	2,900	平方米
	社区老年人日间照料中心	3,000	平方米
	公交首末站	4,600	平方米
	单元接入机房	60	平方米
	片区汇聚机房	180	平方米
	邮政所	300	平方米
	小型垃圾转运站 (含再生资源回收点、环卫工人作息房)	500	平方米
	公共厕所	100	平方米
社区体育活动场地 (居住用地)		1,700	平方米
社区体育活动场地 (产业用地)		1,500	平方米
社区儿童游戏场地		1,200	平方米
地下室		139,860	平方米
地下车库		3,330	个
备注: 物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定, 不纳入公共配套设施。			

备注: ①上表为拟规划指标, 最终规划指标以政府相关部门批复为准。

②住宅、商业、厂房、宿舍均按可分割销售考虑。

③地下室面设置 3 层, 车库配比每 100 平住宅 1.2、商业 1.5、厂房宿舍

0.6、公配 1.0, 每个车位按 42 平方米计算。

五、项目区域功能定位

项目地块位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区, 三联社区发展目标是建设充满活力、具有现代气息、配套设施完善、环境优美的和谐社区。三联社区作为布吉片区的重要组成部分之一, 将重点打造成为以生活居住为主、兼有产业功能的城市综合区。三联社区发展策略是保留现状片区立足完善路网体系, 完善社区基础型公共设施; 城市更新单元重点完善地区功能结构, 落实医院、学校等公共服务设施。

六、项目 SWOT 分析



优势(S):

- ✓区位优势: 本项目位于深圳市龙岗区吉华街道。交通便利, 地理位置优越。
- ✓政策支持: 项目属于土地整备利益统筹合作开发项目, 政府有一定的优惠政策, 如补地价等。

劣势(W):

- ✓不确定性: 本项目周期较长, 对顺利开展项目存在一定的不可确定性。

机会(O):

- ✓根据《深圳市人民政府关于印发深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定的通知》(深府(2011)198号)第三条, 原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地以转让、自主开发、合作开发、作价入股等方式进入市场交易的, 适用本规定。

威胁(T):

- ✓目前项目周边有多个市政项目和开发建设项目逐期进行, 在一定程度上加强了项目竞争氛围。
- ✓随着国家和深圳市继续加大房地产市场的宏观调控, 目前市场处于平稳的状态, 本项目体量较大, 开发建设周期长, 时间跨度大, 未来宏观政策的不确定性将影响项目的发展。

七、项目发展建议

1、项目定位

二类居住用地项目整体定位为“中档住宅区”。以市场表现最好的 75-89 平方米的中小户型户为主, 保证项目的持续消化走量; 并打造中大面积段中 110-144 平方米的热销产品, 作价格标杆, 拔升项目住宅形象; 同时配备部分 40-60 平方米小户型, 满足各客户群体需求。

普通工业用地项目整体定位为“创意工作+创意生活”的高品位产业集聚区。将设计研发、文化创博、广告创意等文化创意产业形成完整的产业链, 打造花园式智慧办公创意园。

2、项目销售价格定价建议

本次采用市场比较法测算住宅、宿舍的销售价格, 采用收益法测算商业、厂房的销售价格。

2.1 住宅物业价值测算

项目建筑类型为住宅，估价对象所在区域有近年新建的楼盘，区域内住房市场目前供需大致平衡，同类项目的市场价格基本稳定，同一区域内相同项目因项目的定位，所处位置、周边环境、规模等因素而存在一定的价格差异，通过实地调查，选取区域内与估价对象相类似的楼盘的销售价格，对住宅采用比较法求取估价对象开发完成后的价值。

①比较实例选择

在广泛收集交易实例的基础上，针对估价对象的实际情况，依照比较案例的选取标准和要求，从众多的市场资料中选取与估价对象属于同一供需圈、用途一致的三个可比实例：

住宅可比实例调查表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	招商臻城花园	里程玺樾山花园	特发香阅四季
位置	龙岗区吉华街道	龙岗区吉华街道	龙岗区南湾街道
类型	住宅	住宅	住宅
小区规模 (m ²)	总建筑面积约 32.13 万平方米	总建筑面积约 36.99 万平方米	总建筑面积约 6.16 万平方米
居住环境	较好	好	好
小区档次	中档	中档	中档
装修状况	毛坯	毛坯	毛坯
交易价格 (元/m ²)	37,000	38,000	36,000
价格类型	楼盘均价	楼盘均价	楼盘均价
交易日期	2024 年 7 月	2024 年 7 月	2024 年 7 月
来源	市场调查	市场调查	市场调查

②根据估价对象与可比实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

住宅可比实例条件说明表

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例	估价对象	招商臻城花园	里程玺樾山花园	特发香阅四季
交易价格	待估	37,000	38,000	36,000
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	2024 年 7 月 30 日	2024 年 7 月	2024 年 7 月	2024 年 7 月

区位 状况	位置优劣	较优	较优	较优	较优
	商服繁华度	一般	一般	一般	一般
	居住环境	好	好	好	好
	外部配套设施	完善	完善	完善	完善
	交通便捷度	较便利	较便利	较便利	较便利
	环境质量	优	优	优	优
实物 状况	景观环境	较好	较好	较好	较好
	装修状况	普通装修	毛坯	毛坯	毛坯
	设施配套程度	齐全	齐全	齐全	齐全
	小区规模	一般	较大	较大	较小
	容积率	较大	较大	一般	一般
	小区档次	中档	中档	中档	中档
	开发商实力	强	强	强	强
	综合成新率	高	高	高	高
	物业管理	好	好	好	好
权益 状况	土地剩余使用年限	长	长	长	长
	权属情况	清晰	清晰	清晰	清晰

③比较因素说明

1) 交易情况：估价对象均为市场价格，无需进行修正，结合深圳市房地产市场行情，确定本次修正系数为100、100、100、100。

2) 市场状况：三个可比实例的交易日期与价值时点较接近，至价值时点市场状况比较平稳，无需进行市场状况调整。确定可比实例A、B、C的市场状况条件调整系数均为100。

3) 区位状况：

△位置优劣：根据估价对象所处地段，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正3。

△商服繁华度：将区域繁华度分为繁华、较繁华、一般、较不繁华、不繁华，以估价对象为100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少3。

△居住环境：根据项目所在区位的商业环境、市政环境等因素，分好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正3。

△外部配套设施：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正3。

△交通便捷度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量及道路畅通程度、公交线路多少等情况，分为便利、较便利、一般、较不便利、不便利五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正3。

△环境质量：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正3。

4) 实物状况

△景观环境：根据周边景观资源的状况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正2。

△装修状况：按毛坯、简单装修、普通装修、高档装修、豪华装修五个档次，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

△设施配套程度：分为齐全、较齐全、一般、较不齐全、不齐全五个档次以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

△小区规模：分为大、较大、一般、较小、小五个档次，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

△容积率：分为小、较小、一般、较大、大五个档次，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

△小区档次：分为高档、中高档、中档、中低档、低档五个档次，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

△开发商实力：分为强、较强、一般、较弱、弱五个档次，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

△综合成新率：根据建筑物的建成年份，设备设施保养情况划分为高、较高、一般、较低、低五个档次，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

△物业管理：分为好、较好、一般、较差、差五个档次，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

5) 权益状况:

△土地剩余使用年限: 剩余使用年限分为长、较长、一般、较短、短, 以估价对象类型为100, 每增加或减少一个级别, 指数增加或减少2;

△权属情况:

权属清晰情况分为清晰和不清晰, 以估价对象类型为100, 每增加或减少一个级别, 指数增加或减少4。

④确定因素修正系数

根据以上估价对象与可比案例的比较分析, 编制比较因素条件指数表, 详见下表。

比较因素条件指数表

项目名称		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100.00	100.00	100.00
市场状况		100	100.00	100.00	100.00
区位状况	位置优劣	100	100.00	100.00	100.00
	商服繁华度	100	100.00	100.00	100.00
	居住环境	100	100.00	100.00	100.00
	外部配套设施	100	100.00	100.00	100.00
	交通便捷度	100	100.00	100.00	100.00
	环境质量	100	100.00	100.00	100.00
	小计	100	100.00	100.00	100.00
实物状况	景观环境	100	100.00	100.00	100.00
	装修状况	100	96.00	96.00	96.00
	设施配套程度	100	100.00	100.00	100.00
	小区规模	100	102.00	102.00	98.00
	容积率	100	100.00	102.00	102.00
	小区档次	100	100.00	100.00	100.00
	开发商实力	100	100.00	100.00	100.00
	综合成新率	100	100.00	100.00	100.00
	物业管理	100	100.00	100.00	100.00
	小计	100	98.00	100.00	96.00
权益状况	土地剩余使用年限	100	100.00	100.00	100.00
	权属情况	100	100.00	100.00	100.00
	小计	100	100.00	100.00	100.00

⑤确定比准价格

比较因素修正系数表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/m ²)	37,000	38,000	36,000
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100.00	100/100.00	100/100.00
实物状况调整系数	100/98.00	100/100.00	100/96.00
权益状况调整系数	100/100.00	100/100.00	100/100.00
综合修正系数	102.04%	100.00%	104.17%
比准价格 (元/m ²)	37,755	38,000	37,501

经比较分析,认为修正后的三个比准价格符合客观情况,故以三者的算术平均值作为最终比准价格,即:

开发完成后住宅单价= $(37,755 + 38,000 + 37,501) \div 3 = 38,000$ (元/m²) (取整至千位)

经过以上比较分析计算得出本项目住宅的销售均价为38,000元/m²。

同理,采用市场比较法测算可得宿舍的销售价格为21,000元/m²,具体过程和住宅测算类似,详见下表:

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
案例名称	天安云谷产业园	恒大时尚慧谷大厦	恒明湾创汇中心
可比实例价格 (元/m ²)	23,500	22,000	22,500
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/109.00	100/97.00	100/106.00
实物状况调整系数	100/102.00	100/104.00	100/100.00
权益状况调整系数	100/100.00	100/100.00	100/100.00
综合修正系数	89.94%	99.13%	94.34%
比准价格 (元/m ²)	21,136	21,809	21,227
权重	1/3	1/3	1/3
算术平均值 (元/m ²) (取整至千位)	21,000		

2.2 厂房物业价值测算

1) 基本原理及公式

收益法基本原理：收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

测算公式：本次采用报酬资本化法中的全剩余年限收益模式选用以下公式对其收益价值进行测算：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1-[(1+g) / (1+Y)]^n\}$$

式中：V表示房地产收益价格

A表示房地产年净收益

Y表示房地产报酬率

g表示房地产净收益逐年递增的比率

n表示房地产收益期

2) 潜在毛收入：是估价对象在充分利用、没有空置和收租损失情况下所能获得的归因于估价对象的总收入。

① 客观租金的确定

通过市场调研，该楼盘同类房产出租案例较多，本次选用比较法求取估价对象厂房开发完成后的租赁价格。周边租金情况如下表：

租金调查表

序号	物业名称	规划用途	实际用途	平均月租金 (元/m ²)
1	联创科技园三期	厂房	研发办公	67
2	东久创新科技园	厂房	研发办公	50
3	李朗国际珠宝产业园	厂房	研发办公	55
4	旗丰数字科技园	厂房	研发办公	52

根据测算及结合估价对象自身的使用状况，我们认为估价对象厂房的月平均客观租金取55元/m²(建筑面积)(含税价)较合理。

② 本次设定为新建物业，不存在租约限制。

③ 深圳市房地产租金一般以建筑面积表示，故本次按建筑面积计算。

3) 有效毛收入：是潜在毛收入减去空置和收租损失后的收入。



①深圳市房地产租赁市场比较成熟，经过市场调查，结合估价对象的自身情况，确定估价对象的空置率为5%。

②深圳市房屋出租一般情况下按月付租，押金为1~2个月的租金，因此在收益期内因拖欠租金造成的收入损失较少，本次评估不考虑收租损失。

4) 其他收入：主要为押金收益，租赁押金一般为1~2个月租金，本次评估取2个月租金，押金收益按一年期存款利率计。

5) 运营费用：是维持估价对象正常使用或营业的必要支出，包括房产税、保险费、管理费、维修费等。

①根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第四条规定，房产税的税率，依照房产余值计算的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

②企业出租房屋应分别缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加（含地方教育费附加），增值税为租金收入的5%，城市维护建设税为增值税的7%，教育费附加（含地方教育费附加）为增值税的5%。

③依据《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）中印花税税目税率表规定，租赁合同税率按租金的0.1%贴花，本次按年有效毛收益的0.1%计取印花税。

④管理费：指出租房地产的经营管理费用，包含管理人员的工资、福利费用等相关费用。根据调查同类物业租赁管理费一般按租金收入的一定比例计算，根据估价对象情况取有效毛收益的2%。

⑤维修费一般为建筑成本的1%~3%，或为租金收入的1%~2%计。本次按年有效毛收益的1%计取维修费。

⑥房地产的保险费一般为建筑成本的0.08%~0.1%，或按租金收入的0.1%。本次按年有效毛收益的0.1%计取保险费。

6) 净收益：是有关收入（即有效毛收入和其他收入）减去费用后归因于估价对象的收益。

7) 报酬率的确定

报酬率是将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率。

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

险报酬率取一年期定期存款利率（即1.5%）。风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对估价对象房地产自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

①投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，本次取投资风险补偿率3%；

②管理负担补偿率，是指一项投资要求的关心和监管越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券，本次取管理负担补偿率1.5%；

③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入资金由于流动性所要求的补偿，房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱，本次取缺乏流动性补偿率2%；

④投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资和所得税抵扣优惠等，本次评估仅考虑易于获得融资的优惠率，取投资带来的优惠率2%。

公式为：

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

$$=1.5\%+3\%+1.5\%+2\%-2\%=6\%$$

8) 租金变化趋势分析

根据深圳市近年房地产的发展状况，经过市场调查，周边同类物业年租金收益近年来的趋势，结合片区同类物业的租售市场现状及估价经验，我们认为估价对象保持年净收益递增率4%较为合理。

9) 收益期

本次设定土地使用年限为50年，考虑建设周期为3年（考虑回迁物业安排在项目前期建设），则本次剩余收益期限为47年，即收益期为47年。

10) 采用收益法确定房地产收益价格

收益法的计算公式：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1-[(1+g) / (1+Y)]^n\}$$

式中：V表示房地产收益价格



A表示房地产年净收益

Y表示房地产报酬率

g表示房地产净收益逐年递增的比率

n表示房地产收益期

具体详见下页《收益法测算表》：

收益法测算表

项目	代号	公式及说明	系数	计算结果	单位
估价对象				厂房	
潜在毛收入 (月租金单价)	P	物业具体情况及周围 同类物业租赁价格水平		55	元 / m ²
空置率	S			5%	
年有效毛收入	I	$I=P \times (1-S) \times 12$		627.00	元 / m ²
年经营成本	E	$E=a+b+c+d+e+f+l+h+j$		125.17	元 / m ²
房产税	a	年有效毛收入 ÷ (1+征收率) × 12%	0.12	71.66	元 / m ²
增值税	b	年有效毛收入 ÷ (1+征收率) × 5%	0.05	29.86	元 / m ²
城市维护建设税	c	增值税 × 7%	0.07	2.09	元 / m ²
教育费附加 (含地方)	d	增值税 × 5%	0.05	1.49	元 / m ²
印花税	e	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	0.63	元 / m ²
管理费	l	年有效毛收入 × 2%	0.02	12.54	元 / m ²
维修费	h	年有效毛收入 × 1%	0.01	6.27	元 / m ²
保险费	j	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	0.63	元 / m ²
押金年收益	K	押金 × 年利率 (押金按 2 个月计 算)		1.57	元 / m ²
年租金净收益	A	$A=(I-E)+K$		503.40	元 / m ²
年纯收益递增率	g	按市场调查确定		4.0%	
收益年数	n			47.00	年
报酬率	Y			6.0%	
收益价格 (单价)	V	$V=A \div (Y-g) \times \{1-[(1+g) / (1+Y)]^n\}$	(取整至千位)	15,000	元 / m ²

采用收益法测算得到估价对象开发完成后厂房物业的收益价格为15,000元/m²。

同理，采用收益法测算可得住宅底商及厂房配套商业的价格为45,000元/m²，详见下表：

收益法测算表

项目	代号	公式及说明	系数	计算结果		单位
估价对象				住宅底商	厂房配套商业	
潜在毛收入 (月租金单价)	P	物业具体情况及周围 同类物业租赁价格水平		155	182	元 / m ²
空置率	S			5%	5%	
年有效毛收入	I	$I = P \times (1 - S) \times 12$		1,767.00	2,074.80	元 / m ²
年经营成本	E	$E = a + b + c + d + e + f + l + h + j$		352.73	414.17	元 / m ²
房产税	a	年有效毛收入 ÷ (1 + 征收率) × 12%	0.12	201.94	237.12	元 / m ²
增值税	b	年有效毛收入 ÷ (1 + 征收率) × 5%	0.05	84.14	98.80	元 / m ²
城市维护建设税	c	增值税 × 7%	0.07	5.89	6.92	元 / m ²
教育费附加 (含地方)	d	增值税 × 5%	0.05	4.21	4.94	元 / m ²
印花税	e	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	1.77	2.07	元 / m ²
管理费	l	年有效毛收入 × 2%	0.02	35.34	41.50	元 / m ²
维修费	h	年有效毛收入 × 1%	0.01	17.67	20.75	元 / m ²
保险费	j	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	1.77	2.07	元 / m ²
押金年收益	K	押金 × 年利率 (押金按 2 个月 计算)		4.42	5.19	元 / m ²
年租金净收益	A	$A = (I - E) + K$		1,418.69	1,665.82	元 / m ²
年纯收益递增率	g	按市场调查确定		4.0%	4.0%	
收益年数	n			67.00	47.00	年
报酬率	Y			6.5%	6.5%	
收益价格 (单价)	V	根据公式计算	(取整至千位)	45,000	45,000	元 / m ²

八、项目开发建设进度安排

本项目为土地整备利益统筹留用地合作开发项目，根据项目的用地面积、建设规模、建筑功能、项目定位、地质情况、土地开发程度，我们确定本项目开发建设周期为5.0年。

第四章 项目投资及资金筹措

一、测算原则及前提条件

我们在本报告中的有关分析和结论，是建立在以下评估假设和限制条件的基础之上的，如有变化则本报告需作相应调整。

1、本次咨询以委托单位提供的《评估咨询委托说明》等资料约定的咨询对象及其所在项目有关数据为测算依据，我方对其真实性不做核实，如有争议，我方对此不承担责任。

2、根据委托单位提供的《评估咨询委托说明》等资料，本次咨询时点为2024年7月30日，项目总用地面积为62,225.8平方米，土地性质为留用地。

3、项目经济技术指标依据

本项目开发建设用地面积62,225.8平方米，留用土地规划总建筑面积为334,146平方米，其中住宅建筑面积182,396平方米，商业办公及旅馆业建筑面积为5,500平方米，厂房建筑面积93,177平方米，产业配套用房30,283平方米（配套宿舍建筑面积20,293平方米，配套商业建筑面积9,990平方米），公共配套设施面积为22,790平方米。总建筑面积中，归属社区建筑面积为311,356平方米，包括住宅为182,396平方米，商业为5,500平方米，厂房为93,177平方米，产业配套用房为30,283平方米（配套宿舍建筑面积20,293平方米，配套商业建筑面积9,990平方米）；归属政府建筑面积为22,790平方米，包括公共配套设施为22,790平方米。同时参考《深圳市城市规划标准与准则》，并根据价值分析对象周边同类项目的建设情况以及价值分析对象的具体状况，设定主要规划设计要点如下：

项目经济指标一览表

项目		数量	单位
留用土地面积		62,225.8	平方米
规划容积率		5.4	
规划容积		334,146	平方米
其中	住宅	182,396	平方米
	商业、办公及旅馆业建筑	5,500	平方米
	厂房	93,177	平方米
	产业配套用房	30,283	平方米

其中	商业服务设施	9,990	平方米
	宿舍	20,293	平方米
公共配套设施		22,790	平方米
其中	6班幼儿园	4,400 (2处, 每处建筑面积 2,200, 独立占地面积 2,000)	平方米
	社区管理用房	600	平方米
	社区警务室	50	平方米
	便民服务站	1,600	平方米
	熟食中心	1,000	平方米
	文化活动室	3,500	平方米
	社区健康服务中心	2,900	平方米
	社区老年人日间照料中心	3,000	平方米
	公交首末站	4,600	平方米
	单元接入机房	60	平方米
	片区汇聚机房	180	平方米
	邮政所	300	平方米
	小型垃圾转运站 (含再生资源回收点、环卫工人作息房)	500	平方米
	公共厕所	100	平方米
社区体育活动场地 (居住用地)		1,700	平方米
社区体育活动场地 (产业用地)		1,500	平方米
社区儿童游戏场地		1,200	平方米
地下室		139,860	平方米
地下车库		3,330	个
备注: 物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定, 不纳入公共配套设施。			

备注: ①上表为拟规划指标, 最终规划指标以政府相关部门批复为准。

②住宅、商业、厂房、宿舍均按可分割销售考虑。

③地下室面设置3层, 车库配比每100平住宅1.2、商业1.5、厂房宿舍0.6、公配1.0, 每个车位按 42 平方米计算。

4、项目经营模式

本次测算以项目规划的商品住宅、商业、厂房、宿舍物业100%进行销售, 且其销售价格为项目竣工后并正常投入使用状态下的市场价值; 项目收入为规划可售物业价值扣除私人回迁物业和股份公司拟合作返还物业价值。

5、项目开发期

本次咨询测算设定咨询对象所在项目的总建设周期为5.0年。

6、本项目土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地。根据居住用地法定最高使用年限70年、工业用地法定最高使用年限50年确定其剩余土地使用年限。本次咨询假定项目于咨询时点取得国有土地使用权，即至咨询时点，二类居住用地剩余使用年限为：住宅及商业70年；普通工业用地剩余使用年限为：厂房、宿舍及商业50年。

7、项目地块上私人物业20,027.42平方米（其中住宅19,518.99平方米，非住宅508.43平方米），私人物业需要由合作方进行回迁（住宅按1:1回迁住宅，非住宅按1:1回迁厂房）。

8、项目应补地价及税费、拆迁成本由合作方承担。

9、合作方需代建一所27班九年一贯制学校，代建费费用的比例为建设费用的60%，该所学校占地12,200平方米。另需承担271,200立方米土方的成本。

10、股份公司自行负责清理土地及理清现有地上建筑物的经济关系（包括但不限于租赁、外卖等）。

11、本项目按政府批准的规划指标进行开发建设，股份公司以其完全享有权益的本项目留用土地62,225.8平方米以及土地整备资金中的直接补偿费464,207,228元参与合作开发。

12、本次测算涉及的相关税费按相关政策规定清缴估算，结果仅供参考，最终以税务机关在项目完成后核定为准。

13、据实地勘察及委托单位提供的现有相关资料，本次应补地价根据《深圳市地价测算规则》（深府办规（2019）9号）的相关规定综合进行概算，其概算结果仅供参考，项目实际发生的应补地价应以深圳市规划和国土资源委员会等相关部门核定为准。

14、我公司仅对委估项目用地进行一般性查看，因此，不能确定其有无特殊地质方面的缺陷。

15、委托单位应对所提供资料和情况的真实性和合法性负责，我公司对此引起的影响和责任不予负责。

注意：项目分析结论是基于以上假设和限制条件之上的，如有变化则本报告需作相应调整。

二、项目总投资估算

I、土地取得成本

根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规[2019]9号）相关规定进行测算。宗地市场价格采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行测算。其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重分别取70%和30%。

结合上述两种估价方法的测算结果，可得项目住宅、商业、工业物业地价结果如下：

各类用途物业楼面地价明细表

用途	测算方法	测算值 (元/㎡)	权重	市场价格 (元/㎡)
住宅	剩余法	12,141	30%	17,760
	标定地价系数修正法	20,168	70%	
商业	剩余法	16,810	30%	18,722
	标定地价系数修正法	19,542	70%	
工业	剩余法	1,313	30%	1,143
	标定地价系数修正法	1,070	70%	

即住宅用途的市场楼面地价为17,760元/平方米、首层商业用途的市场楼面地价为18,722元/平方米、工业用途的市场楼面地价为1,143元/平方米。

应补地价根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规[2019]9号），具体测算详见下表：



应补地价测算明细表

产权类型	市场地 价(元/ ㎡)	建筑面积(㎡)		基础修正系数							留用地项 目修正	单位地价 (元/㎡)	总地价(元)
				建筑类 型修正	年期修 正	产权限 制修正	地上商业 楼层修正	地下空间 修正	产业发展 导向修正	产业项目 类型修正			
住宅	17,760	权益面积	182,396	1	1	1	1	1	1	1	0.02	355	64,750,580
		共享面积	0	1	1	1	1	1	1	1	0.2	0	0
底商	18,722	权益面积	5,500	1	1.0889	1	1	1	1	1	0.02	408	2,244,000
		共享面积	0	1	1.0889	1	1	1	1	1	0.2	0	0
工业 厂房	1,143	权益面积	93,177	1	1.1876	5	1	1	1	1	0.01	68	6,336,036
		共享面积	0	1	1.1876	5	1	1	1	1	0.01	0	0
配套 商业	18,722	权益面积	9,990	1	1.0476	1	1	1	1	1	0.02	392	3,916,080
		共享面积	0	1	1.0476	1	1	1	1	1	0.2	0	0
配套 宿舍	17,760	权益面积	20,293	0.6	0.9438	1	1	1	1	1	0.02	201	4,078,893
		共享面积	0	0.6	0.9438	1	1	1	1	1	0.2	0	0
合计			311,356										81,325,589

经测算可知，项目应补地价为81,325,589元，加上地价税费（契税3%及印花税0.05%），应补地价及税费合计83,806,019元。

II、拆迁成本

拆迁成本包括空地补偿、临时建筑及构筑（附属）物补偿费、装修补偿、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、擅改商适当补偿、提前拆除建筑物补偿、房屋拆除费用、技术支持费、签约奖励金、不可预见费用。

1、空地补偿

项目范围内有88块宅基地，根据宅基地市场价格及意向合作方前期谈判成果，本次按60万元/块计算，详见下表：

现状建筑物货币补偿费

序号	物业名称	工程量	单位	单价 (元/单位)	总价(元)
1	空地	88	块	600,000	52,800,000

2、简易建筑及构筑（附属）物补偿费

本项目简易建筑57545.37平方米（不含提前拆除部分），构筑（附属）物共761项（不含提前拆除部分），经测算，简易建筑及构筑（附属）物补偿费39,478,830元。

构筑（附属）物补偿费

序号	权属类型	物业名称	工程量	单位	总价（元）
1	股份公司	简易建筑	51680.58	m²	26,693,744
2		附属物	131	项	1,429,485
3		构筑物	565	项	7,131,956
4	私人	简易建筑	5864.79	m²	3,086,450
5		附属物	7	项	19,253
6		构筑物	58	项	1,117,942
合计					39,478,830

3、装修补偿

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）规定：被征收房屋室内自行装修装饰（二次装修）费补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，按照评估确定的重置成新价给予

补偿。

本次结合物业现状装修情况，对二次装修装饰按照每平方米住宅部分500元；厂房及配套（含擅改商）300元进行测算，具体测算过程如下：

装修补偿补偿费

权属	功能	补偿面积 (m²)	补偿标准 (m²)	补偿费 (元)
股份公司	擅改商	21,731.59	300	6,519,477
	厂房及配套	68,189.72	300	20,456,916
私人	擅改商	317.87	300	95,361
	居住	681.60	500	340,800
	厂房及配套	140.71	300	42,213
合计		91,061.49	—	27,454,767

4、搬迁费

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正），对搬迁费进行测算，工业类房屋按40元/m²进行补助，住宅类房屋按40元/m²进行补助，办公类房屋按40元/m²进行补助，商业类房屋按60元/m²进行补助。根据被拆房屋具体用途测算搬迁费用，详见下表：

搬迁费用

权属	功能	补偿面积 (m²)	补偿标准 (元/m²)	补偿次数	补偿费 (元)
股份公司	擅改商	21731.59	40	2	1,738,527
	厂房及配套	68189.72	40	2	5,455,178
私人	擅改商	317.87	40	2	25,430
	居住	681.6	40	2	54,528
	厂房及配套	140.71	40	2	11,257
合计		91,061.49	—	—	7,284,920

5、临时安置费

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）的规定：实行产权调换的住宅房屋，被征收人自行安排住处临时过渡的，征收人应当参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费，

支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日起至产权调换房屋交付使用之日，另外再加3个月装修期临时安置费。实行产权调换的非住宅房屋，支付临时安置费的计算期限为，自搬迁之日起至产权调换房屋交付之日，另外再加6个月装修调试期安置费。实行货币补偿的，给予3个月市场租金的临时安置费。

根据对周边租赁市场的调查，确定住宅月租金为30元/m²、厂房及配套（含擅改商）月租金为20元/m²。

本次产权置换物业补偿时间按60个月的临时过渡期限，装修期非住宅按6个月、住宅按3个月计算。

临时安置费

权属	功能	补偿面积 (m ²)	月租金 (元/m ²)	月	装修期 (月)	补偿费 (元)	备注
股份公司	擅改商	21,731.59	20	60	6	29,989,594	每3年递增10%
	厂房及配套	68,189.72	20	60	6	94,101,814	
私人	擅改商	317.87	20	60	6	438,661	
	居住	681.60	30	60	3	1,343,434	
	厂房及配套	140.71	20	60	6	194,180	
合计		91,061.49				126,067,682	

6、停产停业补偿费

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）的规定：能提供与征收决定发布日期间隔3个月以上时间有登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅房屋，按市场租金给予6个月的一次性租赁经营损失补偿。无登记、备案凭证的房屋租赁合同的出租住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

征收合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被征收房屋的区位和使用性质，按照下列标准给予一次性停产、停业补偿费：

能依据完税证明提供利润标准的，给予6个月税后利润补偿；不能提供利润标准的，按上年度同行业月平均税后利润额计算或者按同类房屋市场租金，给予6个月的补偿。

根据对周边租赁市场的调查，确定厂房及配套（含擅改商）月租金为20元

/m²。

停产停业损失补偿费

权属	功能	补偿面积 (m ²)	月租金 (元/m ²)	补偿时间 (个月)	补偿费 (元)
股份公司	擅改商	21,731.59	20	6	2,607,791
	厂房及配套	68,189.72	20	6	8,182,766
私人	擅改商	317.87	20	6	38,144
	厂房及配套	140.71	20	6	16,885
合计		90,379.89	—	—	10,845,587

7、擅改商适当补偿

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）规定：征收产权性质为非经营性用途或者工业用途房屋，未经规划国土部门批准擅自改为经营性用途，但已依法取得营业执照的，除按照原用途予以补偿外的适当补偿标准：

（一）能提供与征收决定发布日期间隔3年以上的工商营业执照的，补偿：
（现经营性用途房屋租赁市场租金—原用途房屋租赁市场租金）×擅改部分建筑面积×36月（即3年）。

（二）能提供与征收决定发布日期间隔不到3年的工商营业执照的，补偿：
（现经营性用途房屋租赁市场租金—用途房屋租赁市场租金）×擅改部分建筑面积×间隔月份（不足1个月的按1个月计算）。

根据对周边租赁市场的调查，确定商业类均价月租金为60元/m²。

擅改商适当补偿

权属	功能	补偿面积 (m ²)	商业月租金 (元/m ²)	工业月租金 (元/m ²)	补偿时间 (月)	补偿费 (元)
股份公司	擅改商	21,731.59	60.00	20	36	31,293,490
私人	擅改商	317.87	60.00	20	36	457,733
合计		90,379.89		—	—	31,751,222

8、提前拆除建筑物补偿

本项目计划立项前积极配合科技园路西段市政工程项目快速实施，前期

服务商已于2019年8月提前拆除并移交政府共计13栋建筑，面积达6,671.40平方米的永久性建筑物，以及203.07平方米的临时建筑物。同样，为确保三联路市政工程项目顺利进行，前期服务商已于2019年12月提前拆除并移交政府三联路范围内的13栋建筑物。两项合计，前期服务商已提前拆除房屋建筑面积达1.88万 m^2 。

提前拆除建筑物补偿根据《评估咨询委托说明》确定为146,445,924元。

9、房屋拆除费用

按现状永久性建筑物及简易建筑物之和计算，建筑拆除费按市场标准100元/平方米计算。

房屋拆除费用

权属	功能	拆除面积 (m^2)	费用标准 (元/ m^2)	拆除费用 (元)
股份公司	擅改商	21,731.59	100	2,173,159
	厂房及配套	68,189.72	100	6,818,972
私人	擅改商	317.87	100	31,787
	居住	681.60	100	68,160
	厂房及配套	140.71	100	14,071
私人提前拆除部分	居住	18,837.39	100	1,883,739
	厂房及配套	49.85	100	4,985
	合计	109,948.73	—	10,994,873

10、技术支持费

技术支持费具体包括开展土地整备利益统筹项目的前期费用、所需的专业服务费用、包括编制（复核）拆除预算报告等费用、其他需由第三方提供专业技术服务而产生的相关费用，本次按1-8项之和的5%计算。

11、签约奖励金

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）的规定：被征收人在征收决定所规定的时限内签订补偿协议，按期腾空、交付房屋的，房屋征收部门应当区分不同情况给予不同的奖励。具体奖励规则由房屋征收决定确定，奖励总金额不超过房屋征收补偿协

议确定的补偿金额的5%。

本次搬迁奖励按上述1-8项费用之和的5%计算。

12、不可预见费

不可预见费是指因政策、事实、技术等不可控因素，无法在项目预算方案中明确，但在项目开展实施过程中确须支付给补偿对象的费用。本次按上述1-8项费用之和的10%计算。

拆迁成本费用合计为541,549,590元。

拆迁成本费用汇总

序号	项 目	金额(元)	备注
1	空地补偿	52,800,000	88 块宅基地
2	临时建筑、构筑（附属）物、青苗补偿费	39,478,830	
3	装修补偿	27,454,767	
4	搬迁费	7,284,919	
5	临时安置费	126,067,682	
6	停产停业补偿费	10,845,587	
7	擅改商适当补偿	31,751,222	
8	提前拆除建筑物补偿	146,445,924	根据已签订协议确定
9	拆除费用	10,994,873	
10	技术支持费	22,104,567	按 1-8 项的 5%计算
11	签约奖励金	22,104,567	按 1-8 项的 5%计算
12	不可预见费用	44,209,134	按 1-8 项的 10%计算
合 计		541,549,590	

股份公司拥有的土地整备金中的直接补偿费46,420.72万元用于项目的拆迁补偿，则合作方实际拆迁成本为： $541,549,590 \div 10,000 - 46,420.72 = 7,734.24$ （万元）

III、开发建设成本估算

(1) 建安工程（建安成本）费用

依据价值分析对象的建筑规模、建筑结构、楼层数、层高、设备状况、装

修标准等因素，根据《2006年深圳市建设工程技术经济指标》、深圳市建设工程造价指数等相关信息，综合分析确定建安工程费明细如下表：

序号	物业用途	工程量 (m³)	单价 (元/m³)	成本费用 (元)
1	住宅	182,396	6,179	1,126,960,535
2	商业、办公及旅馆业建筑	5,500	5,025	27,639,278
3	厂房	93,177	6,294	586,487,535
4	配套商业	9,990	4,416	44,119,970
5	配套宿舍	20,293	5,226	106,052,322
6	公共配套设施	22,790	3,111	70,891,451
7	地下室	139,860	4,402	615,663,720
8	土石方	33,900	160	43,392,000
9	学校 (60%)	31,423	—	114,732,000
合计		539,329	—	2,735,938,811

(2) 前期费用

房地产开发项目前期工作的必要支出，含可行性研究费、施工现场三通一平费、规划设计费、工程设计费、环境设计费、地质勘探费、环境影响评价费及综合管网设计费等。费用确定主要参考《深圳市建设工程费用》和区域同类房地产开发项目的实际情况，以建安工程费的10%计。此项费用根据项目开发情况，结合工程施工进度计划投入。

(3) 专业费用

项目的规划、设计、可行性研究所需的费用一般可按项目总投资的一定百分比估算；一般情况下，规划及设计费为建安工程费用的2.00%~3.00%，可行性研究费占项目总投资的0.10%~0.30%，水文、地质勘探所需的费用可根据所需工作量结合有关收费标准估算，一般为设计概算的0.50%~1.00%，以上各项费用的取值一般在3.00%~6.00%。考虑到咨询对象的基本情况及市场调查，本次咨询结合该项目自身情况，专业费用取值包括建筑设计费用、勘察设计费用，为建安工程费用的6%。此项费用根据项目开发情况，结合工程施工进度计划投

入。

（4）管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等。根据深圳市同类房地产开发项目的调查，目前管理费用比率一般在3.00%~6.00%，考虑到咨询对象的基本情况及市场调查，本次咨询结合该项目自身情况取建安工程费用的6%。此项费用根据项目开发情况，结合工程施工进度计划投入。

（5）不可预见费用

不可预见费包括备用金（不含工料价格上涨备用金）、不可预见的基础或其他附加工程增加的费用、不可预见的自然灾害增加的费用。它依据项目的复杂程度和各项费用估算的准确程度，以上述各项费用之和为基数，按4.00%~10.00%计算。考虑到咨询对象的基本情况及市场调查，本次咨询结合该项目自身情况取建安工程费用的10%。此项费用根据项目开发情况，结合工程施工进度计划投入。

（6）销售费用

销售费用是指开发项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。主要包括以下三项。

A、广告宣传及市场推广费：约为销售收入的1.20%~2.00%（住宅销售物业较高，商业和写字楼物业较低）。

B、销售代理费：约为销售收入的1.00%~3.00%。

C、其他销售费用：约为销售收入的0.10%~0.20%。

以上各项合计，销售费用约占到销售收入（不动产开发价值）的2.0%~5.0%。考虑到咨询对象的基本情况及市场调查，本次咨询结合该项目自身情况取不动产预期开发价值的5.0%。

（7）财务费用

本次融资金额约按总投资的70%核定，融资约320,000万元，年利率6%。设定按开发周期均匀投入。

（8）物业专项维修资金

根据《深圳市人民政府关于印发深圳市物业专项维修资金管理规定的通知》（深府规〔2020〕8号）：“首期维修金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二，在办理该物业项目不动产首次登记前一次性划入市管理机构设立的物业专项维修资金专户”。各类型物业每平方米建筑安装工程造标准按照市住房和建设部门公布的标准执行；各类型物业总建筑面积是指房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）载明的该类型物业建筑面积之和。

综上所述合计：项目总投资估算汇总表如下：

项目总投资估算表

序号	项目名称	金额(万元)	单价(元/m²)	占总投资比例
1	土地成本	8,380.60	251	1.80%
2	拆迁成本	7,734.24	231	1.66%
3	前期费用	27,359.39	819	5.89%
4	建安成本	273,593.88	8,188	58.86%
5	专业费用	16,415.63	491	3.53%
6	管理费	16,415.63	491	3.53%
7	不可预见费	27,359.39	819	5.89%
8	销售费用	31,872.30	954	6.86%
9	财务费用	50,181.44	1,502	10.80%
10	物业专项维修资金	5,471.88	164	1.18%
合 计		464,784.38	-	100%

注：单价为按总建筑面积分摊计算的单价。

三、资金筹措

根据测算，项目总投资为464,784.38万元，计划投入自有资金约占总投资的30%，即自有资金130,000万元，拟向银行融资320,000万元。

项目资金来源

序号	项 目	资金(万元)	比例
1	自有资金	130,000	27.97%

2	债权融资	320,000	68.85%
3	部分销售收入	14,784	3.18%
4	总投资	464,784.38	100.00%

四、投资使用计划

项目的开发周期，2024年第3季度开始前期拆迁工作。建设期从2025年第4季度开始动工建设，2029年年中完成全部工程，整个项目建设期共5.0年。根据项目的开发建设期安排及各期的施工进度计划，结合同类项目资金投入比例及项目开发建设期各期的施工进度计划，拟定项目各期建设工程款资金的投资计划。

第五章 销售及经营收入测算

一、项目销售收入

1、可售物业

根据委托方提供的相关信息，本项目开发建设用地面积62,225.8平方米，留用土地规划总建筑面积为334,146平方米，其中住宅建筑面积182,396平方米，商业办公及旅游业建筑面积为5,500平方米，厂房建筑面积93,177平方米，产业配套用房30,283平方米（配套宿舍建筑面积20,293平方米，配套商业建筑面积9,990平方米），公共配套设施面积为22,790平方米。总建筑面积中，归属社区建筑面积为311,356平方米，包括住宅为182,396平方米，商业为5,500平方米，厂房为93,177平方米，产业配套用房为30,283平方米（配套宿舍建筑面积20,293平方米，配套商业建筑面积9,990平方米）；归属政府建筑面积为22,790平方米，包括公共配套设施为22,790平方米。

根据《深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目涉及的深圳市和生股份合作公司、深圳市松源头股份合作公司、深圳市塘径股份合作公司拥有的62,225.8m²留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估报告》（深乐居行土估字[2024]第LGJH001号）报告，深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的留用土地在规划条件下的市场价值为股份公司留用地价值为186,389.16万元，根据《评估咨询委托说明》土地整备金中的直接补偿费为46,420.72万元，股份公司权益价值合计232,809.88万元。详见下表：

留用地价值（万元）	直接补偿费（万元）	股份公司权益价值合计（万元）
186,389.16	46,420.72	232,809.88

根据本项目销售价格定价建议：本项目建成后住宅售价38,000元/平方米、商业售价45,000元/平方米、厂房售价15,000元/平方米、宿舍售价21,000元/平方米。则本项目拟开发价值合计为870,255.79万元，详见下表：

物业用途	总建筑面积（m ² ）	私人返还面积（m ² ）	可售建筑面积（m ² ）	销售单价（元/m ² ）	总价（元）
住宅	182,396	19,518.99	162,877.01	38,000	6,189,326,380
底商	5,500	0	5,500.00	45,000	247,500,000

配套沿街商铺	9,990	0	9,990.00	45,000	449,550,000
工业用房	93,177	508.43	92,668.57	15,000	1,390,028,550
配套宿舍	20,293	0	20,293.00	21,000	426,153,000
合计	311,356	20,027.42	291,328.58	—	8,702,557,930

说明：项目地块上私人物业20,027.42平方米（其中住宅19,518.99平方米，非住宅508.43平方米），私人物业需要由合作方进行回迁（住宅按1:1回迁住宅，非住宅按1:1回迁厂房）。

则股份公司拟合作回迁物业比例为：股份公司权益价值÷项目拟开发价值=232,809.88÷870,255.79=26.75%。本次按优先回迁厂房，不足部分依次按等价值原则回迁宿舍、商业、住宅，则股份公司回迁总面积为124,337.51平方米，详见下表：

序号	用途	总回迁面积 (m²)
1	厂房	92,668.57
2	宿舍	20,293.00
3	商业	11,375.94
合计		124,337.51

项目开发完成后拟回迁的集体物业和项目开发可处置的物业如下：

物业用途	总建筑面积 (m²)	股份公司回迁 物业建筑面积 (m²)	合作方可处置面积	
			私人回迁物业建 筑面积 (m²)	合作方可售面积 (m²)
住宅	182,396	0	19,518.99	162,877.01
底商	5,500	1,385.94	0	4,114.06
配套沿街商铺	9,990	9,990.00	0	0
工业用房	93,177	92,668.57	508.43	0
配套宿舍	20,293	20,293.00	0	0
合计	311,356	124,337.51	20,027.42	166,991.07

根据上表可知项目开发完后，项目扣除股份公司及私人回迁物业后，可售物业为166,991.07平方米。

2、项目剩余可售物业销售收入估算

根据项目规划指标及市场分析，本次测算以项目规划的商品住宅、商业物业100%进行销售，且其销售价格为项目竣工后并正常投入使用状态下的市场价值。经测算，本项目可售物业市场价值合计为637,445.91万元，详见下表：

项目规划可售价值估算表

物业用途	合作方可售面积 (m²)	单价 (元/m²)	开发价值 (万元)
住宅	162,877.01	38,000	618,932.64
底商	4,114.06	45,000	18513.27
合计	166,991.07	—	637,445.91

3、项目销售税费测算

指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产应由卖方（在此为房地产开发商）缴纳的税费，其中销售额为按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额，主要包括销售税收金及附加（增值税、城市维护建设税和教育费附加及地方教育费附加）、印花税和土地增值税。根据国家及深圳市税法的相关规定，增值税税率为9%，增值税率按进项税额扣减销项税额计算。本次增值税采取先预征（预征率3%），后清算的方式计算。城市维护建设税的税率为增值税的7%，教育费附加及地方教育费附加的税率为增值税的5%，印花税税率为项目剩余可售物业价值（不含税）的0.05%，土地增值税按四级累进计算。

（1）增值税

销项税额 = (项目整体预期开发价值 - 应补地价 - 拆迁成本) / 1.09 × 9% + 回迁物业价值 / 1.09 × 9%

进项税额 = 建安成本 / 1.09 × 9% + (前期费用 + 专业费用 + 管理费用 + 不可预见费 + 销售费用) / 1.06 × 6% + 回迁物业价值 / 1.09 × 9%

增值税 = 销项税额 - 进项税额

（2）城市维护建设税 = 增值税 × 7%

（3）教育费附加及地方教育费附加

教育费附加 = 增值税 × 3%

地方教育费附加 = 增值税 × 2%

(4) 印花税

印花税=销售收入×0.05%

(5) 土地增值税

根据深圳市税务机关规定，房地产开发项目中普通住宅按销售收入的2%、其他物业按销售收入的3%预征土地增值税，后期参照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国税函[2010]220号），土地增值税实行四级超率累进税率。

应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数。

(一) 增值额未超过扣除项目金额50%

土地增值税税额=增值额×30%

(二) 增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的

土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%

(三) 增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%

土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%

(四) 增值额超过扣除项目金额200%

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

公式中的5%、15%、35%为速算扣除系数

经测算，增值税及附加合计为24,905.51万元，土地增值税30,871.88万元。

项目销售税费表

序号	税费名称	金额（万元）
1	增值税	21,952.49
2	城市建设税	1,536.67
3	教育附加税	658.57
4	地方教育费附加	439.05
5	印花税	318.72
6	土地增值税	30,871.88
合计		55,777.39

第六章 项目经济效益分析

1、总销售收入

经测算，总销售收入为637,445.91万元。

2、利润总额

经测算，项目利润总额为107,497.93万元。

3、净利润

经测算，项目净利润为80,623.45万元。

4、销售利润率

销售利润率为项目净利润与项目总收入的比值。

销售利润率=项目净利润÷项目总收入=12.65%

综上，项目总体经济效益良好。建议公司做好运营计划，充分把握有利时机，保证资金回流，以获取更好的经济效益和社会效益。

项目利润估算表

序号	项目	相关说明	金额（万元）
一	销售收入		637,445.91
二	项目总投资		464,784.38
1	土地成本		8,380.60
2	拆迁成本		7,734.24
3	前期费用		27,359.39
4	建安成本		273,593.88
5	专业费用		16,415.63
6	管理费		16,415.63
7	不可预见费		27,359.39
8	销售费用		31,872.30
9	财务费用		50,181.44
10	物业专项维修资金		5,471.88
三	增值税	销项税额-进项税额	21,952.49
四	其他税金及附加		43,211.11

1	城市维护建设税	增值税×7%	1,536.67
2	教育费附加	增值税×3%	658.57
3	地方教育费附加	增值税×2%	439.05
4	印花税	销售收入×0.05%	318.72
5	土地增值税	四级累计清算	30,871.88
6	回迁物业税费	回迁物业价值×3.05%	9,386.21
五	利润总额	营业收入－增值税－开发成本 －其他税金及附加	107,497.93
六	所得税（25%）	利润总额×25%	26,874.48
七	净利润	利润总额－所得税	80,623.45
八	销售利润率	利润总额÷营业收入	12.65%

第七章 项目社会效益及影响分析

1、根据评估分析，本项目共需缴纳增值税及附加24,905.51万元，土地增值税30,871.88万元，企业所得税26,874.48万元，为地方政府增加了较大的财税收入。

2、项目建设完成后，改善三联社区的城市风貌，道路、绿化和原始区域的改造，使区域基础设施完善，充分利用区域价值，提高了城市质量，提升了区域社会形象。

3、项目经过合作开发改造后，由原来的空地建设为居住用地、产业用地，提高了土地的单位产值，提高了土地的利用率，较好的实现了土地的集约利用。

4、项目通过合作开发改造后，在符合规划的前提下，完善其配套设施，形成宜居的良好商务环境。

5、项目建设后，能为政府带来较好的财政税收，同时也给吉华街道提供了一定数量市场商品住宅、商业、厂房及宿舍，能较好的保障村民的福利。

6、项目建设过程及建设后，能提供较多的工作机会，促进就业。

7、项目的开发建设能促进建材、金融、保险、广告及相关中介服务公司等相关联的行业发展，使其建筑业、金融业、零售业等行业持续稳定健康向上发展。

8、项目的开发和经营使用，促进相关行业发展和社会产品的流通消费，增加了提高社会就业率，增加了国家和地方财政收入。财政收入的增加会促使政府稳定对社会公共配套设施建设的投入增加，使城市发展更快更好。

9、本项目开发建设，符合政府相关产业政策导向，能为企业带来良好的收益和社会形象，同时也为政府城市规划、合作开发项目的运作实施提供宝贵的经验。

第八章 项目风险分析与防范建议

一、项目风险分析

(1) 宏观调控政策风险

近年来，为促进房地产市场的健康、平稳发展，中央和地方制定了一系列宏观调控政策，面对国家一系列的宏观调控政策，引起的市场调整，信贷收紧、消费者观望等，对本项目产品市场产生了一定影响。

(2) 资金风险

本项目需要投入大量的资金，特别是项目启动前期，项目的开发建设资金主要来源于建设主体的自有资金，项目建设周期较长，资金投入大，必将加大项目开发初期的资金风险。

(3) 建设工期及本体风险

本项目后续报批报建手续时间尚不确定。项目能否按照计划顺利完成建设、出售，资金筹措上否到位，出售目标按期实现对开发建设的资金链存在重要影响，由此对项目存在一定的建设及本体风险。

(4) 市场风险

市场风险是指由市场供求关系、市场资源条件、市场购买力水平、市场消费偏好、竞争对手状况发生变化，以及金融市场、劳动力市场、原材料市场、中介服务市场、同类物业的竞争市场等市场环境变化带来的风险。

二、防范建议

①密切关注深圳市同类项目等政策，并适时根据政策提前对项目开发运作进行调整，准确定位，使其更具有合理、合法性。

②充分利用项目公司各成员的专业技术实力、资金实力和规范管理水平等优势，切实开展项目前期工作，并做好本项目的宣传工作，从而保障本项目的顺利开展与运作。

③充分考量本项目立项成功的可能性和经济效益，确定重点推动项目，保证项目运作的成功率，降低前期费用可能无法回收风险。

④项目申请之后，制定完善的开发建设方案和施工组织方案，分期、分批滚动开发；制定资金筹措与使用计划，保证项目资金投入力度。



⑤在设计阶段就严格按照政府规定设计，顺应政策开发成品。尽量降低开发成本，用以提高抗风险能力。

⑥加强市场营销，密切跟踪市场需求变化，掌握新、快、准的市场信息。提前市场推广，储备客户资源，为正式租赁做好充分准备。在工程准备期内作好项目的市场调研和客户需求调查，寻求专业顾问代理公司合作代理业务。在物业管理、后期经营下功夫，营造项目高品质特色。

第九章 利益分配建议

(一) 利益分配思路

根据委托方提供资料，委托方拟与开发商合作开展土地整备利益统筹留用地开发项目的工作，根据房地产开发合作常规的合作思路为一方出资、一方出地及直接补偿费，共同对地块进行合作开发。

本次根据利益统筹相关政策，按照价值折算形式测算各方收益，即在设定条件下股份公司留用地的土地市场价值与土地整备金中的直接补偿费之和占项目开发完成后物业销售总额的比例。

(二) 股份公司权益价值测算

(1) 留用地情况

本次研究范围为深圳市和生股份合作公司、深圳市松源头股份合作公司、深圳市塘径股份合作公司拥有的留用地面积为62,225.8平方米。

(2) 留用地土地价值

根据《深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目涉及的深圳市和生股份合作公司、深圳市松源头股份合作公司、深圳市塘径股份合作公司拥有的62,225.8m²留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估报告》（深乐居行土估字[2024]第LGJH001号）报告，深圳市和生股份合作公司、深圳市松源头股份合作公司、深圳市塘径股份合作公司拥有的留用地面积为62,225.8平方米在设定条件下的土地使用权市场价值为186,389.16万元。

(3) 土地整备金中的直接补偿费

根据委托方提供的《评估咨询委托说明》，土地整备金中的直接补偿费为46,420.72万元。

(4) 股份公司权益价值

股份公司权益价值=留用地土地价值+土地整备金中的直接补偿费
=186,389.16+46,420.72=232,809.88（万元）

(三) 股份公司利益分配

(1) 留用地剩余开发价值

根据委托方提供的相关资料，本项目土地上建成物业后除去私人回迁物业以外全部出售，则项目开发完收入详见下表：

物业用途	总建筑面积 (m ²)	私人返还面积 (m ²)	可售建筑面积 (m ²)	销售单价 (元/m ²)	总价 (元)
住宅	182,396	19,518.99	162,877.01	38,000	6,189,326,380
底商	5,500	0	5,500.00	45,000	247,500,000
配套沿街商铺	9,990	0	9,990.00	45,000	449,550,000
工业用房	93,177	508.43	92,668.57	15,000	1,390,028,550
配套宿舍	20,293	0	20,293.00	21,000	426,153,000
合计	311,356	20,027.42	291,328.58	—	8,702,557,930

说明：项目地块上私人物业20,027.42平方米（其中住宅19,518.99平方米，非住宅508.43平方米），私人物业需要由合作方进行回迁（住宅按1:1回迁住宅，非住宅按1:1回迁厂房）。

（2）回迁物业分配比例及用途、面积

股份公司拟合作回迁物业比例为：

股份公司权益价值÷项目拟开发价值=232,809.88÷870,255.79≈26.75%。

本次按优先回迁厂房，不足部分依次按等价值原则回迁宿舍、商业、住宅，则股份公司回迁总面积为124,337.51平方米，详见下表：

序号	用途	总回迁面积 (m ²)
1	厂房	92,668.57
2	宿舍	20,293.00
3	商业	11,375.94
合计		124,337.51

（3）各股份公司回迁物业面积及价值的确定

各股份公司回迁物业分配原则：股份公司所得物业先各按自有物业的80%回迁，剩余回迁物业按照贡献比例进行分配。经各股份公司协商，权衡各方利益的基础上，各股份公司回迁物业面积及价值确定如下：

序号	股份公司	用途	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	和生股份	厂房	74,000	15,000	111,000.00
2		宿舍	10,000	21,000	21,000.00
3		商业	5,000	45,000	22,500.00

和生股份小计		—	89,000	—	154,500.00
4	松源头股份	厂房	17,268.57	15,000	25,902.86
5		宿舍	8,993.00	21,000	18,885.30
6		商业	5,775.94	45,000	25,991.73
松源头股份小计		—	32,037.51	—	70,779.89
7	塘径股份	厂房	1,400	15,000	2,100.00
8		宿舍	1,300	21,000	2,730.00
9		商业	600	45,000	2,700.00
塘径股份小计		—	3,300	—	7,530.00
合计		—	124,337.51	—	232,809.89

(四) 集体现状物业价值

(1) 现状物业情况

本次研究范围涉及深圳市和生股份合作公司、深圳市松源头股份合作公司、深圳市塘径股份合作公司拥有的永久性建筑物面积为89,921.31平方米，水平投影面积为57,545.37平方米，未完善征地手续用地737,612.19平方米，花木、果树等若干。

(2) 集体资产价值

根据《权利人深圳市和生股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH001号）、《权利人深圳市松源头股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH002号）、《权利人深圳市塘径股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH003号），股份公司拥有的现状物业价值合计为**93,249.76**万元。

序号	股份公司	物业类型	面积（m²）	单价（元/m²）	总价（万元）
1	和生股份	集体厂房和配套	81,043.63	—	74,472.75
2		未完善征地手续用地	368,839.70	176.05	6,493.42
3		苗木果树等	—	—	140.10
小计		—	—	—	81,106.27

4	松源头股份	集体厂房和配套	8,877.68	—	6,002.39
5		未完善征地手续用地	289,338.25	176.05	5,093.80
6		苗木果树等	—	—	104.93
小计		—	—	—	11,201.12
7	塘径股份	未完善征地手续用地	52,384.23	176.05	922.22
8		苗木果树等	—	—	20.15
小计		—	—	—	942.37
合计			—	—	93,249.76

备注：和生股份、松源头股份未完善征地手续用地扣减建筑物基地面积。

（五）集体资产保值增值分析

股份公司权益价值合计为232,809.88万元，集体资产现状价值合计为93,249.76万元，股份公司回迁物业价值合计为232,809.89万元。各股份公司价值对比详见下表：

序号	股份公司	集体物业现状价值 (万元)	回迁后物业价值 (万元)
1	和生股份	81,106.27	154,500.00
2	松源头股份	11,201.12	70,779.89
3	塘径股份	942.37	7,530.00
合计		93,249.76	232,809.89

通过对比可知，股份公司回迁物业价值与股份公司权益价值相等，股份公司还可获得拆迁搬迁费、装修补偿费、安置补助费等货币补偿，股份公司获得的收益总体大于股份公司权益价值；各股份公司回迁后物业市场价值大于集体物业现状价值；即和生股份、松源头股份、塘径股份所有的集体资产可在现有规划指标及拆迁补偿标准下实现保值增值。

第十章 可行性研究结论

1、拟建方案的结论

项目经济效益属于行业正常水平，项目可行。

①股份公司权益价值

股份公司留用地价值为186,389.16万元，直接补偿费46,420.72万元，股份公司权益合计232,809.88万元，详见下表：

留用地价值（万元）	直接补偿费（万元）	股份公司权益价值合计（万元）
186,389.16	46,420.72	232,809.88

②股份公司集体资产现状价值

详见下表。

序号	股份公司	物业类型	面积（m²）	单价（元/m²）	总价（万元）
1	和生股份	集体厂房和配套	81,043.63	—	74,472.75
2		未完善征地手续用地	368,839.70	176.05	6,493.42
3		苗木果树等	—	—	140.10
小计		—	—	—	81,106.27
4	松源头股份	集体厂房和配套	8,877.68	—	6,002.39
5		未完善征地手续用地	289,338.25	176.05	5,093.80
6		苗木果树等	—	—	104.93
小计		—	—	—	11,201.12
7	塘径股份	未完善征地手续用地	52,384.23	176.05	922.22
8		苗木果树等	—	—	20.15
小计		—	—	—	942.37
合计			—	—	93,249.76

备注：和生股份、松源头股份未完善征地手续用地扣减建筑物基地面积。

③股份公司回迁物业总量

股份公司拟合作回迁物业建筑面积合计为124,337.51平方米，其中厂房92,668.57平方米、宿舍20,293.00平方米、商业11,375.94平方米，详见下表：

序号	用途	总回迁面积 (m²)
1	厂房	92,668.57
2	宿舍	20,293.00
3	商业	11,375.94
合计		124,337.51

④各股份公司回迁物业及价值

序号	股份公司	用途	建筑面积(㎡)	单价(元/㎡)	总价(万元)
1	和生股份	厂房	74,000	15,000	111,000.00
2		宿舍	10,000	21,000	21,000.00
3		商业	5,000	45,000	22,500.00
和生股份小计		—	89,000	—	154,500.00
4	松源头股份	厂房	17,268.57	15,000	25,902.86
5		宿舍	8,993.00	21,000	18,885.30
6		商业	5,775.94	45,000	25,991.73
松源头股份小计		—	32,037.51	—	70,779.89
7	塘径股份	厂房	1,400	15,000	2,100.00
8		宿舍	1,300	21,000	2,730.00
9		商业	600	45,000	2,700.00
塘径股份小计		—	3,300	—	7,530.00
合计		—	124,337.51	—	232,809.89

⑤集体资产保值增值分析

股份公司权益价值合计为 232,809.88 万元，集体资产现状价值合计为 93,249.76 万元，股份公司回迁物业价值合计为 232,809.89 万元。各股份公司价值对比详见下表：

序号	股份公司	集体物业现状价值 (万元)	回迁后物业价值 (万元)
1	和生股份	81,106.27	154,500.00
2	松源头股份	11,201.12	70,779.89
3	塘径股份	942.37	7,530.00
合计		93,249.76	232,809.89

通过对比可知，股份公司回迁物业价值与股份公司权益价值相等，股份公司还可获得拆迁搬迁费、装修补偿费、安置补助费等货币补偿，股份公司获得的收益总体大于股份公司权益价值；各股份公司回迁后物业市场价值大于集体物业现状价值；即和生股份、松源头股份、塘径股份所有的集体资产可在现有规划指标及拆迁补偿标准下实现保值增值。

⑥合作方经济效益

本次合作方项目总收入为项目规划可售物业价值扣除私人回迁物业及股份公司拟合作回迁物业价值。经测算，项目开发后的税后净利润为 80,623.45 万元，销售利润率 12.65%，经济效益指标良好项目经济效益良好，项目可行。

序号	项目	相关说明	金额（万元）
一	销售收入		637,445.91
二	项目总投资		464,784.38
1	土地成本		8,380.60
2	拆迁成本		7,734.24
3	前期费用		27,359.39
4	建安成本		273,593.88
5	专业费用		16,415.63
6	管理费		16,415.63
7	不可预见费		27,359.39
8	销售费用		31,872.30
9	投资利息		50,181.44
10	物业专项维修资金		5,471.88
三	增值税	销项税额-进项税额	21,952.49
四	其他税金及附加		43,211.11
1	城市维护建设税	增值税×7%	1,536.67
2	教育费附加	增值税×3%	658.57
3	地方教育费附加	增值税×2%	439.05
4	印花税	销售收入×0.05%	318.72

5	土地增值税	四级累计清算	30,871.88
6	回迁物业税费	回迁物业价值×3.05%	9,386.21
五	利润总额	营业收入—增值税—开发成本 —其他税金及附加	107,497.93
六	所得税（25%）	利润总额×25%	26,874.48
七	净利润	利润总额—所得税	80,623.45
八	销售利润率	利润总额÷营业收入	12.65%

2、项目具有良好的社会效益

★增加财政税收。

★带动相关产业发展。

★创造就业机会。

★改善区域环境，完善城市功能，充分挖掘区域价值，提升区域档次。

★改善项目范围内杂乱、落后的现状，提升片区整体形象。

★该项目的成功开发建设将对片区开发建设项目起到示范作用，推动片区建设的进度。

1) 项目开发建设具有必要性，开发建设时机逐步成熟。

2) 本项目的产品定位均考虑了项目所在位置及目前片区现有同类物业的产品，具有较好的市场可接受性。

综上，从利润总额、收益率、风险、技术性要求等方面综合考虑，因此本项目是可行的。



附件

附表 1：《评估咨询委托说明》复印件

附表 2：报告撰写机构营业执照及备案证书复印件

评估咨询委托说明

深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司：

兹委托贵公司就深圳市和生股份合作公司（以下简称“和生股份”）、深圳市松源头股份合作公司（以下简称“松源头股份”）、深圳市塘径股份合作公司（以下简称“塘径股份”）拥有的深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目（以下简称“项目”）范围内涉及的集体资产进行合作开发可行性研究、留用地价值评估、现状物业价值评估、回迁物业价值评估，具体事项如下：

一、项目基本情况

1、项目现状情况

吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目于 2020 年 8 月列入《深圳市 2020 年度城市更新和土地整备计划》中的利益统筹项目目录。项目立项范围为 756,014.10 平方米，为统筹推进片区土地整备工作，遵从“连片开发”、“应纳尽纳”的原则，结合周边项目范围及社区意愿的情况下，对项目整备实施范围进行调整，调整后实施范围面积为 842,076.97 m²。项目范围用地中，历史遗留处理用地 132.18 平方米，已出让国有用地 87,991.67 平方米，未完善征（转）地补偿手续用地共计 753,953.12 平方米。项目涉及的三家股份公司，分别为深圳市和生股份合作公司、深圳市松源头股份合作公司、深圳市塘径股份合作公司。

用地情况表

单位：平方米

用地类型	和生股份	松源头股份	塘径股份	合计
历史遗留处置用地	132.18	0	0	132.18
国有出让用地（铁路）	23,370.7	64,620.97		87,991.67
未完善征（转）地补偿手续用地	405,780.92	295,788.01	52,384.23	753,953.16
合计	429,283.77	360,408.98	52,384.23	842,076.97

用地类型明细如下表：

用地类型		用地面积			
		禾沙坑	松元头	塘径村	合计
合法用地	两规用地	132.18			132.18
	已出让土地	23370.7	64620.97		87991.67

规划建设 用地	位于基本生态控制线内，法定图则规划公园绿地、农林和其他用地空地	253154.69	10445.89		263600.58
	位于基本生态控制线内，法定图则规划为重大交通、市政、教育、科研用地	3999.35	1047.36		5046.71
	位于城市蓝线内的地	22722.24	8802.49		31524.73
	现状与规划一致的市政道路用地	17026.96	2203.2	17695.33	36925.49
	法定图则规划绿地与广场用地农业和其他用地的空地	9730.88	58550.76	4284.58	72566.22
	其他未完善征地手续用地	96607.73	214738.31	30404.3	341750.34
非规划建设 用地	非规划建设用地	2539.07			2539.07
总计		429283.77	360408.98	52384.23	842076.99

实施范围内地上建筑、构筑（附属物）等附着物（建筑面积 109,948.73 m²、水平投影面积 58,329.66 m²、附属物及构筑物 1,185 项）。

集体建筑面积合计为 89,921.31 平方米。具体如下：（单位：平方米）

产权人	用途	建筑面积
和生股份	厂房及配套	81,043.63
松源头股份	厂房及配套	8,877.68
合计	—	89,921.31

备注：商店、市场、商业、办公等擅改商面积为 21,731.59 平方米。

私人建筑面积 20,027.42 平方米，其中提前拆除建筑面积 18,887.24 平方米，办公室面积 317.87 平方米。

建筑物分类统计表

地界	权属	功能	建筑面积（m ² ）
和生股份	和生股份	擅改商	20,225.35
		厂房及配套	60,818.28
	私人提前拆除部分	居住	12,165.99
		厂房及配套	49.85
	小计		93,259.47
松源头股份	松源头股份	擅改商	224.36
		厂房及配套	486.84
	私人	擅改商	317.87

		居住	681.6
		厂房及配套	140.71
	私人提前拆除部分	居住	6671.4
	小计		8,522.78
松源头股份	三鸟市场	擅改商	1,281.88
		厂房及配套	6,305.67
	小计		7,587.55
	1+6 地块	厂房及配套	578.93
	小计		578.93
	小计		8,166.48
	合计		109,948.73

简易建筑物、构筑（附属）物统计表

序号	地界	权属类型	物业名称	工程量	单位
1	和生股份	和生股份	简易建筑	9319.02	m ²
2			附属物	69	项
3			构筑物	243	项
4		私人	提前拆除简易建筑	579.41	m ²
5			提前拆除构筑（附属）物	327	项
1	松源头股份	松源头股份	简易建筑	7708.82	m ²
2			附属物	14	项
3			构筑物	188	项
4		私人	简易建筑	5864.79	m ²
5			附属物	7	项
6			构筑物	58	项
7			提前拆除简易建筑	204.88	m ²
8			提前拆除构筑（附属）物	97	项
1	松源头股份	三鸟市场	简易建筑	27233.63	m ²
2			附属物	24	项
3			构筑物	55	项
4		1+6 地块	简易建筑	7419.11	m ²
5			附属物	24	项
6			构筑物	79	项

地上建筑、构筑（附属物）等附着物情况详见测绘报告。

2、项目规划情况

根据《深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目实施方案（含规划研究）》，吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目留用土地 62,225.8 平方米，包括：地块编号 02-06，用地性质二类居住用地，用地面积 20,265.4 平方米，容积率 5.8，规划建筑面积 117,210 平方米（含公共配套设施）；地块编号 01-09，用地性质二类居住用地，用地面积 14,826.4 平方米，容积率 5.7，规划建筑面积 83,826 平方米（含公共配套设施）；地块编号 05-03，用地性质普通工业用地，用地面积 27,134.0 平方米，容积率 4.9，规划建筑面积 133,110 平方米（含公共配套设施）。

留用土地规划总建筑面积为 334,146 平方米，其中住宅建筑面积 182,396 平方米，商业办公及旅馆业建筑面积为 5,500 平方米，厂房建筑面积 93,177 平方米，产业配套用房 30,283 平方米（配套宿舍建筑面积 20,293 平方米，配套商业建筑面积 9,990 平方米），公共配套设施面积为 22,790 平方米。总建筑面积中，归属社区建筑面积为 311,356 平方米，包括住宅为 182,396 平方米，商业为 5,500 平方米，厂房为 93,177 平方米，产业配套用房为 30,283 平方米（配套宿舍建筑面积 20,293 平方米，配套商业建筑面积 9,990 平方米）；归属政府建筑面积为 22,790 平方米，包括公共配套设施为 22,790 平方米。留用地具体规划指标，以深圳市城市规划委员会法定图则委员会最终审批为准。

具体规划情况如下：

项目经济指标一览表

项目		数量	单位	
留用土地面积		62, 225. 8	平方米	
规划容积率		5. 4		
规划容积		334, 146	平方米	
其中	住宅		182, 396	平方米
	商业、办公及旅馆业建筑		5, 500	平方米
	厂房		93, 177	平方米
	产业配套用房		30, 283	平方米
	其中	商业服务设施	9, 990	平方米
		宿舍	20, 293	平方米
	公共配套设施		22, 790	平方米

其中	6 班幼儿园	4,400 (2 处, 每处建筑面积 2,200, 独立占地面积 2,000)	平方米
	社区管理用房	600	平方米
	社区警务室	50	平方米
	便民服务站	1,600	平方米
	熟食中心	1,000	平方米
	文化活动室	3,500	平方米
	社区健康服务中心	2,900	平方米
	社区老年人日间照料中心	3,000	平方米
	公交首末站	4,600	平方米
	单元接入机房	60	平方米
	片区汇聚机房	180	平方米
	邮政所	300	平方米
	小型垃圾转运站(含再生资源回收点、环卫工人作息房)	500	平方米
	公共厕所	100	平方米
	社区体育活动场地(居住用地)	1,700	平方米
	社区体育活动场地(产业用地)	1,500	平方米
社区儿童游戏场地		1,200	平方米
地下室		139,860	平方米
地下车库		3,330	个
备注: 物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定, 不纳入公共配套设施。			

备注: ①上表为拟规划指标, 最终规划指标以政府相关部门批复为准。

②住宅、商业、厂房、宿舍均按可分割销售考虑。

③地下室面设置3层, 车库配比每100平住宅1.2、商业1.5、厂房宿舍0.6、公配1.0, 每个车位按 42 平方米计算。

3、其他情况

①本项目土地整备金中的直接补偿费为 464,207,228 元。明细如下:

序号	估价对象	建筑/投影面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总值 (元)
1	未完善征(转)土地	737,612.19	176.05	129,856,626
2	永久性建筑	91,486.97	——	238,491,695
3	临时建筑	60,964.44	——	30,779,123
4	构筑(附属)物	633	——	10,401,821
5	花木	——	——	2,040,991

6	果树	——	——	610,827
7	已拆除部分	——	——	52,026,145
合计		——	——	464,207,228

②本项目前期提前拆除建筑面积 18,887.24 平方米，已制定补偿方案，拆迁补偿成本按 146,445,924 计（含搬迁费、临时安置费、装修补偿、临时建筑及构筑（附属）物补偿费、停产停业补偿费等）。

③项目开发期

本次咨询测算设定咨询对象所在项目的总建设周期为 5.0 年。

④本项目土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地。根据居住用地法定最高使用年限 70 年、工业用地法定最高使用年限 50 年确定其剩余土地使用年限。本次咨询假定项目于咨询时点取得国有土地使用权，即至咨询时点，二类居住用地剩余使用年限为：住宅及商业 70 年；普通工业用地剩余使用年限为：厂房、宿舍及商业 50 年。

⑤项目地块上私人物业 20,027.42 平方米（其中住宅 19,518.99 平方米，非住宅 508.43 平方米），私人物业需要由合作方进行回迁（住宅按 1:1 回迁住宅，非住宅按 1:1 回迁厂房）。

⑥项目应补地价及税费、拆迁补偿由合作方承担。

⑦合作方需代建一所 27 班九年一贯制学校，代建费费用的比例为建设费用的 60%，该所学校占地 12,200 平方米。另需承担 271,200 立方米土方的成本。

⑧股份公司自行负责清理土地及理清现有地上建筑物的经济关系（包括但不限于租赁、外卖等）。

⑨本项目按政府批准的规划指标进行开发建设，股份公司以其完全享有益益的本项目留用土地 62,225.8 平方米以及土地整备资金中的直接补偿费 464,207,228 元参与合作开发。

⑩土地整备资金中的直接补偿费中的未完善征（转）土地、建筑物、临建、附属物按对应总值根据各股份公司地界分配测算；苗木果树价值按对应总值根据各股份公司贡献占比分配测算。

⑪普通工业用地中的厂房、宿舍按研发用房及配套宿舍以高层建筑建设。

⑫擅改商适当补偿计入拆迁成本。

4、各股份公司贡献占比

各股份公司贡献占比按下表确定：

序号	贡献因素	和生股份		松源头股份		塘径股份		权重
		贡献面积	贡献占比	贡献面积	贡献占比	贡献面积	贡献占比	
1	项目占地 贡献	429283.77	50.98%	360408.98	42.80%	52384.23	6.22%	15%
2	公共事务 用地贡献	306634.12	74.85%	81049.7	19.78%	21979.91	5.37%	10%
3	其他未征 转地贡献	96607.73	49.12%	69652.45	35.42%	30404.3	15.46%	20%
4	现状建筑 私人面积 贡献	12215.84	61.00%	7811.58	39.00%	0	0.00%	5%
5	现状建筑 集体面积 贡献	81043.63	90.13%	8877.68	9.87%	0	0.00%	10%
6	留用地指 标核算贡 献	23931.70	27.73%	55024.88	63.75%	7360.64	8.53%	40%
	贡献占比	132665.36	52.83%	99385.11	39.57%	19080.74	7.60%	100.00%

5、利益分配原则

总回迁面积的确定原则：根据利益统筹相关政策，按照价值折算形式测算各方收益，即在设定条件下股份公司留用地的土地市场价值与土地整备金中的直接补偿费之和占项目开发完成后物业销售总额的比例。按优先回迁厂房，不足部分依次按等价值原则回迁宿舍、商业、住宅的方式确定总回迁物业的建筑面积。

各股份公司回迁物业分配原则：股份公司所得物业先各按自有物业的 80%回迁，剩余回迁物业按照贡献比例进行分配。最终经各股份公司协商，权衡各方利益的基础上，由各股份公司确定。

二、评估/咨询目的

集体物业价值评估：为委托方进行集体资产备案提供参考依据而评估集体物业价值；

留用地价值评估：为委托方进行集体资产备案提供参考依据而评估留用地土地使用权价格；

回迁物业价值评估：为委托方进行集体资产备案提供参考依据而评估置换后

物业价值；

项目可行性研究分析：为委托方进行集体资产备案提供参考依据而进行项目经济测算。

三、评估/咨询时点

本次评估/咨询时点，即 2024 年 7 月 30 日。

四、工作内容

1、对本项目涉及的留用用地在规划条件下的土地使用权价格进行评估，按整体出具评估报告；

2、对项目涉及的集体物业现状进行评估，按股份公司分别出具评估报告；

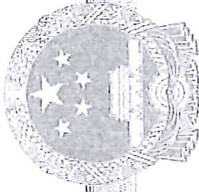
2、对项目涉及的置换后物业价值进行评估，按股份公司分别出具评估报告；

3、对本项目涉及的留用用地合作开发经济效益进行可行性研究分析，按整体出具可行性研究报告。

特此委托！



委托方(盖章)：深圳市和生股份合作公司
深圳市松源头股份合作公司
深圳市塘径股份合作公司
委托时间：2024 年 月 日



统一社会信用代码
91440300708449516R

营业执照

(副本)



名称 深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 赵书远

成立日期 1998年08月31日

住所 深圳市罗湖区桂园街道宝安南路2014号振业大厦A座12E

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，请登录左下角的国家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





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200002

企业名称：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价
顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300708449516R

法定代表人：赵书远

注册地址：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路2014号振业大厦A座12E

有效期：至 2027年02月21日

备案等级：一级



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：2024年02月21日

