



**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62,225.8m<sup>2</sup>留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估报告

**委托估价方：**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



## 土地估价报告

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 62,225.8 m<sup>2</sup> 留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估报告

受托估价单位：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

土地估价报告编号：深乐居行土估字[2024]第 LGJH001 号

提交估价报告日期：二〇二四年十二月十一日



# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

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62,225.8m<sup>2</sup>留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估报告。

### 二、委托估价方

企业名称：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、估价目的

根据委托方提供的《评估咨询委托说明》及其附件，本次估价目的是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。

### 四、估价期日

根据委托方提供的《评估咨询委托说明》，本次估价期日确定为二〇二四年七月三十日。

### 五、估价日期

二〇二四年七月三十日至二〇二四年十二月十一日

### 六、地价定义

根据我公司实地勘察，并查询、收集评估所需的相关资料，遵循必要的评估程序与原则，选用科学合理的估价方法，对委估宗地在规划条件下的市场价值作出评定估算。

所谓市场价值，就我们所定义而言，乃指某项资产经过正式推销后，由自愿买卖双方在知情、审慎及无胁迫情况下于估价期日通过按公平基准进行的交易可取得的估算金额。

根据委托方提供的《评估咨询委托说明》等资料，本次委估宗地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留用地，土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地。根据现场勘察状况及《评估咨询委托说明》，委估宗地土地目前实际开发程度为毛地。本次评估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留用地，并设定其产权性质为设定规划条件下的国有土地使用权。

结合本次评估目的，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），结合委估宗地的土地利用特点，对有关事项作以下设定：

1、土地用途设定：根据委托方提供的相关资料，委估宗地的土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地，本次估价设定土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地。

2、土地使用权类型的设定：根据委托方提供的项目相关资料，设定委估宗地所在项目土地于估价期日时为规划条件下的国有土地使用权。

3、土地使用年限设定：根据委托方提供的项目相关资料，委估宗地所在项目的土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地，本次设定委估宗地二类居住用地的土地使用年限为70年，自估价期日起算，二类居住用地土地剩余使用年限为70年（从2024年7月30日至2094年7月29日止）、普通工业用地的土地使用年限为50年，自估价期日起算，



二类普通工业用地土地剩余使用年限为50年（从2024年7月30日至2074年7月29日止）。

4、开发程度设定：根据现场勘察情况及委托方提供的资料，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。本次评估设定委估宗地土地开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地内场地不平整。

5、土地利用条件设定：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。

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。

综上所述，本次评估价格定义为委估宗地在满足上述用途、使用年期、开发程度、规划利用条件等各项评估条件，于估价期日2024年7月30日的土地使用权市场价格。

## 七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员在综合考虑土地现状因素并依据土地估价的基本原则、理论和方法，同时在掌握土地市场交易资料和充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素的基础上，按照土地估价程序，按照土地估价程序，采用剩余法进行估价测算，评估出的委估宗地在本次地价定义条件下的土地使用权市场价格如下：

土地总面积：**62,225.8**平方米

土地总价格：**1,863,891,578**元

总地价大写人民币：**壹拾捌亿陆仟叁佰捌拾玖万壹仟伍佰柒拾捌元整**

留用地价值详见表1-1《土地估价结果一览表》。

## 八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
廖永宁	2011430055	廖永宁
陈 辉	2014440001	陈辉

## 九、土地估价机构

法定代表人签字：

赵书选

深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

二〇二四年十二月十一日

表1-1

土地估价结果一览表

估价机构：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

估价报告编号：深乐居行土估字[2024]第LGJH001号

估价期日：2024年7月30日

估价期日的土地使用权性质：设定为规划条件下的国有土地使用权

序号	地块编号	宗地位置	估价期日的设定用途	估价设定土地使用权	规划容积率	估价期日宗地内的实际土地开发程度	估价设定宗地内、外的土地开发程度	土地使用权限(年)	土地使用权面积(平方米)	总地价(元)	楼面地价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)
1	—	深圳市龙岗区吉华街道三联社区	二类居住用地、普通工业用地	规划条件下的国有土地使用权	5.4	红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)，红线内场地不平整	红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)，红线内场地不平整	二类居住用地70/70 普通工业用地50/50	62,225.8	1,863,891,578	29,954	5,578
合计		—	—	—	—	—	—	—	62,225.8	1,863,891,578	—	—

一、上述土地估价结果的限制条件

- 1、土地使用权限制：法定最高年限：即通路上水、通下水、通电、通讯、燃气；宗地红线内场地不平整；
- 2、基础设施条件：土地开发程度为红线外“六通”；即通路上水、通下水、通电、通讯、燃气；宗地红线内场地不平整；
- 3、规划限制条件：本项目的规划指标根据委托估价方提供的相关信息资料为准，如最终规划情况发生变化，需另行估价。

二、其他需要说明的事项

- 1、报告中有关法律性文件及证明材料由委托估价方提供，本公司不承担因材料不真实而造成的一切法律责任；
- 2、本报告中一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响；
- 3、本报告中未考虑未来政策及市场变化风险和短期强制处分等因素对土地使用权价值的不利影响；
- 4、本报告结果仅限于本报告设定的估价目的，其他说明详见第三部分第三条。



深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

二〇二四年十二月十一日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

企业名称：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

### 二、估价对象

委估宗地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留用地。根据委托方提供的相关资料，本次估价设定土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地。二类居住用地土地使用年限为70年，即从2024年7月30日至2094年7月29日止，截止至估价期日（2024年7月30日）居住用地土地剩余使用年限为70年；普通工业用地土地使用年限为50年，即从2024年7月30日至2074年7月29日止，截止至估价期日（2024年7月30日）普通工业用地土地剩余使用年限为50年。

### 三、估价对象概况

#### （一）土地登记状况

##### 1、土地来源

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。本项目实施范围842,076.97m<sup>2</sup>，实施范围内地上建筑、构筑（附属）物等附着物（建筑面积109,948.73m<sup>2</sup>、水平投影面积58,329.66m<sup>2</sup>）。

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。

## 2、登记状况

截止估价期日，待估宗地尚未进行产权登记。

### （二）土地权利状况

由于委托方未提供土地相关产权资料，本次评估中设定其产权性质为设定规划条件下的国有土地使用权。

### （三）土地利用状况

#### （1）土地利用现状

根据现场勘察情况及委托方提供的资料，委估宗地土地目前实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地不平整。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。

## （2）土地利用规划条件

根据委托方提供的《评估咨询委托说明》等资料，本次委估宗地土地总面积为62,225.8平方米，容积率5.4，计容积率建筑面积334,146平方米。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。

## 四、影响地价的因素说明

### （一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

#### 1、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。

#### 2、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° 43' 至114° 38'，北纬22° 24' 至22° 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。

### 3、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。

### 4、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%。

### 5、城市规划与发展目标

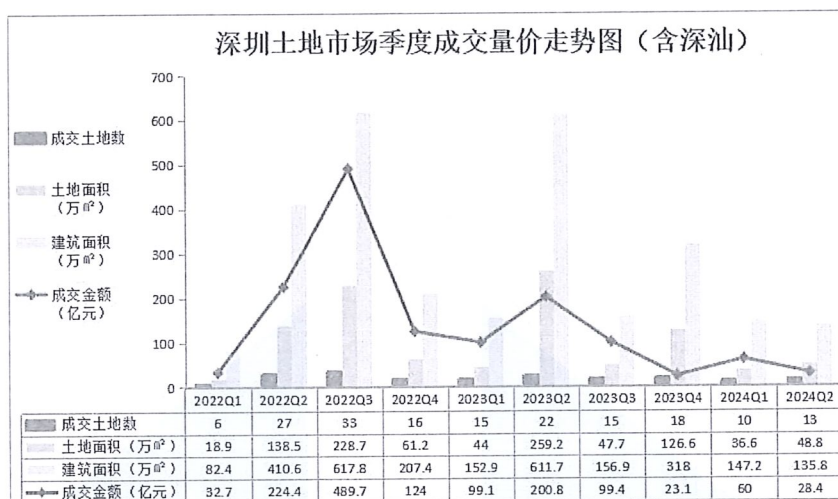
深圳是全国经济中心城市、科技创新中心、区域金融中心、商贸物流中心，在国际上知名度、影响力不断扩大，是我国最早实施改革开放、影响最大、建设最好的经济特区。

### 6、土地及房地产市场状况

#### (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

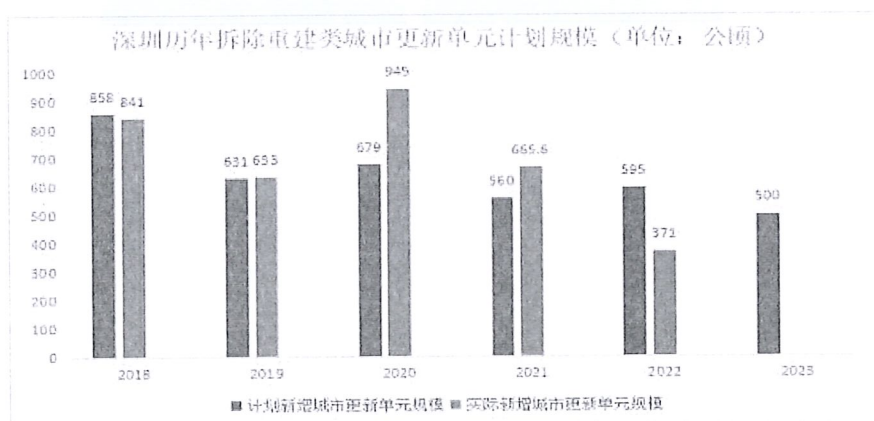
次竞拍延续了2023年12月宅地出让的竞拍模式，采用“单限单竞+摇号”规则挂牌出让，没有明确写明商品房销售限制均价，但需径询相关部门并签承诺函。

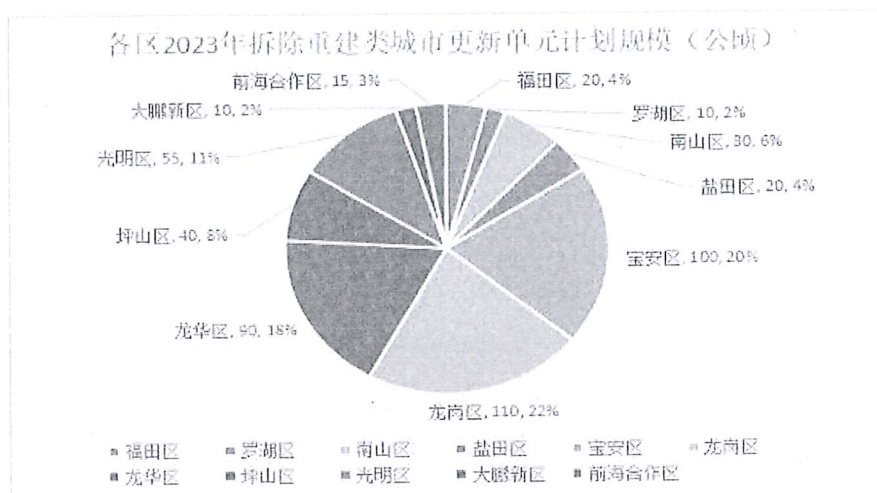


龙岗、宝安、龙华为城市更新主力军 龙华、龙岗土地整备活跃

《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



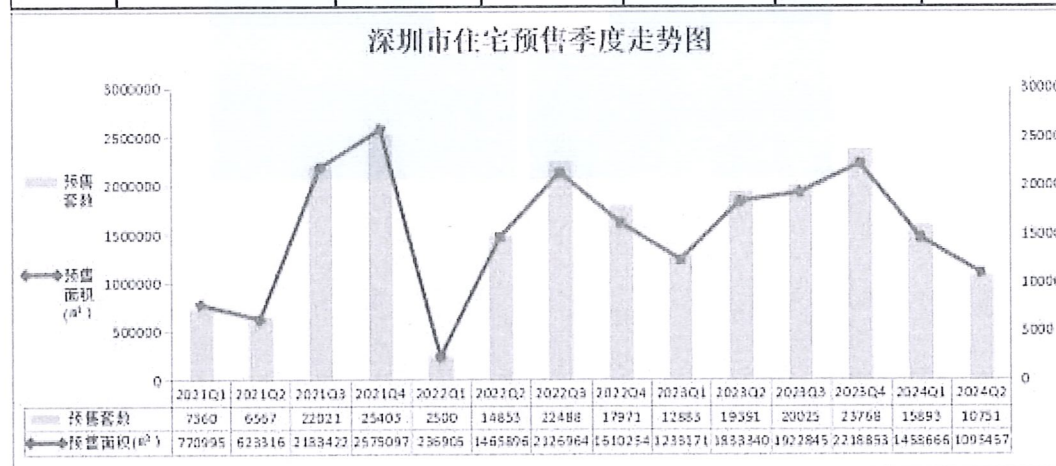
◆住宅市场

①一手住宅市场

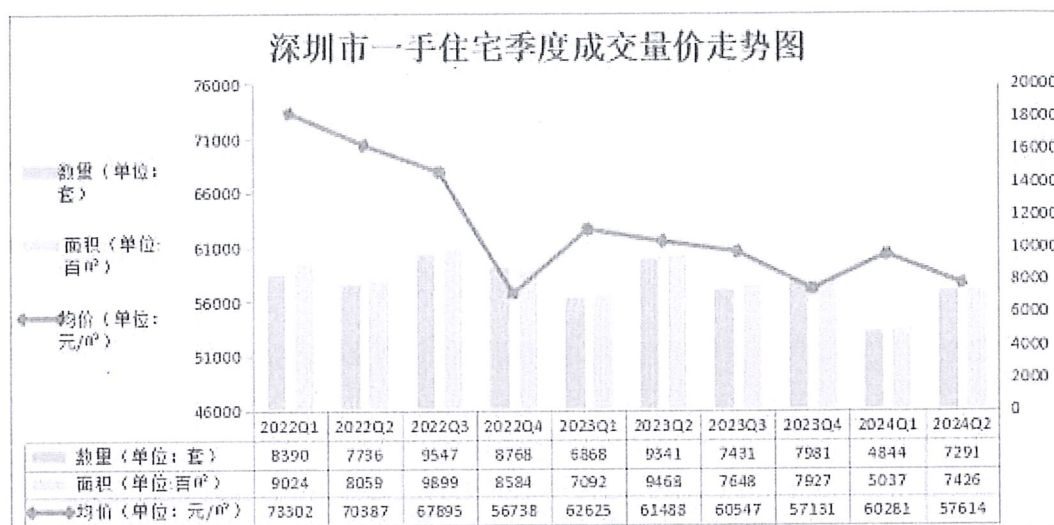
2024 年上半年深圳市 53 个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数 26644 套，环比下跌 39.2%，同比下跌 17.4%；预售住宅面积 255.4 万平方米，环比下跌 38.3%，同比下跌 16.7%。

深圳市 2024 年上半年各区住宅预售情况

区域	预售面积 (㎡)	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%。



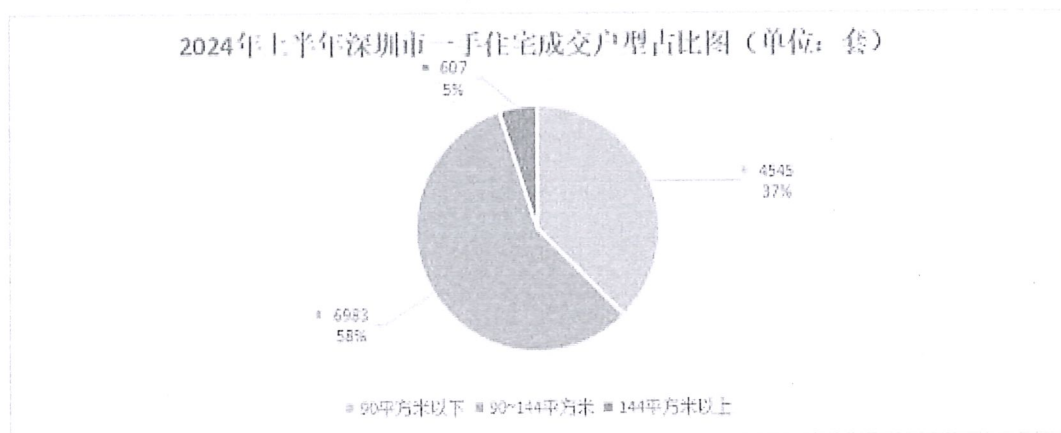
从区域来看，仅南山、龙岗成交套数环比上涨，其余区域均有不同幅度下跌。

深圳市 2024 年上半年各区一手住宅成交数据

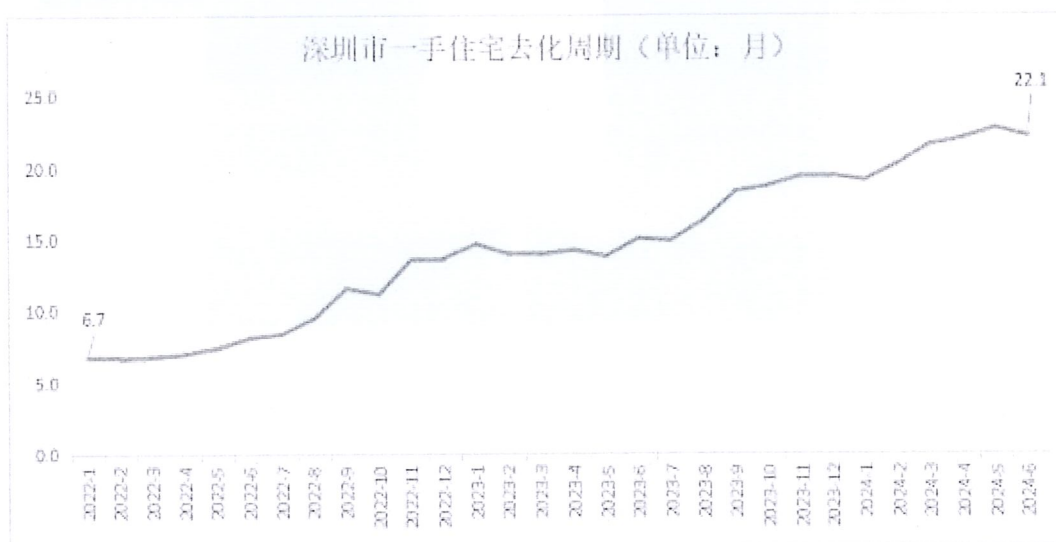
区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比	成交均价 (元/㎡)	环比	同比
罗湖	343	-27.00%	-38.90%	38999.42	-24.30%	-35.40%	77135	6.80%	-2.00%
福田	379	-43.90%	-58.50%	45216.07	-44.00%	-60.90%	104029	-2.90%	-0.70%
南山	634	51.70%	42.20%	71064.78	26.60%	-6.00%	100124	-4.10%	-0.90%
盐田	29	-82.50%	-84.20%	2904.82	-81.80%	-84.30%	53763	-2.90%	-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

交易逐月下降，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70m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>，则一套70m<sup>2</sup>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/m <sup>2</sup> )	均价同比	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	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

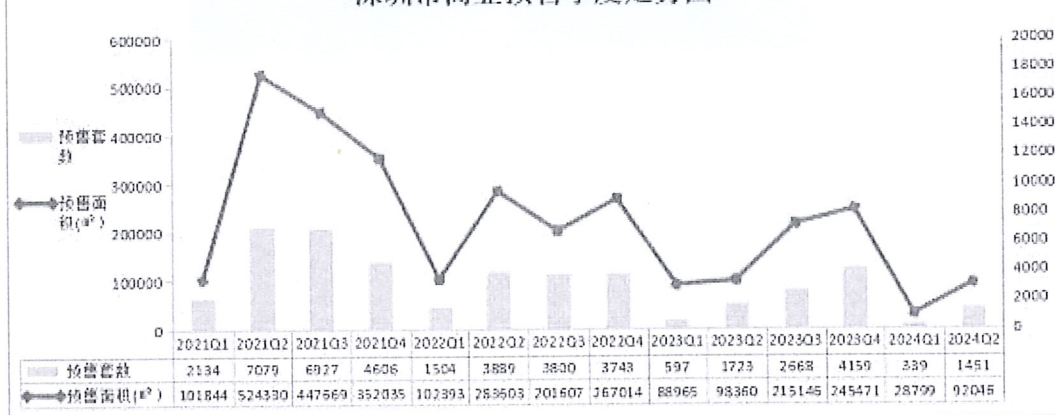
### ①一手商业市场

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

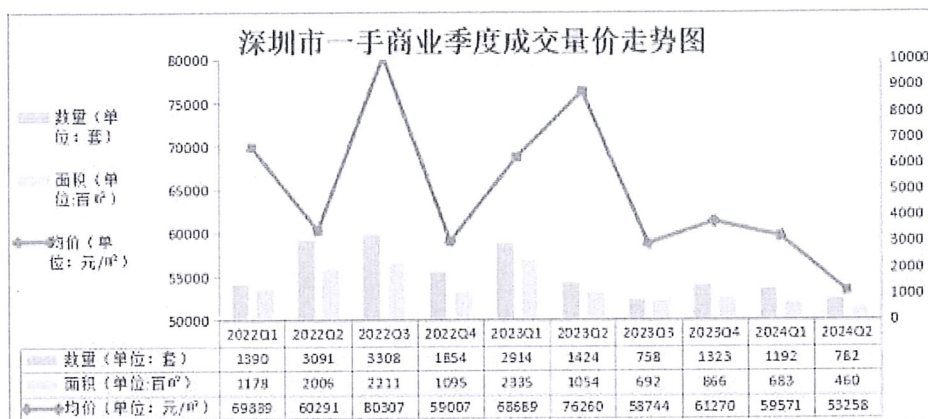
区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	9673.13	143.90%	310.20%	58	20.80%	81.30%
福田	44081.42	2405.30%	905.10%	865	3226.90%	1210.60%
南山	17811.46	-93.30%	-31.50%	192	-95.00%	-36.60%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	6159.58	-92.30%	-72.10%	131	-91.80%	-61.80%
龙岗	9720.49	-56.20%	-86.30%	51	-85.10%	-87.80%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	10534.44	-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%

深圳市商业预售季度走势图



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%。

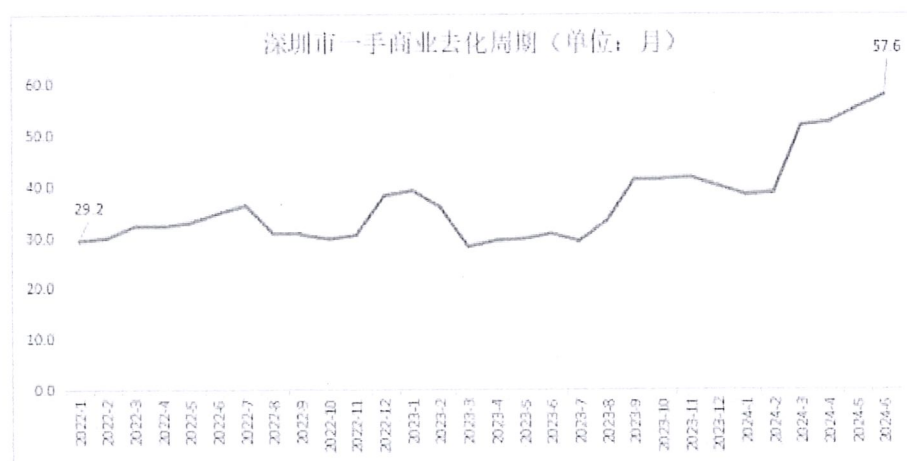


从各区域看，仅龙岗、坪山成交套数同比环比均有所上涨，其他区域成交量在同比或环比上均有不同程度下跌。

深圳市 2024 年上半年各区一手商业成交数据

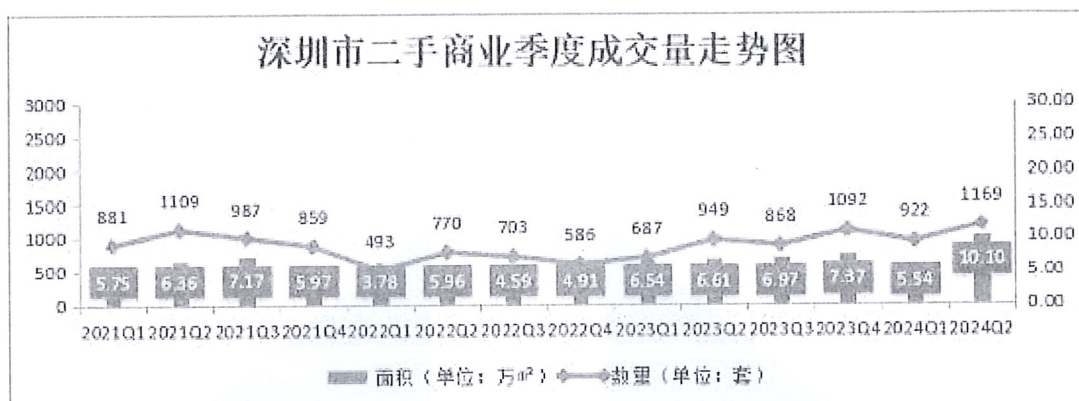
区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比	成交均价 (元/㎡)	环比	同比
罗湖	41	-25.50%	-93.70%	2604.75	-23.90%	-92.00%	69656	-16.40%	-9.80%
福田	72	-20.00%	-71.20%	4402.82	-46.90%	-80.20%	99271	-8.10%	0.20%
南山	142	-38.30%	-92.20%	18093.59	-47.50%	-87.70%	101656	7.40%	9.80%
盐田	21	-41.70%	-32.30%	1533.27	-19.70%	-1.20%	54892	-2.80%	-6.20%
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(㎡)	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

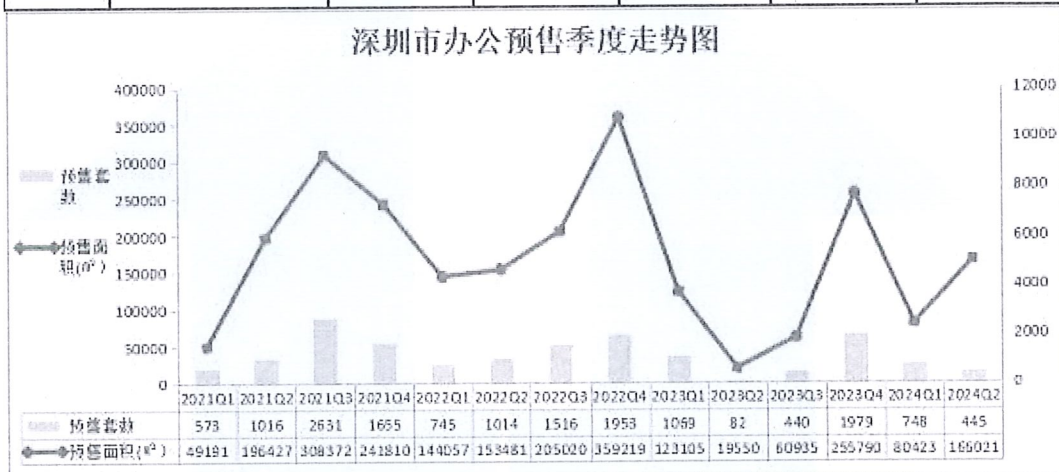
### ①一手写字楼市场

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%。

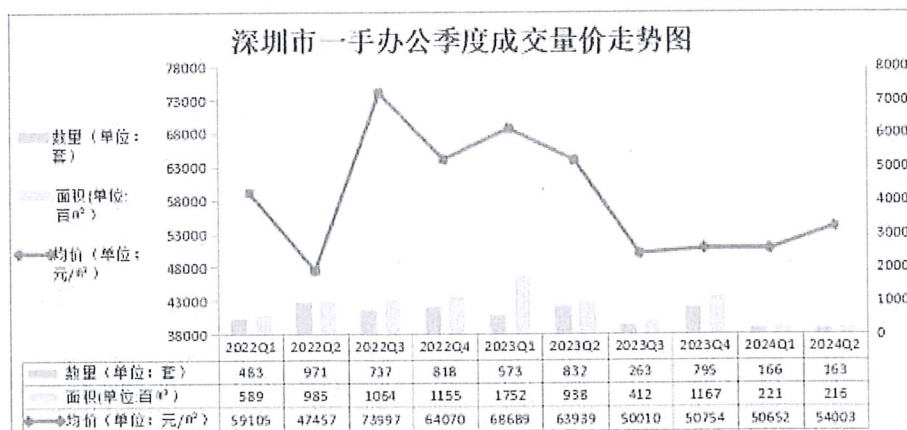


深圳市 2024 年上半年各区办公预售情况

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%。

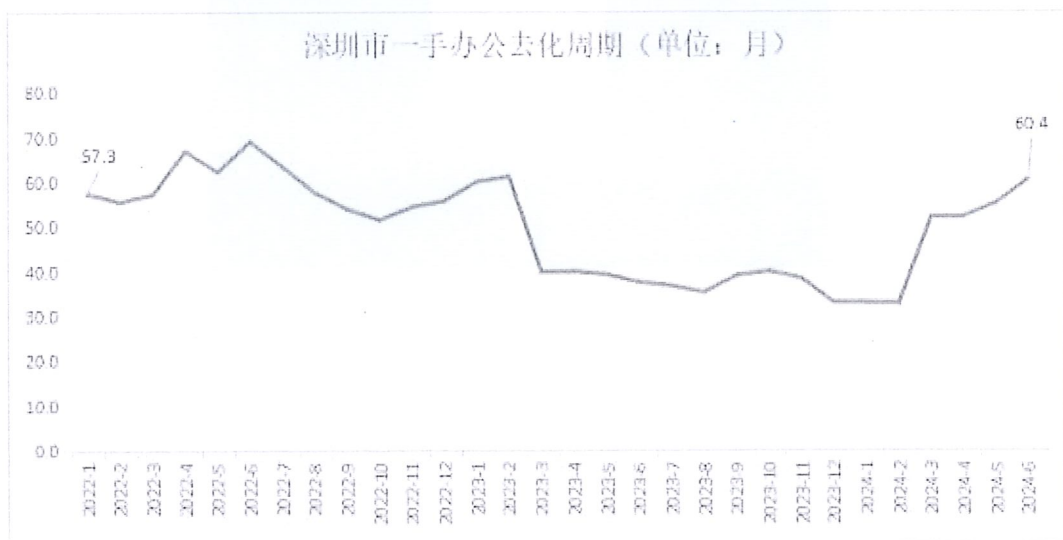


从各区域看，仅南山区成交套数环比上涨，其他区域均有不同程度的下跌。

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(㎡)	环比	同比	成交均价(元/㎡)	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%

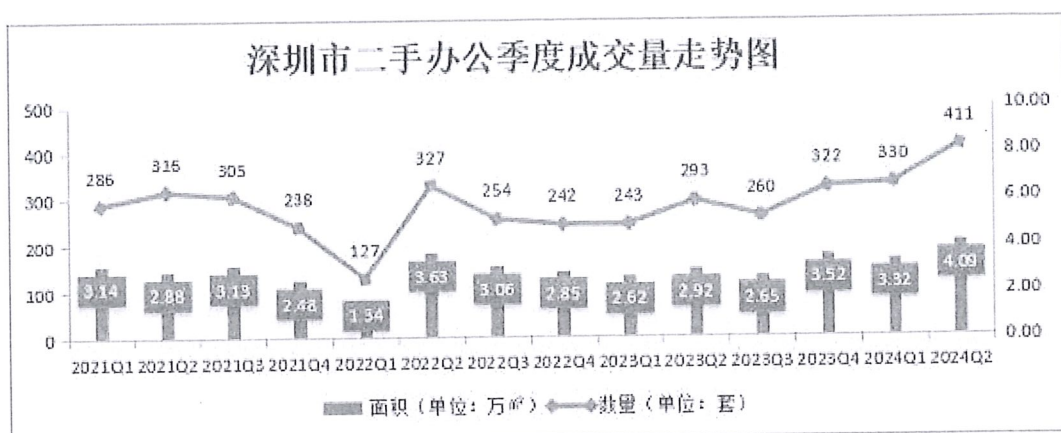
从去化周期上看，2024年上半年深圳市一手办公去化周期有明显上涨，至6月末已涨至60.4个月，指标表明在供需情况不变的情况下约5年左右的时间才能消化存量一手办公用房，去化压力极大。



## 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

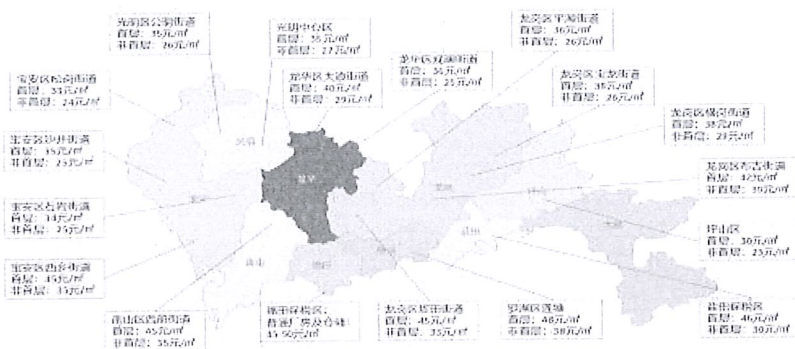
区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比
罗湖	101	-23.50%	42.30%	8767.78	-53.20%	18.00%
福田	242	69.20%	59.20%	31972.39	44.40%	48.60%
南山	70	75.00%	-1.40%	10583.03	157.40%	5.80%
盐田	6	-33.30%	-40.00%	347.33	-43.60%	-53.60%
宝安	66	22.20%	-2.90%	6323.76	79.10%	31.60%
龙岗	147	22.50%	96.00%	8989.98	24.30%	68.40%
龙华	87	61.10%	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。

## 7、深圳市相关房地产政策

### 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。

### 8、房地产宏观政策

◆中央明确房地产定位：房子是用来住的，不是用来炒的，2016年12月14日—16日，中央经济工作会议明确了2017年中国楼市发展方向。会议指出，2017年是实施“十三五”规划的重要一年，是供给侧结构性改革的深化之年：①要深入推进“三去一降一补”；②深入推进农业供给侧结构性改革；③着力振兴实体经济；④促进房地产市场平稳健康发展。

◆2016年12月2日，国家税务总局发布《“十三五”时期税务系统全面推进依法治税工作规划》，《规划》提出，推动落实税收法定原则，加快税收征管法修订工作，做好税收征管法及其实施细则修订后的实施工作，推动环境保护税和房地产税立法，把主要税种的征收依



据逐步由行政法规上升为法律，进一步完善税收法律制度体系。整合、规范、优化税收优惠政策。

◆国家发展改革委会同财政部印发《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》，明确不动产登记收费标准及收费优惠减免政策，规范不动产登记收费行为，保护不动产权利人合法权益，并对16种不动产登记实行收费减免优惠。

◆2020年1月3日，国务院办公厅印发的《关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》中指出，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房行为。

◆2022年11月，央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（总共十六条内容），以促进房地产市场稳定发展，持续加大对房地产行业的金融支持力度。

## （二）区域因素

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

### 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：市政供电系统统一供水，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。

综上分析，估价对象所处的区位条件较好，对估价对象的土地利用无不良的影响。

## （三）个别因素

### 1、估价对象自身条件

根据我公司估价人员现场查勘情况，委估宗地三联社区土地整备利益统筹项目留用地，地块编号02-06：东南临松源路，西南临深圳市龙岗区三联储运学校，西北临三联郊野公园，东北临三联郊野公园。地块编号01-09：东北至华浩源住宅小区，东南至科技园路，西南至空地，西北至铁西路。地块编号05-03：东至联创科技园，南至兴铁路，西至兴业路，北至浙新工业城。委估宗地周边多为私宅、厂房等，部分已进行城市更新，片区生活氛围较好。附近有多路公交车，距离地铁5号线“上水径”站、“下水径”站较近。周边范围公共配套有三联郊野公园、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。

### 2、最合理和最有效利用分析

根据委托方提供的相关资料，地块的规划用途为二类居住用地、普通工业用地，估价对象符合区域规划，能与周边用地协调，符合合法性原则。现有的建筑技术条件能实现估价对象土地的规划利用要求。





估价对象开发成住宅、商业、厂房、宿舍等物业，具有经济可行性。综合分析，估价人员认为估价对象的规划用途为二类居住用地、普通工业用地为最合理和最有效利用方式。

### 3、个别开发程度

根据现场勘察情况及委托方提供的资料，委估宗地土地设定实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地不平整。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。

### 4、规划情况

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。

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。





## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### （一）国家颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）。

#### （二）有关技术标准及地方颁布的法规及相关文件

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 2、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 3、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第342号）；
- 4、《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》；
- 5、《深圳市地价测算规则》（深府办规（2019）9号）。

#### （三）其他资料

- 1、委托方提供的有关资料复印件
  - （1）《评估咨询委托说明》及其附件；
  - （2）项目其他相关资料；
- 2、估价人员现场勘察、调查、搜集的相关资料。

## 二、土地估价

### （一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：合法原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、变动原则、报酬递增递减原则、贡献原则、预期收益原则。

#### 1、合法原则

合法原则，是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规 and 规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

#### 2、替代原则

替代原则，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

#### 3、最有效利用原则

最有效利用原则，是指土地估价应以委估宗地的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

#### 4、供需原则

供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

#### 5、变动原则

变动原则，是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

#### 6、报酬递增递减原则

报酬递增递减原则，是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

## 7、贡献原则

贡献原则，是指土地总收益是由土地及其它生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

## 8、预期收益原则

预期收益原则，是指土地估价应以委估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

## 9、时点原则

随着时间的推移，土地市场是不断变化的，在不同的时间点上，同一宗土地其价值是不同的，估价通常仅是求取咨询对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是估价期日，确定估价期日原则的意义在于估价期日是评估房地产时值的界限。

## 10、独立原则

要求估价师和估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

### （二）估价方法

#### （1）各种估价方法的适用性及估价技术路线分析

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地估价的常用方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法（含基准地价系数修正法、标定地价系数修正法）等。估价方法的选择应按照城镇土地估价规程，根据当地该类土地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1) 市场比较法：根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成



交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

2) 收益还原法：将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

3) 剩余法：在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

4) 成本逼近法：以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值税等确定土地价格的方法。

5) 公示地价系数修正法：公示地价系数修正法是指利用公示地价成果，按照替代原则，将待估宗地的个别条件与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

## （2）估价方法的选择

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本估价报告的估价目的，对各评估方法的选用考虑如下：

市场比较法的考虑：估价对象位于深圳市龙岗区吉华街道，其所在片区同种类型土地近三年成交案例极少，且成交案例之间可比性差，不足以采用市场比较法进行评估，故本次评估不采用市场比较法。

收益还原法的考虑：本次设定土地用途为二类居住用地、普通工业用地，目前周边同类型土地租赁市场并无租赁案例，收益还原法难以准确计算其土地使用权价值，故不选用收益还原法进行评估。

剩余法的考虑：估价对象项目具有再投资开发潜力，且有明确的规划指标，符合剩余法的应用条件及适用范围，故本次评估采用剩余法进行评估。

成本逼近法的考虑：估价对象所在区域为城市建成区，具有较大的土地增值收益，同时，在收集土地取得费、土地开发费、其他相关税费和土地增值收益等资料时，有很大的不确定性，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

公示地价系数修正法的考虑：深圳市已公布标定地价，其结果是在区域平均价格的基础上修正得到的。深圳市标定地价主要适用于行政区域范围内，供应建设用地使用权价格、租金及临时土地使用费的确定。且待估宗地为土地整备利益统筹项目留用地，其开发需要考虑回迁私人物业及公共配套设施，此项因素无法在标定地价系数修正法中准确量化，故考虑项目特殊性，本次不采用标定地价系数修正法进行评估。

考虑到上述情况，本次估价采用剩余法进行评估，确定估价对象的土地使用权市场价格。

### （三）估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员在综合考虑土地现状因素并依据土地估价的基本原则、理论和方法，同时在掌握土地市场交易资料和充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素的基础上，按照土地估价程序，按照土地估价程序，采用剩余法进行估价测算，评估出的委估宗地在本次地价定义条件下的土地使用权市场价格如下：

土地总面积：62,225.8平方米

土地总价格：1,863,891,578元

总地价大写人民币：壹拾捌亿陆仟叁佰捌拾玖万壹仟伍佰柒拾捌元整

留用地价值详见表1-1《土地估价结果一览表》。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### （一）估价的前提条件和假设条件

1、根据委托方提供的相关资料，委估宗地土地总面积为62,225.8平方米，位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区。

2、估价报告中所采用资料均以委托方提供给我司关于委估宗地之相关法定文件复印件为依据。估价过程中，我们将以贵司提供的相关文件复印件所载内容作为估价依据，贵司对其真实性、合法性和完整性负责。

3、本报告之估价结论，乃指委估宗地能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日、容积率等设定条件，以及估价期日市场状况不变的前提下，为本报告指定之评估目的（即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）提出的土地使用权之市场价值意见。

4、同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，该土地的受让人或使用者对该土地享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

5、除非另有说明，本估价报告书所采用的币种为人民币。

6、本报告有效期内，不会发生不可抗拒的自然力造成土地部分或全部灭失，并致使土地难以利用或无法利用的现象。

#### （二）估价结果和估价报告的使用

1、本估价结果和估价报告依据国家现行有关法律、法规规定发生法律效力。

2、本估价报告仅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提供参考依据使用。

3、我们的评估过程中，对可能存在的任何政府优惠措施、减免政



策或额外负担均未计算在内。

4、本估价报告有效期为壹年（二〇二四年十二月十一日至二〇二五年十二月十日），随着时间的推移和市场的变化，需慎重参考。

5、在报告有效期内，若与土地相关的价格标准发生变化，并对土地价格产生明显影响时，及未来政府发布的规划要点有关内容与本评估之设定不一致时，应重新评估价格。

6、本报告的使用权归委托方，但未经我司书面同意，不得向委托方之外的单位和个人提供报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

7、我们对违规使用本估价报告和估价结果的法律责任概不负责，提请报告使用者注意。

### （三）需要特殊说明的事项

1、估价范围所涉及的土地面积以委托方提供的《评估咨询委托说明》等记载为准。

2、根据委托方提供的《评估咨询委托说明》，本次评估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留用地，并设定其产权性质为设定规划条件下的国有土地使用权。

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。

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。

若最终规划指标发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

3、根据现场勘察情况及委托方提供的资料，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（住宅按1:1回迁住宅，非住宅按1:1回迁厂房）。应补地价及税费、拆迁成本均由合作方承担。

4、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。





5、本报告土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。



## 第四部分 附件

附件一：地块位置图

附件二：地块相关照片

附件三：《评估咨询委托说明》复印件

附件四：《市规划和自然资源局龙岗管理局关于吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目土地及建筑相关信息的复函》复印件

附件五：《市规划和自然资源局龙岗管理局关于吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目土地及建筑相关信息的复函》复印件

附件六：估价机构营业执照复印件

附件七：土地估价机构信用等级证书与备案情况的函复印件

附件八：签字土地估价师证书复印件



## 土地估价技术报告

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62,225.8m<sup>2</sup>留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估报告（深圳市龙岗区）

受托估价单位：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

土地估价报告编号：深乐居行土估字[2024]第 LGJH001 号

提交估价报告日期：二〇二四年十二月十一日

关键词： 深圳市龙岗区  
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  
深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司  
二〇二四年度



## 土地估价技术报告

### 第一部分 总 述

#### 一、估价项目名称

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62,225.8m<sup>2</sup>留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估报告。

#### 二、委托估价方

企业名称：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、受托估价方

估价单位：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

联系地址：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路2014号振业大厦A座12E

法定代表人：赵书远

联系电话：（0755）25863690

统一社会信用代码：91440300708449516R

证书编号：B202444047

等级：二级

有效期：2024年01月01日至2024年12月31日

发证单位：广东省不动产登记与估价专业人员协会

#### 四、估价目的

根据委托方提供的《评估咨询委托说明》及其附件，本次估价目的是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。

## 五、估价依据

### （一）国家颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（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）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）。

### （二）有关技术标准及地方颁布的法规及相关文件

1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

3、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第342号）；

4、《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》；

5、《深圳市地价测算规则》（深府办规（2019）9号）。

### （三）其他资料

1、委托方提供的有关资料复印件

（1）《评估咨询委托说明》及其附件；

（2）项目其他相关资料；

2、估价人员现场勘察、调查、搜集的相关资料。

## 六、估价期日

根据委托方提供的《评估咨询委托说明》，本次估价期日确定为

二〇二四年七月三十日。

## 七、估价日期

二〇二四年七月三十日至二〇二四年十二月十一日

## 八、地价定义

根据我公司实地勘察，并查询、收集评估所需的相关资料，遵循必要的评估程序与原则，选用科学合理的估价方法，对委估宗地在规划条件下的市场价值作出评定估算。

所谓市场价值，就我们所定义而言，乃指某项资产经过正式推销后，由自愿买卖双方在知情、审慎及无胁迫情况下于估价期日通过按公平基准进行的交易可取得的估算金额。

根据委托方提供的《评估咨询委托说明》等资料，本次委估宗地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留用地，土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地。根据现场勘察状况及《评估咨询委托说明》，委估宗地土地目前实际开发程度为毛地。本次评估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留用地，并设定其产权性质为设定规划条件下的国有土地使用权。

结合本次评估目的，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），结合委估宗地的土地利用特点，对有关事项作以下设定：

1、土地用途设定：根据委托方提供的相关资料，委估宗地的土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地，本次估价设定土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地。

2、土地使用权类型的设定：根据委托方提供的项目相关资料，设



定委估宗地所在项目土地于估价期日时为规划条件下的国有土地使用权。

3、土地使用年限设定：根据委托方提供的项目相关资料，委估宗地所在项目的土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地，本次设定委估宗地二类居住用地的土地使用年限为70年，自估价期日起算，二类居住用地土地剩余使用年限为70年（从2024年7月30日至2094年7月29日止）、普通工业用地的土地使用年限为50年，自估价期日起算，二类普通工业用地土地剩余使用年限为50年（从2024年7月30日至2074年7月29日止）。

4、开发程度设定：根据现场勘察情况及委托方提供的资料，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。本次评估设定委估宗地土地开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地内场地不平整。

5、土地利用条件设定：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62225.8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20265.4平方米，容积率5.8，规划建筑面积117210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14826.4平方米，容积率5.7，规划建筑面积83826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27134.0平方米，容积率4.9，规划建筑面积133110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
		宿舍	20,293
	公共配套设施		22,790
	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）
		社区管理用房	600
		社区警务室	50
		便民服务站	1,600
		熟食中心	1,000
		文化活动室	3,500
		社区健康服务中心	2,900
		社区老年人日间照料中心	3,000
	公交首末站		4,600

	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
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。

综上所述，本次评估价格定义为委估宗地在满足上述用途、使用年期、开发程度、规划利用条件等各项评估条件，于估价期日2024年7月30日的土地使用权市场价格。

## 九、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员在综合考虑土地现状因素并依据土地估价的基本原则、理论和方法，同时在掌握土地市场交易资料和充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素的基础上，按照土地估价程序，按照土地估价程序，采用剩余法进行估价测算。评估出的委估宗地在本次地价定义条件下的土地使用权市场价格如下：

土地总面积：**62,225.8平方米**

土地总价格：**1,863,891,578元**

总地价大写人民币：**壹拾捌亿陆仟叁佰捌拾玖万壹仟伍佰柒拾捌元整**

留用地价值详见表1-1《土地估价结果一览表》。



表1-1

土地估价结果一览表

估价机构：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司  
估价期日的土地使用权性质：设定为规划条件下的国有土地使用权

估价报告编号：深乐居行土估字[2024]第LGJH001号

估价期日：2024年7月30日

序号	地块编号	宗地位置	估价期日的设定用途	估价设定土地使用权	规划容积率	估价期日宗地内的实际土地开发程度	估价设定宗地内、外的土地开发程度	土地使用年限/剩余年限(年)	土地使用权面积(平方米)	总地价(元)	楼面地价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)
1	—	深圳市龙岗区吉华街道三联社区	二类居住用地、普通工业用地	规划条件下的国有土地使用权	5.4	红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气),红线内场地不平整	红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气),红线内场地不平整	二类居住用地70/70 普通工业用地50/50	62,225.8	1,863,891,578	29,954	5,578
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	62,225.8	1,863,891,578	—	—

一、上述土地估价结果的限制条件

- 1、土地使用权限制：法定规定限制条件及设定土地使用权年限；
- 2、基础设施条件：土地开发程度为红线外“六通”：即通路、通上水、通下水、通电、通讯、燃气；宗地红线内场地不平整；
- 3、规划限制条件：本项目的规划指标根据委托估价方提供的相关信息资料为准，如最终规划情况发生变化，需另行估价。

二、其他需要说明的事项

- 1、报告中有关法律性文件及证明材料由委托估价方提供，本公司不承担因材料不真实而造成的一切法律责任；
- 2、本报告中一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响；
- 3、本报告中未考虑未来政策及市场变化风险和短期强制处分等因素对土地使用权价值的不良影响；
- 4、本报告结果仅限于本报告设定的估价目的，其他说明详见土地估价结果的限定条件及其他需要说明的事项。



深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司  
二〇二四年七月三十一日

注：土地估价结果的限定条件及其他需要说明的事项如下。

### （一）上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无。

2、基础设施条件：红线外“六通”：即通路、通上水、通下水、通电、通讯、燃气。

3、规划限制条件：无。

4、影响土地价格的其他限定条件：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14826.4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。

根据现场勘察情况及委托方提供的资料，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（住宅按1:1回迁住宅，非住宅按1:1回迁厂房）。应补地价及税费、拆迁成本均由合作方承担。

如上述情况与实际情况不一致，则估价结果须作相应调整。

## （二）其他需要说明的事项

1、委估宗地权利状况以委托方提供的《评估咨询委托说明》等相关资料为依据。

2、开发程度设定：根据现场勘察情况及委托方提供的资料，委估宗地土地目前实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地不平整，本次评估设定委估宗地土地开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地不平整。

3、本评估结果仅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提供参考依据使用。

4、其它需要说明事项详见第三部分第三条。

## 十、估价结果和估价报告的使用

### （一）估价的前提条件和假设条件

1、根据委托方提供的相关资料，委估宗地土地总面积为62,225.8平方米，位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区。

2、估价报告中所采用资料均以委托方提供给我司关于委估宗地之相关法定文件复印件为依据。估价过程中，我们将以贵司提供的相关



文件复印件所载内容作为估价依据，贵司对其真实性、合法性和完整性负责。

3、本报告之估价结论，乃指委估宗地能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日、容积率等设定条件，以及估价期日市场状况不变的前提下，为本报告指定之评估目的（即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）提出的土地使用权之市场价值意见。

4、同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，该土地的受让人或使用者对该土地享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

5、除非另有说明，本估价报告书所采用的币种为人民币。

6、本报告有效期内，不会发生不可抗拒的自然力造成土地部分或全部灭失，并致使土地难以利用或无法利用的现象。

## （二）估价结果和估价报告的使用

1、本估价结果和估价报告依据国家现行有关法律、法规规定发生法律效力。

2、本估价报告仅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提供参考依据使用。

3、我们的评估过程中，对可能存在的任何政府优惠措施、减免政策或额外负担均未计算在内。

4、本估价报告有效期为壹年（二〇二四年十二月十一日至二〇二五年十二月十日），随着时间的推移和市场的变化，需慎重参考。

5、在报告有效期内，若与土地相关的价格标准发生变化，并对土地价格产生明显影响时，及未来政府发布的规划要点有关内容与本评估之设定不一致时，应重新评估价格。

6、本报告的使用权归委托方，但未经我司书面同意，不得向委托方之外的单位和个人提供报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

7、我们对违规使用本估价报告和估价结果的法律风险概不负责，提请报告使用者注意。

### **(三) 需要特殊说明的事项**

1、估价范围所涉及的土地面积以委托方提供的《评估咨询委托说明》等记载为准。

2、根据委托方提供的《评估咨询委托说明》，本次评估范围仅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留用地，并设定其产权性质为设定规划条件下的国有土地使用权。

3、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

4、本报告土地价格在地价定义条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。



### 十一、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
廖永宁	2011430055	廖永宁
陈 辉	2014440001	陈辉

### 十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

赵书选

深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

二〇二四年十二月十一日

## 第二部分 委估宗地描述及地价影响因素分析

### 一、委估宗地描述

#### （一）委估宗地界定

委估宗地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留用地。根据委托方提供的相关资料，本次估价设定土地用途分别为二类居住用地、普通工业用地。二类居住用地土地使用年限为70年，即从2024年7月30日至2094年7月29日止，截止至估价期日（2024年7月30日）居住用地土地剩余使用年限为70年；普通工业用地土地使用年限为50年，即从2024年7月30日至2074年7月29日止，截止至估价期日（2024年7月30日）普通工业用地土地剩余使用年限为50年。

#### （二）土地登记状况

##### 1、土地来源

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。本项目实施范围842,076.97m<sup>2</sup>，实施范围内地上建筑、构筑（附属）物等附着物（建筑面积109,948.73m<sup>2</sup>、水平投影面积58,329.66m<sup>2</sup>）。

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。

## 2、登记状况

由于委托方未提供土地相关产权资料，本次评估中设定其产权性质为设定规划条件下的国有土地使用权。

### （三）土地权利状况

由于委托方未提供土地相关产权资料，因此在本次评估中设定其产权性质为设定规划条件下的国有土地使用权。

### （四）土地利用状况

根据现场勘察情况及委托方提供的资料，委估宗地土地目前实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地不平整。

根据委托方提供的《评估咨询委托说明》等资料，本次委估宗地土地总面积为62,225.8平方米，容积率5.4，计容积率建筑面积334,146平方米。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。

## 二、影响地价的因素说明

### （一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

#### 1、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。

#### 2、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° 43' 至114° 38'，北纬22° 24' 至22° 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。

#### 3、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。

#### 4、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%。

## 5、城市规划与发展目标

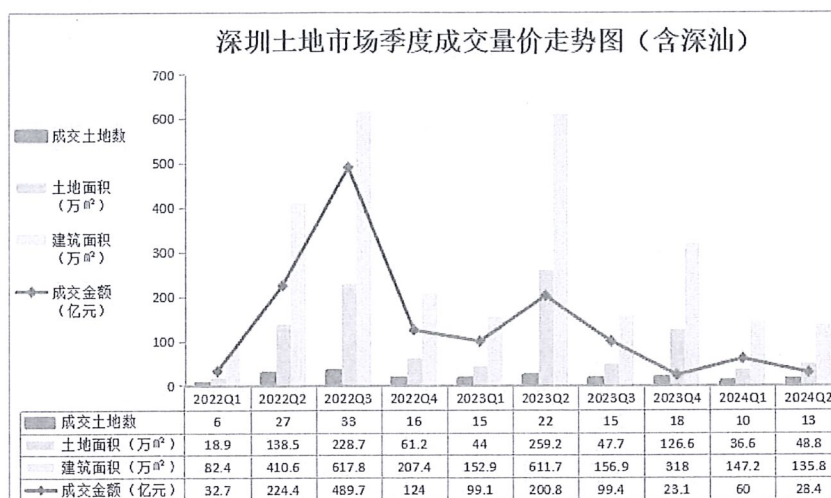
深圳是全国经济中心城市、科技创新中心、区域金融中心、商贸物流中心，在国际上知名度、影响力不断扩大，是我国最早实施改革开放、影响最大、建设最好的经济特区。

## 6、土地及房地产市场状况

### (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。

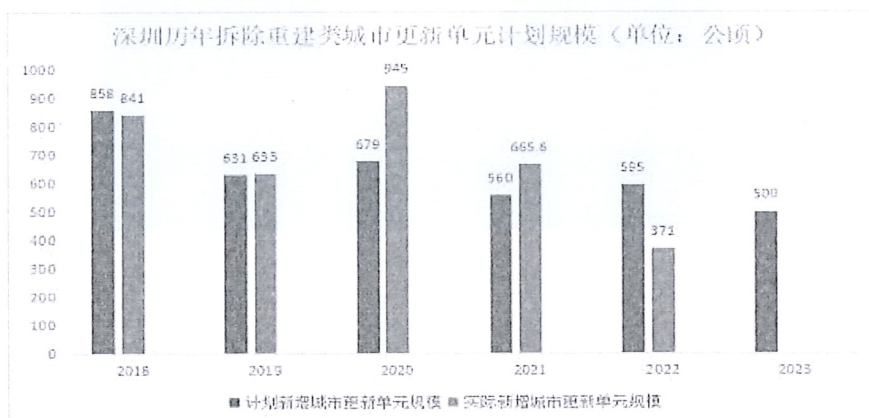


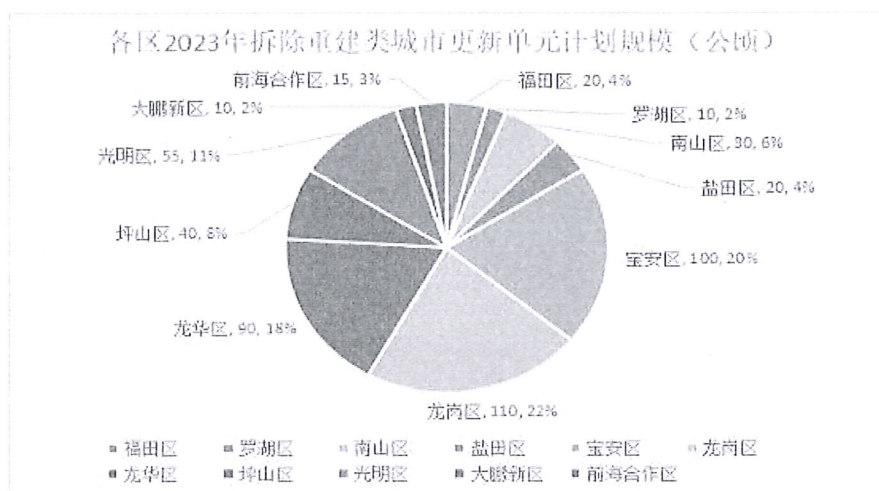


龙岗、宝安、龙华为城市更新主力军 龙华、龙岗土地整备活跃

《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

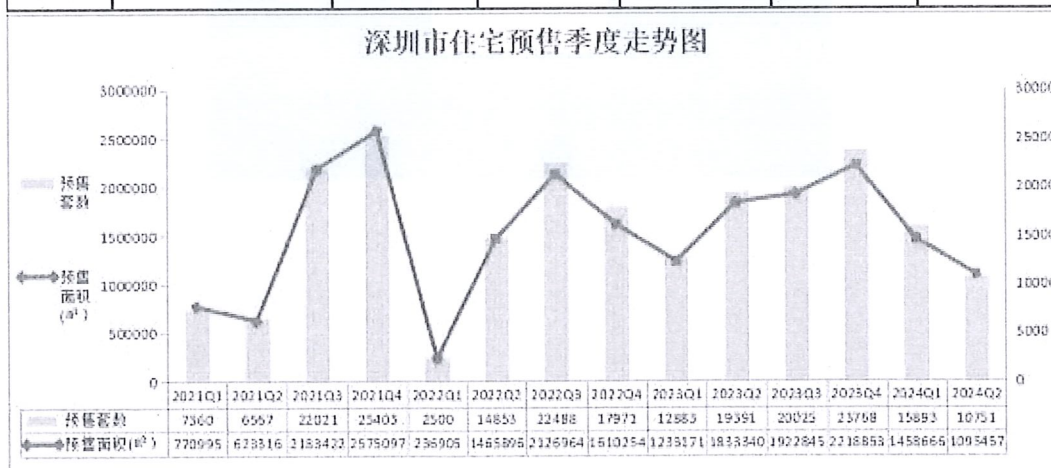
## ◆住宅市场

### 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%。

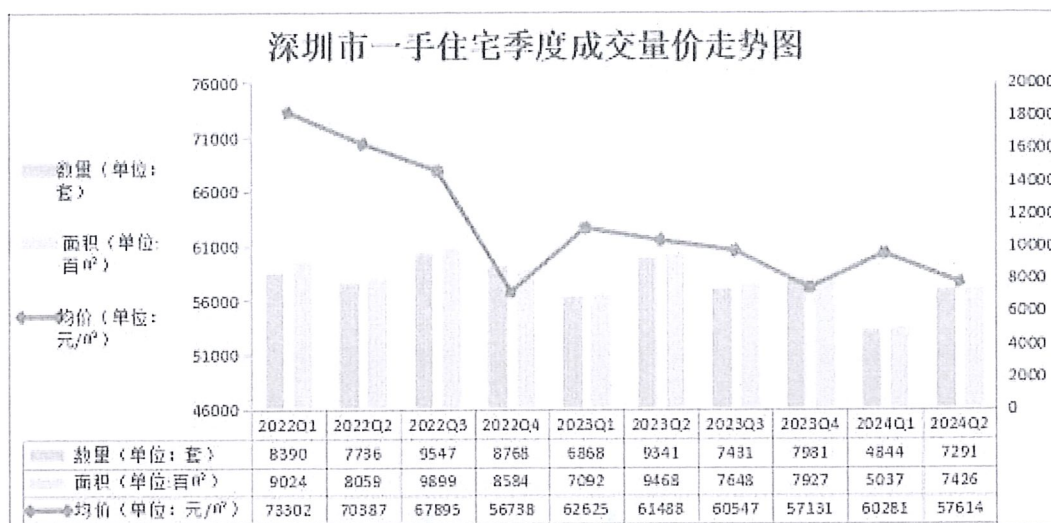
深圳市 2024 年上半年各区住宅预售情况

区域	预售面积 (㎡)	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%。



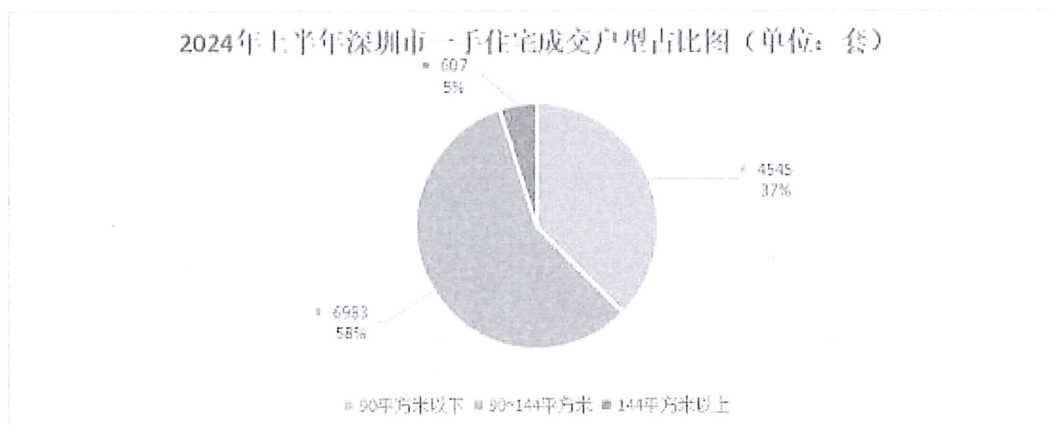


从区域来看，仅南山、龙岗成交套数环比上涨，其余区域均有不同幅度下跌。

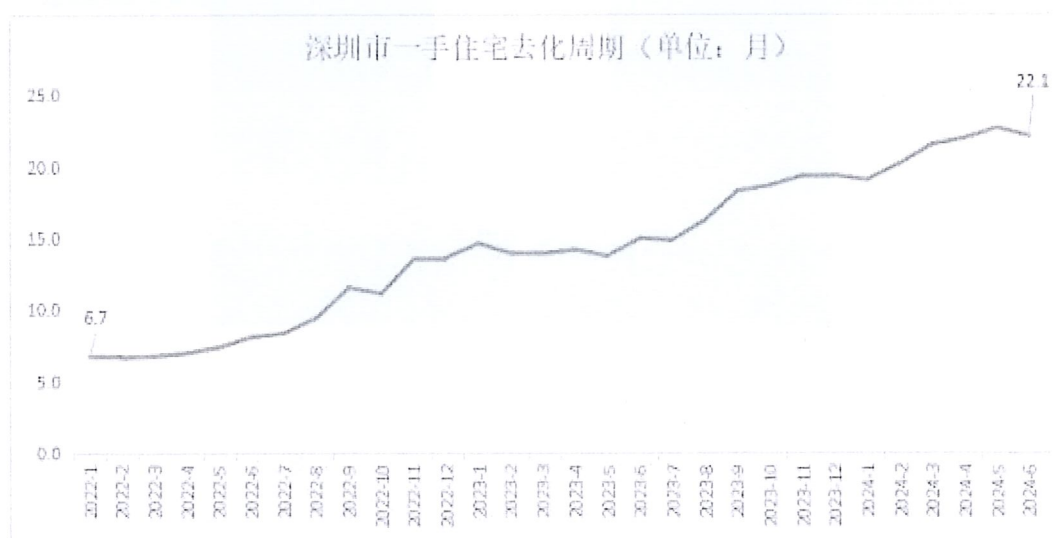
深圳市 2024 年上半年各区一手住宅成交数据

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。

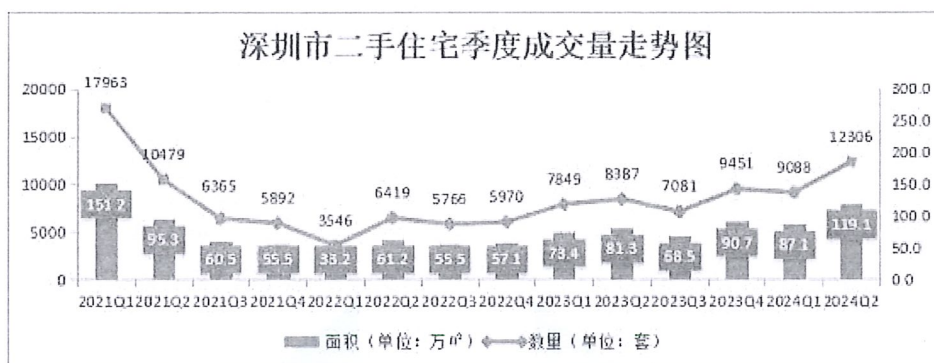


## ②二手住宅市场

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

交易逐月下降，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70m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>，则一套70m<sup>2</sup>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/m <sup>2</sup> )	均价同比	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	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

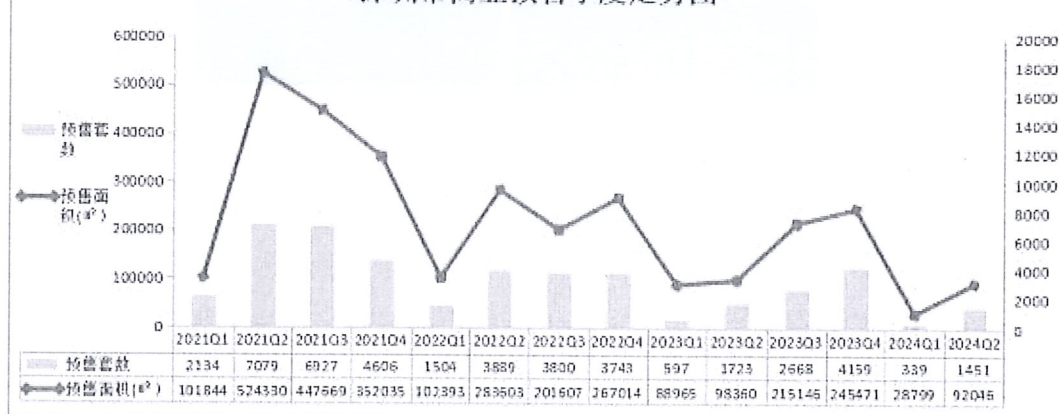
### ①一手商业市场

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%。

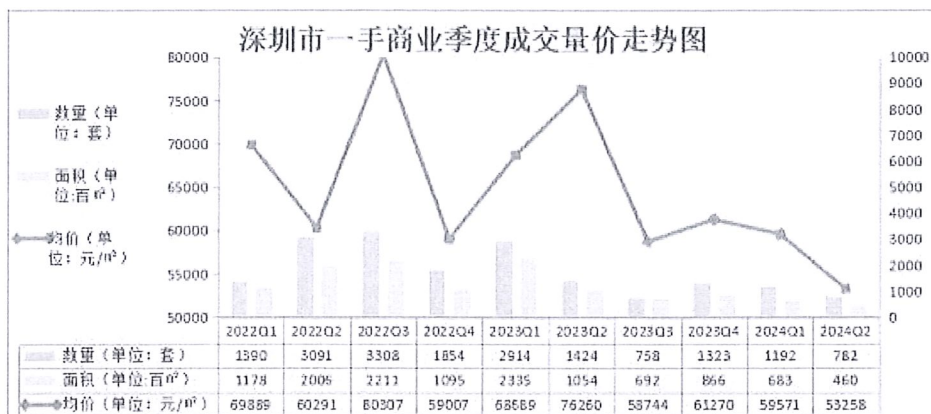
深圳市 2024 年上半年各区商业预售情况

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%

深圳市商业预售季度走势图



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%。

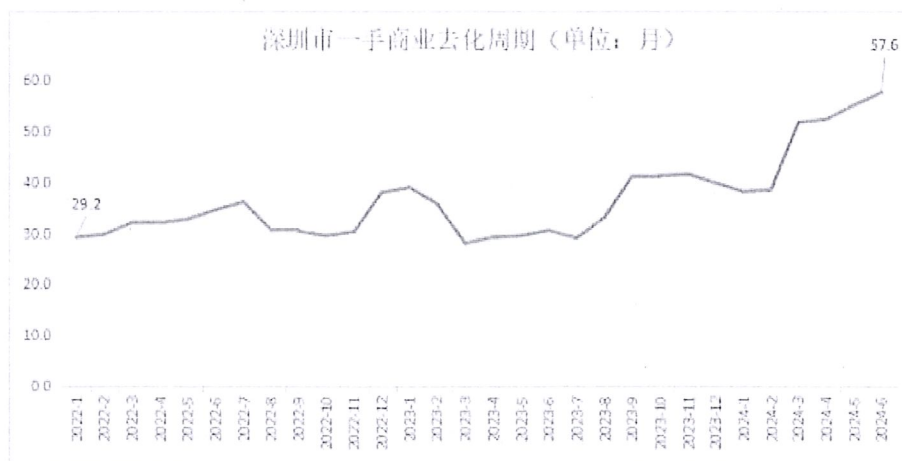


从各区域看，仅龙岗、坪山成交套数同比环比均有所上涨，其他区域成交量在同比或环比上均有不同程度下跌。

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%

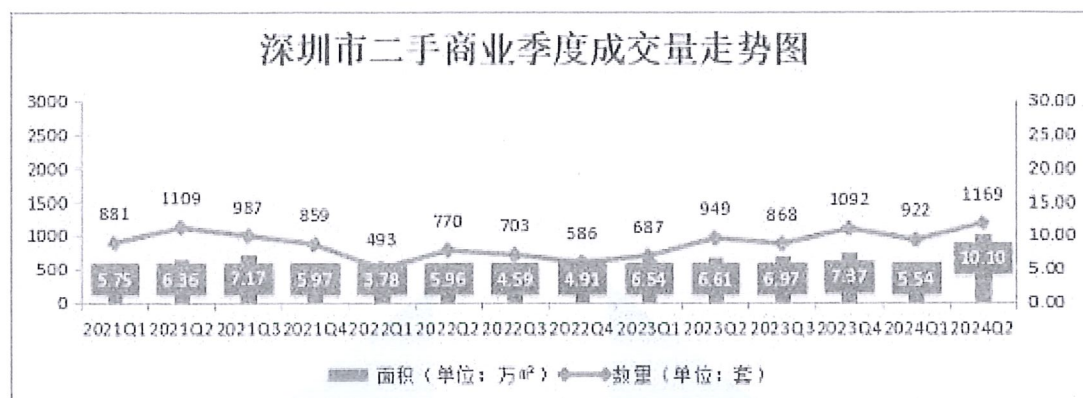
从去化周期上看，2024年6月末一手商业去化周期上涨至57.6个月，说明在供求趋势不变的情况下，当前一手商业用房去化需要约4.8年左右的时间，供过于求严重，去化压力极大。



## 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(㎡)	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

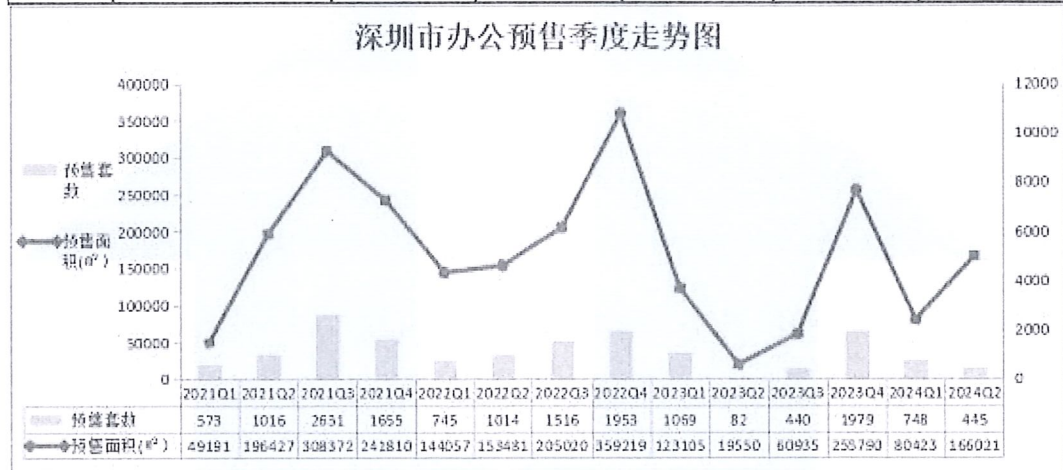
### ① 一手写字楼市场

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%。

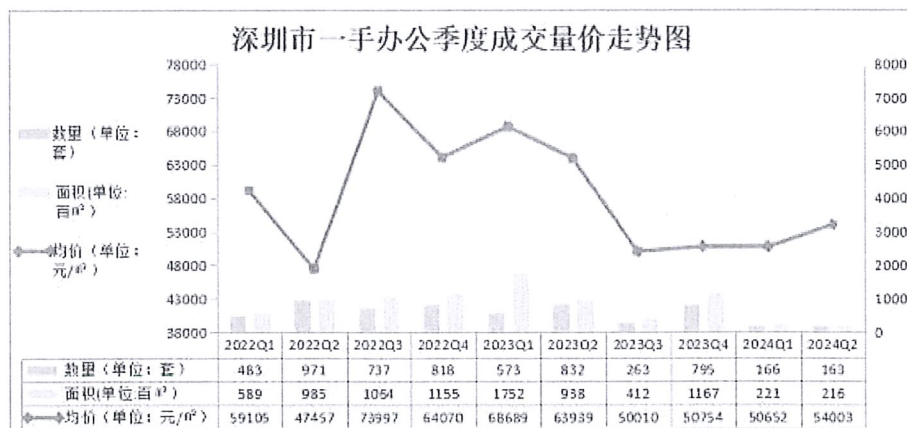
深圳市 2024 年上半年各区办公预售情况



区域	预售面积 (㎡)	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%。



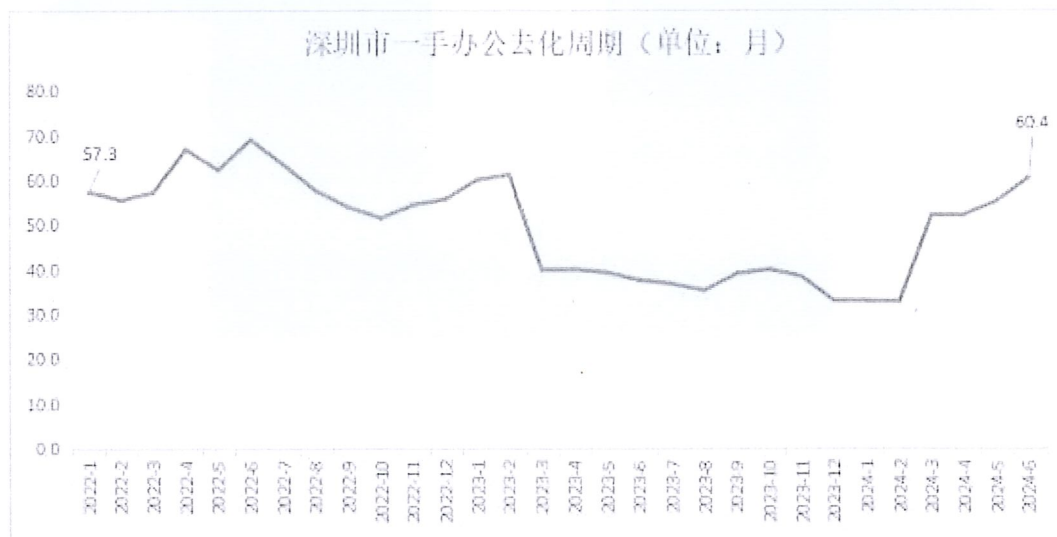
从各区域看，仅南山区成交套数环比上涨，其他区域均有不同程度

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(㎡)	环比	同比	成交均价 (元/㎡)	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%

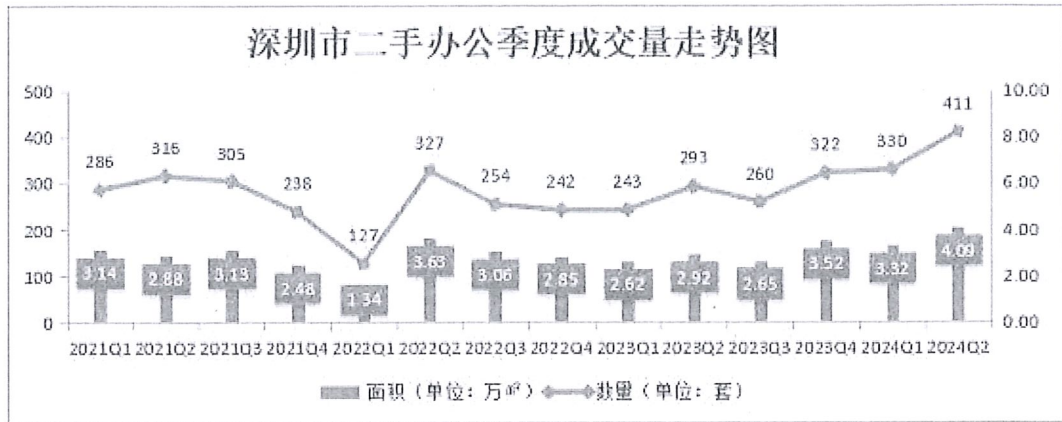
从去化周期上看，2024年上半年深圳市一手办公去化周期有明显上涨，至6月末已涨至60.4个月，指标表明在供需情况不变的情况下约5年左右的时间才能消化存量一手办公用房，去化压力极大。



## 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

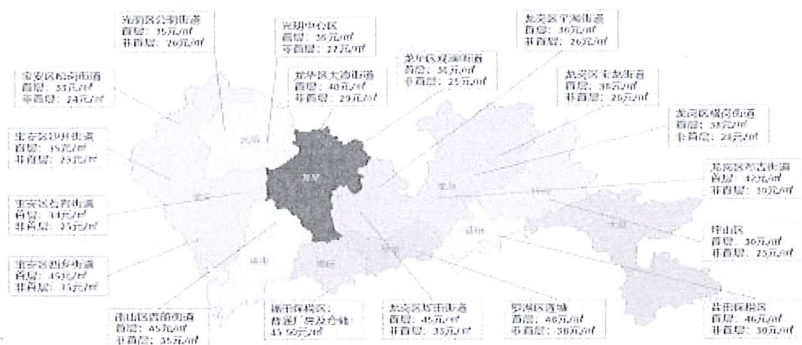
区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比
罗湖	101	-23.50%	42.30%	8767.78	-53.20%	18.00%
福田	242	69.20%	59.20%	31972.39	44.40%	48.60%
南山	70	75.00%	-1.40%	10583.03	157.40%	5.80%
盐田	6	-33.30%	-40.00%	347.33	-43.60%	-53.60%
宝安	66	22.20%	-2.90%	6323.76	79.10%	31.60%
龙岗	147	22.50%	96.00%	8989.98	24.30%	68.40%
龙华	87	61.10%	24.30%	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。

## 7、深圳市相关房地产政策

### 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产权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产权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产权管理有关事项，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。

### 8、房地产宏观政策

◆中央明确房地产定位：房子是用来住的，不是用来炒的，2016年12月14日—16日，中央经济工作会议明确了2017年中国楼市发展方向。会议指出，2017年是实施“十三五”规划的重要一年，是供给侧结构性改革的深化之年：①要深入推进“三去一降一补”；②深入推进农业供给侧结构性改革；③着力振兴实体经济；④促进房地产市场平稳健康发展。

◆2016年12月2日，国家税务总局发布《“十三五”时期税务系统全面推进依法治税工作规划》，《规划》提出，推动落实税收法定原则，加快税收征管法修订工作，做好税收征管法及其实施细则修订后的实施工作，推动环境保护税和房地产税立法，把主要税种的征收依

据逐步由行政法规上升为法律，进一步完善税收法律制度体系。整合、规范、优化税收优惠政策。

◆国家发展改革委会同财政部印发《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》，明确不动产登记收费标准及收费优惠减免政策，规范不动产登记收费行为，保护不动产权利人合法权益，并对16种不动产登记实行收费减免优惠。

◆2020年1月3日，国务院办公厅印发的《关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》中指出，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房行为。

◆2022年11月，央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（总共十六条内容），以促进房地产市场稳定发展，持续加大对房地产行业的金融支持力度。

## （二）区域因素

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

### 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。

综上分析，估价对象所处的区位条件较好，对估价对象的土地利用无不良的影响。

## （三）个别因素

### 1、估价对象自身条件

根据我公司估价人员现场查勘情况，委估宗地三联社区土地整备利益统筹项目留用地，地块编号02-06：东南临松源路，西南临深圳市龙岗区三联储运学校，西北临三联郊野公园，东北临三联郊野公园。地块编号01-09：东北至华浩源住宅小区，东南至科技园路，西南至空地，西北至铁西路。地块编号05-03：东至联创科技园，南至兴铁路，西至兴业路，北至浙新工业城。委估宗地周边多为私宅、厂房等，部分已进行城市更新，片区生活氛围较好。附近有多路公交车，距离地铁5号线“上水径”站、“下水径”站较近。周边范围公共配套有三联郊野公园、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。

### 2、最合理和最有效利用分析

根据委托方提供的相关资料，地块的规划用途为二类居住用地、普通工业用地，估价对象符合区域规划，能与周边用地协调，符合合法性原则。现有的建筑技术条件能实现估价对象土地的规划利用要求。

估价对象开发成住宅、商业、厂房、宿舍等物业，具有经济可行性。综合分析，估价人员认为估价对象的规划用途为二类居住用地、普通工业用地为最合理和最有效利用方式。

### 3、个别开发程度

根据现场勘察情况及委托方提供的资料，委估宗地土地设定实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地不平整。

### 4、规划情况

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。

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。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：合法原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、变动原则、报酬递增递减原则、贡献原则、预期收益原则。

本次估价过程中，遵循的主要原则有：合法原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、变动原则、报酬递增递减原则、贡献原则、预期收益原则。

#### 1、合法原则

合法原则，是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规 and 规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

#### 2、替代原则

替代原则，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

#### 3、最有效利用原则

最有效利用原则，是指土地估价应以委估宗地的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

#### 4、供需原则

供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

#### 5、变动原则

变动原则，是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的



变动规律，准确地评估价格。

#### 6、报酬递增递减原则

报酬递增递减原则，是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

#### 7、贡献原则

贡献原则，是指土地总收益是由土地及其它生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

#### 8、预期收益原则

预期收益原则，是指土地估价应以委估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

#### 9、时点原则

随着时间的推移，土地市场是不断变化的，在不同的时间点上，同一宗土地其价值是不同的，估价通常仅是求取咨询对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是估价期日，确定估价期日原则的意义在于估价期日是评估房地产时值的界限。

#### 10、独立原则

要求估价师和估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

## 二、估价方法

### （1）各种估价方法的适用性及估价技术路线分析

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地估价的常用方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法（含基准地价系数修正法、标定地价系数修正法）等。估价方法的选择应按照城镇土地估价规程，根据当地该



类土地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1) 市场比较法：根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

2) 收益还原法：将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

3) 剩余法：在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

4) 成本逼近法：以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值税等确定土地价格的方法。

5) 公示地价系数修正法：公示地价系数修正法是指利用公示地价成果，按照替代原则，将待估宗地的个别条件与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

## （2）估价方法的选择

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本估价报告的估价目的，对各评估方法的选用考虑如下：

市场比较法的考虑：估价对象位于深圳市龙岗区吉华街道，其所在片区同种类型土地近三年成交案例极少，且成交案例之间可比性差，不足以采用市场比较法进行评估，故本次评估不采用市场比较法。

收益还原法的考虑：本次设定土地用途为二类居住用地、普通工业用地，目前周边同类型土地租赁市场并无租赁案例，收益还原法难

以准确计算其土地使用权价值，故不选用收益还原法进行评估。

剩余法的考虑：估价对象项目具有再投资开发潜力，且有明确的规划指标，符合剩余法的应用条件及适用范围，故本次评估采用剩余法进行评估。

成本逼近法的考虑：估价对象所在区域为城市建成区，具有较大的土地增值收益，同时，在收集土地取得费、土地开发费、其他相关税费和土地增值收益等资料时，有很大的不确定性，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

公示地价系数修正法的考虑：深圳市已公布标定地价，其结果是在区域平均价格的基础上修正得到的。深圳市标定地价主要适用于行政区域范围内，供应建设用地使用权价格、租金及临时土地使用费的确定。且待估宗地为土地整备利益统筹项目留用地，其开发需要考虑回迁私人物业及公共配套设施，此项因素无法在标定地价系数修正法中准确量化，故考虑项目特殊性，本次不采用标定地价系数修正法进行评估。

考虑到上述情况，本次估价采用剩余法进行评估，确定估价对象的土地使用权市场价格。

### 三、估价过程

在设定条件下的土地价值=国有出让土地在规划条件下熟地价-应补地价及税费-拆迁成本

国有出让土地在规划条件下熟地价=开发完成后的房地产价值-建安工程费-勘察设计和前期工程费-专业费用-管理费用-不可预见费用-销售费用-投资利息-物业专项维修资金-投资利润-销售税费-土地增值税-购买估价对象应负担的税费

应补地价及税费根据《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕



9号)，再结合《深圳市地价测算规则》附表（2020年修订稿）测算。

拆迁成本根据《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）文件及市场情况计算。

### （1）运用剩余法测算设定为国有出让土地在规划条件下熟地价

#### 1、基本原理及计算公式

剩余法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到估价期日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价采用剩余法的静态分析法进行测算，计算公式为：

国有出让土地在规划条件下熟地价=开发完成后的房地产价值-开发成本-专业费用-管理费用-不可预见费用-销售费用-投资利息-物业专项维修资金-投资利润-销售税费-土地增值税-购买估价对象应负担的税费

#### 2、确定估价对象的最佳开发利用方式

根据委托方介绍及提供的规划设计指标，设定估价对象按以下方式进行开发建设。

①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。

②项目的定位：估价对象所处位置周边土地利用类型多为商业、住宅用地、工业用地，周边自然环境较好，景观资源较好，距离区域中心较近，周边各项配套设施较完善。根据估价对象所处的位置及周边区域状况，估价人员认为估价对象开发成住宅、商业、厂房、宿舍容易被市场接受。根据容积率、建筑密度设定估价对象二类居住用地开发为超高层建筑物，建筑结构为钢筋混凝土结构，住宅总楼层40-45层，商业设置为1层，地下室设置为3层；普通工业用地开发为高层建筑物，建筑结构为钢筋混凝土结构，厂房总楼层25-30层，宿舍总楼层25-30层，商业设置为1层，地下室设置为3层。

③估价对象完工状况设定：根据估价对象所在区域周边新建小区的销售情况及当地购房习惯，设定估价对象开发完成后的装修标准为公共部分装修较好（楼盘外墙为涂料，公共部分地面抛光砖、内墙乳胶漆、瓷片墙裙，天花乳胶漆，电梯间地面墙面均为抛光砖，楼梯为地板砖等），住宅、宿舍室内为精装修，厂房室内为简单装修，商业室内为毛坯，幼儿园、公共配套室内带装修。并以此标准测算物业完工价值及投资成本。

④开发周期及销售周期：上述设定项目的总建筑面积为474,006平方米，可售面积为291,328.58平方米（已扣除私人回迁物业）。项目开发期从估价期日至开发完成时。根据周边房地产开发的平均周期情况，结合估价对象的建设规模、用地面积等因素，设定估价对象的开



发周期为3年。根据一般商品房项目开发的情况，一般项目开发建设后的某阶段即可进行预售，设定估价对象销售结束期统一为工程竣工验收时全部销售完毕。

⑤销售价格的开发期内保持平稳，开发成本、销售价格以同区域、同类型以及同等规模的建筑物的平均开发成本和销售价格作为参考标准。

⑥本次采用自愿转让开发前提，采用静态方法进行计算。

### 3、开发完成后的房地产价值

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。

#### 3.1 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> ）	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 <sup>2</sup> ）	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/m<sup>2</sup>）（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/m<sup>2</sup>。

同理，采用市场比较法测算可得宿舍的销售价格为21,000元/m<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup> ）	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 <sup>2</sup> ）	21,136	21,809	21,227
权重	1/3	1/3	1/3
算术平均值（元/m <sup>2</sup> ） （取整至千位）	21,000		



### 3.2 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/m²)
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/m<sup>2</sup>(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)中印花税法目税率表规定，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，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《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 <sup>2</sup>
空置率	S			5%	
年有效毛收入	I	$I = P \times (1 - S) \times 12$		627.00	元 / m <sup>2</sup>
年经营成本	E	$E = a + b + c + d + e + f + l + h + j$		125.17	元 / m <sup>2</sup>
房产税	a	年有效毛收入 ÷ (1 + 征收率) × 12%	0.12	71.66	元 / m <sup>2</sup>
增值税	b	年有效毛收入 ÷ (1 + 征收率) × 5%	0.05	29.86	元 / m <sup>2</sup>
城市维护建设 税	c	增值税 × 7%	0.07	2.09	元 / m <sup>2</sup>
教育费附加 (含地方)	d	增值税 × 5%	0.05	1.49	元 / m <sup>2</sup>
印花税	e	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	0.63	元 / m <sup>2</sup>
管理费	l	年有效毛收入 × 2%	0.02	12.54	元 / m <sup>2</sup>
维修费	h	年有效毛收入 × 1%	0.01	6.27	元 / m <sup>2</sup>
保险费	j	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	0.63	元 / m <sup>2</sup>
押金年收益	K	押金 × 年利率 (押金按2个月计 算)		1.57	元 / m <sup>2</sup>
年租金净收益	A	$A = (I - E) + K$		503.40	元 / m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>。

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/m<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
年经营成本	E	$E=a+b+c+d+e+f+l+h+j$		352.73	414.17	元 / m <sup>2</sup>
房产税	a	年有效毛收入 ÷ (1+征收率) × 12%	0.12	201.94	237.12	元 / m <sup>2</sup>
增值税	b	年有效毛收入 ÷ (1+征收率) × 5%	0.05	84.14	98.80	元 / m <sup>2</sup>
城市维护建设税	c	增值税 × 7%	0.07	5.89	6.92	元 / m <sup>2</sup>
教育费附加 (含地方)	d	增值税 × 5%	0.05	4.21	4.94	元 / m <sup>2</sup>
印花税	e	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	1.77	2.07	元 / m <sup>2</sup>
管理费	l	年有效毛收入 × 2%	0.02	35.34	41.50	元 / m <sup>2</sup>
维修费	h	年有效毛收入 × 1%	0.01	17.67	20.75	元 / m <sup>2</sup>
保险费	j	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	1.77	2.07	元 / m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
年租金净收益	A	$A=(I-E)+K$		1,418.69	1,665.82	元 / m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

则地块开发完成后物业预期销售价值为8,702,557,930元, 详见下

表:

物业用途	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	私人返还面积 (m <sup>2</sup> )	可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	销售单价 (元/m <sup>2</sup> )	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）。

#### 4、建安工程费

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：

项目名称	底商	住宅	配套沿街商业	厂房	配套宿舍	地下室	配套用房
土建	2046	2046	1775	1775	1705	2500	965
给排水	44	56	44	44	56		28
强电	200	140	200	200	140		160
弱电	74	74	74	74	74		74
消防	175	63	175	175	63		30
燃气	—	30	—	—	30		—
电梯工程	—	130	—	162.5	130		—
空调工程	—	—	—	277.5	—		—
室外配套	140	120	140	140	120		120
玻璃幕墙	—	—	—	208.33	—		—
公共部位装饰	175	50	175	175	50		150
室内装饰	—	800	—	450	600		250
合计 (元/m²)	2854	3509	2583	3681.33	2968	2500	1777
指数 (2024年7月)	1.7608	1.7608	1.7098	1.7098	1.7608	1.7608	1.7505
造价 (元/m²)	5,025	6,179	4,416	6,294	5,226	4,402	3,111
建筑面积 (m²)	5,500.00	182,396.00	9,990.00	93,177.00	20,293.00	139,860.00	22,790.00
总造价 (元)	27,639,278	1,126,960,535	44,119,970	586,487,535	106,052,322	615,663,720	70,891,451

备注：住宅总楼层40-45层，该部分土建工程造价按一般水平上浮20%。

建安工程费总价合计为2,577,814,811元。



## 5、勘察设计和前期工程费

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。综合分析，本次评估取为建安安装工程费的5%。

$$\begin{aligned}\text{勘察设计和前期工程费} &= \text{建安工程费} \times 5\% \\ &= 2,577,814,811 \times 5\% = 128,890,741 \text{ (元)}\end{aligned}$$

## 6、专业费用

包括招标代理费、工程监理费、竣工验收费、房产测绘费及其他。本次评估取该项费用为建安工程费的4%。

$$\text{专业费用} = \text{建安工程费} \times 4\% = 2,577,814,811 \times 4\% = 103,112,592 \text{ (元)}$$

## 7、管理费

管理费用是指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包含房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。依据估价经验，取建安工程费的4%。

$$\begin{aligned}\text{管理费用} &= \text{建安工程费} \times 4\% = 2,577,814,811 \times 4\% = 103,112,592 \\ &\text{(元)}\end{aligned}$$

## 8、不可预见费

根据深圳市同类项目不可预见费的情况，结合项目实际状况，取不可预见费为建安工程费的5%。

$$\begin{aligned}\text{不可预见费} &= \text{建安工程费} \times 5\% = 2,577,814,811 \times 5\% = 128,890,741 \\ &\text{(元)}\end{aligned}$$

## 9、销售费用

是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、推广费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者



销售代理费用等。本次评估取开发完成后价值的3%计算。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{开发完成后价值} \times 3\% = 8,702,557,930 \times 3\% \\ &= 261,076,738 \text{ (元)}\end{aligned}$$

## 10、投资利息

指在房地产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。包括土地取得成本、开发成本、管理费用和销售费用的利息。根据项目情况建设期取3年，利率R按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率基础上上浮一定比例按5.14%计算，设地价为V，则：

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= (\text{地价} + \text{取得土地的税费}) \times [(1+R)^N - 1] + (\text{建安工程费} + \text{勘察设计和前期工程费} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{不可预见费用} + \text{销售费用}) \times [(1+R)^{N/2} - 1] \\ &= (V + 0.0305V) \times [(1+5.14\%)^3 - 1] + (2,577,814,811 \\ &\quad + 128,890,741 + 103,112,592 + 103,112,592 + 128,890,741 \\ &\quad + 261,076,738) \times [(1+5.14\%)^{3/2} - 1] = 0.1672V + 257,898,243 \\ &\quad \text{(元)}\end{aligned}$$

## 11、销售税费

销售税费主要包括增值税及附加、印花税等，具体税种及计算依据如下：

A、增值税：在销售过程中支出的销售税费：从2016年5月1日起营业税改征增值税。根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号附件2）第十条规定“房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。”及《营业税改征增值税试点实施



办法》（财税〔2016〕36号附件1）第十五条第二款规定“提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为11%”的规定，城市建设税率7%，教育费附加5%，印花税0.05%，又根据《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号），增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。增值税计算公式如下：

$$\text{增值税应纳税额} = \text{销项税额} - \text{进项税额}$$

B、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加：根据《城市维护建设税暂行条例》、《国务院征收教育附加费的暂行规定》、《财政部关于统一地方教育附加费政策有关问题的通知》，广东省房地产企业的城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率分别为7%、3%、2%，计税基础为缴纳的增值税、营业税、消费税的单位和個人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）征收，应纳费额=实际缴纳增值税、消费税、营业税合计税额×征收率。

C、印花税：根据《中华人民共和国印花税法》及其实施细则的规定在预售商品房时，如签订商品房销售合同或商品房预售合同的，应在签订合同时，按合同所记载金额的万分之五计税贴花或按月汇总缴纳印花税。

$$\begin{aligned} \text{增值税} &= (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \times 9\% / (1+9\%) - \text{建安费用} \times 9\% / (1+9\%) - (\text{前期费用} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{不可预见费用} + \text{销售费用}) \times 6\% / (1+6\%) = 464,670,278 - 0.0826V \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\text{城市维护建设税} = \text{增值税} \times 7\% = 32,526,919 - 0.0058V \text{ (元)}$$

$$\text{教育费附加} = \text{增值税} \times 5\% = 23,233,514 - 0.0041V \text{ (元)}$$

印花税=销售收入 $\times$ 0.05%=4,351,279（元）

销售税费合计为：524,781,990-0.0925V（元）

## 12、土地增值税

根据深圳市地方税务局《关于调整我市土地增值税预征率的公告》（深地税告〔2010〕6号），普通标准住宅按销售收入2%预征，别墅为4%，其他类型房产为3%。

土地增值税=住宅开发完成后价值（不含税） $\times$ 2%+街铺底商开发完成后价值（不含税） $\times$ 3%

$$\begin{aligned} &= (6,189,326,380+426,153,000) \div 1.09 \times 2\% + (247,500,000 \\ &+ 449,550,000+1,390,028,550) \div 1.09 \times 3\% \\ &= 178,827,472 \text{（元）} \end{aligned}$$

## 13、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价标准按照市住房和城乡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。本次按建筑安装工程费的2%计算，物业专项维修资金为51,556,296元。

## 14、投资利润

经分析深圳市同类房地产项目的利润情况，税前成本利润率一般在25%-35%的水平，房地产的利润率关键要看市场供求状况和项目的定位等方面的影响。根据对深圳市开发楼盘的分析，考虑区域房地产实际市场情况、估价对象开发面积，以及对开发商资金、管理及技术实

力等要求，结合项目定位、项目规模和开发周期，本次取开发商的合理成本利润率为开发成本的25%，则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{地价} + \text{取得土地的税费} + \text{建安工程费} + \text{勘察设计和前期} \\ &\text{工程费} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{不可预见费} + \text{销售费用} + \text{投资利息}) \times 25\% \\ &= (V + 0.0305V + 2,577,814,811 + 128,890,741 + 103,112,592 \\ &\quad + 103,112,592 + 128,890,741 + 261,076,738 + 0.1672V + 257,898,243) \\ &\quad \times 25\% \\ &= 890,199,115 + 0.2994V \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### 15、买方购买土地应负担的税费

购买税费包括契税及印花税，其中契税为总地价的3%，印花税为购买地价的0.05%，即：

$$\text{买方购买土地应负担的税费} = \text{总地价} \times (3.0\% + 0.05\%) = 0.0305V。$$

#### 16、计算地价

国有出让土地在规划条件下熟地价 = 开发完成后的房地产价值 - 建安工程费 - 勘察设计和前期工程费 - 专业费用 - 管理费用 - 不可预见费用 - 销售费用 - 投资利息 - 物业专项维修资金 - 投资利润 - 销售税费 - 土地增值税 - 购买估价对象应负担的税费

$$\begin{aligned} &= 8,702,557,930 - 2,577,814,811 - 128,890,741 - 103,112,592 - \\ &103,112,592 - 128,890,741 - 261,076,738 - (0.1672V + 257,898,243) - \\ &(524,781,990 - 0.0925V) - 178,827,472 - 51,556,296 \\ &- (890,199,115 + 0.2994V) - 0.0305V \end{aligned}$$

$$V = 2,489,247,187 \text{ (元)}$$

即估价对象熟地价为2,489,247,187元。





剩余法测算明细表

序号	项目	数值 (元)	说明
①	开发完成后价值	8,702,557,930	采用比较法、收益法测算
②	建筑安装工程费	2,577,814,811	根据深圳市工程造价市场价格水平确定
③	勘察设计和前期工程费	128,890,741	②×5%
④	专业费用	103,112,592	②×4%
⑤	管理费用	103,112,592	②×4%
⑥	不可预见费	128,890,741	②×5%
⑦	销售费用	261,076,738	①×3%
⑧	投资利息	674,100,373	开发期3年, 利率5.14%
⑨	销售税费	294,526,625	含增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税
⑩	土地增值税	178,827,472	住宅类2%、非住宅3%
⑪	物业专项维修资金	51,556,296	含增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税
⑫	开发利润	1,635,479,723	成本利润率25%
⑬	购地税费	75,922,039	契税3%, 印花税0.05%
⑭	熟地价	2,489,247,187	①-②至⑬
⑮	楼面地价	7,450	⑭÷计容建筑面积

(2) 应补地价及税费

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%。

相关方法测算参数及简要过程见下表：



### 1.住宅剩余法

序号	项目	数值(元)	说明
①	开发完成后价值	11,831,528,000	采用比较法测算
②	建筑安装工程费	2,610,314,049	根据深圳市工程造价市场价格水平确定
③	勘察设计和前期工程费	130,515,702	②×5%
④	专业费用	104,412,562	②×4%
⑤	管理费用	104,412,562	②×4%
⑥	不可预见费	130,515,702	②×5%
⑦	销售费用	354,945,840	①×3%
⑧	投资利息	946,556,625	建设期3年, 利率5.14%
⑨	销售税费	431,102,453	含增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税
⑩	土地增值税	217,092,257	不含税销售收入×2%
⑪	物业专项维修资金	52,206,281	根据政策计算
⑫	投资利润	2,568,690,410	成本利润率30%
⑬	购地税费	123,739,242	契税3%, 印花税0.05%
⑭	熟地价	4,057,024,317	①-②至⑬
⑮	楼面地价	12,141	⑭÷建筑面积



## 2. 首层商业剩余法

序号	项目	数值（元）	说明
①	开发完成后价值	14,011,020,000	采用收益法测算
②	开发成本	2,251,219,701	根据深圳市工程造价 市场价格水平确定
③	勘察设计和前期工程费	112,560,985	②×5%
④	专业费用	90,048,788	②×4%
⑤	管理费用	90,048,788	②×4%
⑥	不可预见费	112,560,985	②×5%
⑦	销售费用	420,330,600	①×3%
⑧	投资利息	1,179,401,629	建设期3年，利率 5.14%
⑨	销售税费	522,609,363	含增值税、城市维护 建设税、教育费附 加、印花税
⑩	土地增值税	385,624,404	不含税销售收入×2%
⑪	物业专项维修资金	45,024,394	根据政策计算
⑫	投资利润	3,013,286,447	成本利润率30%
⑬	购地税费	171,318,068	契税3%，印花税0.05%
⑭	熟地价	5,616,985,846	①-②至⑬
⑮	楼面地价	16,810	⑭÷建筑面积



### 3.工业剩余法

序号	项目	数值（元）	说明
①	开发完成后价值	4,203,306,000	采用收益法测算
②	开发成本	2,646,335,084	根据深圳市工程造价 市场价格水平确定
③	勘察设计和前期工程 费	132,316,754	②×5%
④	专业费用	105,853,403	②×4%
⑤	管理费用	105,853,403	②×4%
⑥	不可预见费	132,316,754	②×5%
⑦	销售费用	0	不考虑
⑧	投资利息	317,180,016	建设期3年，利率 5.14%
⑨	销售税费	0	不考虑
⑩	土地增值税	0	不考虑
⑪	物业专项维修资金	0	不考虑
⑫	投资利润	311,349,501	成本利润率30%
⑬	购地税费	13,380,964	契税3%，印花税0.05%
⑭	熟地价	438,720,122	①-②至⑬
⑮	楼面地价	1,313	⑭÷建筑面积



#### 4.住宅标定地价系数修正法

项目名称	可比案例A	可比案例B	可比案例C
宗地位置	深圳市龙岗区 G06107-0799号地块	深圳市龙岗区 G04501-0124号地块	深圳市龙岗区 G06101-0236号地块
可比案例价格（元/m <sup>2</sup> ）	19,278	19,337	20,875
用途修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数	100/100	100/100	100/100
剩余年期修正系数	100/100	100/100	100/100
区域因素修正系数	100/95.00	100/90.00	100/102.00
个别因素修正系数	100/100.37	100/105.91	100/102.34
综合修正系数	104.88%	104.91%	95.80%
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）	20,219	20,286	19,998
算术平均值（元/m <sup>2</sup> ）	20,168		

#### 5.首层商业标定地价系数修正法

项目名称	可比案例A	可比案例B	可比案例C
宗地位置	深圳市龙岗区G06107-0600号地块	深圳市龙岗区 G06107-4号地块	深圳市龙岗区 G06310-2号地块
可比案例价格（元/m <sup>2</sup> ）	19,747	19,215	18,108
用途修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数	100/100	100/100	100/100
剩余年期修正系数	100/100	100/100	100/100
区域因素修正系数	100/100.00	100/100.00	100/100.00
个别因素修正系数	100/100.00	100/96.00	100/96.00
综合修正系数	100.00%	104.17%	104.17%
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）	19,747	20,016	18,863
算术平均值（元/m <sup>2</sup> ）	19,542		

## 6. 工业标定地价系数修正法

项目名称	可比案例A	可比案例B	可比案例C
宗地位置	深圳市龙岗区 G06105-0247号地块	深圳市龙岗区 G06302-3号地块	深圳市龙岗区 G06107-0087号地块
可比案例价格 (元/m <sup>2</sup> )	1,109.0	1,003.0	992.0
土地用途	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数	100/100	100/100	100/100
剩余年期修正系数	100/100	100/100	100/100
区域因素修正系数	100/100.00	100/100.00	100/100.00
个别因素修正系数	100/98.00	100/98.00	100/94.00
综合修正系数	102.04%	102.04%	106.38%
比准价格(元/m <sup>2</sup> )	1,132	1,023	1,055
算术平均值 (元/m <sup>2</sup> )	1,070		

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/m <sup>2</sup> )	权重	市场价格 (元/m <sup>2</sup> )
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 /m²）	建筑面积（m²）		基础修正系数							留用地项 目修正	单位地 价 （元/ m²）	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	权益容积	182,396	1	1	1	1	1	1	1	0.02	355	64,750,580
		共享容积	0	1	1	1	1	1	1	1	0.2	0	0
底商	18,722	权益容积	5,500	1	1.0889	1	1	1	1	1	0.02	408	2,244,000
		共享容积	0	1	1.0889	1	1	1	1	1	0.2	0	0
工业 厂房	1,143	权益容积	93,177	1	1.1876	5	1	1	1	1	0.01	68	6,336,036
		共享容积	0	1	1.1876	5	1	1	1	1	0.01	0	0
配套 商业	18,722	权益容积	9,990	1	1.0476	1	1	1	1	1	0.02	392	3,916,080
		共享容积	0	1	1.0476	1	1	1	1	1	0.2	0	0
配套 宿舍	17,760	权益容积	20,293	0.6	0.9438	1	1	1	1	1	0.02	201	4,078,893
		共享容积	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。



### (3) 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57,545.37平方米（不含提前拆除部分，以下同），构筑（附属）物共761项（不含提前拆除部分，以下同），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 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup>进行补助，住宅类房屋按40元/m<sup>2</sup>进行补助，办公类房屋按40元/m<sup>2</sup>进行补助，商业类房屋按60元/m<sup>2</sup>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 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup>、厂房及配套（含擅改商）月租金为20元/m<sup>2</sup>。

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 <sup>2</sup> )	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup>。

停产停业损失补偿费

权属	功能	补偿面积 (m <sup>2</sup> )	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup>。

#### 擅改商适当补偿

权属	功能	补偿面积 (m <sup>2</sup> )	商业月租金 (元/m <sup>2</sup> )	工业月租金 (元/m <sup>2</sup> )	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		22,049.46		—	—	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的快速实施，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的顺利进行，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<sup>2</sup>。

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 <sup>2</sup> )	费用标准 (元/m <sup>2</sup> )	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。



拆迁补偿费用合计为541,549,590元。

### 拆迁补偿费用汇总

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	

#### (4) 地价测算(毛地价值)

土地价值(毛地) = 土地价值(熟地) - 应补地价及税费 - 拆迁补偿  
 $= 2,489,247,187 - 83,806,019 - 541,549,590 = 1,863,891,578$  (元)

折合地面单价 = 土地价值(毛地) ÷ 用地面积

$= 1,863,891,578 \div 62,225.80$

$= 29,954$  (元/平方米)

折合楼面单价 = 土地价值(毛地) ÷ 建筑面积

$= 1,863,891,578 \div 334,146$

$= 5,578$  (元/平方米)

#### 四、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员在综合考虑土地现状因素并依据土地估价的基本原则、理论和方法，同时在掌握土地市场交易资料和充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素的基础上，按照土地估价程序，按照土地估价程序，采用剩余法进行估价测算，评估出的委估宗地在本次地价定义条件下的土地使用权市场价格如下：

土地总面积：**62,225.8**平方米

土地总价格：**1,863,891,578**元

总地价大写人民币：**壹拾捌亿陆仟叁佰捌拾玖万壹仟伍佰柒拾捌元整**

社区留用地价值详见表1-1《土地估价结果一览表》





## 第四部分 附件

附件一：地块位置图

附件二：地块相关照片

附件三：《评估咨询委托说明》复印件

附件四：《市规划和自然资源局龙岗管理局关于吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目土地及建筑相关信息的复函》复印件

附件五：《市规划和自然资源局龙岗管理局关于吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目土地及建筑相关信息的复函》复印件

附件六：《三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程地界测绘报告》复印件

附件七：估价机构营业执照复印件

附件八：土地估价机构信用等级证书与备案情况的函复印件

附件九：签字土地估价师证书复印件





## 地块相关照片



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



项目现状照片



## 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 m<sup>2</sup>。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 m<sup>2</sup>、水平投影面积 58,329.66 m<sup>2</sup>、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 <sup>2</sup> ）
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
2			附属物	14	项
3			构筑物	188	项
4		私人	简易建筑	5864.79	m <sup>2</sup>
5			附属物	7	项
6			构筑物	58	项
7			提前拆除简易建筑	204.88	m <sup>2</sup>
8			提前拆除构筑（附属）物	97	项
1					
1	松源头股份	三鸟市场	简易建筑	27233.63	m <sup>2</sup>
2			附属物	24	项
3			构筑物	55	项
4		1+6 地块	简易建筑	7419.11	m <sup>2</sup>
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 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	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、拆迁成本由合作方承担。

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。

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

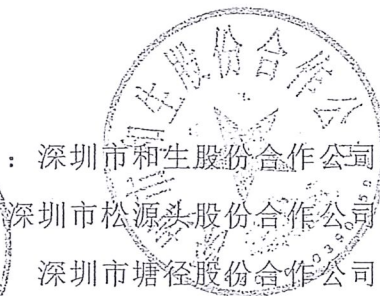
1、对本项目涉及的留用用地在规划条件下的土地使用权价格进行评估，按整体出具评估报告；

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

# 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

---

## 市规划和自然资源局龙岗管理局关于吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目土地及建筑相关信息的复函

吉华街道办事处：

你办《吉华街道办事处关于申请核查吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目土地及建筑相关信息的函》（龙吉街函〔2023〕405号）收悉。经研究，现我局函复如下：

### 一、规划建设用地情况

（一）根据你办提供的项目用地范围图，三联社区土地整备利益统筹项目用地面积为814390.98平方米。经核，该项目范围内依据经批准的城市总体规划、土地利用总体规划、生效法定图则及市级以上公共管理与服务设施用地、交通设施用地、公用设施用地选址确定的规划建设用地811842.15平方米（详见规划建设用地分布图）。

（二）位于违法建筑空间管控专项行动图斑内的土地情况请你办向土地整备等相关部门核查。

### 二、土地权属情况

（一）经核我局现有的征转地数据，截至2023年11月15日，该项目范围内涉及征、转、收地或拆迁安置补偿协议用地9700.63平方米。

（二）经核我局现有的非农建设用地台账，截至2023年11月15日，该项目范围内涉及已批非农建设用地25.85

---



平方米（村民统建住宅用地）。

（三）经核，该项目范围内涉及已出让国有土地 90010.5 平方米（详见土地权属分布图）。

（四）经核，该项目范围内涉及公共项目用地情况如下：  
涉及深圳机场至大亚湾城际深圳机场至坪山段工程（龙岗段）（选址编号：用字第 440307202100040 号，建设单位：深圳市地铁集团有限公司）4640.05 平方米、龙岗区布吉三环路市政工程（用地方案编号：2014-00A-0012）用地单位：深圳市交通公用设施建设中心）16321.70 平方米、三环路（隧道部分）（用地方案编号：2014-00A-0011）用地单位：深圳市交通公用设施建设中心）17077.09 平方米、“南坪快速路龙景立交用地（用地方案编号：2006-520-001）用地单位：深圳高速公路股份有限公司）12.21 平方米、110KV 径北输变电工程（用地方案编号：2009-00A-0018）用地单位：广东电网公司深圳供电局）3999.33 平方米、三联污水泵站（用地方案编号：2007-00A-0025）用地单位：深圳市水污染治理指挥部办公室）545.11 平方米、水官高速公路扩建工程（用地方案编号：2010-00U-0002）用地单位：深圳市交通运输委员会龙岗交通运输局）650.08 平方米、厦深铁路深圳段（隧道段）（用地方案编号：2009-00D-0033）用地单位：厦深铁路广东有限公司）498.18 平方米、（用地方案编号：）用地单位：）平方米、广深铁路（用地方案编号：2007-32B-0001）用地单位：广深铁路股份有限公司）87990.71 平方米。

（五）经核，该项目范围用地与 G06105-0261、G06106-0376 等 138 宗地有重叠，请你办进一步向辖区不动

产登记部门、规划土地监察部门查询该 138 宗地的不动产登记信息、农村城市化历史遗留违法建筑处理证明等相关权属情况（详见二维地籍信息系统核查结果）；

（六）经核，项目范围内不涉及紫线，不涉及已公布历史风貌区和历史建筑，不涉及历史风貌区和历史建筑调查对象；涉及林地 162090.82 平方米；涉及湿地 4089.4294 平方米；不涉及天然林；不涉及在册古树名木保护范围，不涉及在册古树后续资源保护范围，不涉及古树群；不涉及自然保护区；不涉及造林绿化图斑。

（七）该项目范围内由交通、水务、城管等相关单位管理的国有土地，请你办分别向相关单位查询；对于你办负责管理的国有土地，请辖区街道办自行梳理。

本核查仅作为土地信息初步核查结果，不作为土地权属认定依据。

此复。

- 附件：1. 规划建设用地分布图  
2. 土地权属分布图  
3. 二维地籍信息系统核查结果



（联系人：陈宝华，联系电话：28918161）

# 深圳市龙岗区规划土地监察局

---

## 龙岗区规划土地监察局关于协助核查吉华街道 三联社区土地整备利益统筹项目 有关情况的复函

吉华街道办：

贵办发来《吉华街道办事处关于核查吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目有关情况的函》收悉。经研究，现将有关情况函复如下：

一、根据深圳市规划和自然资源局龙岗管理局移交我局“两规”电子图斑数据核查，吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内涉及“两规”已办结项目3宗（详见附件）。

鉴于以往核查工作中发现“两规”电子台账数据存在不完整可能性，与辖区街道保管的“两规”原始纸质档案存在差异现象，项目范围内“两规”处理数据情况建议贵办在后期工作中需进一步结合多方实际核查情况作最终认定。

二、经核查，吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内不涉及已出具《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》的历史遗留建筑用地范围。



三、经核查,吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内不涉及我局已批准的已出让土地上临时建筑,相关临时用地审批职权已移交市规划和自然资源局龙岗管理局,相关业务请函询市规划和自然资源局龙岗管理局。

四、由于我局不掌握项目实施范围内建筑物的行政处罚记录及执行情况,请贵办径向你街道规划土地监察队核实。

专此函复。

附件:吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内涉两  
规宗地情况



(联系人:庄晓璇,联系电话:28418524)

# 三联土地整备利益统筹项目 测绘查丈工程

## 地界测绘报告

项目名称:	三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程
地块编号:	SLHS-01
权利人:	深圳市和生股份合作公司
委托单位:	深圳市领瑞实业发展有限公司

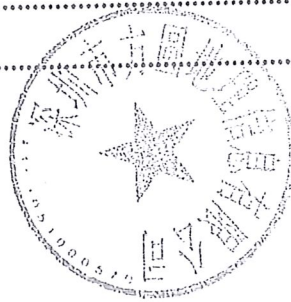
深圳市方圆地理信息有限公司

2024年12月10日



## 目 录

一、项目概况.....	1
二、作业依据.....	1
三、测量坐标系统和高程基准.....	1
四、测量设备和人员.....	1
五、测量过程及方法.....	2
六、测量成果.....	2
七、测绘成果质量检查.....	2





## 2、测量人员

本项目投入测量工程师 2 人，检查人员 1 人。

# 五、测量过程及方法

## 1、测量过程：

我公司于 2024 年 10 月 29 日进场对深圳市和生股份合作公司用地范围进行地界测绘工作，外业完成后将点位利用南方 CASS9.0 展点成图并采用坐标解析法计算出深圳市和生股份合作公司用地范围面积。

## 2、测量方法：

利用网络 RTK 的方法进行点位坐标测量。

深圳市已经建立连续运行卫星定位服务系统“SZCORS”。该系统实时定位精度可达到平面 3cm，垂直 5cm。测区天空开敞，覆盖较少，SZCORS 信号良好，能保证 GNSS-RTK 的测量精度。

在 GNSS-RTK 点位坐标测量前，设置坐标系统、中央子午线、投影高等参数，利用测区周边的等级控制点进行检测，检测结果合格后，再进行点位坐标测量。坐标测量平面收敛阈值 $\leq 2\text{cm}$ ，测量 2 测回，取平均值作为点位坐标成果。

地块面积采用坐标解析法计算。根据测量的地块界线坐标，利用南方 CASS9.0 展点成图，使用 CASS9.0 的面积计算功能进行面积计算。

# 六、测量成果

- 1、地块范围线界址点坐标表（详见附件一）；
- 2、地块范围线界址点放样示意图（详见附件二）。

# 七、测绘成果质量检查

测绘成果经“过程检查”和“最终检查”，存在的问题进行了修改，测绘成果合格。点位坐标测量精度达到二类界址点精度。

地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
51	J51	2504279.542	511771.997	76	J76	2504491.083	511568.563
52	J52	2504279.679	511771.621	77	J77	2504493.241	511583.715
53	J53	2504281.298	511768.240	78	J78	2504493.472	511572.545
54	J54	2504286.716	511756.664	79	J79	2504527.379	511515.068
55	J55	2504290.001	511749.872	80	J80	2504532.002	511513.333
56	J56	2504290.016	511749.741	81	J81	2504516.304	511507.549
57	J57	2504278.968	511694.272	82	J82	2504508.083	511488.717
58	J58	2504289.900	511660.881	83	J83	2504481.487	511489.554
59	J59	2504346.730	511845.179	84	J84	2504560.702	511502.565
60	J60	2504364.099	511830.189	85	J85	2504579.225	511495.615
61	J61	2504379.856	511772.851	86	J86	2504579.521	511495.432
62	J62	2504356.075	511822.404	87	J87	2504581.472	511494.767
63	J63	2504347.591	511833.735	88	J88	2504596.240	511489.224
64	J64	2504381.568	511769.283	89	J89	2504611.009	511483.792
65	J65	2504407.296	511772.506	90	J90	2504611.287	511483.681
66	J66	2504408.235	511768.783	91	J91	2504611.321	511483.572
67	J67	2504385.718	511760.635	92	J92	2504616.894	511480.258
68	J68	2504480.951	511684.057	93	J93	2504577.705	511494.436
69	J69	2504510.856	511725.392	94	J94	2504711.655	511410.471
70	J70	2504510.384	511718.134	95	J95	2504725.215	511398.488
71	J71	2504491.031	511690.304	96	J96	2504756.510	511386.669
72	J72	2504492.239	511632.015	97	J97	2504756.809	511386.461
73	J73	2504488.624	511653.946	98	J98	2504719.080	511400.631
74	J74	2504474.046	511518.482	99	J99	2503201.521	511222.895
75	J75	2504479.228	511556.358	100	J100	2503202.800	511222.777

地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
151	J151	2504100.741	511935.115	176	J176	2504093.774	511969.358
152	J152	2504101.727	511931.334	177	J177	2503948.408	511281.727
153	J153	2504102.769	511926.857	178	J178	2503946.755	511282.439
154	J154	2504104.309	511924.536	179	J179	2503946.083	511280.878
155	J155	2504107.263	511923.879	180	J180	2503947.736	511280.166
156	J156	2504115.437	511925.562	181	J181	2503856.532	511275.044
157	J157	2504122.260	511928.101	182	J182	2503865.335	511270.604
158	J158	2504127.702	511927.773	183	J183	2503867.465	511274.827
159	J159	2504133.510	511928.881	184	J184	2503858.661	511279.267
160	J160	2504138.058	511920.904	185	J185	2503746.297	511290.334
161	J161	2504142.006	511921.012	186	J186	2503747.367	511292.527
162	J162	2504141.862	511926.313	187	J187	2503745.596	511293.391
163	J163	2504140.250	511931.516	188	J188	2503744.877	511291.917
164	J164	2504138.522	511936.274	189	J189	2503745.704	511291.513
165	J165	2504136.818	511935.655	190	J190	2503745.353	511290.794
166	J166	2504118.896	511938.589	191	J191	2503802.052	511181.470
167	J167	2504116.181	511939.049	192	J192	2503830.330	511238.661
168	J168	2504114.611	511937.572	193	J193	2503812.312	511247.570
169	J169	2504107.476	511932.436	194	J194	2503784.034	511190.379
170	J170	2504105.890	511932.478	195	J195	2503852.481	511136.737
171	J171	2504104.111	511936.543	196	J196	2503842.215	511117.031
172	J172	2504101.537	511944.062	197	J197	2503848.161	511113.933
173	J173	2504098.677	511952.318	198	J198	2503866.291	511148.734
174	J174	2504098.253	511959.743	199	J199	2503862.433	511150.744
175	J175	2504095.423	511966.098	200	J200	2503860.968	511149.804



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
251	J251	2503969.681	510915.225	276	J276	2503993.614	510932.046
252	J252	2503983.638	510909.156	277	J277	2503993.606	510932.028
253	J253	2503983.630	510909.137	278	J278	2503991.184	510932.999
254	J254	2503983.988	510908.982	279	J279	2503990.781	510935.618
255	J255	2503984.111	510909.266	280	J280	2503994.998	510936.221
256	J256	2503983.983	510909.322	281	J281	2503995.001	510936.201
257	J257	2503986.144	510914.292	282	J282	2503995.397	510936.257
258	J258	2503986.273	510914.237	283	J283	2503995.340	510936.653
259	J259	2503986.444	510914.631	284	J284	2503995.212	510936.635
260	J260	2503986.316	510914.687	285	J285	2503994.610	510940.842
261	J261	2503988.055	510918.685	286	J286	2503999.748	510941.577
262	J262	2503988.183	510918.629	287	J287	2503999.751	510941.557
263	J263	2503988.355	510919.024	288	J288	2504000.206	510941.622
264	J264	2503988.226	510919.079	289	J289	2504000.141	510942.077
265	J265	2503989.973	510923.096	290	J290	2503999.993	510942.056
266	J266	2503990.101	510923.040	291	J291	2503998.513	510952.411
267	J267	2503990.277	510923.444	292	J292	2503998.671	510952.434
268	J268	2503990.148	510923.499	293	J293	2503998.605	510952.899
269	J269	2503991.927	510927.589	294	J294	2503998.446	510952.876
270	J270	2503992.055	510927.534	295	J295	2503997.834	510957.163
271	J271	2503992.227	510927.928	296	J296	2503997.992	510957.185
272	J272	2503992.098	510927.984	297	J297	2503997.947	510957.502
273	J273	2503993.678	510931.615	298	J298	2503997.274	510957.406
274	J274	2503993.806	510931.559	299	J299	2503997.285	510957.327
275	J275	2503993.954	510931.899	300	J300	2503991.583	510956.512

地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
351	J351	2503788.480	511272.938	376	J376	2503760.486	511268.830
352	J352	2503752.295	511169.952	377	J377	2503762.198	511272.312
353	J353	2503749.265	511171.450	378	J378	2503740.595	511282.928
354	J354	2503754.739	511182.521	379	J379	2503724.616	511250.412
355	J355	2503751.233	511184.254	380	J380	2503722.058	511251.669
356	J356	2503751.765	511185.330	381	J381	2503720.609	511248.721
357	J357	2503741.591	511190.360	382	J382	2503718.279	511249.867
358	J358	2503741.059	511189.284	383	J383	2503719.707	511252.825
359	J359	2503703.579	511207.813	384	J384	2503720.454	511254.346
360	J360	2503694.698	511189.849	385	J385	2503714.253	511257.394
361	J361	2503745.857	511164.557	386	J386	2503712.075	511252.904
362	J362	2503747.648	511168.178	387	J387	2503709.205	511254.296
363	J363	2503750.678	511166.680	388	J388	2503708.132	511252.082
364	J364	2503813.875	511131.020	389	J389	2503711.002	511250.690
365	J365	2503841.083	511117.662	390	J390	2503708.370	511245.265
366	J366	2503849.937	511135.696	391	J391	2503714.572	511242.217
367	J367	2503822.729	511149.053	392	J392	2503715.320	511243.738
368	J368	2503768.078	511198.279	393	J393	2503720.166	511241.357
369	J369	2503796.239	511255.583	394	J394	2503712.426	511225.606
370	J370	2503778.263	511264.418	395	J395	2503734.028	511214.990
371	J371	2503776.565	511260.962	396	J396	2503735.779	511218.553
372	J372	2503773.899	511262.272	397	J397	2503738.471	511217.230
373	J373	2503773.961	511262.398	398	J398	2503738.410	511217.104
374	J374	2503763.209	511267.682	399	J399	2503749.135	511211.834
375	J375	2503763.134	511267.529	400	J400	2503749.201	511211.968



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
451	J451	2502507.727	511547.849	476	J476	2502524.933	511535.511
452	J452	2502507.754	511548.107	477	J477	2502530.244	511534.959
453	J453	2502507.456	511548.138	478	J478	2502530.218	511534.710
454	J454	2502507.429	511547.880	479	J479	2502530.516	511534.679
455	J455	2502506.076	511548.020	480	J480	2502530.542	511534.928
456	J456	2502504.990	511537.587	481	J481	2502531.815	511534.795
457	J457	2502506.950	511537.383	482	J482	2502531.789	511534.547
458	J458	2502506.923	511537.124	483	J483	2502532.078	511534.516
459	J459	2502507.221	511537.094	484	J484	2502532.104	511534.765
460	J460	2502507.248	511537.352	485	J485	2502537.365	511534.218
461	J461	2502512.579	511536.797	486	J486	2502537.342	511533.989
462	J462	2502512.554	511536.558	487	J487	2502537.640	511533.958
463	J463	2502512.853	511536.528	488	J488	2502537.664	511534.187
464	J464	2502512.878	511536.766	489	J489	2502539.255	511534.021
465	J465	2502514.151	511536.633	490	J490	2502539.230	511533.782
466	J466	2502514.126	511536.395	491	J491	2502539.549	511533.749
467	J467	2502514.434	511536.363	492	J492	2502539.573	511533.988
468	J468	2502514.459	511536.601	493	J493	2502544.775	511533.446
469	J469	2502519.701	511536.056	494	J494	2502544.751	511533.208
470	J470	2502519.676	511535.817	495	J495	2502545.049	511533.177
471	J471	2502519.964	511535.787	496	J496	2502545.074	511533.415
472	J472	2502519.989	511536.026	497	J497	2502546.327	511533.285
473	J473	2502524.634	511535.542	498	J498	2502546.302	511533.046
474	J474	2502524.609	511535.304	499	J499	2502546.591	511533.016
475	J475	2502524.908	511535.273	500	J500	2502546.615	511533.255



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
551	J551	2502525.843	511551.915	576	J576	2502573.737	511553.719
552	J552	2502526.244	511555.744	577	J577	2502573.856	511553.708
553	J553	2502549.676	511553.292	578	J578	2502573.895	511554.116
554	J554	2502549.279	511549.502	579	J579	2502573.776	511554.127
555	J555	2502549.299	511549.500	580	J580	2502574.312	511559.692
556	J556	2502548.733	511544.088	581	J581	2502574.431	511559.680
557	J557	2502548.613	511544.101	582	J582	2502574.470	511560.078
558	J558	2502548.561	511543.603	583	J583	2502574.350	511560.090
559	J559	2502548.680	511543.591	584	J584	2502574.885	511565.644
560	J560	2502548.541	511542.258	585	J585	2502575.005	511565.633
561	J561	2502552.360	511541.858	586	J586	2502575.046	511566.061
562	J562	2502552.496	511543.194	587	J587	2502574.926	511566.072
563	J563	2502552.616	511543.181	588	J588	2502575.459	511571.597
564	J564	2502552.668	511543.679	589	J589	2502575.578	511571.585
565	J565	2502552.547	511543.691	590	J590	2502575.618	511572.003
566	J566	2502553.100	511549.112	591	J591	2502575.499	511572.015
567	J567	2502553.129	511549.109	592	J592	2502576.034	511577.569
568	J568	2502553.525	511552.889	593	J593	2502576.153	511577.557
569	J569	2502557.314	511552.493	594	J594	2502576.194	511577.986
570	J570	2502557.326	511552.611	595	J595	2502576.075	511577.997
571	J571	2502560.569	511552.272	596	J596	2502576.612	511583.571
572	J572	2502560.556	511552.153	597	J597	2502576.731	511583.560
573	J573	2502573.575	511550.790	598	J598	2502576.771	511583.968
574	J574	2502573.614	511551.190	599	J599	2502576.651	511583.979
575	J575	2502573.464	511551.204	600	J600	2502577.185	511589.524

地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
651	J651	2502451.667	511592.427	676	J676	2502612.403	511520.225
652	J652	2502457.436	511591.823	677	J677	2502610.548	511544.941
653	J653	2502457.725	511594.588	678	J678	2502609.372	511562.315
654	J654	2502451.957	511595.192	679	J679	2502608.540	511559.568
655	J655	2502733.050	511153.003	680	J680	2502608.705	511560.303
656	J656	2502715.653	511144.051	681	J681	2502609.219	511568.280
657	J657	2502683.161	511239.797	682	J682	2502608.527	511577.189
658	J658	2502664.089	511240.518	683	J683	2502606.061	511575.530
659	J659	2502661.990	511250.966	684	J684	2502604.139	511572.797
660	J660	2502655.554	511273.121	685	J685	2502602.631	511567.174
661	J661	2502647.690	511302.526	686	J686	2502600.898	511558.460
662	J662	2502643.472	511321.547	687	J687	2502600.414	511553.335
663	J663	2502642.352	511326.193	688	J688	2502599.739	511549.955
664	J664	2502638.843	511347.945	689	J689	2502598.626	511547.049
665	J665	2502632.541	511364.576	690	J690	2502590.316	511525.351
666	J666	2502623.063	511391.363	691	J691	2502589.005	511521.931
667	J667	2502623.155	511400.197	692	J692	2502586.747	511518.727
668	J668	2502622.138	511409.888	693	J693	2502585.264	511517.791
669	J669	2502621.747	511413.668	694	J694	2502582.871	511517.429
670	J670	2502619.563	511416.656	695	J695	2502582.394	511517.357
671	J671	2502614.079	511497.829	696	J696	2502576.342	511516.443
672	J672	2502613.144	511509.884	697	J697	2502574.511	511516.875
673	J673	2502613.177	511509.885	698	J698	2502561.707	511519.896
674	J674	2502613.038	511511.738	699	J699	2502553.897	511521.522
675	J675	2502612.424	511519.936	700	J700	2502554.053	511524.015



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
751	J751	2503006.258	511767.170	776	J776	2502640.466	511564.856
752	J752	2503018.698	511696.031	777	J777	2502643.544	511535.401
753	J753	2503018.416	511695.927	778	J778	2502645.677	511514.462
754	J754	2502969.287	511695.163	779	J779	2502647.710	511493.425
755	J755	2502974.174	511668.607	780	J780	2502652.653	511444.427
756	J756	2502957.033	511661.456	781	J781	2502655.779	511417.175
757	J757	2502947.254	511672.348	782	J782	2502656.192	511412.668
758	J758	2502925.794	511659.072	783	J783	2502657.980	511391.712
759	J759	2502904.746	511642.436	784	J784	2502664.393	511353.042
760	J760	2502897.702	511636.868	785	J785	2502666.888	511337.028
761	J761	2502892.864	511632.997	786	J786	2502672.295	511311.917
762	J762	2502885.419	511633.327	787	J787	2502676.349	511295.627
763	J763	2502864.341	511630.069	788	J788	2502683.311	511270.831
764	J764	2502856.937	511627.539	789	J789	2502688.561	511254.452
765	J765	2502850.946	511627.018	790	J790	2502695.297	511234.897
766	J766	2502834.189	511625.559	791	J791	2502703.479	511214.238
767	J767	2502830.039	511622.107	792	J792	2502714.207	511189.585
768	J768	2502823.882	511616.984	793	J793	2502732.646	511153.949
769	J769	2502823.811	511615.126	794	J794	2504089.386	510466.018
770	J770	2502708.989	511597.199	795	J795	2504080.785	510473.949
771	J771	2502687.311	511594.931	796	J796	2504078.324	510478.547
772	J772	2502684.186	511614.686	797	J797	2504075.195	510497.010
773	J773	2502660.049	511613.494	798	J798	2504073.765	510514.513
774	J774	2502635.890	511612.937	799	J799	2504075.942	510532.057
775	J775	2502637.218	511598.619	800	J800	2504076.733	510535.993



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
851	J851	2504382.360	511920.547	876	J876	2503725.173	510788.840
852	J852	2504382.363	511920.551	877	J877	2503730.892	510782.862
853	J853	2504419.681	511885.512	878	J878	2503730.469	510780.244
854	J854	2504360.017	511878.934	879	J879	2503651.062	510802.396
855	J855	2504396.816	511814.064	880	J880	2503524.200	510858.476
856	J856	2504398.933	511805.667	881	J881	2503539.171	510855.786
857	J857	2504360.813	511860.349	882	J882	2503539.005	510854.864
858	J858	2504353.889	511678.075	883	J883	2504431.494	511235.119
859	J859	2504370.444	511681.057	884	J884	2504499.877	511211.975
860	J860	2504373.548	511675.647	885	J885	2504573.586	511165.188
861	J861	2504353.965	511675.615	886	J886	2504644.778	511141.505
862	J862	2504353.952	511678.075	887	J887	2504668.662	511129.643
863	J863	2504353.889	511678.064	888	J888	2504587.412	511027.755
864	J864	2504314.496	511836.854	889	J889	2504552.419	511038.443
865	J865	2504315.851	511838.116	890	J890	2504545.544	511025.899
866	J866	2504322.451	511840.642	891	J891	2504536.433	511032.967
867	J867	2504158.267	510291.759	892	J892	2504491.810	511017.075
868	J868	2504168.429	510296.331	893	J893	2504475.191	511029.132
869	J869	2504167.093	510293.326	894	J894	2504426.858	511069.076
870	J870	2504106.404	510453.527	895	J895	2504447.038	511090.317
871	J871	2504133.868	510479.612	896	J896	2504369.390	511097.422
872	J872	2504128.858	510441.684	897	J897	2504299.686	511133.224
873	J873	2503469.848	510830.495	898	J898	2504306.922	511167.722
874	J874	2503475.037	510842.965	899	J899	2504316.420	511185.263
875	J875	2503487.369	510846.895	900	J900	2504319.107	511205.278

地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
951	J951	2504078.471	511924.895	976	J976	2504026.354	511688.213
952	J952	2504078.704	511926.189	977	J977	2504042.804	511745.665
953	J953	2504079.451	511930.428	978	J978	2503970.942	511766.241
954	J954	2504079.866	511934.629	979	J979	2503951.855	511699.578
955	J955	2504074.006	511935.308	980	J980	2503949.967	511698.735
956	J956	2504073.639	511932.142	981	J981	2503948.867	511689.144
957	J957	2504071.066	511936.002	982	J982	2503945.901	511678.786
958	J958	2504071.455	511937.170	983	J983	2503947.623	511678.293
959	J959	2504088.156	511983.373	984	J984	2503935.950	511576.527
960	J960	2504172.846	511922.469	985	J985	2503935.391	511551.745
961	J961	2504175.599	511919.718	986	J986	2503922.424	511542.039
962	J962	2504178.512	511918.394	987	J987	2503988.877	511469.384
963	J963	2504206.037	511898.600	988	J988	2504016.225	511424.997
964	J964	2504210.951	511872.608	989	J989	2504060.286	511408.294
965	J965	2504228.579	511847.754	990	J990	2504122.484	511369.337
966	J966	2504228.664	511847.735	991	J991	2504166.443	511345.619
967	J967	2504228.835	511847.461	992	J992	2504236.334	511306.913
968	J968	2504237.101	511840.567	993	J993	2504278.440	511278.589
969	J969	2504251.064	511828.791	994	J994	2504295.315	511272.232
970	J970	2504216.116	511831.265	995	J995	2504287.579	511210.759
971	J971	2504211.597	511852.498	996	J996	2504283.968	511191.250
972	J972	2504178.230	511876.398	997	J997	2504284.702	511170.821
973	J973	2504087.594	511777.679	998	J998	2504281.035	511142.804
974	J974	2504118.705	511720.060	999	J999	2504269.803	511148.573
975	J975	2504051.773	511665.994	1000	J1000	2504256.180	511164.623



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
1051	J1051	2503966.437	510998.654	1076	J1076	2503575.628	511043.977
1052	J1052	2504006.768	510985.484	1077	J1077	2503579.147	511051.535
1053	J1053	2504028.067	510955.937	1078	J1078	2503582.588	511058.471
1054	J1054	2504028.237	510921.969	1079	J1079	2503586.683	511066.712
1055	J1055	2503998.575	510902.182	1080	J1080	2503597.045	511087.348
1056	J1056	2504004.653	510868.584	1081	J1081	2503649.571	511192.658
1057	J1057	2503996.603	510868.896	1082	J1082	2503662.760	511219.134
1058	J1058	2503978.373	510892.245	1083	J1083	2503677.535	511248.787
1059	J1059	2503916.354	510931.252	1084	J1084	2503713.889	511321.480
1060	J1060	2503946.031	510985.935	1085	J1085	2503716.869	511323.464
1061	J1061	2503860.724	511065.531	1086	J1086	2503718.897	511323.541
1062	J1062	2503855.535	511081.548	1087	J1087	2503720.825	511323.611
1063	J1063	2503821.325	511093.807	1088	J1088	2503720.827	511323.615
1064	J1064	2503829.456	511109.916	1089	J1089	2503721.079	511324.292
1065	J1065	2503669.697	511188.369	1090	J1090	2503721.622	511325.748
1066	J1066	2503666.432	511181.825	1091	J1091	2503709.363	511331.823
1067	J1067	2503664.779	511182.764	1092	J1092	2503699.258	511336.834
1068	J1068	2503596.528	511042.272	1093	J1093	2503701.006	511331.396
1069	J1069	2503592.167	511033.578	1094	J1094	2503701.746	511329.096
1070	J1070	2503586.760	511035.982	1095	J1095	2503695.257	511316.081
1071	J1071	2503584.071	511030.586	1096	J1096	2503673.638	511272.720
1072	J1072	2503571.334	511035.149	1097	J1097	2503668.697	511262.713
1073	J1073	2503573.921	511040.191	1098	J1098	2503663.747	511252.694
1074	J1074	2503574.499	511041.432	1099	J1099	2503655.066	511235.366
1075	J1075	2503574.453	511041.452	1100	J1100	2503649.219	511223.700

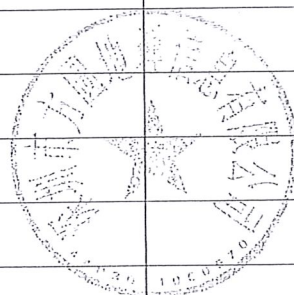


地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
1151	J1151	2503604.259	511150.490	1176	J1176	2503688.389	511625.879
1152	J1152	2503606.188	511151.252	1177	J1177	2503687.770	511641.251
1153	J1153	2503624.590	511188.153	1178	J1178	2503688.076	511643.621
1154	J1154	2503622.450	511189.207	1179	J1179	2503688.751	511646.633
1155	J1155	2503629.769	511204.784	1180	J1180	2503689.008	511648.391
1156	J1156	2503629.334	511204.995	1181	J1181	2503688.866	511650.581
1157	J1157	2503689.699	511322.686	1182	J1182	2503688.217	511652.073
1158	J1158	2503688.123	511327.365	1183	J1183	2503687.097	511653.272
1159	J1159	2503688.125	511327.369	1184	J1184	2503685.247	511654.483
1160	J1160	2503685.535	511335.054	1185	J1185	2503683.109	511655.325
1161	J1161	2503685.533	511335.056	1186	J1186	2503681.400	511655.783
1162	J1162	2503685.300	511335.745	1187	J1187	2503679.670	511656.114
1163	J1163	2503681.710	511337.564	1188	J1188	2503675.798	511656.723
1164	J1164	2503693.685	511361.765	1189	J1189	2503673.059	511657.074
1165	J1165	2503696.035	511360.574	1190	J1190	2503671.276	511657.227
1166	J1166	2503699.336	511361.667	1191	J1191	2503669.733	511660.145
1167	J1167	2503753.864	511469.731	1192	J1192	2503669.731	511660.136
1168	J1168	2503777.213	511512.347	1193	J1193	2503669.978	511672.589
1169	J1169	2503768.463	511507.278	1194	J1194	2503682.564	511703.100
1170	J1170	2503752.593	511496.044	1195	J1195	2503682.511	511706.998
1171	J1171	2503750.551	511497.099	1196	J1196	2503659.767	511780.643
1172	J1172	2503748.088	511498.372	1197	J1197	2503640.329	511809.232
1173	J1173	2503745.514	511503.687	1198	J1198	2503634.200	511823.556
1174	J1174	2503694.048	511609.944	1199	J1199	2503622.233	511851.526
1175	J1175	2503688.616	511621.160	1200	J1200	2503626.650	511855.750

地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
1251	J1251	2503714.853	512077.380				
1252	J1252	2503714.783	512091.454				
1253	J1253	2503740.297	512127.845				
1254	J1254	2503740.422	512135.193				
1255	J1255	2503740.601	512138.938				
1256	J1256	2503740.486	512138.938				
1257	J1257	2503740.487	512138.994				
1258	J1258	2503740.100	512139.150				
1259	J1259	2503014.962	511717.395				
1260	J1260	2502969.297	511695.163				
1261	J1261	2502969.287	511695.163				
1262	J1262	2502969.288	511695.159				
1263	J1263	2502922.940	511676.450				
1264	J1264	2502823.180	511635.550				
1265	J1265	2502635.746	511614.196				
1266	J1266	2502624.630	511612.930				
1267	J1267	2502568.480	511615.100				
1268	J1268	2502404.240	511632.400				
1269	J1269	2502351.822	511653.975				
1270	J1270	2503704.291	511370.360				
1271	J1271	2503699.121	511359.866				
1272	J1272	2503709.257	511354.873				
1273	J1273	2503714.427	511365.366				



# 三联土地整备利益统筹项目 测绘查丈工程

## 地界测绘报告

项目名称：	三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程
地块编号：	SLSYT-01
权利人：	深圳市松源头股份合作公司
委托单位：	深圳市领瑞实业发展有限公司

深圳市方圆地理信息有限公司

2024年12月10日





## 目 录

一、项目概况.....	1
二、作业依据.....	1
三、测量坐标系统和高程基准.....	1
四、测量设备和人员.....	1
五、测量过程及方法.....	2
六、测量成果.....	2
七、测绘成果质量检查.....	2



## 2、测量人员

本项目投入测量工程师 2 人，检查人员 1 人。

# 五、测量过程及方法

## 1、测量过程：

我公司于 2024 年 10 月 29 日进场对深圳市松源头股份合作公司用地范围进行地界测绘工作，外业完成后将点位利用南方 CASS9.0 展点成图并采用坐标解析法计算出深圳市松源头股份合作公司用地范围面积。

## 2、测量方法：

利用网络 RTK 的方法进行点位坐标测量。

深圳市已经建立连续运行卫星定位服务系统“SZCORS”。该系统实时定位精度可达到平面 3cm，垂直 5cm。测区天空开敞，覆盖较少，SZCORS 信号良好，能保证 GNSS-RTK 的测量精度。

在 GNSS-RTK 点位坐标测量前，设置坐标系统、中央子午线、投影高等参数，利用测区周边的等级控制点进行检测，检测结果合格后，再进行点位坐标测量。坐标测量平面收敛阈值 $\leq 2\text{cm}$ ，测量 2 测回，取平均值作为点位坐标成果。

地块面积采用坐标解析法计算。根据测量的地块界线坐标，利用南方 CASS9.0 展点成图，使用 CASS9.0 的面积计算功能进行面积计算。

# 六、测量成果

- 1、地块范围线界址点坐标表（详见附件一）；
- 2、地块范围线界址点放样示意图（详见附件二）。

# 七、测绘成果质量检查

测绘成果经“过程检查”和“最终检查”，存在的问题进行了修改，测绘成果合格。点位坐标测量精度达到二类界址点精度。



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
51	J51	2503309.529	512167.796	76	J76	2503838.078	512056.677
52	J52	2503320.554	512146.997	77	J77	2503845.833	512057.297
53	J53	2503297.501	512120.616	78	J78	2503804.091	512338.627
54	J54	2503281.835	512108.082	79	J79	2503805.485	512355.268
55	J55	2503907.874	512165.997	80	J80	2503801.878	512355.571
56	J56	2503906.785	512167.466	81	J81	2503800.484	512338.929
57	J57	2503908.478	512166.445	82	J82	2504001.670	512254.595
58	J58	2503119.579	511884.510	83	J83	2504002.638	512260.547
59	J59	2503201.478	511975.316	84	J84	2503997.535	512261.376
60	J60	2503193.515	511954.046	85	J85	2503996.567	512255.424
61	J61	2503142.620	511901.427	86	J86	2503848.498	512325.752
62	J62	2503841.158	512218.718	87	J87	2503850.473	512354.534
63	J63	2503839.010	512219.148	88	J88	2503846.233	512354.825
64	J64	2503838.257	512215.382	89	J89	2503844.405	512328.188
65	J65	2503840.405	512214.953	90	J90	2503843.307	512328.263
66	J66	2503826.655	512071.584	91	J91	2503843.160	512326.119
67	J67	2503821.906	512079.441	92	J92	2503859.173	512336.868
68	J68	2503819.159	512077.780	93	J93	2503859.764	512346.540
69	J69	2503823.908	512069.924	94	J94	2503855.632	512346.792
70	J70	2503845.758	512058.244	95	J95	2503854.966	512337.035
71	J71	2503847.861	512058.412	96	J96	2503822.782	512255.329
72	J72	2503847.670	512060.794	97	J97	2503823.676	512260.116
73	J73	2503845.567	512060.626	98	J98	2503821.258	512260.568
74	J74	2503845.534	512061.035	99	J99	2503820.364	512255.781
75	J75	2503837.779	512060.415	100	J100	2503871.017	512285.922



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
151	J151	2503549.792	512672.482	176	J176	2503670.670	512237.195
152	J152	2503545.744	512673.351	177	J177	2503671.284	512241.481
153	J153	2503544.040	512665.412	178	J178	2503117.652	511762.611
154	J154	2503701.339	512460.535	179	J179	2503126.250	511774.012
155	J155	2503706.175	512485.104	180	J180	2503122.417	511776.902
156	J156	2503697.222	512486.866	181	J181	2503113.820	511765.500
157	J157	2503692.386	512462.297	182	J182	2503681.977	512449.289
158	J158	2503735.980	512466.491	183	J183	2503691.665	512497.995
159	J159	2503742.068	512473.120	184	J184	2503682.757	512499.755
160	J160	2503690.840	512520.162	185	J185	2503673.128	512451.038
161	J161	2503684.753	512513.533	186	J186	2503598.502	512543.682
162	J162	2503668.537	512254.564	187	J187	2503599.909	512550.906
163	J163	2503669.711	512262.518	188	J188	2503590.584	512552.722
164	J164	2503665.636	512263.120	189	J189	2503589.927	512549.345
165	J165	2503664.462	512255.166	190	J190	2503590.918	512549.152
166	J166	2503685.823	512244.236	191	J191	2503591.350	512551.371
167	J167	2503688.938	512243.768	192	J192	2503592.410	512551.164
168	J168	2503690.133	512251.708	193	J193	2503591.229	512545.098
169	J169	2503687.018	512252.177	194	J194	2503548.352	512658.415
170	J170	2503864.626	512252.263	195	J195	2503543.038	512659.483
171	J171	2503865.463	512256.573	196	J196	2503541.955	512654.090
172	J172	2503851.034	512259.276	197	J197	2503546.308	512653.216
173	J173	2503850.215	512255.064	198	J198	2503546.340	512653.373
174	J174	2503667.512	512242.021	199	J199	2503547.046	512653.231
175	J175	2503666.898	512237.735	200	J200	2503547.931	512656.317

地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
251	J251	2503875.281	512339.457	276	J276	2503089.086	511740.373
252	J252	2503875.264	512339.067	277	J277	2503086.515	511740.059
253	J253	2503875.953	512339.037	278	J278	2504013.030	512273.753
254	J254	2503876.065	512341.594	279	J279	2504013.562	512275.325
255	J255	2503874.776	512341.651	280	J280	2504027.785	512308.368
256	J256	2503874.763	512341.351	281	J281	2504059.033	512266.054
257	J257	2503871.895	512341.476	282	J282	2504075.167	512244.206
258	J258	2503871.205	512324.270	283	J283	2503999.833	512212.581
259	J259	2503874.010	512324.097	284	J284	2503994.982	512213.369
260	J260	2503675.561	512325.826	285	J285	2503991.448	512213.944
261	J261	2503675.890	512343.953	286	J286	2503991.441	512213.945
262	J262	2503669.491	512344.069	287	J287	2503991.434	512213.946
263	J263	2503669.162	512325.942	288	J288	2503991.402	512213.951
264	J264	2503817.106	512099.748	289	J289	2503991.780	512214.233
265	J265	2503815.986	512102.574	290	J290	2504013.190	512230.150
266	J266	2503813.178	512101.462	291	J291	2504013.193	512230.154
267	J267	2503814.298	512098.636	292	J292	2504013.005	512230.279
268	J268	2503831.120	512075.527	293	J293	2504013.002	512230.277
269	J269	2503825.700	512082.009	294	J294	2503924.105	512289.191
270	J270	2503823.767	512080.392	295	J295	2503877.672	512182.069
271	J271	2503829.187	512073.910	296	J296	2503885.158	512179.779
272	J272	2503086.296	511741.845	297	J297	2503886.875	512178.859
273	J273	2503082.643	511741.398	298	J298	2503891.252	512176.456
274	J274	2503083.474	511734.528	299	J299	2503895.607	512174.012
275	J275	2503089.708	511735.291	300	J300	2503899.373	512171.849



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
351	J351	2503641.457	512181.220	376	J376	2503513.747	511969.910
352	J352	2503625.123	512187.759	377	J377	2503513.588	511970.134
353	J353	2503608.948	512197.308	378	J378	2503513.588	511967.488
354	J354	2503573.730	512218.100	379	J379	2503518.879	511949.496
355	J355	2503540.560	512228.100	380	J380	2503523.113	511936.267
356	J356	2503513.339	512231.260	381	J381	2503523.642	511935.738
357	J357	2503505.350	512217.233	382	J382	2503583.967	511864.829
358	J358	2503504.646	512177.653	383	J383	2503592.963	511848.954
359	J359	2503504.117	512148.104	384	J384	2503599.313	511829.904
360	J360	2503503.270	512133.363	385	J385	2503599.390	511829.975
361	J361	2503501.260	512098.520	386	J386	2503599.466	511829.748
362	J362	2503501.265	512098.523	387	J387	2503599.462	511829.744
363	J363	2503500.484	512084.936	388	J388	2503595.649	511826.318
364	J364	2503500.358	512084.434	389	J389	2503565.004	511856.187
365	J365	2503500.358	512082.846	390	J390	2503554.728	511866.202
366	J366	2503500.397	512083.419	391	J391	2503555.646	511854.925
367	J367	2503499.995	512076.430	392	J392	2503549.859	511854.292
368	J368	2503499.829	512075.438	393	J393	2503543.094	511853.552
369	J369	2503499.829	512073.556	394	J394	2503543.091	511853.592
370	J370	2503499.244	512063.378	395	J395	2503543.245	511853.609
371	J371	2503508.610	512026.539	396	J396	2503541.610	511871.989
372	J372	2503509.883	512020.934	397	J397	2503538.323	511874.134
373	J373	2503514.646	512001.884	398	J398	2503515.931	511906.694
374	J374	2503511.767	512014.121	399	J399	2503529.527	511916.460
375	J375	2503514.849	512001.996	400	J400	2503528.909	511918.750



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
451	J451	2503568.015	512687.763	476	J476	2503955.916	512366.753
452	J452	2503710.707	512604.016	477	J477	2503998.534	512351.908
453	J453	2503710.719	512604.013	478	J478	2503992.911	512275.557
454	J454	2503712.767	512602.882	J479	J479	2503555.633	512782.538
455	J455	2503714.470	512601.940	J480	J480	2503508.150	512692.710
456	J456	2503717.721	512600.361	J481	J481	2503493.710	512632.250
457	J457	2503718.343	512600.058	J482	J482	2503462.250	512465.870
458	J458	2503720.245	512601.335	J483	J483	2503448.040	512391.300
459	J459	2503720.252	512601.333	J484	J484	2503427.350	512248.330
460	J460	2503722.065	512602.552	J485	J485	2503391.780	512124.920
461	J461	2503721.624	512598.455	J486	J486	2503366.123	512086.027
462	J462	2503733.822	512592.506	J487	J487	2503365.940	512085.750
463	J463	2503733.340	512564.257	J488	J488	2503325.570	512019.430
464	J464	2503736.410	512559.397	J489	J489	2503275.600	511952.680
465	J465	2503752.336	512558.847	J490	J490	2503256.220	511927.800
466	J466	2503748.218	512439.572	J491	J491	2503192.760	511854.180
467	J467	2503752.070	512432.364	J492	J492	2503151.490	511814.670
468	J468	2503758.310	512420.690	J493	J493	2503083.530	511756.020
469	J469	2503765.760	512418.150	J494	J494	2503044.920	511731.980
470	J470	2503800.207	512406.385	J495	J495	2503014.962	511717.395
471	J471	2503800.208	512406.381				
472	J472	2503834.364	512394.717				
473	J473	2503889.988	512375.715				
474	J474	2503891.364	512375.724				
475	J475	2503910.716	512369.184				

# 三联土地整备利益统筹项目

## 测绘查丈工程

### 地界测绘报告

项目名称：三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程

地块编号：SLTJ-01

权利人：深圳市塘径股份合作公司

委托单位：深圳市领瑞实业发展有限公司

深圳市方圆地理信息有限公司

2024年12月10日



## 目 录

一、项目概况 .....	1
二、作业依据 .....	1
三、测量坐标系统和高程基准 .....	1
四、测量设备和人员 .....	1
五、测量过程及方法 .....	2
六、测量成果 .....	2
七、测绘成果质量检查 .....	2





## 2、测量人员

本项目投入测量工程师 2 人，检查人员 1 人。

# 五、测量过程及方法

## 1、测量过程：

我公司于 2024 年 10 月 29 日进场对深圳市塘径股份合作公司用地范围进行地界测绘工作，外业完成后将点位利用南方 CASS9.0 展点成图并采用坐标解析法计算出深圳市塘径股份合作公司用地范围面积。

## 2、测量方法：

利用网络 RTK 的方法进行点位坐标测量。

深圳市已经建立连续运行卫星定位服务系统“SZCORS”。该系统实时定位精度可达到平面 3cm，垂直 5cm。测区天空开敞，覆盖较少，SZCORS 信号良好，能保证 GNSS-RTK 的测量精度。

在 GNSS-RTK 点位坐标测量前，设置坐标系统、中央子午线、投影高等参数，利用测区周边的等级控制点进行检测，检测结果合格后，再进行点位坐标测量。坐标测量平面收敛阈值 $\leq 2\text{cm}$ ，测量 2 测回，取平均值作为点位坐标成果。

地块面积采用坐标解析法计算。根据测量的地块界线坐标，利用南方 CASS9.0 展点成图，使用 CASS9.0 的面积计算功能进行面积计算。

# 六、测量成果

- 1、地块范围线界址点坐标表（详见附件一）；
- 2、地块范围线界址点放样示意图（详见附件二）。

# 七、测绘成果质量检查

测绘成果经“过程检查”和“最终检查”，存在的问题进行了修改，测绘成果合格。点位坐标测量精度达到二类界址点精度。



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
51	J51	2502718.411	511135.922	76	J76	2502692.391	511873.349
52	J52	2503992.911	512275.557	77	J77	2502693.891	511873.373
53	J53	2503998.534	512351.908	78	J78	2502695.391	511873.400
54	J54	2504003.316	512350.242	79	J79	2502696.891	511873.432
55	J55	2504016.131	512324.149	80	J80	2502698.390	511873.467
56	J56	2504016.147	512324.127	81	J81	2502699.890	511873.506
57	J57	2504016.265	512323.968	82	J82	2502701.389	511873.549
58	J58	2504027.785	512308.368	83	J83	2502702.888	511873.595
59	J59	2504013.562	512275.325	84	J84	2502704.388	511873.646
60	J60	2504013.030	512273.753	85	J85	2502705.887	511873.700
61	J61	2502670.687	511873.438	86	J86	2502707.385	511873.759
62	J62	2502671.393	511873.422	87	J87	2502708.884	511873.821
63	J63	2502672.893	511873.392	88	J88	2502710.383	511873.887
64	J64	2502674.392	511873.365	89	J89	2502711.881	511873.956
65	J65	2502675.892	511873.343	90	J90	2502713.379	511874.030
66	J66	2502677.392	511873.324	91	J91	2502714.877	511874.107
67	J67	2502678.892	511873.309	92	J92	2502716.375	511874.189
68	J68	2502680.392	511873.298	93	J93	2502717.873	511874.274
69	J69	2502681.892	511873.291	94	J94	2502719.370	511874.363
70	J70	2502683.392	511873.288	95	J95	2502720.867	511874.456
71	J71	2502684.892	511873.289	96	J96	2502722.364	511874.552
72	J72	2502686.392	511873.293	97	J97	2502723.861	511874.653
73	J73	2502687.892	511873.301	98	J98	2502725.357	511874.757
74	J74	2502689.392	511873.313	99	J99	2502726.853	511874.865
75	J75	2502690.892	511873.329	100	J100	2502728.349	511874.977



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
151	J151	2502939.432	511902.882	176	J176	2502906.974	511884.146
152	J152	2502938.178	511902.059	177	J177	2502905.631	511883.478
153	J153	2502936.920	511901.242	178	J178	2502904.285	511882.816
154	J154	2502935.658	511900.431	179	J179	2502902.936	511882.161
155	J155	2502934.393	511899.627	180	J180	2502901.583	511881.512
156	J156	2502933.123	511898.828	181	J181	2502900.228	511880.870
157	J157	2502931.850	511898.035	182	J182	2502898.869	511880.234
158	J158	2502930.572	511897.248	183	J183	2502897.508	511879.605
159	J159	2502929.292	511896.468	184	J184	2502896.143	511878.982
160	J160	2502928.007	511895.693	185	J185	2502894.776	511878.365
161	J161	2502926.719	511894.925	186	J186	2502893.405	511877.755
162	J162	2502925.427	511894.163	187	J187	2502892.032	511877.152
163	J163	2502924.131	511893.407	188	J188	2502890.656	511876.555
164	J164	2502922.832	511892.657	189	J189	2502889.277	511875.965
165	J165	2502921.529	511891.913	190	J190	2502887.895	511875.381
166	J166	2502920.223	511891.176	191	J191	2502886.511	511874.804
167	J167	2502918.914	511890.444	192	J192	2502885.123	511874.233
168	J168	2502917.600	511889.719	193	J193	2502883.733	511873.669
169	J169	2502916.284	511889.001	194	J194	2502882.341	511873.112
170	J170	2502914.964	511888.288	195	J195	2502880.945	511872.562
171	J171	2502913.641	511887.582	196	J196	2502879.548	511872.018
172	J172	2502912.314	511886.882	197	J197	2502878.147	511871.480
173	J173	2502910.984	511886.189	198	J198	2502876.744	511870.950
174	J174	2502909.650	511885.501	199	J199	2502875.339	511870.426
175	J175	2502908.314	511884.821	200	J200	2502873.931	511869.908



地块范围线界址点坐标表

序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
251	J251	2502711.114	511843.889	276	J276	2502673.623	511843.374
252	J252	2502709.615	511843.825	277	J277	2502672.124	511843.401
253	J253	2502708.117	511843.764	278	J278	2502670.624	511843.432
254	J254	2502706.618	511843.707	279	J279	2502669.124	511843.466
255	J255	2502705.119	511843.653	280	J280	2502667.625	511843.504
256	J256	2502703.620	511843.604	281	J281	2502666.125	511843.545
257	J257	2502702.120	511843.557	282	J282	2502664.626	511843.591
258	J258	2502700.621	511843.515	283	J283	2502663.127	511843.640
259	J259	2502699.121	511843.476	284	J284	2502661.628	511843.692
260	J260	2502697.622	511843.441	285	J285	2502661.293	511843.704
261	J261	2502696.122	511843.409	286	J286	2502662.397	511873.684
262	J262	2502694.622	511843.381	287	J287	2502663.896	511873.631
263	J263	2502693.123	511843.357	288	J288	2502665.395	511873.581
264	J264	2502691.623	511843.336	289	J289	2502666.894	511873.536
265	J265	2502690.123	511843.319	290	J290	2502668.394	511873.494
266	J266	2502688.623	511843.306	291	J291	2502669.893	511873.456
267	J267	2502687.123	511843.296	292	J292	2502670.671	511873.438
268	J268	2502685.623	511843.290	293	J293	2502653.914	511888.943
269	J269	2502684.123	511843.288	294	J294	2502653.917	511888.941
270	J270	2502682.623	511843.289	295	J295	2502775.649	511902.882
271	J271	2502681.123	511843.294	296	J296	2502884.753	511909.085
272	J272	2502679.623	511843.303	297	J297	2502884.887	511910.244
273	J273	2502678.123	511843.315	298	J298	2502892.787	511910.977
274	J274	2502676.623	511843.331	299	J299	2502916.205	511923.950
275	J275	2502675.123	511843.351	300	J300	2502913.570	511934.449









# 营业执照

(副本)



统一社会信用代码  
91440300708449516R

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号报业大厦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

2019年08月14日





# 土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地  
评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定  
信用等级。

土地估价备案信息查询：



等级：二级

证书编号：B202444047

有效期：2024年1月1日至2024年12月31日

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

法定代表人：赵书远  
(执行事务合伙人)

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

发证单位：二〇二三年十二月二十五日



# 广东省自然资源厅

---

粤土估备字〔2020〕0422号

## 关于深圳市乐居行资产评估土地房地产估价 顾问有限公司备案情况的函

深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年9月22日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

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

备案编号：2020440422

法定代表人（执行事务合伙人）：赵书远

评估师：赵书远（房地产估价师 证书尾号：4957），谢健儿（房地产估价师 证书尾号：2424），陈海云（房地产估价师 证书尾号：3029），赖志华（房地产估价师 证书尾号：5883），陈辉（土地估价师 证书尾号：0001），梁赤（房地产估价师 证书尾号：2713），吴颖葆（房地产估价师 证书尾号：2267），胡海（房地产估价师 证书尾号：3254），邹卫（房地产估价师 证书尾号：8731），唐礼斌（土地估价师 证书尾号：0154），梁红焱（房地产估价师 证书尾号：9002），刘兰清（资产评估师 证书

尾号：2227)，刘丽丽（房地产估价师 证书尾号：145 号），刘燕（房地产估价师 证书尾号：1099），李荣（资产评估师 证书尾号：0400），廖永宁（土地估价师 证书尾号：0055），熊念（土地估价师 证书尾号：0045），邓敏（土地估价师 证书尾号：0076）。

原函（粤土估备字〔2020〕0330 号）作废。





附记

估价师信息

备案日期：2024 年 9 月 23 日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
赵书远	房地产估价专业人员	4957	陈海云	房地产估价专业人员	3029
陈辉	土地估价专业人员	0001	梁赤	房地产估价专业人员	2713
刘燕	房地产估价专业人员	1099	廖永宁	土地估价专业人员	0055
熊念	土地估价专业人员	0045	邓敏	土地估价专业人员	0076
孙思志	房地产估价专业人员	265 号	何仕继	房地产估价专业人员	6560
徐伟静	土地估价专业人员	0037	张宇珩	土地估价专业人员	0100
吴颖葆	房地产估价专业人员	2267	王晶	土地估价专业人员	0036
秦立新	土地估价专业人员	0011	董殿军	土地估价专业人员	0006
胡胜忠	土地估价专业人员	0004	王鸿	土地估价专业人员	0018
张文岐	土地估价专业人员	0038			

变更前信息

备案日期：2024 年 6 月 28 日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
赵书远	房地产估价专业人员	4957	陈海云	房地产估价专业人员	3029
陈辉	土地估价专业人员	0001	梁赤	房地产估价专业人员	2713
刘燕	房地产估价专业人员	1099	廖永宁	土地估价专业人员	0055
熊念	土地估价专业人员	0045	邓敏	土地估价专业人员	0076
孙思志	房地产估价专业人员	265 号	何仕继	房地产估价专业人员	6560
徐伟静	土地估价专业人员	0037	张宇珩	土地估价专业人员	0100
吴颖葆	房地产估价专业人员	2267	王晶	土地估价专业人员	0036
秦立新	土地估价专业人员	0011	董殿军	土地估价专业人员	0006

# 附记

胡胜忠      土地估价专业人员      0004

全国土地估价  
监管系统

备案号2020440422-011

2024.9.23



中华人民共和国  
土地估价师  
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE  
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经国家统一考试认  
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has  
passed the national examination and  
qualified as a land valuer.*



编号  
No. 2011430055

姓名：  
Full Name 廖永宁

性别：  
Sex 男



身份证号码：  
ID No. 450331198412150912

持证人签名：  
Signature of the bearer

发证日期：  
Date of issue 2012 年 3 月 1 日

有效期至：  
Date of expiry 2032 年 2 月 29 日

发证机关：中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC





中华人民共和国  
土地估价师  
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE  
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经国家统一考试认  
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has  
passed the national examination and  
qualified as a land valuer.*



编号 2014110001  
No.

姓名: 陈辉  
Full Name

性别: 女  
Sex



身份证号码: 410711198309092849  
ID No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 12 月 25 日  
Date of Issue

有效期至: 2034 年 12 月 24 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC