



估价项目名称：权利人深圳市塘径股份合作公司所  
拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地  
整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评  
估

估价委托人：深圳市塘径股份合作公司





## 房地产估价报告

估价报告编号：深乐居行评字[2024]第 LGJH003 号

估价项目名称：权利人深圳市塘径股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估

估价委托人：深圳市塘径股份合作公司

房地产估价机构：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：廖永宁（注册号：4320110025）

李小钢（注册号：4420210417）

估价报告出具日期：二〇二四年十二月十一日

## 致估价委托人函

深圳市塘径股份合作公司：

承蒙委托，我对深圳市塘径股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值进行估价。

估价目的：为委托方进行集体资产备案提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为深圳市塘径股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业。

价值时点：2024 年 7 月 30 日。

价值类型：现状价值。

估价结果：估价人员遵循估价原则，根据估价目的和房地产估价的规范，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的现状价值为 RMB9,423,782 元，大写人民币玖佰肆拾贰万叁仟柒佰捌拾贰元整。

估价结果汇总表

序号	权利人	项目名称	工程量（m²）	评估单价（元/m²）	评估总值（元）
1	深圳市塘径股份合作公司	未完善征地手续用地	52,384.23	176.05	9,222,244
2		苗木果树	—	—	201,538
合计					9,423,782

特别提示：为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读以下房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设和限制条件。

法定代表人：

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

## 目 录

估价师声明 .....	3
估价假设和限制条件 .....	4
估价结果报告 .....	6
(一) 估价委托人 .....	6
(二) 房地产估价机构 .....	6
(三) 估价目的 .....	6
(四) 估价对象 .....	6
(五) 价值时点 .....	6
(六) 价值类型 .....	6
(七) 估价原则 .....	7
(八) 估价依据 .....	7
(九) 估价方法 .....	8
(十) 估价结果 .....	8
(十一) 注册房地产估价师 .....	9
(十二) 实地查勘期 .....	9
(十三) 估价作业期 .....	9
估价技术报告 .....	10
(一) 估价对象区位状况描述与分析 .....	10
(二) 估价对象实物状况描述与分析 .....	12
(三) 估价对象权益状况描述与分析 .....	13
(四) 市场背景描述与分析 .....	13
(五) 估价对象最高最佳利用分析 .....	26
(六) 估价方法适用性分析 .....	26
(七) 估价测算过程 .....	27
(八) 估价结果确定 .....	28
附 件 .....	29
1、《估价结果汇总表》《未完善征地手续用地估价结果明细表》 .....	29
2、《评估咨询委托说明》 .....	29
3、估价对象位置图 .....	29
4、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	29
5、《三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程地界测绘报告》等复印件 .....	29
6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件 .....	29
7、注册房地产估价师注册证书复印件 .....	29



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利益关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写本估价报告。
- 5、本估价报告含若干附件，与估价报告正文具同等法律效力，不可分割对待。

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以委托人提供的《三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程地界测绘报告》《评估咨询委托说明》等资料为准。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定权利人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

2、注册房地产估价师已对环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对土地面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象土地面积与《三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程地界测绘报告》等资料记载面积大体相当。

4、估价对象在合法的前提下，按其现状用途使用。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### （二）未定事项假设

无

### （三）背离事实假设

估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的价值，估价时不考虑抵押、查封等因素的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

### （四）不相一致假设

无

### （五）依据不足假设

无

### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告使用范围是为委托方进行集体资产备案提供参考依据，不对其他用途

负责。

2、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的现状价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

3、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律法规规定的估价报告使用者。未经我公司同意不得向上述报告使用者之外的单位或个人提供。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效（自 2024 年 12 月 11 日起至 2025 年 12 月 10 日止），若在此使用期间房地产市场状况发生较大变动或者国家相关政策发生变化，本估价结果应作相应调整或重新进行评估。

5、未经我公司同意，本估价报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任。

## 估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人名称：深圳市塘径股份合作公司

估价委托人住址：深圳市龙岗区布吉街道三联社区塘径居民小组综合楼第三层（办公场所）

### （二）房地产估价机构

机构名称：深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300708449516R

住所：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 12E

法定代表人：赵书远

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200002

有效期：至 2027 年 2 月 21 日

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

### （三）估价目的

为委托方进行集体资产备案提供参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为深圳市塘径股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业。本次估价对象范围包括未完善征地手续用地、苗木果树。

#### 2、估价对象基本状况

未完善征地手续用地面积为 52,384.23 m<sup>2</sup>，详见地界测绘报告。

### （五）价值时点

依据《评估咨询委托说明》，本次评估的价值时点确定为 2024 年 7 月 30 日。

### （六）价值类型



本次估价价值类型是估价对象于价值时点在满足估价假设和限制条件下的现状价值。

现状价值，是指估价对象在某个特定时间的实际状况下的价值。

### （七）估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 3、价值时点原则

要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### 4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

### （八）估价依据

#### 1、估价所依据的有关法律法规和政策文件

- 1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正）；
- 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第三次修正）；
- 4) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
- 5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）；
- 6) 《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）；
- 7) 其他相关法律、法规和政策文件。

#### 2、估价采用的技术规程



- 1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3) 深圳市标准化指导性技术文件 SZDB/Z273—2017《房地产估价技术指引》。

### 3、估价委托人提供的有关资料

- 1) 《评估合同书》；
- 2) 《评估咨询委托说明》；
- 3) 《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；
- 5) 其他相关资料复印件。

### 4、房地产估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1) 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料；
- 2) 深圳市房地产市场租售价格调查及有关信息。

## （九）估价方法

### 1、未完善征地手续用地的评估方法

未完善征（转）地手续用地参照《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定（试行）》（深府〔2015〕81号）的规定，按继受单位所在区域工业用地公告基准地价的50%进行修正。

### 2、苗木果树的评估方法

根据《评估咨询委托说明》中各股份公司贡献占比结合土地整备金中苗木果树评估金额进行计算。

## （十）估价结果

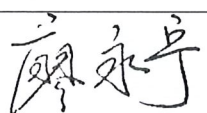
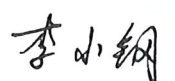
估价人员遵循估价原则，根据估价目的和房地产估价的规范，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的现状价值为 RMB9,423,782 元，大写人民币玖佰肆拾贰万叁仟柒佰捌拾贰元整。

估价结果汇总表

序号	权利人	项目名称	工程量（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总值（元）
1	深圳市塘径股份合作公司	未完善征地手续用地	52,384.23	176.05	9,222,244
2		苗木果树	—	—	201,538
合计					9,423,782

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签字日期
廖永宁	4320110025		2024年12月11日
李小钢	4420210417		2024年12月11日

(十二) 实地查勘期

2024年7月30日

(十三) 估价作业期

自2024年7月30日起至2024年12月11日止。

## 估价技术报告

### （一）估价对象区位状况描述与分析

#### 1. 区域概况及社会经济发展状况

##### 1.1 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。

##### 1.2 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、惠州两个城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

##### 1.3 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。

##### 1.4 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%。

##### 1.5 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。

##### 1.6 龙岗区概况



### 1.6.1 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。

### 1.6.2 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。

### 1.6.3 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。

#### 1.6.4 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。

#### 1.6.5 发展规划

项目地块位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区，三联社区的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。

#### 1.8.8 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。

#### 1.6.7 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，与区域内总体土地利用情况相符。

### （二）估价对象实物状况描述与分析



未完善征地手续用地面积为 52,384.23 m<sup>2</sup>，详见地界测绘报告。

### （三）估价对象权益状况描述与分析

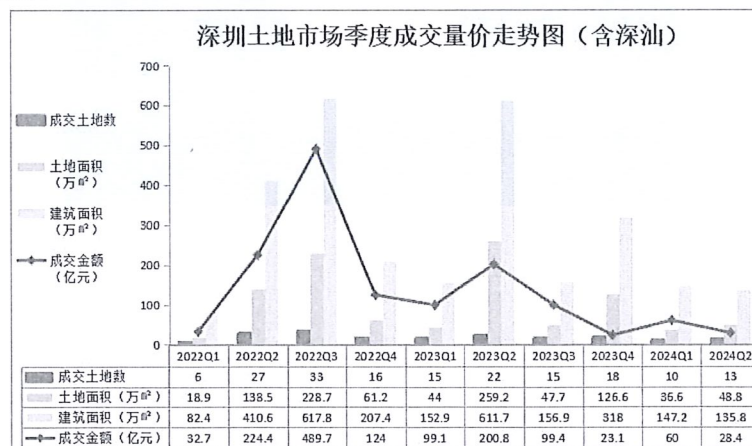
根据《评估咨询委托说明》本报告涉及的未完善征地手续用地、苗木果树的权利人为深圳市塘径股份合作公司。

### （四）市场背景描述与分析

#### 1. 土地市场分析

2024 年上半年深圳市共有 23 宗地成交，环比下跌 30.3%，同比下跌 37.8%；成交土地面积 85.4 万平方米，环比下跌 51.0%，同比下跌 71.8%；成交建筑面积 283 万平方米，环比下跌 40.4%，同比下跌 63.0%；成交金额 88.4 亿，环比下跌 27.8%，同比下跌 70.5%。

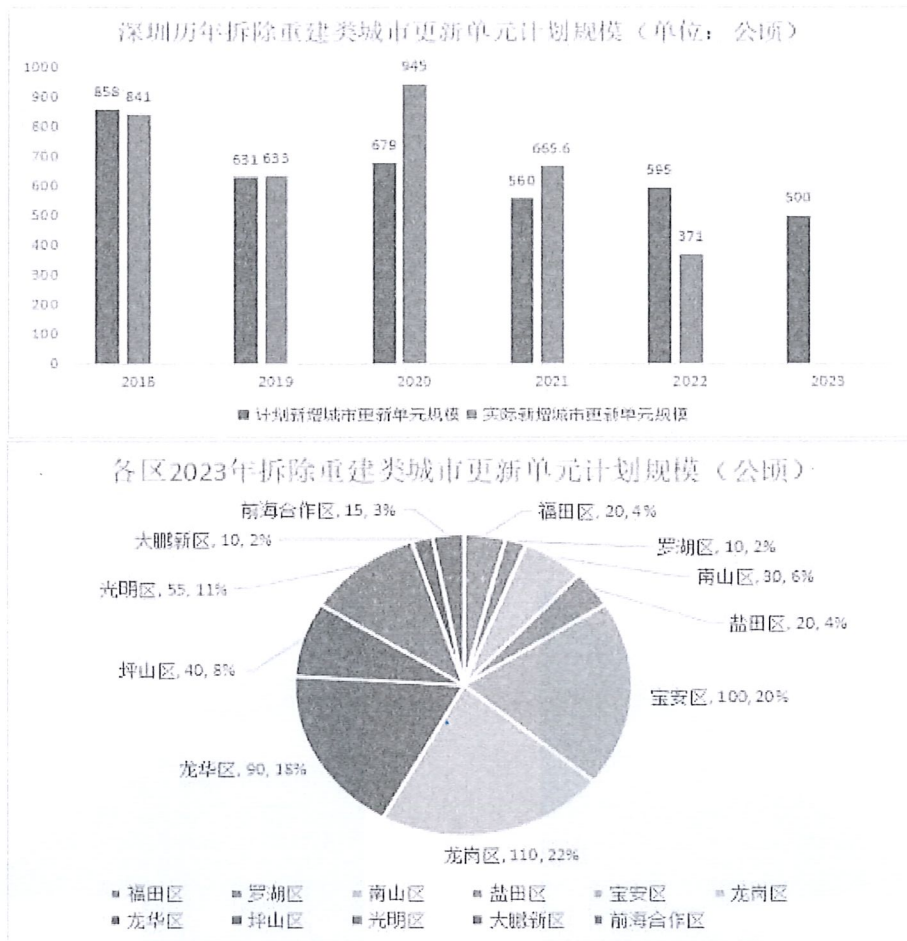
（注：本文中环比为 2024 年上半年与 2023 年下半年对比，同比为 2024 年上半年与 2023 年上半年对比）值得注意的是，2024 年上半年深圳仅成交 1 宗居住用地，该宗地位于梅林关片区，由中建壹品投资发展有限公司、湖北文旅园区建设发展集团有限公司以 51.79 亿元联合竞得，溢价 1000 万元成交。本次竞拍延续了 2023 年 12 月宅地出让的竞拍模式，采用“单限单竞+摇号”规则挂牌出让，没有明确写明商品房销售限制均价，但需径询相关部门并签承诺函。



龙岗、宝安、龙华为城市更新主力军 龙华、龙岗土地整备活跃

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

2023 年深圳市计划新增拆除重建类城市更新单元面积 500 公顷。其中龙岗区、龙岗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

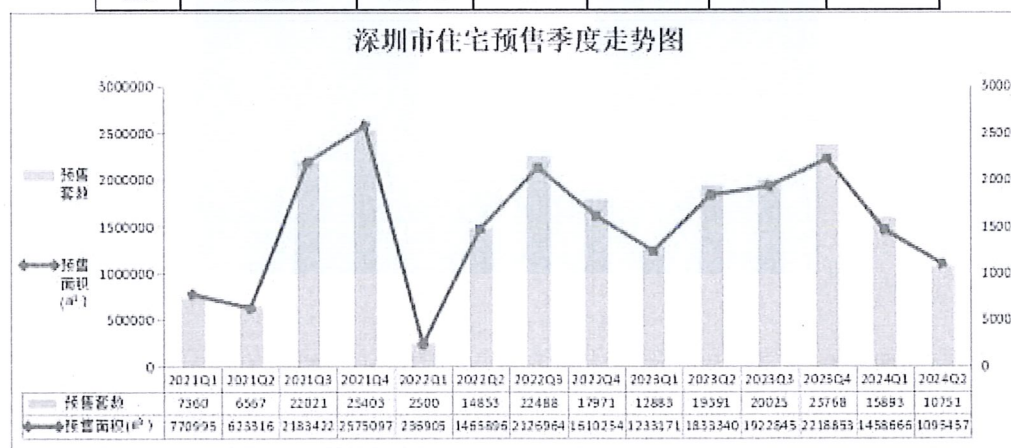
### ◆住宅市场

#### ①一手住宅市场

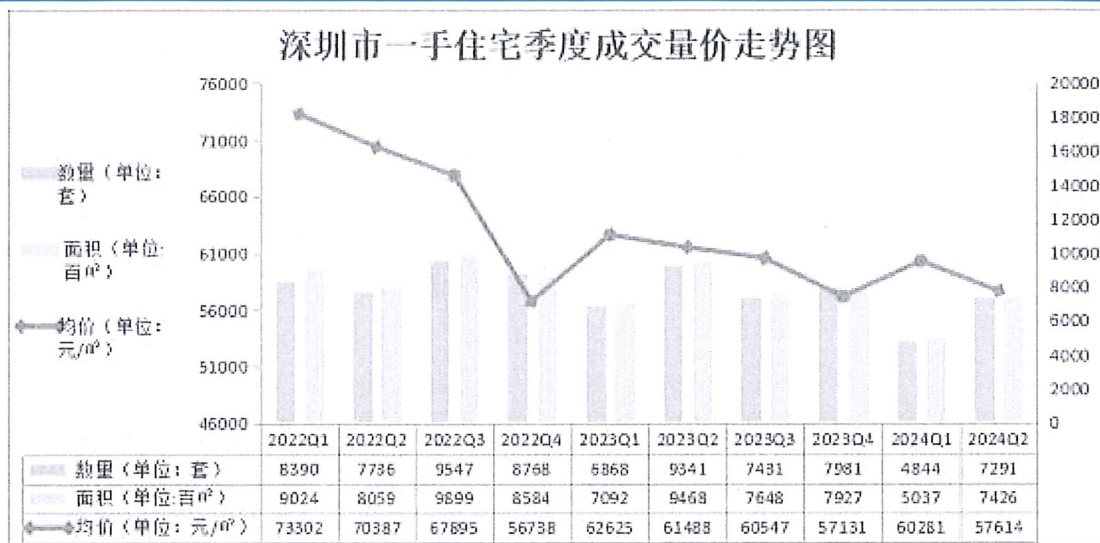
2024 年上半年深圳市 53 个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数 26644 套，环比下跌 39.2%，同比下跌 17.4%；预售住宅面积 255.4 万平方米，环比下跌 38.3%，同比下跌 16.7%。

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%。

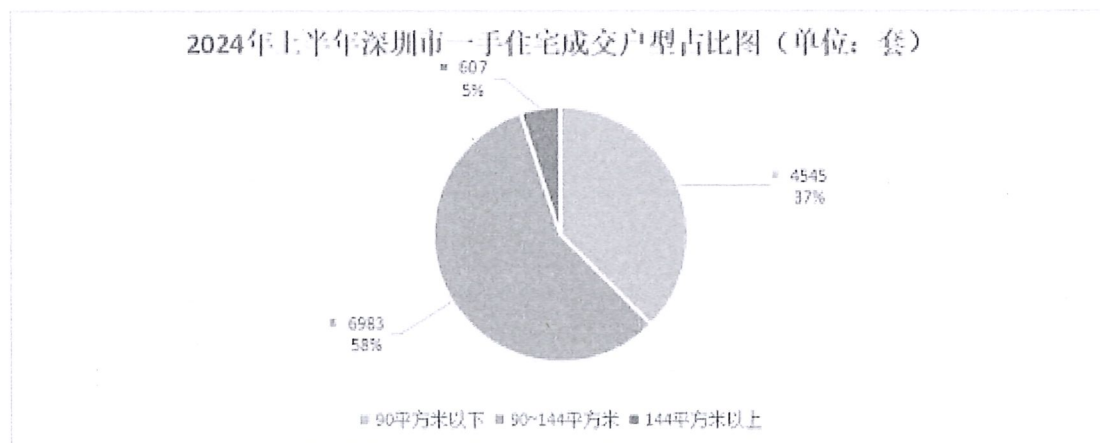


从区域来看，仅南山、龙岗成交套数环比上涨，其余区域均有不同幅度下跌。

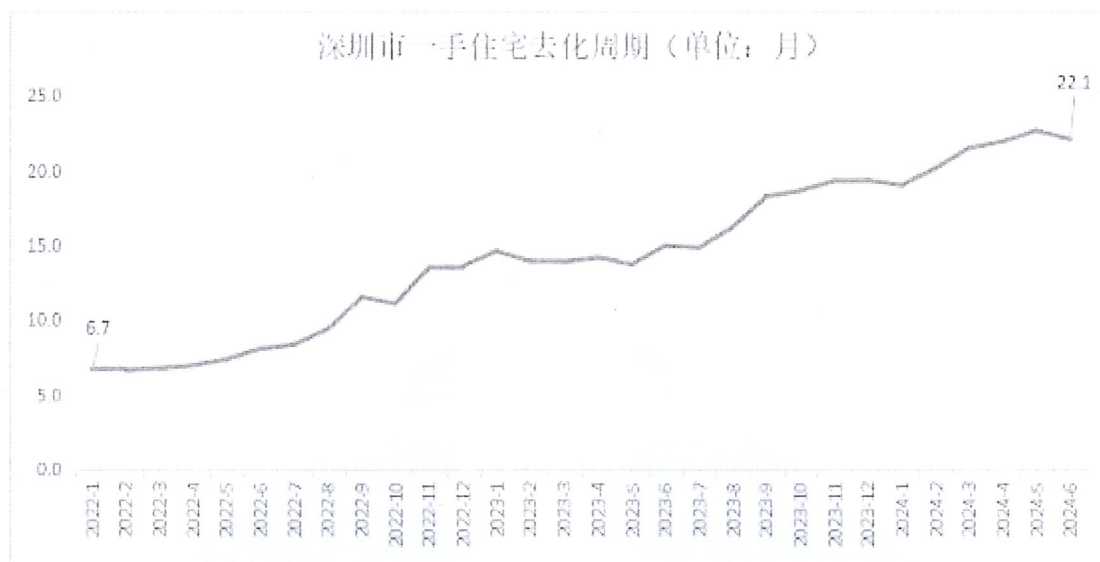
### 深圳市 2024 年上半年各区一手住宅成交数据

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。



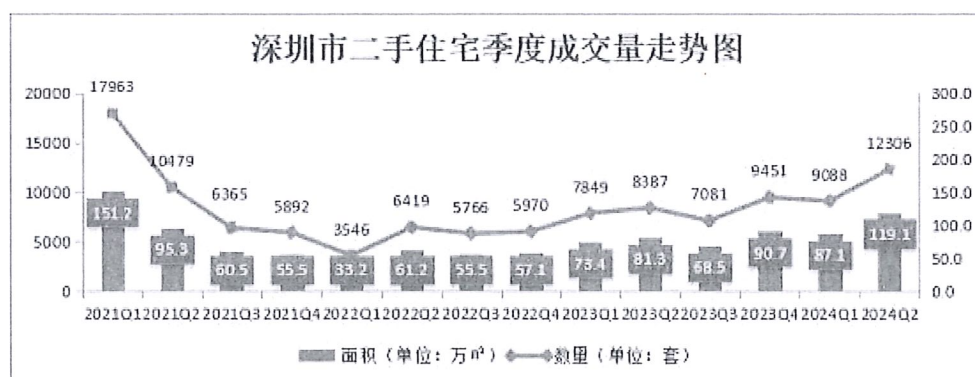
从去化周期上看，2022 年开始深圳市一手住宅去化周期一路呈上涨趋势，至 2024 年 6 月末一手住宅去化周期升至 22.1 个月的水平，说明在供求趋势不变的情况下，大概 22 个月深圳的一手住宅才能卖光，而这个指标还在延续上升趋势。说明深圳市一手住宅的供求关系已有转向供过于求的趋势。



## 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量逐月下降，至 2022 年全年成交约 4.3 万套（远低于 2008 年金融危机时期），今年开始利好政策频出，房价持续下跌，通过以价换量，回暖态势才得以延续。





深圳市 2024 年各区二手住宅成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup>，同比下跌 9.21%。住宅租赁市场月平均租金 73.1 元/m<sup>2</sup>，同比下跌 3.31%。

房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比，是衡量房价合理与否的指标之一，国际惯例认为房价收入比在 3—6 倍之间为合理区间。下面以夫妇俩的家庭购买一套 70 m<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 70 m<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/㎡)	均价同比	月租金 (元/㎡)	租金同比
罗湖	50312	-7.72%	71.8	-3.62%
南山	76211	-7.98%	97.6	-2.59%
福田	69205	-7.15%	96.8	-2.12%
龙岗	38215	-7.32%	46.8	-3.90%
盐田	42553	-9.56%	47.7	-4.02%
宝安	53633	-7.82%	59.7	-3.40%
龙华	51420	-7.90%	58.7	-4.08%
坪山	30311	-17.32%	30.7	-3.46%
光明	38818	-8.67%	40.1	-0.74%
大鹏	28718	-10.60%	27.5	-0.72%
全市	55251	-9.21%	73.1	-3.31%

#### ◆商业市场

##### ①一手商业市场

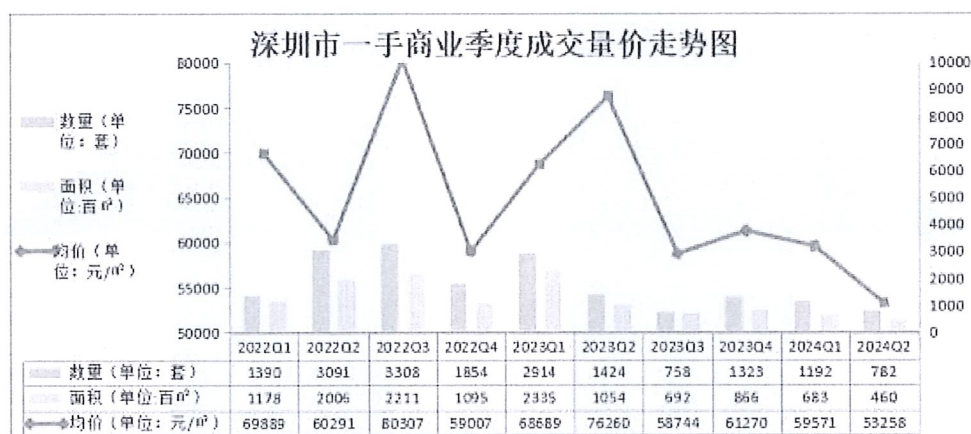
2024 年上半年深圳市 22 个项目取得商业（含商务公寓）预售许可证，预售住商业（含商务公寓）套数 1790 套，环比下跌 73.8%，同比下跌 22.8%；预售商业（含商务公寓）面积 12.1 万平方米，环比下跌 73.8%，同比下跌 35.5%。

深圳市 2024 年上半年各区商业预售情况

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



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



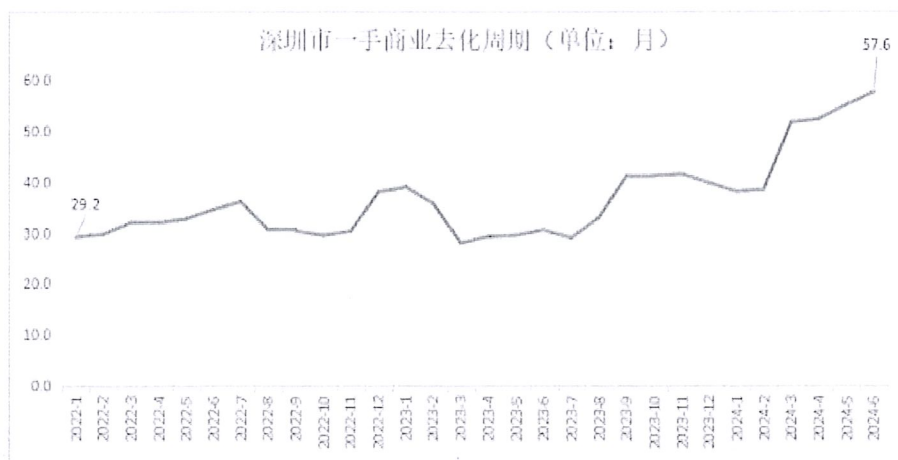
从各区域看,仅龙岗、坪山成交套数同比环比均有所上涨,其他区域成交量在同比或环比上均有不同程度下跌。

深圳市2024年上半年各区一手商业成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价(元/m²)	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%

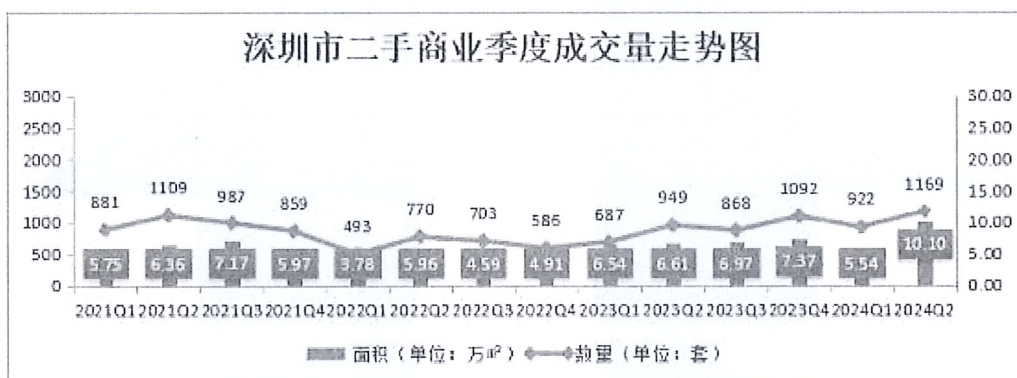
从去化周期上看,2024年6月末一手商业去化周期上涨至57.6个月,说明在供求趋势不变的情况下,当前一手商业用房去化需要约4.8年左右的时间,供过于求严重,

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

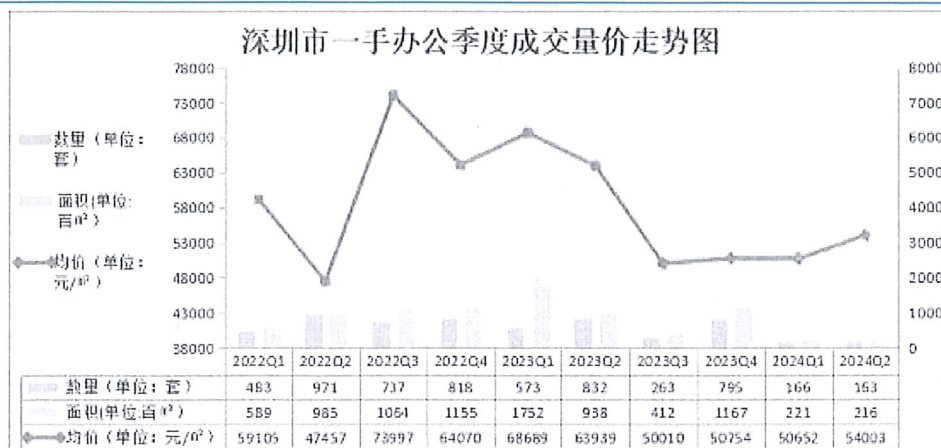
区域	预售面积 (㎡)	同比	同比	预售套数	同比	同比
罗湖	204309.99	161.00%	549.50%	1068	233.80%	130.20%
福田	0	/	/	0	/	/
南山	10835.8	-91.70%	-44.60%	16	-98.80%	-80.50%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	0	/	/	0	/	/
龙岗	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	15506.45	-49.30%	/	61	-54.80%	/
光明	0	/	/	0	/	/
坪山	15791.71	/	/	48	/	/
全市	246443.95	-22.20%	72.80%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

深圳市办公预售季度走势图



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



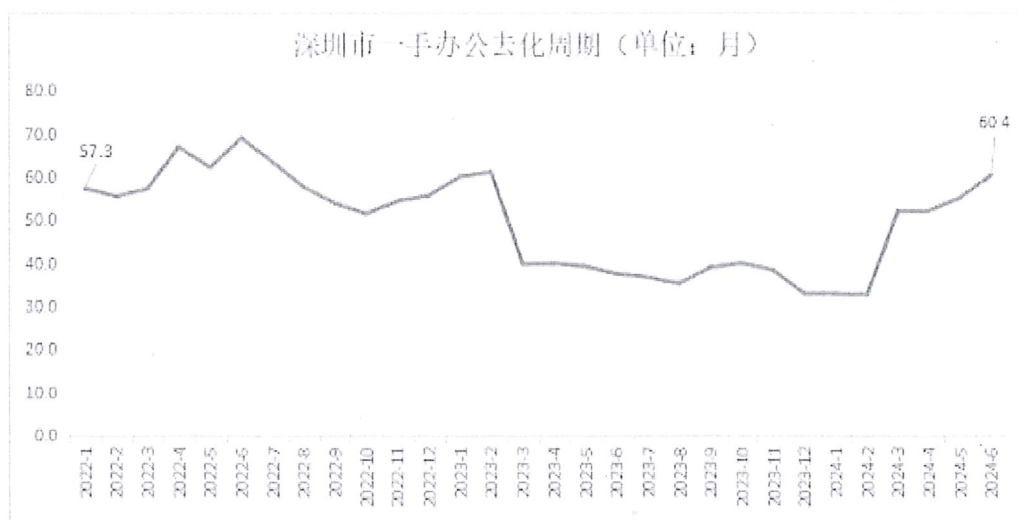


从各区域看，仅南山区成交套数环比上涨，其他区域均有不同程度的下跌。

### 深圳市 2024 年上半年各区一手办公成交数据

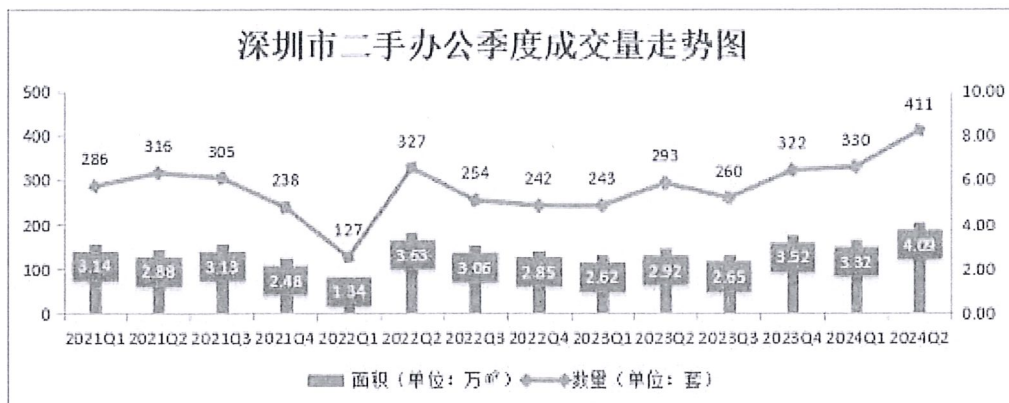
区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价 (元/m²)	环比	同比
罗湖	4	-88.20%	-99.00%	195.6	-97.10%	-99.40%	70162	59.40%	3.90%
福田	72	-65.70%	-80.90%	12752.56	-61.50%	-74.70%	56503	16.50%	15.40%
南山	145	43.60%	-43.80%	13877.38	37.00%	-56.30%	70458	-25.80%	-38.00%
盐田	2	-75.00%	-75.00%	78.32	-86.10%	-94.80%	43736	-17.60%	-17.10%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

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



## ②二手写字楼市场

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



深圳市 2024 年上半年各区二手办公成交情况

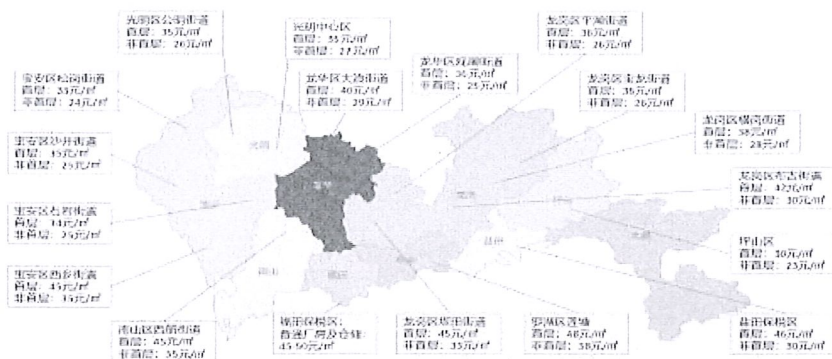
区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比
罗湖	101	-23.50%	42.30%	8767.78	-53.20%	18.00%
福田	242	69.20%	59.20%	31972.39	44.40%	48.60%
南山	70	75.00%	-1.40%	10583.03	157.40%	5.80%
盐田	6	-33.30%	-40.00%	347.33	-43.60%	-53.60%
宝安	66	22.20%	-2.90%	6323.76	79.10%	31.60%
龙岗	147	22.50%	96.00%	8989.98	24.30%	68.40%
龙华	87	61.10%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

## ◆工业市场

### ①普通工业用房

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

## 深圳市各区普通工业用房月平均租金



### ②研发用房

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

## ◆总结与展望

### ①土地市场

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

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

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

## ②住宅市场

2024 年上半年深圳楼市可谓利好政策频出，从“局部优化限购政策”到“调整利率”“调整首付比例”，均可谓是“重磅炸弹”。但“重磅炸弹”激起的水花可谓平平，仅仅稳住了二手住宅成交量稳中向好的趋势，且并未能缓解一手住宅去化周期持续上升的



压力。由此可见，“一线城市闭眼买”的时代已经过去，深圳楼市已经完全处于“买方市场”，买方议价空间或将继续增大。

### ③商业市场

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

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

### ④办公市场

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

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

### ⑤工业市场

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

## （五）估价对象最高最佳利用分析

根据估价目的，本次以物业现状用途为估价前提。

## （六）估价方法适用性分析

### 1、未完善征地手续用地的评估方法

未完善征（转）地手续用地参照《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定（试行）》（深府〔2015〕81号）的规定，按继受单位所在区域工业用地公告基准地价的50%进行



修正。

## 2、苗木果树的评估方法

根据《评估咨询委托说明》中各股份公司贡献占比结合土地整备金中苗木果树评估金额进行计算。

### （七）估价测算过程

#### 1. 未完善征地手续用地测算

参照《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定（试行）》（深府〔2015〕81号）的规定，按继受单位所在区域工业用地公告基准地价的50%进行修正。具体测算过程如下：

①根据《测绘报告》显示未完善征地手续用地面积为52,384.23平方米；

②根据未完善征地手续用地范围，结合2013年1月深圳市规划和国土资源委员会发布的《龙岗区吉华街道工业用地基准地价图》。

确定未完善征地手续用地所在区域平均基准地价约为352.1元/m<sup>2</sup>，土地补偿费标准按继受单位所在区域的工业用地基准地价的50%进行修正，故未完善征地手续用地计算标准为176.05元/m<sup>2</sup>。

③未完善征地手续用地的评估总值为：

$176.05 \text{ 元/m}^2 \times 52,384.23 \text{ m}^2 = 9,222,244 \text{ 元}$ （取整至个位）。

#### 2. 苗木果树测算

根据《评估咨询委托说明》中各股份公司贡献占比结合土地整备金中苗木果树评估金额计算权利人深圳市塘径股份合作公司所拥有的苗木果树现状价值。

①根据《评估咨询委托说明》深圳市塘径股份合作公司贡献占比为7.60%。

②土地整备金中苗木金额为2,040,991元，果树金额为610,827元。

③评估总价计算：

$2,040,991 \text{ 元} \times 7.60\% + 610,827 \text{ 元} \times 7.60\% = 201,538 \text{ 元}$ （取整至个位）。

序号	权利人	贡献占比	花木搬迁费 (元)	果树、杂树补 偿费(元)	评估总价 (元)	备注
1	深圳市塘径股份合作公司	7.60%	2,040,991	610,827	201,538	——
合计			2,040,991	610,827	201,538	——

### (八) 估价结果确定

估价人员遵循估价原则，根据估价目的和房地产估价的规范，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的现状价值为 RMB9,423,782 元，大写人民币玖佰肆拾贰万叁仟柒佰捌拾贰元整。

估价结果汇总表

序号	权利人	项目名称	工程量（m²）	评估单价（元/m²）	评估总值（元）
1	深圳市塘径股份合作公司	未完善征地手续用地	52,384.23	176.05	9,222,244
2		苗木果树	—	—	201,538
合计					9,423,782

## 附 件

- 1、《估价结果汇总表》《未完善征地手续用地估价结果明细表》
- 2、《评估咨询委托说明》
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、《三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程地界测绘报告》等复印件
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件



估价结果汇总表

序号	项目名称	工程量 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总值 (元)
1	未完善征地手续用地	52,384.23	176.05	9,222,244
2	苗木果树	—	—	201,538
合计		—	—	9,423,782

未完善征地手续用地估价结果明细表

序号	物业类型	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	未完善征地手续用地	52,384.23	176.05	9,222,244
合计		52,384.23	—	9,222,244

估价对象位置图





相关估价对象照片



# 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



# 三联土地整备利益统筹项目 测绘查丈工程

## 地界测绘报告

测 量: 王贺军  
检 查: 袁正红  
审 核: 李厚仁

深圳市方圆地理信息有限公司

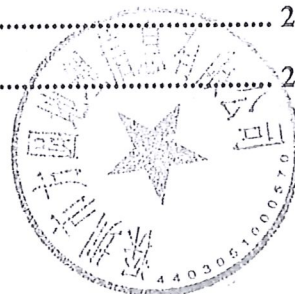
2024年12月10日





## 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



## 一、项目概况

- 1、作业区概况：本地块位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区塘径村。
- 2、任务来源：受深圳市领瑞实业发展有限公司委托（以下简称“委托方”），按照所提供的最新利益统筹范围线，对深圳市塘径股份合作公司用地范围线边界进行地界测绘工作。
- 3、完成工作量：  
本地块工作量统计详见下表：

放样点工作量统计表

序号	地块名称	单位	放样点数	地块面积（平方米）	备注
1	SLTJ-01	点	318	52384.23	

## 二、作业依据

- 1) 《城市测量规范》，CJJ/T 8-2011
- 2) 《工程测量规范》，GB 50026-2020
- 3) 《卫星定位城市测量技术标准》，CJJ/T 73-2019
- 4) 《测绘成果质量检查与验收》GB/T 24356-2023
- 5) 委托方提供的资料、要求等



## 三、测量坐标系统和高程基准

### 1、测量坐标系统

测量坐标系统采用 2000 国家大地坐标系，高斯-克吕格 3° 带投影，中央子午线 114°，投影高程面 0 米。

### 2、高程基准

高程基准采用 1985 国家高程基准。

## 四、测量设备和人员

### 1、测量设备

本项目投入中海达 V90 H 型 GNSS 接收机 2 台。GNSS 接收机静态、快速静态标称精度为：平面±2.5mm+1ppm，高程±5mm+1ppm；RTK 定位标称精度为：平面±8mm+1ppm，高程±15mm+1ppm。GNSS 接收机经检定合格。

## 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。





附件一：

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)
1	J1	2502496.896	512260.664	26	J26	2502494.319	512202.046
2	J2	2502510.983	512267.965	27	J27	2502506.808	512250.734
3	J3	2502622.939	512065.776	28	J28	2502491.157	512256.598
4	J4	2502613.398	512061.888	29	J29	2502715.653	511144.051
5	J5	2502613.399	512061.880	30	J30	2502733.050	511153.003
6	J6	2502613.390	512061.880	31	J31	2502735.965	511146.166
7	J7	2502646.987	511894.829	32	J32	2502743.299	511133.920
8	J8	2502637.550	511841.223	33	J33	2502763.026	511102.898
9	J9	2502644.945	511738.069	34	J34	2502780.023	511081.283
10	J10	2502662.000	511739.281	35	J35	2502866.866	510957.953
11	J11	2502667.663	511680.895	36	J36	2502869.757	510953.867
12	J12	2502667.878	511680.876	37	J37	2502872.345	510950.207
13	J13	2502668.483	511673.957	38	J38	2502861.250	510936.198
14	J14	2502656.221	511673.472	39	J39	2502853.911	510945.965
15	J15	2502634.498	511668.192	40	J40	2502807.917	511007.188
16	J16	2502608.189	511667.506	41	J41	2502749.101	511097.815
17	J17	2502601.404	511706.507	42	J42	2502737.429	511100.411
18	J18	2502603.637	511708.149	43	J43	2502733.795	511106.157
19	J19	2502599.531	511750.746	44	J44	2502719.800	511128.300
20	J20	2502588.668	511850.484	45	J45	2502719.135	511129.399
21	J21	2502600.762	511854.288	46	J46	2502718.617	511130.263
22	J22	2502617.820	511859.652	47	J47	2502717.398	511132.397
23	J23	2502622.844	511879.116	48	J48	2502716.768	511133.502
24	J24	2502610.782	511935.815	49	J49	2502716.764	511133.504
25	J25	2502576.870	512055.178	50	J50	2502716.490	511133.985

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)
101	J101	2502729.844	511875.093	126	J126	2503061.084	511944.328
102	J102	2502731.340	511875.213	127	J127	2503157.963	511928.278
103	J103	2502732.834	511875.336	128	J128	2503136.385	511905.029
104	J104	2502734.329	511875.464	129	J129	2503084.385	511913.644
105	J105	2502735.823	511875.595	130	J130	2503041.786	511922.733
106	J106	2502736.802	511875.683	131	J131	2503005.843	511926.491
107	J107	2502737.173	511876.089	132	J132	2502971.715	511927.456
108	J108	2502714.485	511874.102	133	J133	2502957.886	511916.029
109	J109	2502991.094	511783.343	134	J134	2502957.757	511915.929
110	J110	2502990.702	511771.334	135	J135	2502956.565	511915.019
111	J111	2502974.065	511762.314	136	J136	2502956.321	511914.835
112	J112	2502974.063	511762.312	137	J137	2502956.147	511910.161
113	J113	2502964.836	511757.310	138	J138	2502953.149	511910.273
114	J114	2502938.696	511748.242	139	J139	2502953.112	511909.274
115	J115	2502937.700	511755.707	140	J140	2502950.114	511909.386
116	J116	2502935.390	511761.891	141	J141	2502950.147	511910.271
117	J117	2502936.865	511761.959	142	J142	2502949.322	511909.678
118	J118	2502952.790	511761.673	143	J143	2502948.100	511908.808
119	J119	2502959.042	511763.278	144	J144	2502946.874	511907.944
120	J120	2502971.788	511769.655	145	J145	2502946.835	511907.917
121	J121	2502989.006	511781.599	146	J146	2502944.335	511908.026
122	J122	2502693.850	511403.686	147	J147	2502944.269	511906.137
123	J123	2502694.983	511404.454	148	J148	2502943.171	511905.386
124	J124	2502695.235	511401.935	149	J149	2502941.929	511904.546
125	J125	2502694.043	511403.572	150	J150	2502940.683	511903.711



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)
201	J201	2502872.520	511869.398	226	J226	2502748.503	511846.688
202	J202	2502871.107	511868.894	227	J227	2502747.012	511846.533
203	J203	2502869.692	511868.397	228	J228	2502745.519	511846.381
204	J204	2502868.274	511867.906	229	J229	2502744.027	511846.232
205	J205	2502866.855	511867.423	230	J230	2502742.534	511846.087
206	J206	2502865.432	511866.946	231	J231	2502741.040	511845.946
207	J207	2502864.008	511866.476	232	J232	2502739.547	511845.809
208	J208	2502862.581	511866.013	233	J233	2502738.053	511845.675
209	J209	2502861.152	511865.556	234	J234	2502736.558	511845.545
210	J210	2502859.721	511865.107	235	J235	2502735.064	511845.418
211	J211	2502858.288	511864.664	236	J236	2502733.569	511845.295
212	J212	2502856.853	511864.228	237	J237	2502732.073	511845.176
213	J213	2502856.663	511864.171	238	J238	2502730.578	511845.060
214	J214	2502827.836	511856.971	239	J239	2502729.082	511844.948
215	J215	2502827.760	511856.956	240	J240	2502727.586	511844.840
216	J216	2502826.288	511856.665	241	J241	2502726.090	511844.735
217	J217	2502824.815	511856.382	242	J242	2502724.593	511844.634
218	J218	2502823.341	511856.105	243	J243	2502723.096	511844.537
219	J219	2502821.865	511855.835	244	J244	2502721.599	511844.443
220	J220	2502820.650	511855.619	245	J245	2502720.102	511844.353
221	J221	2502754.784	511847.389	246	J246	2502718.604	511844.267
222	J222	2502754.784	511847.382	247	J247	2502717.107	511844.184
223	J223	2502752.977	511847.177	248	J248	2502715.609	511844.105
224	J224	2502751.486	511847.011	249	J249	2502714.111	511844.029
225	J225	2502749.995	511846.848	250	J250	2502712.612	511843.958



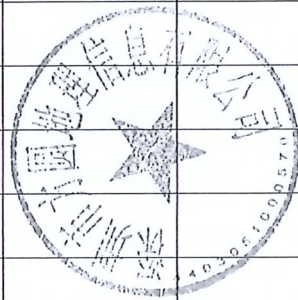
地块范围线界址点坐标表

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



地块范围线界址点坐标表

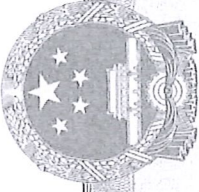
序号	点号	X (m)	Y (m)	序号	点号	X (m)	Y (m)
301	J301	2502903.411	511939.460				
302	J302	2502926.728	511949.446				
303	J303	2502936.607	511953.677				
304	J304	2502954.177	511951.794				
305	J305	2502968.370	511965.159				
306	J306	2502980.504	511978.184				
307	J307	2502979.625	511989.779				
308	J308	2502970.933	511996.354				
309	J309	2502973.679	511999.984				
310	J310	2503016.539	511975.070				
311	J311	2503004.503	511960.065				
312	J312	2503004.920	511959.835				
313	J313	2503000.130	511950.994				
314	J314	2502997.579	511952.303				
315	J315	2502994.077	511948.595				
316	J316	2503007.486	511948.290				
317	J317	2503028.663	511946.960				
318	J318	2503044.391	511945.777				











# 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号振业大厦A座12E

**重要提示**

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关





# 房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹0200002

企业名称: 深圳市乐居行资产评估土地房地产估价  
顾问有限公司

统一社会信用代码: 91440300708449516R

法定代表人: 赵书远

注册地址: 深圳市罗湖区桂园街道宝安南路2014号振业大厦A座12E

有效期: 至 2027年02月21日

备案等级: 一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码  
查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年02月21日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



No. 00274844

姓名 / Full name

廖永宁

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

450331198412150912

注册号 / Registration No.

4320110025

执业机构 / Employer

深圳市乐居行资产评估土地房地产  
估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-29

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



No. 00304159

姓名 / Full name

李小钢

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360502198910216037

注册号 / Registration No.

4420210417

执业机构 / Employer

深圳市乐居行资产评估土地房地产  
估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-09-29

持证人签名 / Bearer's signature

