



估价项目名称：权利人深圳市松源头股份合作公司
拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地
整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评
估报告

估价委托人：深圳市松源头股份合作公司



房地产估价报告

估价报告编号：深乐居行评字[2024]第 LGJH005 号

估价项目名称：权利人深圳市松源头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告

估价委托人：深圳市松源头股份合作公司

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

深圳市松源头股份合作公司：

承蒙委托，我公司对权利人深圳市松源头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内置换后物业的市场价值进行了评估。

估价目的：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。

估价对象：本次估价对象为权利人深圳市松源头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的置换后物业，建筑面积分别为厂房 17,268.57 平方米、宿舍 8,993.00 平方米、商业 5,775.94 平方米。

价值时点：2024 年 07 月 30 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，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全部估价假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值合计为 RMB70,779.89 万元，大写人民币柒亿零柒佰柒拾玖万捌仟玖佰元整。（详见《估价结果明细表》）

估价结果明细表

序号	物业用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	厂房	17,268.57	15,000	25,902.86
2	宿舍	8,993.00	21,000	18,885.30
3	商业	5,775.94	45,000	25,991.73
合计		32,037.51		70,779.89

备注：置换后物业建筑面积是在测算的置换后物业总建筑面积的基础上，由各股份公司协商，权衡各方利益后综合确定的。

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	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(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	10
(三) 估价对象权益状况描述与分析	11
(四) 市场背景描述与分析	12
(五) 估价对象最高最佳利用分析	12
(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	42
附件	43
1、《评估咨询委托说明》复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	
5、注册房地产估价师注册证书复印件	

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、用途等相关信息以估价委托人提供的《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，假定估价委托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房屋安全、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、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 1) 交易双方是自愿地进行交易；
 - 2) 交易双方是出于利己动机进行交易；
 - 3) 交易双方是精明的、谨慎行事，并且了解交易对象、知晓市场行情；
 - 4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - 5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
 - 6) 房地产交易符合国家法律规定；
 - 7) 期间房地产市场基本保持稳定。
- 4、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

1、至价值时点，本次估价对象尚未开工建设，未能对其房屋装修进行查勘和描述，本次估价设定估价对象的厂房、宿舍室内装修情况为简单装修，商业室内装修情况为毛坯，商业为一楼临街商铺，且其销售价格对于价值时点下已办理红本后正常使用状态下的市场价值。

2、置换后物业建筑面积是在测算的置换后物业总建筑面积的基础上，由各股份公司协商，权衡各方利益后综合确定的。

3、根据回迁物业位置的确定原则：回迁物业应尽量集中（优先位于同一地块，优先按整栋、整层回迁，保证回迁物业的集中性）。本次主要置换后物业厂房、宿舍均位于普通工业地块，故本次设定回迁的商业物业位于该普通工业地块。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实事项假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

（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而评估置换后物业价值，不对其他用途负责。

2、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。

3、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。

4、本报告所披露估价对象的权属及合法性仅以估价委托人提供的《评估咨询委托说明》为准，本公司未对其归属进行认定，不对由此引起的任何后果承担责任。

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：深圳市松源头股份合作公司

（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 02 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而评估拟合作分成物业市场价值。

（四）估价对象

1、项目背景

吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目于 2020 年 8 月列入《深圳市 2020 年度城市更新和土地整备计划》中的利益统筹项目目录。深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围 842,076.97 平方米。根据《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》、《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》等：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。

因发展需要，拟将吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目留用地进行合作开发建设。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。项目建成后股份公司享有一定数量的回迁物业。

2、估价对象财产范围

本次估价对象为权利人深圳市松源头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的置换后物业，建筑面积分别为厂房 17, 268. 57 平方米、宿舍 8, 993. 00 平方米、商业 5, 775. 94 平方米。

3、估价对象基本状况

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。

本次评估涉及物业类型包括厂房 17,268.57 平方米、宿舍 8,993.00 平方米、商业 5,775.94 平方米。

4、估价对象的实物状况

根据估价委托人提供的相关资料和现场查勘情况, 本次估价对象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, 建筑面积合计 32,037.51 平方米。至价值时点, 估价对象所在项目尚未开工建设, 本次估价设定估价对象物业的室内装修情况为厂房、宿舍为简单装修, 商业为毛坯, 商业为一楼临街商铺。

（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 07 月 30 日。

（六）价值类型

1、价值类型

本次评估的价值类型：市场价值。

2、价值定义

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

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

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

要求估价结果是在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。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（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) 《评估咨询委托说明》；
- 2) 估价委托人提供的其他有关资料复印件。

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

估价人员依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，决定采用**比较法**测算估价对象宿舍物业的价格；采用**收益法**测算估价对象厂房、商业物业价格。

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

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

（十）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，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全部估价假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值合计为 RMB70, 779. 89

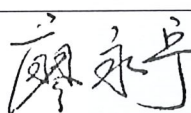
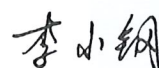
万元，大写人民币柒亿零柒佰柒拾玖万捌仟玖佰元整。（详见《估价结果明细表》）

估价结果明细表

序号	物业用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	厂房	17,268.57	15,000	25,902.86
2	宿舍	8,993.00	21,000	18,885.30
3	商业	5,775.94	45,000	24,867.59
合计		32,037.51	—	70,779.89

（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07月30日

（十三）估价作业期

自2024年07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

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。

（二）估价对象实物状况描述与分析

根据估价委托人提供的相关资料和现场查勘情况，本次估价对象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，建筑面积合计 32,037.51 平方米。至价值时点，估价对象所在项目尚未开工建设，本次估价设定估价对象物业的室内装修情况为厂房、宿舍为简单装修，商业为毛坯，商业为一楼临街商铺。

（三）估价对象权益状况描述与分析

设定估价对象均为深圳市松源头股份合作公司所有。

（四）市场背景描述与分析

1、深圳市经济社会发展简况

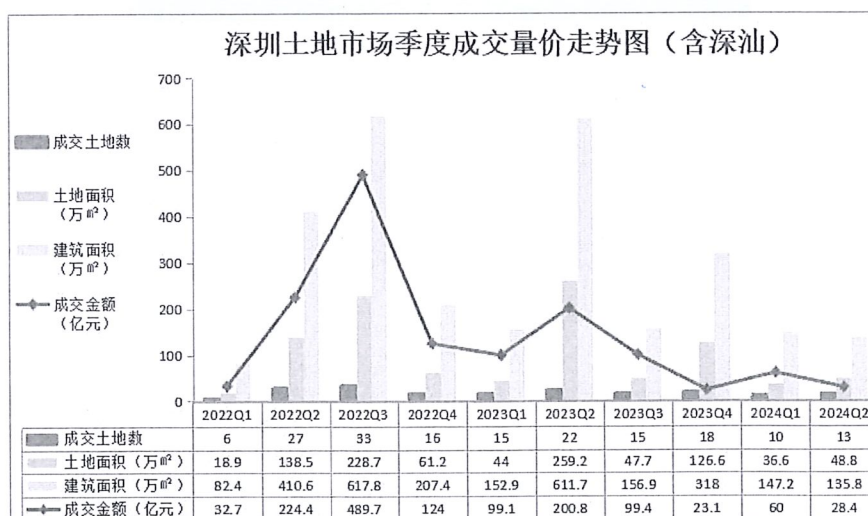
2024 年上半年深圳市地区生产总值为 17302.22 亿元，同比增长 5.9%。其中，第一产业增加值为 10.22 亿元，同比下降 5.6%；第二产业增加值为 6329.32 亿元，同比增长 10.3%；第三产业增加值为 10962.67 亿元，同比增长 3.5%。

2、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%。

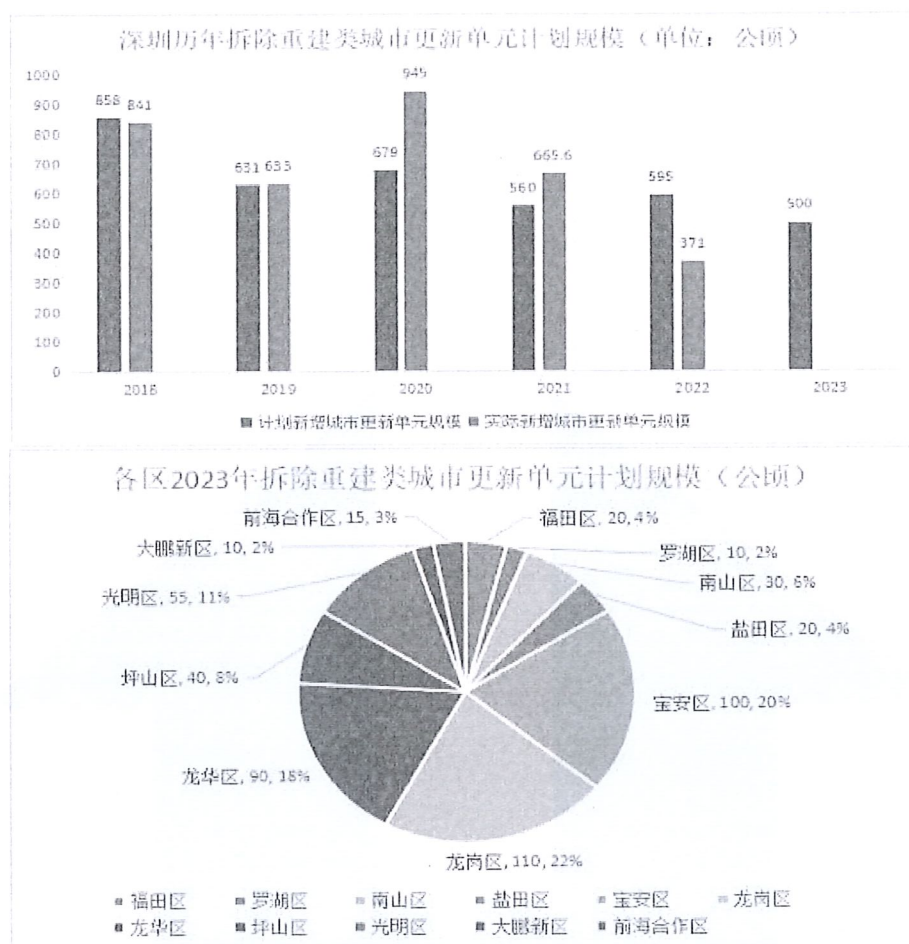
（注：本文中环比为 2024 年上半年设定估价对象均为深圳市蛇口渔一实业股份有限公司所有与 2023 年下半年对比，同比为 2024 年上半年与 2023 年上半年对比）值得注意的是，2024 年上半年深圳仅成交 1 宗居住用地，该宗地位于梅林关片区，由中建壹品投资发展有限公司、湖北文旅园区建设发展集团有限公司以 51.79 亿元联合竞得，溢价 1000 万元成交。本次竞拍延续了 2023 年 12 月宅地出让的竞拍模式，采用“单限单竞+摇号”规则挂牌出让，没有明确写明商品房销售限制均价，但需径询相关部门并签承诺函。



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

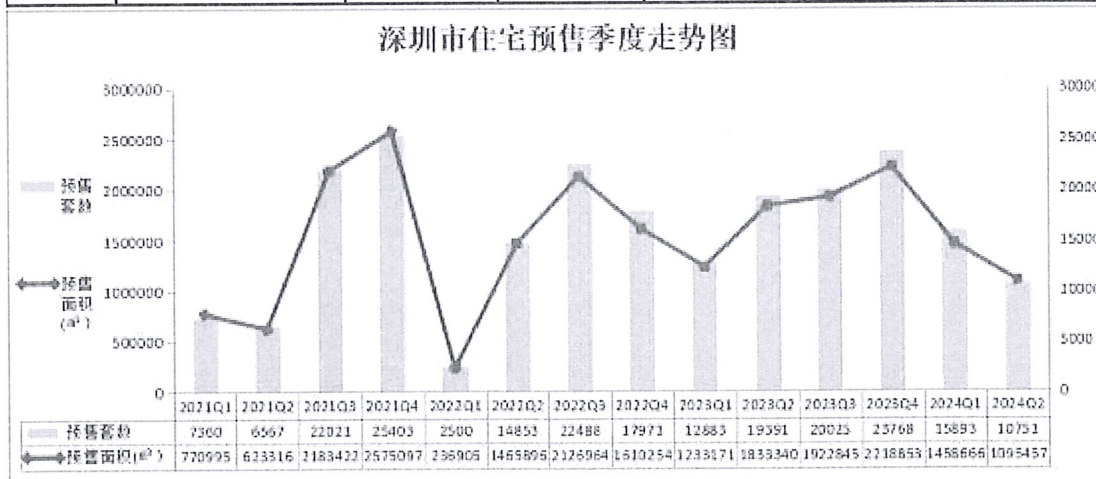
①一手住宅市场

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

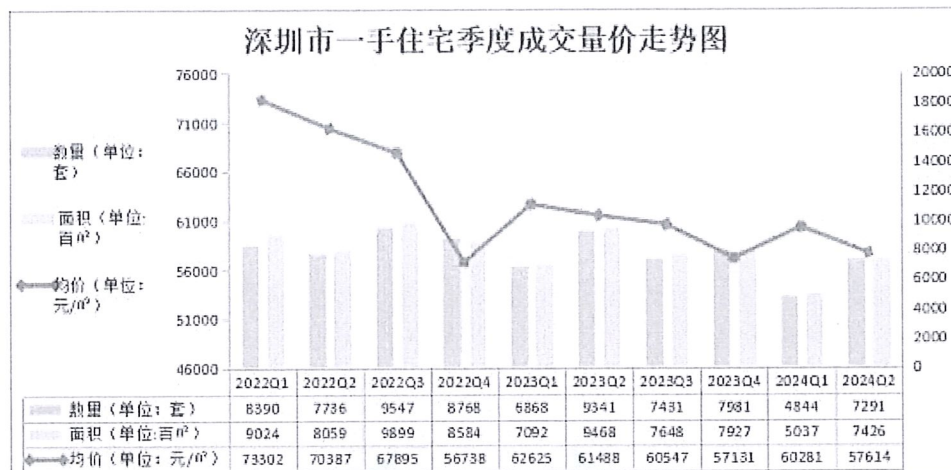
区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	68397.54	215.50%	/	620	198.10%	/
福田	73002.92	-43.80%	-42.40%	691	-21.90%	-34.40%
南山	409802.99	-29.70%	27.40%	3949	-6.60%	35.60%
盐田	7510.65	21.60%	-11.50%	63	-24.10%	-29.20%
宝安	502682.44	-30.60%	-41.30%	5387	-34.70%	-44.70%
龙岗	436055.17	-36.00%	4.40%	4617	-45.20%	2.90%
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%

深圳市住宅预售季度走势图



2024年上半年深圳市一手商品住宅成交12135套,环比下跌21.3%,同比下跌25.1%;

成交面积 124.6 万平方米，环比下跌 20.0%，同比下跌 24.7%；成交均价 59026 元/平方米，环比下跌 0.6%，同比下跌 4.6%。

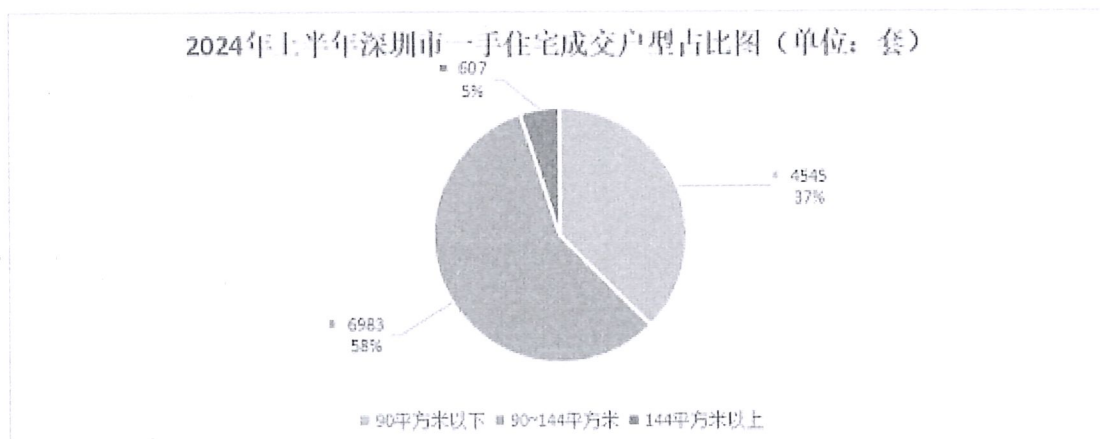


从区域来看，仅南山、龙岗成交套数环比上涨，其余区域均有不同幅度下跌。

深圳市 2024 年上半年各区一手住宅成交数据

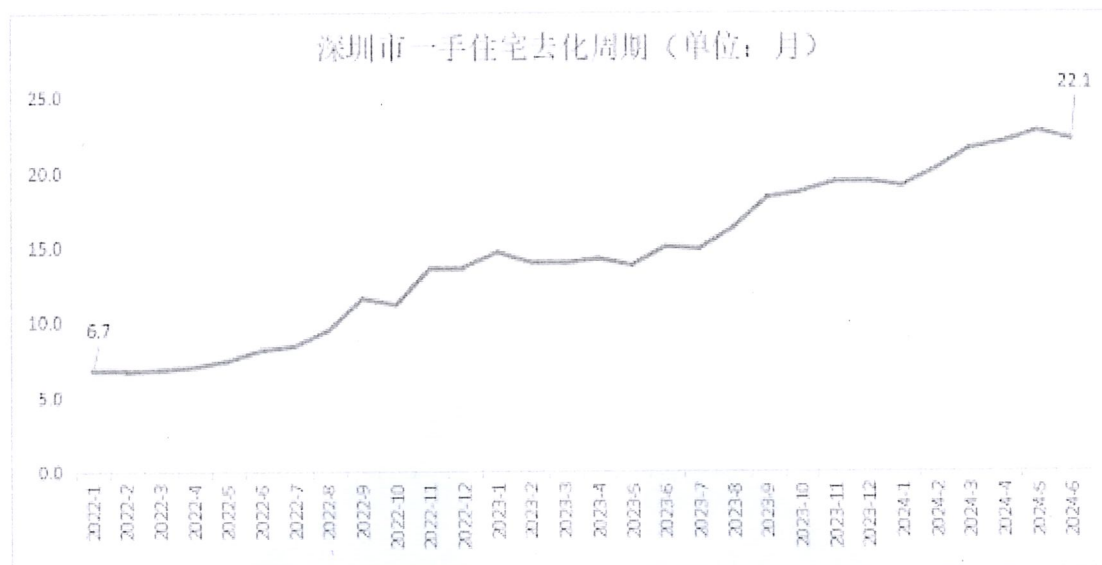
区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价 (元/m²)	环比	同比
罗湖	343	-27.00%	-38.90%	38999.42	-24.30%	-35.40%	77135	6.80%	-2.00%
福田	379	-43.90%	-58.50%	45216.07	-44.00%	-60.90%	104029	-2.90%	-0.70%
南山	634	51.70%	42.20%	71064.78	26.60%	-6.00%	100124	-4.10%	-0.90%
盐田	29	-82.50%	-84.20%	2904.82	-81.80%	-84.30%	53763	-2.90%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

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



从去化周期上看，2022 年开始深圳市一手住宅去化周期一路呈上涨趋势，至 2024

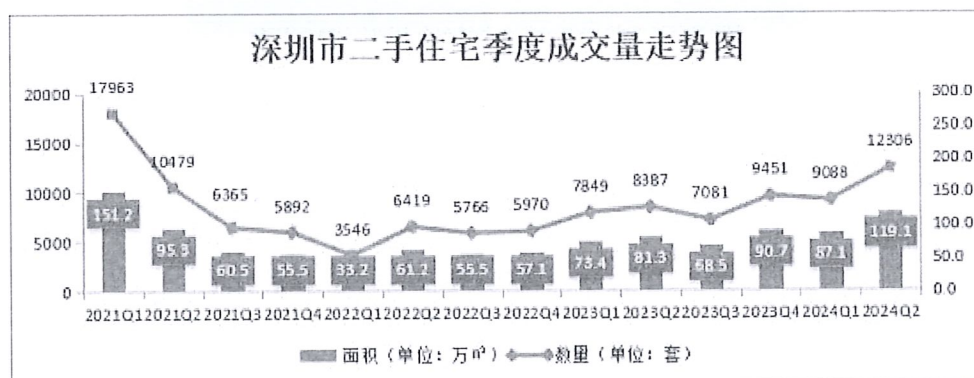
年6月末一手住宅去化周期升至22.1个月的水平，说明在供求趋势不变的情况下，大概22个月深圳的一手住宅才能卖光，而这个指标还在延续上升趋势。说明深圳市一手住宅的供求关系已有转向供过于求的趋势。



②二手住宅市场

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

2021年2月深圳市二手住宅成交参考价出台后，深圳市二手住宅成交量逐月下降，至2022年全年成交约4.3万套（远低于2008年金融危机时期），今年开始利好政策频出，房价持续下跌，通过以价换量，回暖态势才得以延续。



深圳市 2024 年各区二手住宅成交数据

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

③二手住宅租赁价格指数

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

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

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

2024 年 6 月底深圳二手住宅均价为 55251 元/㎡，则一套 70 ㎡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%

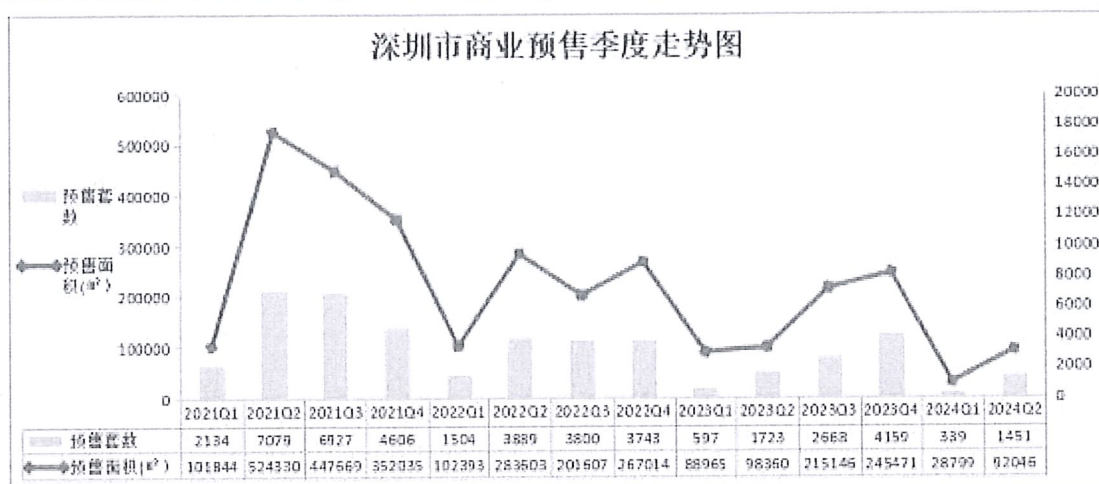
◆ 商业市场

① 一手商业市场

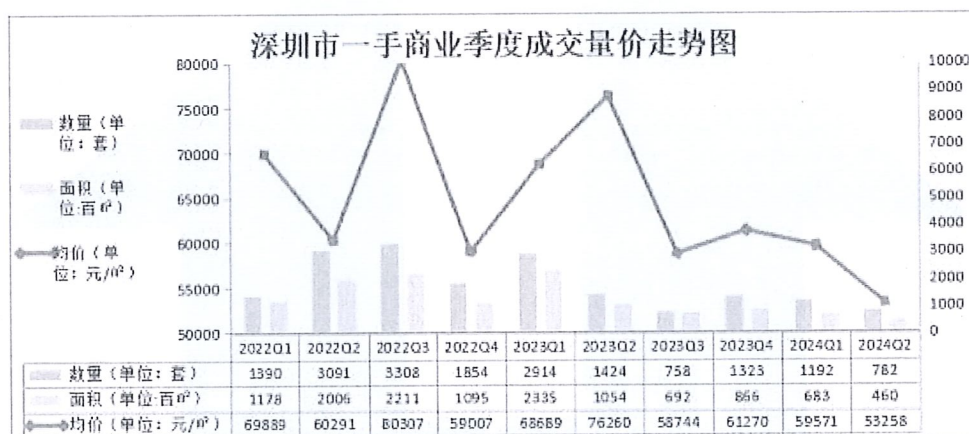
2024 年上半年深圳市 22 个项目取得商业(含商务公寓)预售许可证,预售住商业(含商务公寓)套数 1790 套,环比下跌 73.8%,同比下跌 22.8%;预售商业(含商务公寓)面积 12.1 万平方米,环比下跌 73.8%,同比下跌 35.5%。

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%。



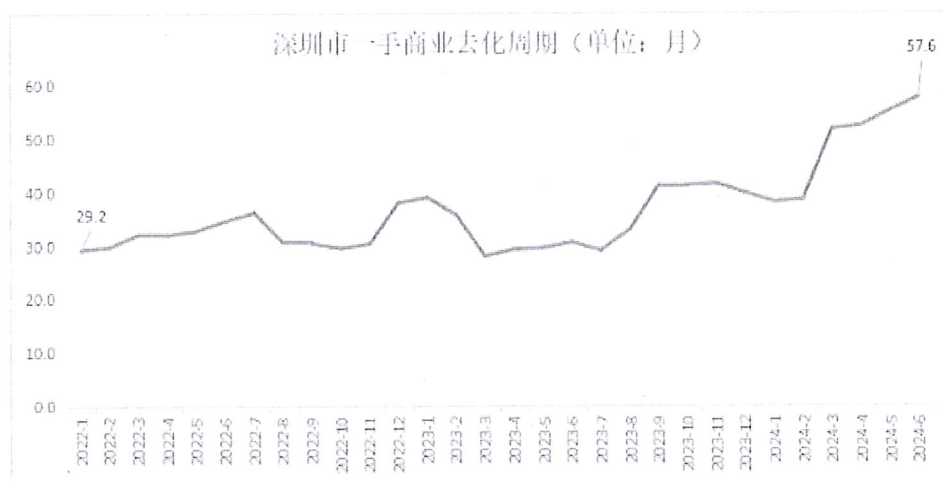
从各区域看，仅龙岗、坪山成交套数同比环比均有所上涨，其他区域成交量在同比或环比上均有不同程度下跌。

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%

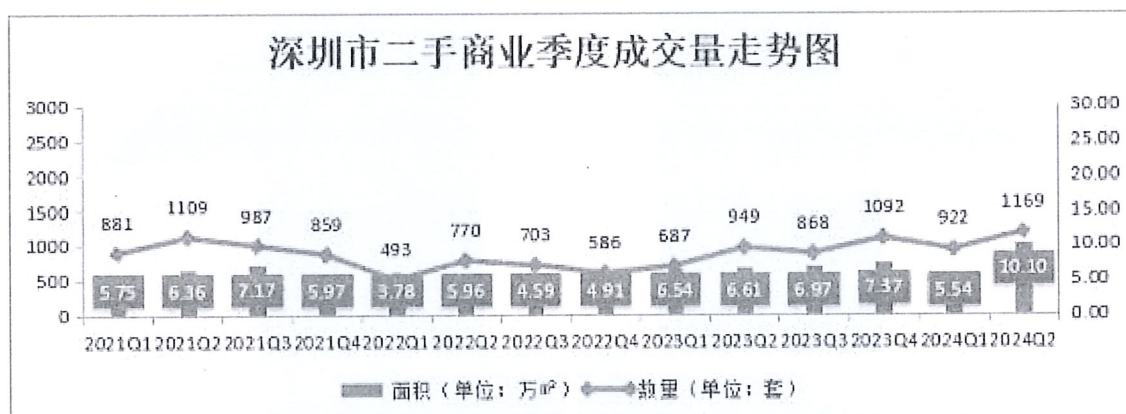
从去化周期上看，2024年6月末一手商业去化周期上涨至57.6个月，说明在供求趋势不变的情况下，当前一手商业用房去化需要约4.8年左右的时间，供过于求严重，

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%。

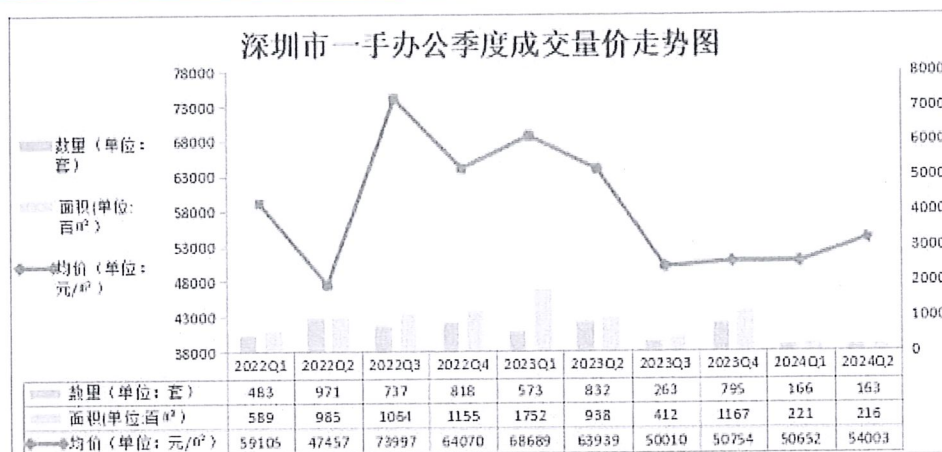
深圳市 2024 年上半年各区办公预售情况

区域	预售面积 (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%

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%。

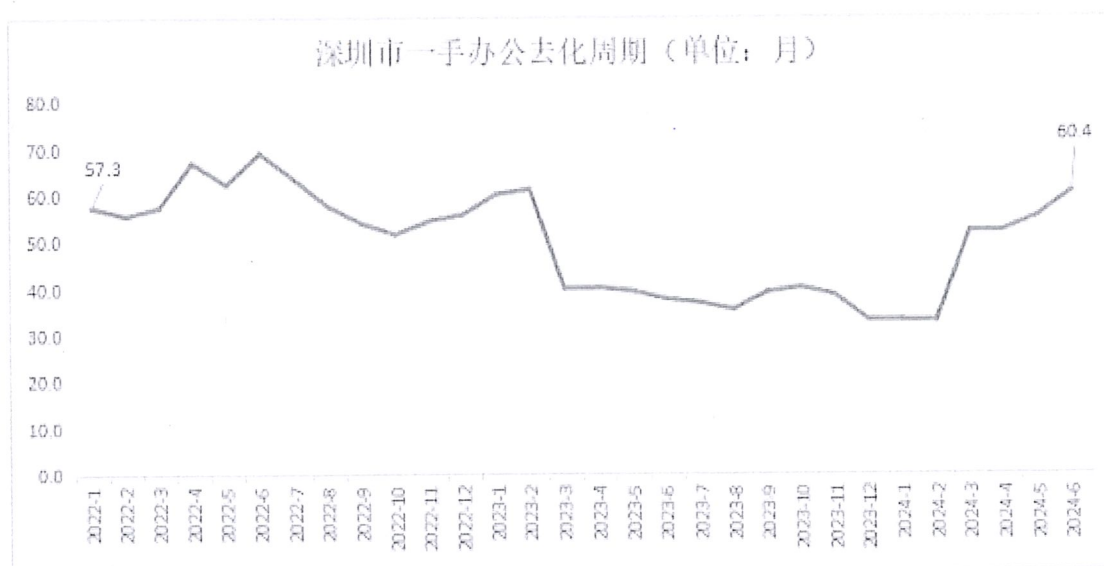


从各区域看，仅南山区成交套数环比上涨，其他区域均有不同程度的下跌。

深圳市 2024 年上半年各区一手办公成交数据

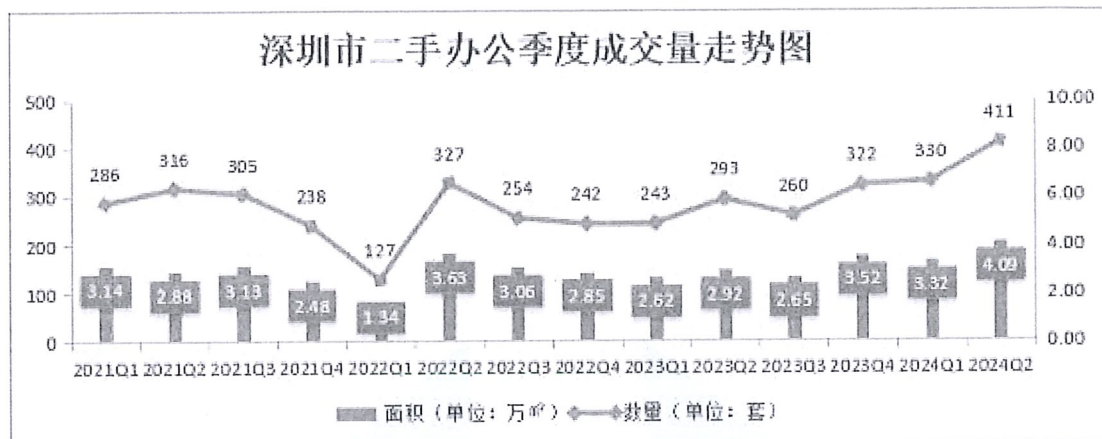
区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比	成交均价 (元/m²)	环比	同比
罗湖	4	-88.20%	-99.00%	195.6	-97.10%	-99.40%	70162	59.40%	3.90%
福田	72	-65.70%	-80.90%	12752.56	-61.50%	-74.70%	56503	16.50%	15.40%
南山	145	43.60%	-43.80%	13877.38	37.00%	-56.30%	70458	-25.80%	-38.00%
盐田	2	-75.00%	-75.00%	78.32	-86.10%	-94.80%	43736	-17.60%	-17.10%
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

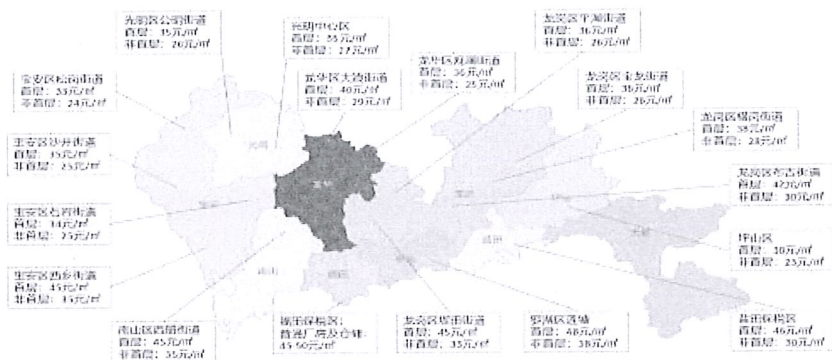
区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比
罗湖	101	-23.50%	42.30%	8767.78	-53.20%	18.00%
福田	242	69.20%	59.20%	31972.39	44.40%	48.60%
南山	70	75.00%	-1.40%	10583.03	157.40%	5.80%
盐田	6	-33.30%	-40.00%	347.33	-43.60%	-53.60%
宝安	66	22.20%	-2.90%	6323.76	79.10%	31.60%
龙岗	147	22.50%	96.00%	8989.98	24.30%	68.40%
龙华	87	61.10%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

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

1、法律上允许。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。

3、财务上可行。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4、价值最大化。即在法律上允许、技术上可能、财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式。

通过以上分析，根据估价目的等，确定在符合合法原则的前提下作厂房、宿舍、商业使用为最高最佳使用。

（六）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；或当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析、反复研究：

◆宿舍物业估价方法的选用

①根据估价人员市场调查及查询价格资料了解，估价对象周边类似物业于价值时点相近时间段内的买卖交易实例较多，可选用比较法作为主要估价方法；

②估价对象周边同类物业有租赁案例，但由于近年来深圳市居住类房地产市场过热，租售比失衡，导致房地产实际投资回报率偏低，不宜选用收益法；

③近几年，深圳市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，不宜选用成本法；

④估价对象为设定的新建成物业，不具有开发或再开发潜力，不宜选用假设开发法。

◆厂房、商业物业估价方法的选用

①据估价人员现场查勘及市场调查了解，估价对象周边厂房、商业物业无买卖交易实例，故本次不选用比较法；

②估价对象属于有稳定收益或潜在收益的房地产，且估价对象周边厂房、商业类物业租赁市场较为活跃，可选用收益法进行估价；

③近几年，深圳市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，不宜选用成本法；

④估价对象为设定的新建成物业，不具有开发或再开发潜力，不宜选用假设开发法。

综上所述，我们在本报告中将采用比较法对宿舍物业、采用收益法对厂房、商业物业进行评估。

（七）估价测算过程

I、估价对象中宿舍物业价值测算

1、基本原理及计算公式

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

$$P_i = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中：P—待估房地产比较价格

A—交易方式修正系数

P_i —待估房地产比准价格

B—市场状况调整系数

P' —可比实例成交价格

C—区位状况调整系数

D—权益状况调整系数

E—实物状况调整系数

2、可比实例的选取

1) 本次估价可比实例主要通过以下途径取得：

- ▶ 查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；
- ▶ 查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；
- ▶ 查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- ▶ 查阅相关报刊、网站及相关资料；
- ▶ 本公司的楼盘数据库。

2) 本次估价所选择的可比实例均符合以下条件：

- ▶ 与估价对象具有相同的用途，均为宿舍；
- ▶ 与估价对象交易类型相同，均为买卖交易；

- ▶与估价对象邻近或在同一供需圈；
- ▶属于正常交易或可修正为正常交易；
- ▶交易日期与估价对象的价值时点接近，可以进行市场状况调整；
- ▶区位、实物和权益状况相近，可以进行区位状况、实物状况和权益状况调整。

3) 根据上述原则，本次估价选择了以下三个可比实例：

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	天安云谷产业园	恒大时尚慧谷大厦	恒明湾创汇中心
位置	龙岗区坂田街道	龙华区大浪街道	龙岗区龙城街道
类型	宿舍	宿舍	宿舍
居住环境	好	好	好
小区档次	中档	中档	中档
装修状况	普通装修	普通装修	普通装修
交易价格 (元/㎡)	23,500	22,000	22,500
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

3、建立比较基础

- 1) 统一财产范围，可比实例与估价对象财产范围一致，无需进行调整。
- 2) 统一付款方式，可比实例均为按揭，与估价对象付款方式一致，无需进行调整。
- 3) 统一融资条件，可比实例与估价对象融资条件一致，无需进行调整。
- 4) 统一税费负担，可比实例与估价对象税费负担一致，无需进行调整。
- 5) 统一计价单位，可比实例与估价对象计价单位一致，无需进行调整。

4、比较因素选择

比较因素包括交易情况、市场状况、房地产状况（权益状况、区位状况和实物状况）。

- 4.1 交易情况修正，使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。
- 4.2 市场状况调整，使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。
- 4.3 房地产状况调整，使可比实例在自身状况下的价格成为估价对象状况下的价格的处理。包括权益状况调整、区位状况调整和实物状况调整。

- 1) 权益状况，是指可比实例权属情况和剩余使用年限等权益不同造成的价格偏差。
- 2) 区位状况主要包括以下几方面：
 - ◆位置优劣：以估价对象所在区域在该城市中的地位进行衡量。
 - ◆商服繁华度：以估价对象周边商业氛围优劣度进行衡量。
 - ◆居住环境：以估价对象周边住宅的居住氛围优劣度进行衡量。
 - ◆外部配套设施：以估价对象所在区域的基础设施和公共服务配套的完备度进行衡量。
 - ◆交通便捷度：以估价对象周边公共交通的便捷度进行衡量。
 - ◆环境质量：以估价对象周边自然环境（包括大气、噪声、卫生、视觉等）及人文环境（包括居民特征、治安状况等）状况进行衡量。
- 3) 实物状况主要包括以下几方面：
 - ◆景观环境：以估价对象的景观的优劣度进行衡量。
 - ◆装修状况：以估价对象内部装修情况进行衡量。
 - ◆设施配套程度：以估价对象所在楼宇及估价对象本体的设施设备情况进行衡量。
 - ◆小区规模：以估价对象所在楼盘总土地面积、总建筑面积大小进行衡量。
 - ◆容积率：以估价对象所在楼盘容积率大小进行衡量。
 - ◆小区档次：以估价对象所在楼盘市场定位高低进行衡量。
 - ◆开发商实力：以估价对象所在楼盘开发商实力大小进行衡量。
 - ◆综合成新率：以估价对象的建筑成新度及其维修养护情况进行衡量。
 - ◆物业管理：以估价对象小区物业管理的优劣度进行衡量。

根据上述标准，制定《比较因素条件说明表》如下：

比较因素条件说明表

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	天安云谷产业园	恒大时尚慧谷大厦	恒明湾创汇中心
交易价格	待估	23,500	22,000	22,500
交易情况	待估	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	位于深圳市龙岗区吉华街道,距离深圳东站约 2.4 公里,距离深圳北站约 9 公里,距离宝安机场约 31 公里,所处位置较优	位于深圳市龙岗区坂田街道,距离深圳北站约 6.8 公里,距离宝安机场约 26 公里,所处位置优	位于深圳市龙华区大浪街道,距离深圳北站约 9 公里,距离宝安机场约 17.6 公里,所处位置较优	位于深圳市龙岗区龙城街道,距离深圳北站约 27 公里,距离宝安机场约 44 公里,所处位置优
	商服繁华度	位于龙岗区吉华街道三联社区,商业繁华度一般	位于龙岗区坂田街道,商业较繁华	位于龙华区大浪街道,商业繁华度一般	位于龙岗区龙城街道,商业繁华度一般
	居住环境	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,居住环境好	周边有佳兆业城市广场、佳兆业呈祥花园、万科城等住宅小区,居住环境好	周边多为私宅,居住环境较好	周边有万科翰邻城、仁恒梦公园、万科金域学府等住宅小区,居住环境好
	外部配套设施	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,设施完善	周边有深圳大学师范学院附属坂田学校、深圳肖传国医院、深圳市龙岗区外国语学校(集团)云和学校、深圳外国语学校等配套设施,设施完善	周边有深圳市同胜学校、深圳市龙华区妇幼保健院、大浪商业中心、阳台山森林公园等配套设施,设施完善	周边有深圳中学龙岗学校(初中部)、深圳市龙岗区人民医院、龙岗区妇幼保健院、深圳市龙岗区实验学校等配套设施,设施完善
	交通便捷度	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,交通较便利	附近有岗头发展大厦公交站台,有 334 路、624 路、882 路等多路公交车,距离地铁 10 号线“岗头”站约 500 公里,交通便利	附近有上横朗公交站台,有 M233 路、M244 路、M262 路等多路公交车,交通较便利	附近有中南人防加油站公交站台,有 923 路、M422 路、M501A 线等多路公交车,距离地铁 16 号线“愉园”站约 0.6 公里,交通便利
	环境质量	周边有三联郊野公园等自然资源,环境质量优	无特别自然资源,环境质量优	周边有阳台山森林公园等自然资源,环境质量优	无特别自然资源,环境质量优
	景观环境	周边有三联郊野公园等,景观较好	景观一般	周边有阳台山森林公园等,景观较好	景观一般
实物状况	装修状况	设定为普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	设施配套程度	设定水、电、宽带、电梯、消防等设施齐全	水、电、宽带、电梯、消防等设施齐全	水、电、宽带、电梯、消防等设施齐全	水、电、宽带、电梯、消防等设施齐全
	小区规模	总建筑面积为 13.31 万平方米,小区规模一般	总建筑面积约 82 万平方米,小区规模大	总建筑面积 50 万平方米,小区规模大	总建筑面积约 130 万平方米,小区规模大
	容积率	4.9, 容积率较大	3.8, 容积率较大	4, 容积率较大	5.5, 容积率大

	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	新建, 成新率高	次新盘, 成新率高	次新盘, 成新率高	新建, 成新率高
	物业管理	设定物业管理好	物业管理好	物业管理好	物业管理好
权益状况	土地剩余使用年限	50 年, 剩余年限长	约 41 年, 剩余年限长	约 42 年, 剩余年限长	约 42 年, 剩余年限长
	权属情况	清晰	清晰	清晰	清晰

5、编制比较因素条件指数表

编制比较因素条件指数表的有关说明：

1) 交易情况：经过调查、询证及分析，可比实例A、B、C均为正常交易，因此确定可比实例A、B、C的交易情况修正系数均为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100/100。

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;

根据上述标准, 结合《比较因素条件说明表》, 得出《比较因素条件指数表》:

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	103.00	100.00	103.00
	商服繁华度	100	103.00	100.00	100.00
	居住环境	100	100.00	97.00	100.00
	外部配套设施	100	100.00	100.00	100.00
	交通便捷度	100	103.00	100.00	103.00
	环境质量	100	100.00	100.00	100.00
	小计	100	109.00	97.00	106.00
实物状况	景观环境	100	98.00	100.00	98.00
	装修状况	100	100.00	100.00	100.00
	设施配套程度	100	100.00	100.00	100.00
	小区规模	100	104.00	104.00	104.00
	容积率	100	100.00	100.00	98.00
	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	102.00	104.00	100.00
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

6、比准价格测算

根据《比较因素条件指数表》得出《比较因素修正系数表》如下：

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
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/㎡）	23,500	22,000	22,500
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/109.00	100/97.00	100/106.00
实物状况调整系数	100/102.00	100/104.00	100/100.00
权益状况调整系数	100/100.00	100/100.00	100/100.00

综合修正系数	89.94%	99.13%	94.34%
比准价格（元/m ² ）	21,136	21,809	21,227

7、求取比较价值单价

上述三个比较价值相差较小，故本次取三个比较价值的简单算术平均数作为比较法的测算结果，则估价对象的比较价值单价为：

比较价值单价=（21,136+21,809+21,227）÷3=21,000（元/平方米）（取整至千位）

II、估价对象厂房物业价格测算

1) 基本原理及公式

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

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

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

式中：V表示房地产收益价格

A表示房地产年净收益

Y表示房地产报酬率

g表示房地产净收益逐年递增的比率

n表示房地产收益期

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

① 客观租金的确定

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

租金调查表

序号	物业名称	规划用途	实际用途	平均月租金（元/m ² ）
1	联创科技园三期	厂房	研发办公	67
2	东久创新科技园	厂房	研发办公	50
3	李朗国际珠宝产业园	厂房	研发办公	55
5	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，我们认为估价对象的月平均客观租金取55元/m²(建筑面积) (含税价) 较合理。

②本次设定为新建物业，无租约限制。

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、人员工资及办公费用、保持房地产正常运转的成本(建筑物及相关场地的维护、维修费)、为承租人提供服务的费用(如清洁、保安)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暂行条例》(国务院令[1988]第11号)中印花税法目税率表规定，税目财产租赁合同包括租赁房屋、船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等，税率按租赁金额0.1%贴花，税额不足一元的按一元贴花，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呈递增趋势，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 ²
建筑面积					m ²
空置率	S			5%	
年有效毛收入	I	$I = P \times (1 - S) \times 12$		627.00	元 / m ²
年经营成本	E	$E = a + b + c + d + e + f + l + h + j$		125.17	元 / m ²
房产税	a	年有效毛收入 ÷ (1 + 征收率) × 12%	0.12	71.66	元 / m ²
增值税	b	年有效毛收入 ÷ (1 + 征收率) × 5%	0.05	29.86	元 / m ²
城市维护建设 税	c	增值税 × 7%	0.07	2.09	元 / m ²
教育费附加 (含地方)	d	增值税 × 5%	0.05	1.49	元 / m ²
印花税	e	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	0.63	元 / m ²
城镇土地使用 税	f	按土地面积计算	—	—	元 / m ²
管理费	l	年有效毛收入 × 2%	0.02	12.54	元 / m ²
维修费	h	年有效毛收入 × 1%	0.01	6.27	元 / m ²
保险费	j	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	0.63	元 / m ²
押金年收益	K	押金 × 年利率 (押金按 2 个月计 算)		1.57	元 / m ²

年租金净收益	A	$A = (I - E) + K$		503.40	元 / m ²
年纯收益递增率	g	按市场调查确定		4.0%	
收益年数	n			47.00	年
报酬率	Y			6.0%	
收益价格(单价)	V	$V = A \div (Y - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n\}$	(取整至千位)	15,000	元 / m ²

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

III、估价对象商业物业价格测算

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商业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	用途	建筑面积(m ²)	平均月租金(元/m ²)
1	万科麓城	临街商业	15	135
2	慢城	临街商业	20	180
3	吉华路商铺	临街商业	40	150

4	又一村商铺	临街商业	50	160
5	翠枫豪园商铺	临街商业	33	150
6	长吉路商铺	临街商业	96	250

根据测算及结合估价对象自身的使用状况，我们认为估价对象的月平均客观租金取182元/m²(建筑面积)(含税价)较合理。

②本次设定为新建物业，无租约限制。

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、人员工资及办公费用、保持房地产正常运转的成本(建筑物及相关场地的维护、维修费)、为承租人提供服务的费用(如清洁、保安)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)，增值税费为租金收入的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暂行条例》(国务院令[1988]第11号)中印花税税目税率表规定，税目财产租赁合同包括租赁房屋、船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等，税率按租赁金额0.1%贴花，税额不足一元的按一元贴花，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3.5%；

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。

$$=1.5\%+3.5\%+1.5\%+2\%-2\%=6.5\%$$

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

来呈递增趋势，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		182	元 / m ²
空置率	S			5%	
年有效毛收入	I	$I = P \times (1 - S) \times 12$		2,074.80	元 / m ²
年经营成本	E	$E = a + b + c + d + e + f + l + h + j$		414.17	元 / m ²
房产税	a	年有效毛收入 ÷ (1 + 征收率) × 12%	0.12	237.12	元 / m ²
增值税	b	年有效毛收入 ÷ (1 + 征收率) × 5%	0.05	98.80	元 / m ²
城市维护建设 税	c	增值税 × 7%	0.07	6.92	元 / m ²
教育费附加 (含地方)	d	增值税 × 5%	0.05	4.94	元 / m ²
印花税	e	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	2.07	元 / m ²
管理费	l	年有效毛收入 × 2%	0.02	41.50	元 / m ²
维修费	h	年有效毛收入 × 1%	0.01	20.75	元 / m ²
保险费	j	年有效毛收入 × 0.1%	0.001	2.07	元 / m ²

押金年收益	K	押金×年利率（押金按 2 个月计算）		5.19	元 / m ²
年租金净收益	A	$A=(I-E)+K$		1,665.82	元 / m ²
年纯收益递增率	g	按市场调查确定		4.0%	
收益年数	n			47.00	年
报酬率	Y			6.5%	
收益价格（单价）	V	$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^n\}$	（取整至千位）	45,000	元 / m ²

采用收益法测算得到估价对象开发完成后厂房配套商业物业的收益价格为 45,000 元/平方米。

（八）估价结果确定

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，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全部估价假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值合计为 RMB70,779.89 万元，大写人民币柒亿零柒佰柒拾玖万捌仟玖佰元整。（详见《估价结果明细表》）

估价结果明细表

序号	物业用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	厂房	17,268.57	15,000	25,902.86
2	宿舍	8,993.00	21,000	18,885.30
3	商业	5,775.94	45,000	24,867.59
合计		32,037.51	—	70,779.89

备注：置换后物业建筑面积是在测算的置换后物业总建筑面积的基础上，由各股份公司协商，权衡各方利益后综合确定的。



附件

- 1、《评估咨询委托说明》复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件

评估咨询委托说明

深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司：

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

一、项目基本情况

1、项目现状情况

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

用地情况表

单位：平方米

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

用地类型明细如下表：

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

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

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

集体建筑面积合计为 89,921.31 平方米。具体如下：（单位：平方米）

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

备注：商店、市场、商业、办公等擅改商面积为 21,731.59 平方米。

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

建筑物分类统计表

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

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

简易建筑物、构筑（附属）物统计表

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

地上建筑、构筑（附属物）等附着物情况详见测绘报告。

2、项目规划情况

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

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

具体规划情况如下：

项目经济指标一览表

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

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

备注: ①上表为拟规划指标, 最终规划指标以政府相关部门批复为准。

②住宅、商业、厂房、宿舍均按可分割销售考虑。

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

3、其他情况

①本项目土地整备金中的直接补偿费为 464,207,228 元。明细如下:

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

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

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

③项目开发期

本次咨询测算设定咨询对象所在项目的总建设周期为 5.0 年。

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

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

⑥项目应补地价及税费、拆迁补偿成本由合作方承担。

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

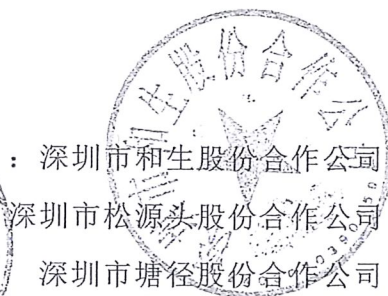
1、对本项目涉及的留用用地在规划条件下的土地使用权价格进行评估，按整体出具评估报告；

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

估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片



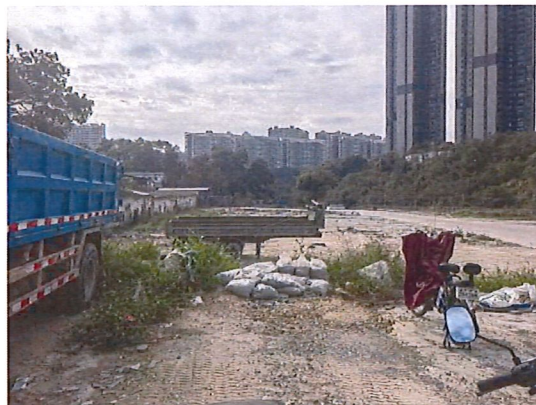
现状照片



现状照片



现状照片



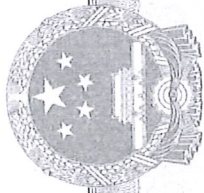
现状照片



现状照片



现状照片



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，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2019年08月14日



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

李小刚

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

