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

估价委托人：深圳市松源头股份合作公司

地址：广东省深圳市罗湖区宝安南路振业大厦 A 座 12E
电话：（0755）25863690

房地产估价报告

估价报告编号：深乐居行评字[2024]第LGJH002号

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

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

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松源头股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业。

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 RMB112,011,217 元，大写人民币**壹亿壹仟贰佰零壹万壹仟贰佰壹拾柒**元整。

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

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	深圳市松源头股份合作公司	永久性建筑物	8,877.68	—	60,023,894
2		未完善征地手续用地	289,338.25	176.05	50,937,999
3		苗木果树	—	—	1,049,324
合计					112,011,217

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 6
（六）价值类型 6
（七）估价原则 6
（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 14
（四）市场背景描述与分析 14
（五）估价对象最高最佳利用分析 27
（六）估价方法适用性分析 28
（七）估价测算过程 29
（八）估价结果确定 38
附 件 39
1、《估价结果汇总表》《永久性建筑物估价结果明细表》《未完善征地手续用地估价结果明细表》 39
2、《评估咨询委托说明》 39
3、估价对象位置图 39
4、估价对象实地查勘情况和相关照片 39
5、《三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程测绘报告》《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 39
6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件 39
7、注册房地产估价师注册证书复印件 39

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测绘报告》《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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《三联土地整备利益统筹项目测绘查丈工程测绘报告》等资料记载建筑面积大体相当。

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

1、估价委托人提供的资料未记载估价对象的用途、建成年份、土地使用年限等信息，本次估价对于估价对象的用途以实地查勘之日实际用途为准、建成年份以实地查勘之日估价对象实际新旧程度为准。永久性建筑物收益年限按相应土地出让最高年限确定，即商业 40 年、住宅 70 年、工业 50 年、其他类型 50 年。

2、因本次采用实测土地面积数据，与土地整备金中的直接补偿费所用未完善征地手续用地测算数据有小数差别，原因是实测土地数据是数宗小地块数据加和构成，因小数位四舍五入的原因造成，此因素不影响报告精度。

3、深圳市松源头股份合作公司拥有简易建筑、构筑（附属）物以作为拆迁成本按货币补偿，本报告未计入该部分价值。

（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：深圳市松源头股份合作公司

估价委托人住址：深圳市龙岗区吉华街道三联社区松花路 18 号 301

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

2、估价对象基本状况

2.1 永久性建筑物基本状况，见下表（详见测绘报告）。

序号	权利人	测绘编号	名　称	结构	现状用途	建筑面积（㎡）	备注
1	深圳市松源头股份合作公司	SL001	房屋	框架	宿舍	1,001.46	——
2		SL002	房屋	框架	宿舍	875.12	——
3		SL005	房屋	砖墙铁皮顶	厂房配套	56.92	——
4		SL011	房屋	混合	冷库	277.62	——
5		SL012	房屋	框架	宿舍	680.01	——
6		SL013	房屋	框架	宿舍	677.95	——
7		SL017	房屋	框架	厂房	642.84	——
8		SL018	房屋	框架	市场	1,281.88	——
9		SL028	房屋	框架	杂物房	70.49	——
10		SL031	房屋	混合	厂房配套	60.66	——
11		SL035	房屋	框架	宿舍	517.95	——
12		SL036	房屋	混合	杂物房	32.13	——
13		SL038	房屋	混合	杂物房	23.78	——
14		SL045	房屋	框架	配电房	51.25	——
15		SL046	房屋	框架	配电房	33.62	——
16		SL049	房屋	框架	厂房	449.42	——
17		SL050	房屋	框架	厂房配套	228.50	——
18		SL051	简易房	框架	厂房配套	625.95	——
19		SL075	房屋	框架	商店	224.36	——
20		SL105	房屋	混合	厕所	38.76	——
21		Y03	房屋	混合	配电室	33.12	——
22		Y06	房屋	混合	门卫室	16.50	——
23		Y07	房屋	混合	杂物间	25.29	——
24		Y19	房屋	混合	杂物间	8.41	——
25		SL067	房屋	混合	卫生间	9.18	——
26		SL068	房屋	混合	杂物间	21.29	——
27		SL069	房屋	混合	杂物间	29.47	——

序号	权利人	测绘编号	名　称	结构	现状用途	建筑面积（m²）	备注
28		SL071	房屋	混合	杂物间	34.22	——
29	深圳市松源头股份合作公司	SL2-28	房屋	混合	工具房	60.45	——
30		SL2-31	房屋	混合	宿舍	117.23	——
31		SL2-3	房屋	混合	配电房	31.18	——
32		SL2-14	房屋	混合	门卫室	17.34	——
33		SL2-16	房屋	混合	杂物间	50.51	——
34		SL2-19	房屋	混合	杂物间	40.64	——
35		SL2-20	房屋	混合	宿舍	172.61	——
36		SL2-21	房屋	混合	杂物间	14.06	——
37		SL2-11	房屋	混合	配电房	40.80	——
38		SL2-23	房屋	框架	宿舍	164.86	——
39		SL2-23-1	房屋	框架	宿舍	60.93	——
40		SL2-23-2	房屋	混合	杂物房	14.26	——
41		SL2-24	房屋	混合	门卫室	11.98	——
42		SL2-27-1	房屋	混合	杂物房	6.32	——
43		SL2-26	房屋	混合	杂物房	46.36	——
合计						8,877.68	——

2.2 未完善征地手续用地面积为 289,338.25 m²（已扣减永久性建筑物基底面积），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测绘报告》复印件；

4）《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、永久性建筑物的评估方法

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，决定采用收益法测算得出估价对象客观合理的价格。

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。

2、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。

3、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 RMB112,011,217 元，大写人民币**壹亿壹仟贰佰零壹万壹仟贰佰壹拾柒**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	深圳市松源头股份合作公司	永久性建筑物	8,877.68	—	60,023,894
2		未完善征地手续用地	289,338.25	176.05	50,937,999
3		苗木果树	—	—	1,049,324
合计					112,011,217

（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	廖永宁	2024 年 12 月 11 日
李小钢	4420210417	李小钢	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。

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，与区域内总体土地规划利用情况相符。

（二）估价对象实物状况描述与分析

1. 永久性建筑物基本状况，见下表（详见测绘报告）。

序号	权利人	测绘编号	名　称	结构	现状用途	建筑面积(㎡)	备注
1	深圳市松源头股份合作公司	SL001	房屋	框架	宿舍	1,001.46	——
2		SL002	房屋	框架	宿舍	875.12	——
3		SL005	房屋	砖墙铁皮顶	厂房配套	56.92	——
4		SL011	房屋	混合	冷库	277.62	——
5		SL012	房屋	框架	宿舍	680.01	——
6		SL013	房屋	框架	宿舍	677.95	——
7		SL017	房屋	框架	厂房	642.84	——
8		SL018	房屋	框架	市场	1,281.88	——
9		SL028	房屋	框架	杂物房	70.49	——
10		SL031	房屋	混合	厂房配套	60.66	——
11		SL035	房屋	框架	宿舍	517.95	——
12		SL036	房屋	混合	杂物房	32.13	——
13		SL038	房屋	混合	杂物房	23.78	——
14		SL045	房屋	框架	配电房	51.25	——
15		SL046	房屋	框架	配电房	33.62	——
16		SL049	房屋	框架	厂房	449.42	——
17		SL050	房屋	框架	厂房配套	228.50	——
18		SL051	简易房	框架	厂房配套	625.95	——
19		SL075	房屋	框架	商店	224.36	——
20		SL105	房屋	混合	厕所	38.76	——
21		Y03	房屋	混合	配电室	33.12	——
22		Y06	房屋	混合	门卫室	16.50	——
23		Y07	房屋	混合	杂物间	25.29	——
24		Y19	房屋	混合	杂物间	8.41	——
25		SL067	房屋	混合	卫生间	9.18	——
26		SL068	房屋	混合	杂物间	21.29	——

序号	权利人	测绘编号	名　称	结构	现状用途	建筑面积(m²)	备注
27		SL069	房屋	混合	杂物间	29.47	——
28		SL071	房屋	混合	杂物间	34.22	——
29	深圳市松源头股份合作公司	SL2-28	房屋	混合	工具房	60.45	——
30		SL2-31	房屋	混合	宿舍	117.23	——
31		SL2-3	房屋	混合	配电房	31.18	——
32		SL2-14	房屋	混合	门卫室	17.34	——
33		SL2-16	房屋	混合	杂物间	50.51	——
34		SL2-19	房屋	混合	杂物间	40.64	——
35		SL2-20	房屋	混合	宿舍	172.61	——
36		SL2-21	房屋	混合	杂物间	14.06	——
37		SL2-11	房屋	混合	配电房	40.80	——
38		SL2-23	房屋	框架	宿舍	164.86	——
39		SL2-23-1	房屋	框架	宿舍	60.93	——
40		SL2-23-2	房屋	混合	杂物房	14.26	——
41		SL2-24	房屋	混合	门卫室	11.98	——
42		SL2-27-1	房屋	混合	杂物房	6.32	——
43		SL2-26	房屋	混合	杂物房	46.36	——
合计						8,877.68	——

2.2 未完善征地手续用地面积为 289,338.25 m²（已扣减永久性建筑物基底面积），详见地界测绘报告。

（三）估价对象权益状况描述与分析

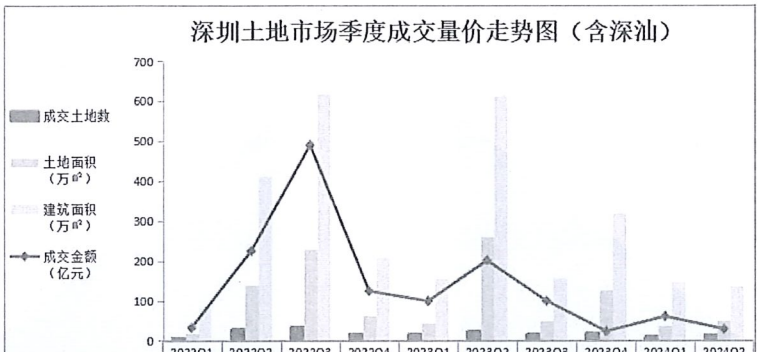
根据《评估咨询委托说明》本报告涉及的永久性建筑物、未完善征地手续用地、苗木果树的权利人为深圳市松源头股份合作公司。

（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。

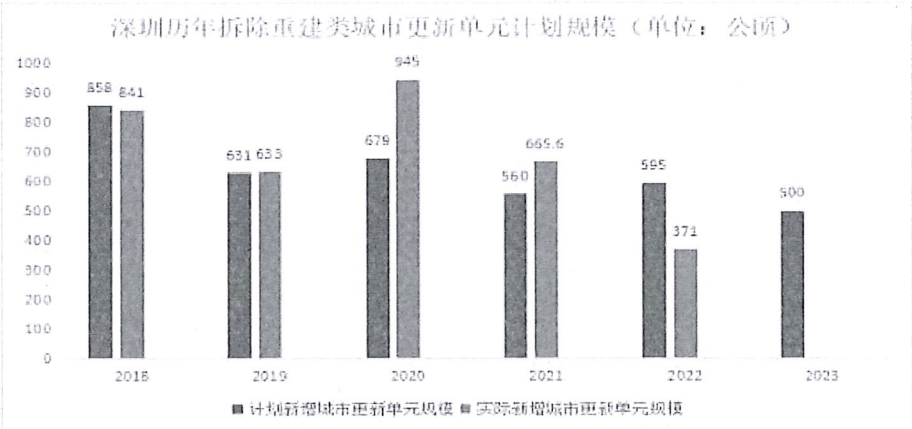


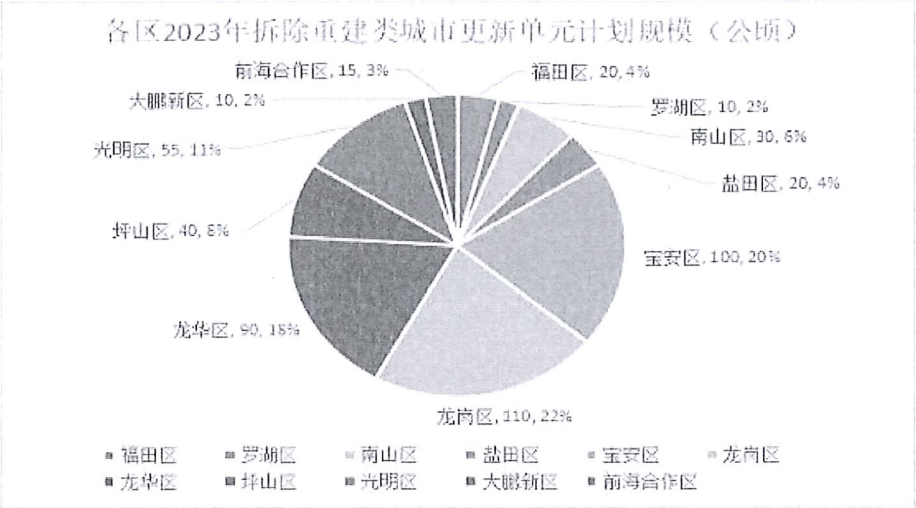
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2
成交土地数	6	27	33	16	15	22	15	18	10	13
土地面积（万㎡）	18.9	138.5	228.7	61.2	44	259.2	47.7	126.6	36.6	48.8
建筑面积（万㎡）	82.4	410.6	617.8	207.4	152.9	611.7	156.9	318	147.2	135.8
成交金额（亿元）	32.7	224.4	489.7	124	99.1	200.8	99.4	23.1	60	28.4

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

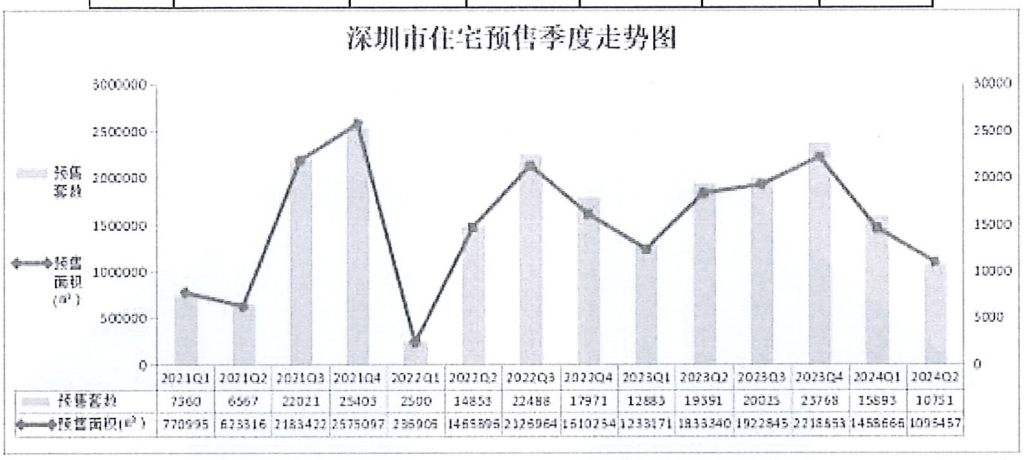
◆住宅市场

①一手住宅市场

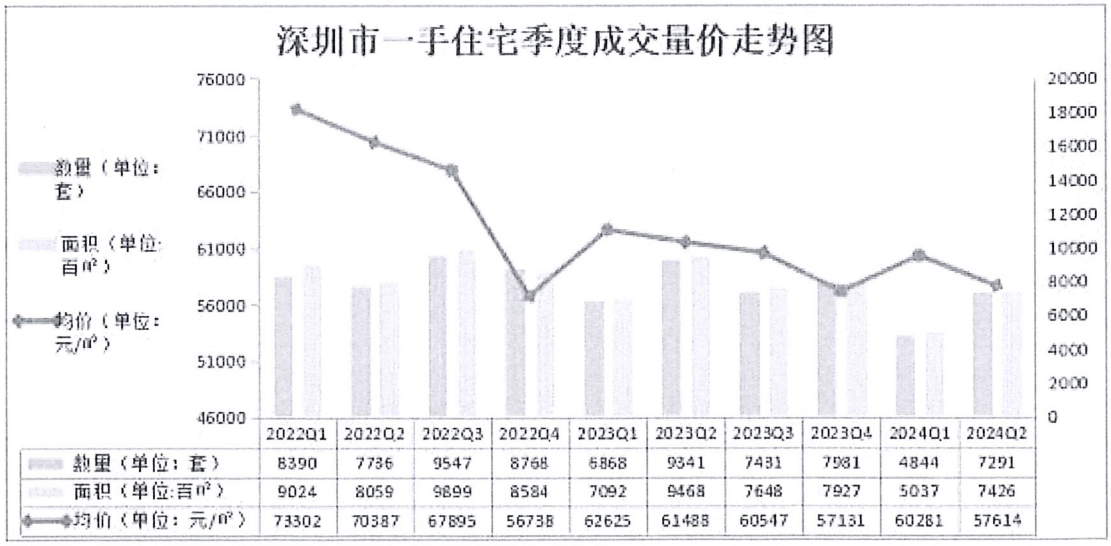
2024 年上半年深圳市 53 个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数 26644 套，环比下跌 39.2%，同比下跌 17.4%；预售住宅面积 255.4 万平方米，环比下跌 38.3%，同比下跌 16.7%。

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%。

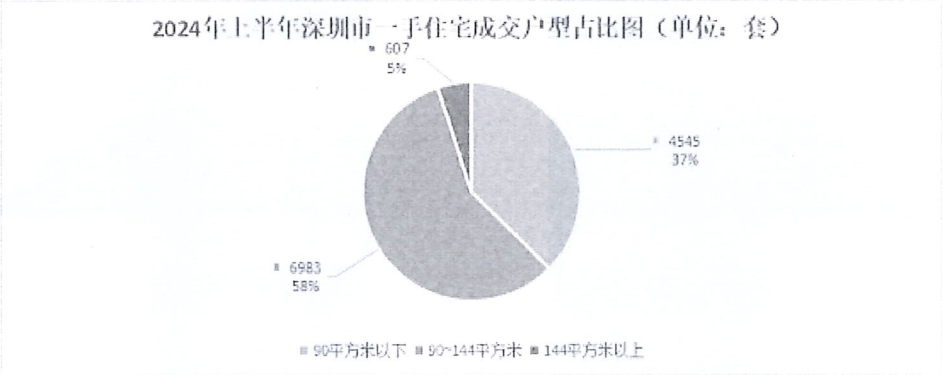


从区域来看，仅南山、龙岗成交套数环比上涨，其余区域均有不同幅度下跌。

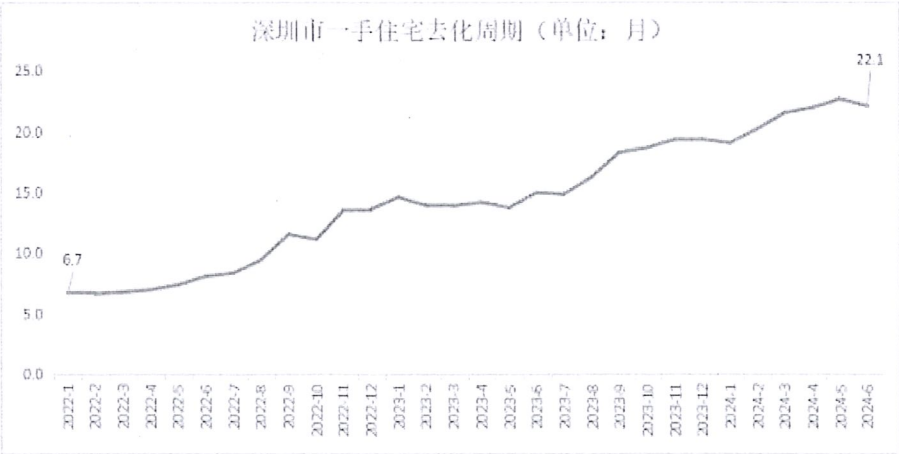
深圳市 2024 年上半年各区一手住宅成交数据

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。



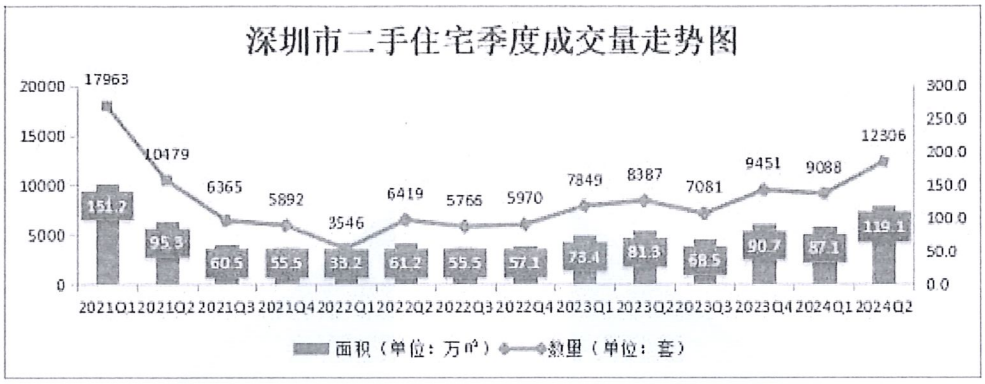
从去化周期上看，2022 年开始深圳市一手住宅去化周期一路呈上涨趋势，至 2024 年 6 月末一手住宅去化周期升至 22.1 个月的水平，说明在供求趋势不变的情况下，大概 22 个月深圳的一手住宅才能卖光，而这个指标还在延续上升趋势。说明深圳市一手住宅的供求关系已有转向供过于求的趋势。



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(㎡)	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

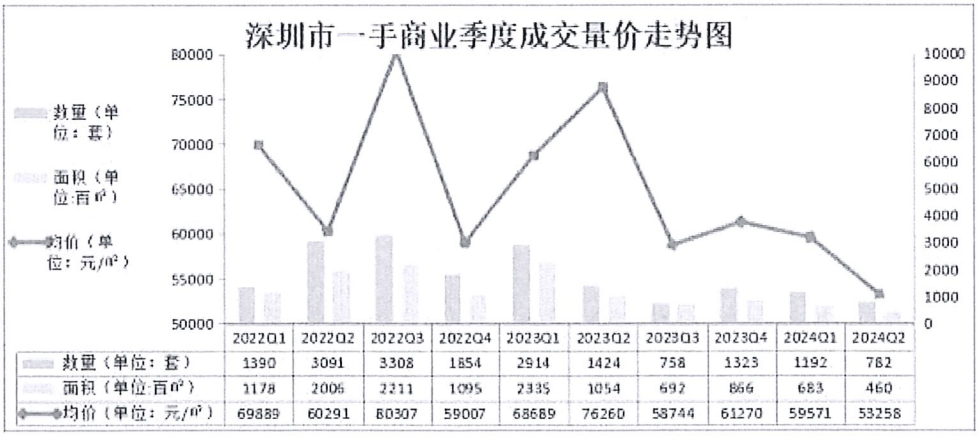
2024 年上半年深圳市 22 个项目取得商业（含商务公寓）预售许可证，预售住商业（含商务公寓）套数 1790 套，环比下跌 73.8%，同比下跌 22.8%；预售商业（含商务公

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%。



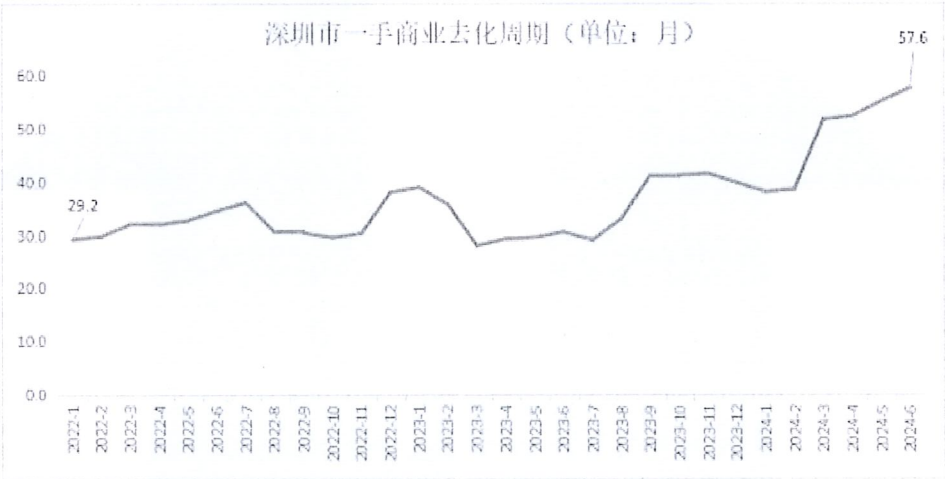
从各区域看，仅龙岗、坪山成交套数同比环比均有所上涨，其他区域成交量在同比

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

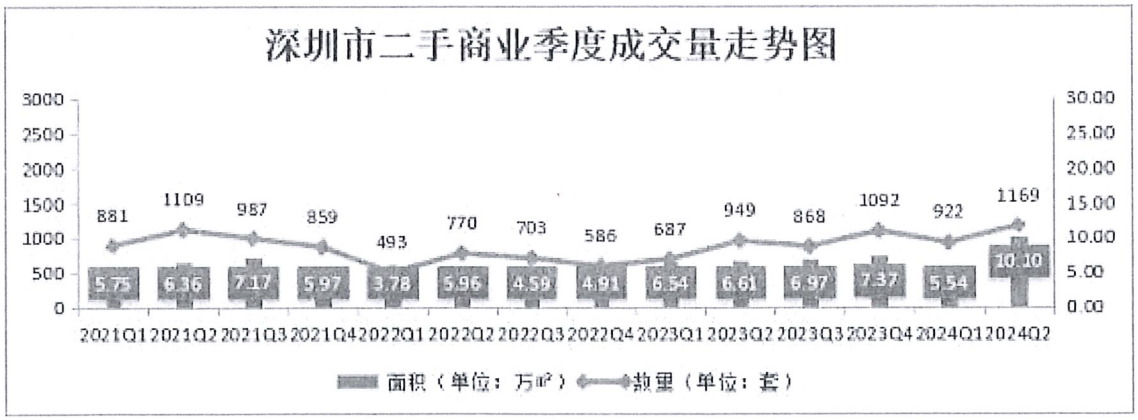
区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比	成交均价（元/㎡）	环比	同比
罗湖	41	-25.50%	-93.70%	2604.75	-23.90%	-92.00%	69656	-16.40%	-9.80%
福田	72	-20.00%	-71.20%	4402.82	-46.90%	-80.20%	99271	-8.10%	0.20%
南山	142	-38.30%	-92.20%	18093.59	-47.50%	-87.70%	101656	7.40%	9.80%
盐田	21	-41.70%	-32.30%	1533.27	-19.70%	-1.20%	54892	-2.80%	-6.20%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

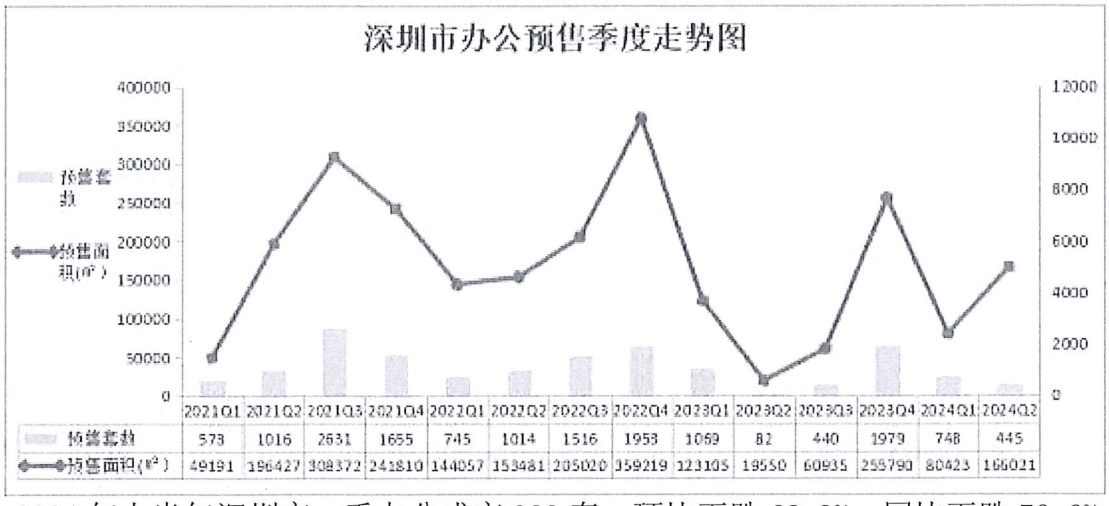
◆写字楼市场

①一手写字楼市场

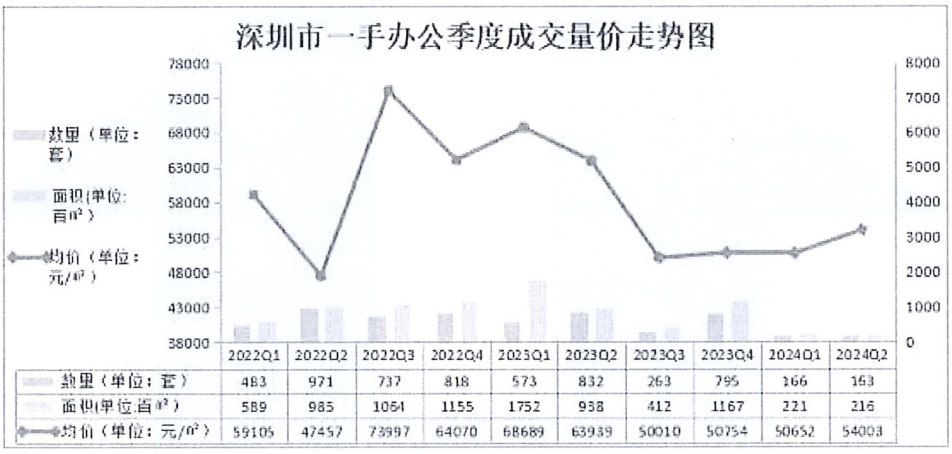
2024 年上半年深圳市 5 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 1193 套，环比下跌 50.7%，同比上升 3.6%；预售办公面积 24.6 万平方米，环比下跌 22.2%，同比上升 72.8%。

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%。



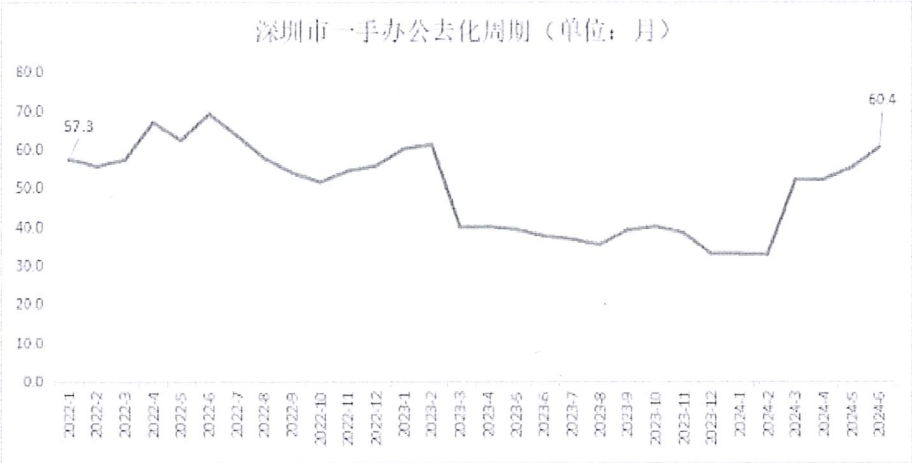
从各区域看，仅南山区成交套数环比上涨，其他区域均有不同程度的下跌。

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%

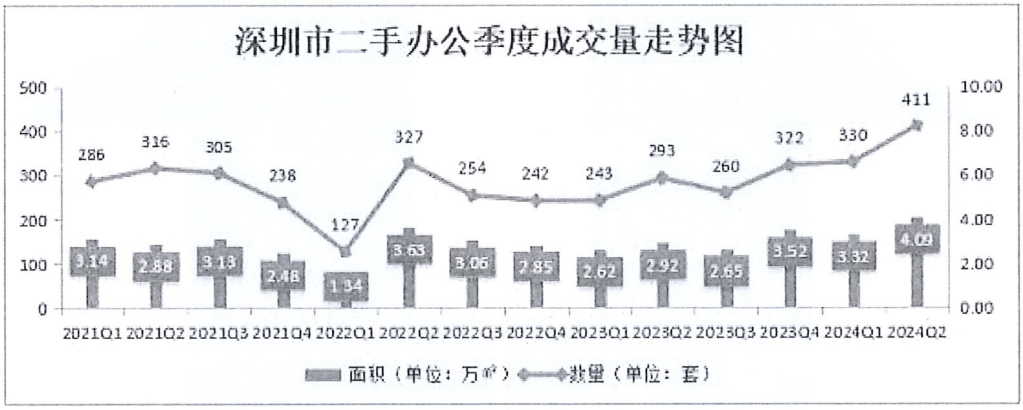
从去化周期上看，2024 年上半年深圳市一手办公去化周期有明显上涨，至 6 月末已涨至 60.4 个月，指标表明在供需情况不变的情况下约 5 年左右的时间才能消化存量一手

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

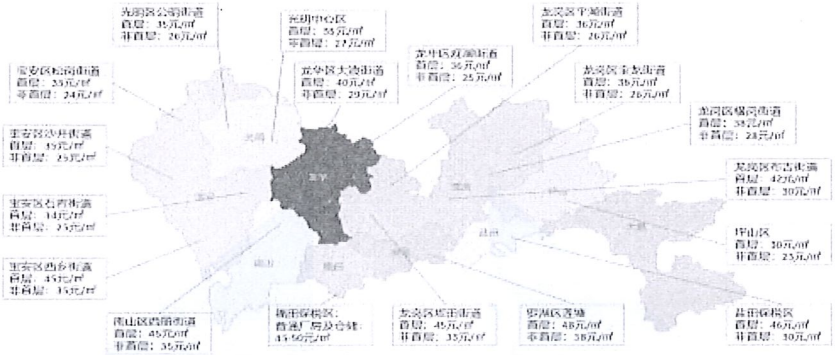
区域	套数	环比	同比	建筑面积(㎡)	环比	同比
罗湖	101	-23.50%	42.30%	8767.78	-53.20%	18.00%
福田	242	69.20%	59.20%	31972.39	44.40%	48.60%
南山	70	75.00%	-1.40%	10583.03	157.40%	5.80%
盐田	6	-33.30%	-40.00%	347.33	-43.60%	-53.60%
宝安	66	22.20%	-2.90%	6323.76	79.10%	31.60%
龙岗	147	22.50%	96.00%	8989.98	24.30%	68.40%
龙华	87	61.10%	24.30%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

（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

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》，经过认真分析、反复研究：

1.永久性建筑物的评估方法

1）估价对象所占土地为集体土地，不能在公开市场上进行转让，交易案例较难获取，故不宜选用比较法进行估价；

2）估价对象属于有收益或潜在收益的房地产，可预测估价对象未来各期的净收益，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偏离了成本，采用成本法难以反映估价对象的正常价格水平，故不宜选用成本法；

4）本次估价目的为物业现状价值评估，不宜选用假设开发法。

综上所述，本次对永久性建筑物采用收益法进行评估。

2、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。

3、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.采用收益法测算永久性建筑物的现状价值

1.1 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报酬率、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。

公式：估价对象位于深圳市龙岗区吉华街道，交通、生活较便利，出租市场活跃。估价人员调研可知深圳市房产租赁价格在近几年一直处于比较平稳的上升态势，估价对象所在区域房产租赁价格在近几年也一直保持递增趋势。本次采用报酬资本化法选用以下公式对其收益价值进行测算：

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

上述公式中：V—收益总值　　A—建筑物第一年净收益

Y—房地产报酬率　　g—房地产租金增长率

n—房地产收益期

1.2 现状价值标定的测算

设定与估价对象同一供求范围内的各类用途标定房地产，详见下表。

标定房地产情况一览表

标定房地产名称	标定房地产描述说明
商业	一楼商业，临联东路，框架结构，层高 4 米，八成新，外墙墙面砖，室内普通装修，给水、排水、电路、消防系统齐全。收益年期 40 年。
办公	总楼层 5 层，框架结构，层高 3.5 米，八成新，外墙墙面砖，室内普通装修，给水、排水、电路、消防系统等齐全。收益年期 50 年。
厂房	总楼层 5 层，框架结构，层高 3.5 米，八成新，外墙墙面砖，室内普通装修，给水、排水、电路、消防系统等齐全。收益年期 50 年。
宿舍	总楼层 4 层，框架结构，层高 3.2 米，八成新，外墙墙面砖，室内普通装修，给水、排水、电路、消防系统等齐全。收益年期 50 年。
住宅	总楼层 6 层，框架结构，层高 3.2 米，八成新，外墙墙面砖，室内普通装修，给水、排水、电路、消防系统等齐全。收益年期 70 年。
配套	总楼层 1 层，混合结构，层高 2.5 米，八成新，外墙墙面砖，室内简单装修，给水、排水、电路齐全。收益年期 50 年。

1.2.1 净收益

1）有效毛收入

（1）潜在毛租金收入

①租金水平的确定

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	实际用途	建筑面积（㎡）	平均月租金（元/㎡）
1	三联广场	临街商业	40	90
2	振兴云谷	临街商业	126	80
3	鸿欣大厦	临街商业	320	94
6	中海怡瑞山居	临街商业	500	100
11	博罗帐工业区	厂房	—	27
12	上李朗实业有限公司第一工业区	厂房	—	28
13	松元头工业区	厂房	—	26
14	国立伟工业园	厂房	—	29
15	博罗帐工业区	宿舍	—	29
16	松元头工业区	宿舍	—	27
17	联创科技园二期	宿舍	—	28
18	岗宏工业区	宿舍	—	29

根据测算及结合估价对象自身的使用状况，建筑物起始毛租金水平详见下表：

建筑物起始毛租金水平	商业	厂房	宿舍	配套
元/㎡·月	100	26	27	18

②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，周边各类用途房地产年租金收益近年来呈递增趋势，结合片区各类用途房地产的租售市场现状及估价经验，我们认为估价对象各类用途房地产保持年净收益递增率 3%较为合理。

③租约限制情况

未获悉租赁信息，本次不考虑可能存在的租约的影响。

④租赁面积的确定

根据租赁市场，租赁面积一般以建筑面积或土地面积为基数。

⑤空置和收租损失

根据对估价对象及其周边地区的各类用途房地产的租赁市场调研可知，该片区租赁空置率较低，一般一年空置期约为二十天。所在区域租赁人员素质一般，欠租及提前解约情况较少，收租损失较少。故综合确定空置和收租损失合计为 5%。

（2）其他收入

依据市场调研，房屋租赁一般需要缴纳二个月租金作为押金，退租时退还。查一年期定期存款利率为 1.50%。

（3）有效毛收入合计

建筑物有效毛收入=年潜在毛租金收入-空置和租金损失+其他收入

2）运营费用

运营费用的构成：

出租型房地产，依据当地租赁管理制度和当地租赁市场情况可知，运营费用包括维修费、管理费、保险费和税金四项。故：

建筑物有效年租金收益=年潜在毛租金收入-空置和租金损失

（1）维修费

根据调查深圳市各类用途房地产租赁情况，维修费为有效年租金收益的 1%。

（2）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。根据调查各类用途房地产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年租金收益的 2%。

（3）保险费

根据调查深圳市各类用途房地产租赁情况，保险费为有效年租金收益的 0.1%。

（4）税金

房地产出租时税金主要为：房产税、增值税及附加、印花税、城镇土地使用税、所得税等，根据国家及深圳市税法的相关规定进行确定。

①房产税：单位出租房产，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%。本次评估无法取得房产原值，故按房产租金收入计算房产税。

②增值税：增值税按不含税租金收入的 5%计征。

③教育费及地方教育费附加：按增值税的 5%计征。

④城市建设维护税：按增值税的 7%计征。

⑤印花税：按有效年租金的 0.1%计征。

3）运营费用

运营费用=维修费+管理费+保险费+税金

4）净收益

租金净收益的计算，就是从有效毛收入中扣除各项运营费用。

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

1.2.2 报酬率

采用累加法确定报酬率。

累加法，是以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利率或同一时期一年期国债年利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿，并应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

报酬率=安全利率+风险调整值

安全利率是指不承担投资风险的回报率，是几乎所有的投资都应该得到的投资回报率，安全利率一般指国债利率或银行存款利率，本次取价值时点人民银行公布的一年期银行存款利率 1.50%。

风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、易于获得融资的好处和所得税抵扣的好处等。

其中，投资风险补偿是指承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，其与投资风险成正向变化关系。投资风险与风险报酬率存在着一定的对应关系。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。进而，投资风

险补偿与投资报酬率存在着内在关系，在安全利率一定的条件下，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高，从而投资风险补偿也就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将投资风险分为低、中、高三等，经我司估价人员对各等级风险的风险补偿率取值为：

投资风险补偿率分档表

物业类型	低	中	高	备注
工业物业	2.0%～2.5%	2.5%~3.5%	3.5%~5.0%	
商业物业	3.0%～4.0%	4.0%~6.0%	6.0%~7.0%	

综合上述因素，本次估价考虑估价对象所在区域不同类别房地产的投资收益及未来房地产租赁市场可能存在的不确定因素，结合估价人员的经验，综合采用安全利率加风险调整值来综合确定估价对象的房地产报酬率详见下表。

建筑用途	商业	厂房	宿舍	配套
报酬率	6.5%	5.5%	5.5%	5.5%

1.2.3 收益期

依据各类用途标定房地产设定收益年期计算。

1.2.4 测算各类用途标定房地产的收益价格

项目	代号	公式及说明	系数	计算结果				单位
估价对象	——	——	——	商业	厂房	宿舍	配套	——
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	——	100	26	27	18	元/m^2
空置率	S	——	——	5%	5%	5%	5%	——
年有效毛收入	I	I=P×(1-S)×12	——	1,140.00	296.40	307.80	205.20	元/m^2
年经营成本	E	E=a+b+c+d+e+f+l+h+j	——	227.57	59.17	61.46	40.96	元/m^2
房产税	a	年有效毛收入÷（1+征收率）×12%	0.12	130.29	33.87	35.18	23.45	元/m^2
增值税	b	年有效毛收入÷（1+征收率）×5%	0.05	54.29	14.11	14.66	9.77	元/m^2
城市维护建设税	c	增值税×7%	0.07	3.80	0.99	1.03	0.68	元/m^2
教育费附加（含地方）	d	增值税×5%	0.05	2.71	0.71	0.73	0.49	元/m^2
印花税	e	年有效毛收入×0.1%	0.001	1.14	0.30	0.31	0.21	元/m^2
管理费	l	年有效毛收入×2%	0.02	22.80	5.93	6.16	4.10	元/m^2
维修费	h	年有效毛收入×1%	0.01	11.40	2.96	3.08	2.05	元/m^2
保险费	j	年有效毛收入×0.1%	0.001	1.14	0.30	0.31	0.21	元/m^2
押金年收益	K	押金×年利率（押金按2个月计算）	——	2.85	0.74	0.77	0.51	元/m^2
年租金净收益	A	A=(I-E)+K	——	915.28	237.97	247.11	164.75	元/m^2
年纯收益递增率	g	按市场调查确定	——	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	——
收益年数	n	——	——	40.00	50.00	50.00	50.00	年
报酬率	Y	——	——	6.5%	5.5%	5.5%	5.5%	——
收益价格（单价）	V	$V=A\div(Y-g)\times\{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$	（取整至百位）	19,300	6,600	6,900	4,600	元/m^2

1.3 估价对象现状价值

以各类用途标定房地产评估价格为依据，将估价对象与各类用途标定房地产进行可比因素修正，可得到估价对象评估价格（详见下表《因素修正表》）。

序号	测绘编号	结构	现状用途	层数	建筑高度	基底面积	建筑面积（㎡）	标定房地产价格（元/㎡）	楼层修正	临街修正	结构修正	层高修正	建筑物成新修正	外墙修正	设备修正	评估单价（元/平方米）
1	SL001	框架	宿舍	3	10.92	272.12	1001.46	6,900	1	1	1	1.044	0.98	1	1	7,060
2	SL002	框架	宿舍	3	10.92	237.88	875.12	6,900	1	1	1	1.044	0.98	1	1	7,060
3	SL005	砖墙铁皮顶	厂房配套	1	5.41～6.32	59.29	56.92	4,600	1	1	0.85	1.3365	0.98	1	1	5,121
4	SL011	混合	冷库	1	2.99	280.17	277.62	6,600	1	1	0.9	0.899	0.98	1	0.9	4,710
5	SL012	框架	宿舍	2	5.91	302.72	680.01	6,900	1	1	1	0.9755	0.98	0.98	1	6,464
6	SL013	框架	宿舍	2	5.92	301.86	677.95	6,900	1	1	1	0.976	0.94	0.98	1	6,204
7	SL017	框架	厂房	1	4.7	642.84	642.84	6,600	1	1	1	1.07	0.94	0.98	0.9	5,855
8	SL018	框架	市场	1	4.4	1281.88	1281.88	19,300	1	0.6	1	1.04	0.94	0.98	1	11,094
9	SL028	框架	杂物房	2	6.4	40.36	70.49	4,600	1	1	1.05	1.07	0.98	1	1	5,065
10	SL031	混合	厂房配套	1	4.85～6.25	167.81	60.66	4,600	1	1	1	1.305	0.94	0.98	1	5,530
11	SL035	框架	宿舍	2	6.25	249.43	517.95	6,900	1	1	1	0.9925	0.98	1	1	6,711
12	SL036	混合	杂物房	1	2.55	32.13	32.13	4,600	1	1	1	1.005	0.92	1	1	4,253
13	SL038	混合	杂物房	1	2.65	23.78	23.78	4,600	1	1	1	1.015	0.98	1	1	4,576
14	SL045	框架	配电房	2	6.1	29.24	51.25	4,600	1	1	1.05	1.055	0.94	1	1	4,790
15	SL046	框架	配电房	1	3.7	33.62	33.62	4,600	1	1	1.05	1.12	0.94	1	1	5,085
16	SL049	框架	厂房	1	3.09	449.42	449.42	6,600	1	1	1	0.909	0.94	1	0.9	5,075
17	SL050	框架	厂房配套	1	2.9	228.5	228.5	4,600	1	1	1.05	1.04	0.92	0.98	1	4,529
18	SL051	框架	厂房配套	1	3.04	625.95	625.95	4,600	1	1	1.05	1.054	0.92	1	1	4,684
19	SL075	框架	商店	2	5	167.43	224.36	19,300	1	0.5	1	0.85	0.94	1	1	7,710
20	SL105	混合	厕所	1	3.07～5.33	38.76	38.76	4,600	1	1	1	1.17	1	1	1	5,382
21	Y03	混合	配电室	1	4.1	33.12	33.12	4,600	1	1	1	1.16	0.96	1	1	5,123
22	Y06	混合	门卫室	1	3.2	16.5	16.5	4,600	1	1	1	1.07	0.96	1	1	4,725
23	Y07	混合	杂物间	1	2.85	25.29	25.29	4,600	1	1	1	1.035	1	1	1	4,761
24	Y19	混合	杂物间	1	2.8	8.41	8.41	4,600	1	1	1	1.03	0.94	0.98	1	4,365

序号	测绘编号	结构	现状用途	层数	建筑高度	基底面积	建筑面积（㎡）	标定房地产价格(元/㎡)	楼层修正	临街修正	结构修正	层高修正	建筑物成新修正	外墙修正	设备修正	评估单价(元/平方米)
25	SL067	混合	卫生间	1	2.8	9.18	9.18	4,600	1	1	1	1.03	0.96	0.98	1	4,458
26	SL068	混合	杂物间	1	2.5	21.29	21.29	4,600	1	1	1	1	0.96	0.98	1	4,328
27	SL069	混合	杂物间	1	2.5	29.47	29.47	4,600	1	1	1	1	0.96	0.98	1	4,328
28	SL071	混合	杂物间	1	3.15	34.22	34.22	4,600	1	1	1	1.065	0.96	0.98	1	4,609
29	SL2-28	混合	工具房	1	2.25	60.45	60.45	4,600	1	1	1	0.975	0.96	0.98	1	4,219
30	SL2-31	混合	宿舍	1	3.12	116.03	117.23	6,900	1	1	1	0.992	0.94	1	1	6,434
31	SL2-3	混合	配电房	1	3.45	31.18	31.18	4,600	1	1	1	1.095	0.94	0.98	1	4,640
32	SL2-14	混合	门卫室	1	2.75	17.34	17.34	4,600	1	1	1	1.025	0.94	0.98	1	4,343
33	SL2-16	混合	杂物间	1	2.6	52.04	50.51	4,600	1	1	1	1.01	0.94	0.96	1	4,193
34	SL2-19	混合	杂物间	1	2.2	40.64	40.64	4,600	1	1	1	0.97	0.94	1	1	4,194
35	SL2-20	混合	宿舍	2	5.65	124.98	172.61	6,900	1	1	1	0.9625	0.94	1	1	6,243
36	SL2-21	混合	杂物间	1	2.6	14.06	14.06	4,600	1	1	1	1.01	0.92	0.96	1	4,103
37	SL2-11	混合	配电房	1	4.38	40.8	40.8	4,600	1	1	1	1.188	0.96	0.98	1	5,141
38	SL2-23	框架	宿舍	1	2.71	166.94	164.86	6,900	1	1	1	0.951	0.98	1	1	6,431
39	SL2-23-1	框架	宿舍	1	2.66	63.71	60.93	6,900	1	1	1	0.946	0.96	1	1	6,266
40	SL2-23-2	混合	杂物房	1	3.01	14.26	14.26	4,600	1	1	1	1.051	0.92	0.98	1	4,359
41	SL2-24	混合	门卫室	1	2.6	11.98	11.98	4,600	1	1	1	1.01	0.92	0.98	1	4,189
42	SL2-27-1	混合	杂物房	1	2.37	6.32	6.32	4,600	1	1	1	0.987	0.92	0.98	1	4,093
43	SL2-26	混合	杂物房	1	3.14	46.36	46.36	4,600	1	1	1	1.064	0.94	1	1	4,601

1.4 永久性建筑物评估总值

经过上述测算，永久性建筑物的评估总值为 60,023,894 元，具体详见附件《永久性建筑物评估明细表》。

2. 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：

2.1 根据《测绘报告》显示未完善征地手续用地面积为 289,338.25 平方米（已扣减永久性建筑物基底面积）；

2.2 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/㎡，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/㎡。

2.3 未完善征地手续用地的评估总值为：

176.05 元/㎡×289,338.25 ㎡＝50,937,999 元（取整至个位）。

3. 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松源头股份合作公司所拥有的苗木果树现状价值。

3.1 根据《评估咨询委托说明》深圳市松源头股份合作公司贡献占比为 39.57%。

3.2 土地整备金中苗木金额为 2,040,991 元，果树金额为 610,827 元。

3.3 评估总价计算：

2,040,991 元×39.57%+610,827 元×39.57%=1,049,324 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	深圳市松源头股份合作公司	39.57%	2,040,991	610,827	1,049,324	——
合计			2,040,991	610,827	1,049,324	——

（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 RMB112,011,217 元，大写人民币**壹亿壹仟贰佰零壹万壹仟贰佰壹拾柒**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	深圳市松源头股份合作公司	永久性建筑物	8,877.68	—	60,023,894
2		未完善征地手续用地	289,338.25	176.05	50,937,999
3		苗木果树	—	—	1,049,324
合计					112,011,217

附　件

1、《估价结果汇总表》《永久性建筑物估价结果明细表》《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测绘报告》《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（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总值（元）	备注
1	永久性建筑物	8,877.68	—	60,023,894	——
2	未完善征地手续用地	289,338.25	176.05	50,937,999	——
3	苗木果树	—	—	1,049,324	——
合计				112,011,217	——

永久性建筑物估价结果明细表

序号	测绘编号	名　称	结构	现状用途	基底面积	建筑面积（m²）	备注
1	SL001	房屋	框架	宿舍	272.12	1,001.46	——
2	SL002	房屋	框架	宿舍	237.88	875.12	——
3	SL005	房屋	砖墙铁皮顶	厂房配套	59.29	56.92	——
4	SL011	房屋	混合	冷库	280.17	277.62	——
5	SL012	房屋	框架	宿舍	302.72	680.01	——
6	SL013	房屋	框架	宿舍	301.86	677.95	——
7	SL017	房屋	框架	厂房	642.84	642.84	——
8	SL018	房屋	框架	市场	1,281.88	1,281.88	——
9	SL028	房屋	框架	杂物房	40.36	70.49	——
10	SL031	房屋	混合	厂房配套	167.81	60.66	——
11	SL035	房屋	框架	宿舍	249.43	517.95	——
12	SL036	房屋	混合	杂物房	32.13	32.13	——
13	SL038	房屋	混合	杂物房	23.78	23.78	——
14	SL045	房屋	框架	配电房	29.24	51.25	——
15	SL046	房屋	框架	配电房	33.62	33.62	——
16	SL049	房屋	框架	厂房	449.42	449.42	——
17	SL050	房屋	框架	厂房配套	228.50	228.50	——
18	SL051	简易房	框架	厂房配套	625.95	625.95	——
19	SL075	房屋	框架	商店	167.43	224.36	——
20	SL105	房屋	混合	厕所	38.76	38.76	——
21	Y03	房屋	混合	配电室	33.12	33.12	——
22	Y06	房屋	混合	门卫室	16.50	16.50	——
23	Y07	房屋	混合	杂物间	25.29	25.29	——
24	Y19	房屋	混合	杂物间	8.41	8.41	——
25	SL067	房屋	混合	卫生间	9.18	9.18	——
26	SL068	房屋	混合	杂物间	21.29	21.29	——
27	SL069	房屋	混合	杂物间	29.47	29.47	——
28	SL071	房屋	混合	杂物间	34.22	34.22	——
29	SL2-28	房屋	混合	工具房	60.45	60.45	——

永久性建筑物估价结果明细表

序号	测绘编号	名　称	结构	现状用途	基底面积	建筑面积（m²）	备注
30	SL2-31	房屋	混合	宿舍	116.03	117.23	——
31	SL2-3	房屋	混合	配电房	31.18	31.18	——
32	SL2-14	房屋	混合	门卫室	17.34	17.34	——
33	SL2-16	房屋	混合	杂物间	52.04	50.51	——
34	SL2-19	房屋	混合	杂物间	40.64	40.64	——
35	SL2-20	房屋	混合	宿舍	124.98	172.61	——
36	SL2-21	房屋	混合	杂物间	14.06	14.06	——
37	SL2-11	房屋	混合	配电房	40.80	40.80	——
38	SL2-23	房屋	框架	宿舍	166.94	164.86	——
39	SL2-23-1	房屋	框架	宿舍	63.71	60.93	——
40	SL2-23-2	房屋	混合	杂物房	14.26	14.26	——
41	SL2-24	房屋	混合	门卫室	11.98	11.98	——
42	SL2-27-1	房屋	混合	杂物房	6.32	6.32	——
43	SL2-26	房屋	混合	杂物房	46.36	46.36	——
合计					6,449.76	8,877.68	——

未完善征地手续用地估价结果明细表

序号	项目名称	工程量（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）	备注
1	未完善征地手续用地	289,332.25	176.05	50,936,943	——
合计		289,332.25	176.05	50,936,943	——

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 ㎡。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 ㎡、水平投影面积 58,329.66 ㎡、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（㎡）
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	m²
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	m²
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	m²
2			附属物	14	项
3			构筑物	188	项
4		私人	简易建筑	5864.79	m²
5			附属物	7	项
6			构筑物	58	项
7			提前拆除简易建筑	204.88	m²
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	m²
2			附属物	24	项
3			构筑物	55	项
4		1+6 地块	简易建筑	7419.11	m²
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

<table>
<tr><td colspan="3">项目</td><td>数量</td><td>单位</td></tr>
<tr><td colspan="3">留用土地面积</td><td>62,225.8</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td colspan="3">规划容积率</td><td>5.4</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">规划容积</td><td>334,146</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td rowspan="7">其中</td><td colspan="2">住宅</td><td>182,396</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">商业、办公及旅馆业建筑</td><td>5,500</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">厂房</td><td>93,177</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">产业配套用房</td><td>30,283</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td rowspan="2">其中</td><td>商业服务设施</td><td>9,990</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td>宿舍</td><td>20,293</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">公共配套设施</td><td>22,790</td><td>平方米</td></tr>
</table>

	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（㎡）	评估单价 （元/㎡）	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

估价对象位置图

相关估价对象照片

气供应站
深圳瓶装燃气供应站

深龙房测（现）-2021-SL-05

三联土地整备利益统筹项目

测绘查丈工程

测 绘 报 告

测 绘 编 号 ：SL2-11、SL2-23、SL2-23-1～SL2-23-9

SL2-24、SL2-26、SL2-26-1～SL2-26-6

SL2-27、SL2-27-1～SL2-27-4、SL059～SL077

SL067-1、SL068-1～SL068-16、SL105～SL109

Y09～Y13、Y19

权 利 人 ：深圳市松源头股份合作公司

地 理 位 置 ：龙岗区吉华街道三联社区松元头村

测 绘 内 容 ：建筑物

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

测 绘 报 告

测　量：王贺军

初　检：黄亚辉

复　检：李厚江

深圳市方圆地理信息有限公司

2024 年 12 月 10 日

目 录

1. 测绘声明 1
2. 测绘说明 2
2.1. 测绘依据 2
2.1.1. 委托单位的申请 2
2.1.2. 《深圳市房屋征收与补偿实施办法》 2
2.1.3. 国家标准 2
2.1.4. 行业标准及规定 2
2.1.5. 深圳市地方标准及规定 2
2.1.6. 坐标及高程系统 2
2.1.7. 委托方特别规定 2
2.2. 测绘范围 2
2.3. 测绘内容 2
2.4. 测绘时间 2
2.5. 测绘仪器 2
2.6. 工作量统计 3
2.7. 其它 3
3. 控制测量 ..... - 4 -
4. 建筑物测点 5
5. 建筑物位置编号示意图 13
6. 建筑物面积现状测绘 14
6.1. 建筑物面积测绘分栋汇总表 14
6.2. 建筑物面积测绘分栋现状图 ..... - 21 -
6.2.1. 建筑物 SL2-11:房屋 ..... - 21 -
6.2.2. 建筑物 SL2-23:房屋 ..... - 23 -
6.2.3. 建筑物 SL2-23-1:房屋 ..... - 26 -
6.2.4. 建筑物 SL2-23-2:房屋 ..... - 29 -
6.2.5. 建筑物 SL2-23-3:简易房 ..... - 31 -
6.2.6. 建筑物 SL2-23-4:简易房 ..... - 33 -
6.2.7. 建筑物 SL2-23-5:简易棚 ..... - 35 -

6.2.40. 建筑物 SL068-5:简易棚 - 101 -
6.2.41. 建筑物 SL068-6:简易房 - 103 -
6.2.42. 建筑物 SL068-7:简易房 - 105 -
6.2.43. 建筑物 SL068-8:简易房 - 107 -
6.2.44. 建筑物 SL068-9:简易棚 - 109 -
6.2.45. 建筑物 SL068-10:简易棚 - 111 -
6.2.46. 建筑物 SL068-11:简易棚 - 113 -
6.2.47. 建筑物 SL068-12:简易棚 - 115 -
6.2.48. 建筑物 SL068-13:简易棚 - 117 -
6.2.49. 建筑物 SL068-14:简易房 - 119 -
6.2.50. 建筑物 SL068-15:简易房 - 121 -
6.2.51. 建筑物 SL068-16:简易房 - 123 -
6.2.52. 建筑物 SL069:房屋 - 125 -
6.2.53. 建筑物 SL070:简易棚 - 127 -
6.2.54. 建筑物 SL071:房屋 - 129 -
6.2.55. 建筑物 SL072:简易房 - 131 -
6.2.56. 建筑物 SL073:简易房 - 133 -
6.2.57. 建筑物 SL074:简易房 - 135 -
6.2.58. 建筑物 SL075:房屋 - 137 -
6.2.59. 建筑物 SL076:简易房 - 140 -
6.2.60. 建筑物 SL077:简易房 - 142 -
6.2.61. 建筑物 SL105:房屋 144
6.2.62. 建筑物 SL106:简易房 146
6.2.63. 建筑物 SL107:简易房 148
6.2.64. 建筑物 SL108:简易房 150
6.2.65. 建筑物 SL109:简易棚 152
6.2.66. 建筑物 Y09:简易房 154
6.2.67. 建筑物 Y10:简易房 156
6.2.68. 建筑物 Y11:简易棚 158
6.2.69. 建筑物 Y12:简易房 160
6.2.70. 建筑物 Y13:简易房 162
6.2.71. 建筑物 Y19:房屋 164

2. 测绘说明

2.1. 测绘依据

2.1.1. 委托单位的申请

根据甲方要求，对指定的建筑物进行现状测绘。

2.1.2. 《深圳市房屋征收与补偿实施办法》

2016 年 12 月 23 日深圳市人民政府令第 292 号。

2.1.3. 国家标准

1、《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）；

2、《1：500、1：1000、1：2000 地形图图式》（GB/T 20257.1—2017）；

3、《测绘成果质量检查与验收》（GB/T24356-2023）。

2.1.4. 行业标准及规定

1、《城市测量规范》，CJJ/T 8-2011；

2、《卫星定位城市测量技术标准》，CJJ/T 73-2019；

3、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》，建住房[2002]74 号。

2.1.5. 深圳市地方标准及规定

1、《房屋建筑面积测绘技术规范》深圳市市场监督管理局，SZJG 22-2015；

2、《深圳市基础测绘技术规程》深圳市规划与国土资源局，2000 年 10 月；

2.1.6. 坐标及高程系统

1、坐标系统：2000 国家大地坐标系；

2、高程系统：1985 国家高程基准。

2.1.7. 委托方特别规定

本报告委托方无特别规定。

2.2. 测绘范围

本次测绘范围详见建筑物位置编号示意图。

2.3. 测绘内容

本报告的测绘内容为：

对该项目涉及的建筑物进行现状测绘，具体由委托单位及权利人现场指定。

2.4. 测绘时间

本测绘项目首次进场测绘时间：2021 年 05 月 20 日。

本测绘项目最后外业检查时间：2024 年 11 月 26 日。

2.5. 测绘仪器

1、中海达 GPS-RTK V90 接收机 1 台；

3. 控制测量

利用 GPS 接收机，采用深圳市连续运行卫星定位服务系统和转换参数进行图根点测量。成果精度符合《卫星定位城市测量技术标准》CJJ/T 73-2019 的要求。然后直接测出 10 个图根控制点，为 T1～T10，作业主要技术参数为：同步观测健康卫星数≥5 颗；PDOP 值<6；卫星截止高度角≥15°；有效观测时段长度≥3min；平面收敛阈值为≤2cm。图根控制点各站测回数≥2，取平均值作为最后观测成果，形成图根点成果表。

图根点控制成果表

序号	点号	X（m）	Y(m)	H(m)	备注
1	T1	2503912.145	511225.818	——	十字钢钉（喷漆）
2	T2	2503692.879	511346.142	——	十字钢钉（喷漆）
3	T3	2503484.305	512303.630	——	十字钢钉（喷漆）
4	T4	2503517.086	512468.268	——	十字钢钉（喷漆）
5	T5	2502518.497	512225.992	——	十字钢钉（喷漆）
6	T6	2502605.454	512056.910	——	十字钢钉（喷漆）
7	T7	2502639.269	511363.056	——	十字钢钉（喷漆
8	T8	2502728.515	511148.436	——	十字钢钉（喷漆
9	T9	2503476.271	510833.846	——	十字钢钉（喷漆
10	T10	2503719.908	510791.660	——	十字钢钉（喷漆

本次平面控制系统采用 2000 国家大地坐标系，由于仅对范围内建筑物及附着物进行平面测量，故本次图根控制未进行高程测量。

28	SL2-23-7	F28	2503825.31	512280.82	
29	SL2-23-8	F29	2503824.16	512275.60	
30	SL2-23-9	F30	2503831.93	512254.34	
31		F31	2503832.74	512258.70	
32		F32	2503822.92	512256.09	
33	SL2-24	F33	2503822.78	512255.33	
34		F34	2503823.68	512260.12	
35		F35	2503821.26	512260.57	
36		F36	2503820.36	512255.78	
37	SL2-26	F37	2503867.72	512209.26	
38		F38	2503868.46	512212.27	
39		F39	2503859.71	512219.25	
40		F40	2503857.85	512211.70	
41	SL2-26-1	F41	2503888.07	512214.31	
42		F42	2503891.54	512230.04	
43		F43	2503863.49	512236.23	
44		F44	2503860.02	512220.49	
45	SL2-26-2	F45	2503891.82	512214.12	
46		F46	2503898.14	512228.58	
47	SL2-26-3	F47	2503888.02	512211.51	
48	SL2-26-4	F48	2503881.12	512208.52	
49		F49	2503882.91	512215.44	
50		F50	2503869.83	512218.33	
51	SL2-26-5	F51	2503863.12	512219.81	
52	SL2-26-6	F52	2503875.30	512207.38	
53		F53	2503876.04	512210.39	
54	SL2-27	F54	2503856.10	512231.19	
55		F55	2503857.56	512238.50	
56		F56	2503841.83	512241.64	
57		F57	2503840.18	512233.41	
58	SL2-27-1	F58	2503857.47	512228.59	
59		F59	2503858.14	512231.92	

92		F92	2503852.26	512093.39	
93		F93	2503826.71	512103.53	
94		F94	2503830.61	512091.01	
95	SL066	F95	2503828.61	512093.38	
96		F96	2503830.16	512097.09	
97		F97	2503827.26	512098.10	
98		F98	2503825.67	512094.88	
99	SL067	F99	2503817.11	512099.75	
100		F100	2503815.99	512102.57	
101		F101	2503813.18	512101.46	
102		F102	2503814.30	512098.64	
103	SL067-1	F103	2503821.64	512093.14	
104		F104	2503819.43	512098.70	
105		F105	2503814.11	512096.59	
106		F106	2503816.31	512091.03	
107	SL068	F107	2503829.19	512073.91	
108		F108	2503831.12	512075.53	
109		F109	2503825.70	512082.01	
110		F110	2503823.77	512080.39	
111	SL068-1	F111	2503832.37	512077.07	
112		F112	2503827.28	512083.16	
113	SL068-2	F113	2503821.76	512080.50	
114		F114	2503827.01	512071.83	
115	SL068-3	F115	2503828.11	512066.23	
116		F116	2503829.72	512068.05	
117		F117	2503828.21	512069.39	
118		F118	2503826.60	512067.57	
119	SL068-4	F119	2503837.42	512059.62	
120		F120	2503835.68	512070.02	
121		F121	2503831.43	512070.52	
122		F122	2503830.12	512065.35	
123	SL068-5	F123	2503841.63	512076.27	

156		F156	2503864.72	512087.27	
157	SL069	F157	2503823.91	512069.92	
158		F158	2503826.65	512071.58	
159		F159	2503821.91	512079.44	
160		F160	2503819.16	512077.78	
161	SL070	F161	2503851.98	512083.68	
162		F162	2503853.28	512085.82	
163		F163	2503851.41	512087.04	
164		F164	2503850.05	512084.93	
165	SL071	F165	2503847.86	512058.41	
166		F166	2503847.67	512060.79	
167		F167	2503837.78	512060.41	
168		F168	2503838.08	512056.68	
169	SL072	F169	2503886.07	512115.80	
170		F170	2503891.13	512123.58	
171		F171	2503882.36	512126.02	
172		F172	2503878.33	512117.57	
173	SL073	F173	2503893.49	512114.20	
174		F174	2503894.25	512117.52	
175		F175	2503890.20	512118.44	
176		F176	2503889.45	512115.13	
177	SL074	F177	2503929.73	512097.01	
178		F178	2503931.56	512100.69	
179		F179	2503924.46	512104.22	
180		F180	2503922.58	512100.45	
181	SL075	F181	2503950.83	512079.51	
182		F182	2503955.34	512086.76	
183		F183	2503938.97	512096.94	
184		F184	2503933.91	512090.03	
185	SL076	F185	2503972.82	512055.60	
186		F186	2503978.85	512063.82	
187		F187	2503963.93	512083.36	

220		F220	2503809.62	512209.89	
221	Y10	F221	2503826.07	512177.60	
222		F222	2503831.45	512241.88	
223		F223	2503819.45	512242.92	
224		F224	2503807.22	512181.22	
225	Y11	F225	2503834.80	512192.21	
226		F226	2503842.83	512231.28	
227		F227	2503830.52	512233.81	
228		F228	2503822.49	512194.74	
229	Y12	F229	2503847.58	512188.94	
230		F230	2503855.92	512230.30	
231		F231	2503843.61	512230.97	
232		F232	2503835.68	512191.32	
233	Y19	F233	2503840.40	512214.95	
234		F234	2503841.16	512218.72	
235		F235	2503839.01	512219.15	
236		F236	2503838.26	512215.38	
237	Y13	F237	2503868.48	512178.03	
238		F238	2503875.72	512207.28	
239		F239	2503858.62	512211.51	
240		F240	2503848.91	512182.87	
241	SL068-12	F241	2503835.19	512040.84	
242		F242	2503836.90	512043.13	
243		F243	2503832.53	512046.40	
244		F244	2503830.99	512044.23	
245	SL068-13	F245	2503843.13	512028.40	
246		F246	2503846.01	512034.00	
247		F247	2503840.54	512036.81	
248		F248	2503837.59	512030.40	

6. 建筑物面积现状测绘

6.1. 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 69 栋，建筑面积 711.20 平方米，水平投影面积为 7765.65 平方米，测点 248 个。

建筑物		结构	现状用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑部分			不计算建筑面积的建筑部分	备注
编号	名称					全面积	半面积	合计	水平投影面积	
SL2-11	房屋	混合	配电房	1	40.80	40.80	——	40.80	——	——
SL2-23	房屋	框架	宿舍	1	166.94	162.77	2.09	164.86	166.93	——
SL2-23-1	房屋	框架	宿舍	1	63.71	58.15	2.78	60.93	63.71	——
SL2-23-2	房屋	混合	杂物房	1	14.26	14.26	——	14.26	——	——
SL2-23-3	简易房	结构柱砖墙钢架铁皮顶	厂房	1	——	——	——	——	1112.54	——
SL2-23-4	简易房	砖墙铁皮顶	杂物房	1	——	——	——	——	112.61	——
SL2-23-5	简易棚	铁皮棚	杂物棚	1	——	——	——	——	122.69	——
SL2-23-6	简易棚	钢架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	221.71	——
SL2-23-7	简易房	砖墙铁皮顶	仓库	1	——	——	——	——	169.17	——
SL2-23-8	简易房	砖墙铁皮顶	冲凉房	1	——	——	——	——	21.39	——
SL2-23-9	简易棚	钢架棚	车棚	1	——	——	——	——	40.71	——

建筑物		结构	现状用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑部分			不计算建筑面积的建筑部分	备注
编号	名称					全 面 积	半 面 积	合 计	水平投影面积	
SL060	简易房	砖墙铁皮顶	杂物棚	1	——	——	——	——	24.95	——
SL061	简易房	砖墙铁皮顶	配电室	1	——	——	——	——	306.04	——
SL062	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	211.60	——
SL063	简易房	砖墙铁皮顶	厂房	1	——	——	——	——	135.58	——
SL064	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	70.59	——
SL065	简易房	砖墙铁皮顶	厂房	1	——	——	——	——	226.87	——
SL066	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	13.01	——
SL067	房屋	混合	卫生间	1	9.18	9.18	——	9.18	——	——
SL067-1	简易房	玻璃房	会客室	1	——	——	——	——	34.27	——
SL068	房屋	混合	杂物间	1	21.29	21.29	——	21.29	——	——
SL068-1	简易棚	铁架棚	遮雨棚	1	——	——	——	——	15.48	——
SL068-2	简易棚	塑料棚	遮雨棚	1	——	——	——	——	19.75	——
SL068-3	简易棚	铁皮棚	杂物棚	1	——	——	——	——	4.88	——
SL068-4	简易棚	塑料棚	遮雨棚	1	——	——	——	——	44.25	——
SL068-5	简易棚	铁架棚	遮雨棚	1	——	——	——	——	77.30	——

建筑物		结构	现状用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑部分			不计算建筑面积的建筑部分	备注
编号	名称					全 面 积	半 面 积	合 计	水平投影面积	
SL071	房屋	混合	杂物间	1	34.22	34.22	——	34.22	——	——
SL072	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	80.95	——
SL073	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	14.11	——
SL074	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	33.03	——
SL075	房屋	框架	商店	2	167.43	224.36	——	224.36	74.45	——
SL076	简易房	砖墙铁皮顶	厂房	1	——	——	——	——	298.60	——
SL077	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	132.69	——
SL105	房屋	混合	厕所	1	38.76	38.76	——	38.76	——	——
SL106	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	57.83	——
SL107	简易房	铁皮房	杂物间	1	——	——	——	——	36.15	——
SL108	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	23.33	——
SL109	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	97.47	——
Y09	简易房	铁皮房	岗亭	1	——	——	——	——	4.20	——
Y10	简易房	砖墙铁皮顶	厂房	1	——	——	——	——	877.48	——
Y11	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	496.08	——

SL068-6	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	18.82	——
SL069	滴水	1	——	——	——	——	11.4	——
SL071	滴水	2	——	——	——	——	11.56	——
Y12	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	12.64	——
合计		16	——	——	——	——	132.60	——

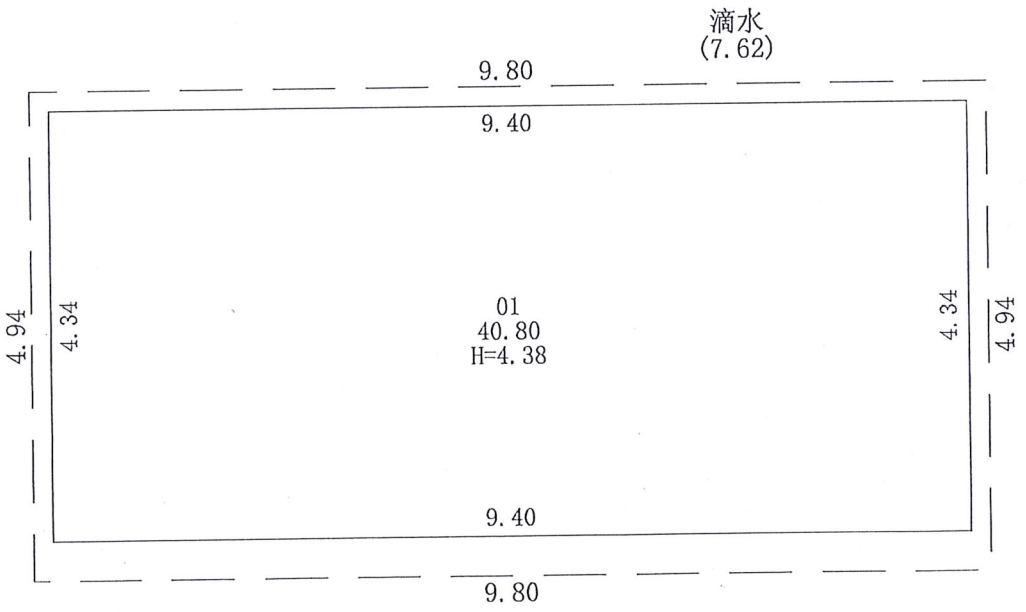
6.2.1.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	4.38

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	40.80	——	40.80	7.62	滴水[附]
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	40.80	——	40.80	7.62	——

现状测绘图



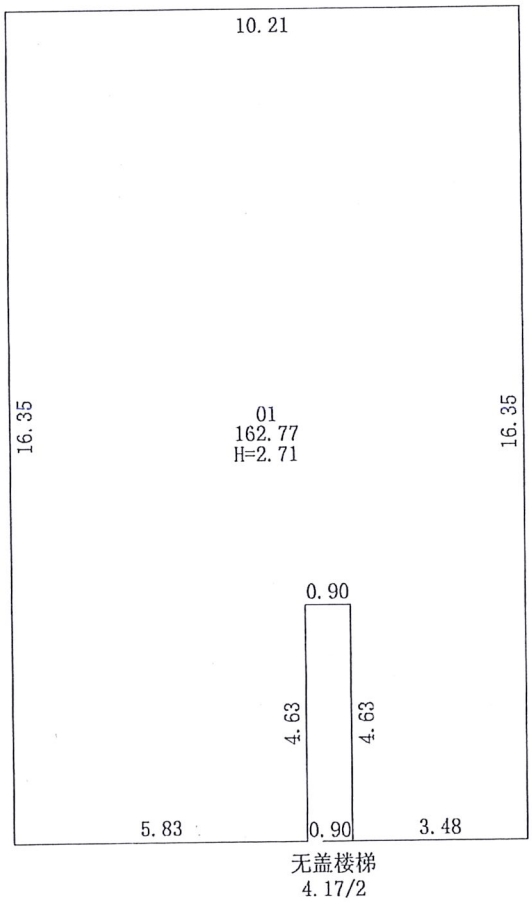
6.2.2.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.71

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	162.77	4.17/2	164.86	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	162.77	2.09	164.86	——	——

现状测绘图



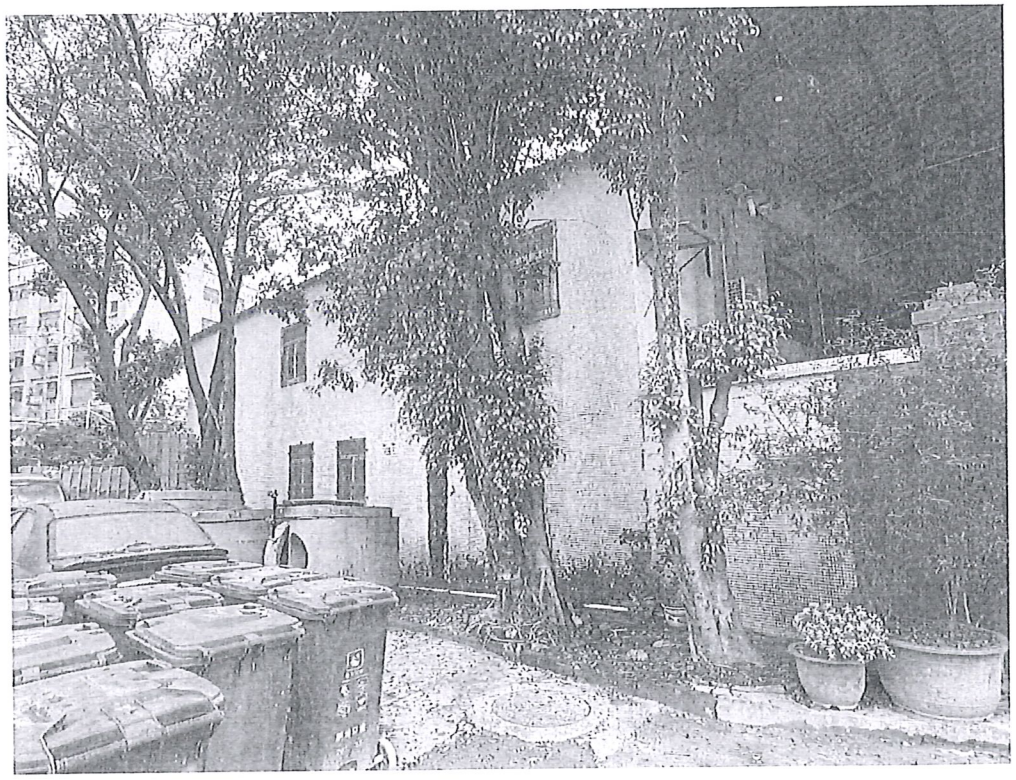
6.2.3. 建筑物 SL2-23-1:房屋

编　　号	SL2-23-1		名称/门牌号	云布路 56 号	
建筑层数	1	建筑高度	2.66	基底面积	63.71
建筑位置	X=2503864.63, Y=512252.26				

面积汇总表

层 次	计算建筑面积部分（m^2）			不计算建筑面积部分（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
01	58.15	2.78	60.93	——	——
屋面	——	——	——	63.71	铁皮棚,砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	58.15	2.78	60.93	63.71	——

现状影像图



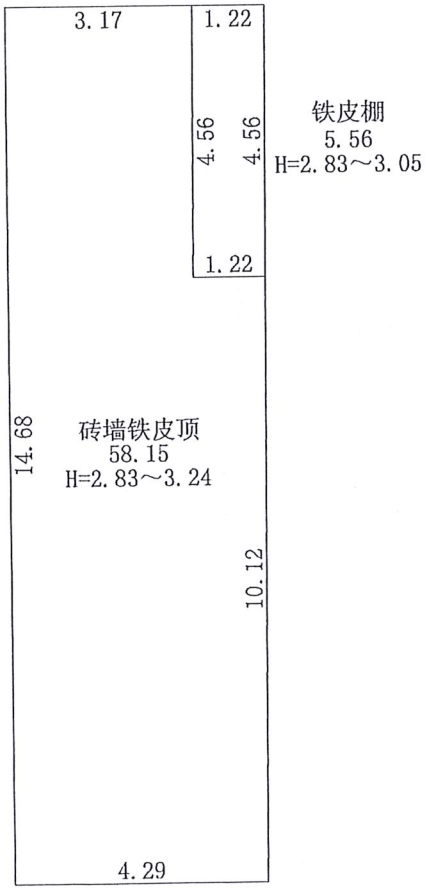
6.2.3.2. 屋面层现状测绘

层　次	屋面	层　高	2.83～3.24

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
屋面	——	——	——	5.56	铁皮棚
——	——	——	——	58.15	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	63.71	——

现状测绘图



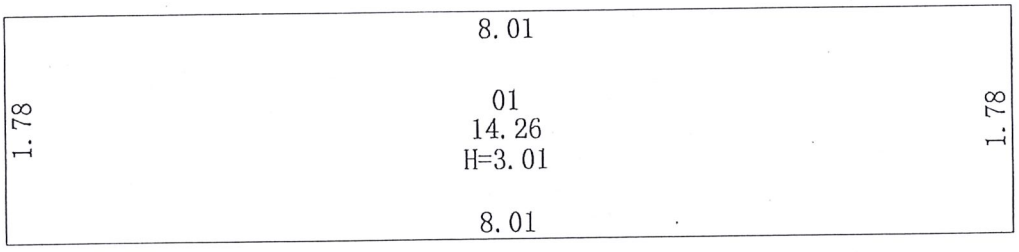
6.2.4.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.01

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	14.26	——	14.26	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	14.26	——	14.26	——	——

现状测绘图



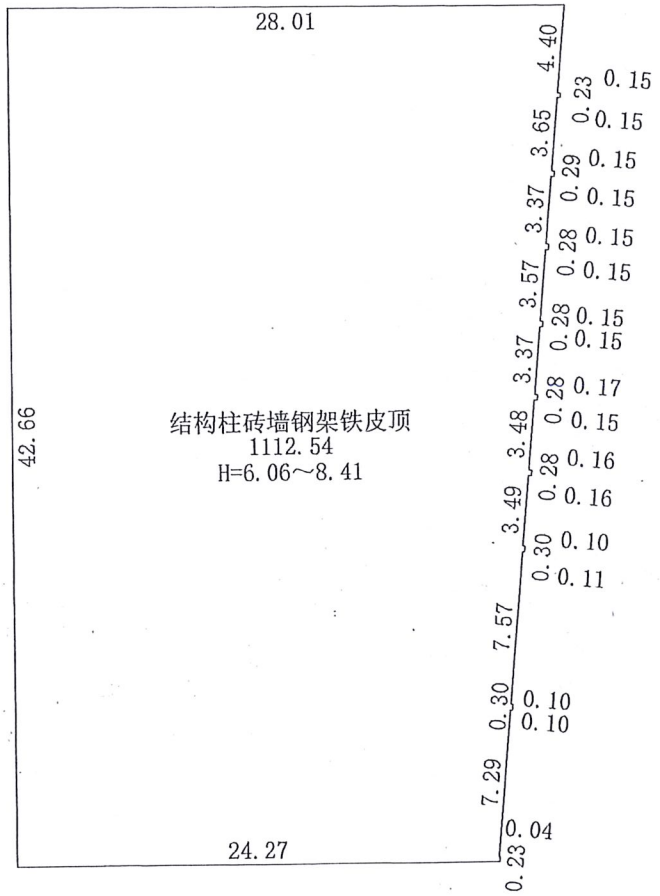
6.2.5.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	6.06～8.41

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全面积	半面积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	1112.54	结构柱砖墙钢架铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	1112.54	——

现状测绘图



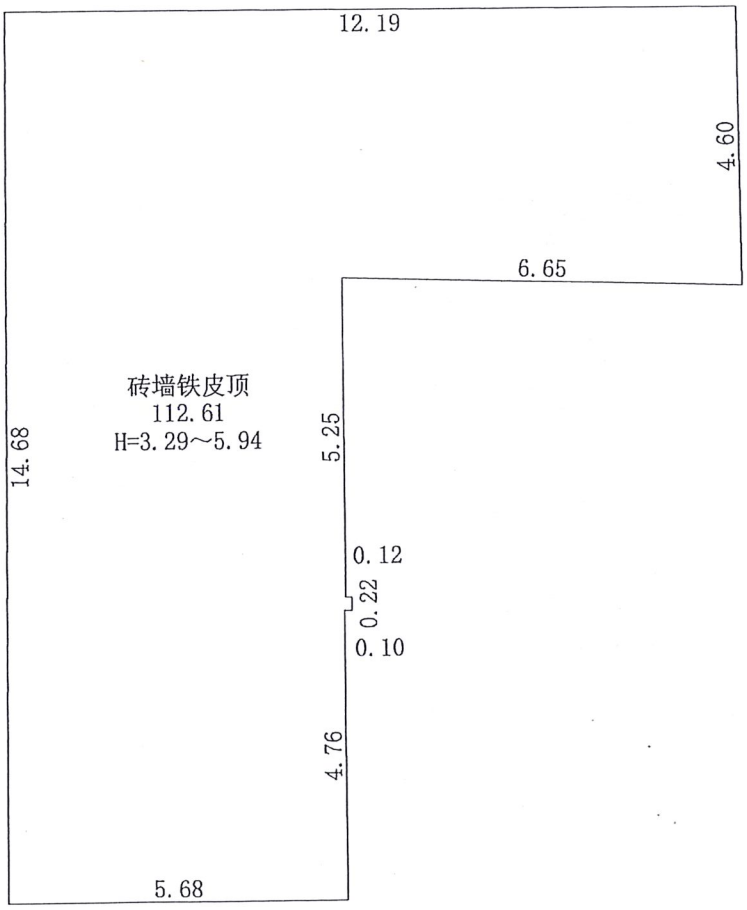
6.2.6.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.29～5.94

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	112.61	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	112.61	——

现状测绘图



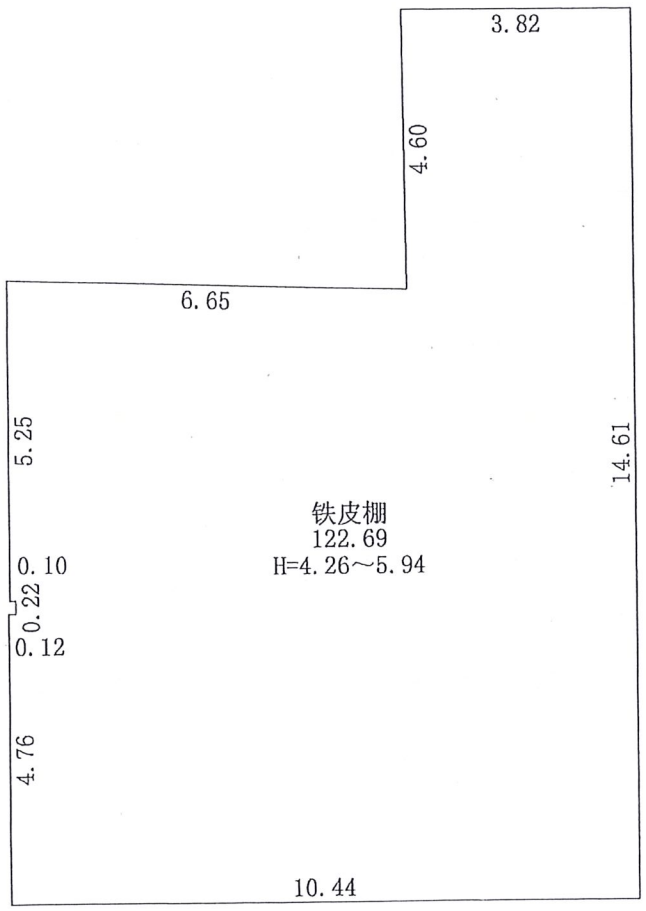
6.2.7.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	4.26～5.94

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	122.69	铁皮棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	122.69	——

现状测绘图



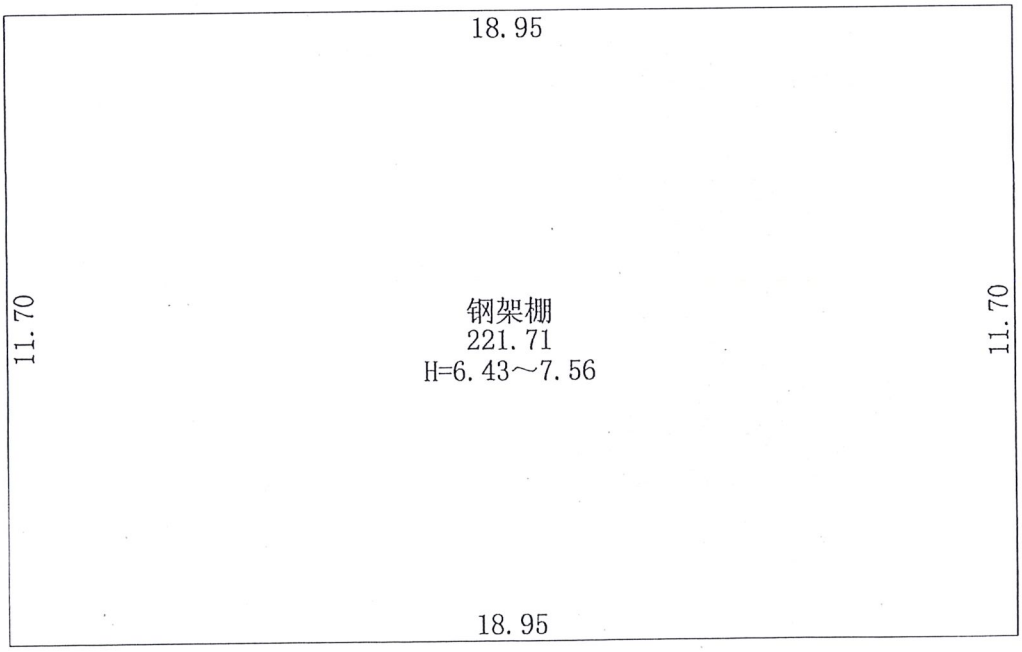
6.2.8.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	6.43～7.56

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	221.71	钢架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	221.71	——

现状测绘图



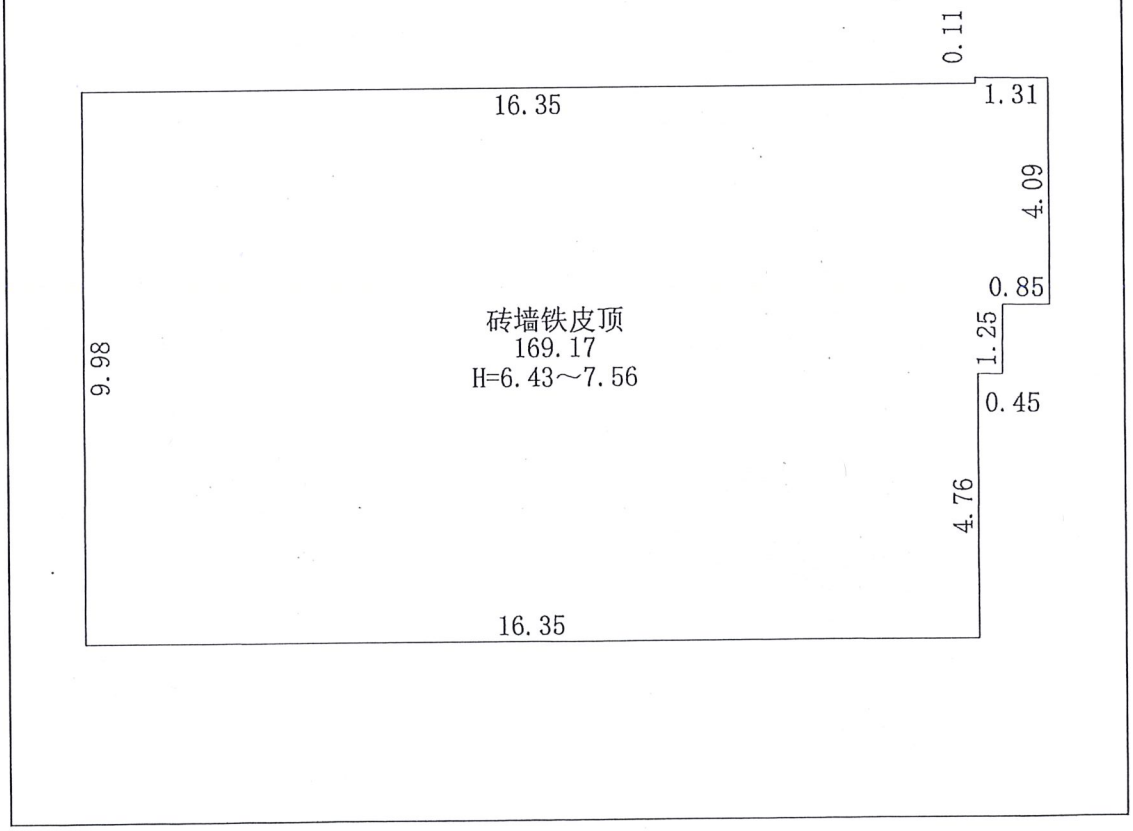
6.2.9.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	6.43～7.56

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	169.17	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	169.17	——

现状测绘图



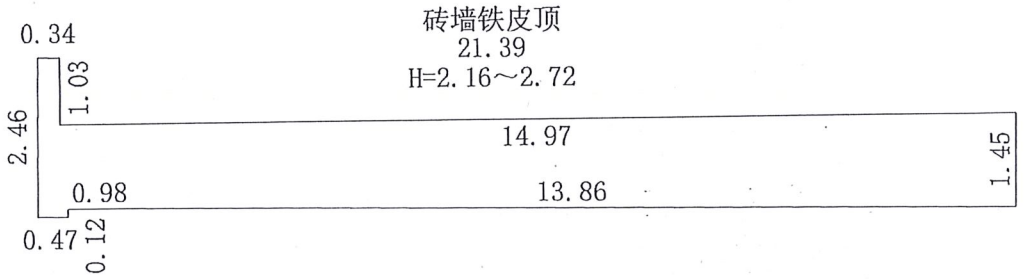
6.2.10.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.16～2.72

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	21.39	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	21.39	——

现状测绘图



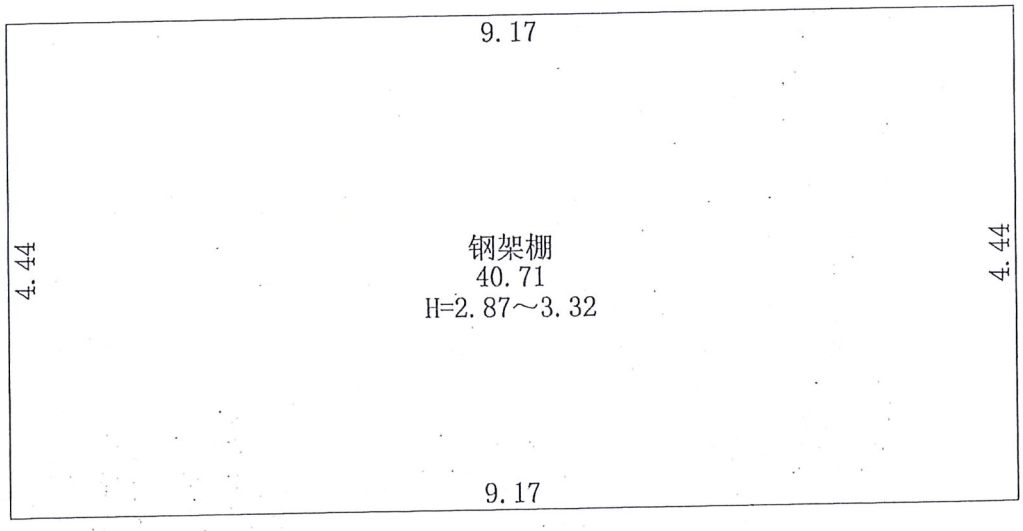
6.2.11.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.87～3.32

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	40.71	钢架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	40.71	——

现状测绘图



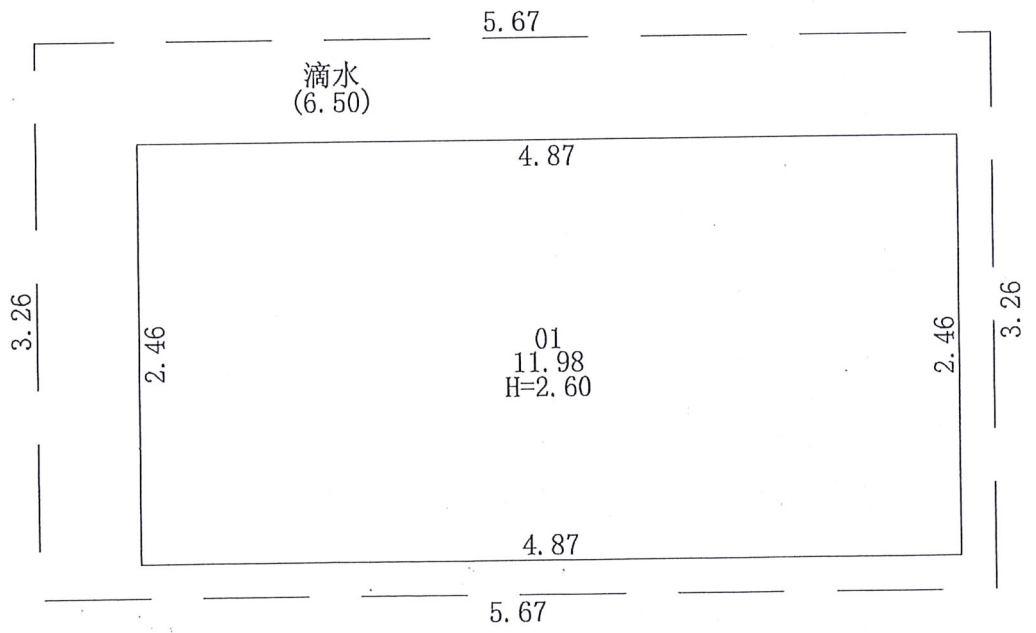
6.2.12.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.60

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	11.98	——	11.98	6.50	滴水[附]
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	11.98	——	11.98	6.50	——

现状测绘图



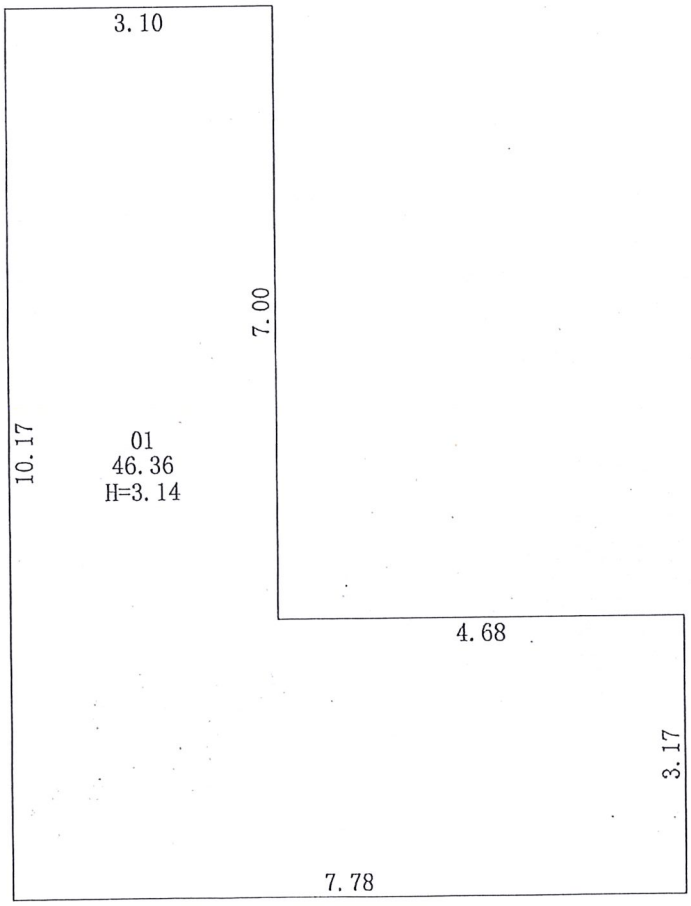
6.2.13.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.14

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	46.36	——	46.36	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	46.36	——	46.36	——	——

现状测绘图



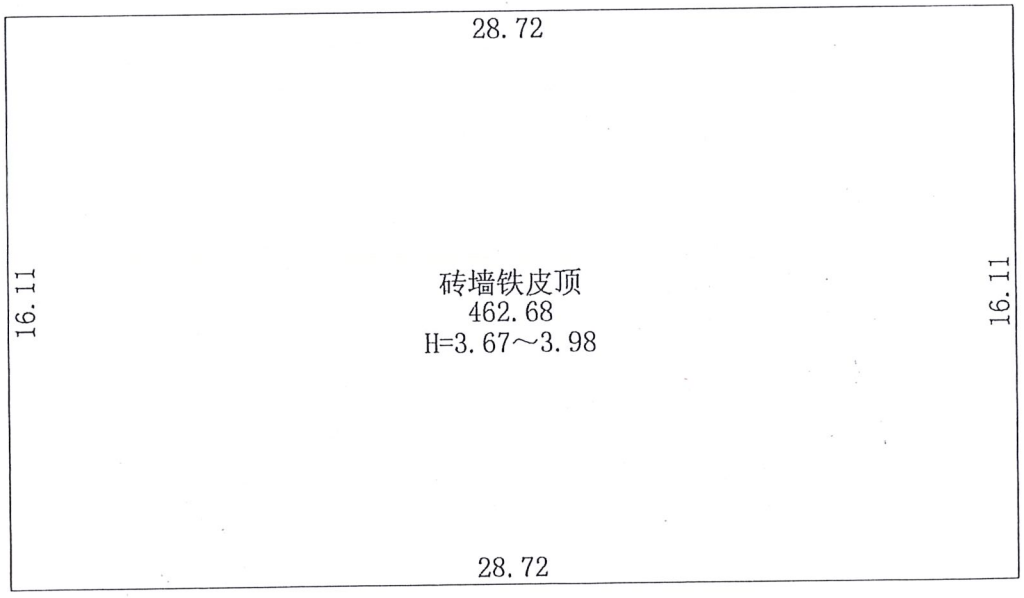
6.2.14.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.67～3.98

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	462.68	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	462.68	——

现状测绘图



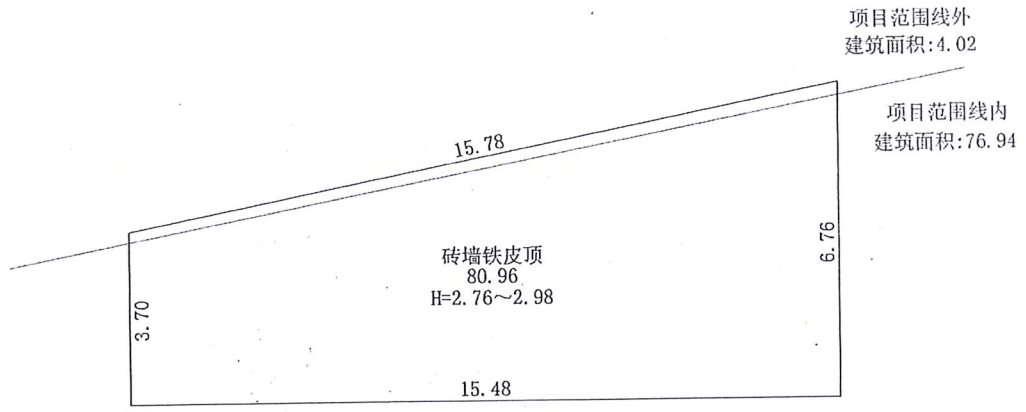
6.2.15.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.76～2.98

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	80.96	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	80.96	——

现状测绘图



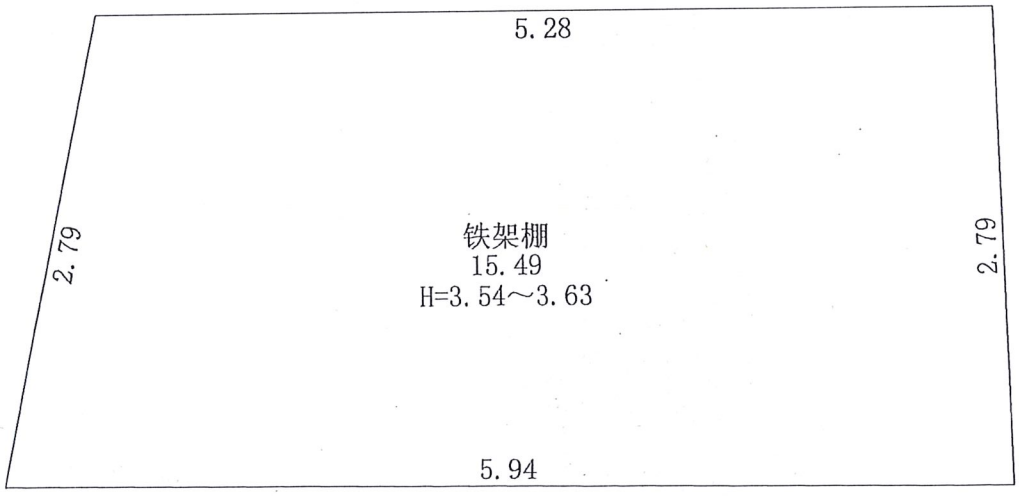
6.2.16.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.54～3.63

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	15.49	铁架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	15.49	——

现状测绘图



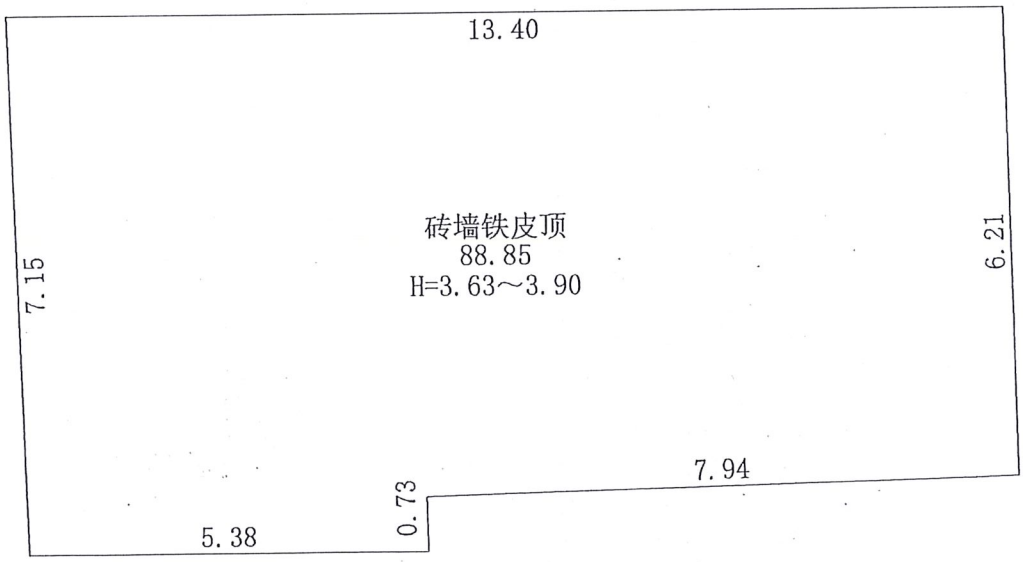
6.2.17.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.63～3.90

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全面积	半面积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	88.85	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	88.85	——

现状测绘图



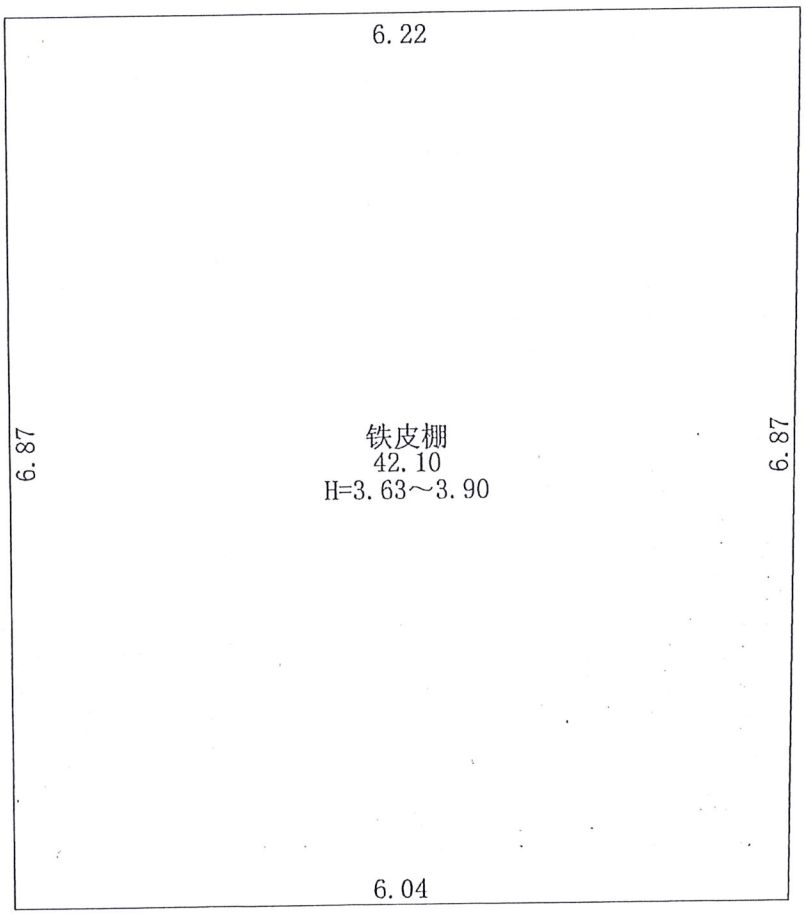
6.2.18.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.63～3.90

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	42.10	铁皮棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	42.10	——

现状测绘图



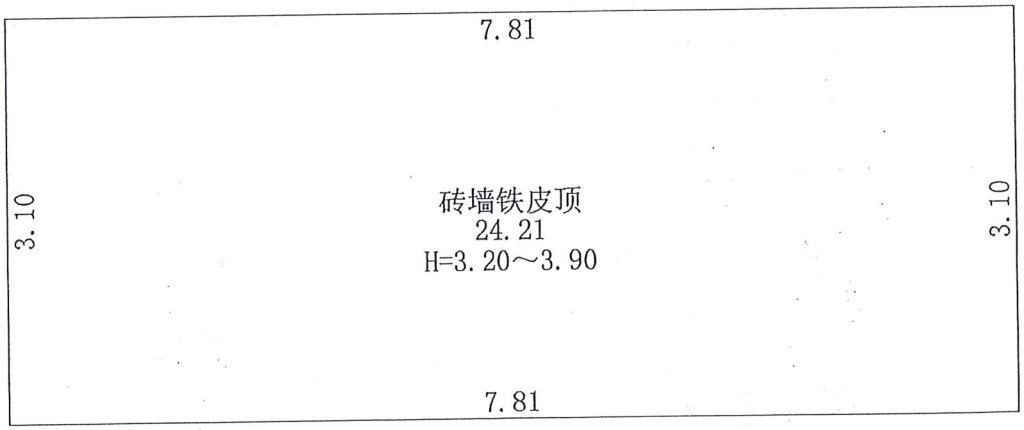
6.2.19.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.20～3.90

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	24.21	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	24.21	——

现状测绘图



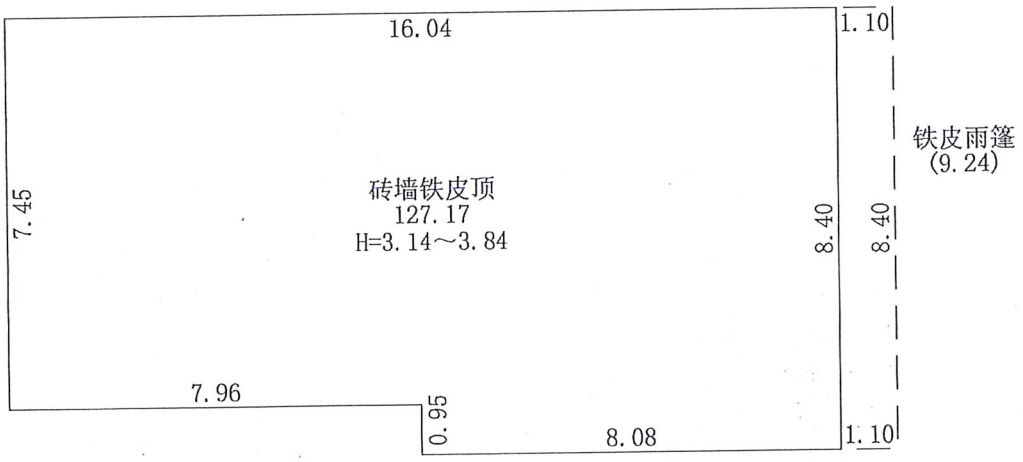
6.2.20.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.14～3.84

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	127.17	砖墙铁皮顶
01	——	——	——	9.24	铁皮雨篷[附]
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	136.41	——

现状测绘图



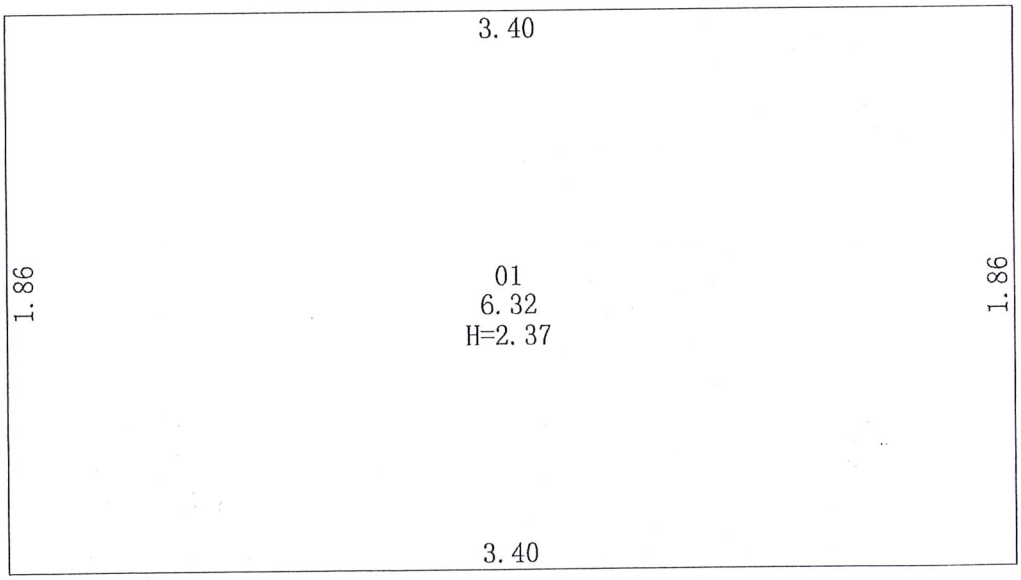
6.2.21.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.37

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	6.32	——	6.32	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	6.32	——	6.32	——	——

现状测绘图



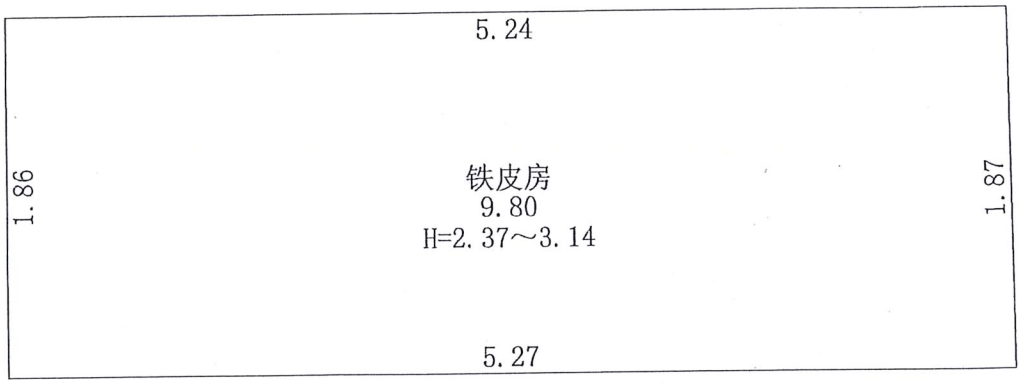
6.2.22.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.37～3.14

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	9.80	铁皮房
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	9.80	——

现状测绘图



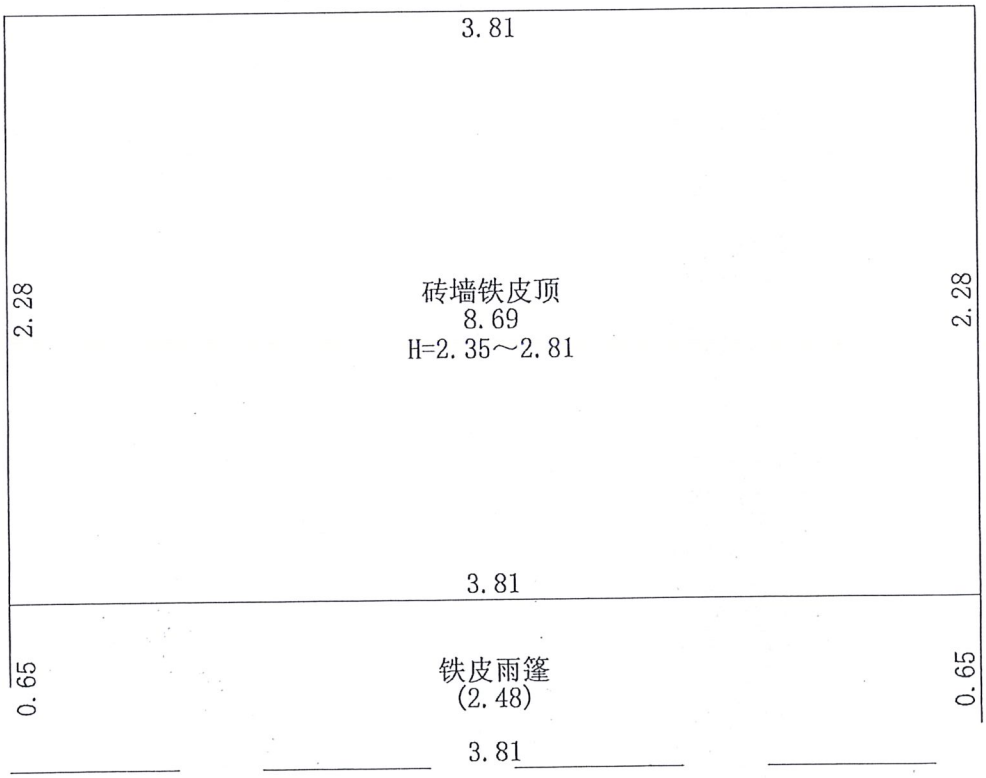
6.2.23.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.35～2.81

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	8.69	砖墙铁皮顶
01	——	——	——	2.48	铁皮雨篷[附]
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	11.17	——

现状测绘图



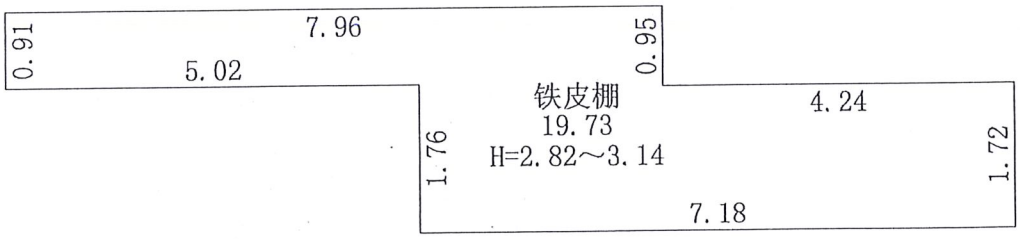
6.2.24.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.82～3.14

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	19.73	铁皮棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	19.73	——

现状测绘图



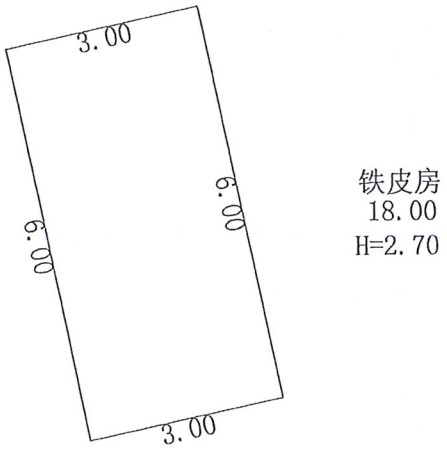
6.2.25.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.70

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	18.00	铁皮房
合计	——	——	——	18.00	——

现状测绘图



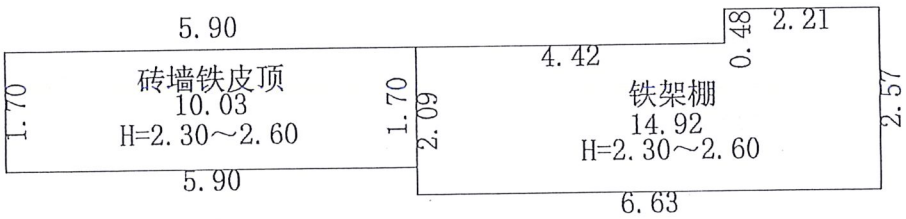
6.2.26.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.30～2.60

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全面积	半面积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	10.03	砖墙铁皮顶
				14.92	铁架棚
合计	——	——	——	24.95	——

现状测绘图



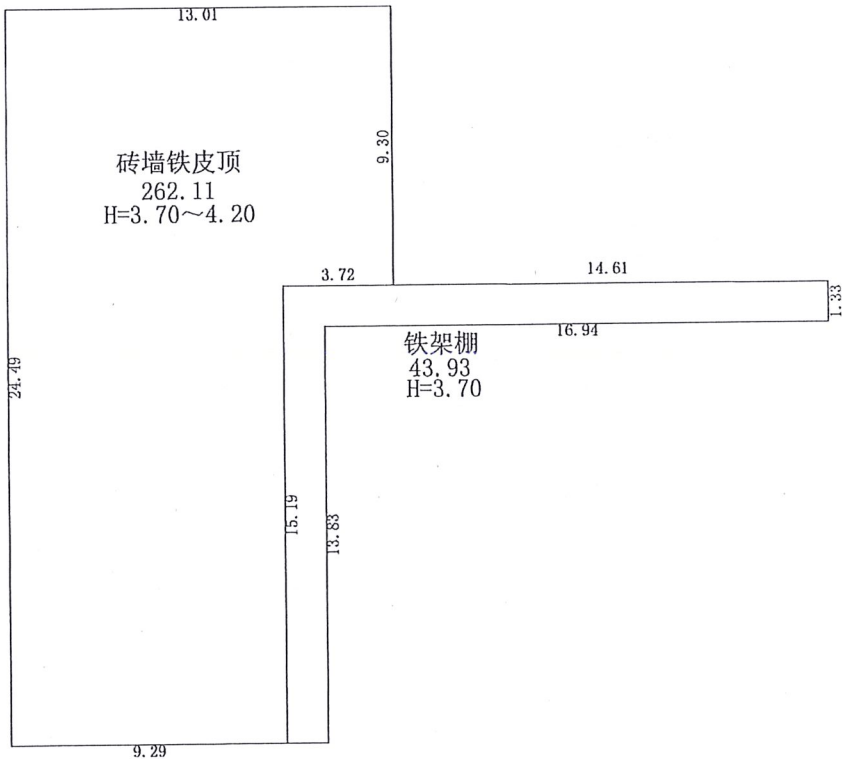
一层现状测绘

层　　次	01	层　　高	3.70～4.20

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	262.11	砖墙铁皮顶
				43.93	铁架棚
合计	——	——	——	306.04	——

现状测绘图



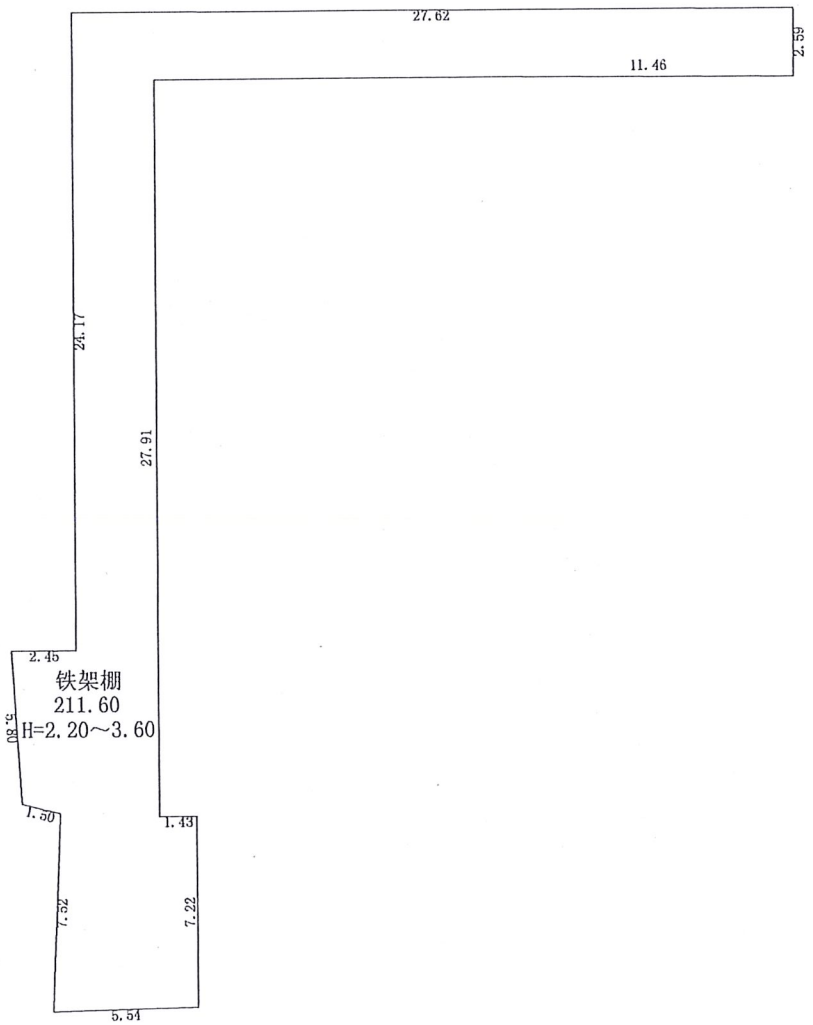
6.2.28.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.20～3.60

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	211.60	铁架棚
合计	——	——	——	211.60	——

现状测绘图



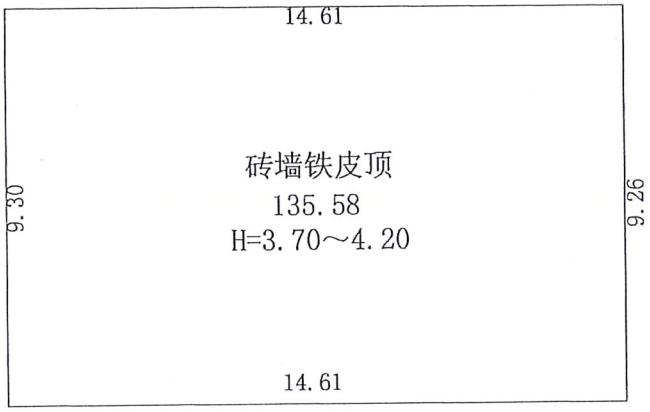
6.2.29.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.70～4.20

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	135.58	砖墙铁皮顶
合计	——	——	——	135.58	——

现状测绘图



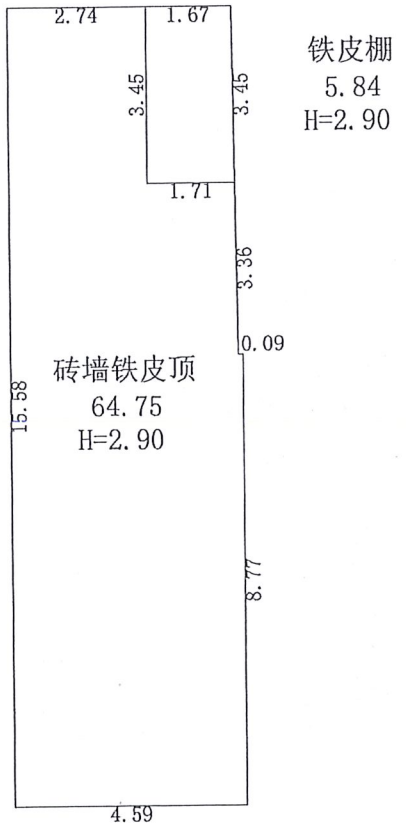
6.2.30.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.90

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	64.75	砖墙铁皮顶
				5.84	铁皮棚
合计	——	——	——	70.59	——

现状测绘图



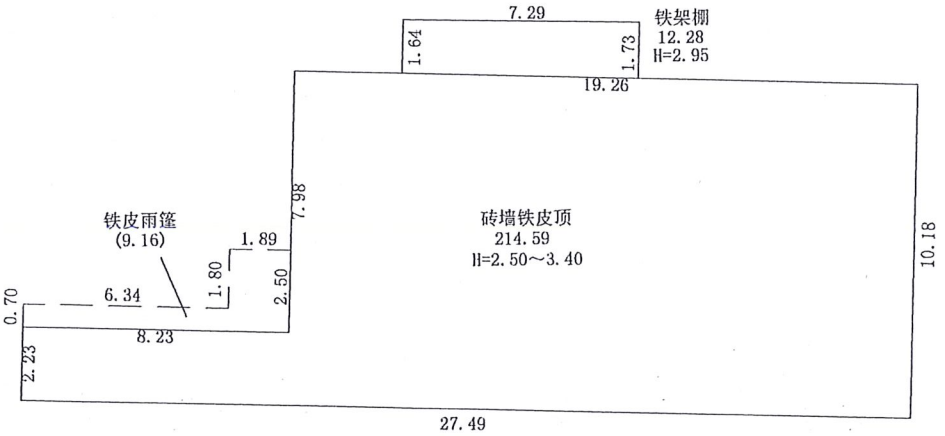
6.2.31.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.50～3.40

面积汇总

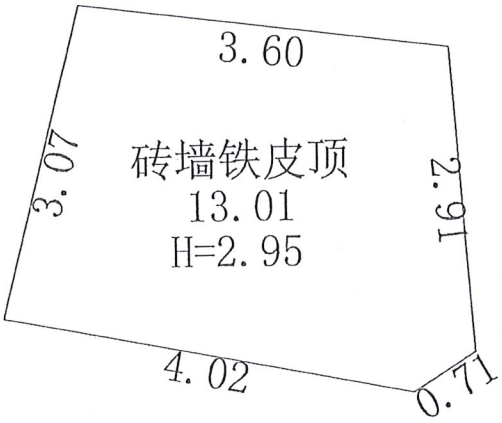
名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	214.59	砖墙铁皮顶
				12.28	铁架棚
合计	——	——	——	226.87	——

现状测绘图



6.2.32.1. 一层现状测绘

层　次	01		层　高	2.95	
面积汇总					
名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	13.01	砖墙铁皮顶
合计	——	——	——	13.01	——
现状测绘图					



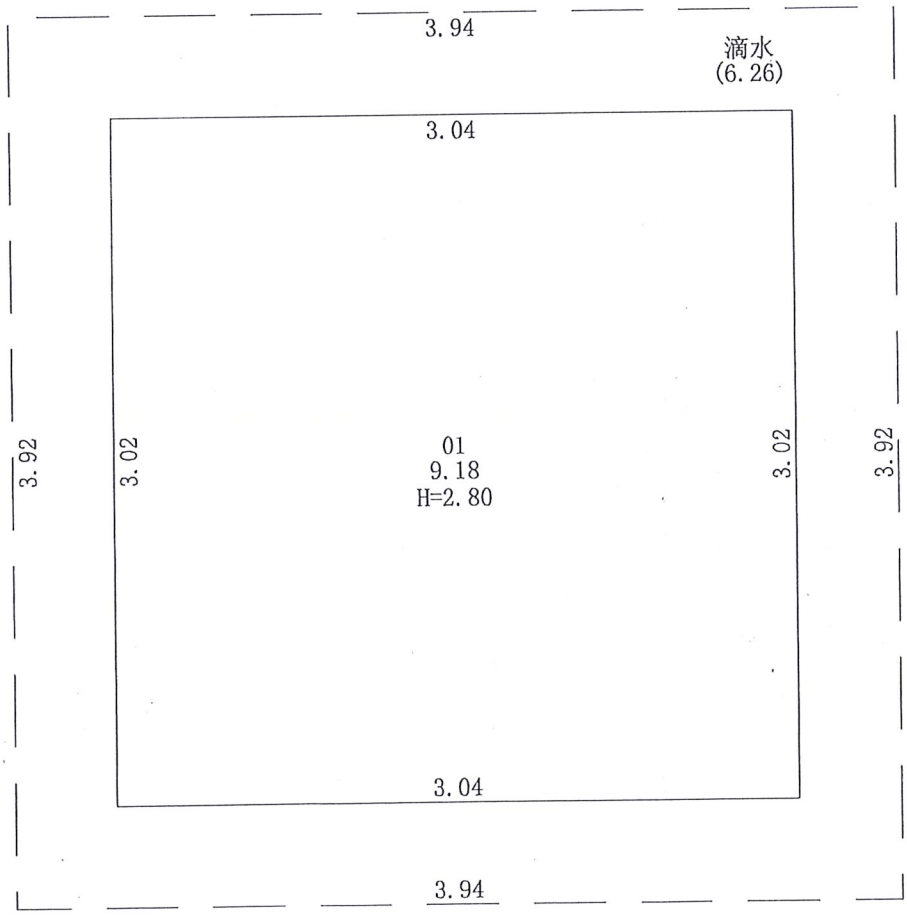
6.2.33.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.80

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	9.18	——	9.18	6.26	滴水[附]
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	9.18	——	9.18	6.26	——

现状测绘图



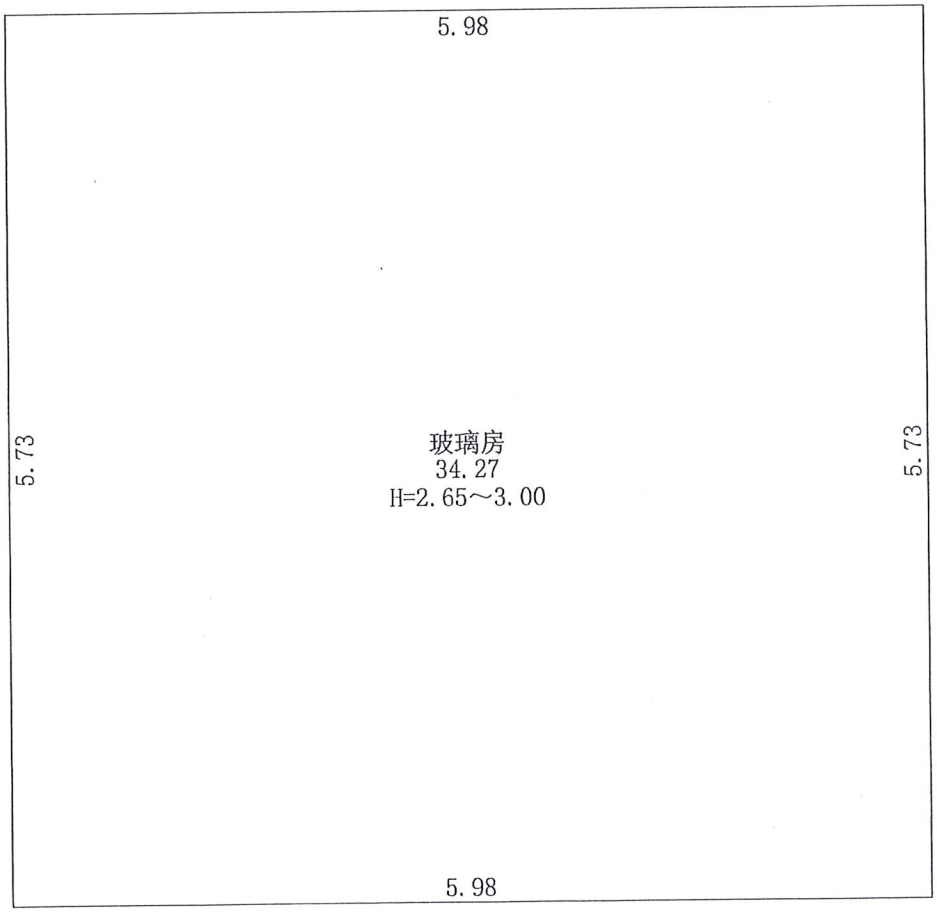
6.2.34.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.65～3.00

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	34.27	玻璃房
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	34.27	——

现状测绘图



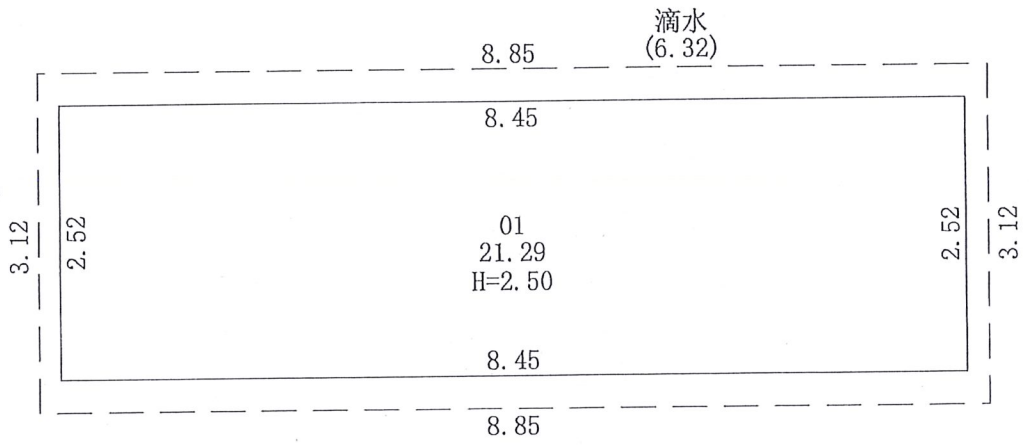
6.2.35.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.50

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	21.29	——	21.29	6.32	滴水[附]
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	21.29	——	21.29	6.32	——

现状测绘图



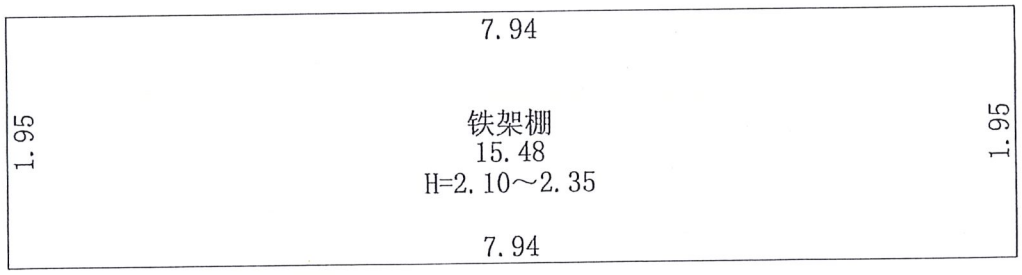
6.2.36.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.10～2.35

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	15.48	铁架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	15.48	——

现状测绘图



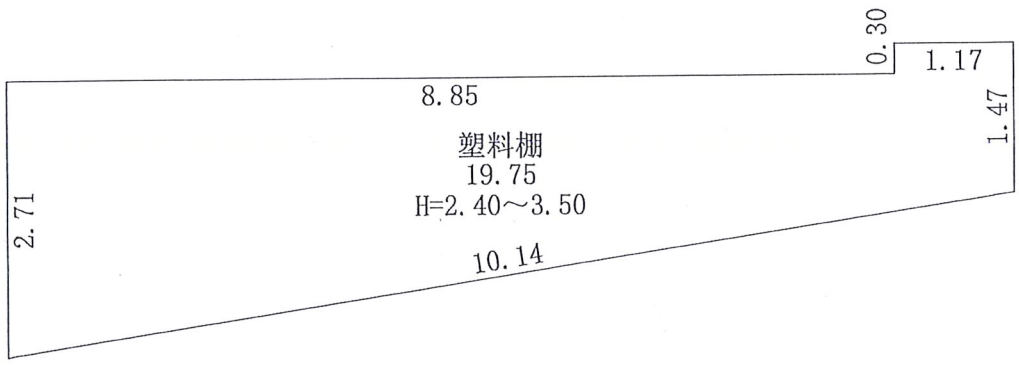
6.2.37.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.40～3.50

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	19.75	塑料棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	19.75	——

现状测绘图



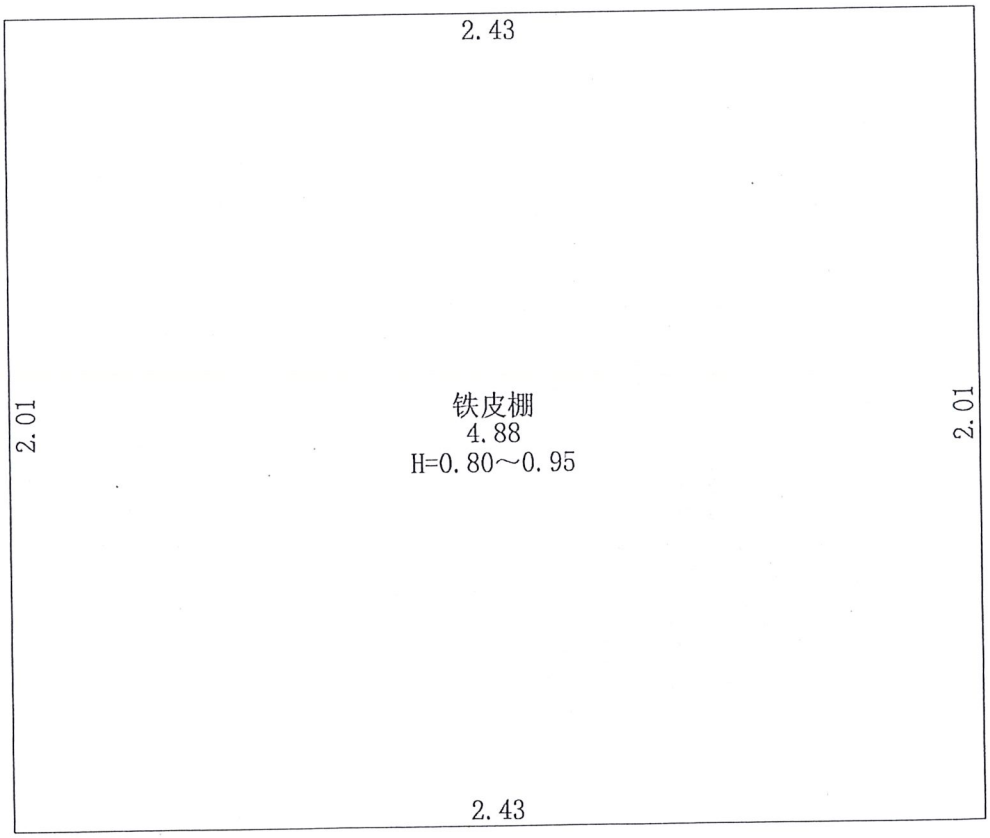
6.2.38.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	0.80～0.95

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	4.88	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	4.88	——

现状测绘图



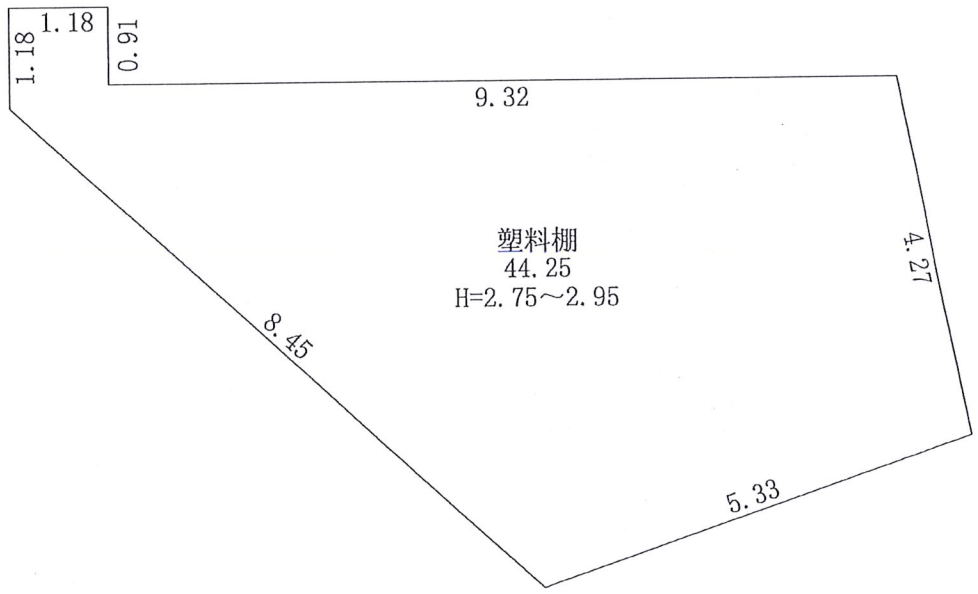
6.2.39.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.75～2.95

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	44.25	塑料棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	44.25	——

现状测绘图



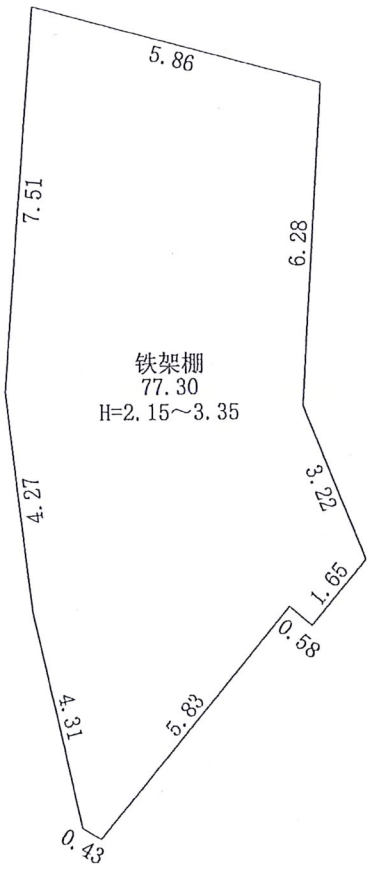
6.2.40.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.15～3.35

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	77.30	铁架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	77.30	——

现状测绘图



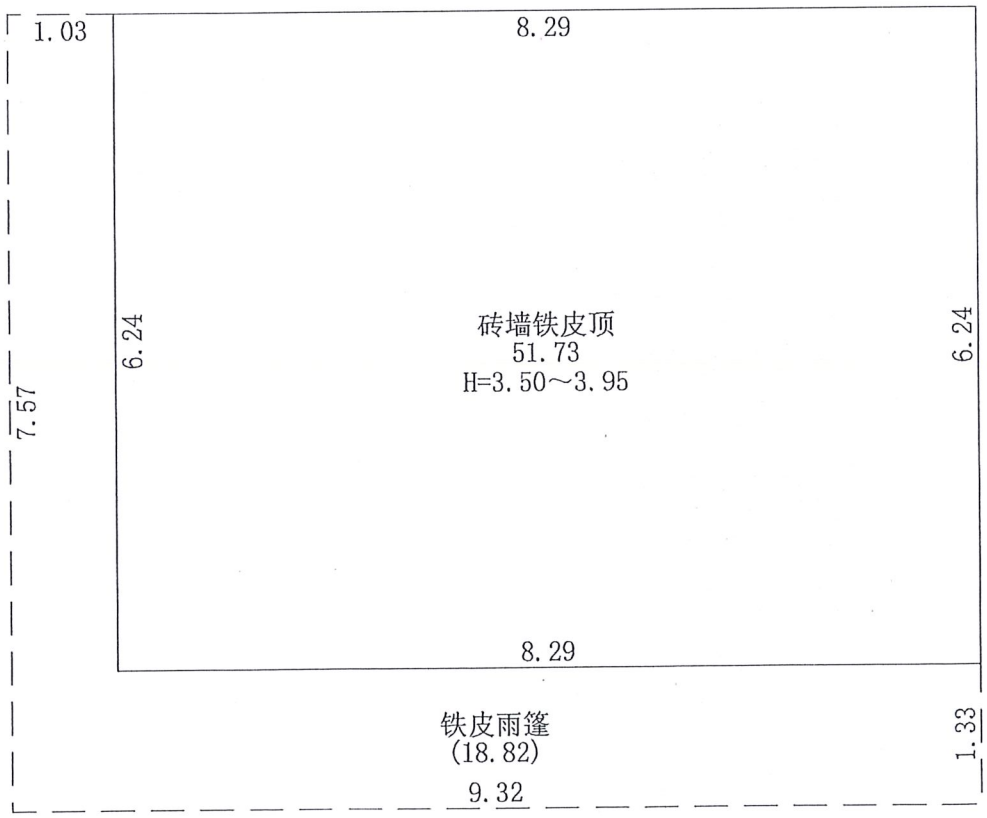
6.2.41.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.50～3.95

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	51.73	砖墙铁皮顶
01	——	——	——	18.82	铁皮雨篷[附]
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	70.55	——

现状测绘图



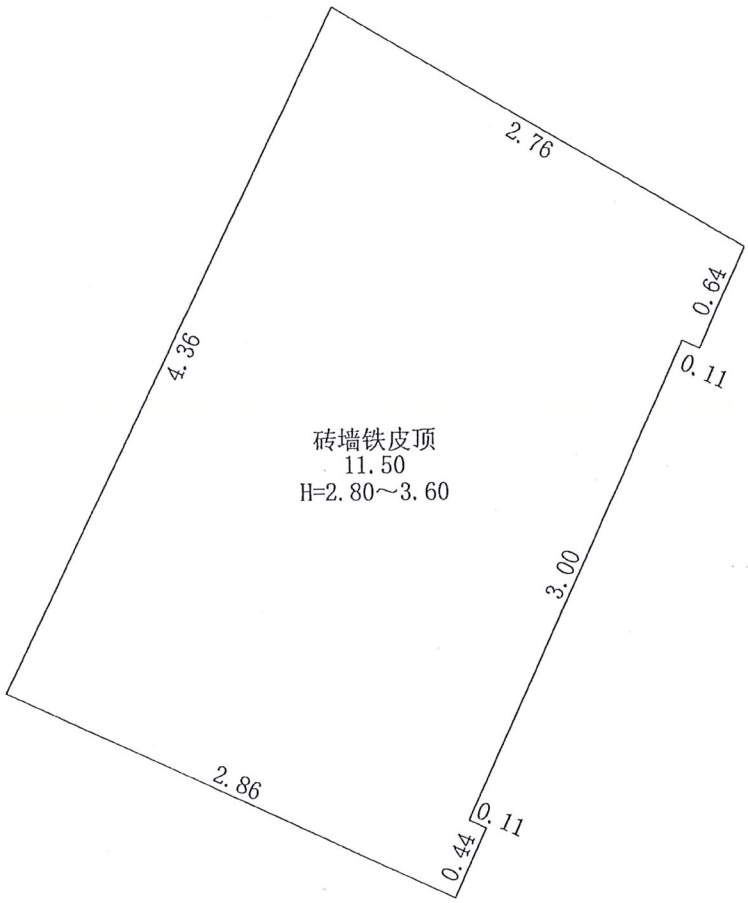
6.2.42.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.80～3.60

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	11.50	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	11.50	——

现状测绘图



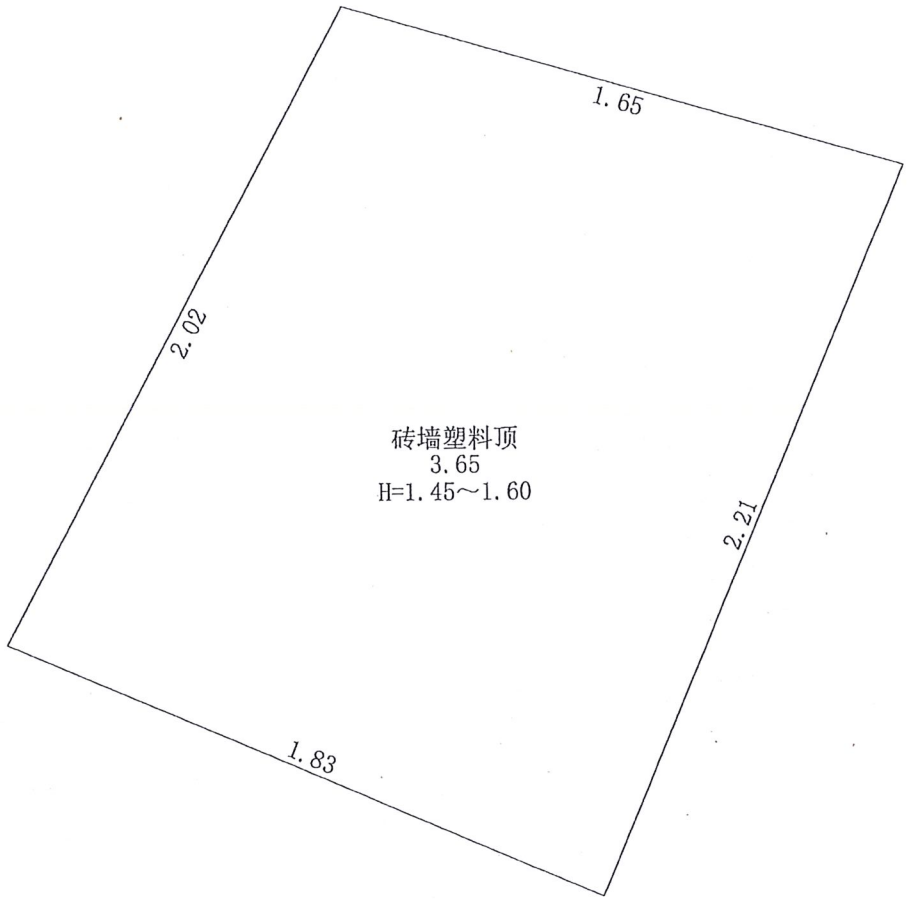
6.2.43.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	1.45～1.60

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全面积	半面积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	3.65	砖墙塑料顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	3.65	——

现状测绘图



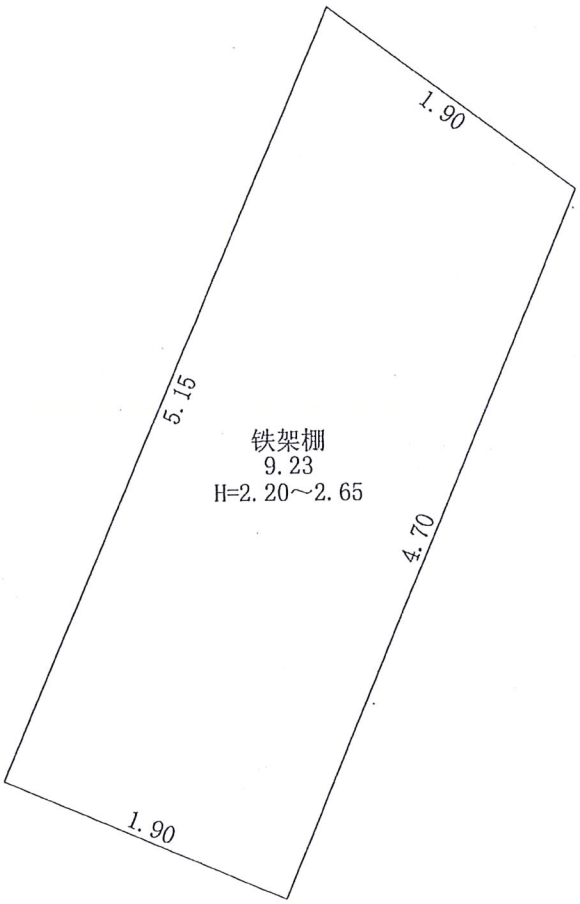
6.2.44.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.20～2.65

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	9.23	铁架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	9.23	——

现状测绘图



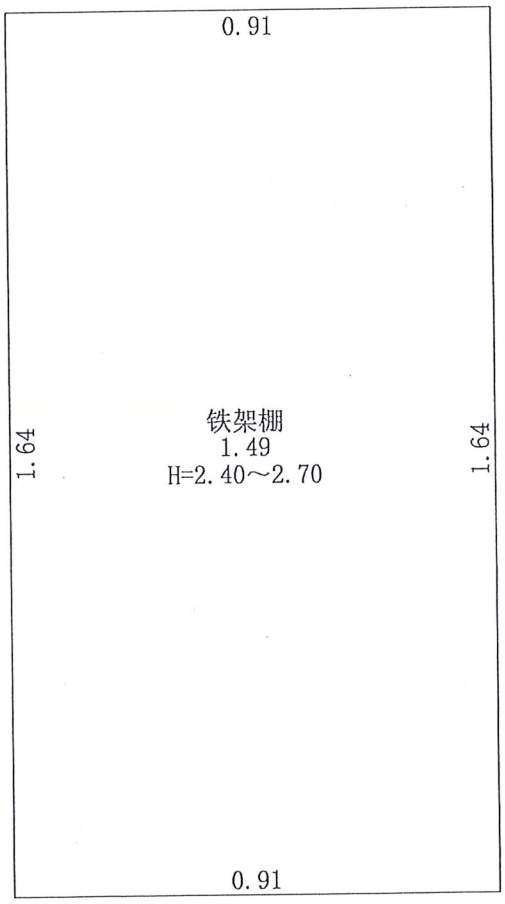
6.2.45.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.40～2.70

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	1.49	铁架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	1.49	——

现状测绘图



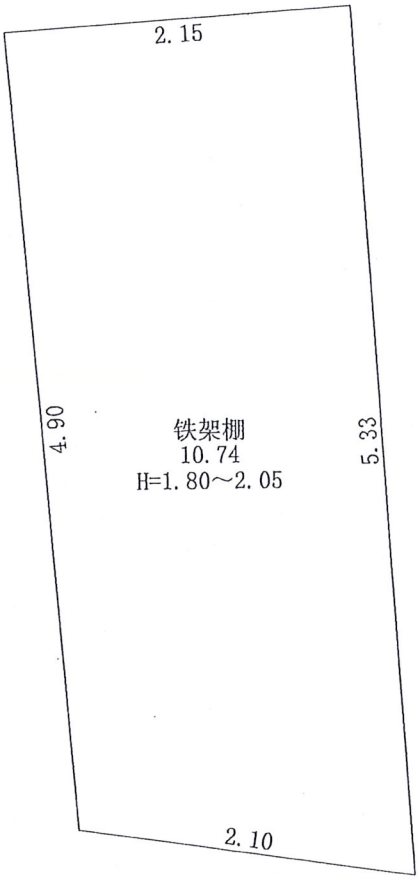
6.2.46.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	1.80～2.05

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	10.74	铁架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	10.74	——

现状测绘图



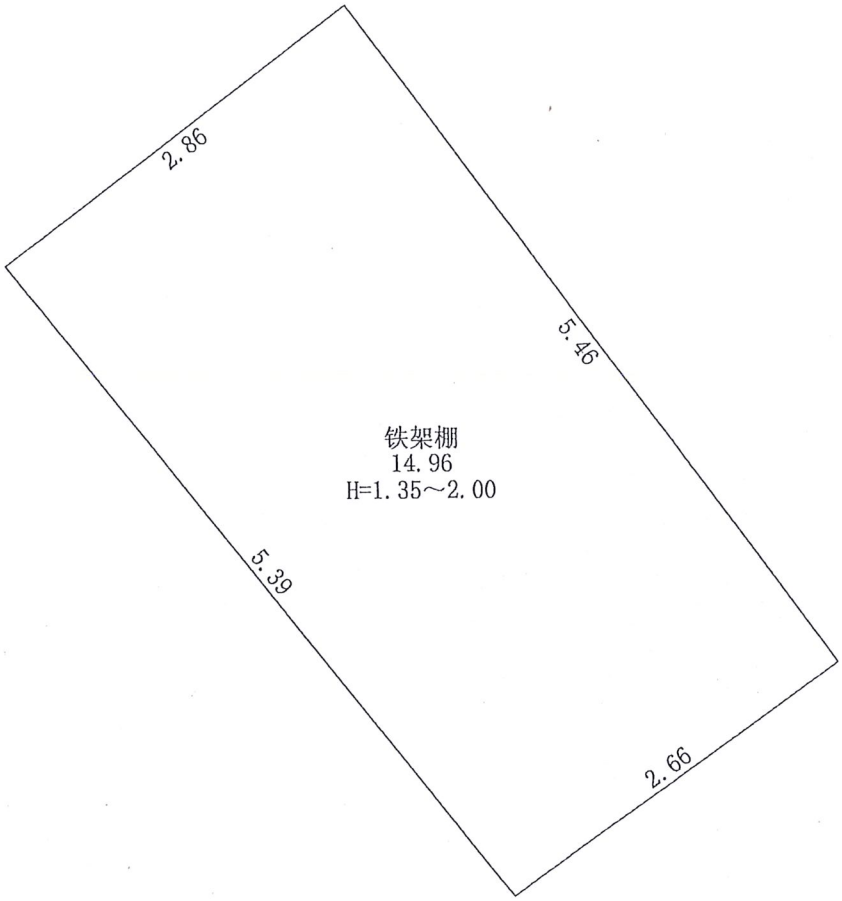
6.2.47.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	1.35～2.00

面积汇总

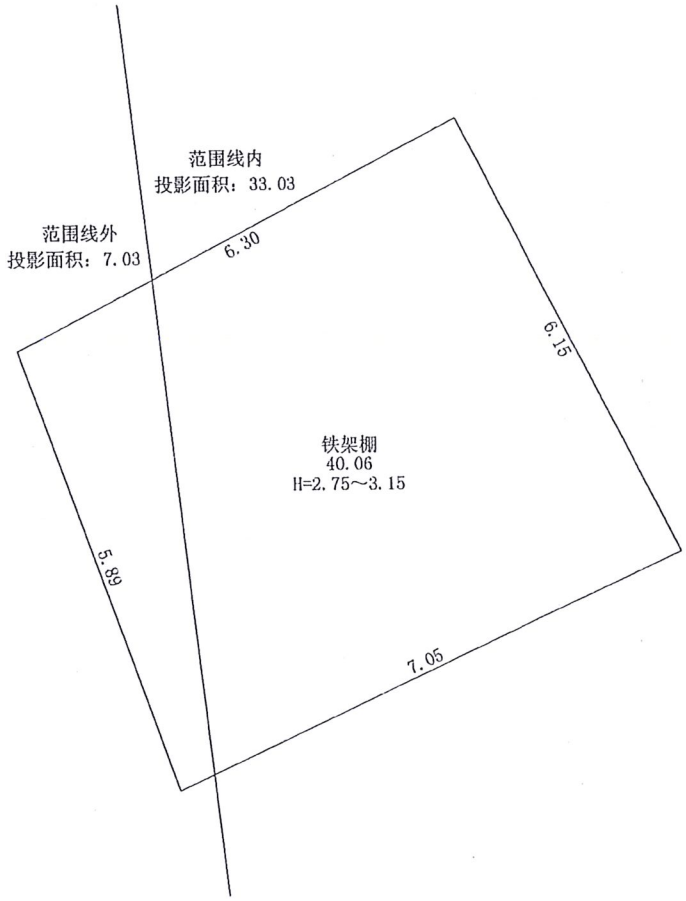
名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全面积	半面积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	14.96	铁架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	14.96	——

现状测绘图



6.2.48.1. 一层现状测绘

层　次	01		层　高	2.75～3.15	
面积汇总					
名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	40.06	铁架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	40.06	——
现状测绘图					



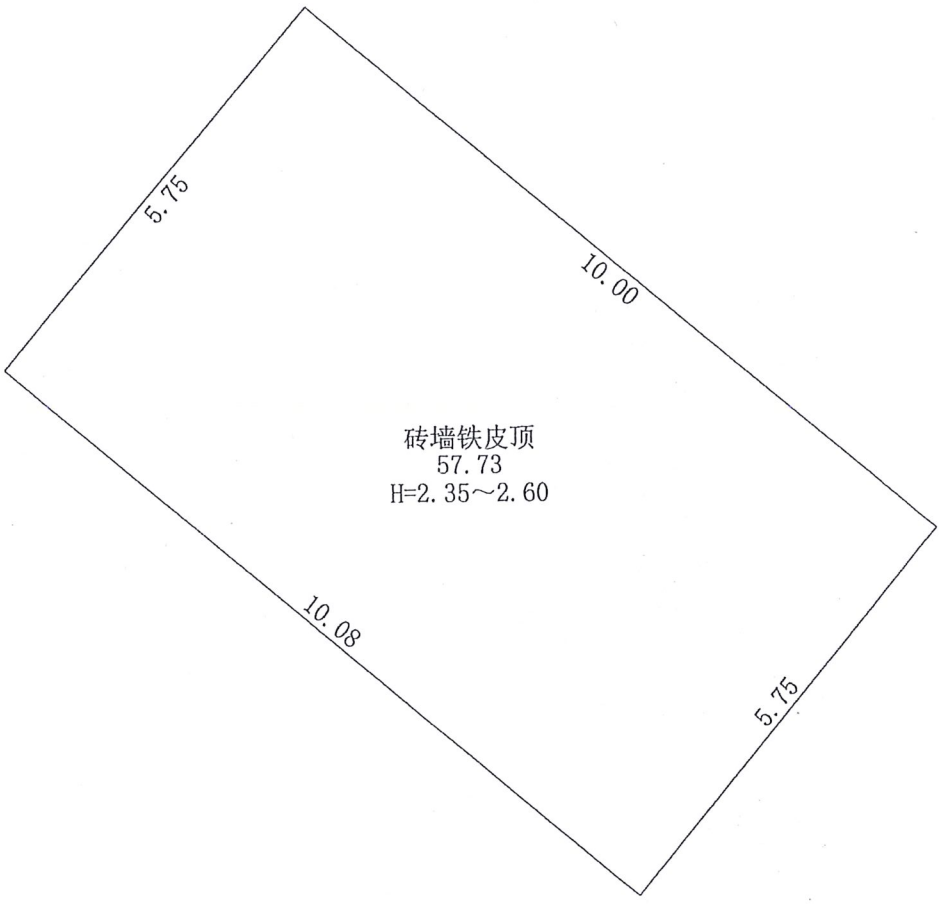
6.2.49.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.35～2.60

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	57.73	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	57.73	——

现状测绘图



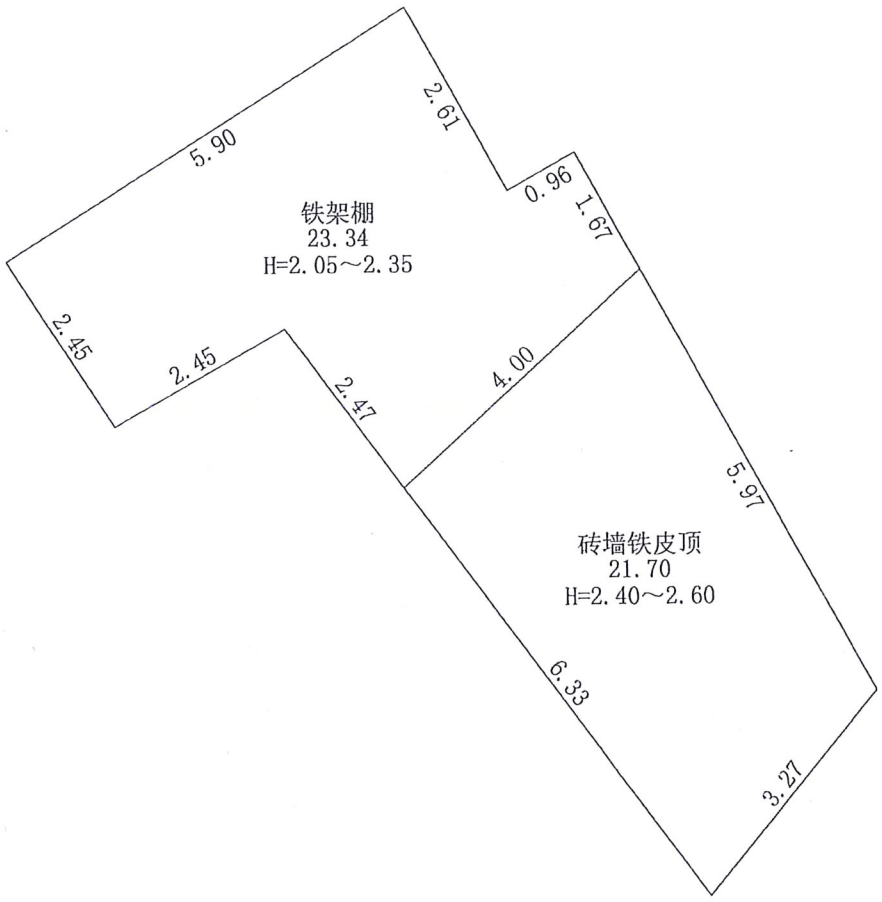
6.2.50.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.40～2.60

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m²）			不计算建筑面积的建筑部位（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	23.34	铁架棚
——	——	——	——	21.70	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	45.04	——

现状测绘图



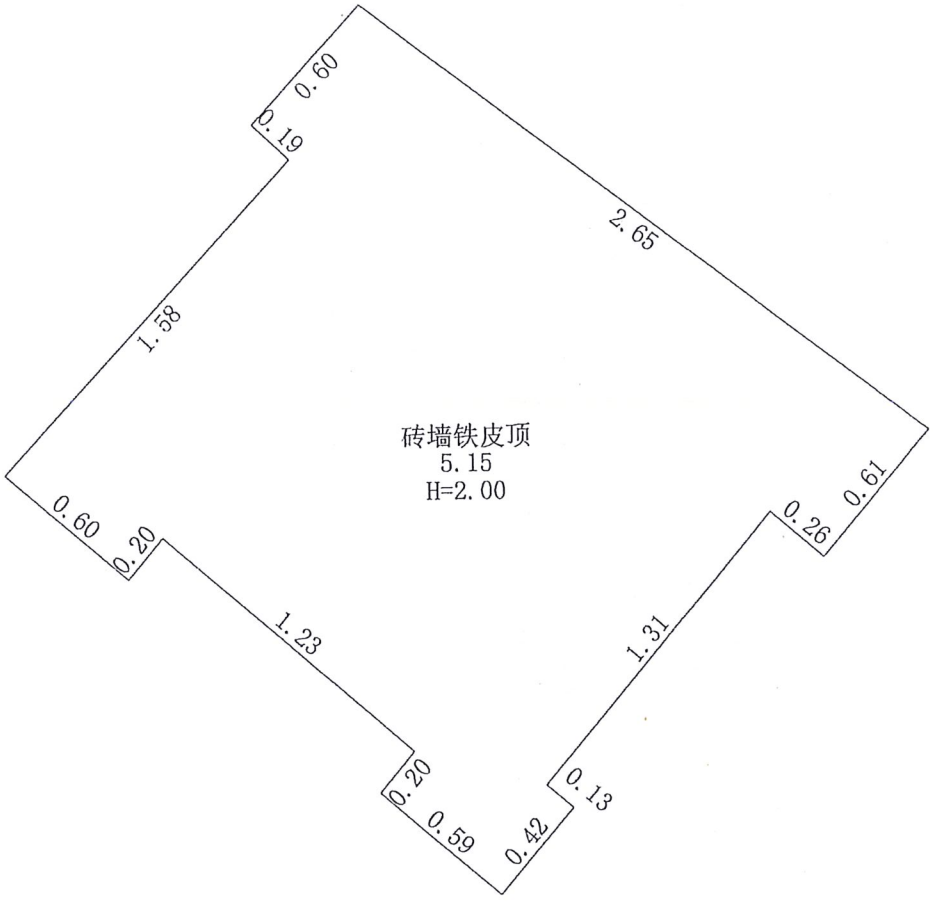
6.2.51.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.00

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	5.15	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	5.15	——

现状测绘图



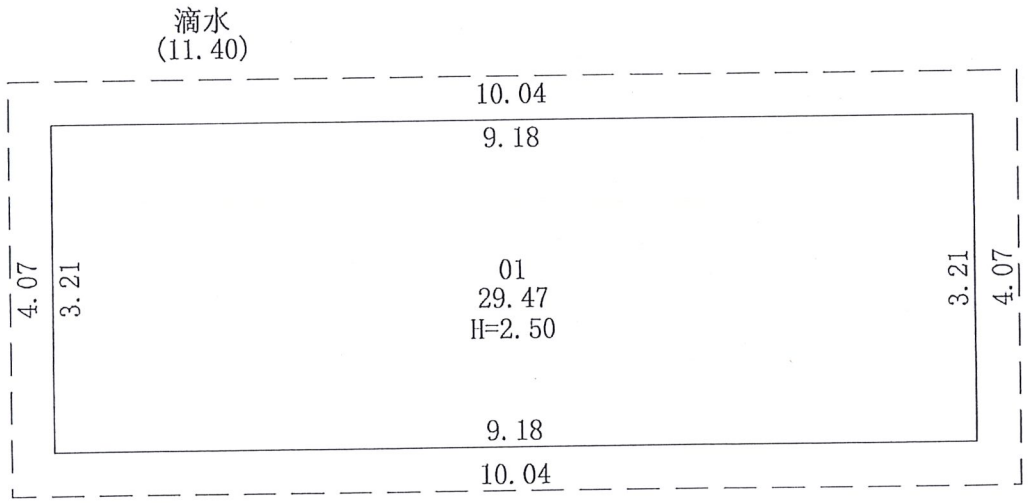
6.2.52.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.50

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	29.47	——	29.47	11.40	滴水[附]
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	29.47	——	29.47	11.40	——

现状测绘图



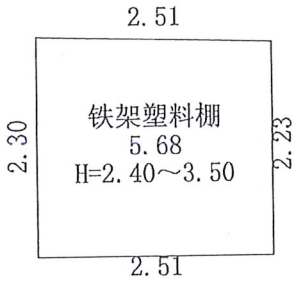
6.2.53.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	2.40～3.50

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	5.68	铁架棚
合计	——	——	——	5.68	——

现状测绘图



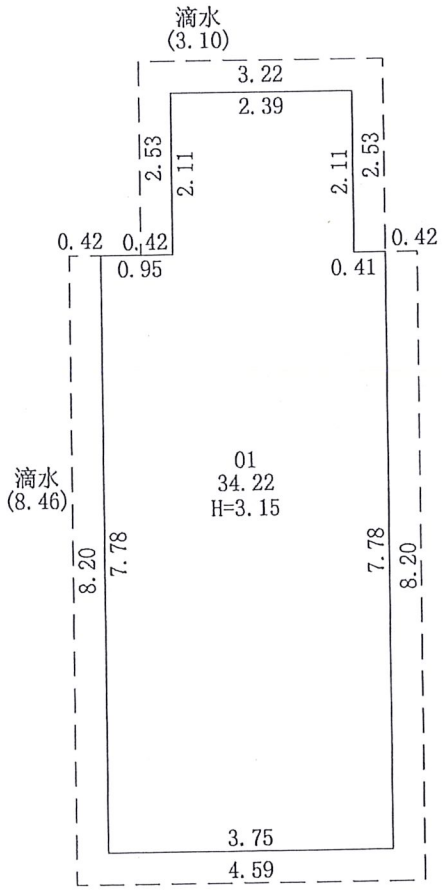
6.2.54.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.15

面积汇总

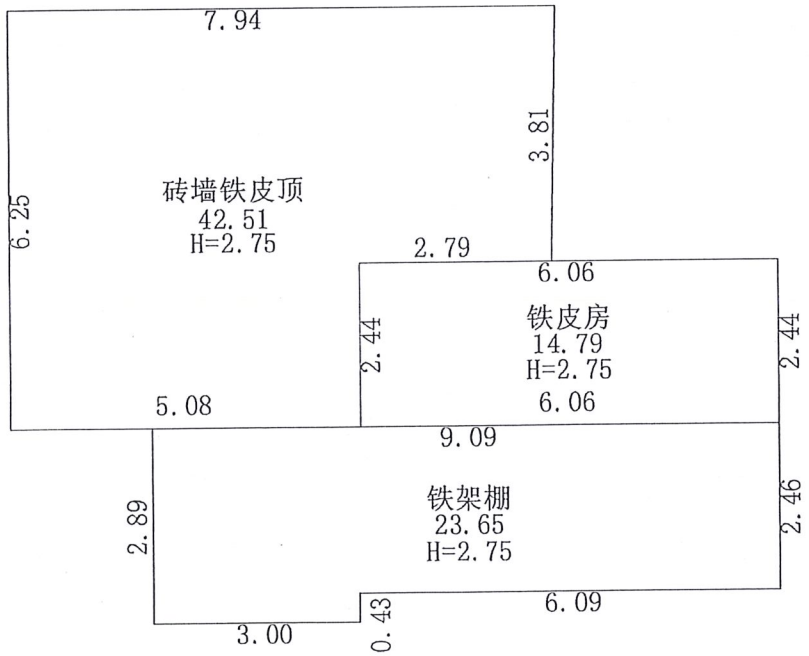
名称或编号	计算建筑面积的建筑部位（m^2）			不计算建筑面积的建筑部位（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	34.22	——	34.22	11.56	滴水[附]
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	34.22	——	34.22	11.56	——

现状测绘图



6.2.55.1. 一层现状测绘

层　次	01		层　高	2.75	
面积汇总					
名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全面积	半面积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	42.51	砖墙铁皮顶
				14.79	铁皮房
				23.65	铁架棚
合计	——	——	——	80.95	——
现状测绘图					



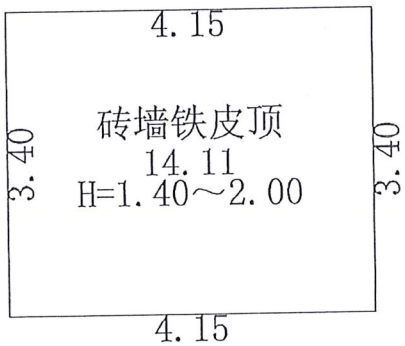
6.2.56.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	1.40～2.00

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	14.11	砖墙铁皮顶
合计	——	——	——	14.11	——

现状测绘图



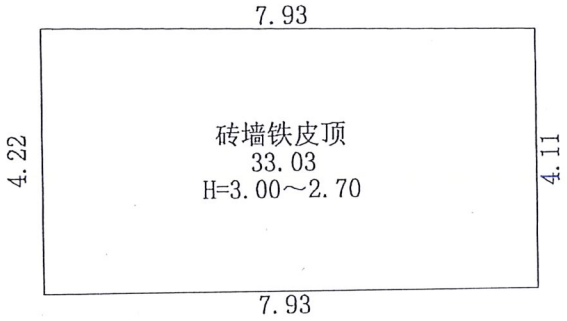
6.2.57.1. 一层现状测绘

层　次	01	层　高	3.00～2.70

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	33.03	砖墙铁皮顶
合计	——	——	——	33.03	——

现状测绘图



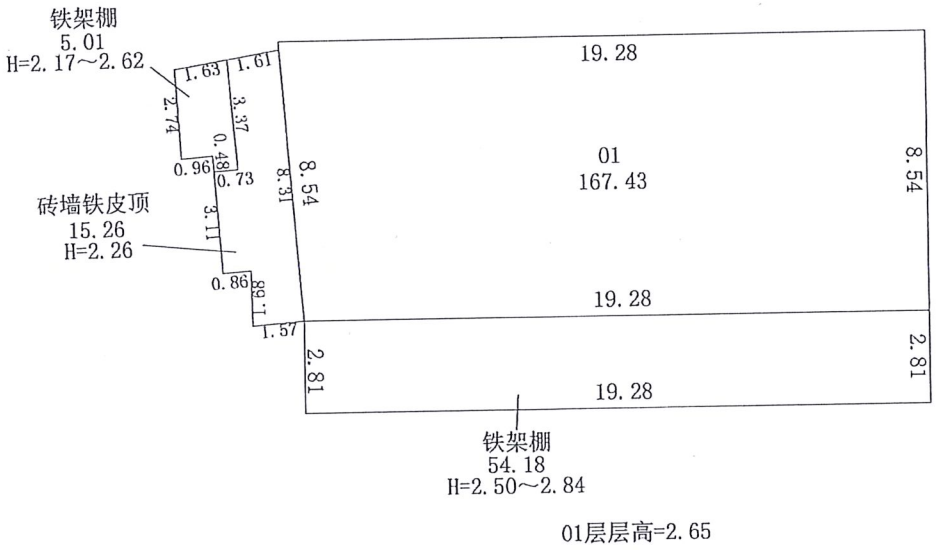
一层现状测绘

层　　次	01	层　　高	2.65

面积汇总

名称或编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小　　计	水平投影面积	备注
01	167.43	——	167.43	59.19	铁架棚
				15.26	砖墙铁皮顶
合计	167.43	——	167.43	74.45	——

现状测绘图



01层层高=2.65

6.2.59. 建筑物 SL076:简易房

编　号	SL076		名称/门牌号	简易房	
建筑层数	1	建筑高度	2.43～3.54	基底面积	——
建筑位置	X=2503972.82,Y=512055.60				

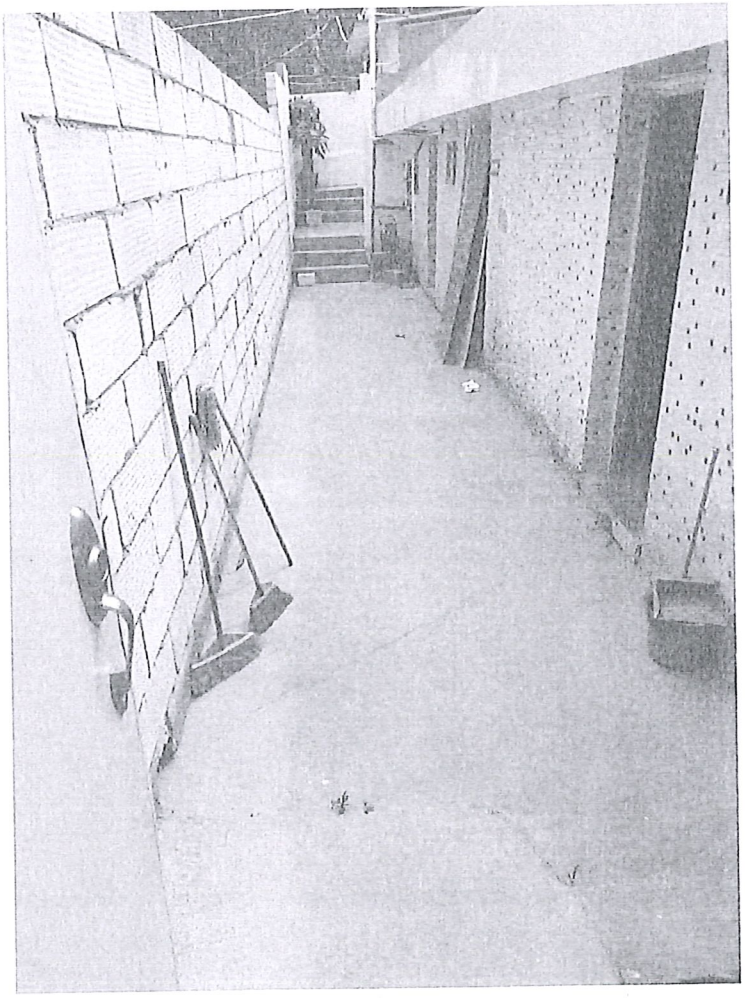
建筑面积汇总

层　次	计算建筑面积部分（平方米）			不计算建筑面积部分（平方米）	
	全面积	半面积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	195.91	砖墙铁皮顶
				77.50	铁架棚
				25.19	铁皮棚
合计	——	——	——	298.60	——

现状影像图

6.2.60. 建筑物 SL077:简易房

编　号	SL077		名称/门牌号	简易房	
建筑层数	1	建筑高度	2.30～2.71	基底面积	——
建筑位置	X=2503985.06,Y=512044.44				
建筑面积汇总					
层　次	计算建筑面积部分（平方米）			不计算建筑面积部分（平方米）	
	全面积	半面积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	132.69	砖墙铁皮顶
合计	——	——	——	132.69	——
现状影像图					



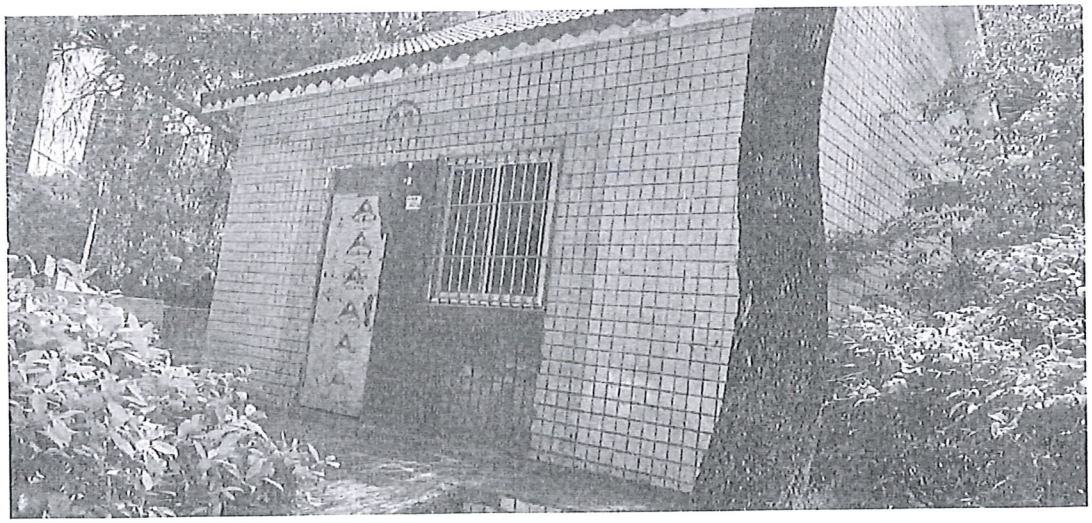
6.2.61. 建筑物 SL105:房屋

编　　号	SL105		名称/门牌号		——
建筑层数	1	建筑高度	3.07～5.33	基底面积	38.76
建筑位置	X=2503089.71,Y=511735.29				

面积汇总表

层 次	计算建筑面积部分（m^2）			不计算建筑面积部分（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
01	38.76	——	38.76	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	38.76	——	38.76	——	——

现状影像图



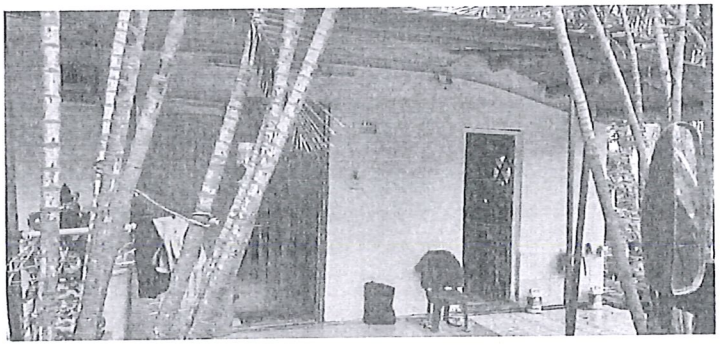
6.2.62. 建筑物 SL106:简易房

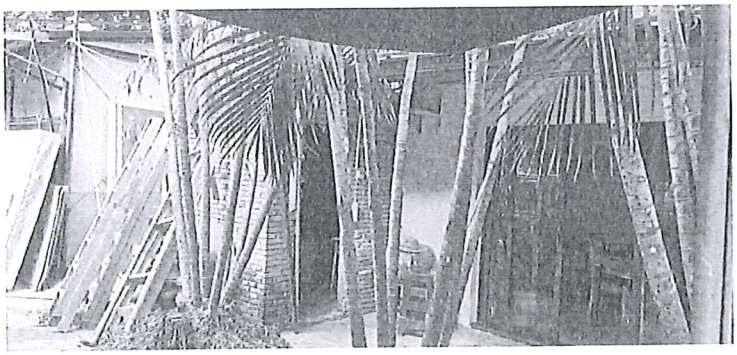
编　号	SL106		名称/门牌号		——
建筑层数	1	建筑高度	3.50～4.10	基底面积	——
建筑位置	X=2503065.66, Y=511741.51				

面积汇总表

层 次	计算建筑面积部分（m^2）			不计算建筑面积部分（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	57.83	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	57.83	——

现状影像图





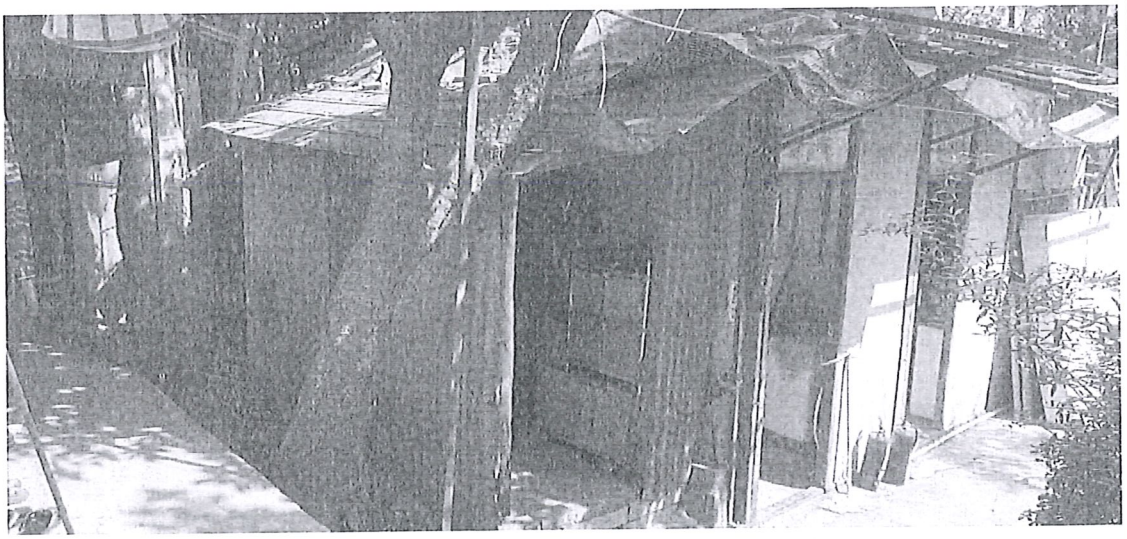
6.2.63. 建筑物 SL107:简易房

编　　号	SL107		名称/门牌号		——
建筑层数	1	建筑高度	2.88～3.46	基底面积	——
建筑位置	X=2503071.00,Y=511744.46				

面积汇总表

层 次	计算建筑面积部分（m²）			不计算建筑面积部分（m²）	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	36.15	铁皮房
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	36.15	——

现状影像图



6.2.64. 建筑物 SL108:简易房

编　　号	SL108		名称/门牌号		——
建筑层数	1	建筑高度	2.56～3.05	基底面积	——
建筑位置	X=2503076.53, Y=511747.55				

面积汇总表

层 次	计算建筑面积部分（m^2）			不计算建筑面积部分（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	3.96	铁皮房
01	——	——	——	19.37	砖墙铁皮顶
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	23.33	——

现状影像图

6.2.65. 建筑物 SL109:简易棚

编　　号	SL109		名称/门牌号		——
建筑层数	1	建筑高度	2.35～3.41	基底面积	——
建筑位置	X=2503075.98,Y=511726.85				

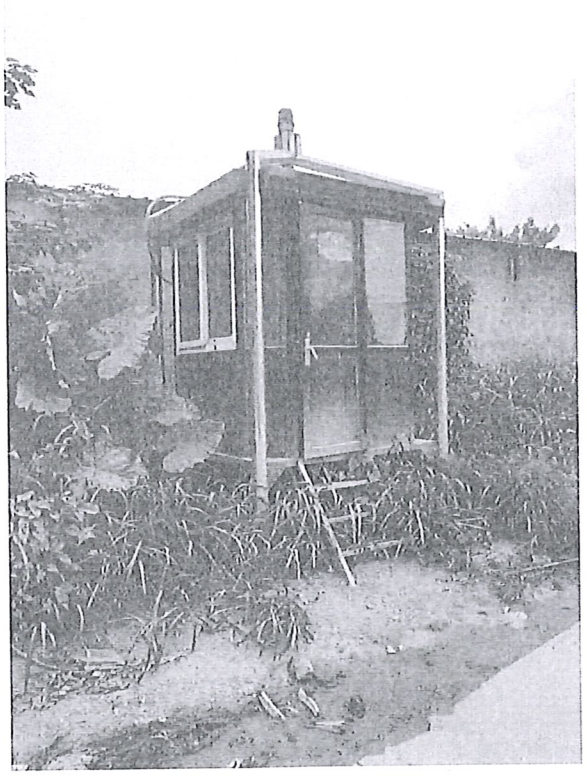
面积汇总表

层 次	计算建筑面积部分（m^2）			不计算建筑面积部分（m^2）	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	97.47	铁架棚
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
合计	——	——	——	97.47	——

现状影像图

6.2.66. 建筑物 Y09:简易房

编　　号		Y09		名称/门牌号	简易房
建筑层数	1	建筑高度	2.00	基底面积	——
建筑位置	X=2503811.64, Y=512209.52				
建筑面积汇总					
层　　次	计算建筑面积部分（平方米）			不计算建筑面积部分（平方米）	
	全 面 积	半 面 积	小　　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	4.20	铁皮房
合计	——	——	——	4.20	——
现状影像图					



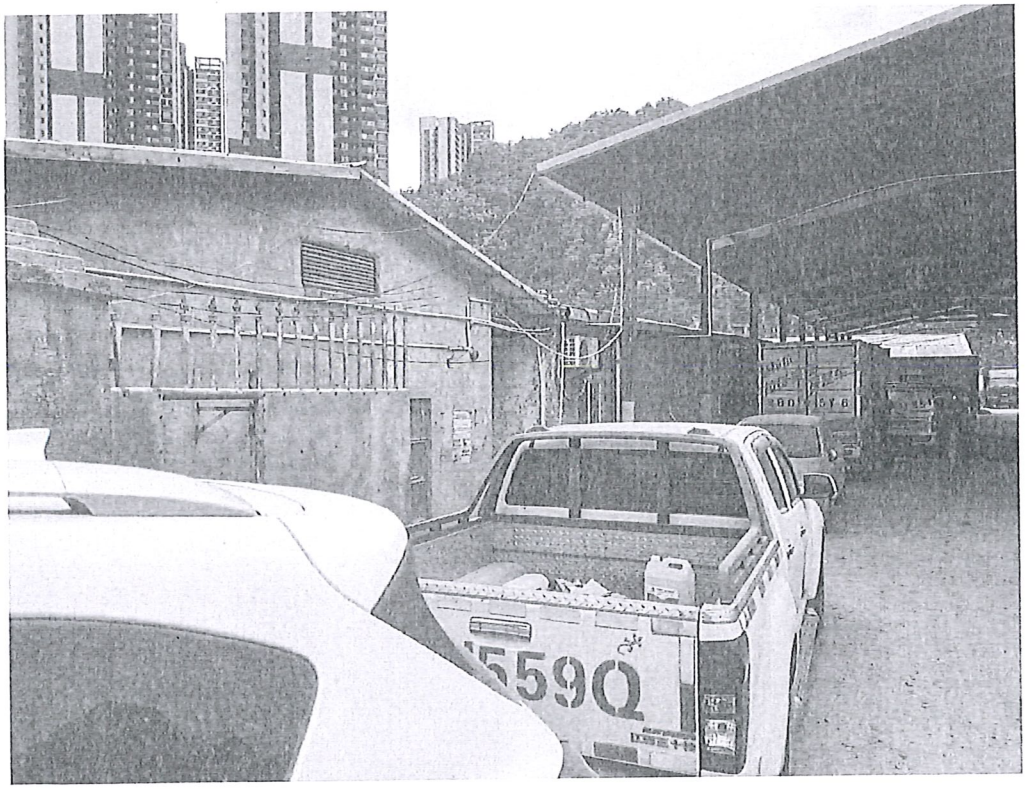
6.2.67. 建筑物 Y10:简易房

编　号		Y10		名称/门牌号	简易房
建筑层数	1	建筑高度	3.20～4.80	基底面积	——
建筑位置	X=2503826.07,Y=512177.60				

建筑面积汇总

层　次	计算建筑面积部分（平方米）			不计算建筑面积部分（平方米）	
	全面积	半面积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	877.48	砖墙铁皮顶
合计	——	——	——	877.48	——

现状影像图



6.2.68. 建筑物 Y11:简易棚

编　号		Y11		名称/门牌号	简易棚
建筑层数	1	建筑高度	4.60～5.95	基底面积	——
建筑位置	X=2503834.80,Y=512192.21				
建筑面积汇总					
层　次	计算建筑面积部分（平方米）			不计算建筑面积部分（平方米）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	496.08	铁架棚
合计	——	——	——	496.08	——
现状影像图					

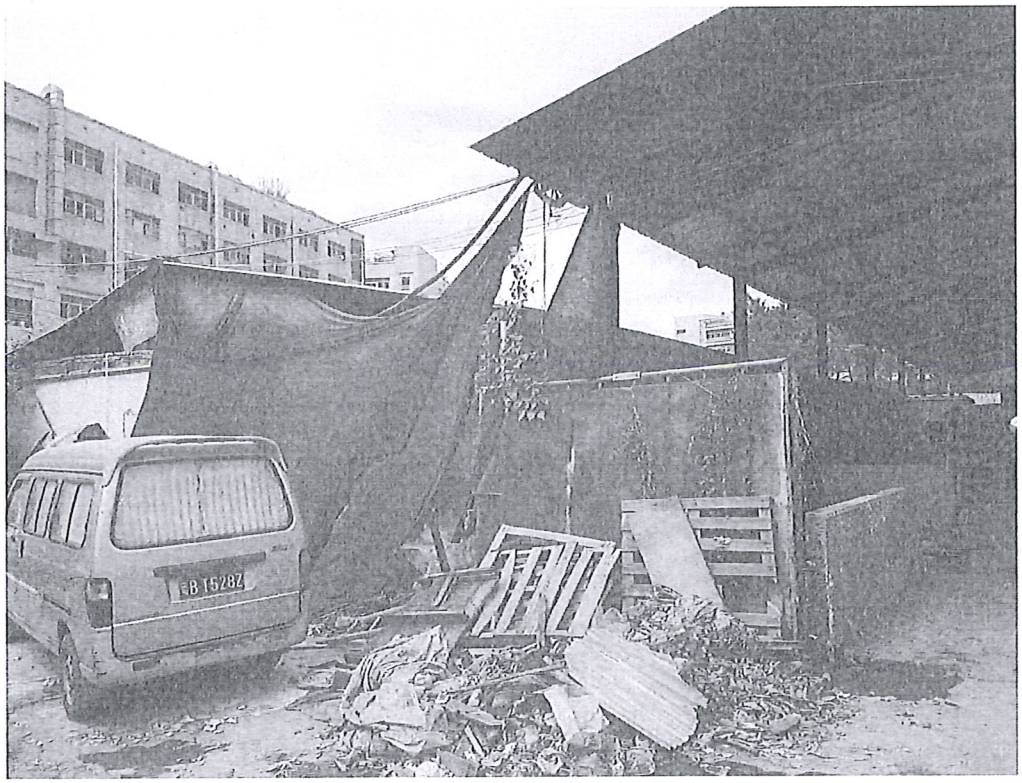
6.2.69. 建筑物 Y12:简易房

编　　号		Y12		名称/门牌号	简易房
建筑层数	1	建筑高度	3.05～4.20	基底面积	——
建筑位置	X=2503847.58,Y=512188.94				

建筑面积汇总

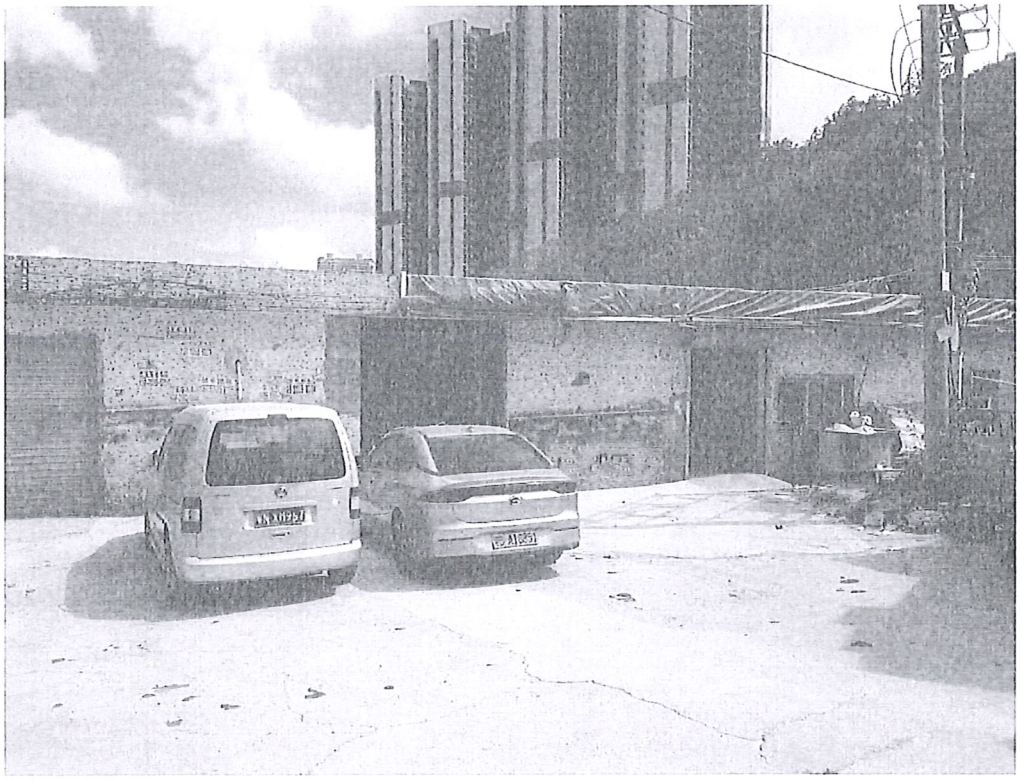
层　　次	计算建筑面积部分（平方米）			不计算建筑面积部分（平方米）	
	全 面 积	半 面 积	小　　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	500.82	砖墙铁皮顶
合计	——	——	——	500.82	——

现状影像图



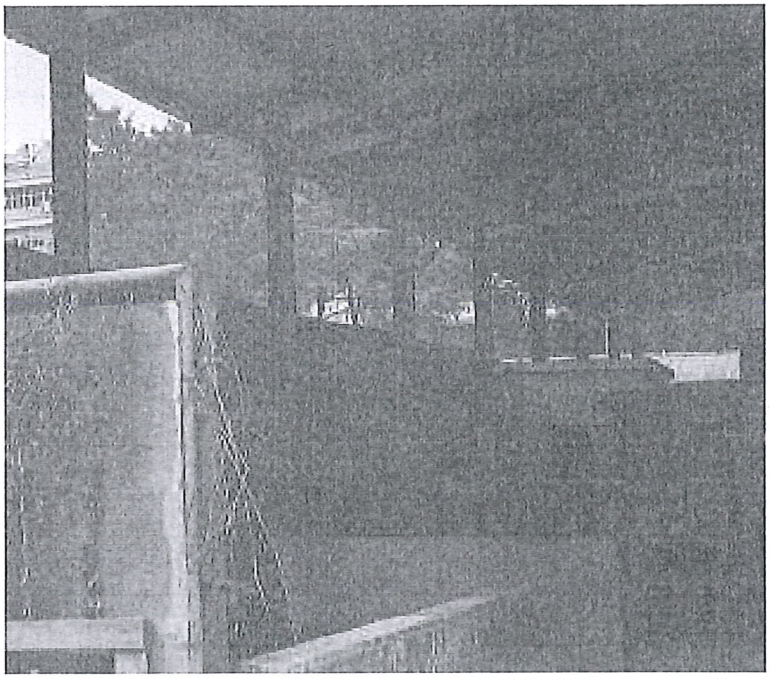
6.2.70. 建筑物 Y13:简易房

编　号		Y13		名称/门牌号	简易房
建筑层数	1	建筑高度	2.60～4.20	基底面积	——
建筑位置	X=2503840.40,Y=512214.95				
建筑面积汇总					
层　次	计算建筑面积部分（平方米）			不计算建筑面积部分（平方米）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	——	——	——	610.96	砖墙铁皮顶
合计	——	——	——	610.96	——
现状影像图					



6.2.71. 建筑物 Y19:房屋

编　号		Y19		名称/门牌号	房屋
建筑层数	1	建筑高度	2.80	基底面积	8.41
建筑位置	X=2503868.48,Y=512178.03				
建筑面积汇总					
层　次	计算建筑面积部分（平方米）			不计算建筑面积部分（平方米）	
	全 面 积	半 面 积	小　计	水平投影面积	备注
01	8.41	——	8.41	——	——
合计	8.41	——	8.41	——	——
现状影像图					



附件：

1. 建筑物面积现状测绘

1.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 132 栋，建筑面积 9306.66 平方米，水平投影面积为 40517.53 平方米，测点 470 个。

建筑物				结构	现状用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	备注
序号	范围	测绘编号	名称					全面积	半面积	合计	水平投影面积	
1	布吉禽畜批发市场	SL001	房屋	框架	宿舍	3	272.12	916.05	85.41	1001.46	18.49	——
2	布吉禽畜批发市场	SL002	房屋	框架	宿舍	3	237.88	798.84	76.28	875.12	——	——
3	布吉禽畜批发市场	SL003	简易房	砖墙铁皮顶	厂房配套	1	——	——	——	——	1347.16	——
4	布吉禽畜批发市场	SL003-1	简易棚	铁皮棚	杂物棚	1	——	——	——	——	133.00	——
5	布吉禽畜批发市场	SL003-2	简易棚	铁皮棚	杂物棚	1	——	——	——	——	97.46	——
6	布吉禽畜批发市场	SL004	简易房	砖墙铁皮顶	市场	1	——	——	——	——	1349.04	——
7	布吉禽畜批发市场	SL005	房屋	混合	厂房配套	1	59.29	54.54	2.38	56.92	1343.94	——
8	布吉禽畜批发市场	SL006	简易棚	铁皮棚	杂物棚	1	——	——	——	——	599.33	——
9	布吉禽畜批发市场	SL007	简易房	砖墙铁皮顶	厂房配套	1	——	——	——	——	1347.52	——
10	布吉禽畜批发市场	SL008	简易房	砖墙铁皮顶	厂房配套	1	——	——	——	——	1237.13	——
11	布吉禽畜批发市场	SL009	简易棚	铁皮棚	杂物棚	1	——	——	——	——	536.08	——
12	布吉禽畜批发市场	SL010	简易房	砖墙铁皮顶	厂房配套	1	——	——	——	——	1162.77	——

附件

建筑物				结构	现状用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	备注
序号	范围	测绘编号	名称					全面积	半面积	合计	水平投影面积	
29	布吉禽畜批发市场	SL027	简易房	砖墙铁皮顶	杂物房	1	——	——	——	——	8.88	砖墙铁皮顶
			简易棚	铁架棚							2.73	铁架棚
30	布吉禽畜批发市场	SL028	房屋	框架	杂物房	2	40.36	67.08	3.41	70.49	——	——
31	布吉禽畜批发市场	SL029	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	94.79	——
32	布吉禽畜批发市场	SL030	简易房	铁皮棚	岗亭	1	——	——	——	——	2.96	——
33	布吉禽畜批发市场	SL031	房屋	混合	厂房配套	1	167.81	58.74	1.92	60.66	4194.53	砖墙铁皮顶
											79.38	铁架棚
											105.23	混合层高不足2.20
34	布吉禽畜批发市场	SL032	简易房	砖墙铁皮顶	杂物房	1	——	——	——	——	13.72	——
35	布吉禽畜批发市场	SL033	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	91.17	——
36	布吉禽畜批发市场	SL034	简易房	铁皮房	杂物房	1	——	——	——	——	24.00	——
37	布吉禽畜批发市场	SL035	房屋	框架	宿舍	2	249.43	517.95	——	517.95	——	——
38	布吉禽畜批发市场	SL036	房屋	混合	杂物房	1	32.13	32.13	——	32.13	8.97	——
39	布吉禽畜批发市场	SL037	简易棚	铁皮棚	杂物棚	1	——	——	——	——	24.36	——
40	布吉禽畜批发市场	SL038	房屋	混合	杂物房	1	23.78	23.78	——	23.78	——	——
41	布吉禽畜批发市场	SL039	简易房	铁皮棚	岗亭	1	——	——	——	——	2.96	——
42	布吉禽畜批发市场	SL040	简易房	砖墙铁皮顶	厕所	1	——	——	——	——	2.52	——

附件

建筑物				结构	现状用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	备注
序号	范围	测绘编号	名称					全面积	半面积	合计	水平投影面积	
58	布吉禽畜批发市场	SL056	简易房	砖墙铁皮顶	厂房配套	1	——	——	——	——	110.04	——
59	布吉禽畜批发市场	SL057	简易房	铁皮房	杂物房	1	——	——	——	——	18.00	——
60	铁西路	SL104	房屋	混合	杂物间	1	68.54	65.24	1.65	66.89	——	——
61	铁西路	SL104-1	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	4.41	——
62	1+6 工业区	Y03	房屋	混合	配电室	1	33.12	33.12	——	33.12	——	——
63	1+6 工业区	Y04	简易房	铁皮房	杂物间	1	——	——	——	——	50.47	——
64	1+6 工业区	Y05	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	6.60	——
65	1+6 工业区	Y06	房屋	混合	门卫室	1	16.50	16.50	——	16.50	——	——
66	1+6 工业区	Y07	房屋	混合	杂物间	1	25.29	25.29	——	25.29	——	——
67	1+6 工业区	Y08	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	559.40	——
68	浙新工业区	Y14	简易棚	杂物棚	铁架棚	1	——	——	——	——	29.98	项目范围线外 16.88 m²；项目范围线内 13.10 m²
69	浙新工业区	Y15	简易棚	遮阳棚	铁架棚	1	——	——	——	——	10.38	——
70	浙新工业区	Y16	房屋	门卫室	混合	1	73.82	73.82	——	73.82	4.02	——

附件

建筑物				结构	现状用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	备　注
序号	范围	测绘编号	名　称					全面积	半面积	合　计	水平投影面积	
84	1+6 工业区	SL2-9-1	简易棚	铁架棚	遮雨棚	1	——	——	——	——	24.86	——
85	1+6 工业区	SL2-9-2	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	251.25	——
86	1+6 工业区	SL2-9-3	简易棚	铁架棚	遮雨棚	1	——	——	——	——	74.04	——
87	1+6 工业区	SL2-9-4	简易棚	帆布棚	遮雨棚	1	——	——	——	——	155.60	——
88	1+6 工业区	SL2-10	简易房	砖墙铁皮顶	厂房	1	——	——	——	——	1328.77	——
89	1+6 工业区	SL2-12	简易房	砖墙铁皮顶	宿舍	1	——	——	——	——	206.71	——
90	1+6 工业区	SL2-12-1	简易棚	铁架棚	遮雨棚	1	——	——	——	——	62.75	——
91	1+6 工业区	SL2-13	简易房	铁皮房	杂物间	1	——	——	——	——	72.48	项目范围线外 23.29 m²；项目范围线内 49.19 m²
92	1+6 工业区	SL2-14	房屋	混合	门卫室	1	17.34	17.34	——	17.34	——	——
93	1+6 工业区	SL2-14-1	简易房	砖墙铁皮顶	杂物间	1	——	——	——	——	240.66	——
94	1+6 工业区	SL2-14-2	简易房	铁皮房	杂物间	1	——	——	——	——	2.92	——
95	1+6 工业区	SL2-14-3	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	15.53	——
96	1+6 工业区	SL2-15	简易房	铁皮房	杂物间	1	——	——	——	——	220.74	项目范围线外 0.10 m²；项目范围线内 220.64 m²

附件

建筑物				结构	现状用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	备注
序号	范围	测绘编号	名称					全面积	半面积	合计	水平投影面积	
114	1+6 工业区	SL2-30-4	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	44.25	——
115	1+6 工业区	SL2-30-5	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	13.11	——
116	1+6 工业区	SL2-30-6	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	6.04	——
117	1+6 工业区	SL2-30-7	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	10.23	——
118	1+6 工业区	SL2-30-8	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	7.60	——
119	1+6 工业区	SL2-30-9	简易房	铁架棚	厂房	1	——	——	——	——	881.98	——
120	1+6 工业区	SL2-30-1	简易房	砖墙铁皮顶	工具房	1	——	——	——	——	143.43	——
121	1+6 工业区	SL2-30-1	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	20.29	——
122	1+6 工业区	SL2-31	房屋	混合	宿舍	1	116.03	117.23	——	117.23	130.24	——
123	1+6 工业区	SL2-31-1	简易房	砖墙铁皮顶	杂物房	1	——	——	——	——	72.98	——
124	1+6 工业区	SL2-31-2	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	19.77	——
125	1+6 工业区	SL2-32	简易房	砖墙铁皮顶	工具房	1	——	——	——	——	157.23	——
126	1+6 工业区	SL2-32-1	简易房	砖墙铁皮顶	厕所	1	——	——	——	——	26.17	——
127	1+6 工业区	SL2-32-2	简易房	砖墙铁皮顶	杂物房	1	——	——	——	——	44.78	——
128	1+6 工业区	SL2-33	简易房	砖墙铁皮顶	工具房	1	——	——	——	——	94.77	——
129	1+6 工业区	SL2-33-1	简易棚	铁架棚	杂物棚	1	——	——	——	——	21.71	——
130	1+6 工业区	SL2-33-2	简易棚	铁架棚	车棚	1	——	——	——	——	26.16	——

附表 1：建筑物其它附属设施面积

测绘编号	范围	附属物名称	数量	规格					备注
				长	宽	高/深	厚/径	水平投影面积	
SL001	布吉禽畜批发市场	檐廊	3	——	——	——	——	154.36	面积为三件之和
SL002	布吉禽畜批发市场	檐廊	3	——	——	——	——	135.32	面积为三件之和
SL003	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	3	——	——	——	——	278.44	面积为三件之和
SL004	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	3	——	——	——	——	215.88	面积为三件之和
SL005	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	142.85	——
SL007	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	142.82	——
SL008	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	259.96	——
SL010	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	112.08	——
SL011	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	3	——	——	——	——	109.29	面积为三件之和
SL012	布吉禽畜批发市场	檐廊	1	——	——	——	——	51.17	——
SL013	布吉禽畜批发市场	檐廊	1	——	——	——	——	50.76	——
SL016	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	426.23	——
SL019	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	374.95	——
SL020	布吉禽畜批发市场	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	309.43	——
SL022	布吉禽畜批发市场	塑料雨篷	2	——	——	——	——	46.82	面积为两件之和
SL023	布吉禽畜批发市场	塑料雨篷	1	——	——	——	——	13.87	——
SL024	布吉禽畜批发市场	塑料雨篷	1	——	——	——	——	126.24	——
SL028	布吉禽畜批发市场	塑料雨篷	2	——	——	——	——	6.13	面积为两件之和

附件

SL2-15	1+6 工业区	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	32.08	——
SL2-16	1+6 工业区	檐廊	1	——	——	——	——	9.24	——
SL2-17	1+6 工业区	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	9.69	——
SL2-18	1+6 工业区	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	15.58	——
SL2-19	1+6 工业区	滴水	1	——	——	——	——	7.25	——
SL2-20	1+6 工业区	檐廊	1	——	——	——	——	10.75	——
		雨篷	1	——	——	——	——	18.62	——
SL2-29	1+6 工业区	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	2.58	——
SL2-30	1+6 工业区	铁皮雨篷	2	——	——	——	——	103.89	——
SL2-30-1	1+6 工业区	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	4.88	——
SL2-30-2	1+6 工业区	铁皮雨篷	4	——	——	——	——	80.97	——
SL2-30-1	1+6 工业区	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	25.03	——
SL2-31	1+6 工业区	雨篷	1	——	——	——	——	15.41	——
		滴水	1	——	——	——	——	7.28	——
SL2-31-1	1+6 工业区	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	12.46	——
SL2-32	1+6 工业区	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	10.84	——
SL2-34	1+6 工业区	铁皮雨篷	1	——	——	——	——	2.40	——
SL104	铁西路	雨篷	1	——	——	——	——	3.77	——
合计			85	——	——	——	——	4008.80	——

构筑物				数量	规格					构筑物特征		备注
序号	范围	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	类型	点数	
12	布吉禽畜批发市场	SL001-f12	不锈钢水箱	1	2.64	——	——	1.38	——	点状	1	——
13	布吉禽畜批发市场	SL001-f13	挡土墙	1	5.56	0.30	0.42	——	——	线状	2	——
14	布吉禽畜批发市场	SL001-f14	不锈钢水箱	1	2.78	——	——	2.12	——	点状	1	——
15	布吉禽畜批发市场	SL001-f15	水沟	1	75.45	0.32	0.21～0.55	——	——	线状	2	——
16	布吉禽畜批发市场	SL001-f16	门墩	2	0.41	0.45	2.23	——	——	点状	2	——
17	布吉禽畜批发市场	SL001-f17	挡土墙	1	46.76	0.30	0.53～1.63	——	——	线状	2	——
18	布吉禽畜批发市场	SL001-f18	不锈钢水箱	1	——	——	1.87	1.02	——	点状	1	——
			胶水箱	1	——	——	1.78	1.46	——	点状	1	——
19	布吉禽畜批发市场	SL001-f19	不锈钢水箱	1	4.72	——	——	1.02	——	点状	1	——
20	布吉禽畜批发市场	SL001-f20	胶水箱	7	——	——	2.74	2.14	——	点状	7	——
21	布吉禽畜批发市场	SL001-f21	水沟	1	38.36	0.50	0.74	——	——	线状	2	——
22	布吉禽畜批发市场	SL001-f22	水沟	1	39.08	0.50	0.70	——	——	线状	2	——
23	布吉禽畜批发市场	SL001-f23	铁架	1	——	——	2.74～3.02	——	137.40	面状	4	——
24	布吉禽畜批发市场	SL016-f1	地磅	1	——	——	——	——	48.91	面状	4	——
25	布吉禽畜批发市场	SL016-f2	门墩	2	0.80	0.88	4.30	——	——	点状	2	——
26	布吉禽畜批发市场	SL016-f3	挡土墙	1	45.84	0.22	1.00～2.40	——	——	线状	3	——
27	布吉禽畜批发市场	SL016-f4	升降杆	2	4.52	——	1.00	——	——	线状	2	——
28	布吉禽畜批发市场	SL016-f5	挡土墙	1	35.14	0.22	1.00～2.40	——	——	线状	2	——
29	布吉禽畜批发市场	SL016-f6	水泥台	1	——	——	1.00	——	151.14	面状	4	——
30	布吉禽畜批发市场	SL016-f7	栅栏	1	27.12	——	1.50	——	——	线状	3	——
31	布吉禽畜批发市场	SL016-f8	水泥地面	1	——	——	——	0.10	322.77	面状	4	——

构筑物				数量	规格					构筑物特征		备注
序号	范围	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	类型	点数	
53	铁西路	SL104-f4	地磅	1	——	——	0.30	——	14.90	面状	4	——
54	铁西路	SL104-f5	水池	1	2.11	1.51	1.28	——	——	点状	1	——
55	铁西路	SL104-f6	水泥地面	1	——	——	——	0.10	790.94	面状	4	——
56	1+6 工业区	Y03-f1	围墙	1	9.49	——	1.57	0.12	——	线状	2	——
57	1+6 工业区	Y03-f2	升降杆	1	4.50	——	1.00	——	——	线状	2	——
58	1+6 工业区	Y03-f3	地磅	1	——	——	——	——	48.40	面状	4	——
59	1+6 工业区	Y03-f4	水池	1	——	——	1.06	——	4.79	面状	2	——
60	1+6 工业区	Y03-f5	围墙	1	9.06	——	0.80	0.12	——	线状	2	——
61	1+6 工业区	Y03-f6	围墙	1	13.03	——	0.80	0.12	——	线状	3	——
62	1+6 工业区	Y03-f7	水泥地面	1	——	——	——	0.15	457.29	面状	5	——
63	1+6 工业区	Y08-f1	门墩	1	0.66	0.60	1.50	——	——	点状	1	——
64	1+6 工业区	Y08-f2	围墙	1	20.31	——	1.00	0.12	——	线状	2	——
65	浙新工业区	Y16-f1	围墙	1	23.80	0.12	3.00	——	——	线状	4	——
66	浙新工业区	Y16-f2	围墙	1	1.72	0.12	2.00	——	——	线状	2	——
				1	3.00	0.12	2.00	——	——	线状	2	——
67	浙新工业区	Y16-f3	门墩	2	0.30	0.30	2.70	——	——	点状	2	——
68	浙新工业区	Y16-f4	花坛	1	——	——	0.15	——	46.21	面状	3	——
69	浙新工业区	Y16-f5	铁门	1	3.24	——	2.00	——	——	线状	2	——
70	浙新工业区	Y16-f6	道闸	1	5.04	——	1.00	——	——	线状	2	——
				1	5.04	——	1.00	——	——	线状	2	——
71	浙新工业区	Y16-f7	门墩	2	0.65	0.65	3.00	——	——	点状	2	——

构筑物				数量	规格					构筑物特征		备注
序号	范围	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	类型	点数	
89	浙新工业区	Y18-f3	水泥地面	1	——	——	——	0.10	219.08	面状	4	——
90	浙新工业区	Y18-f4	台阶	1	——	——	0.90	——	4.78	面状	2	——
91	浙新工业区	Y18-f5	水泥地面	1	——	——	——	0.10	33.80	面状	4	——
92	浙新工业区	Y18-f6	围墙	2	15.63	——	2.10	——	——	线状	4	长度为两件之和
93	浙新工业区	Y18-f7	铁门	1	1.13	——	1.90	——	——	线状	2	——
94	浙新工业区	Y18-f8	围墙	1	6.94	——	3.00	0.22	——	线状	2	——
95	浙新工业区	Y18-f9	不锈钢水箱	2	——	——	2.00	0.50	——	点状	2	——
96	浙新工业区	Y18-f10	塑料水箱	1	——	——	2.00	0.50	——	点状	1	——
97	浙新工业区	Y18-f11	加固坎	1	22.96	——	0.80	0.33	——	线状	2	项目范围线外0.18m，项目范围线内22.78m
98	浙新工业区	Y18-f12	栏杆	1	22.96	——	1.10	——	——	线状	2	项目范围线外0.18m，项目范围线内22.78m
99	浙新工业区	Y18-f13	水泥地面	1	——	——	——	0.10	574.42	面状	4	项目范围线外0.42 m²，项目范围线内574.00 m²
100	石芽岭	SL2-1-f1	水泥地面	1	——	——	——	0.10	35.94	面状	4	——
101	石芽岭	SL2-1-f2	水泥地面	1	——	——	——	0.10	76.93	面状	4	——
102	石芽岭	SL2-1-f3	水箱	1	——	——	1.15	——	7.73	面状	4	SL2-1屋面
103	石芽岭	SL2-1-1-f1	水泥地面	1	——	——	——	0.10	802.02	面状	4	——
104	石芽岭	SL2-1-1-f2	道闸	1	3.20	——	1.10	——	——	线状	2	——

构筑物				数量	规格					构筑物特征		备注
序号	范围	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	类型	点数	
122	1+6 工业区	SL2-3-f16	铁皮门墩	1	0.40	0.40	2.93	——	——	点状	1	——
123	1+6 工业区	SL2-3-f17	铁门	1	4.81	——	2.19	——	——	线状	2	——
124	1+6 工业区	SL2-3-f18	门墩	1	0.42	0.42	2.60	——	——	点状	1	——
125	1+6 工业区	SL2-3-f19	围墙	1	0.37	0.20	2.60	——	——	线状	2	——
126	1+6 工业区	SL2-3-f20	铁门	1	5.45	——	2.50	——	——	线状	2	——
127	1+6 工业区	SL2-3-f21	水泥地面	1	——	——	——	0.10	291.94	面状	4	——
128	1+6 工业区	SL2-3-f22	水泥地面	1	——	——	——	0.10	21.15	面状	4	——
129	1+6 工业区	SL2-3-f23	铺装地面	1	——	——	——	——	156.28	面状	4	——
130	1+6 工业区	SL2-3-f24	水沟	1	6.70	0.35	0.15	——	——	线状	2	——
131	1+6 工业区	SL2-3-f25	水沟	1	3.68	0.35	0.15	——	——	线状	2	——
132	1+6 工业区	SL2-3-f26	水沟	1	7.75	0.35	0.15	——	——	线状	2	——
133	1+6 工业区	SL2-3-f27	水池	1	——	——	1.13	——	5.66	面状	4	——
134	1+6 工业区	SL2-3-f28	围墙	1	1.21	0.30	1.30	——	——	线状	2	——
135	1+6 工业区	SL2-3-f29	水泥地面	1	——	——	——	0.10	61.19	面状	4	——
136	1+6 工业区	SL2-3-f30	围墙	1	9.26	0.10	1.08	——	——	线状	2	——
137	1+6 工业区	SL2-3-f31	神龛	1	——	——	1.28	——	2.14	面状	4	——
138	1+6 工业区	SL2-3-f32	化宝炉	1	——	——	0.47	——	0.79	面状	2	——
139	1+6 工业区	SL2-3-f33	铁梯	1	——	——	3.20	——	4.52	面状	4	——
140	1+6 工业区	SL2-3-f34	围墙	1	2.34	0.15	1.50	——	——	线状	2	——
141	1+6 工业区	SL2-3-f35	铁皮围挡	1	10.50	——	2.90	——	——	线状	2	——
142	1+6 工业区	SL2-3-f36	水泥地面	1	——	——	——	0.10	56.90	面状	4	——

构筑物				数量	规格					构筑物特征		备注
序号	范围	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	类型	点数	
163	1+6 工业区	SL2-28-f21	水泥地面	1	——	——	——	0.10	6.57	面状	4	——
164	1+6 工业区	SL2-28-f22	栅栏	1	2.24	——	1.85	——	——	线状	2	——
165	1+6 工业区	SL2-28-f23	围墙	1	3.65	0.12	1.85	——	——	线状	3	——
166	1+6 工业区	SL2-28-f24	围墙	1	12.92	0.35	2.71	——	——	线状	2	——
167	1+6 工业区	SL2-28-f25	水泥地面	1	——	——	——	0.10	800.29	面状	4	——
168	1+6 工业区	SL2-28-f26	铁门	1	1.29	——	2.01	——	——	线状	2	——
169	1+6 工业区	SL2-28-f27	围墙	1	1.39	0.24	1.66	——	——	线状	2	——
170	1+6 工业区	SL2-28-f28	水沟	1	18.97	0.58	0.76	——	——	线状	2	——
171	1+6 工业区	SL2-28-f29	水泥地面	1	——	——	——	0.10	37.66	面状	4	——
172	1+6 工业区	SL2-28-f30	水泥地面	1	——	——	——	0.10	25.74	面状	4	——
173	1+6 工业区	SL2-28-f31	水沟	1	45.44	0.58	0.76	——	——	线状	3	——
174	1+6 工业区	SL2-28-f32	挡土墙	1	18.20	0.50	2.57	——	——	线状	2	——
175	1+6 工业区	SL2-28-f33	水池	1	——	——	1.67	——	5.95	面状	4	——
176	1+6 工业区	SL2-28-f34	水泥地面	1	——	——	——	0.10	297.17	面状	4	——
合计				221	——	——	——	——	29633.55	——	545	——

深龙测（地）2021-SL-04

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≤2cm，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				

统一社会信用代码
91440300708449516R

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

类　　型　有限责任公司

成立日期　1998年08月31日

法定代表人　赵书远

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　深圳市市场监督管理局

2019年08月14日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

广东省建设行业数据开放平台查询网址：https://skypt.gdcic.net

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.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章

发证机关

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.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章

发证机关

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