

土地估价报告

项 目 名 称： 深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市下雪股份合作公司所拥有的留用土地在设定规划条件下的土地使用权市场价值评估报告

受托估价单位：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司



土地估价报告编号：深一统[2025]（估）字第 BTXX-08004 号

提交估价报告日期：二〇二五年八月八日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市下雪股份合作公司所拥有的留用土地在设定规划条件下的土地使用权市场价值评估报告。

二、委托估价方

深圳市下雪股份合作公司

三、估价目的

委托方实施深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估估价对象在设定规划条件下的土地使用权市场价值。

四、估价期日

根据估价目的及委托方要求，以委托方要求之日即二〇二五年七月二十八日为估价期日

五、估价日期

二〇二五年七月二十八日至二〇二五年八月八日

六、地价定义

本次委估宗地为深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市下雪股份合作公司（以下简称“股份公司”）所拥有的 9,615.4 平方米留用土地。深圳市下雪股份合作公司在设定规划条件下的土地使用权市场价值为毛地价值。

根据委托方提供的资料，以及估价人员现场勘查情况确定委估宗地的地价定义：

1、土地用途设定：根据委托方提供的资料，本次委估宗地土地规划用途为二类居住

用地+商业用地，因此本次确定委估宗地的土地设定用途为二类居住用地+商业用地。

2、开发程度设定：根据现场勘查，委估宗地实际开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地未平整。本次估价设定委估宗地开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地平整。

3、规划条件设定：根据委托方提供的委托书可知，本次委估宗地留用土地面积为 9,615.4 平方米，项目设定容积率为 5.26，计容积率建筑面积为 50,594 平方米，其中：住宅 27,080 平方米、商业 1,200 平方米、办公 18,875 平方米、公共配套 3,439 平方米、不计容地上核增建筑面积（架空层）2,446 平方米、不计容建筑面积地下室 24,927 平方米。最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、人防设施、公众通道，不计容积率。

4、土地使用权年期设定：设定物业在取得国有土地使用权证后，开发建设期设定为 3 年，委估宗地为二类居住用地+商业用地，根据《关于城市更新实施工作若干文问题的处理意见（二）》的通知：同一宗地包含两种以上土地用途的，原则上按照主导用途（建筑面积占 50%以上）计算土地使用权最高年限，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定二类居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定二类居住用地+商业用地剩余土地使用年限为 70 年。

5、土地使用性质设定：本次估价设定委估宗地的土地使用权是国有土地使用权。

6、他项权利设定：在估价期日，委估宗地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。此次评估设定委估宗地无他项权利限制。

7、本次估价以委托方要求之日二〇二五年七月二十八日为估价期日。

8、价格类型：根据本报告估价目的，本次估价的土地使用权市场价值是在上述设定用途、开发程度、利用条件和规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于二〇二五年七月二十八日的市场价值。



七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则和估价方法，在充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场相关资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定宗地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值为：

待估宗地在设定规划条件下的土地使用权市场价值：

待估宗地土地的面积：9,615.4 平方米

地面单价：52,261 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 502,510,419 元

大写：人民币伍亿零贰佰伍拾壹万零肆佰壹拾玖元整

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师证书号	签 名
----	----------	-----

刘博	2012440045	刘博
----	------------	----

温国焱	2012440087	温国焱
-----	------------	-----

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

彭 结
深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二五年八月八日



土地估价结果一览表

估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询有限公司

估价报告编号：深一统[2025]（估）字第 BTXX-08004 号

估价日期：2025 年 07 月 28 日

估价目的：委托方实施深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估估价对象在设定规划条件下的土地使用权市场价值

估价期日土地使用者	宗地位置	用地面积 (m ²)	规划确定土地用途	规划平均容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地剩余使用年限(年)	待估宗地在设定规划条件下的土地使用权市场价值(元)	地面单价 (元/m ²)
深圳市下雪股份合作公司	深圳市龙岗区坂田街道	9,615.4	二类居住用地+商业用地	5.26	宗地范围外六通及宗地范围内场地未平整	宗地范围外六通及宗地范围内场地平整	二类居住用地+商业用地 70 年	502,510,419	52,261

备注：一、土地估价结果的限制条件

1. 土地价值条件：估价对象在设定规划条件下的土地使用权市场价值为毛地价值；
2. 基础设施条件：土地开发程度为宗地范围外“六通”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气和宗地范围内场地平整；
3. 规划限制条件：本项目的规划指标均以委托方提供的其他相关资料及法定图则为准，如最终规划情况发生变化，需另行评估；
4. 影响土地价格的其他限定条件：委托宗地以委托方提供的资料设定规划指标建设最为有利。

二、其他需要说明的事项：

1. 报告中有关法律性文件及证明材料由委托估价方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；
2. 土地的开发程度及其周边环境由委托估价方带领我方估价人员进行现场勘查；
3. 本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响；
4. 本次评估报告中未考虑未来政策及市场变化风险和短期强制处分等因素对土地使用权市场价值的不良影响；
5. 估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务。



估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询有限公司

二〇二五年八月八日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：深圳市下雪股份合作公司

二、估价对象

本次委估宗地为深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市下雪股份合作公司（以下简称“股份公司”）所拥有的 9,615.4 平方米留用土地。项目留用土地位于深圳市龙岗区坂田街道，坂澜大道与环城北路交汇处，东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路。详见估价对象位置图。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

土地的来源及历史沿革：

根据委托方提供的资料，估价对象位于深圳市龙岗区坂田街道，本土地整备利益统筹项目范围用地面积为 466,207.71 平方米，留用土地面积为 9,615.4 平方米，留用土地均为深圳市下雪股份合作公司所有，则本次评估股份公司留用土地为 9,615.4 平方米，土地现状用途主要为工业用地。根据委托方提供的资料，土地设定规划用途为二类居住用地+商业用地。

2. 土地权利状况

根据委托方提供的相关资料，本次委估宗地面积约 9,615.4 平方米，其用地权属归属于深圳市下雪股份合作公司（经委托方核实，本宗地的权利人是深圳市下雪股份合作公司），土地规划用途为二类居住用地+商业用地，设定截至估价期日 2025 年 07 月 28 日，根据《关于城市更新实施工作若干文问题的处理意见（二）》的通知：同一宗地包含两种以上土地用途的，原则上按照主导用途（建筑面积占 50%以上）计算土地使用权最高年限，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定二类居住用地法定

最高使用年限为 70 年，设定二类居住用地+商业用地剩余土地使用年限为 70 年，并设定无它项权利制约，权利人拥有完全产权。以上信息由委托方初步核实，具体情况应以国土部门核实为准。

3. 土地利用状况

根据委托方提供的《委托书》，本土地整备利益统筹项目位于深圳市龙岗区坂田街道，项目情况如下：

土地情况：

本土地整备利益统筹项目范围用地面积为 466,207.71 平方米，项目实际留用土地面积为 9,615.4 平方米，留用土地均为深圳市下雪股份合作公司所有。

现状建筑物情况：

根据委托方提供的委托书等相关资料，本次评估仅针对 9,615.4 平方米留用土地进行评估，本次测算 9,615.4 平方米的留用土地上仅承担坂田街道办物业 3,289.38 平方米物业的回迁安置补偿。

4. 宗地规划状况

根据委托方提供的委托书可知，本次委估宗地留用土地面积为 9,615.4 平方米，项目设定容积率为 5.26，计容积率建筑面积为 50,594 平方米，其中：住宅 27,080 平方米、商业 1,200 平方米、办公 18,875 平方米、公共配套 3,439 平方米、不计容地上核增建筑面积（架空层）2,446 平方米、不计容建筑面积地下室 24,927 平方米。最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、人防设施、公众通道，不计容积率。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

(1) 城市资源状况

地理位置：

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113° 46′ 至 114°

37'，北纬 22° 27' 至 22° 52'。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联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：

深圳市土地总面积为 1,952.84 平方公里。

全市共有大小河流 160 多条，分属东江、海湾和珠江口水系。全市现有水库 24 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4,000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。

深圳海岸线全长 230 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境内山脉绵延，风景秀丽，最高峰 943.7 米。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

行政区划：

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。罗湖区、福田区、南山区、盐田区、龙岗区、宝安区、坪山区、龙华区和光明区、大鹏新区，目前已全部纳入经济特区范围。

(2) 房地产制度

房地产制度：

◆《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》：

主要内容：决定指出，违建建设当事人或者管理人应当在本决定实施之日起 6 个月内，向所在街道办申报。逾期不申报的，由街道办在建筑物所处社区、辖区主要公共场所以及市、区政府网站公告 3 个月；公告期满仍不申报的，由街道办临时管理，并在普查工作结束时，依法予以拆除或者没收。对于经普查记录的违法建筑，市政府将根据其违法程度以及土地利用总体规划、城市规划和土地利用计划的要求，分别采用确认产权、依法拆除或者没收、临时使用等方式，分期分批处理。对其中符合确认产权条件的，适

当照顾原村民和原农村集体经济组织利益，在区分违法建筑和当事人不同情况的基础上予以处罚和补收地价款后，按规定办理初始登记，依法核发房地产证。确认产权的条件、处罚和补收地价款的标准与程序、办理初始登记的条件与程序等具体办法由市政府另行制定。

◆《深圳综合配套改革总体方案》：

主要内容：总体方案提出，下一步深圳市的改革将在六个方面实现重点突破：一是深化行政管理体制改革，以转变政府职能为核心，完善大部门管理体制，推进城市行政区划及管理体制改革，继续实施公务员分类管理和聘用制改革，深化事业单位改革，严格依法行政，率先建成公共服务型政府；二是全面深化经济体制改革，完善要素配置的市场机制和财税、金融、土地、投融资等制度，继续推进企业改革，深化市场监管体制改革，率先建立完善的社会主义市场经济体制；三是积极推进社会领域改革，不断深化教育、医疗卫生、就业、社会保障、收入分配、住房、文化制度改革，创新社会管理体制，培育发展社会组织，积极推进依法治市，加快构建社会主义和谐社会；四是完善自主创新体制机制，构建开放型创新体系，促进国家与地方创新资源高效配套，完善创新服务体制和人才管理体制，深化知识产权管理体制改革，加快建设国家创新型城市；五是以深港紧密合作为重点，全面创新对外开放和区域合作的体制机制，创新外经贸发展方式，主动应对开放风险，率先形成全方位、多层次、宽领域、高水平的开放型经济新格局；六是建立资源节约环境友好的体制机制，探索建立环境资源的综合管理机制、资源节约环境友好的激励约束机制和适应经济增长的生态发展模式，加快建设国家生态文明示范城市。

（3）房地产市场状况

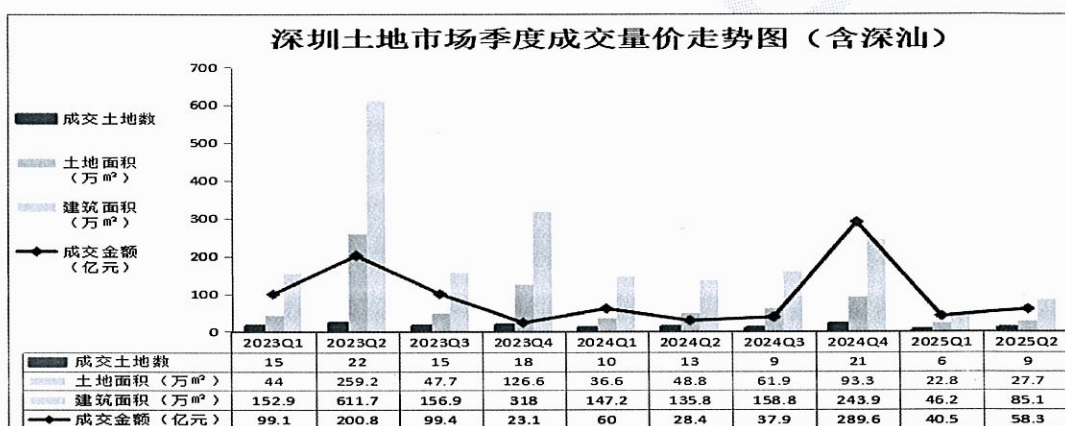
第一部分 土地市场

1. 土地成交

上半年土地成交量环比同比均大幅下跌

2025 年上半年全市共有 15 宗地成交，环比下跌 50.0%，同比下跌 34.8%；成交土地面积 50.5 万平方米，环比下跌 67.5%，同比下跌 40.9%；成交计容建筑面积 131.3 万平

方米，环比下跌 67.4%，同比下跌 53.6%；成交金额 98.8 亿，环比下跌 69.8%，同比上升 11.8%。（注：本文中环比为 2025 年上半年与 2024 年下半年对比，同比为 2025 年上半年与 2024 年上半年对比）值得注意的是，2025 年上半年深圳仅成交 3 宗居住用地，分别位于龙岗区、龙华区、光明区。其中龙岗区和龙华区两宗住宅用地成交溢价率高达 70.4%和 46.6%，市场显现对未来市场具有相对较为乐观的态势。2025 年上半年深圳土拍市场呈现核心区域高热、非核心区域平淡的分化特征。上半年深圳住宅用地出让金同比增幅超 20%，平均溢价率超 10%，溢价率较去年同期有所提升。



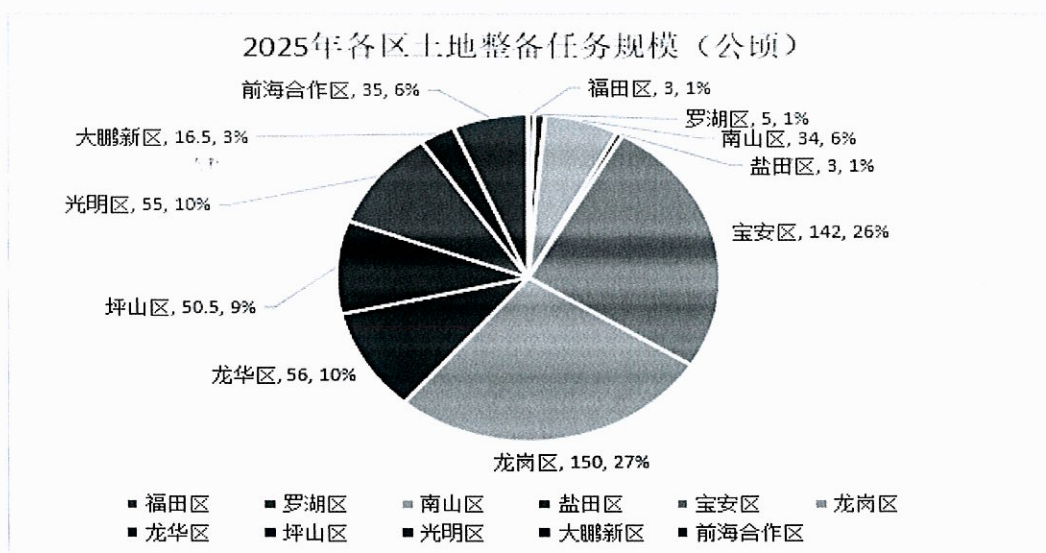
2. 城市更新及土地整备

龙岗、宝安为土地整备主力军

2025 年度深圳全市计划通过土地整备完成用地不少于 550 公顷。其中龙岗区和宝安区龙华区计划规模共占全市 53%，为全市土地整备主力军。



数据来源：深圳市规划与自然资源局



数据来源：深圳市规划与自然资源局

3. 小结

2025年上半年全市共有15宗地成交，环比下跌50.0%，同比下跌34.8%；成交土地面积50.5万平方米，环比下跌67.5%，同比下跌40.9%；成交计容建筑面积131.3万平方米，环比下跌67.4%，同比下跌53.6%；成交金额98.8亿，环比下跌69.8%，同比上升11.8%。

从居住用地看，2025年上半年深圳仅成交3宗居住用地。相比之下，2024年上半年仅有1宗居住用地成交，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。说明近两年居住用地供应有实质性的减少。

从往年全年看，2024年全市共6宗居住用地成交，建筑面积合计约88.8万 m^2 。与2022年合计成交34宗居住用地（建筑面积合计约472.5万 m^2 ）相比差距是十分大的。可以推断2025年全年居住用地的供应可能会仍会处于低位。

第二部分 住宅市场

1. 新房预售

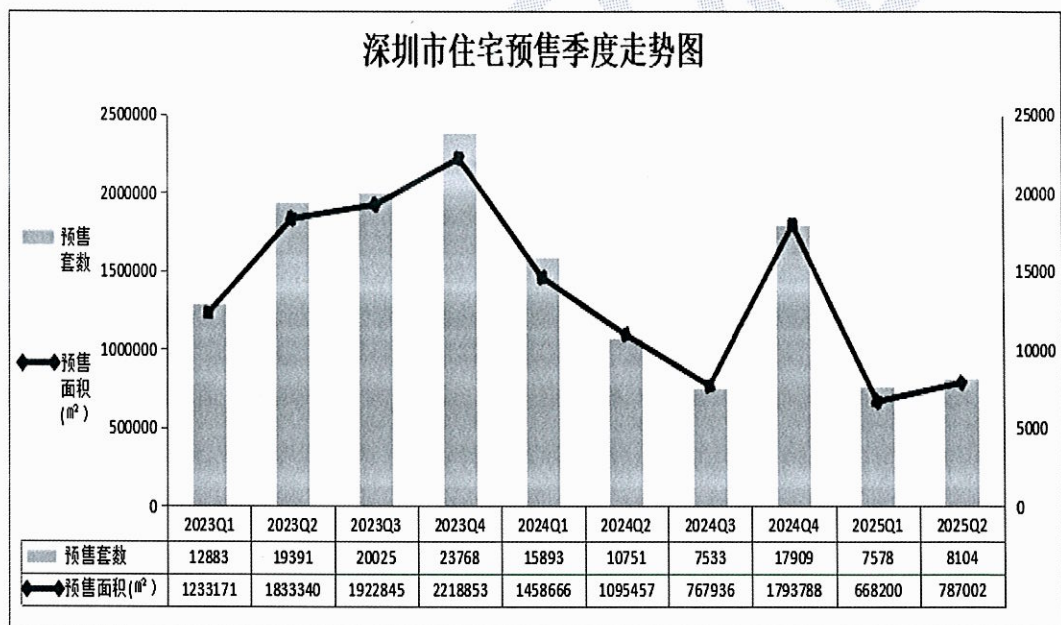
全市新房住宅供应放缓

2025年上半年全市50个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数15682套，环比下跌38.4%，同比下跌41.1%；预售住宅面积约145.5万平方米，环比下跌43.2%，同比下跌43.0%。

深圳市 2025 年上半年各区住宅预售情况

区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	1133.44	-98.90%	-98.30%	22	-97.70%	-96.50%
福田	33699.14	61.00%	-53.80%	317	173.30%	-54.10%
南山	167693.37	-68.10%	-59.10%	1372	-61.20%	-65.30%
盐田	15000.96	18.10%	99.70%	126	3.30%	100.00%
宝安	412994.7	-47.60%	-17.80%	5193	-39.20%	-3.60%
龙岗	224104.33	-38.10%	-48.60%	2391	-39.30%	-48.20%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	345196.12	-9.60%	-26.50%	3501	-13.90%	-29.00%
光明	137567.81	-53.20%	-64.00%	1387	-58.60%	-69.80%
坪山	108662.8	40.60%	-15.20%	1293	56.30%	-12.50%
全市	1455202.37	-43.20%	-43.00%	15682	-38.40%	-41.10%

数据来源：深圳市住房和建设局

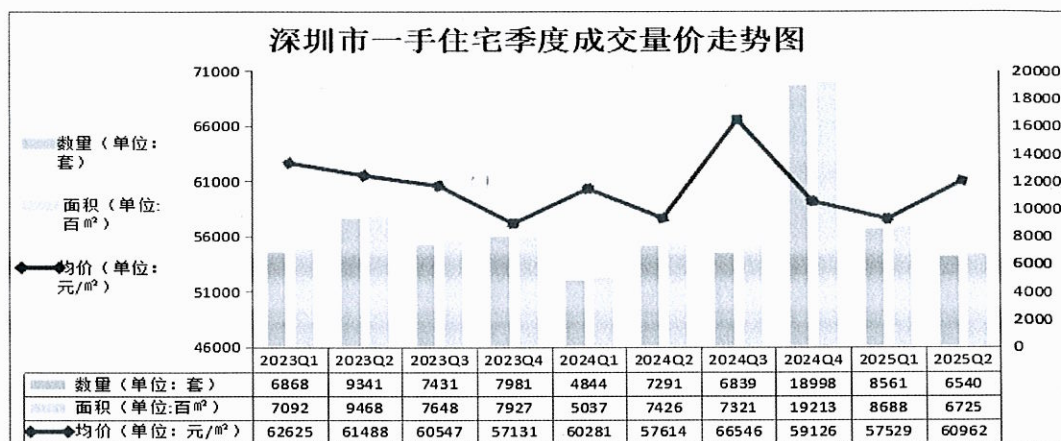


数据来源：深圳市住房和建设局

2. 新房住宅成交

一手住宅成交量同比上升

2025 年上半年全市一手商品住宅成交 15101 套，环比下跌 41.6%，同比上升 24.4%；成交面积约 154.13 万平方米，环比下跌 41.9%，同比上升 23.7%；成交均价 59781 元/平方米，环比下跌 2.4%，同比上升 1.3%。



数据来源：深圳市住房和建设局

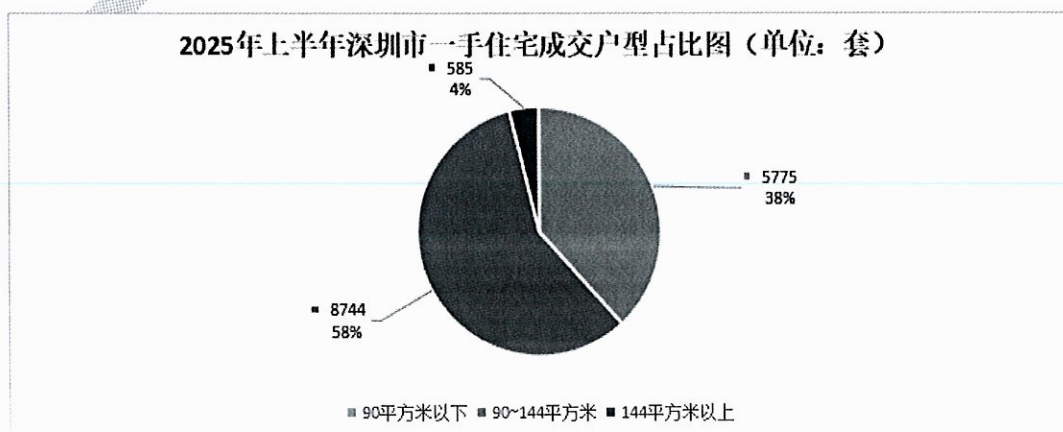
从从区域同比上看，仅南山、大鹏、深汕一手住宅同比成交量有所下滑。

深圳市 2025 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	368	-38.40%	7.30%	40808.9	-34.00%	4.60%	74672	3.60%	-3.20%
福田	475	-32.30%	25.30%	57602.44	-33.80%	27.40%	112628	4.30%	8.30%
南山	600	-60.40%	-5.40%	89938.11	-65.40%	26.60%	107045	-2.00%	6.90%
盐田	167	-34.80%	475.90%	17804.25	-32.70%	512.90%	51269	1.30%	-4.60%
宝安	3420	-44.90%	2.80%	364999.08	-43.20%	-1.00%	57502	0.70%	-0.60%
龙岗	2955	-42.10%	21.70%	279382.23	-41.50%	19.10%	45912	0.50%	1.30%
龙华	3906	-26.80%	64.40%	383773.69	-26.90%	62.50%	64361	-2.20%	-1.20%
坪山	910	-27.60%	19.60%	79888.07	-25.00%	19.10%	37668	-2.10%	-0.90%
光明	2184	-52.60%	38.00%	215231.03	-50.80%	41.60%	46041	-0.50%	-0.30%
大鹏	26	-44.70%	-50.90%	2198.6	-46.40%	-56.70%	11973	-54.50%	-72.20%
深汕	90	-57.70%	-59.10%	9695.55	-60.80%	-60.50%	13336	-1.80%	-7.00%
全市	15101	-41.60%	24.40%	1541321.95	-41.90%	23.70%	59781	-2.40%	1.30%

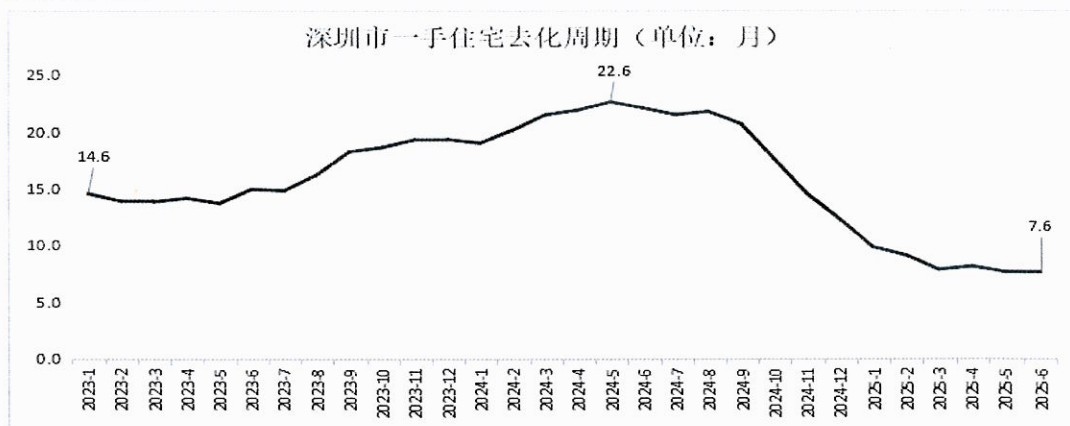
数据来源：深圳市住房和建设局

从成交结构上看，2025 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 2024 年的 39% 下跌至 38%，90-144 平方米一手住房成交占比从 2024 年的 56% 上涨至 58%。



数据来源：深圳市住房和建设局

从去化周期上看，2023 年以来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 22.6 个月的高点，一度呈现供过于求的趋势。但 2024 年国庆新政出台以后，深圳住宅市场再度回温，成交量快速回暖，截至 2025 年 6 月末一手住宅去化周期已下降至 7.6 个月。说明深圳一手住宅去化速度较快，当下住宅供求关系较为合理。



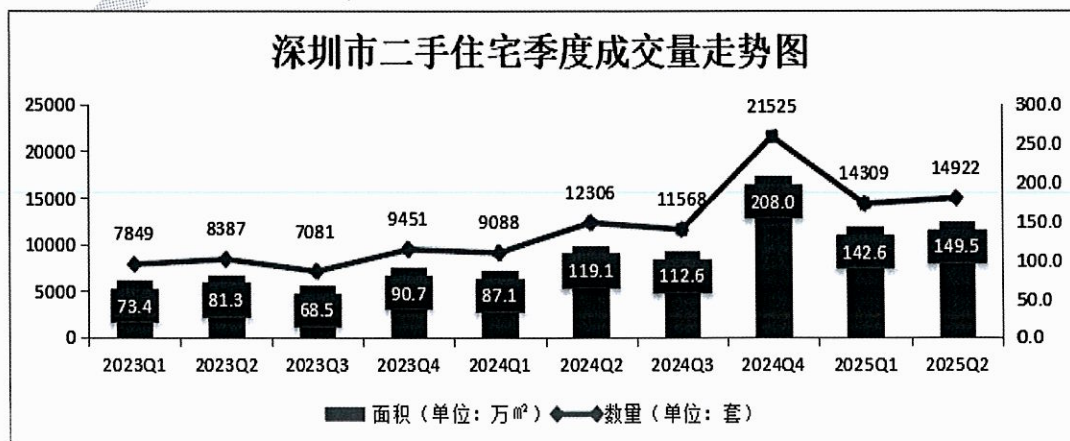
数据来源：深圳市住房和建设局

3. 二手住宅成交

二手住宅成交量同比上升

2025 年上半年深圳二手住宅成交 29231 套，环比下跌 11.7%，同比上升 36.6%；成交面积约 292.15 万平方米，环比下跌 8.9%，同比上升 41.7%。

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），2024 年国庆新政出台后二手住宅成交量快速回暖，2025 年上半年回归平稳修复阶段。



数据来源：深圳市住房和建设局

深圳市 2025 年上半年各区二手住宅成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m ²)	环比	同比
罗湖	3990	-11.30%	23.30%	328777.15	-9.60%	26.60%
福田	4762	-17.50%	17.90%	477283.69	-16.10%	21.10%
南山	4718	-13.90%	33.50%	529935.62	-10.40%	38.40%
盐田	716	-10.80%	54.00%	68386.88	-5.00%	66.20%
宝安	3815	-13.30%	44.40%	396961.08	-9.80%	51.90%
龙岗	7105	-9.70%	43.90%	700189.55	-6.40%	47.60%
龙华	2688	-6.00%	53.10%	275633.44	-2.70%	58.80%
光明	599	21.70%	117.80%	61892.61	24.10%	125.90%
大鹏	165	-6.30%	142.60%	17975.33	-3.40%	153.60%
坪山	673	-9.90%	51.90%	64506.11	-8.20%	57.60%
全市	29231	-11.70%	36.60%	2921541.46	-8.90%	41.70%

数据来源：深圳市住房和建设局

4. 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。根据国房数据中心统计，2025 年 6 月深圳二手住宅小区价格均值为 53759 元/m²，同比下跌 0.23%。住宅租赁市场月平均租金 73.1 元/m²，同比上涨 0.27%。

房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比，是衡量房价合理与否的指标之一，国际惯例认为房价收入比在 3—6 倍之间为合理区间。下面以夫妇俩的家庭购买一套 70 m² 的住房计算 2025 年上半年深圳房价收入比。

根据深圳统计局数据，2024 年深圳居民人均可支配收入 81123 元，推算 2025 年深圳市夫妇俩的家庭年平均收入为 162246 元。

根据国房数据中心测算，2025 年 6 月底深圳二手住宅均价为 53759 元/m²，则一套 70 m² 的住房平均总价为 376 万元。则 2025 年上半年深圳房价收入比约为 23.2 倍。虽然 2025 年深圳市二手住宅价格仍持续下跌，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。

根据国房数据中心测算, 2025 年 6 月深圳总体的租售比为 1:732。从租金回报率的角度看, 2025 年 6 月深圳总体租售比较 2024 年末的 1:756 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 2025 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	48731	-0.57%	72.8	0.28%
南山	76523	0.98%	98.1	0.31%
福田	69435	0.90%	97.7	0.41%
龙岗	37092	-0.44%	47.6	0.21%
盐田	40871	-1.21%	48.1	0.42%
宝安	52552	-0.12%	60.1	0.33%
龙华	50121	-0.19%	58.9	0.17%
坪山	28335	-1.11%	30.8	0.65%
光明	37285	-0.29%	39.9	0.25%
大鹏	26651	-0.94%	27.2	0.37%
全市	53759	-0.23%	73.4	0.27%

5. 小结

2024 年国庆新政出台后, 深圳住宅市场成交量快速回暖, 即便 2025 年上半年成交量有所放缓, 但成交量仍能稳定在较为活跃的水平。截至 2025 年 6 月末一手住宅去化周期已下降至 7.6 个月。说明深圳一手住宅去化速度较快, 当下住宅供求关系较为合理。

第三部分 商业市场

1. 新房预售

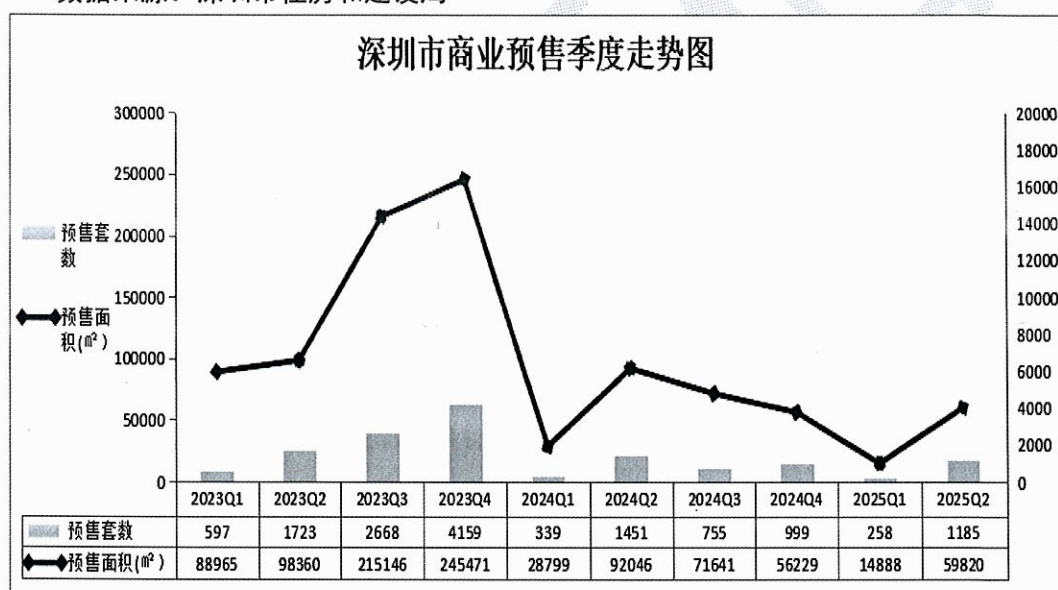
商业用房预售量环比同比均下跌

2025 年上半年全市 19 个项目取得商业(含商务公寓)预售许可证, 预售商业(含商务公寓)套数 1443 套, 环比下跌 17.7%, 同比下跌 19.4%; 预售商业(含商务公寓)面积约 7.47 万平方米, 环比下跌 41.6%, 同比下跌 38.2%。

深圳市 2025 年上半年各区商业预售情况

区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	29114.76	233.40%	201.00%	458	94.90%	689.70%
福田	12392.7	-75.50%	-71.90%	318	-31.20%	-63.20%
南山	19634	2609.90%	10.20%	418	4080.00%	117.70%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	8422.71	-82.80%	36.70%	168	-77.90%	28.20%
龙岗	1476.06	-38.30%	-84.80%	21	-54.30%	-58.80%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	427.34	-85.80%	-95.90%	11	-70.30%	-71.80%
光明	3240.82	134.60%	-34.80%	49	172.20%	-46.20%
坪山	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%
全市	74708.39	-41.60%	-38.20%	1443	-17.70%	-19.40%

数据来源：深圳市住房和建设局

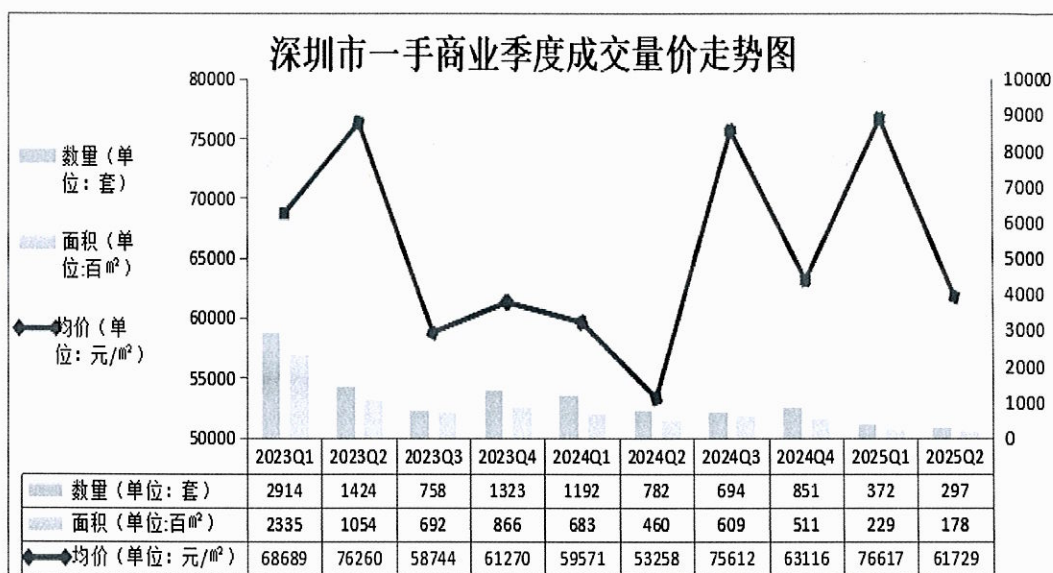


数据来源：深圳市住房和建设局

2. 新房成交

一手商业用房成交量环比同比均大幅下跌

2025 年上半年全市一手商业成交 669 套，环比下跌 56.7%，同比下跌 66.1%；成交面积约 4.07 万平方米，环比下跌 63.7%，同比下跌 64.4%；成交均价 75047 元/平方米，环比上升 19.07%，同比上升 33.6%。



数据来源：深圳市住房和建设局

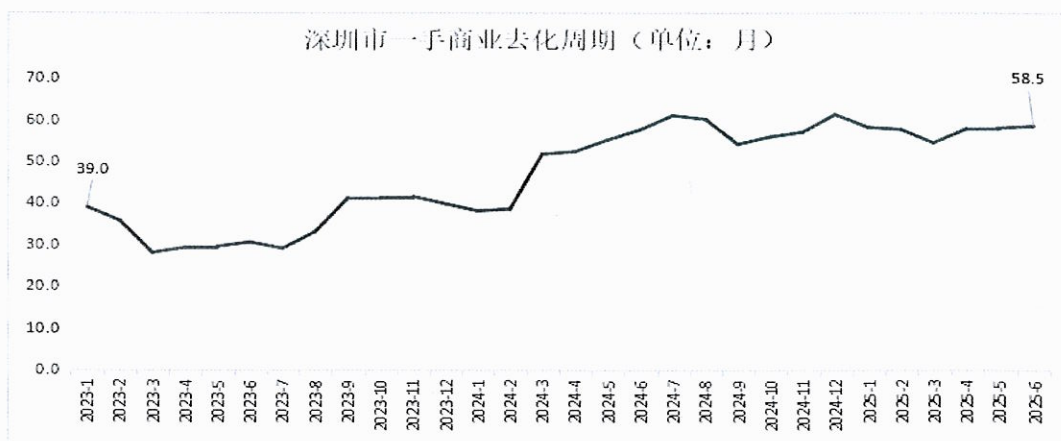
从各区域看，仅罗湖、福田成交量同比有所上涨，其他区域成交量同比均有不同程度下跌。

深圳市 2025 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	102	24.40%	148.80%	5870.32	39.40%	125.40%	55019	-14.30%	-21.00%
福田	199	-52.60%	176.40%	11643.91	-50.40%	164.50%	91959	41.80%	-7.40%
南山	100	-5.70%	-29.60%	8564.02	-40.10%	-52.70%	98393	10.50%	-3.20%
盐田	0	/	/	0	/	/	0	/	/
宝安	160	-28.60%	-43.90%	8075.44	-37.80%	-41.40%	57879	-27.40%	7.80%
龙岗	51	-85.00%	-94.80%	3271.78	-82.00%	-94.00%	58215	38.70%	58.60%
龙华	6	-89.50%	-96.30%	222.8	-91.70%	-95.90%	32303	-44.50%	-44.20%
坪山	43	-38.60%	-63.60%	2683.86	-32.60%	-55.50%	39832	64.50%	-16.20%
光明	8	-93.50%	-94.30%	373.12	-94.40%	-95.40%	31953	-36.70%	-52.50%
大鹏	0	/	/	0	/	/	0	/	/
深汕	0	/	/	0	/	/	0	/	/
全市	669	-56.70%	-66.10%	40705.25	-63.70%	-64.40%	75047	19.10%	33.60%

数据来源：深圳市住房和建设局

从去化周期上看，2025 年 6 月末一手商业去化周期上涨至 58.5 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 5 年左右的时间，供过于求严重，去化压力极大。

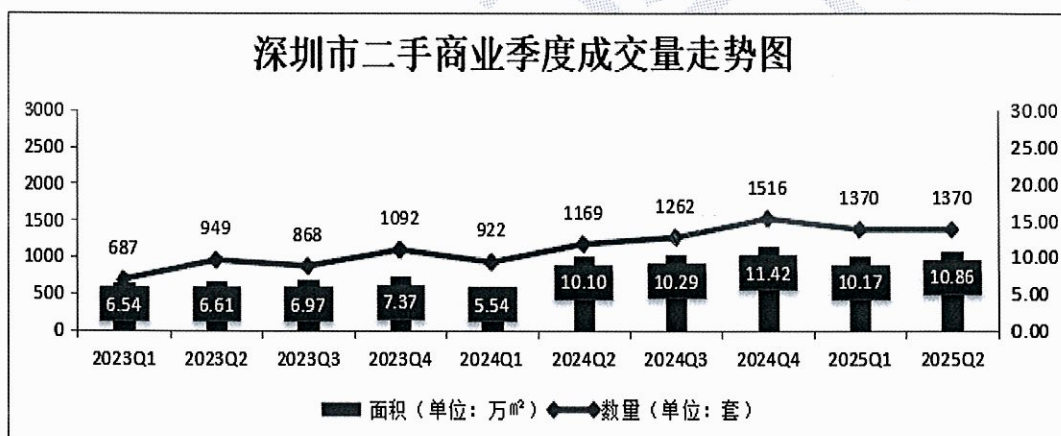


数据来源：深圳市住房和建设局

3. 二手房成交

二手商业成交量同比涨幅明显

2025 年上半年全市二手商业用房成交 2740 套，环比下跌 1.4%，同比上升 31.0%；成交面积约 21 万平方米，环比下跌 3.2%，同比上升 34.4%。



数据来源：深圳市住房和建设局

深圳市 2025 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	488	29.80%	44.00%	31042.08	70.40%	107.40%
福田	431	2.40%	44.60%	39113.96	-2.40%	8.30%
南山	419	-12.70%	36.00%	35038	-15.60%	21.60%
盐田	62	-8.80%	21.60%	7083.72	-33.80%	14.60%
宝安	374	-19.40%	18.70%	25702.79	-27.80%	56.00%
龙岗	601	5.60%	19.70%	43993.35	1.30%	20.70%
龙华	227	-18.30%	17.60%	20283.52	1.80%	67.30%
光明	76	81.00%	81.00%	4310.28	45.20%	69.70%
大鹏	13	-45.80%	30.00%	640.91	-49.00%	26.40%
坪山	49	-12.50%	48.50%	3049.15	-10.50%	37.60%
全市	2740	-1.40%	31.00%	210257.76	-3.20%	34.40%

数据来源：深圳市住房和建设局

4. 小结

2025 年深圳商业用房供应量下降幅度仍然较大，但一手商业用房成交量下滑幅度更大，导致一手商业去化周期持续上升，供过于求严重。与之相反的是，二手商业成交量环比较为稳定，同比仍呈上涨趋势，市场走势较稳。

第四部分 办公市场

1. 新房预售

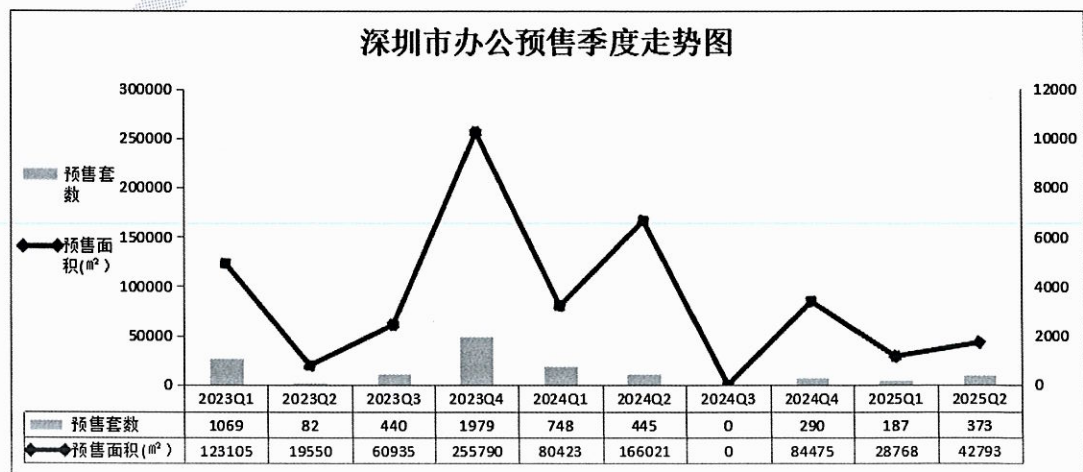
办公用房供应量同比跌幅明显

2025 年上半年全市 2 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 560 套，环比上升 93.1%，同比下跌 53.1%；预售办公面积约 7.16 万平方米，环比下跌 15.3%，同比下跌 71.0%。

深圳市 2025 年上半年各区办公预售情况

区域	预售面积 (㎡)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	-100.00%	0	/	-100.00%
福田	0	/	/	0	/	/
南山	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	28767.68	/	/	187	/	/
龙岗	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	42793.17	/	176.00%	373	/	511.50%
光明	0	/	/	0	/	/
坪山	0	/	-100.00%	0	/	-100.00%
全市	71560.85	-15.30%	-71.00%	560	93.10%	-53.10%

数据来源：深圳市住房和建设局

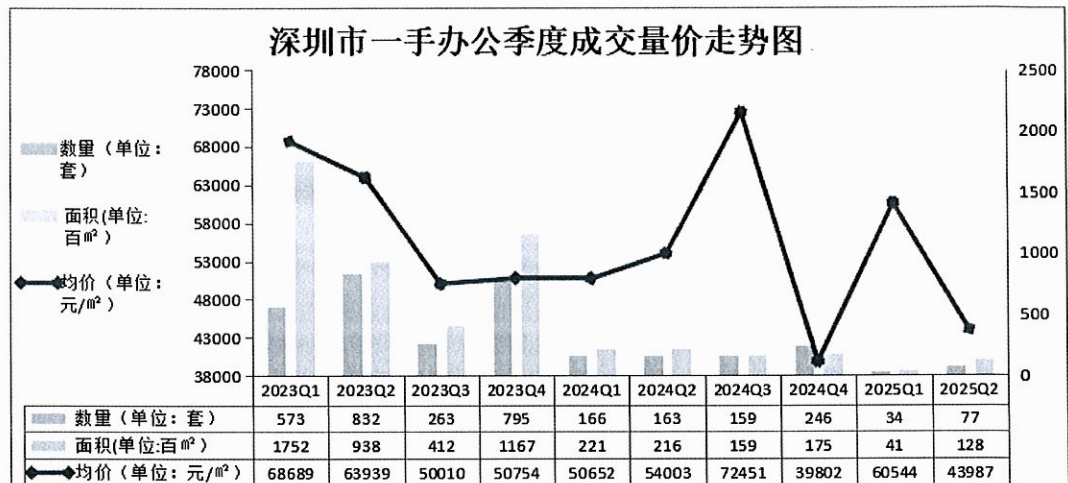


数据来源：深圳市住房和建设局

2. 新房成交

一手办公用房成交量大幅下跌

2025 年上半年全市一手办公成交 111 套，环比下跌 72.6%，同比下跌 66.3%；成交面积约 1.69 万平方米，环比下跌 49.3%，同比下跌 61.3%；成交均价 48839 元/平方米，环比上升 0.52%，同比下跌 13.7%。



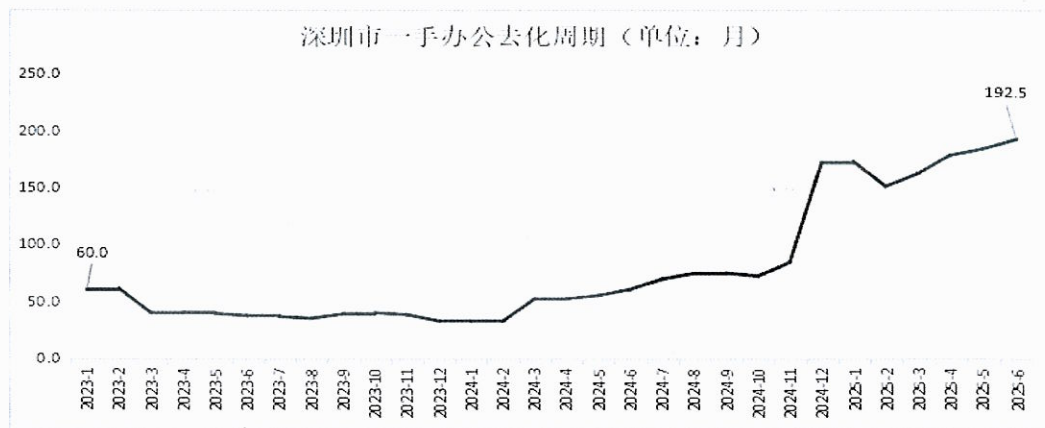
数据来源：深圳市住房和建设局

深圳市 2025 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	0	-100%	-100%	0	-100%	-100%	0	-100%	-100%
福田	36	-60.90%	-50.00%	3594.84	-59.10%	-71.80%	81715	17.70%	44.60%
南山	18	-79.10%	-87.60%	1336.87	-85.90%	-90.40%	77128	-1.50%	9.50%
盐田	0	/	-100%	0	/	-100%	0	/	-100%
宝安	19	533.30%	-52.50%	2549.4	349.70%	-59.10%	59608	293.50%	-15.20%
龙岗	1	-99.50%	-98.50%	45.71	-99.40%	-99.60%	29112	47.20%	-3.90%
龙华	37	54.20%	3600%	9374.41	52.90%	4503%	29366	100.30%	-10.60%
坪山	0	/	/	0	/	/	0	/	/
光明	0	/	/	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/	0	/	/
深汕	0	/	/	0	/	/	0	/	/
全市	111	-72.60%	-66.30%	16901.23	-49.30%	-61.30%	48839	0.50%	-13.70%

数据来源：深圳市住房和建设局

从去化周期上看，2025 年 6 月末已涨至 192.5 个月，指标表明在当前情况下约 16 年的时间才能消化库存。2025 年上半年一手办公用房月均销售面积不足 3 千平方米，与约 80 万平方米库存相比，严重供过于求，去化压力极大。

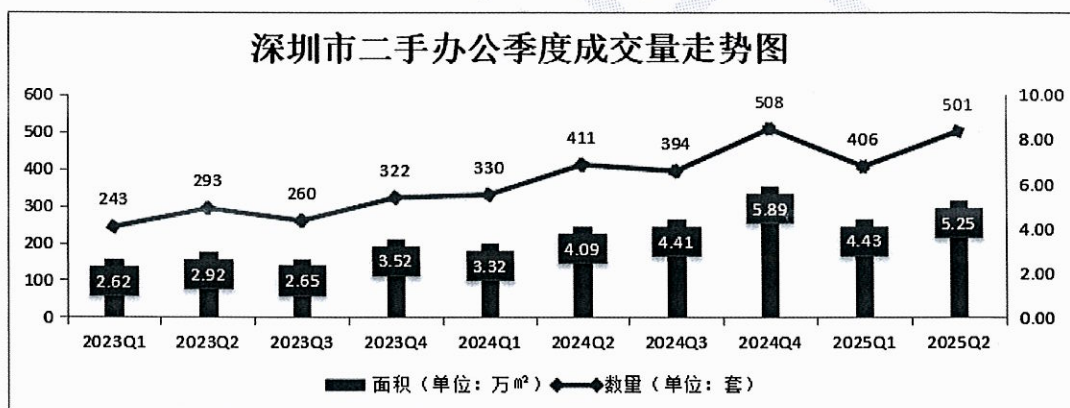


数据来源：深圳市住房和建设局

3. 二手办公

二手办公用房成交套数同比上涨 22.4%

2025 年上半年全市二手办公用房成交 907 套，环比上升 0.6%，同比上升 22.4%；成交面积约 9.68 万平方米，环比下跌 6.0%，同比上升 30.7%。



数据来源：深圳市住房和建设局

深圳市 2025 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	143	-4.70%	41.60%	12352.8	-16.60%	40.90%
福田	244	-8.60%	0.80%	38608.25	-16.70%	20.80%
南山	111	19.40%	58.60%	15690.59	1.50%	48.30%
盐田	18	12.50%	200.00%	998.48	-6.10%	187.50%
宝安	74	8.80%	12.10%	7487.41	35.40%	18.40%
龙岗	170	3.70%	15.60%	11894.86	-1.80%	32.30%
龙华	98	-7.50%	12.60%	6107.25	23.20%	33.80%
光明	49	44.10%	133.30%	3640.65	73.40%	59.50%
大鹏	0	/	/	0	/	/
坪山	0	/	/	0	/	/
全市	907	0.60%	22.40%	96780.29	-6.00%	30.70%

数据来源：深圳市住房和建设局

4. 小结

当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金持续处于低位。从 2025 年的数据来看，尽管一手写字楼供应面积继续下跌，但一手写字楼成交量下滑幅度更大，2025 年上半年一手办公用房月均销售面积不足 3 千平方米，与约 80 万平方米库存相比，严重供过于求，去化压力极大。深圳写字楼供求问题不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

第五部分 总结与展望

1. 土地市场

居住用地供应或将进入“刹车时代”

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，2025 年上半年深圳仅成交 3 宗居住用地，2024 年上半年仅有 1 宗居住用地成交。从往年全年看，2024 年全市共 6 宗居住用地成交，与 2022 年合计成交 34 宗居住用地相比差距是十分大的。可以推断 2025 年全年居住用地的供应可能会仍处于低位，居住用地供应或将进入“刹车时代”。

2. 住宅市场

楼市走势趋于稳定

2024 年国庆新政出台后，深圳楼市快速进入供需两旺的行情，一手住宅去化周期迅速下降。

从一手住宅销售方面看，2024 年 1-9 月，月均成交约 2110 套。国庆新政出台后，10 月成交 4153 套，11 月成交 8076 套，12 月成交 6769 套。从 2025 年上半年看，虽然市场火热势头已经降温，但 2025 年上半年一手住宅月均成交量约 2516 套，仍是高于新政前的水平。且截至 2025 年 6 月末一手住宅去化周期已下降至 7.6 个月。说明深圳一手住宅去化速度较快，当下住宅供求关系较为合理。

从二手住宅成交方面看，2024 年 1-9 月，月均成交约 3660 套。国庆新政出台后，10 月成交 6118 套，11 月成交 7125 套，12 月成交 8282 套。从 2025 年上半年看，虽然

市场火热势头已经降温，但 2025 年上半年二手住宅月均成交量约 4872 套，明显高于新政前的水平。

从以上趋势来看，深圳住宅市场趋于稳定理性，如无关键性政策出台，后市难有犬起大落。

3. 商业市场

两极分化，优质购物中心整体空置率上升

受香港游客影响的延续，2025 年深圳热点商圈优质购物中心热度继续上升，今年 1-6 月深圳共迎来 30.3 万平方米的新增优质购物中心，全市优质购物中心存量增至 747.7 万平方米。优质购物中心新增的同时，热门商圈和非热门商圈的分化严重，非热门商圈的出租情况仍不容乐观，优质购物中心整体空置率上升至约 9.1%。

4. 办公市场

办公去化压力持续增大

从 2025 年上半年市场数据来看，深圳市一手办公去化周期已涨至 192.5 个月，上半年一手办公用房月均销售面积不足 3 千平方米，与约 80 万平方米库存相比，严重供过于求，去化压力极大。值得注意的是，至 2025 年 6 月末深圳甲级写字楼总存量达到约 860.5 万平方米，空置率已达到约 27.8% 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。而企业办公租赁活动更趋谨慎，租赁需求趋于保守放缓。

2. 区域因素

(1) 区域概况

深圳市位于广东省南部，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 43'$ 至 $114^{\circ} 38'$ ，北纬 $22^{\circ} 24'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 之间。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相连；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。全市面积 1997.47 平方公里，深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。改革开放政策加之特

殊的地缘环境，造就了深圳文化的开放性、包容性、创新性，成为新兴的移民城市，形成独特的移民文化。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。

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。龙岗处于珠江口东岸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。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 号线穿境而过，10 号线已开工建设，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。

【交通优势】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。龙岗城区面貌日新月异，基础设施不断完善，城市功能日趋完备，发展环境全面优化，城市化、现代化水平得到极大提升。龙岗区现状路网总规模 1554.2 公里，其中高快速路 133.8 公里、主干路 317.2 公里、次干路 212.3 公里、支路 890.9 公里。次干路及以上道路路网密度 3.0 公里/平方公里。预计“十四五”期末，次干路及以上路网里程增加 117 公里以上，里程规模达 780 公里以上，密度规模达到 3.5 公里/平方公里以上。现状运营汽车客运站 6 个（龙岗长途汽车客运站、龙岗汽车总站、布吉汽车客运站、坪地长途汽车站、龙东汽车站、横岗长途汽车站），进站客运班线 342 条。

【发展战略】龙岗区六届五次党代会提出，龙岗区的发展定位是创新龙岗、东部中心、

产业高地、幸福家园，战略路径是大力实施“一芯两核多支点”发展战略。2021年龙岗区的经济增长预期目标为3%，实际执行时努力争取更好结果。龙岗区提出了“十四五”规划和二〇三五年远景目标。初步确定，到2025年，经济总量超过6800亿元，成为全球高新技术产业高地。全面建成小康社会成果持续巩固，城区综合实力持续增强；制造业竞争力稳步提升，实体经济支撑作用更加稳固，东部中心城市综合承载力和辐射带动力持续提升。到2035年，经济总量在2020年基础上翻一番，建成具有全球影响力的创新强区和社会主义现代化强区，成为我国建设社会主义现代化强国的城区范例。

2021年初，在龙岗区六届五次党代会上，龙岗区正式提出“一芯两核多支点”重大战略，在全区划定13个重点发展区域，以大运深港国际科教城为“智芯”，以低碳智造核（国际低碳城、宝龙科技城、东部高铁新城）和信息数字核（龙岗世界级电子信息产业集群承载区）为“东西双核”，联动阿波罗未来产业城、布吉新城、清林绿谷、龙园客韵文创小镇、横岗光学智谷和云创小镇等多个发展支点，铺开一张崭新的区域经济地图。

坂田街道，隶属于广东省深圳市龙岗区，位于深圳中部组团的罗湖、龙岗、龙华三区交界处，地处深莞惠的几何中心，是深圳市融入“粤港澳大湾区”的重要节点。2018年街道生产总值达2408.55亿元，获评“广东省智能制造示范基地”“深圳市首批创新创业基地”等称号。坂田街道，位于深圳中部组团的罗湖、龙岗、龙华三区交界处，地处深莞惠的几何中心。东与布吉、吉华街道相连，南与罗湖区相接，西与龙华区龙华街道交界，北与龙华区观湖街道毗邻，辖区面积28.51平方公里。

坂田街道是粤港澳大湾区科技产业与城市融合发展示范基地。相继获评“广东省智能制造示范基地”“深圳市首批创新创业基地”等称号，2017年，坂田街道拥有362家国家级高新技术企业，专利总数超过10万个，重点实验室、技术中心等达22个。跻身“广深港科技创新走廊”核心创新平台。辖区拥有世界百强、全球通信行业龙头企业——华为公司。坂田街道有地铁5号线（环中线）、10号线（坂田线）穿境而过。道路逐步形成“三横两纵一环”骨架路网，布龙路、南坪快速、坂李大道贯穿东西，连接龙华区龙华街道与布吉街道；北有坂澜大道与龙华区观澜街道相通。2020年4月28日，

坂银通道通车，至此深圳市中心至坂田的通行时间缩短至 12 分钟。

(2) 交通条件

①项目微观交通

项目周边道路有坂澜大道、环城北路等。

②项目所处片区交通

项目所处片区与其他区域连接较顺畅，由坂澜大道、环城北路相连，交通便捷度较好。

车行交通：项目留用土地地处坂澜大道与环城北路交汇处，东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路等，对外交通较好。

人行交通：附近有 M164 线、M267 路、M272 路、M309 路、M346 路、M448 路、M572 路、M584 路等公交线路经过，临近地铁雪象站，交通较便捷。

(3) 地形、地势

根据项目用地方案图及调查人员现场勘察境况，本项目所在地用地形状较规则、地势平坦，地质较好，适合对该宗地进行开发建设，且无需进行附加处理，进入性较好。

(4) 项目周边配套

项目周边各项基础设施配套正在逐步完善，以公建基础配套和商业配套为主。

公共基础设施配套：此地段内人文教育、医疗保健、娱乐休闲、餐饮服务等行业的不完善与繁盛，中国银行、中国邮政储蓄银行等。

教育配套：项目周边有雪象小学、深圳市龙岗区雪象学校、深圳大学附属坂田学校、雪象幼儿园、象角塘第二幼儿园、深圳簕杜鹃幼儿园、深圳市人民医院(集团)立雪小学、深圳簕杜鹃幼儿园、深圳市龙岗区坂田街道司成幼儿园、金鹏幼儿园等。

商业配套：项目所处区域附近中高端商业和集中商业配套一般，低端商业氛围浓厚，有万和商场、邻家优选生活超市、全汇嘉生活超市、合家超市、万盛百货、万福百货、我家酒店、金逸影城等。

3. 个别因素

(1) 宗地位置及面积形状

根据委托方提供的资料显示，估价对象位于深圳市龙岗区坂田街道，委估对象用地面积约为 9,615.4 平方米，具体位置位于深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目范围内，项目留用地地处坂澜大道与环城北路交汇处，东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路，详见估价对象位置图。形状较规则，委估宗地所处区域交通通达度较好，商业繁华度一般，周边有银行、百货商店等，公共配套完善度较好，周边环境好及景观一般，水文地质较好。

(2) 基础设施

估价对象实际开发状况均为宗地外围“六通”（即通路、通上水、通排水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

通路：临坂澜大道、环城北路等；

通上水：市政供水，能满足生活及消防用水需要；

通排水：市政排水；

通电：市政供电，能满足生活用电需要；

通讯：通讯设施充足；

通燃气：市政供气，能满足生活用气需要。

(3) 最合理和最有效利用

根据委托方提供的资料，评估宗地所处的规划情况和所在区域的实际情况，委估宗地按此规划设定的规划指标下使用可以达到最合理最有效利用。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 有关法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）

(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》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

2. 相关技术规程和标准

(1) 《城市用地分类规划与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

(4) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017，2017 年 11 月 01 日施行）

(5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》

3. 其他相关资料

(1) 《房地产开发项目经济评价方法》（建标[2000]205 号）

(2) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资[2006]1325 号）



(3) 《深圳市人民政府办公厅关于印发〈深圳市地价测算规则〉的通知》（深府办规〔2019〕9号）

(4) 《市规划和自然资源局关于印发〈深圳市地价测算规则〉附表（2020年修订稿）》（深规划资源发〔2020〕194号）

(5) 深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）（2013年3月18日深圳市人民政府令第248号发布，2016年12月23日深圳市人民政府令第292号修改，2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）

(6) 《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）

(7) 市规划国土关于印发《关于城市更新实施工作若干文问题的处理意见（二）》的通知（深规土规〔2017〕3号）

(8) 《深圳房地产年鉴》

(9) 《深圳市建设工程价格信息》

(10) 《深圳市建筑工程定额（2003）》

(11) 深圳市建设工程施工工期定额标准（2006年）

(12) 《深圳市城市规划标准与准则》（2021年局部修订）

(13) 国务院、住建部、广东省及深圳市颁布的与房地产相关的其它法律法规

(14) 各级政府职能部门公布的统计资料及市场行情资料

4. 委托方提供的资料

(1) 《委托书》

(2) 委托方提供的与估价对象相关的资料信息

5. 估价人员调查的资料

(1) 现场勘查记录、摄影照片

(2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

二、土地估价

1. 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又

经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

(1) 合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

(2) 预期收益原则

指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(3) 替代原则

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

(4) 最有效利用原则

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

(5) 供需原则

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

(6) 遵循报酬递增递减原则

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

(7) 估价期日原则

由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化，土地市场也在不断地发生变化，因而土地价格具有很强的时间性，即不同的估价期日，同一宗地所评估出的土地价格会呈现出较大的差异。因此，本次估价对土地市场状况及其宗地本身状况的界定，均以其在估价期日的状况为依据。

(8) 变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

(9) 贡献原则

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

2. 估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法、标定地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，选取剩余法作为本次估价的基本方法。主要出于以下考虑：

(1) 由于深圳市建设用地的紧缺，在待估宗地同一供需圈内成交的土地或同一区位内及成交日期较近的情况下、相同类型的土地用途的可比案例几乎没有（少于 3 个），因此不适宜采用市场比较法；

(2) 估价对象项目已取得明确规划条件，预期可获取一定的收益，具有投资开发潜力，符合剩余法的应用条件及适用范围，故可采用剩余法；

(3) 虽然估价对象宗地位于深圳市基准地价覆盖范围内，但深圳市最近基准地价时间的于 2013 年公布，于 2013 年 1 月开始实施，本次估价期日为 2025 年 07 月 28 日，截止至估价期日深圳市基准地价已超过 12 年，估价对象位于基准地价定级范围内，但基准地价具有平均性及滞后性，基准地价价格与区域内近期市场土地成交价格差异较大。据《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号），基准地价超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；

(4) 虽然估价对象宗地位于深圳市标定地价覆盖范围内，但深圳市标定地价主要用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算，故本次评估不宜采用标定地价系数修正法；

(5) 估价对象项目设定规划用途为二类居住用地+商业用地，建成后物业类型为住宅、商业及办公，建成后除回迁安置及公共配套外的主要营销方式为销售，估价对象于估价期日为待开发用地，尚无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，土地纯收益很

难准确预测，考虑到评估的可操作性，不符合收益还原法的运用范围及应用条件，故不宜采用收益还原法；

(6) 估价对象为土地整备利益统筹项目，土地规划用途为二类居住用地+商业用地，属于高效用土地，采用成本逼近法有可能会与市场产生较大的偏差，现状土地各项土地费用难以精确的测算，且部分成本费用规定不明确，故成本逼近法难以准确计算其土地使用权市场价值。

3. 估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则和估价方法，在充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场相关资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定宗地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值为：

待估宗地在设定规划条件下的土地使用权市场价值：

待估宗地土地的面积：9,615.4 平方米

地面单价：52,261 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 502,510,419 元

大写：人民币伍亿零贰佰伍拾壹万零肆佰壹拾玖元整

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

(1) 委托估价方对其所提供的相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使土地估价结果失实，委托估价方应负完全责任。

(2) 本次评定估算过程中的宗地面积是依据委托估价方所提供的相关资料所记载的土地使用权面积为准，估价人员未进行实地丈量，其真实性、准确性均由委托估价方负责。

(3) 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领我方估价人员进行现场勘察。此次估价的土地开发程度设定为宗地范围外六通（通路、通上下水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地平整。

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序必须符合国家和地方的有关法律法规、文件、政策等，特别是必须符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法规、文件、政策等。同时假设在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5) 此次估价前提条件为估价对象在规划利用条件下进行开发，估价时设定估价期为二〇二五年七月二十八日，委估宗地为二类居住用地+商业用地，根据《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》的通知：同一宗地包含两种以上土地用途的，原则上按照主导用途（建筑面积占 50%以上）计算土地使用权最高年限，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定二类居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定二类居住用地+商业用地剩余土地使用年限为 70 年。

(6) 本次评估价值是依据估价对象作为一个整体项目开发而出具的，若其分离成独立项目开发或处置，其评估价值应作相应调整或重估。

(7) 本项目的规划指标仅以委托方提供的委托书、其他相关资料及法定图则为准，如最终规划情况发生变化，需另行评估。

(8) 假设该宗地未附带可能影响其价值的他项权力及限制。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 本次估价所依据的主要法律、法规有《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014), 本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

(2) 本估价报告委托方实施深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估估价对象在设定规划条件下的土地使用权市场价值, 不得作为其他用途使用, 其内容对第三方不负任何责任。土地估价技术报告不提供给委托方, 仅报送交土地管理部门审查用。

(3) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自估价报告提交之日起一年内有效, 即自 2025 年 08 月 08 日至 2026 年 08 月 07 日止, 若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(4) 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有, 我司对估价结果有解释权。

(5) 未经我司同意, 本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; 对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为, 我司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

3. 需要特殊说明的事项

(1) 本次仅针对 9,615.4 平方米留用土地进行评估, 本次测算 9,615.4 平方米的留用土地上仅负责承担坂田街道办物业 3,289.38 平方米物业的回迁安置补偿。

(2) 在测算委估宗地地价时, 地上建筑物以委托方提供的数据为准, 如与实际情况存在偏差, 需另行估价。

(3) 本报告假定土地价格在价格定义的条件下生效, 如上述条件发生变化, 则估价结果应进行调整或重新估价。

(4) 应委托方要求, 根据本次估价目的, 本次测算为待估宗地在设定规划条件下的土地价值, 若实际情况与之不符需重新估价。

(5) 本报告中货币计量以人民币为本位币。



土地估价技术报告

项 目 名 称：深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉
及深圳市下雪股份合作公司所拥有的留用土地在设定
规划条件下的土地使用权市场价值评估报告

受托估价单位：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

土地估价报告编号：深一统[2025]（估）字第 BTXX-08004 号

土地估价技术报告编号：深一统[2025]（技）字第 BTXX-08004 号

提交估价报告日期：二〇二五年八月八日

关键词：广东省深圳市龙岗区坂田街道

为委托方实施合作开发的经济行为提供价值参考依据

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二五年



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市下雪股份合作公司所拥有的留用土地在设定规划条件下的土地使用权市场价值评估报告。

二、委托估价方

深圳市下雪股份合作公司

三、受托估价方

受托估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

机构地址：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道 6007 号安徽大厦 3001、3002、3003

统一社会信用代码：91440300279430242J

证书编号：B202544159

法定代表人：彭结

估价机构联系电话：（0755）82973735

四、估价目的

委托方实施深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估估价对象在设定规划条件下的土地使用权市场价值。

五、估价依据

1. 有关法律法规

（1）《中华人民共和国土地管理法》（根据 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，自 2020 年 1 月 1 日起施行)

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 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，自 2020 年 1 月 1 日起施行)

(3) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订)

(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》(根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

2. 相关技术规程和标准

(1) 《城市用地分类规划与规划建设用地标准》(GB50137-2011)

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

(3) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)

(4) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017, 2017 年 11 月 01 日施行)

(5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》

3. 其他相关资料

(1) 《房地产开发项目经济评价方法》(建标[2000]205 号)

(2) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)(发改投资[2006]1325 号)

(3) 《深圳市人民政府办公厅关于印发〈深圳市地价测算规则〉的通知》(深府办规〔2019〕9 号)

(4) 《市规划和自然资源局关于印发〈深圳市地价测算规则〉附表(2020 年修订稿)》(深规划资源发〔2020〕194 号)

(5) 深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)(2013 年 3 月 18 日深圳市人民政府



令第 248 号发布，2016 年 12 月 23 日深圳市人民政府令第 292 号修改，2022 年 3 月 3 日深圳市人民政府令第 342 号修正)

(6) 《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》(深规土规〔2018〕6 号)

(7) 市规划国土关于印发《关于城市更新实施工作若干文问题的处理意见(二)》的通知(深规土规[2017]3 号)

(8) 《深圳房地产年鉴》

(9) 《深圳市建设工程价格信息》

(10) 《深圳市建筑工程定额(2003)》

(11) 深圳市建设工程施工工期定额标准(2006 年)

(12) 《深圳市城市规划标准与准则》(2021 年局部修订)

(13) 国务院、住建部、广东省及深圳市颁布的与房地产相关的其它法律法规

(14) 各级政府职能部门公布的统计资料及市场行情资料

4. 委托方提供的资料

(1) 《委托书》

(2) 委托方提供的与估价对象相关的资料信息

5. 估价人员调查的资料

(1) 现场勘查记录、摄影照片

(2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

六、估价期日

根据估价目的及委托方要求，以委托方要求之日即二〇二五年七月二十八日为估价期日

七、估价日期

二〇二五年七月二十八日至二〇二五年八月八日

八、地价定义

本次委估宗地为深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市下雪股份合作公司（以下简称“股份公司”）所拥有的 9,615.4 平方米留用土地。深圳市下雪股份合作公司在设定规划条件下的土地使用权市场价值为毛地价值。

根据委托方提供的资料，以及估价人员现场勘查情况确定委估宗地的地价定义：

1、土地用途设定：根据委托方提供的资料，本次委估宗地土地规划用途为二类居住用地+商业用地，因此本次确定委估宗地的土地设定用途为二类居住用地+商业用地。

2、开发程度设定：根据现场勘查，委估宗地实际开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地未平整。本次估价设定委估宗地开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地平整。

3、规划条件设定：根据委托方提供的委托书可知，本次委估宗地留用土地面积为 9,615.4 平方米，项目设定容积率为 5.26，计容积率建筑面积为 50,594 平方米，其中：住宅 27,080 平方米、商业 1,200 平方米、办公 18,875 平方米、公共配套 3,439 平方米、不计容地上核增建筑面积（架空层）2,446 平方米、不计容建筑面积地下室 24,927 平方米。最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、民防设施、公众通道，不计容积率。

4、土地使用权年期设定：设定物业在取得国有土地使用权证后，开发建设期设定为 3 年，委估宗地为二类居住用地+商业用地，根据《关于城市更新实施工作若干文问题的处理意见（二）》的通知：同一宗地包含两种以上土地用途的，原则上按照主导用途（建筑面积占 50%以上）计算土地使用权最高年限，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定二类居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定二类居住用地+商业用地剩余土地使用年限为 70 年。

5、土地使用性质设定：本次估价设定委估宗地的土地使用权是国有土地使用权。

6、他项权利设定：在估价期日，委估宗地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。此次评估设定委估宗地无他项权利限制。

7、本次估价以委托方要求之日二〇二五年七月二十八日为估价期日。

8、价格类型：根据本报告估价目的，本次估价的土地使用权市场价值是在上述设定用途、开发程度、利用条件和规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于二〇二五年七月二十八日的市场价值。

九、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则和估价方法，在充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场相关资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定宗地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值为：

待估宗地在设定规划条件下的土地使用权市场价值：

待估宗地土地的面积：9,615.4 平方米

地面单价：52,261 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 502,510,419 元

大写：人民币伍亿零贰佰伍拾壹万零肆佰壹拾玖元整

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

十、需要特殊说明的事项

1. 估价的前提条件和假设条件

（1）委托估价方对其所提供的相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使土地估价结果失实，委托估价方应负完全责任。

（2）本次评定估算过程中的宗地面积是依据委托估价方所提供的相关资料所记载的土地使用权面积为准，估价人员未进行实地丈量，其真实性、准确性均由委托估价方负责。

(3) 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领我方估价人员进行现场勘察。此次估价的土地开发程度设定为宗地范围外六通（通路、通上下水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地平整。

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序必须符合国家 and 地方的有关法律法规、文件、政策等，特别是必须符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法规、文件、政策等。同时假设在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5) 此次估价前提条件为估价对象在规划利用条件下进行开发，估价时设定估价期为二〇二五年七月二十八日，委估宗地为二类居住用地+商业用地，根据《关于城市更新实施工作若干文问题的处理意见（二）》的通知：同一宗地包含两种以上土地用途的，原则上按照主导用途（建筑面积占 50%以上）计算土地使用权最高年限，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定二类居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定二类居住用地+商业用地剩余土地使用年限为 70 年。

(6) 本次评估价值是依据估价对象作为一个整体项目开发而出具的，若其分离成独立项目开发或处置，其评估价值应作相应调整或重估。

(7) 本项目的规划指标仅以委托方提供的委托书、其他相关资料及法定图则为准，如最终规划情况发生变化，需另行评估。

(8) 假设该宗地未附带可能影响其价值的他项权力及限制。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 本次估价所依据的主要法律、法规有《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

(2) 本估价报告委托方实施深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估估价对象在设定规划条件下的土地使用权市场价值，不得作为其他用途使用，其内容对第三方不负任何责任。土地估价技术报告不提供给委托方，仅报送交土地管理部门审查用。

(3) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自估价报告提交之日起一年内有效，即自 2025 年 08 月 08 日至 2026 年 08 月 07 日止，若市场有较大波动或超过



一年需重新进行估价。

(4) 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，我司对估价结果有解释权。

(5) 未经我司同意，本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；对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，我司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

3. 需要特殊说明的事项

(1) 本次仅针对 9,615.4 平方米留用土地进行评估，本次测算 9,615.4 平方米的留用土地上仅负责承担坂田街道办物业 3,289.38 平方米物业的回迁安置补偿。

(2) 在测算委估宗地地价时，地上建筑物以委托方提供的数据为准，如与实际情况存在偏差，需另行估价。

(3) 本报告假定土地价格在价格定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

(4) 应委托方要求，根据本次估价目的，本次测算为待估宗地在设定规划条件下的土地价值，若实际情况与之不符需重新估价。

(5) 本报告中货币计量以人民币为本位币。



十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师证书号	签名
刘博	2012440045	刘博
温国焱	2012440087	温国焱

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

彭结

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二五年八月八日



第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

本次委估宗地为深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市下雪股份合作公司（以下简称“股份公司”）所拥有的 9,615.4 平方米留用土地。项目留用土地位于深圳市龙岗区坂田街道，坂澜大道与环城北路交汇处，东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路。详见估价对象位置图。

二、估价对象概况

1. 土地登记状况

土地的来源及历史沿革：

根据委托方提供的资料，估价对象位于深圳市龙岗区坂田街道，本土地整备利益统筹项目范围用地面积为 466,207.71 平方米，留用土地面积为 9,615.4 平方米，留用土地均为深圳市下雪股份合作公司所有，则本次评估股份公司留用土地为 9,615.4 平方米，土地现状用途主要为工业用地。根据委托方提供的资料，土地设定规划用途为二类居住用地+商业用地。

2. 土地权利状况

根据委托方提供的相关资料，本次委估宗地面积约 9,615.4 平方米，其用地权属归属于深圳市下雪股份合作公司（经委托方核实，本宗地的权利人是深圳市下雪股份合作公司），土地规划用途为二类居住用地+商业用地，设定截至估价期日 2025 年 07 月 28 日，根据《关于城市更新实施工作若干文问题的处理意见（二）》的通知：同一宗地包含两种以上土地用途的，原则上按照主导用途（建筑面积占 50%以上）计算土地使用权最高年限，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定二类居住用地法定最高使用年限为 70 年，设定二类居住用地+商业用地剩余土地使用年限为 70 年，并设定无它项权利制约，权利人拥有完全产权。以上信息由委托方初步核实，具体情况应以国土部门核实为准。

3. 土地利用状况

根据委托方提供的《委托书》，本土地整备利益统筹项目位于深圳市龙岗区坂田街

道，项目情况如下：

土地情况：

本土地整备利益统筹项目范围用地面积为 466,207.71 平方米，项目实际留用土地面积为 9,615.4 平方米，留用土地均为深圳市下雪股份合作公司所有。

现状建筑物情况：

根据委托方提供的委托书等相关资料，本次评估仅针对 9,615.4 平方米留用土地进行评估，本次测算 9,615.4 平方米的留用土地上仅承担坂田街道办物业 3,289.38 平方米物业的回迁安置补偿。

4. 宗地规划状况

根据委托方提供的委托书可知，本次委估宗地留用土地面积为 9,615.4 平方米，项目设定容积率为 5.26，计容积率建筑面积为 50,594 平方米，其中：住宅 27,080 平方米、商业 1,200 平方米、办公 18,875 平方米、公共配套 3,439 平方米、不计容地上核增建筑面积（架空层）2,446 平方米、不计容建筑面积地下室 24,927 平方米。最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、民防设施、公众通道，不计容积率。

三、影响地价的因素说明

1. 一般因素

(1) 城市资源状况

地理位置：

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 46'$ 至 $114^{\circ} 37'$ ，北纬 $22^{\circ} 27'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 。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联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：

深圳市土地总面积为 1,952.84 平方公里。

全市共有大小河流 160 多条，分属东江、海湾和珠江口水系。全市现有水库 24 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4,000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。

深圳海岸线全长 230 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境内山脉绵延，风景秀丽，最高峰 943.7 米。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

行政区划：

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。罗湖区、福田区、南山区、盐田区、龙岗区、宝安区、坪山区、龙华区和光明区、大鹏新区，目前已全部纳入经济特区范围。

(2) 房地产制度

房地产制度：

◆《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》：

主要内容：决定指出，违建建设当事人或者管理人应当在本决定实施之日起 6 个月

内，向所在街道办申报。逾期不申报的，由街道办在建筑物所处社区、辖区主要公共场所以及市、区政府网站公告 3 个月；公告期满仍不申报的，由街道办临时管理，并在普查工作结束时，依法予以拆除或者没收。对于经普查记录的违法建筑，市政府将根据其违法程度以及土地利用总体规划、城市规划和土地利用计划的要求，分别采用确认产权、依法拆除或者没收、临时使用等方式，分期分批处理。对其中符合确认产权条件的，适当照顾原村民和原农村集体经济组织利益，在区分违法建筑和当事人不同情况的基础上予以处罚和补收地价款后，按规定办理初始登记，依法核发房地产证。确认产权的条件、处罚和补收地价款的标准与程序、办理初始登记的条件与程序等具体办法由市政府另行制定。

◆《深圳综合配套改革总体方案》：

主要内容：总体方案提出，下一步深圳市的改革将在六个方面实现重点突破：一是深化行政管理体制改革，以转变政府职能为核心，完善大部门管理体制，推进城市行政区划及管理体制改革，继续实施公务员分类管理和聘用制改革，深化事业单位改革，严格依法行政，率先建成公共服务型政府；二是全面深化经济体制改革，完善要素配置的市场机制和财税、金融、土地、投融资等制度，继续推进企业改革，深化市场监管体制改革，率先建立完善的社会主义市场经济体制；三是积极推进社会领域改革，不断深化教育、医疗卫生、就业、社会保障、收入分配、住房、文化制度改革，创新社会管理体制，培育发展社会组织，积极推进依法治市，加快构建社会主义和谐社会；四是完善自主创新体制机制，构建开放型创新体系，促进国家与地方创新资源高效配套，完善创新服务体制和人才管理体制，深化知识产权管理体制改革，加快建设国家创新型城市；五是以深港紧密合作为重点，全面创新对外开放和区域合作的体制机制，创新外经贸发展方式，主动应对开放风险，率先形成全方位、多层次、宽领域、高水平的开放型经济新格局；六是建立资源节约环境友好的体制机制，探索建立环境资源的综合管理机制、资源节约环境友好的激励约束机制和适应经济增长的生态发展模式，加快建设国家生态文明示范城市。

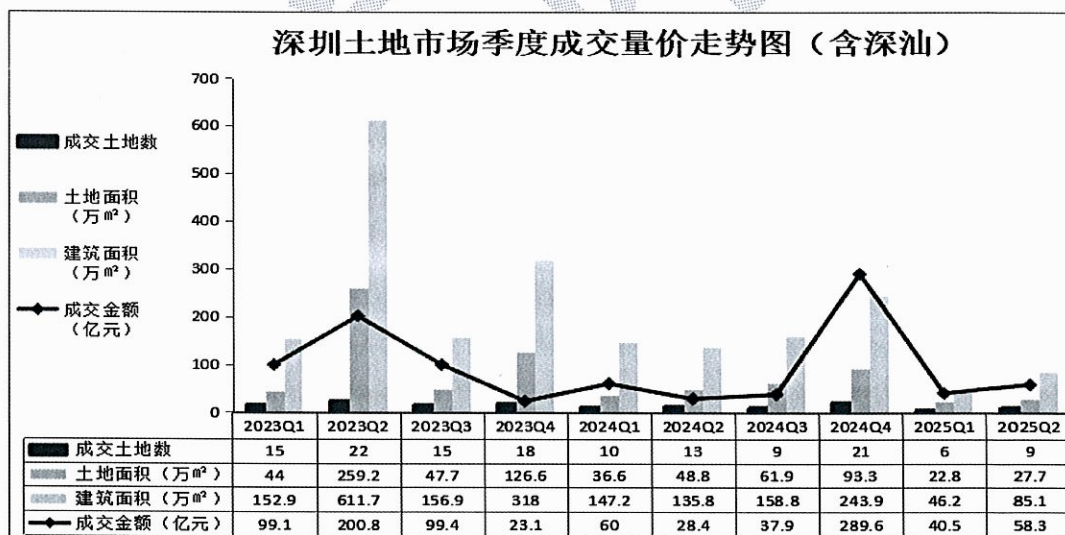
(3) 房地产市场状况

第一部分 土地市场

1. 土地成交

上半年土地成交量环比同比均大幅下跌

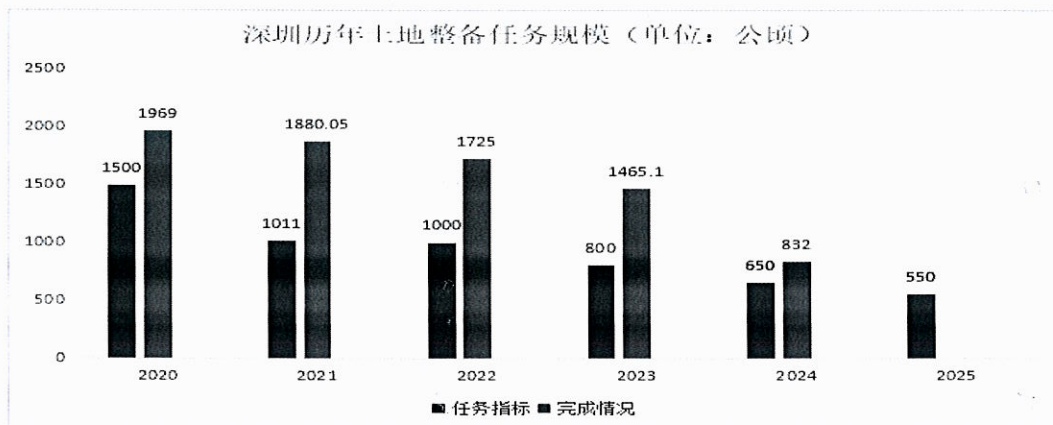
2025 年上半年全市共有 15 宗地成交，环比下跌 50.0%，同比下跌 34.8%；成交土地面积 50.5 万平方米，环比下跌 67.5%，同比下跌 40.9%；成交计容建筑面积 131.3 万平方米，环比下跌 67.4%，同比下跌 53.6%；成交金额 98.8 亿，环比下跌 69.8%，同比上升 11.8%。（注：本文中环比为 2025 年上半年与 2024 年下半年对比，同比为 2025 年上半年与 2024 年上半年对比）值得注意的是，2025 年上半年深圳仅成交 3 宗居住用地，分别位于龙岗区、龙华区、光明区。其中龙岗区和龙华区两宗住宅用地成交溢价率高达 70.4%和 46.6%，市场显现对未来市场具有相对较为乐观的态势。2025 年上半年深圳土拍市场呈现核心区域高热、非核心区域平淡的分化特征。上半年深圳住宅用地出让金同比增幅超 20%，平均溢价率超 10%，溢价率较去年同期有所提升。



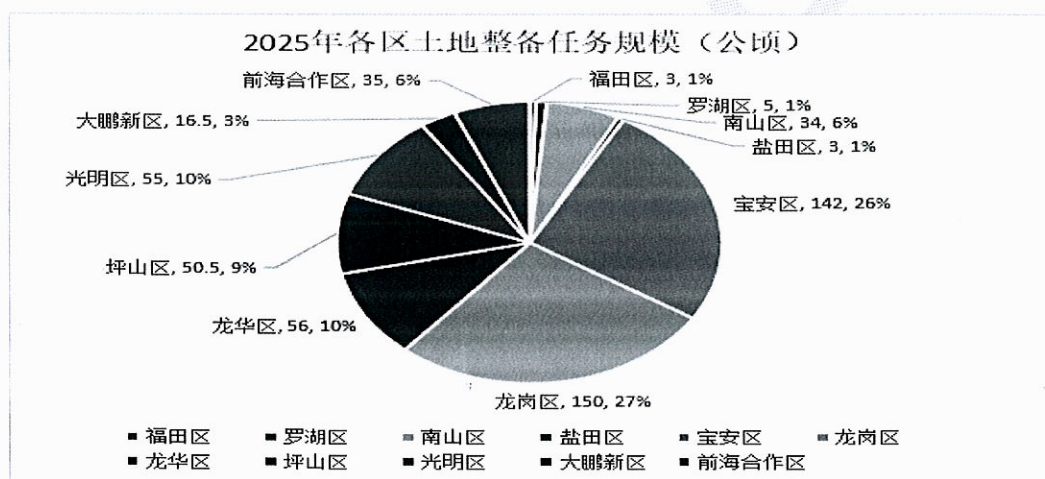
2. 城市更新及土地整备

龙岗、宝安为土地整备主力军

2025 年度深圳全市计划通过土地整备完成用地不少于 550 公顷。其中龙岗区和宝安区龙华区计划规模共占全市 53%，为全市土地整备主力军。



数据来源：深圳市规划与自然资源局



数据来源：深圳市规划与自然资源局

3. 小结

2025年上半年全市共有15宗地成交，环比下跌50.0%，同比下跌34.8%；成交土地面积50.5万平方米，环比下跌67.5%，同比下跌40.9%；成交计容建筑面积131.3万平方米，环比下跌67.4%，同比下跌53.6%；成交金额98.8亿，环比下跌69.8%，同比上升11.8%。

从居住用地看，2025年上半年深圳仅成交3宗居住用地。相比之下，2024年上半年仅有1宗居住用地成交，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。说明近两年居住用地供应有实质性的减少。

从往年全年看，2024年全市共6宗居住用地成交，建筑面积合计约88.8万 m^2 。与2022年合计成交34宗居住用地（建筑面积合计约472.5万 m^2 ）相比差距是十分大的。

可以推断2025年全年居住用地的供应可能会仍会处于低位。

第二部分 住宅市场

1. 新房预售

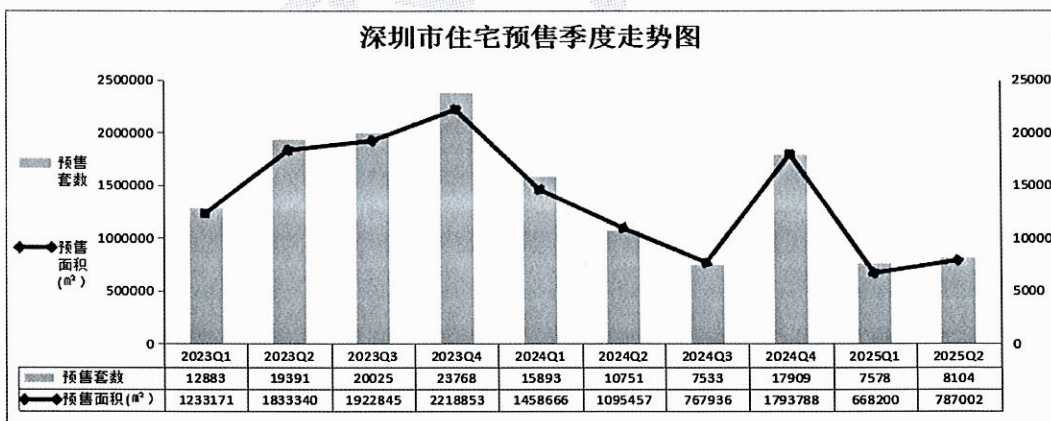
全市新房住宅供应放缓

2025 年上半年全市 50 个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数 15682 套，环比下跌 38.4%，同比下跌 41.1%；预售住宅面积约 145.5 万平方米，环比下跌 43.2%，同比下跌 43.0%。

深圳市 2025 年上半年各区住宅预售情况

区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	1133.44	-98.90%	-98.30%	22	-97.70%	-96.50%
福田	33699.14	61.00%	-53.80%	317	173.30%	-54.10%
南山	167693.37	-68.10%	-59.10%	1372	-61.20%	-65.30%
盐田	15000.96	18.10%	99.70%	126	3.30%	100.00%
宝安	412994.7	-47.60%	-17.80%	5193	-39.20%	-3.60%
龙岗	224104.33	-38.10%	-48.60%	2391	-39.30%	-48.20%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	345196.12	-9.60%	-26.50%	3501	-13.90%	-29.00%
光明	137567.81	-53.20%	-64.00%	1387	-58.60%	-69.80%
坪山	108662.8	40.60%	-15.20%	1293	56.30%	-12.50%
全市	1455202.37	-43.20%	-43.00%	15682	-38.40%	-41.10%

数据来源：深圳市住房和建设局

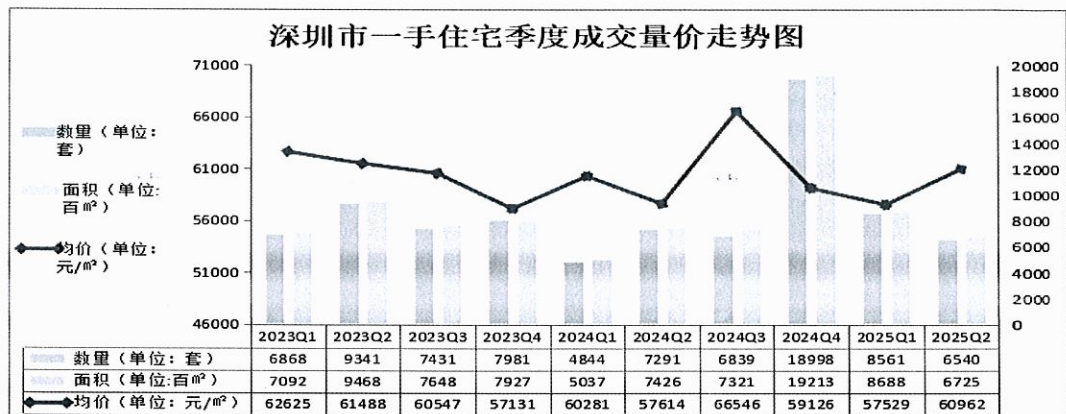


数据来源：深圳市住房和建设局

2. 新房住宅成交

一手住宅成交量同比上升

2025 年上半年全市一手商品住宅成交 15101 套，环比下跌 41.6%，同比上升 24.4%；成交面积约 154.13 万平方米，环比下跌 41.9%，同比上升 23.7%；成交均价 59781 元/平方米，环比下跌 2.4%，同比上升 1.3%。



数据来源：深圳市住房和建设局

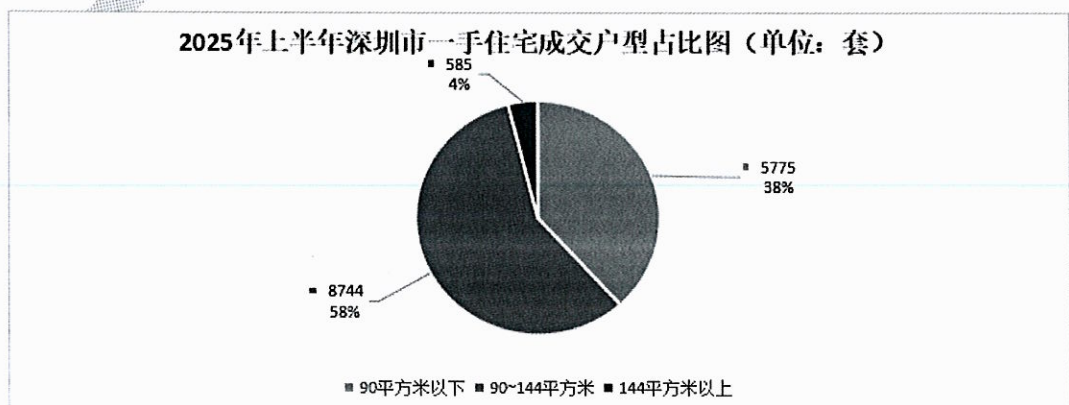
从从区域同比上看，仅南山、大鹏、深汕一手住宅同比成交量有所下滑。

深圳市 2025 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	368	-38.40%	7.30%	40808.9	-34.00%	4.60%	74672	3.60%	-3.20%
福田	475	-32.30%	25.30%	57602.44	-33.80%	27.40%	112628	4.30%	8.30%
南山	600	-60.40%	-5.40%	89938.11	-65.40%	26.60%	107045	-2.00%	6.90%
盐田	167	-34.80%	475.90%	17804.25	-32.70%	512.90%	51269	1.30%	-4.60%
宝安	3420	-44.90%	2.80%	364999.08	-43.20%	-1.00%	57502	0.70%	-0.60%
龙岗	2955	-42.10%	21.70%	279382.23	-41.50%	19.10%	45912	0.50%	1.30%
龙华	3906	-26.80%	64.40%	383773.69	-26.90%	62.50%	64361	-2.20%	-1.20%
坪山	910	-27.60%	19.60%	79888.07	-25.00%	19.10%	37668	-2.10%	-0.90%
光明	2184	-52.60%	38.00%	215231.03	-50.80%	41.60%	46041	-0.50%	-0.30%
大鹏	26	-44.70%	-50.90%	2198.6	-46.40%	-56.70%	11973	-54.50%	-72.20%
深汕	90	-57.70%	-59.10%	9695.55	-60.80%	-60.50%	13336	-1.80%	-7.00%
全市	15101	-41.60%	24.40%	1541321.95	-41.90%	23.70%	59781	-2.40%	1.30%

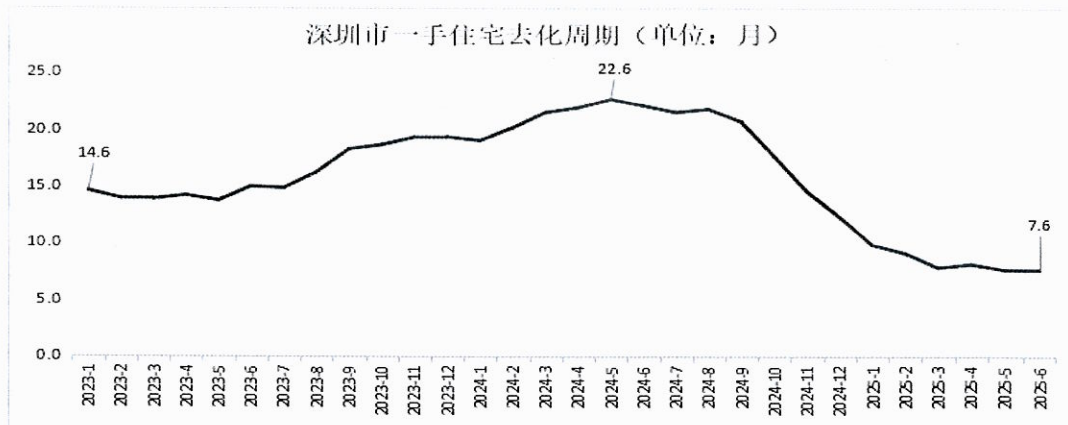
数据来源：深圳市住房和建设局

从成交结构上看，2025 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 2024 年的 39% 下跌至 38%，90-144 平方米一手住房成交占比从 2024 年的 56% 上涨至 58%。



数据来源：深圳市住房和建设局

从去化周期上看，2023 年以来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 22.6 个月的高点，一度呈现供过于求的趋势。但 2024 年国庆新政出台以后，深圳住宅市场再度回温，成交量快速回暖，截至 2025 年 6 月末一手住宅去化周期已下降至 7.6 个月。说明深圳一手住宅去化速度较快，当下住宅供求关系较为合理。



数据来源：深圳市住房和建设局

3. 二手住宅成交

二手住宅成交量同比上升

2025 年上半年深圳二手住宅成交 29231 套，环比下跌 11.7%，同比上升 36.6%；成交面积约 292.15 万平方米，环比下跌 8.9%，同比上升 41.7%。

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），2024 年国庆新政出台后二手住宅成交量快速回暖，2025 年上半年回归平稳修复阶段。



数据来源：深圳市住房和建设局

深圳市 2025 年上半年各区二手住宅成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比
罗湖	3990	-11.30%	23.30%	328777.15	-9.60%	26.60%
福田	4762	-17.50%	17.90%	477283.69	-16.10%	21.10%
南山	4718	-13.90%	33.50%	529935.62	-10.40%	38.40%
盐田	716	-10.80%	54.00%	68386.88	-5.00%	66.20%
宝安	3815	-13.30%	44.40%	396961.08	-9.80%	51.90%
龙岗	7105	-9.70%	43.90%	700189.55	-6.40%	47.60%
龙华	2688	-6.00%	53.10%	275633.44	-2.70%	58.80%
光明	599	21.70%	117.80%	61892.61	24.10%	125.90%
大鹏	165	-6.30%	142.60%	17975.33	-3.40%	153.60%
坪山	673	-9.90%	51.90%	64506.11	-8.20%	57.60%
全市	29231	-11.70%	36.60%	2921541.46	-8.90%	41.70%

数据来源：深圳市住房和建设局

4. 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。根据国房数据中心统计，2025 年 6 月深圳二手住宅小区价格均值为 53759 元/m²，同比下跌 0.23%。住宅租赁市场月平均租金 73.1 元/m²，同比上涨 0.27%。

房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比，是衡量房价合理与否的指标之一，国际惯例认为房价收入比在 3—6 倍之间为合理区间。下面以夫妇俩的家庭购买一套 70 m² 的住房计算 2025 年上半年深圳房价收入比。

根据深圳统计局数据，2024 年深圳居民人均可支配收入 81123 元，推算 2025 年深圳市夫妇俩的家庭年平均收入为 162246 元。

根据国房数据中心测算，2025 年 6 月底深圳二手住宅均价为 53759 元/m²，则一套 70 m² 的住房平均总价为 376 万元。则 2025 年上半年深圳房价收入比约为 23.2 倍。虽然 2025 年深圳市二手住宅价格仍持续下跌，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。

根据国房数据中心测算, 2025 年 6 月深圳总体的租售比为 1:732。从租金回报率的角度看, 2025 年 6 月深圳总体租售比较 2024 年末的 1:756 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 2025 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	48731	-0.57%	72.8	0.28%
南山	76523	0.98%	98.1	0.31%
福田	69435	0.90%	97.7	0.41%
龙岗	37092	-0.44%	47.6	0.21%
盐田	40871	-1.21%	48.1	0.42%
宝安	52552	-0.12%	60.1	0.33%
龙华	50121	-0.19%	58.9	0.17%
坪山	28335	-1.11%	30.8	0.65%
光明	37285	-0.29%	39.9	0.25%
大鹏	26651	-0.94%	27.2	0.37%
全市	53759	-0.23%	73.4	0.27%

5. 小结

2024 年国庆新政出台后, 深圳住宅市场成交量快速回暖, 即便 2025 年上半年成交量有所放缓, 但成交量仍能稳定在较为活跃的水平。截至 2025 年 6 月末一手住宅去化周期已下降至 7.6 个月。说明深圳一手住宅去化速度较快, 当下住宅供求关系较为合理。

第三部分 商业市场

1. 新房预售

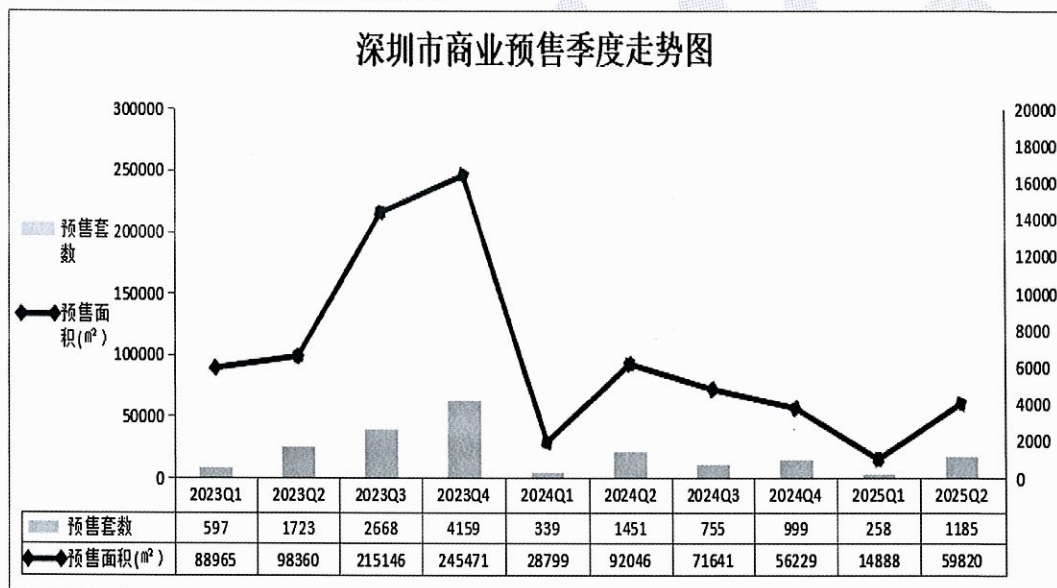
商业用房预售量环比同比均下跌

2025 年上半年全市 19 个项目取得商业(含商务公寓)预售许可证, 预售商业(含商务公寓)套数 1443 套, 环比下跌 17.7%, 同比下跌 19.4%; 预售商业(含商务公寓)面积约 7.47 万平方米, 环比下跌 41.6%, 同比下跌 38.2%。

深圳市 2025 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	29114.76	233.40%	201.00%	458	94.90%	689.70%
福田	12392.7	-75.50%	-71.90%	318	-31.20%	-63.20%
南山	19634	2609.90%	10.20%	418	4080.00%	117.70%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	8422.71	-82.80%	36.70%	168	-77.90%	28.20%
龙岗	1476.06	-38.30%	-84.80%	21	-54.30%	-58.80%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	427.34	-85.80%	-95.90%	11	-70.30%	-71.80%
光明	3240.82	134.60%	-34.80%	49	172.20%	-46.20%
坪山	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%
全市	74708.39	-41.60%	-38.20%	1443	-17.70%	-19.40%

数据来源：深圳市住房和建设局

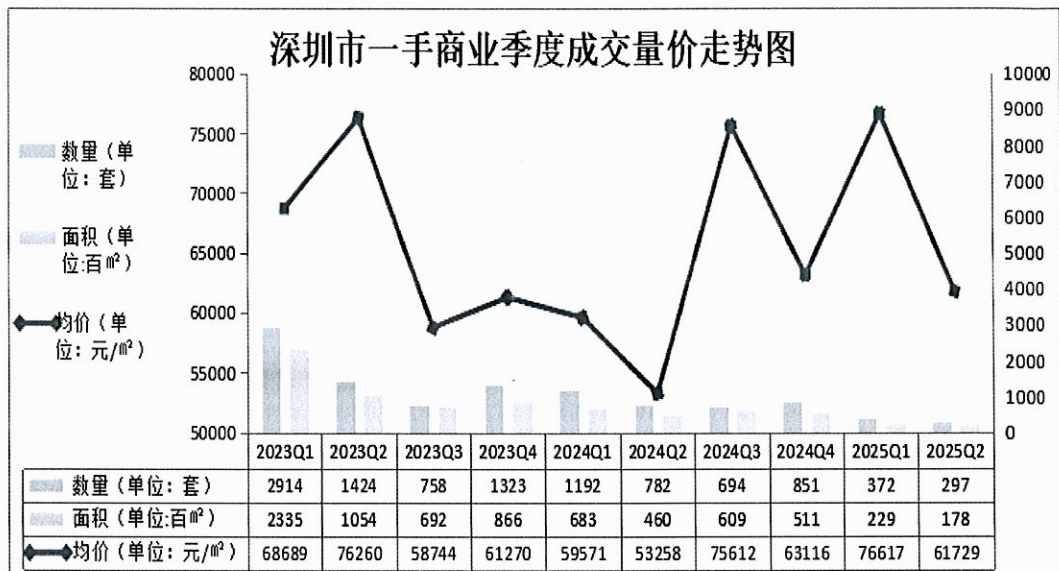


数据来源：深圳市住房和建设局

2. 新房成交

一手商业用房成交量环比同比均大幅下跌

2025 年上半年全市一手商业成交 669 套，环比下跌 56.7%，同比下跌 66.1%；成交面积约 4.07 万平方米，环比下跌 63.7%，同比下跌 64.4%；成交均价 75047 元/平方米，环比上升 19.07%，同比上升 33.6%。



数据来源：深圳市住房和建设局

从各区域看，仅罗湖、福田成交量同比有所上涨，其他区域成交量同比均有不同程度下跌。

深圳市 2025 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	102	24.40%	148.80%	5870.32	39.40%	125.40%	55019	-14.30%	-21.00%
福田	199	-52.60%	176.40%	11643.91	-50.40%	164.50%	91959	41.80%	-7.40%
南山	100	-5.70%	-29.60%	8564.02	-40.10%	-52.70%	98393	10.50%	-3.20%
盐田	0	/	/	0	/	/	0	/	/
宝安	160	-28.60%	-43.90%	8075.44	-37.80%	-41.40%	57879	-27.40%	7.80%
龙岗	51	-85.00%	-94.80%	3271.78	-82.00%	-94.00%	58215	38.70%	58.60%
龙华	6	-89.50%	-96.30%	222.8	-91.70%	-95.90%	32303	-44.50%	-44.20%
坪山	43	-38.60%	-63.60%	2683.86	-32.60%	-55.50%	39832	64.50%	-16.20%
光明	8	-93.50%	-94.30%	373.12	-94.40%	-95.40%	31953	-36.70%	-52.50%
大鹏	0	/	/	0	/	/	0	/	/
深汕	0	/	/	0	/	/	0	/	/
全市	669	-56.70%	-66.10%	40705.25	-63.70%	-64.40%	75047	19.10%	33.60%

数据来源：深圳市住房和建设局

从去化周期上看，2025 年 6 月末一手商业去化周期上涨至 58.5 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 5 年左右的时间，供过于求严重，去化压力极大。

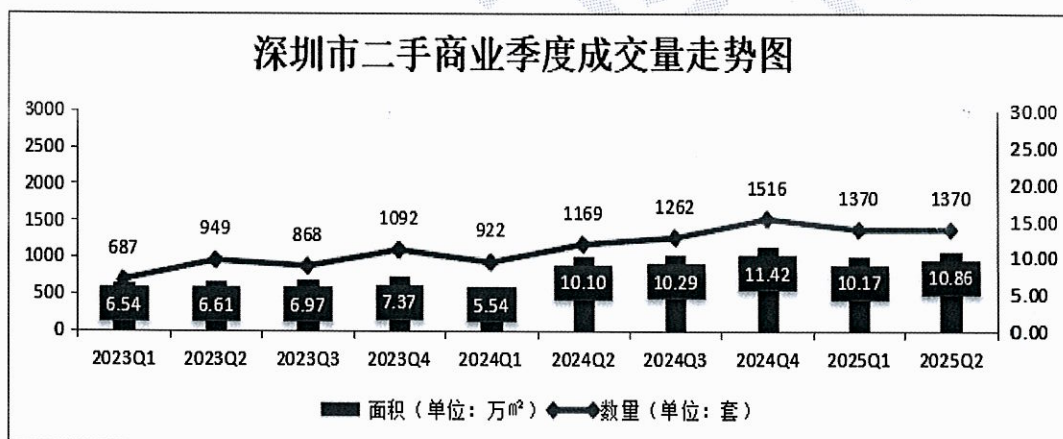


数据来源：深圳市住房和建设局

3. 二手房成交

二手商业成交量同比涨幅明显

2025 年上半年全市二手商业用房成交 2740 套，环比下跌 1.4%，同比上升 31.0%；成交面积约 21 万平方米，环比下跌 3.2%，同比上升 34.4%。



数据来源：深圳市住房和建设局

深圳市 2025 年上半年各区二手商业成交情况

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比
罗湖	488	29.80%	44.00%	31042.08	70.40%	107.40%
福田	431	2.40%	44.60%	39113.96	-2.40%	8.30%
南山	419	-12.70%	36.00%	35038	-15.60%	21.60%
盐田	62	-8.80%	21.60%	7083.72	-33.80%	14.60%
宝安	374	-19.40%	18.70%	25702.79	-27.80%	56.00%
龙岗	601	5.60%	19.70%	43993.35	1.30%	20.70%
龙华	227	-18.30%	17.60%	20283.52	1.80%	67.30%
光明	76	81.00%	81.00%	4310.28	45.20%	69.70%
大鹏	13	-45.80%	30.00%	640.91	-49.00%	26.40%
坪山	49	-12.50%	48.50%	3049.15	-10.50%	37.60%
全市	2740	-1.40%	31.00%	210257.76	-3.20%	34.40%

数据来源：深圳市住房和建设局

4. 小结

2025 年深圳商业用房供应量下降幅度仍然较大，但一手商业用房成交量下滑幅度更大，导致一手商业去化周期持续上升，供过于求严重。与之相反的是，二手商业成交量环比较为稳定，同比仍呈上涨趋势，市场走势较稳。

第四部分 办公市场

1. 新房预售

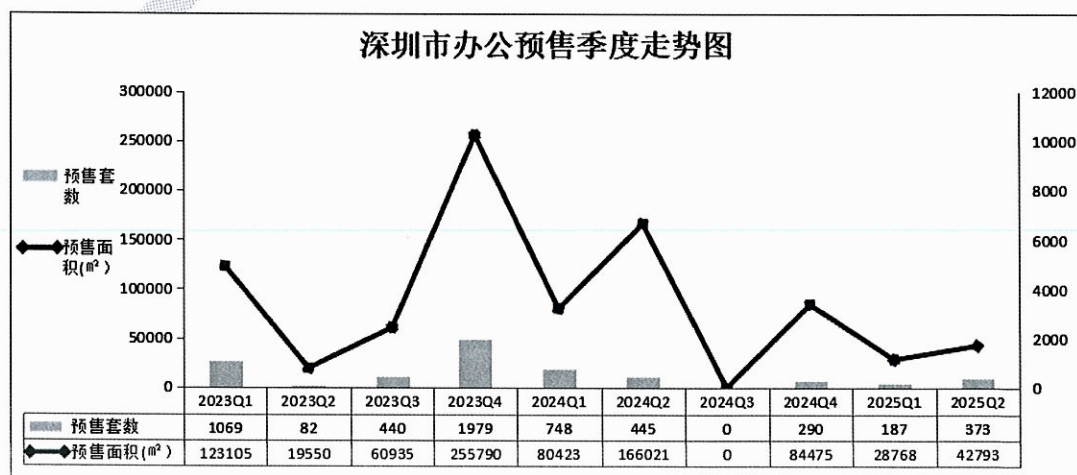
办公用房供应量同比跌幅明显

2025 年上半年全市 2 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 560 套，环比上升 93.1%，同比下跌 53.1%；预售办公面积约 7.16 万平方米，环比下跌 15.3%，同比下跌 71.0%。

深圳市 2025 年上半年各区办公预售情况

区域	预售面积 (㎡)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	-100.00%	0	/	-100.00%
福田	0	/	/	0	/	/
南山	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	28767.68	/	/	187	/	/
龙岗	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	42793.17	/	176.00%	373	/	511.50%
光明	0	/	/	0	/	/
坪山	0	/	-100.00%	0	/	-100.00%
全市	71560.85	-15.30%	-71.00%	560	93.10%	-53.10%

数据来源：深圳市住房和建设局

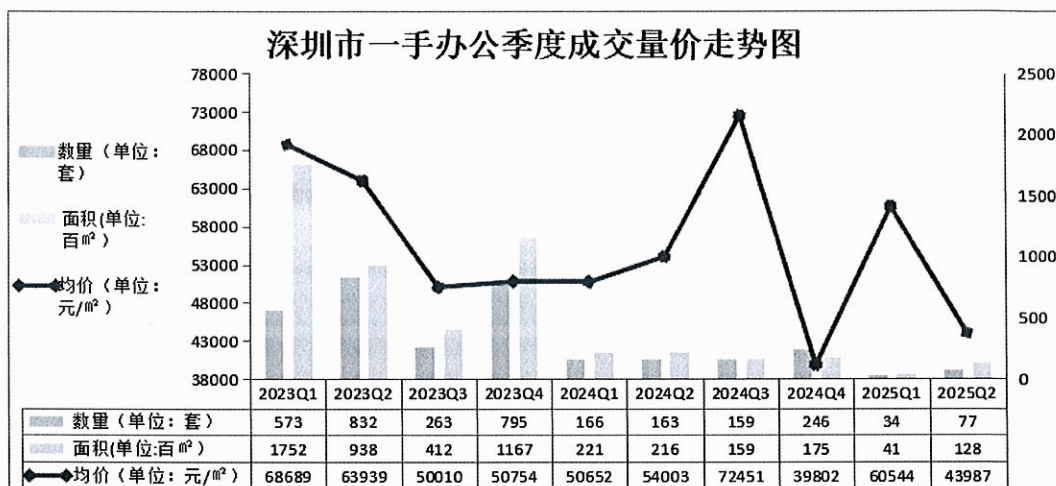


数据来源：深圳市住房和建设局

2. 新房成交

一手办公用房成交量大幅下跌

2025 年上半年全市一手办公成交 111 套，环比下跌 72.6%，同比下跌 66.3%；成交面积约 1.69 万平方米，环比下跌 49.3%，同比下跌 61.3%；成交均价 48839 元/平方米，环比上升 0.52%，同比下跌 13.7%。



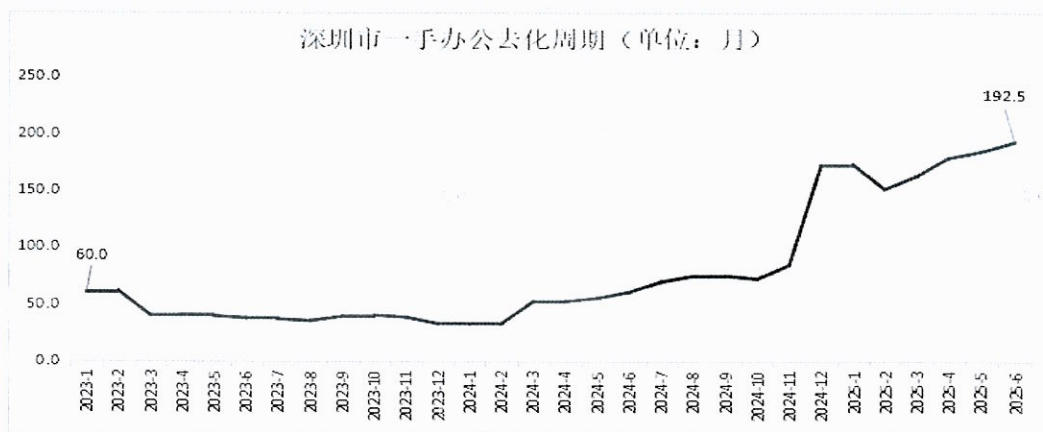
数据来源：深圳市住房和建设局

深圳市 2025 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	0	-100%	-100%	0	-100%	-100%	0	-100%	-100%
福田	36	-60.90%	-50.00%	3594.84	-59.10%	-71.80%	81715	17.70%	44.60%
南山	18	-79.10%	-87.60%	1336.87	-85.90%	-90.40%	77128	-1.50%	9.50%
盐田	0	/	-100%	0	/	-100%	0	/	-100%
宝安	19	533.30%	-52.50%	2549.4	349.70%	-59.10%	59608	293.50%	-15.20%
龙岗	1	-99.50%	-98.50%	45.71	-99.40%	-99.60%	29112	47.20%	-3.90%
龙华	37	54.20%	3600%	9374.41	52.90%	4503%	29366	100.30%	-10.60%
坪山	0	/	/	0	/	/	0	/	/
光明	0	/	/	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/	0	/	/
深汕	0	/	/	0	/	/	0	/	/
全市	111	-72.60%	-66.30%	16901.23	-49.30%	-61.30%	48839	0.50%	-13.70%

数据来源：深圳市住房和建设局

从去化周期上看，2025 年 6 月末已涨至 192.5 个月，指标表明在当前情况下约 16 年的时间才能消化库存。2025 年上半年一手办公用房月均销售面积不足 3 千平方米，与约 80 万平方米库存相比，严重供过于求，去化压力极大。

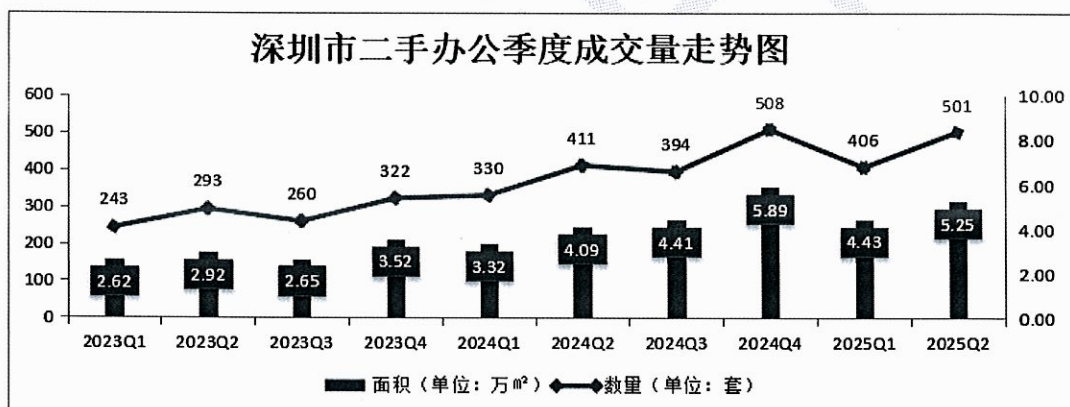


数据来源：深圳市住房和建设局

3. 二手办公

二手办公用房成交套数同比上涨 22.4%

2025 年上半年全市二手办公用房成交 907 套，环比上升 0.6%，同比上升 22.4%；成交面积约 9.68 万平方米，环比下跌 6.0%，同比上升 30.7%。



数据来源：深圳市住房和建设局

深圳市 2025 年上半年各区二手办公成交情况

区域	套数	环比	同比	建筑面积(m²)	环比	同比
罗湖	143	-4.70%	41.60%	12352.8	-16.60%	40.90%
福田	244	-8.60%	0.80%	38608.25	-16.70%	20.80%
南山	111	19.40%	58.60%	15690.59	1.50%	48.30%
盐田	18	12.50%	200.00%	998.48	-6.10%	187.50%
宝安	74	8.80%	12.10%	7487.41	35.40%	18.40%
龙岗	170	3.70%	15.60%	11894.86	-1.80%	32.30%
龙华	98	-7.50%	12.60%	6107.25	23.20%	33.80%
光明	49	44.10%	133.30%	3640.65	73.40%	59.50%
大鹏	0	/	/	0	/	/
坪山	0	/	/	0	/	/
全市	907	0.60%	22.40%	96780.29	-6.00%	30.70%

数据来源：深圳市住房和建设局

4. 小结

当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金持续处于低位。从 2025 年的数据来看，尽管一手写字楼供应面积继续下跌，但一手写字楼成交量下滑幅度更大，2025 年上半年一手办公用房月均销售面积不足 3 千平方米，与约 80 万平方米库存相比，严重供过于求，去化压力极大。深圳写字楼供求问题不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

第五部分 总结与展望

1. 土地市场

居住用地供应或将进入“刹车时代”

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，2025 年上半年深圳仅成交 3 宗居住用地，2024 年上半年仅有 1 宗居住用地成交。从往年全年看，2024 年全市共 6 宗居住用地成交，与 2022 年合计成交 34 宗居住用地相比差距是十分大的。可以推断 2025 年全年居住用地的供应可能会仍会处于低位，居住用地供应或将进入“刹车时代”。

2. 住宅市场

楼市走势趋于稳定

2024 年国庆新政出台后，深圳楼市快速进入供需两旺的行情，一手住宅去化周期迅速下降。

从一手住宅销售方面看，2024 年 1-9 月，月均成交约 2110 套。国庆新政出台后，10 月成交 4153 套，11 月成交 8076 套，12 月成交 6769 套。从 2025 年上半年看，虽然市场火热势头已经降温，但 2025 年上半年一手住宅月均成交量约 2516 套，仍是高于新政前的水平。且截至 2025 年 6 月末一手住宅去化周期已下降至 7.6 个月。说明深圳一手住宅去化速度较快，当下住宅供求关系较为合理。

从二手住宅成交方面看，2024 年 1-9 月，月均成交约 3660 套。国庆新政出台后，10 月成交 6118 套，11 月成交 7125 套，12 月成交 8282 套。从 2025 年上半年看，虽然

市场火热势头已经降温，但 2025 年上半年二手住宅月均成交量约 4872 套，明显高于新政前的水平。

从以上趋势来看，深圳住宅市场趋于稳定理性，如无关键性政策出台，后市难有大起大落。

3. 商业市场

两极分化，优质购物中心整体空置率上升

受香港游客影响的延续，2025 年深圳热点商圈优质购物中心热度继续上升，今年 1-6 月深圳共迎来 30.3 万平方米的新增优质购物中心，全市优质购物中心存量增至 747.7 万平方米。优质购物中心新增的同时，热门商圈和非热门商圈的分化严重，非热门商圈的出租情况仍不容乐观，优质购物中心整体空置率上升至约 9.1%。

4. 办公市场

办公去化压力持续增大

从 2025 年上半年市场数据来看，深圳市一手办公去化周期已涨至 192.5 个月，上半年一手办公用房月均销售面积不足 3 千平方米，与约 80 万平方米库存相比，严重供过于求，去化压力极大。值得注意的是，至 2025 年 6 月末深圳甲级写字楼总存量达到约 860.5 万平方米，空置率已达到约 27.8% 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。而企业办公租赁活动更趋谨慎，租赁需求趋于保守放缓。

2. 区域因素

(1) 区域概况

深圳市位于广东省南部，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 43'$ 至 $114^{\circ} 38'$ ，北纬 $22^{\circ} 24'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 之间。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相连；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。全市面积 1997.47 平方公里，深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。改革开放政策加之特

殊的地缘环境，造就了深圳文化的开放性、包容性、创新性，成为新兴的移民城市，形成独特的移民文化。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。

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。龙岗处于珠江口东岸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。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 号线穿境而过，10 号线已开工建设，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。

【交通优势】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。龙岗城区面貌日新月异，基础设施不断完善，城市功能日趋完备，发展环境全面优化，城市化、现代化水平得到极大提升。龙岗区现状路网总规模 1554.2 公里，其中高快速路 133.8 公里、主干路 317.2 公里、次干路 212.3 公里、支路 890.9 公里。次干路及以上道路路网密度 3.0 公里/平方公里。预计“十四五”期末，次干路及以上路网里程增加 117 公里以上，里程规模达 780 公里以上，密度规模达到 3.5 公里/平方公里以上。现状运营汽车客运站 6 个（龙岗长途汽车客运站、龙岗汽车总站、布吉汽车客运站、坪地长途汽车站、龙东汽车站、横岗长途汽车站），进站客运班线 342 条。

【发展战略】龙岗区六届五次党代会提出，龙岗区的发展定位是创新龙岗、东部中心、

产业高地、幸福家园，战略路径是大力实施“一芯两核多支点”发展战略。2021年龙岗区的经济增长预期目标为3%，实际执行时努力争取更好结果。龙岗区提出了“十四五”规划和二〇三五年远景目标。初步确定，到2025年，经济总量超过6800亿元，成为全球高新技术产业高地。全面建成小康社会成果持续巩固，城区综合实力持续增强；制造业竞争力稳步提升，实体经济支撑作用更加稳固，东部中心城市综合承载力和辐射带动力持续提升。到2035年，经济总量在2020年基础上翻一番，建成具有全球影响力的创新强区和社会主义现代化强区，成为我国建设社会主义现代化强国的城区范例。

2021年初，在龙岗区六届五次党代会上，龙岗区正式提出“一芯两核多支点”重大战略，在全区划定13个重点发展区域，以大运深港国际科教城为“智芯”，以低碳智造核（国际低碳城、宝龙科技城、东部高铁新城）和信息数字核（龙岗世界级电子信息产业集群承载区）为“东西双核”，联动阿波罗未来产业城、布吉新城、清林绿谷、龙园客韵文创小镇、横岗光学智谷和云创小镇等多个发展支点，铺开一张崭新的区域经济地图。

坂田街道，隶属于广东省深圳市龙岗区，位于深圳中部组团的罗湖、龙岗、龙华三区交界处，地处深莞惠的几何中心，是深圳市融入“粤港澳大湾区”的重要节点。2018年街道生产总值达2408.55亿元，获评“广东省智能制造示范基地”“深圳市首批创新创业基地”等称号。坂田街道，位于深圳中部组团的罗湖、龙岗、龙华三区交界处，地处深莞惠的几何中心。东与布吉、吉华街道相连，南与罗湖区相接，西与龙华区龙华街道交界，北与龙华区观湖街道毗邻，辖区面积28.51平方公里。

坂田街道是粤港澳大湾区科技产业与城市融合发展示范基地。相继获评“广东省智能制造示范基地”“深圳市首批创新创业基地”等称号，2017年，坂田街道拥有362家国家级高新技术企业，专利总数超过10万个，重点实验室、技术中心等达22个。跻身“广深港澳科技创新走廊”核心创新平台。辖区拥有世界百强、全球通信行业龙头企业——华为公司。坂田街道有地铁5号线（环中线）、10号线（坂田线）穿境而过。道路逐步形成“三横两纵一环”骨架路网，布龙路、南坪快速、坂李大道贯穿东西，连接龙华区龙华街道与布吉街道；北有坂澜大道与龙华区观澜街道相通。2020年4月28日，

坂银通道通车，至此深圳市中心至坂田的通行时间缩短至 12 分钟。

(2) 交通条件

①项目微观交通

项目周边道路有坂澜大道、环城北路等。

②项目所处片区交通

项目所处片区与其他区域连接较顺畅，由坂澜大道、环城北路相连，交通便捷度较好。

车行交通：项目留用土地地处坂澜大道与环城北路交汇处，东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路等，对外交通较好。

人行交通：附近有 M164 线、M267 路、M272 路、M309 路、M346 路、M448 路、M572 路、M584 路等公交线路经过，临近地铁雪象站，交通较便捷。

(3) 地形、地势

根据项目用地方案图及调查人员现场勘察境况，本项目所在地用地形状较规则、地势平坦，地质较好，适合对该宗地进行开发建设，且无需进行附加处理，进入性较好。

(4) 项目周边配套

项目周边各项基础设施配套正在逐步完善，以公建基础配套和商业配套为主。

公共基础设施配套：此地段内人文教育、医疗保健、娱乐休闲、餐饮服务等行业的不断完善与繁盛，中国银行、中国邮政储蓄银行等。

教育配套：项目周边有雪象小学、深圳市龙岗区雪象学校、深圳大学附属坂田学校、雪象幼儿园、象角塘第二幼儿园、深圳簕杜鹃幼儿园、深圳市人民医院(集团)立雪小学、深圳簕杜鹃幼儿园、深圳市龙岗区坂田街道司成幼儿园、金鹏幼儿园等。

商业配套：项目所处区域附近中高端商业和集中商业配套一般，低端商业氛围浓厚，有万和商场、邻家优选生活超市、全汇嘉生活超市、合家超市、万盛百货、万福百货、我家酒店、金逸影城等。

3. 个别因素

(1) 宗地位置及面积形状

根据委托方提供的资料显示，估价对象位于深圳市龙岗区坂田街道，委估对象用地面积约为 9,615.4 平方米，具体位置位于深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目范围内，项目留用土地地处坂澜大道与环城北路交汇处，东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路，详见估价对象位置图。形状较规则，委估宗地所处区域交通通达度较好，商业繁华度一般，周边有银行、百货商店等，公共配套完善度较好，周边环境好及景观一般，水文地质较好。

(2) 基础设施

估价对象实际开发状况均为宗地外围“六通”（即通路、通上水、通排水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

通路：临坂澜大道、环城北路等；

通上水：市政供水，能满足生活及消防用水需要；

通排水：市政排水；

通电：市政供电，能满足生活用电需要；

通讯：通讯设施充足；

通燃气：市政供气，能满足生活用气需要。

(3) 最合理和最有效利用

根据委托方提供的资料，评估宗地所处的规划情况和所在区域的实际情况，委估宗地按此规划设定的规划指标下使用可以达到最合理最有效利用。

3. 个别因素

(1) 宗地位置及面积形状

根据委托方提供的资料显示，估价对象位于深圳市龙岗区坂田街道，委估对象用地面积约为 9,615.4 平方米，具体位置位于深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目范围内，项目留用土地地处坂澜大道与环城北路交汇处，东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路，详见估价对象位置图。形状较规则，委估宗地所处区域交通通达度较好，商业繁华度一般，周边有银行、百货商店等，公共配套完善度较好，周边环境好及景观一般，水文地质较好。

(2) 基础设施

估价对象实际开发状况均为宗地外围“六通”（即通路、通上水、通排水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

通路：临坂澜大道、环城北路等；

通上水：市政供水，能满足生活及消防用水需要；

通排水：市政排水；

通电：市政供电，能满足生活用电需要；

通讯：通讯设施充足；

通燃气：市政供气，能满足生活用气需要。

(3) 最合理和最有效利用

根据委托方提供的资料，评估宗地所处的规划情况和所在区域的实际情况，委估宗地按此规划设定的规划指标下使用可以达到最合理最有效利用。

第三部分 土地估价

一、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

（1）合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

（2）预期收益原则

指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

（3）替代原则

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

（4）最有效利用原则

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

（5）供需原则

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

（6）遵循报酬递增递减原则

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

（7）估价期日原则

由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化，土地市场也在不断地发生变化，因而土地价格具有很强的时间性，即不同的估价期日，同一宗地所评估出的土地价格会呈现出较大的差异。因此，本次估价对土地市场状况及其宗地本身状况的界定，均以其

在估价期日的状况为依据。

(8) 变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

(9) 贡献原则

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

二、估价方法与估价过程

(一) 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法、标定地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，选取剩余法作为本次估价的基本方法。主要出于以下考虑：

1、由于深圳市建设用地的紧缺，在待估宗地同一供需圈内成交的土地或同一区位内及成交日期较近的情况下，相同类型的土地用途的可比案例几乎没有（少于3个），因此不适宜采用市场比较法；

2、估价对象项目已取得明确规划条件，预期可获取一定的收益，具有投资开发潜力，符合剩余法的应用条件及适用范围，故可采用剩余法；

3、虽然估价对象宗地位于深圳市基准地价覆盖范围内，但深圳市最近基准地价时间的于2013年公布，于2013年1月开始实施，本次估价期日为2025年07月28日，截止至估价期日深圳市基准地价已超过12年，估价对象位于基准地价定级范围内，但基准地价具有平均性及滞后性，基准地价价格与区域内近期市场土地成交价格差异较大。据《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号），基准地价超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；

4、虽然估价对象宗地位于深圳市标定地价覆盖范围内，但深圳市标定地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史

用地、国有企业改制用地的地价测算，故本次评估不宜采用标定地价系数修正法；

5、估价对象项目设定规划用途为二类居住用地+商业用地，建成后物业类型为住宅、商业及办公，建成后除回迁安置及公共配套外的主要营销方式为销售，估价对象于估价期日为待开发用地，尚无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，土地纯收益很难准确预测，考虑到评估的可操作性，不符合收益还原法的运用范围及应用条件，故不宜采用收益还原法；

6、估价对象为土地整备利益统筹项目，土地规划用途为二类居住用地+商业用地，属于高效用土地，采用成本逼近法有可能会与市场产生较大的偏差，现状土地各项土地费用难以精确的测算，且部分成本费用规定不明确，故成本逼近法难以准确计算其土地使用权市场价值。

（二）估价过程

根据委托方提供的资料，项目涉及深圳市下雪股份合作公司拥有的留用土地面积为9,615.4平方米，本次估价测算估价对象在设定规划条件下的土地使用权市场价值。

待估宗地土地价值测算：

A-1、运用剩余法求取委估留用土地的毛地价值：

剩余法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算待估宗地价格的一种方法。

毛地价值=预期开发后房地产价值-补缴地价及税费-建安成本-专业费用-管理费用-不可预见费-投资利息-销售税费（含增值税、城建税及教育费附加、印花税）-销售费用-物业专项维修资金-土地增值税-开发利润-购地税费

计算公式：

$$V=A-B-C$$

式中：

V—地价

A—开发价值

B—开发成本

C—客观开发利润

基本假设：

- ①根据委托方提供的资料，确定估价对象面积为 9,615.4 平方米；
- ②项目在竣工时实现全部销售回款，根据本项目的实际情况设定其开发建设期为 3 年，且项目开工 2 年后开始销售，销售期为 1 年，项目竣工即销售结束，设定均匀销售；
- ③项目建设完成后住宅、商业及办公等 100%销售，公共配套性房屋不可出售；
- ④本次评估商业设定为首层临街商业；
- ⑤本次测算设定项目建成后住宅内部为精装修、商业及办公物业内部装修为毛坯交付，公共部分为带装修；
- ⑥在开发期间房地产的租金或价格保持不变，并且不考虑物价上涨的影响。

1、预期开发价值的测算：

1-1、估价对象开发完成其住宅部分价值测算

根据等同或相近区段的类似住宅市场价格，采用比较法确定估价对象预期售价。

住宅物业市场价值的测算过程

(1) 可比案例的选取

设定与估价对象处于同一供求范围内的住宅标准：带花园及配套设施完善的超高层住宅，钢筋混凝土框剪结构，十成新，外墙为涂料，公共配套区域（如走廊、楼梯间等）高档花色瓷片到顶，地面抛光砖部分地面贴大理石，简易天花吊顶，内部装修为精装修，对讲可视系统到户。

然后取同一供求范围内普通小区住宅的可比实例进行对比修正可得到标定住宅市场价格，具体情况如下：

比较因素条件说明表

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 c
		本项目	信义君御山汇珑花园	和成·金竹家园	远洋天萃世纪雅园
房地产位置		深圳市龙岗区坂澜大道与环城北路交汇处	深圳市龙岗区石背路 5 号	深圳市龙岗区坂田街道杨美社区环城南路 46 号	深圳市龙岗区五和大道与雅园路交汇处
交易价格		待估	51,000	55,000	48,000
交易日期		估价时点	2025 年 7 月	2025 年 7 月	2025 年 7 月
交易方式		——	正常	正常	正常
交易情况		正常	正常	正常	正常
房地产状况	区域规划	位于深圳市龙岗区, 规划布局完善、区域发展速度较快, 生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般, 规划前景较好	位于深圳市龙岗区, 规划布局完善、区域发展速度较快, 生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般, 规划前景较好	位于深圳市龙岗区, 规划布局完善、区域发展速度较快, 生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般, 规划前景较好	位于深圳市龙岗区, 规划布局完善、区域发展速度较快, 生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般, 规划前景较好
	区域繁华度	附近有万和商场、邻家优选生活超市、全汇嘉生活超市、合家超市、万盛百货、万福百货、我家酒店、金逸影城等, 区域繁华度一般	附近有创鑫连锁生活超市、永盛生活超市、家家乐超市、壹家超市、琳楠百货、鸿福百货商行、福满园百货、嘉业广场、万科广场、坂田文化广场、和安唐精选酒店、寰映影城等, 区域繁华度较好	附近有美家福购物广场、新润佳超市、万和超市、鲜鲜购生活超市、新东佳百货、万乐福百货商场、鑫华盛百货、嘉业广场、万科广场、坂田文化广场、小牛电竞酒店、保利万和 4D 激光影城等, 区域繁华度较好	附近有万家百汇购物广场、上上家园生活超市、百盛佳超市、华润万家、广联购物广场、惠好百货、宝银商业广场、五和伍城市广场、海达和成购物广场、维也纳酒店、太平洋影城等, 区域繁华度较好
	交通便捷度	附近有 M164 线、M267 路、M272 路、M309 路、M346 路、M448 路、M572 路、M584 路等公交线路经过, 临近地铁雪象站, 交通较便捷	附近有 321 路、M198 路、M288 路、M309 路、M461 路 A 线、M461 路 B 线、M524 路、M547 路、M568 路等公交线路经过, 临近地铁坂田、坂田北站, 交通便捷	附近有 982 路、M461 路 A 线、M461 路 B 线、M524 路、M572 路、M584 路、高峰专线 290 号等公交车途经, 临近地铁杨美、坂田站, 交通便捷	附近有 328 路、612 路、621 路、982 路、B613 路、B613 线、M263 路、M300 路、M363 路、M383 路等公交线路经过, 临近地铁光雅园、南坑站, 交通便捷
	景观	看雪象社区公园, 景观一般	看贝尔公园、佳缘公园, 景观较优	看光雅园社区公园, 景观一般	看和磡社区公园, 景观一般
	环境质量	位于龙岗区区域, 周边生活居住氛围浓厚, 空气质量较好, 污染源情况良好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量好	位于龙岗区区域, 周边生活居住氛围浓厚, 空气质量较好, 污染源情况良好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量好	位于龙岗区区域, 周边生活居住氛围浓厚, 空气质量较好, 污染源情况良好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量好	位于龙岗区区域, 周边生活居住氛围浓厚, 空气质量较好, 污染源情况良好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量好
	基础设施完备度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通路、	宗地外“六通”(通上水、通下水、通路、	宗地外“六通”(通上水、通下水、通路、	宗地外“六通”(通上水、通下水、通

			通电、通讯、通燃气)，基础设施完备	通电、通讯、通燃气)，基础设施完备	通电、通讯、通燃气)，基础设施完备	路、通电、通讯、通燃气)，基础设施完备
		外部配套设施完善度	附近有：雪象小学、深圳市龙岗区雪象学校、深圳大学附属坂田学校、雪象幼儿园、象角塘第二幼儿园、深圳簕杜鹃幼儿园、深圳市人民医院、中国银行、中国邮政储蓄银行等，外部配套设施完善	附近有：坂田小学、坂田爱爱学校、深圳市龙岗区扬美实验学校、簕杜鹃坂田幼儿园、君御山居幼儿园、明昇幼儿园、深圳远东妇产医院(龙岗妇产医院)、中国银行、中国工商银行等，外部配套设施完善	附近有：深圳实验学校(坂田校区)、深圳市宏扬学校、深圳科学高中、深圳市龙岗区芬芳比诺幼儿园、上品雅园幼儿园、润今生书院中医、中国民生银行、中国光大银行等，外部配套设施完善	附近有：育英小学、坂田实验学校、万科双语学校、光雅幼儿园、雅园幼儿园、童心怡幼儿园、中国建设银行、深圳农村商业银行等，外部配套设施较完善
实物状况因素	土地实物状况	土地面积	较小	较小	较大	较小
		土地形状	规则多边形	规则多边形	规则多边形	规则多边形
		地形	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用
		地势	地势平坦无起伏	地势平坦无起伏	地势平坦无起伏	地势平坦无起伏
		地质	水文地质条件较好	水文地质条件较好	水文地质条件较好	水文地质条件较好
		土壤	土壤紧密	土壤紧密	土壤紧密	土壤紧密
		土地开发程度	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好	给水、排水、通电、通路、通讯、燃气、土地平整等条件状况较好
	建筑物实物状况	建筑规模	小户型，大小合适	小户型，大小合适	小户型，大小合适	小户型，大小合适
		新旧程度	十成新	十成新	十成新	十成新
		设施设备	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善
		装饰装修	精装修	精装修	精装修	精装修
		空间布局	较优	较优	较优	较优
		外观	较好	较好	较好	较好
		物业管理	有物业管理，品质较高	有物业管理，品质高	有物业管理，品质高	有物业管理，品质较高
	权益状况调整	规划条件(容积率)	5.26	4.81	4.2	8
		土地剩余使用年期	约70年	约67年	约65年	约69年
		权属	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
		土地取得方式	出让	出让	出让	出让
		用益物设立情况	无	无	无	无
		担保物权设立情况	无	无	无	无
		租赁或占用情况	无	无	无	无
		拖欠税费情况	无	无	无	无
		查封情况	无	无	无	无

(2) 建立比较因素修正系数说明表

进行交易情况修正，故各比较实例的交易情况修正系数如下：实例 A=实例 B=实例 C=100/100。

交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正，可比实例 A、B、C 的交易时间均为 2025 年 07 月，本次估价期日为 2025 年 07 月 28 日，由于三个比较实例交易时间与估价期日接近，且期间住宅市场价格基本平稳，因此无需进行交易日期修正，以估价对象为 100，确定可比实例 A、B、C 的市场状况条件指数分别为 100、100、100。

区域状况调整：

①区域规划：根据估价对象所在区域的城市规划，分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

②区域繁华度：根据估价对象所在区域商业氛围、商业繁华程度、距离各级商圈距离等，分为繁华度好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5；

③交通便捷度：根据估价对象所在区域的公交的便捷程度分为便捷、较便捷、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5；

④景观：根据估价对象所在位置的景观分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3；

⑤环境质量：根据估价对象所在区域的空气质量、噪声、污染等环境状况和卫生条件状况分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

⑥基础设施完备度：根据估价对象所在位置的基础设施完备度分为完备、较完备、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

⑦外部配套设施完善度：根据估价对象所在位置的外部配套设施完善度分为完善、较完善、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数

向上或向下修正 2；

实物状况调整：包括土地实物状况调整和建筑物实物状况调整

土地实物状况：

①土地面积：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3；

②土地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

③地形：分为平原、丘陵、盆地、山地、高原五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

④地势：分为平缓、较平缓、较陡峭、陡峭四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

⑤地质：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

⑥土壤：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

⑦土地开发程度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以本项目所在地块的给水、排水、通电、通路、通讯、燃气以及场地平整等为基准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

建筑物实物状况：

⑧建筑规模：分为小、较小、适中、较大、大五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3；

⑨新旧程度：以估价对象为 100，结合成新度进行修正，每增加/降低半成新率，指数向上或向下修正 1；

⑩设施设备：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

(11)装饰装修：分为毛坯、普通装修、精装修和豪华装修四个等级，以估价对象为 100，

每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5；

(12)空间布局：分为优、较优，一般三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

(13)外观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2；

(14)物业管理：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，修正 3。

权益状况调整选择：

①容积率：2.5（含）以上高层住宅容积率指数取值标准（2.5 以下视具体情况另定），根据容积率的取值大致可分为五个等级；

建筑容积率等级划分表

容积率	2.5（含） -3.0	3.0（含） -3.5	3.5（含） -4.0	4.0（含） -5.0	5.0（含）-6.0	6.0（含）以上
分值	100	99	98	97	96	95

估价对象所在宗地容积率为 5.26，可比案例 A、B、C 所在宗地容积率分别为 4.81、4.2、8，以估价对象为 100，则容积率指数修正如下：

建筑容积率指数修正表

名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
容积率	5.26	4.81	4.2	8
修正指数	100	101	101	99

②土地剩余使用年期：根据《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 号文）修正，具体如下：

可比实例 A、B、C 土地使用年限均约为 67 年、65 年、69 年，估价对象为居住用地，居住用地法定最高使用年限为 70 年，则待估宗地剩余使用年限为 70 年，以估价对象土地剩余使用年期为 100，分为剩余 60-70 年、50-60 年、40-50 年、30-40 年、30 年以下六个等级，相差一个等级，指数向上或向下修正 1；

③权属：分为单独所有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向

上或向下修正 1；

④土地取得方式：分为出让、划拨两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 1；

⑤用益物设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 1；

⑥担保物权设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 1；

⑦租赁或占用情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 1；

⑧拖欠税费情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 1；

⑨查封情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 1。

估价对象市场价格的测算，详见比较因素调整系数表：

比较因素调整系数表

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 c
		本项目	信义君御山汇珑花园	和成·金竹家园	远洋天萃世纪雅园
房地产位置		深圳市龙岗区坂澜大道与环城北路交汇处	深圳市龙岗区石背路 5 号	深圳市龙岗区坂田街道杨美社区环城南路 46 号	深圳市龙岗区五和大道与雅园路交汇处
交易价格		待估	51,000	55,000	48,000
交易日期		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
房地产状况因素	区位状况因素	区域规划	100	100	100
		区域繁华度	100	105	105
		交通便捷度	100	105	105
		景观	100	103	100
		环境质量	100	100	100
		基础设施完备度	100	100	100
		外部配套设施完善度	100	100	98
	实物状况因素	土地面积	100	100	100
		土地形状	100	100	100
		地形	100	100	100



			地势	100	100	100	100
			地质	100	100	100	100
			土壤	100	100	100	100
			土地开发程度	100	100	100	100
		建筑物实物状况	建筑规模	100	100	100	100
			新旧程度	100	100	100	100
			设施设备	100	100	100	100
			装饰装修	100	100	100	100
			空间布局	100	100	100	100
			外观	100	100	100	100
			物业管理	100	103	103	100
	权益状况调整	规划条件（容积率）	100	101	101	99	
		土地剩余使用年期	100	100	100	100	
		权属	100	100	100	100	
		土地取得方式	100	100	100	100	
		用益物设立情况	100	100	100	100	
		担保物权设立情况	100	100	100	100	
		租赁或占用情况	100	100	100	100	
		拖欠税费情况	100	100	100	100	
	查封情况	100	100	100	100		
综合修正系数				0.85	0.87	0.93	
修正后比准价格				43,350	47,850	44,640	
权重				1/3	1/3	1/3	
比较法评估单价（取整至百位）				45,000			

故估价对象（住宅物业）平均单价为 45,000 元/平方米。

同理采用比较法可测算得出项目办公售价 25,000 元/㎡，具体案例情况如下：

办公案例情况表

序号	名称	位置	平均单价（元/㎡）
1	天安云谷产业园	深圳市龙岗区坂田街道岗头社区雪岗北路 2018 号	27,000
2	佳兆业中央广场二期	深圳市龙岗区坂雪岗大道与坂李大道交汇处东侧	25,000
3	万科万致天地	深圳市龙岗区坂田街道杨美社区东坡街 3 号	28,000

同理采用比较法可测算得出项目商业售价 55,000 元/㎡，具体案例情况如下：

商业案例情况表

序号	名称	位置	平均单价（元/㎡）
1	佳兆业上品雅园	深圳市龙岗区发达路与三号路交叉口	58,000
2	万科城-三期	深圳市龙岗区布吉镇坂雪岗工业区梅观高速与机荷高速交汇处	53,000
3	十二橡树庄园	深圳市龙岗区布龙路与坂雪岗大道交汇处	61,000

1-2、项目预期剩余开发价值

(1) 项目总开发价值

本项目在土地整备利益统筹规划设定条件下的项目总开发价值为：

类型	总建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	开发总价值 (元)
住宅	27,080	45,000	1,218,600,000
商业	1,200	55,000	66,000,000
办公	18,875	25,000	471,875,000
合计	47,155		1,756,475,000

(2) 拟回迁安置统计

根据委托方提供的委托书，本次测算 9,615.4 平方米的留用土地上仅负责承担坂田街道办物业 3,289.38 平方米物业的回迁安置补偿，按照 1:1 置换办公物业。该部分物业拟置换面积详见下：

拟回迁安置私人面积统计表

序号	权利人	分类	建筑面积 (m ²)	置换比例	置换物业面积 (m ²)
					办公
1	其它权利人	坂田街道办物业	3,289.38	1:1	3,289
合计			3,289.38		3,289

(3) 剩余开发价值

类型	安置私人后 建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
住宅	27,080	45,000	1,218,600,000
商业	1,200	55,000	66,000,000
办公	15,586	25,000	389,650,000
合计	43,866		1,674,250,000

2、拆迁费用测算

根据委托方提供的委托书等资料，本项目仅针对 9,615.4 平方米留用土地进行评估，不涉及地上建筑物的拆迁费用。

3、补缴地价的测算

根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》的规定：

宗地地价 = Σ （土地的市场价格 \times 对应建筑面积 \times 基础修正系数 \times 项目修正系数）

土地市场价格：

根据《深圳市地价测算规则》，本项目土地的市场价格按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估。其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重分别取 70% 和 30%。

剩余法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算待估宗地价格的一种方法。

标定地价系数修正法是通过收集标准宗地及标定地价相关资料，选择 3 个（含 3 个）以上可比标定地价，进行相关地价影响因素修正，测算待估宗地价格的方法。

通过上述应用分析，剩余法和标定地价系数修正法从不同角度对待估宗地进行了分析和测算，均有一定的适宜性。根据估价对象的特点和本次估价的目的，在对区域地价水平及影响因素进行分析后，采用加权算术平均值确定待估宗地的最终估价结果。根据《深圳市地价测算规则》，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重分别取 70% 和 30%。

（1）标定地价系数修正法

估价对象位于深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目范围内，根据深圳市标定地价成果“2024 年住宅标准宗地图”选取三个标准宗地案例：

比较因素条件说明表

比较因素	本项目	标准宗地编码 440300Z0701502 01	标准宗地编码 440300Z070130301	标准宗地编码 440300Z070145901
地价（元/m ² ）	待估	22,711	18,123	22,732
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
估价期日	2025/7/28	2024/1/1	2024/1/1	2024/1/1
自然条件	良好	良好	良好	良好

开发程度	六通一平, 完善	六通一平, 完善	六通一平, 完善	六通一平, 完善
形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形
面积	9615.40 m ² , 面积较小	7071.15 m ² , 面积较小	18361.91 m ² , 面积适中	28120.73 m ² , 面积适中
容积率	5.26	6.54	4.32	4.16
土地开发利用限制	无	无	无	无
临街条件	两面临路	一面临路	一面临路	两面临路

根据标定地价修正系数法对案例进行修正, 形成标定地价因数条件指数表如下:

修正因素说明表

比较因素	标定宗地	标准宗地编码 440300Z0701502 01	标准宗地编码 440300Z070130 301	标准宗地编码 440300Z070145901
宗地位置和名称	深圳市龙岗区坂田街道	深圳市龙岗区 G03503-0130 号 地块	深圳市龙岗区 G03508-0119 号 地块	深圳市龙岗区 G03503-0130 号地块
地价 (元/m ²)	待估	22, 711	18, 123	22, 732
所占权重		1/3	1/3	1/3
土地用途	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
估价期日	100	102	102	102
个别因素	自然条件	100	100	100
	开发程度	100	100	100
	形状	100	100	100
	面积	100	102	102
	容积率	100	99	102
	土地开发利用限制	100	100	100
	临街条件	100	98	100
修正后比准价格 (元/m ²)		22, 950	17, 426	21, 421
最终单价 (元/m ²)		20, 599		

根据上述测算, 可得出估价对象标定系数修正法测算所在地块住宅的楼面地价为 20, 599 元/平方米 (取整至个位)。同理可得, 估价对象标定系数修正法测算所在地块商业的楼面地价为 21, 440 元/平方米 (取整至个位); 估价对象标定系数修正法测算所在地块办公的楼面地价为 14, 075 元/平方米 (取整至个位)。

(2) 剩余法 (整体估价)

住宅物业地价测算过程具体如下:

开发价值

类型	建筑面积 (m²)	单价 (元/m²)	价值 (元)
住宅	27,080	45,000	1,218,600,000
合计			1,218,600,000

建安成本

序号	项目名称	住宅类成本		公共配套		总成本 (元)	
		单价 (元/㎡)	金额 (元)	单价 (元/㎡)	金额 (元)		
建筑面积 (㎡)		27,080		1,975			
测算时点的价格指数		1.6548		1.6527			
1	土建	2,217	99,348,169	1,100	3,590,491	102,938,660	
2	给排水	56	2,509,471	28	91,394	2,600,865	
3	强电	140	6,273,678	160	522,253	6,795,931	
4	弱电	74	3,316,087	74	241,542	3,557,629	
5	消防	57	2,554,283	50	163,204	2,717,487	
6	燃气	25	1,120,300	0	0	1,120,300	
7	电梯	130	5,825,558	0	0	5,825,558	
8	通风/空调	20	896,240	0	0	896,240	
9	玻璃幕墙	0	0	0	0	0	
10	公共装修/ 精装修	1,000	44,811,984	50	163,204	44,975,188	
11	室外配套	120	5,377,438	140	456,972	5,834,410	
12	地下室	单价(元/ ㎡)	2,450	面积 (㎡)	14,316	价格指数 1.6547	58,037,279
13	架空层	单价(元/ ㎡)	1,500	面积 (㎡)	1,405	价格指数 1.6527	3,483,065
第 1-13 项小计						238,782,612	

其他费用

专业费用+前期费用	8.0%	19,102,609
管理费用	4.0%	9,551,304
不可预见费用	3.5%	8,357,391
利息	4.55%	92,411,111
增值税		33,539,450
城建税及教育费附加	12.0%	4,024,734
印花税	0.05%	609,300
销售费用	3.00%	33,539,450
物业专项维修资金	2%	4,775,652
土地增值税:		17,775,908

成本利润	30%	267,201,914
购地税费:	3.05%	14,470,957
合计		505,359,778

楼面地价=(开发价值-建安成本-其他费用)/建筑面积=17,521 元/平方米。因此根据上述测算,可得出估价对象剩余法测算所在地块住宅的楼面地价为 17,521 元/平方米。

同理可得,估价对象剩余法测算所在地块商业的楼面地价为 22,810 元/平方米;估价对象剩余法测算所在地块办公的楼面地价为 7,313 元/平方米。

综上,结合上述标定地价系数修正法和剩余法(整体估价)两种估价方法分别取 70%和 30%加权平均测算结果,可得项目住宅、商业、办公市场地价结果如下:

物业类型	采用标定地价修正法地价(元/m ²)	采用剩余法地价(元/m ²)	土地市场价格(元/m ²)
办公	14,075	7,313	12,046
商业	21,440	22,810	21,851
住宅	20,599	17,521	19,676

补缴地价明细表如下:

建筑	建筑面积(m ²)	用地面积占比(%)	建筑物类型	建筑面积(m ²)	市场地价(元/m ²)	基础修正系数					项目修正	应补缴地价金额(元)
						建筑类型修正	土地使用年期修正	产权条件修正	地上商业楼层修正	地下空间修正		
基础建筑面积	47,155	100%	住宅	27,080	19676	1	1	1	1	1	0.02	10,656,522
			商业	1,200	21851	1	1.0889	1	1	1	0.02	571,045
			办公	18,875	12046	1	1.1064	1	1	1	0.02	5,031,205
合计	47,155	100%		47,155	-	-	-	-	-	-	-	16,258,772

因此应补缴地价及税费=16,258,772×(1+3.05%)=16,754,665(元)

4、房屋开发成本

假设项目于估价期日时建成,根据委托方提供的资料,项目规划为住宅、商业及办公。

建筑安装工程成本主要包括前期费用、主体工程、基础工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程、园林绿化、燃气等项目,根据《深圳市建筑工程价格信息》及项目的自身状况,估算其开发成本为:

建安成本费用表

序号	项目名称	住宅类成本（含公共配套）			商业及办公类成本		总成本（元）	
		单价（元/㎡）	金额（元）		单价（元/㎡）	金额（元）		
建筑面积（㎡）		30,519			20,075			
测算时点的价格指数		1.6548			1.5957			
1	土建	2,217	111,964,799		2,308	73,933,728	185,898,527	
2	给排水	56	2,828,159		40	1,281,347	4,109,506	
3	强电	140	7,070,398		200	6,406,736	13,477,134	
4	弱电	74	3,737,210		74	2,370,492	6,107,702	
5	消防	57	2,878,662		155	4,965,220	7,843,882	
6	燃气	25	1,262,571		0	0	1,262,571	
7	电梯	130	6,565,369		163	5,221,489	11,786,858	
8	通风/空调	20	1,010,057		277	8,873,329	9,883,386	
9	玻璃幕墙	0	0		208	6,663,005	6,663,005	
10	精装修	1,000	50,502,841		0	0	50,502,841	
11	公共装修		0		175	5,605,894	5,605,894	
12	室外配套	120	6,060,341		140	4,484,715	10,545,056	
13	地下室	单价（元/㎡）	2,450	面积（㎡）	24,927	价格指数	1.6313	99,625,367
14	架空层	单价（元/㎡）	1,500	面积（㎡）	2,446	价格指数	1.6527	6,063,756
第1-14项小计							419,375,485	

房屋建造成本=419,375,485（元）

5、专业费用及前期费用

前期费用包括立项、可行性研究、勘察、规划、设计、评估等费用等，目前前期费用比率一般在3%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的前期费用比率一般取房屋建造成本的4%。

专业费用包括工程监理、工程招标、工程竣工验收等，目前专业费用比率一般在3%~6%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的专业费用比率一般取房屋建造成本的4.0%。因此前期费用及专业费用合计为8.0%。

前期费用及专业费用=419,375,485×8.0%=33,550,039（元）

6、管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等。根据对深圳市同类房地产开发项目的调查，目前管理费用比率一般在 3%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的管理费用比率一般取房屋建安成本的 4%。

$$\text{管理费用} = 419,375,485 \times 4.0\% = 16,775,019 \text{ (元)}$$

7、不可预见费

不可预见费根据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度，一般取建安成本、专业费用、管理费用之和的 2%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，取建安成本的 3.5%。则：

$$\text{不可预见费} = 419,375,485 \times 3.5\% = 14,678,142 \text{ (元)}$$

8、工程建设期利息

工程建设期利息是指在房地产那开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息，应计息项目包括购地税费、总地价、补缴地价及税费、建安成本、专业费用、管理费用、不可预见费用、销售费用，其中购地税费、总地价、补缴地价及税费应采用一次性付费的计息方式；建安成本、专业费用、管理费用、不可预见费采用分期投入的模式计算利息；销售费用于建设期最后一年均匀发生，年利率按照 2025 年 06 月 20 日发布的 LPR3.5%上浮 30%。

$$\begin{aligned} \text{因此，工程建设期利息} = & (V + 3.05\%V) \times ((1+r)^3 - 1) + (\text{补缴地价及税费}) \times \\ & ((1+r)^3 - 1) + (F \times 40\%) \times ((1+r)^{2.5} - 1) + (F \times 40\%) \times ((1+r)^{1.5} - 1) + (F \times 20\% + \text{销售} \\ & \text{费用}) \times ((1+r)^{0.5} - 1) \end{aligned}$$

其中：r=贷款年利率；F=建安成本+专业费用+管理费用+不可预见费用

9、销售税金

指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产应由卖方(在此为房地产开发商)缴纳的税费，主要包括销售税收金及附加(增值税、城市维护建设税和教育附加)、印花税。根据国家及深圳市税法的相关规定，增值税税率为 9%，计税依据为销

售不动产的销售额。根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》的规定，增值税按照据实清算进行计算。城市维护建设税的税率为增值税 7%，教育费附加的税率为增值税的 5%，印花税税率为不含税计税额的 0.05%。

增值税=61,849,017（元），具体如下表：

序号	项目	计税金额（元）	税率	金额（元）	增值税（元）
1	销项金额	1,237,703,276	9%	102,195,683	61,849,017
1.1	销售收入	1,756,475,000			
1.2	扣除项目	0			
1.3	土地取得成本	518,771,724			
2	进项金额	513,683,941		40,346,666	
2.1	其中	建安、不可预见等	9%	35,839,290	
2.2		销售、间接费用等	6%	4,507,376	

城建及教育附加税=61,849,017×12%=7,421,882（元）

印花税=1,674,250,000×0.05%=837,125（元）

10、销售费用

指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费、销售人员费用或者销售代理费用等。根据调查，目前深圳市类似项目的销售代理费为预期销售收入的 0.8~2.0%，深圳市类似项目的广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费用等为预期销售收入的 0.8~3.0%：估价人员结合估价对象预期开发项目的情况，结合市场分析及估价人员经验，销售费用取预期销售收入的 3.0%（本次测算销售费用的计税基数为不含增值税的收入）。

因此，销售费用=1,674,250,000/（1+9%）×3.0%=46,080,275（元）

11、物业专项维修资金

根据《深圳市人民政府关于印发深圳市物业专项维修资金管理规定的通知》（深府规[2020]8号）规定，物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。首期归集的专项维修资金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的 2%，在办理该项目初始登记前交清。则：

物业专项维修资金=419,375,485×2%=8,387,510（元）

12、土地增值税

根据国家及深圳市税法的相关规定，本项目的土地增值税按清算进行计算，计税依据为销售不动产的销售额。则：

土地增值税（清算）			
序号	项目	计算过程	计算依据
1	销售收入	1,611,444,954	扣除增值税
2	扣除项目金额	1,408,984,645	2.1~2.4项之和
2.1	开发成本	1,077,481,260	补缴地价、专业费用、建安成本、不可预见费、物业专项维修资金、私人回迁安置价值、土地价值
2.2	开发费用	107,748,126	取(2.1)项的10%
2.3	销售税金及附加	8,259,007	
2.4	其他扣除项目	215,496,252	取(2.1)项的20%
3	增值额	202,460,309	(1)-(2)
4	增值比例	14%	(3)/(2)
5	增值税率	0%	(4)≤50%
6	速算扣除率	0%	
7	土地增值税	60,738,093	(3)×(5)-(2)×(6)

土地增值税（清算）=60,738,093（元）

13、确定开发商合理利润

根据对深圳市的房地产市场情况进行调查分析，目前深圳市房地产市场价格居于中高位，考虑区域房地产实际市场情况，结合估价对象的规模和开发周期，根据《建设项目经济评价方法与参数》，项目开发利润一般为25%-35%，本项目确定客观成本利润率为30%。

开发利润=房地产开发成本×成本利润率

=（补缴地价及税费+建安成本+专业费用+管理费用+不可预见费用+利息+销售费用+购地税费+总地价）×30%

14、购地税费

为购买土地时买方应负担的税费，包括契税3%、印花税0.05%，共计3.05%，则：

购地税费=3.05%×V

15、地价测算

毛地总地价=开发价值-补缴地价及税费-建造成本-专业费用-管理费用-不可预见费-利息-销售税金-销售费用-物业专项维修资金-土地增值税-开发利润-购地税费=502,512,952 元

(三) 待估宗地在设定规划条件下的土地使用权市场价值的测算

待估宗地在设定规划条件下的土地使用权市场价值=毛地价值

=502,512,952 (元)

待估对象在设定规划条件下的土地使用权评估单价=待估宗地在设定规划条件下的土地使用权市场价值/土地面积

=502,512,952/9,615.4

=52,261 (元/平方米) (取整)

待估宗地在设定规划条件下的土地使用权市场价值=土地地面单价×留用土地面积

=52,261×9,615.4

=502,510,419 (元)

待估宗地在设定规划条件下的土地使用权市场价值:

待估宗地土地的面积: 9,615.4 平方米

地面单价: 52,261 元/平方米 (取整)

土地使用权市场价值: 人民币 502,510,419 元

大写: 人民币伍亿零贰佰伍拾壹万零肆佰壹拾玖元整

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。



附 件

附件一：项目位置图

附件二：宗地现状照片

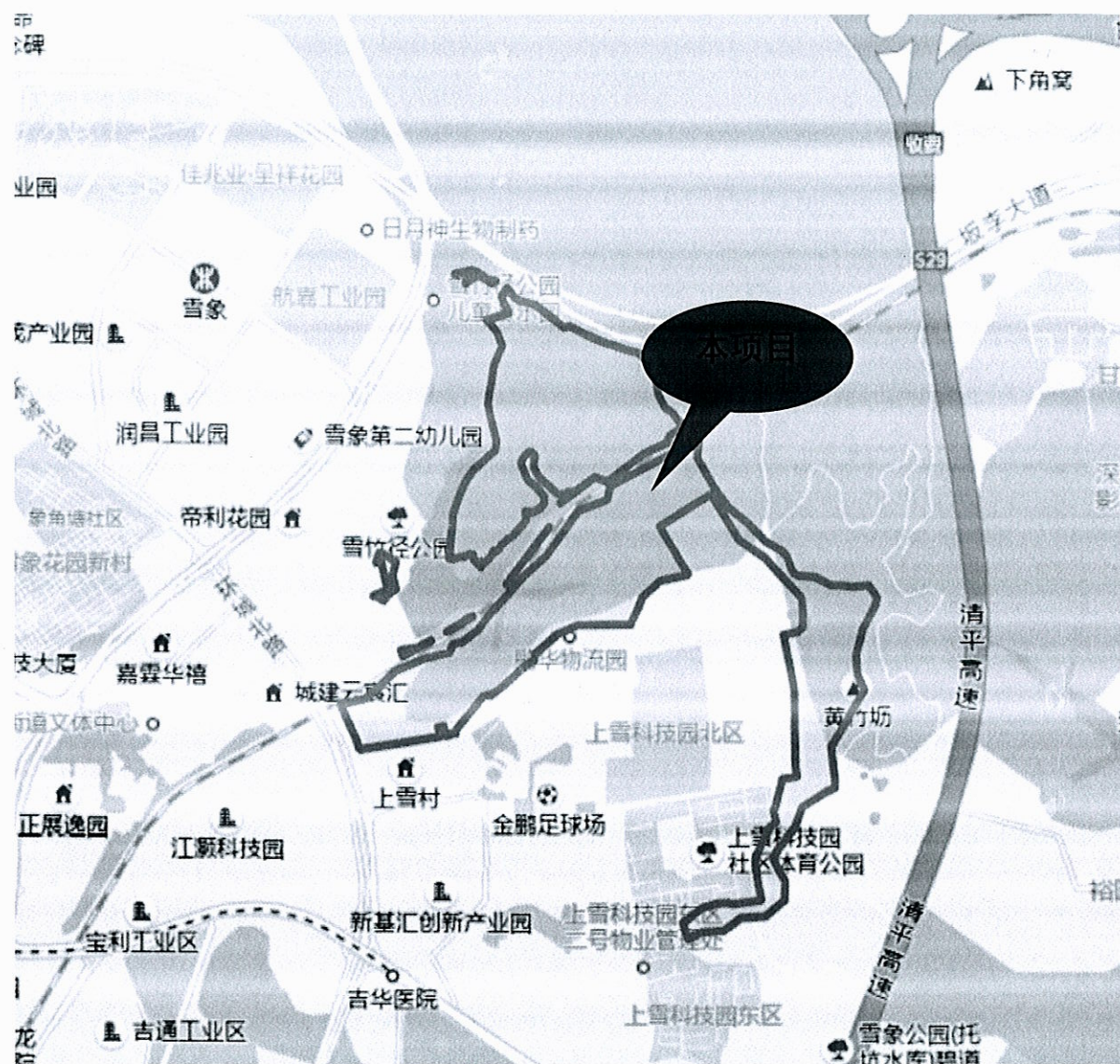
附件三：委托书（复印件）

附件四：评估公司《营业执照》（复印件）

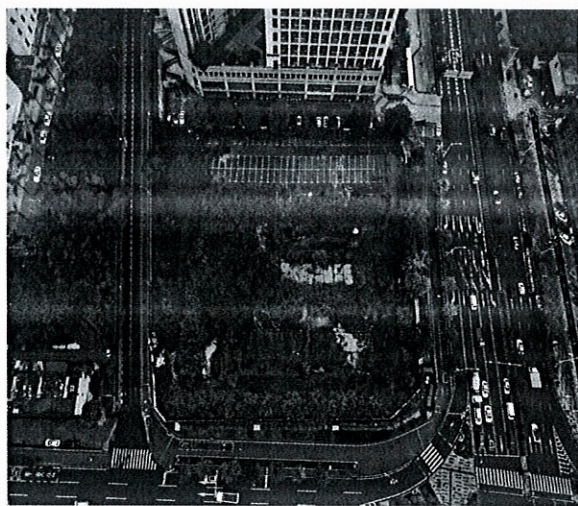
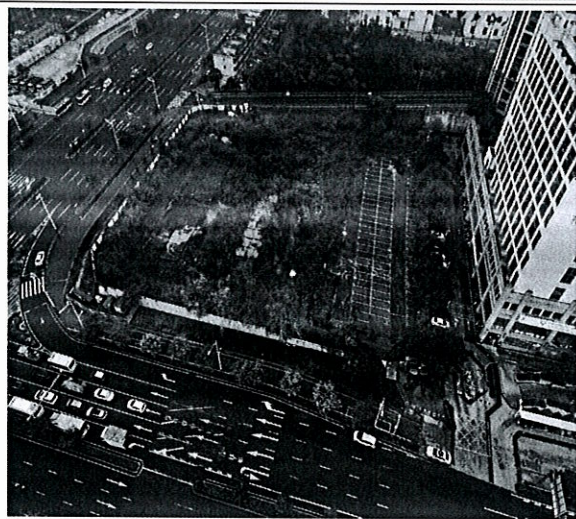
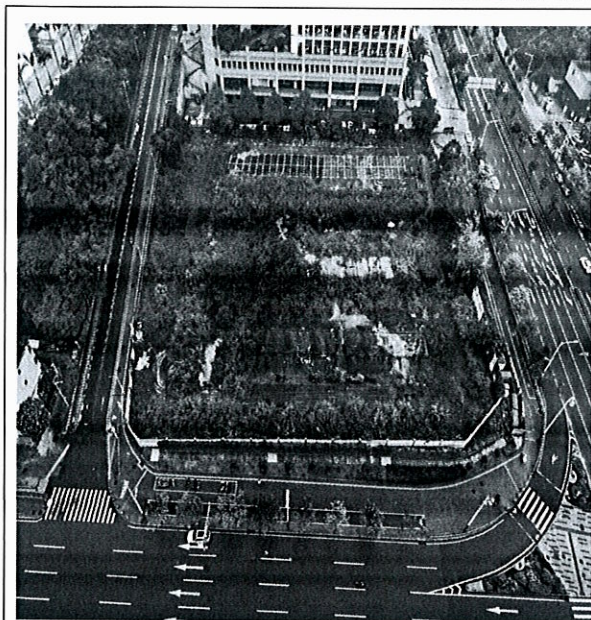
附件五：《土地估价机构资格证书》（复印件）

附件六：《中国注册土地估价师资格证书》（复印件）

项目位置图



宗地现状照片



委 托 书

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司：

现委托贵公司对深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目进行经济可行性研究分析、对项目涉及我司拥有的留用土地进行价值评估，项目位于深圳市龙岗区坂田街道，项目用地紧邻坂澜大道与坂李大道，项目留用土地位于坂澜大道与环城北路交汇处，东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路，估价时点确定为 2025 年 07 月 28 日，估价目的是为委托方实施深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据，并出具相应的经济可行性研究分析报告、留用土地价值报告。本项目评估基础数据如下：

1、项目规划指标

项目规划功能主要为二类居住用地+商业用地，按照法定图则规划功能进行申报，拟整备方向为住宅、商业及办公，规划指标如下：

项目规划指标

项目实施范围		466, 207. 71	m²
留用土地面积		9, 615. 4	m²
容积率		5. 26	
计容积率建筑面积		50, 594	m²
其中	住宅	27, 080	m²
	商业	1, 200	m²
	办公	18, 875	m²
	公共配套	3, 439	m²
不计容地上核增建筑面积（架空层）		2, 446	m²
不计容建筑面积（地下室）		24, 927	m²

备注：项目最终规划指标以政府相关部门批复为准。

2、项目留用土地情况

本土地整备利益统筹项目范围用地面积为 466, 207. 71 平方米，

项目实际留用土地面积为 9,615.4 平方米。土地全部为深圳市下雪股份合作公司所有，土地现状用途主要为工业用地。

3、项目范围内建筑物情况

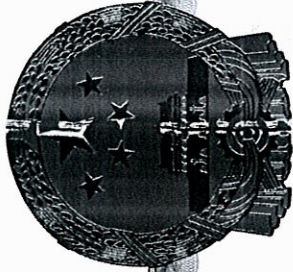
本次仅针对 9,615.4 平方米留用土地进行评估，本次测算 9,615.4 平方米的留用土地上仅负责承担坂田街道办物业 3,289.38 平方米物业的回迁安置补偿，按照 1:1 置换办公物业。

上述数据作为本次评估依据，请贵司参考。

深圳市下雪股份合作公司

2025 年 07 月 28 日





营业执照

统一社会信用代码
91440300279430242J



名称 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 彭结

成立日期 1997年08月08日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦3001、3002、3003

- 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

2022年03月25日



土地估价机构信用等级证书

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



土地估价备案信息查询：

等 级：二级

证书编号：B202544159

有效期：2025年1月1日至2025年12月31日

机构名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有
限公司

统一社会信用代码：91440300279430242J

法定代表人：彭结
(执行事务合伙人)

住 所：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大
道6007号安徽大厦3001、3002、3003



发证单位：二〇二四年十二月十七日

附记

估价师信息			备案日期：2024 年 9 月 30 日		
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
彭结	土地估价专业人员	0078	温国焱	土地估价专业人员	0087
刘博	土地估价专业人员	0045	邱艳凤	土地估价专业人员	0023
蔡舜琴	土地估价专业人员	0146	李焕清	土地估价专业人员	0382
王秀丽	土地估价专业人员	0092	郑雪	土地估价专业人员	0030
李祖朋	土地估价专业人员	0071	孙建	土地估价专业人员	0067
张恒	土地估价专业人员	0074	张燕	土地估价专业人员	0090
谢正鹏	土地估价专业人员	0045	占的莲	土地估价专业人员	0003
变更前信息			备案日期：2024 年 8 月 27 日		
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
彭结	土地估价专业人员	0078	温国焱	土地估价专业人员	0087
刘博	土地估价专业人员	0045	邱艳凤	土地估价专业人员	0023
蔡舜琴	土地估价专业人员	0146	李焕清	土地估价专业人员	0382
王秀丽	土地估价专业人员	0092	郑雪	土地估价专业人员	0030
李祖朋	土地估价专业人员	0071	孙建	土地估价专业人员	

全国土地估价
监管系统
备案号2019440553-010
2024.9.30

广东省自然资源厅

粤土估备字〔2019〕0553号

关于深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司备案情况的函

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年12月14日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

备案编号：2019440553

法定代表人（执行事务合伙人）：彭结

评估师：敖飞平（土地估价师 证书尾号：0051），彭结（土地估价师 证书尾号：0078），吴荣碧（土地估价师 证书尾号：0226），方维政（土地估价师 证书尾号：0158），陈安勇（土地估价师 证书尾号：0034），温国焱（土地估价师 证书尾号：0087），刘博（土地估价师 证书尾号：0045），邱艳凤（土地估价师 证书尾号：0023），蔡舜琴（土地估价师 证书尾号：0146），刘国勇（房地产估价师 证书尾号：3243），李丽（房地产估价师 证

书尾号：5084），李焕清（土地估价师 证书尾号：0382），周金喜（土地估价师 证书尾号：0087），李泽鹏（土地估价师 证书尾号：0177）。

原函（粤土估备字〔2019〕0071号）作废。



持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。

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



2012440045

姓名: 刘博
Full Name

性别: 男
Sex

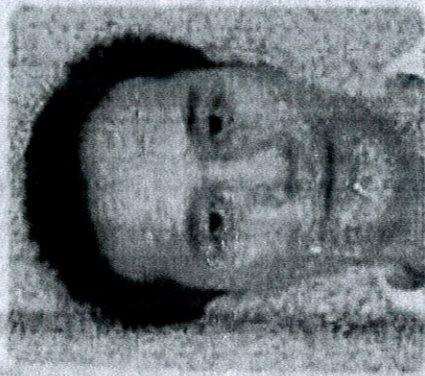
身份证号码: 362402198004241018
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2013 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2033 年 2 月 28 日
Date of Expiry

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



持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

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



编号 2012440087

姓名: 温国焱

Full Name

性 别: 男

Sex



身份证号码: 441402198409010735

ID. No.

持证人签名:
Signature of the bearer

2013 年 3 月 1 日
Date of Issue

2033 年 2 月 28 日
Date of Expiry

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