

房地产估价报告

估价报告编号：深一统评字[2025]第 BTXX-08049 号

估价项目名称：权利人深圳市下雪股份合作公司拥有的位于深圳市
龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目范围内
置换后物业价值估价报告

估价委托人：深圳市下雪股份合作公司

房地产估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

注册房地产估价师：刘 博（注册号：4420120150）

温国焱（注册号：4420160018）

估价报告出具日期：二〇二五年八月八日

致估价委托人函

深圳市下雪股份合作公司：

承蒙委托，我公司对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，深圳市下雪股份合作公司拥有的置换后物业价值进行评估，估价人员根据相关估价规范，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过现场勘查，市场调查研究，认真分析现有资料，并结合估价经验及对影响房地产价值因素进行分析，同时在合理的假设条件下形成了以下估价报告及结果，具体内容如下：

一、估价目的：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而评估置换后物业市场价值。

二、估价对象：深圳市下雪股份合作公司所拥有的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置换后物业。

三、估价价值时点：结合本次估价目的及委托需求，以2025年07月28日为估价价值时点。

四、估价价值类型：本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的市场价值。

五、估价方法：估价对象物业采用比较法进行评估。

六、估价结果：总价值为¥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；详见《估价结果明细表》。

法定代表人：



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





估价结果明细表

序号	权利人	补偿类型	置换物业类型	面积（㎡）	单价（元/㎡）	评估总价（元）
1	深圳市下雪股份合作公司	物业补偿价值	商业	1,200	55,000	66,000,000
2			办公	15,586	25,000	389,650,000
3		货币补偿价值	/	/	/	46,860,419
合计				16,786	/	502,510,419

特别提示:

- 1、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准,本公司对其权属不作认定,对由此引起的后果不承担任何责任。
- 2、因未确定置换后物业的分配楼层,本次深圳市下雪股份合作公司可获得的置换商业及办公物业的单价为毛坯状况下的平均单价。
- 3、根据委托方提供的资料,深圳市下雪股份合作公司拥有的 9,615.4 平方米留用土地价值按照分配物业及货币补偿相结合的方式,应取得不低于 16,786 平方米的物业(其中商业不低于 1,200 平方米、办公不低于 15,586 平方米)及不低于 46,860,419 元的货币补偿。



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价的假设	2
二、估价的限制条件	3
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	9
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、估价对象描述与分析	10
二、市场背景分析	12
三、估价方法适用性分析	21
四、估价测算过程	22
五、估价结果确定	30
附 件	31
估价对象位置图	
委托书复印件	
房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
注册房地产估价师资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、参与本次评估的注册房地产估价师均具备一定的专业能力，并将严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。
- 2、注册房地产估价师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。
- 3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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。
- 5、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设

我们评估的是现时市场价值，即该房地产于价值时点，在公开市场上可以实现的合理销售的最佳价格。估价假设：

一般假设：

- 1、委托方提供的资料属实。
- 2、估价对象合法、持续使用。
- 3、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得抵押的房地产。
- 4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、估价对象之用途等参照委托方提供的资料所记载数据，均认为数据资料真实可靠，是可信和准确的。

未定事项假设：

本次评估估价对象尚未建成，本次评估估价对象土地用途、容积率等相关资料均以委托方提供的资料为准。

设定估价对象商业物业为一层临街商业，设定与估价对象处于同一供求范围内的商业物业标准：外墙为玻璃幕墙、内部为毛坯、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、水电安装齐全、配备电梯及消防等基本设备；办公物业标准：外墙为玻璃幕墙、内部毛坯、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、简易天花吊顶、基本水电安装齐全、消防设施齐全。本次估价对象结构、用途等相关资料均以委托方提供的资料为准。

背离事实假设：

截至价值时点，估价对象尚未建成，本次评估依据委托方提供的相关资料及该片区估价时点近期销售的类似物业的平均水平进行设定。

依据不足假设：

截至价值时点，估价对象尚未建成，委托方无法提供有关估价对象相关有力权属证明材

料，我司估价人员也对其进行了调查，但无法确认其真实准确性，本次评估，仅以委托方提供的相关资料为依据。

不相一致假设：

截至价值时点，估价对象尚未建成，本次评估价值仅在满足估价对象设定条件下有效，如实际建成后物业与设定不一致，需重新进行评估。

二、估价的限制条件

- 1、本估价报告及结果仅供委托方在本次评估目的下使用，不得用作其他用途。
- 2、本估价结果是依据上述假设条件进行测算，若实际情况与之不符，估价结果应相应调整或重新估价。
- 3、本报告所披露估价对象的权属仅以委托方所提供的资料为准，即权利人是深圳市下雪股份合作公司。本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 4、所有该报告中所展示的地图仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。
- 5、未经本估价机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 6、本报告估价并未考虑该房地产所抵押、担保等可能影响其价值的因素限制。
- 7、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
- 8、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。
- 9、本估价报告有效期为一年（2025年08月08日至2026年08月07日），如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。
- 10、报告中所使用的货币为人民币。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市下雪股份合作公司

住所：深圳市龙岗区布吉雪象居委下雪 11 号下雪办公楼二、三楼（仅作办公住所）

法定代表人：张荣辉

二、房地产估价机构

名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

法定代表人：彭结

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

统一社会信用代码：91440300279430242J

备案等级：壹级

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹 0200011

三、估价目的

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而评估置换后物业市场价值。

四、估价对象

根据委托方提供的相关资料，本次评估估价对象为深圳市下雪股份合作公司拥有的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置换后物业，具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象为深圳市下雪股份合作公司拥有的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置换后物业，根据委托方提供的资料，深圳市下雪股份合作公司拥有的 9,615.4 平方米留用土地价值按照分配物业及货币补偿相结合的方式，应取得不低于 16,786 平方米的物业（其中商业不低于 1,200 平方米、办公不低于 15,586 平方米）及不低于

46,860,419 元的货币补偿。

置换后物业及货币描述明细表

序号	权利人	补偿类型	置换物业类型	面积（m²）/金额（元）
1	深圳市下雪股份合作公司	物业补偿价值	商业	1,200
2			办公	15,586
3		货币补偿价值	/	46,860,419
合计				16,786

2、估价对象土地状况

根据委托方提供的委托书等相关资料，估价对象所在位置土地地处平原，地势平坦，土地开发程度为六通，土地形状较规则，所在区域为深圳市龙岗区坂田街道，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。

土地实物状况			
土地平整程度	六通	形状	较规则
地形地势	地处平原，地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
使用年限	规划二类居住用地+商业用地，设定为 70 年		
四至	东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路		
基础设施	通路、通电、通讯、通给水、通排水、通燃气		

3、估价对象房屋状况

由于估价对象尚未建成，因此设定估价对象商业及办公物业房屋状况情况具体如下表：

房屋实物状况			
物业名称	置换后商业及办公物业	规 模	适中
房屋用途	商业为一层临街商业，办公物业位于商业之上	竣工日期	——
现 状	——	建筑结构	钢筋混凝土结构
朝 向	——	层 高	层高为 4.2-4.5 米
设施设备	基本设施	空间布局	规则多边形
新旧程度	全新	维护状况	——

装 修 装 饰	外墙	玻璃幕墙		
	内墙	毛坯		
	天花	毛坯		
	地面	水泥地面		
	门窗	——		
	卫生间	毛坯		
	水电	——		
	消防设施	消防栓及自动喷淋系统		
物业管理公司		——	物业费	——
开发商		——	电梯	——
停车场		地下停车场	停车位	——

4、估价对象权益状况

根据委托方提供的《委托书》等相关资料，估价对象所在区域为深圳市龙岗区坂田街道，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，估价对象于价值时点尚未建成，未办理产权登记、无他项权利状况。

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方的需求，本次估价以 2025 年 07 月 28 日作为价值时点。

六、价值类型

本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的市场价值。

市场价值，即估价结果为价值时点时的公开市场的客观合理价格。

七、估价原则

1. 独立客观公正原则。站在中立的立场上，事实求是、公平正直的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。
2. 合法原则。估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
3. 最高最佳利用原则。在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。



4. 替代原则。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。

5. 价值时点原则。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。

八、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) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日，2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修改，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）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（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）；

(5) 《深圳市城市规划条例》（深圳市第三届人民代表大会常务委员会公告第十六号公布，2001 年 3 月 22 日实施）；

(6) 《深圳市城市规划标准与准则》（2021 年修订版）。

2. 相关技术规范和标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(4) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

(5) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

3. 委托方提供的资料

(1) 《委托书》复印件

(2) 委托方提供的与估价对象相关的其它资料信息

4. 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

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的房地产价值估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产价值评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：

1、估价对象在临近区域中同类型物业的交易频繁，市场活跃，案例较多，适宜选取比较法。

2、目前深圳市普遍房价过高，房地产泡沫较为严重，租售比严重失调，不适宜选取收益法。

3、目前深圳市房地产大部分开发商的定价策略采取以市场竞争为主的比较法。这种策略受房地产政策及房价走势影响较大，房地产价格经常频繁的变动。因此难以确定投资利润率，故不适宜采用成本法。

4、项目不符合使用假设开发法的条件，故也无法适用假设开发法。

综上所述，对于置换物业，本次估价只采用比较法进行评估。

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

十、估价结果

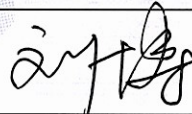

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点以 2025 年 07 月 28 日的评估总价值为¥502,510,419 元，大写人民币伍亿零贰佰伍拾壹万零肆佰壹拾玖元整；详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			比较法	
物业补偿价值	商业	总价（元）	66,000,000	66,000,000
		单价（元/平方米）	55,000	55,000
	办公	总价（元）	389,650,000	389,650,000
		单价（元/平方米）	25,000	25,000
货币补偿价值	/	/	根据委托方提供的委托书资料	46,860,419
评估价值		总价（元）	502,510,419	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 博	4420120150		2025年8月6日
温国焱	4420160018		2025年8月8日

十二、实地查勘期

2025 年 07 月 28 日

十三、估价作业期

2025 年 07 月 28 日至 2025 年 08 月 08 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

（一）估价对象区位状况

1、地理位置——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。

2、交通便捷度——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，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、商服繁华度——项目所处区域社区中高端商业和集中商业配套较好，低端商业氛围较浓厚，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。

4、公共配套设施——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，项目附近有：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、深圳筋杜鹃幼儿园、深圳市人民医院、中国银行、中国邮政储蓄银行等。

5、基础设施状况——估价对象所在区域市政基础设施条件达到“六通”条件（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

6、周边环境状况：

（1）自然环境：估价对象位于深圳市龙岗区坂田街道，自然环境较好；

（2）教育环境：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、深圳筋杜鹃幼儿园等，教育环境较好；

7、区位状况描述——位于深圳市龙岗区坂田街道，地理位置较好。随着深圳市加大对二线区域的市政投资力度加大，街道区域内公共服务设施得到不断完善。

因此，估价对象所在区域区位状况较好。

（二）估价对象实物状况

1、估价对象土地状况

开发程度为六通，土地形状较规则，所在区域为深圳市龙岗区坂田街道，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。

土地实物状况			
土地平整程度	六通	形状	较规则
地形地势	地处平原，地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
使用年限	规划二类居住用地+商业用地，设定为 70 年		
四至	东临雪石路、南临嘉霖华禧、西临坂澜大道、北临环城北路		
基础设施	通路、通电、通讯、通给水、通排水、通燃气		

2、估价对象房屋状况

由于估价对象尚未建成，因此设定估价对象商业及办公物业房屋状况情况具体如下表：

房屋实物状况			
物业名称	置换后商业及办公物业	规 模	适中
房屋用途	商业为一层临街商业，办公物业位于商业之上	竣工日期	——
现 状	——	建筑结构	钢筋混凝土结构
朝 向	——	层 高	层高为 4.2-4.5 米
设施设备	基本设施	空间布局	规则多边形
新旧程度	全新	维护状况	——
装修装饰	外墙	玻璃幕墙	
	内墙	毛坯	
	天花	毛坯	
	地面	水泥地面	
	门窗	——	
	卫生间	毛坯	
	水电	——	
	消防设施	消防栓及自动喷淋系统	
物业管理公司	——	物业费	——
开发商	——	电梯	——
停车场	地下停车场	停车位	——

（三）估价对象权益状况

根据委托方提供的《委托书》等相关资料，估价对象所在区域为深圳市龙岗区坂田街道，

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，估价对象于价值时点尚未建成，未办理产权登记、无他项权利状况。

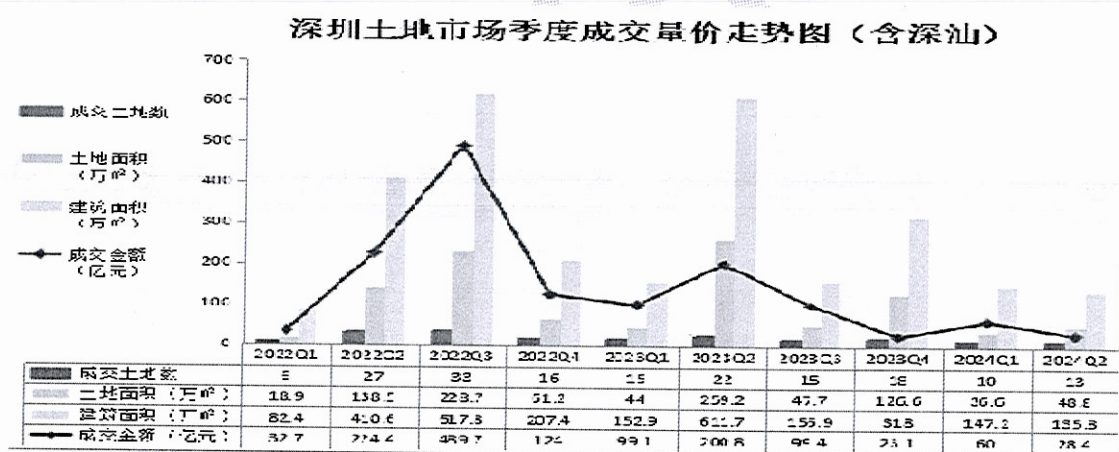
二、市场背景分析

第一部分 土地市场

1. 上半年土地成交量环比同比均大幅下跌

2024年上半年全市共有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%。

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。



2. 小结

2024年上半年全市共有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%。

从居住用地看，2024年上半年仅有1宗居住用地成交。相比之下，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。说明居住用地供应有实质性的减少。

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。目前江苏常州已发布通知：原则上不再新增供应普通商品住宅用地。2024年上半年深圳居住用地供应大幅下降，应该与新房住宅去化周期持续攀升有关（2024年6月末一手住宅去化周期已达22.1个月，同比上涨了7.1个月）。地产市场仍处于调整期，受房价下行去化放缓的影响，房企的拿地意愿仍呈现低迷状况，供求两个方面均持谨慎态度，预计下半年居住用地供应量仍将大幅下降。

第二部分 住宅市场

1. 新房预售

全市新房住宅供应放缓

2024年上半年全市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256.4万平方米，环比下跌38.3%，同比下跌16.7%。

深圳市2024年上半年各区住宅预售情况

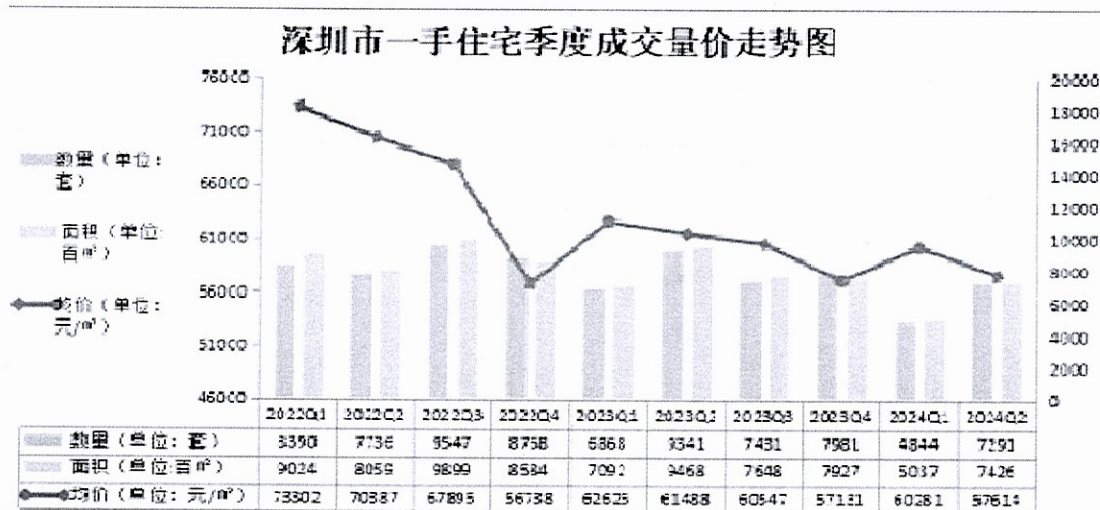
区域	预售面积 (m²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	63397.54	215.50%	/	520	198.10%	/
福田	73002.92	-43.80%	-42.40%	591	-21.90%	-34.40%
南山	409802.99	-29.70%	27.40%	3949	-6.50%	35.30%
盐田	7510.65	21.60%	-11.50%	63	-24.10%	-29.20%
宝安	502602.44	-30.60%	-41.30%	5387	-34.70%	-44.70%
龙岗	436055.17	36.00%	4.40%	4617	45.20%	2.90%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	469387.11	-37.90%	-7.70%	4930	-36.60%	1.50%
光明	382629.66	-37.10%	-13.30%	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%	25644	-39.20%	-17.40%

数据来源：深圳市住房和建设局

2. 新房住宅成交

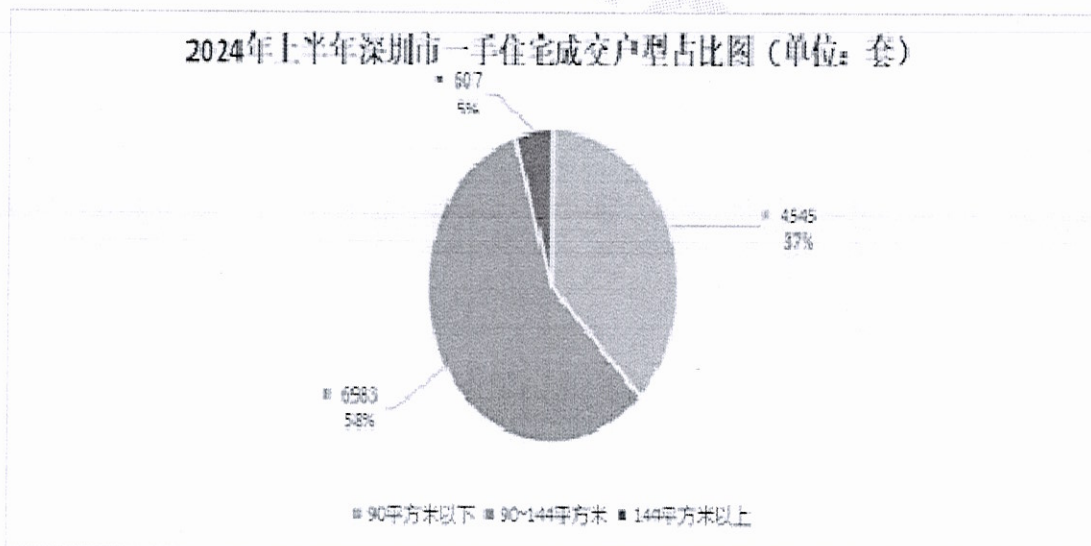
一手住宅市场去化压力持续上升

2024年上半年全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。

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。



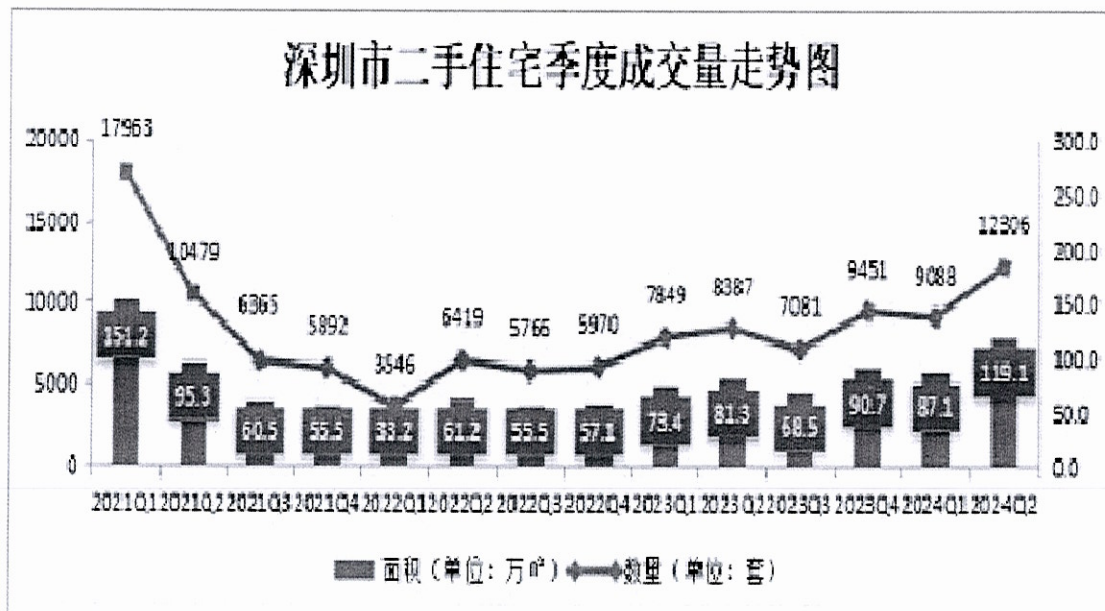
从去化周期上看，2022年开始深圳市一手住宅去化周期一路呈上涨趋势，至2024年6月末一手住宅去化周期升至22.1个月的水平，说明在供求趋势不变的情况下，大概22个月深圳的一手住宅才能卖光，而这个指标还在延续上升趋势。说明深圳市一手住宅的供求关系已有转向供过于求的趋势。

3. 二手住宅成交

回暖，二手住宅成交量涨价跌

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。



4. 小结

2024 年上半年深圳市楼市利好政策频出，二手住宅成交量回暖态势才得以延续，但一手住宅成交热度仍持续下降。当前一手住宅去化周期已经达到 22.1 个月，从指标上看已经超过 12 至 18 个月的理想区间，一手住宅已有供过于求的迹象，这也将导致居住用地供应量继续下降。

第三部分 商业市场

1. 新房预售

商业用房预售量面积同比下跌 35.5%

2024 年上半年全市 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

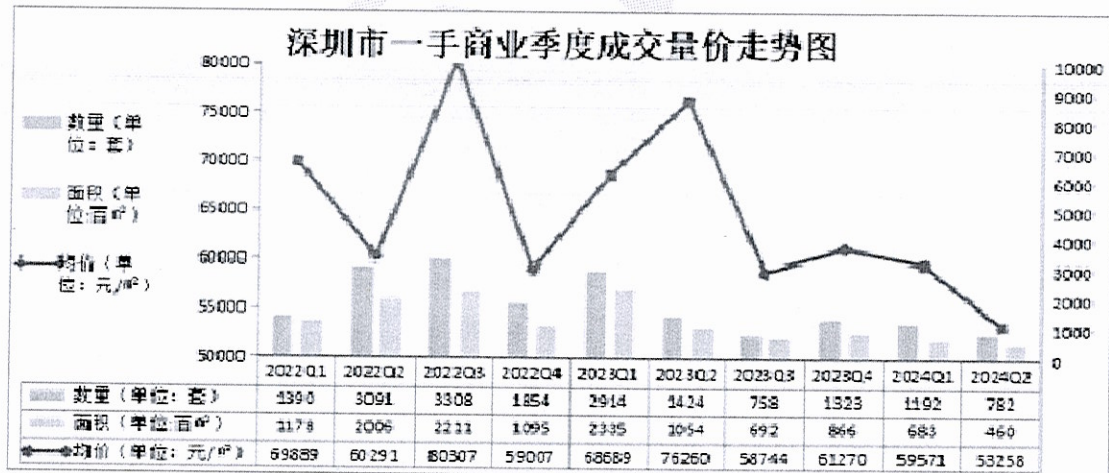
区域	预售面积 (㎡)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	9573.13	143.90%	310.20%	53	20.80%	81.30%
福田	44081.42	2405.30%	905.10%	665	3226.90%	1210.50%
南山	17811.48	-93.50%	-31.50%	192	-95.00%	-35.80%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	6158.58	92.00%	72.10%	101	91.60%	61.80%
龙岗	9720.49	-56.20%	-36.30%	51	-65.10%	-87.80%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	10534.44	-56.40%	-53.60%	39	-73.90%	-93.40%
光明	4972.27	89.10%	79.50%	91	83.70%	45.20%
坪山	15795.96	77.00%	91.40%	348	110.90%	141.70%
全市	120844.27	-73.80%	-35.50%	1790	-73.80%	-22.80%

数据来源：深圳市住房和建设局

2. 新房成交

一手商业用房成交面积同比下跌 66.3%

2024 年上半年全市一手商业(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%。



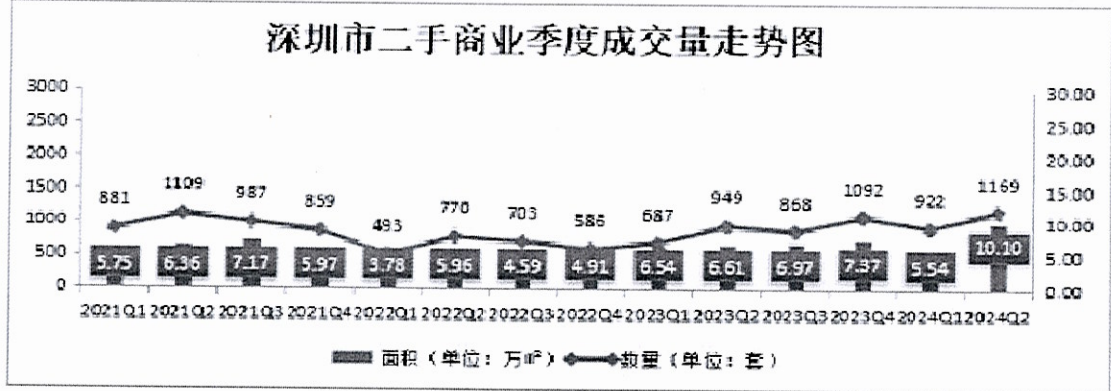
从各区域看,仅龙岗、坪山成交套数同比环比均有所上涨,其他区域成交量在同比或环比上均有不同程度下跌。

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。

3. 二手房成交

二手商业成交量环比小幅上涨

2024年上半年全市二手商业用房(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%。



4. 小结

2024 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, 二手商业成交量延续上涨态势, 市场走势稳定。

第四部分 办公市场

1. 新房预售

办公用房供应面积环比大幅下降

2024年上半年全市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

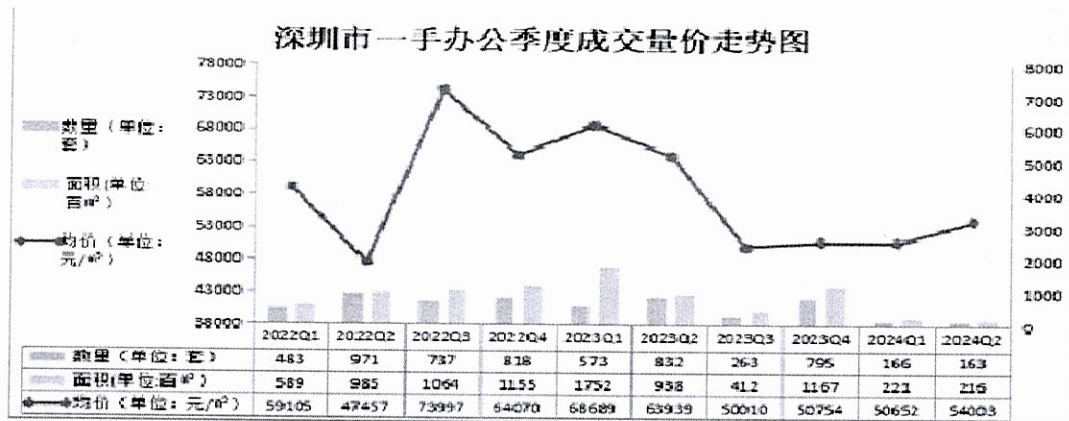
区域	预售面积 (㎡)	同比	同比	预售套数	同比	同比
罗湖	204309.99	161.00%	549.50%	1068	233.80%	130.20%
福田	0	/	/	0	/	/
南山	10835.8	-91.70%	-44.60%	16	-98.80%	-80.50%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	0	/	/	0	/	/
龙岗	0	/	/	0	/	/
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	15506.45	-49.30%	/	61	-52.80%	/
光明	0	/	/	0	/	/
坪山	15791.71	/	/	48	/	/
全市	246443.95	-22.20%	72.80%	1193	-50.70%	3.50%

数据来源: 深圳市住房和城乡建设局

2. 新房成交

一手办公用房成交量环比大幅下跌

2024 年上半年全市一手办公成交 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%。



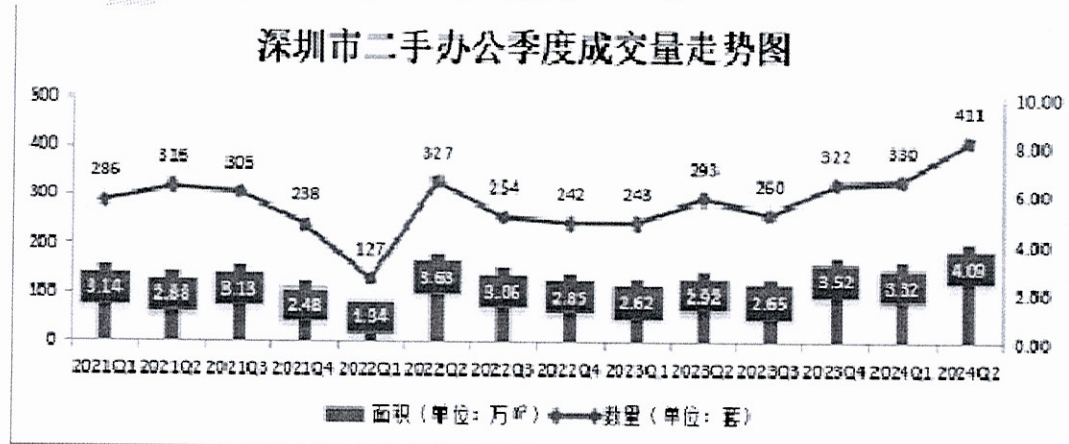
从各区域看，仅南山区成交套数环比上涨，其他区域均有不同程度的下跌。

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。

3. 二手办公

二手办公用房成交套数同比上涨 38.2%

2024 年上半年全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%。

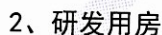




当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金持续处于低位。从 2024 年的数据来看，尽管一手写字楼供应量环比继续下跌，但一手写字楼成交量下滑幅度更大，导致深圳一手写字楼去化周期骤然上涨。深圳写字楼供求问题不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

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 1-6 月土地供应中，工业用地占比 87%，占比较大，因此工业用房短期内供过于求是必然的局面。据国策易评数据库数据显示，深圳普通生产厂房分布于各区，租金较稳定。



据国策易评数据库的数据显示，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。

据国策易评数据库数据显示，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 40-100 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 25,000-17,000 元/平方米，原关外的售价多数处于 10,000-20,000 元/平方米。

3、小结

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。

第六部分 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，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

利好政策频出，仅仅稳住行情

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“买房市场”，买方议价空间或将继续增大。

3. 商业市场

商圈热度两极分化

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

小面积办公需求有所增长

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。

5. 工业市场

工业市场方面，由于近年来工业用地大量供应，工业用房短期内供过于求，产业研发用房空置率较高，部分已转型为其他用途，租金和售价受市场影响持续调整。

三、估价对象最高最佳利用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，经过充分论证，根据估价目的以及估价对象的规划用途等，考虑到在法律上允许、技术上可行、经济上可行、价值最大化的前提下，确定在合法原则的前提下，估价对象按其规划用途可达到最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的房地产价值估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产价值评估技术规程，根据当

地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：

- 1、估价对象在临近区域中同类型物业的交易频繁，市场活跃，案例较多，适宜选取比较法。
- 2、目前深圳市普遍房价过高，房地产泡沫较为严重，租售比严重失调，不适宜选取收益法。
- 3、目前深圳市房地产大部分开发商的定价策略采取以市场竞争为主的比较法。这种策略受房地产政策及房价走势影响较大，房地产价格经常频繁的变动。因此难以确定投资利润率，故不适宜采用成本法。
- 4、项目不符合使用假设开发法的条件，故也无法适用假设开发法。

综上所述，对于置换物业，本次估价只采用比较法进行评估。

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

五、估价测算过程

置换后物业价值的测算（本次以商业物业为例）

截至价值时点，估价对象尚未建成，本次评估假设估价对象建成后状况与委托方提供的资料一致，置换后物业的实物状况仅依据委托方提供的资料及该片区估价时点近期开盘销售的类似物业的平均水平进行设定。

估价对象之置换后商业物业市场价值的测算过程

本次商业物业为一层临街商业，设定与估价对象处于同一供求范围内的商业物业标准：外墙为玻璃幕墙、内部为毛坯、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、水电安装齐全、配备电梯及消防等基本设备。

1、选择交易实例并建立比较因素条件说明表：

经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，

仔细筛选，确定三个周边成交案例作为比较交易案例。然后对住宅的可比实例进行对比修正
可得到商业市场价格。

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
		本项目第一层临建 商铺	佳兆业上品雅园第 一层商铺	万科城-三期第一 层商铺	十二橡树庄园第一层 商铺
房地产位置		深圳市龙岗区坂澜 大道与环城北路交 汇处	深圳市龙岗区发达 路与三号路交叉口	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	深圳市龙岗区布龙路 与坂雪岗大道交汇处
交易价格		待估	58,000	53,000	61,000
交易日期		2025 年 7 月	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	附近有为鲜生活超 市、鲜鲜购生活超 市、美家福购物广 场、华润万家便利 超市、新东佳百货、 鑫华盛百货、坂田 文化广场、嘉业广 场、维也纳国际酒 店等，区域繁华度 一般	附近有壹购汇超 市、永盛生活超市、 万和商场、优鲜购 生活超市、家家乐 百货、福兴百货、 深圳华创里购物中 心、维也纳国际酒 店、金逸影城等， 区域繁华度一般	附近有盒马鲜生、华 润万家、乐汇购生 活超市、万家百汇购 物广场、家和购精品 超市、万乐福百货商 场、惠好百货、海达 和成购物广场、万科 广场、五和伍城市广 场、湾畔 Mall 购物 中心、春夏秋冬酒店 、博亚影城等，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 982 路、584 路、高峰专线 125 路、高峰专线 126 号、高峰专线 129 路、高峰专线 130 路等公交线路经过， 临近地铁杨美站， 交通较便捷	附近有 321 路、328 路、334 路、339 路、E27 路、M137 路、M198 路、M309 路、M383 路、M567 路、M578 路、高峰 专线 221 号等公交 线路经过，临近地 铁贝尔路、华为站， 交通便捷	附近有 982 路、B686 路、M271 路、M288 路、M363 路、M385 路、M453 路、M461 路 A 线、M461 路 B 线、M505 路等公交 线路经过，临近地 铁五和、坂田站， 交通便捷
	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	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	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	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

实物状况因素			生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量好	好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量好	好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量好	生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量好
		人流量	住宅底商, 周边住宅数量较多, 人流量较大	住宅底商, 周边住宅数量较多, 人流量较大	住宅底商, 周边住宅数量较多, 人流量较大	住宅底商, 周边住宅数量多, 人流量大
		基础设施完备度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气), 基础设施完备	宗地外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气), 基础设施完备	宗地外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气), 基础设施完备	宗地外“六通”(通上水、通下水、通路、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: 深圳实验学校、深圳科学高中、深圳市宏扬学校、上品雅园幼儿园、杨美第三幼儿园、金色半山幼儿园、香港中文大学(深圳)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: 深圳市龙岗区外国语学校(集团)云和学校、深圳市龙岗区万科城实验学校小学部、深圳市龙岗区雪象学校、梅沙第一幼儿园、辉台幼儿园、君御山居幼儿园、深圳远东妇产医院(龙岗妇产医院)、招商银行、中国银行等, 外部配套设施完善	附近有: 坂田实验学校、坂田小学、枫田实验学校、深圳市龙岗区坂田街道十二橡树幼儿园、蓓蕾幼儿园、深圳东方之子幼儿园、深圳坂田医院、中国邮政储蓄银行、平安银行等, 外部配套设施完善
		楼层	首层	首层	首层	首层
	土地实物状况	土地面积	较小	较小	适中	较大
		土地形状	规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形
		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	商业规模	面积较小	面积较小	面积较小	面积较小
		临街情况	一面临街(支路)	一面临街(支路)	一面临街(支路)	一面临街(内部道路)
		新旧程度	全新	约九成新	约八成新	约八成新
		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	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
		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	有物业管理, 品质	有物业管理, 品质	有物业管理, 品质高

		高	高	较高	
权益状况调整	土地剩余使用年期	约 70 年	约 51 年	约 48 年	约 43 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

交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。三个可比实例均为正常交易，无需进行交易情况修正，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 7 月，本次价值时点为 2025 年 07 月 28 日，由于三个比较实例交易时间与价值时点接近，且期间房地产市场价格基本平稳，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：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 4 ；

②区域繁华度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 3 ；

③交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 3 ；

④环境质量：分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

⑤人流量：分为大、较大、适中、较小和小五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 5 ；

⑥基础设施完备度：分为完备、较完备、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 3 ；

⑦外部配套设施完善度：分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

⑧楼层：为首层、第二层、第三层、第四次及以上四个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 3 。

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，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

②土地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，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，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

④地势：分为平坦、较平坦、较陡峭、陡峭四个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，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，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

⑥土壤：分为紧密、较紧密、一般、较稀疏、稀疏五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

⑦土地开发程度：分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

建筑物实物状况：

①商业规模：分为面积大、面积较大、面积适中、面积较小、面积小五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 5 ；

②临街状况：分为临主干道、次干道、临支路、临内部道路、不临路五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数修正 ± 3 ；

③新旧程度：以估价对象为基准，结合成新度进行指数修正，每增加/降低一成成新率，指数向上或向下修正 ± 1 ；

④设施设备：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

⑤装饰装修：分为毛坯、普通装修、精装修和豪华装修五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 4 ；

⑥空间布局：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 1 ；

⑦外观：分为较旧、一般、较好、好四个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 1 ；

⑧物业管理：分为有物业管理，品质较高；有物业管理，品质一般和无物业管理三个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 3 。

权益状况调整选择：

①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 土地使用年限约 51 年、8 年、43 年，估价对象为二类居住用地+商业用地，二类居住用地+商业用地法定最高使用年限为 70 年，则剩余使用年限约为 70 年，以估价对象为基准，分为剩余 60-70 年、50-60 年、40-50 年、30-20 年、20-10 年、10 年以下六个等级，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 1 ；

②权属：分为单独所有、无两个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 1 ；

③土地取得方式：分为出让、划拨两个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 1 ；

④用益物权设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

⑤担保物权设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

⑥租赁或占用情况：分为有、无两个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数指数向上或向下修正 ± 2 ；

⑦拖欠税费情况：分为有、无两个等级，以估价对象为基准，相差一个等级，指数向上或向下修正 ± 2 ；

⑧查封情况：分为有、无两个等级，以估价对象为基准，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			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 c
比较因素			本项目第一层 临建商铺	佳兆业上品雅 园第一层商铺	万科城-三期第一层 商铺	十二橡树庄园第 一层商铺
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 发达路与三号 路交叉口	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	深圳市龙岗区布 龙路与坂雪岗大 道交汇处
交易价格			待估	58,000	53,000	61,000
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	区位状况因素	区域规划	100	100	100	100
		区域繁华度	100	100	100	103
		交通便捷度	100	100	103	103
		环境质量	100	100	100	100
		人流量	100	100	100	105
		基础设施完备度	100	100	100	100
		外部配套设施完善度	100	100	100	100
		楼层	100	100	100	100
	土地实物状况	土地面积	100	100	102	100
		土地形状	100	100	100	100
		地形	100	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
		商业规模	100	100	100	100
	建筑物实物状况	临街情况	100	100	100	97
		新旧程度	100	99	98	98
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	104	104	104
		空间布局	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100

			物业管理	100	100	100	100
	权益状况调整		土地剩余使用年期	100	98	97	97
			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				0.99	0.96
修正后比准价格				57,420	50,880	57,340	
权重				1/3	1/3	1/3	
比较法评估单价				55,000			

综上所述，估价对象（一层临街商业物业）平均单价为 55,000 元/平方米。

3、估价对象办公物业具体案例情况如下：

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，估价对象（办公物业）平均单价为 25,000 元/平方米。

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点以 2025 年 07 月 28 日的评估总价值为¥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；详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

序号	权利人	补偿类型	置换物业类型	面积（㎡）	单价（元/㎡）	评估总价（元）
1	深圳市下雪股份合作公司	物业补偿价值	商业	1,200	55,000	66,000,000
2			办公	15,586	25,000	389,650,000
3		货币补偿价值	/	/	/	46,860,419
合计				16,786	/	502,510,419

特别提示：

3、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准，本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。

4、因未确定置换后物业的分配楼层，本次深圳市下雪股份合作公司可获得的置换商业及办公物业的单价为毛坯状况下的平均单价。

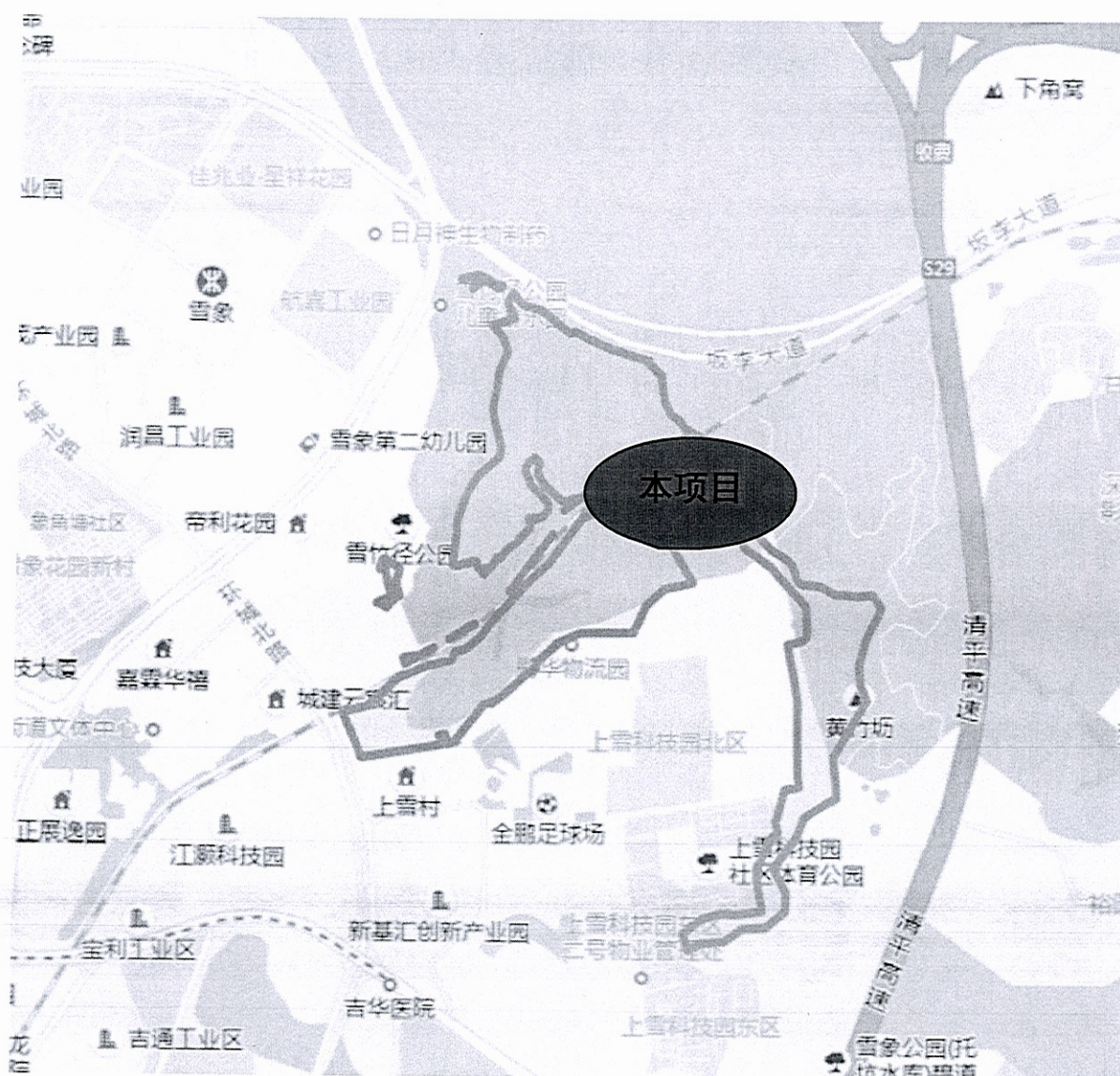
3、根据委托方提供的资料，深圳市下雪股份合作公司拥有的 9,615.4 平方米留用土地价值按照分配物业及货币补偿相结合的方式，应取得不低于 16,786 平方米的物业（其中商业不低于 1,200 平方米、办公不低于 15,586 平方米）及不低于 46,860,419 元的货币补偿。



附 件

1. 估价对象位置图
2. 委托书复印件
3. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
4. 注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置图



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范围内的置换后物业进行价值评估，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，并出具相应的置换后物业价值报告。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	m ²
留用土地面积		9,615.4	m ²
容积率		5.26	
计容积率建筑面积		50,594	m ²
其中	住宅	27,080	m ²
	商业	1,200	m ²
	办公	18,875	m ²
	公共配套	3,439	m ²
不计容地上核增建筑面积（架空层）		2,446	m ²
不计容建筑面积（地下室）		24,927	m ²

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。

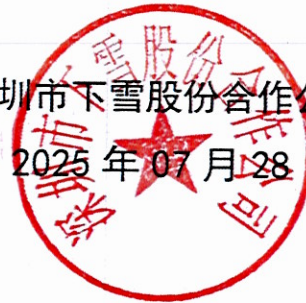
4、其他

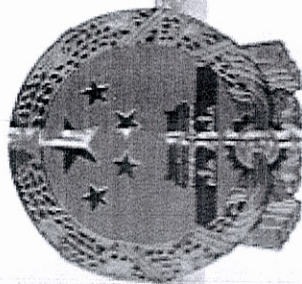
我司通过土地整备利益统筹后可获得物业价值及货币补偿按照分配物业及货币补偿相结合的方式，取得不低于 16,786 平方米的物业（其中商业不低于 1,200 平方米、办公不低于 15,586 平方米）及不低于 46,860,419 元的货币补偿。

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—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。企业应当按图《企业信息公示暂行条例》第十三条的规定向社会公示企业信用信息。



登记机关

2022年03月25日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200011

企业名称：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

注册地址：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

有效期：至 2027年06月28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05月28日

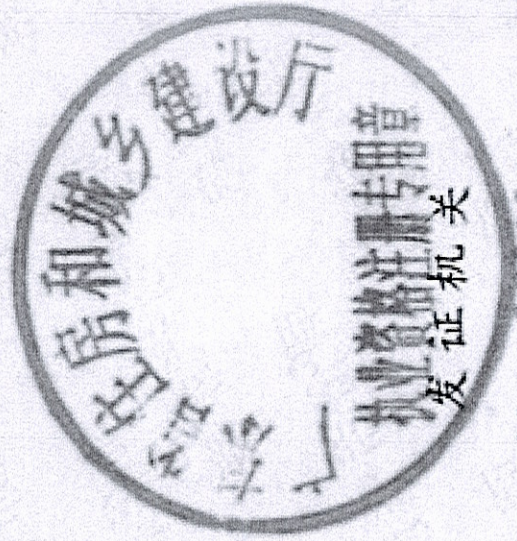


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



No. 00298189

姓名 / Full name

刘博

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362402198004241018

注册号 / Registration No.

4420120150

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-05-20

持证人签名 / Bearer's signature

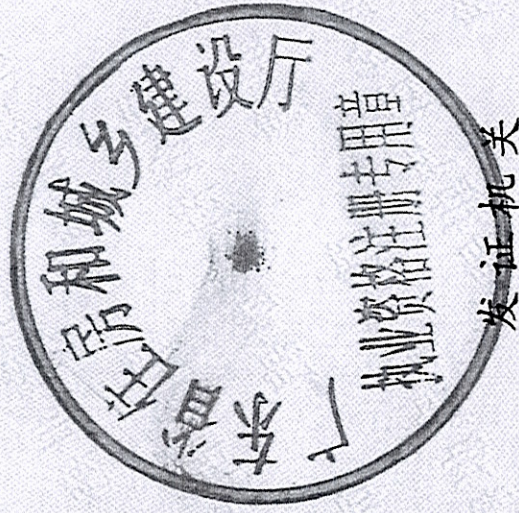


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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.



发证机关

No. 00304417

姓名 / Full name

温国焱

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441402198409010735

注册号 / Registration No.

4420160018

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-10-14

持证人签名 / Bearer's signature