

可行性研究报告

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
留用土地合作开发经济可行性研究分析报告

委托单位：深圳市下雪股份合作公司

受托单位：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司



编制时间：二〇二五年七月二十八日至二〇二五年八月八日

报告编号：深一统（研）字[2025]第 BTXX-08005 号

目 录

一、项目总论	- 1 -
(一) 项目背景	- 1 -
(二) 可行性研究结论	- 5 -
二、项目概况	- 13 -
(一) 项目区位状况描述	- 13 -
(二) 宗地规划及现状使用情况	- 15 -
(三) 宗地权属状况	- 16 -
三、市场分析	- 18 -
(一) 宏观背景分析	- 18 -
(二) 市场分析	- 27 -
四、项目 SWOT 分析	- 44 -
(一) 项目 SWOT 分析	- 44 -
(二) 项目 SWOT 分析结论	- 45 -
五、项目定位及物业发展建议	- 46 -
(一) 项目定位	- 46 -
(二) 物业发展建议	- 47 -
六、投资估算与资金筹措	- 60 -
(一) 总投资估算	- 60 -
(二) 资金筹措及使用计划	- 66 -
七、项目经济及社会效益分析	- 71 -
(一) 经济效益分析	- 71 -
(二) 社会效益分析	- 74 -
八、风险分析	- 76 -
(一) 项目风险	- 76 -
(二) 风险防范建议	- 78 -
九、利益分配建议	- 79 -
(一) 利益分配思路	- 79 -
(二) 在土地整备利益统筹设定条件下集体资产价值测算	- 79 -
(三) 股份公司利益分配	- 79 -
(四) 分配建议	- 80 -
十、结论与建议	- 81 -
(一) 项目综合效益分析	- 81 -
(二) 可行性研究结论	- 84 -
十一、附件	- 86 -

一、项目总论

（一）项目背景

1、背景情况

（1）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留用土地合作开发经济可行性研究分析报告

（2）委托公司

深圳市下雪股份合作公司

（3）承担可行性研究工作的单位

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

单位地址：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

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

（4）研究时点

根据本次研究目的并结合委托方需求，本次研究时点为二〇二五年七月二十八日

2、项目研究工作依据

（1）深圳市宏观经济发展相关资料

《深圳统计年鉴2024年》

《深圳市国民经济社会发展统计公报2024年》

各级政府职能部门公布的统计资料及市场行情资料

（2）相关规划计划

《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

《深圳市城市总体规划（2016-2035）》

《深圳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

《粤港澳大湾区发展规划纲要》

（3）项目相关资料

委托方提供的相关资料

（4）可研编制相关标准

《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，国家发展和改革委员会 2006 年
审核批准施行

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

《深圳市城市规划标准与准则》（2021 年修订版）

《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）

《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）

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）

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）

《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）

深圳市建设工程造价管理站公布的有关工程定额和技术经济指标

国家各有关部门和深圳市政府颁布的关于房地产开发管理的政策、法规、规范
和规定

(5) 编制单位市场调查及项目实地调研取得的相关资料

市场调研资料、项目周边交通、房地产情况等资料

3、假设条件

一般假设：委托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研究结果失实，委托估价方应负完全责任。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，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。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，则需另行评估。

未定事项假设：截至本次研究时点，本项目已列入土地整备利益统筹项目，假设本项目按照相关政策取得相应的留用土地及规划指标，本次研究设定项目开发利用情况具体如下：

根据委托方提供的相关资料，其中：

(1) 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留用土地合作开发经济可行性研究分析报告。

(2) 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（以下简称“股份公司”）。

(3) 土地权属性质：项目用地面积为 9,615.4 平方米，全部为留用土地。

(4) 项目现状物业：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。

(5) 拟建设方向：拟建设方向为住宅、商业及办公，土地规划用地为二类居住用地+商业用地。

(6) 设定规划条件：根据委托方提供的委托书可知，本项目实际留用土地面

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。

（7）总体布局及相关建设要求符合深圳市土地整备利益统筹相关政策及《深圳市城市规划标准与准则》的要求。

其它假设：本次研究依据本项目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。假设该宗地未附带可能影响其价值的他项权力及限制。

根据项目相关规划指标，本次测算设定项目开发建设期为 3 年，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，并设定在第三年一季度开始对外销售。

4、项目建设规模和内容

本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，根据委托方提供相关资料资料，本项目统筹范围用地面积约 466,207.71 平方米，实际留用土地面积为 9,615.4 平方米。根据委托方提供相关资料，结合土地整备利益统筹相关政策及《深圳市城市规划标准与准则》，拟定留用土地规划指标如下：

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。

（二）可行性研究结论

1、项目实施必要性

土地整备利益统筹，可加快推进土地整备工作，保障城市基础设施、公共服务设施和重大产业项目土地供应，加强规划实施，推动土地集约节约利用，促进城市发展和社区转型。

本开发项目有利于城市发展，使本项目所在区域与现代都市生活相接轨，对提升本片区的物业档次，促进经济发展，改善城市环境，使之与城市空间和外部环境相协调，提升片区生活质量等起着非常重要的作用。

（1）解决历史遗留问题，盘活存量用地

土地整备利益统筹对推动城市发展和土地的集约利用发挥了重要作用，本项目致力筑建一个集居住、商业、办公于一体的综合体项目。能有效解决历史遗留问题，科学管理、盘活存量土地，充分利用，合理规划，以期完善片区的综合功能。

（2）公共服务配套设施缺乏，不利于实现公共利益

本项目周边现状旧工业区、旧商业区较多，居民对公共服务配套、城市空间品质的需求日益旺盛，公共空间、慢行系统等的建设亟待完善。因此，本项目有必要通过土地整备利益统筹，整合土地资源，打通绿廊、链接生态资源，建立健全公共服务及绿地景观体系，满足居民基本生活需求，同时优化交通枢纽布局，增强交通接驳能力，实现公共利益最大化。

（3）现状建设陈旧，城市品质有待进一步提高

目前本项目所在区域以旧工业区、旧商业区为主，建筑年代久远、外观陈旧、

相关设备老化、整体质量较差，总体环境无法满足新时期发展的需要，与城市功能和定位相背离。因此，有必要通过土地整备利益统筹提高现状城市建设质量、完善设施配套、优化空间环境、提高城市品质，促进本区域的更好发展。

（4）社区居民改造意愿强烈，对实现社区转型的政策需求大

经调研，社区居民对现状城市品质、形象与环境具有较为强烈的改造诉求，希望有相关政策支持，提升城市形象，改善城市环境，完善配套设施，在实现宜居宜业的同时，增加经济收入。有必要通过土地整备利益统筹政策实现社区软环境和硬环境双提升，促进片区实现联通、均衡、立体、融合发展。

综上所述，基于提高土地利用效率、拓展城市发展空间、完善公共配套设施、提高城市建设品质以及满足居民改造诉求等方面的需要，有必要开展土地整备利益统筹。

2、项目规划条件

土地现状为：土地开发前期涉及地上物业清理与赔偿的情况，本项目用地以协议的方式出让给土地整备利益统筹项目实施主体。

项目规划情况设定如下：根据委托方提供的委托书可知，本项目实际留用土地面积为 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。

3、投资建设方案

本项目建设资金源于自有资金、银行贷款及销售回款，且本项目在投资使用计划的编制时，针对项目中各项投资款项的付款特点，开发建设进度计划和资金来源渠道等方面进行了综合考虑，合理安排。

根据项目建设规模，结合项目开发进度要求，从成本控制、风险管理等方面考

虑，并结合建设单位自身建设及管理经验，建议委托有开发、管理实力的企业开发建设，即采用工程总承包发包模式对项目进行开发建设，从而达到转移风险、控制成本，最终实现项目预期效益。

4、运营模式

建议设立项目公司进行项目全程管理：

(1) 有利于规避经营风险。项目公司为独立法人主体，经营相关的财务、法律风险都将控制在项目公司范围内，不会对公司产生影响。

(2) 有利于规避资质风险。房地产开发企业实行企业资质等级管理，且实行年检制度，对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业，由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。因此，如直接以公司名义开发经营项目，一旦其中一个项目开发经营出现问题，会直接对公司的资质等级造成影响。

(3) 便于吸收投资者或转让用地权益。如有新的投资者加入项目，不必重新划分项目资产，只要通过对项目公司实施增资扩股或转让原有项目公司股权即可实现。同样，要转让用地或项目时，只要转让项目公司股权即可，规避了用地的招拍挂程序。

(4) 便于经营分析和评价。通过设立项目公司，便于对项目在报建、施工及项目后评价等环节进行单独的经营分析，并对项目开发经验及时进行总结，有助于提高此类项目开发建设的效率。

(5) 符合房地产行业惯例。房地产行业常规做法是在取得土地后将土地注入新设立的项目公司或将同一区域的多块土地注入至一个区域分公司，通常不会将项目直接注入总公司。

建议资金来源说明：

建议在项目公司成立后直接将项目启动资金一次性注入项目公司，其他资金通过多种融资渠道按照工程进度分期注入。项目地价款及前期费用为项目公司自有资金，工程施工费用大部分来源于银行贷款，项目具备销售条件后，销售回款可以支

付后期的工程费用。

①资金来源分析：

资金主要来源于自有资金、银行贷款以及销售回款。自有资金一般约占总投资的30%左右。

②资金运用分析：

资金主要运用于项目投资建设,支付项目销售税费及附加及所得税。

5、经济效益

本次研究范围项目总投资约570,341,777元,毛利润约303,517,864元,税后净利润约227,638,398元,税后成本利润率为39.91%,销售利润率为27.72%。

6、社会评价

坚持绿色建筑为主,集约节约用地原则。结合生态环境建造宜业、适合城市韵味、促进城市发展住宅及商业、办公综合建筑群;引进现代先进节能建筑技术,信息化物业管理技术,提高基础安全保障度。

发挥用地空间优势,改善现状规划。本项目的实施可以有效落实市政道路的建设,改善社区范围道路交通情况;增加公共空间供给,优化区域环境景观,提升区域活力;优化建筑质量及外观,完善建筑内部设施配套。

本项目的开发建设将提供相关工作岗位。将给建筑业、建材业、保险业、广告业创造一定的就业机会,建成后也将为保安、物业管理、商业等提供新的就业机会。

建设用地逐渐稀缺,土地开发利用增值收益潜力巨大。本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,区位及交通优势明显,项目改造后能使其与周边地段城市功能紧密结合,改善城市环境,使之与城市空间和外部环境相协调,发展潜力极大。通过更新整备,在统筹规划、同步推进、综合管理的模式下,将有效盘活低效用地,收储集中成片的用地。

7、项目风险及防范建议

(1) 项目风险

①政策调整

《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》出台后，对国土空间规划提出了新的要求，将传统城市规划、土地利用规划及各类相关专项规划等统筹形成全域“一张图”，明确各地不再新编和报批土地利用总体规划、城市（镇）总体规划。这一要求可能会改变现有城市总体规划、土地利用总体规划对本项目地块的原有要求和功能定位，存在一定的政策风险。

②规划稳定性

本项目规划为二类居住用地+商业用地，结合本片区定位，可预测本项目建成后容积率将大幅提升，对区域综合管网建设、公共服务设施配套也提出更高要求。此外，本片区的各类规划研究还在持续推进中，对本片区用地的功能布局还未真正明确，可能会对本项目提出新的要求，给项目的开展、留用土地的规划带来不确定性。

③市场风险

随着深圳市旧工业区、旧商业区改造项目逐渐增多，物业供应量增大，去化难度加大。由于该项目从项目立项至竣工可供销售大约需几年的时间，在这期间房地产市场存在较大的不确定性，未来市场难以准确预测。

④经营风险

基于土地整备利益统筹项目在具体实施过程中会受到项目管理决策、效率、方法的影响，如果管理决策错误、管理效率较低，会造成开发进度较慢，重复规划建设等风险。对于周期较长的项目来说，如果通货膨胀较高，包括劳动力、建筑成本、管理成本等会大幅度上升，项目需要更多的资金投入，从而增加项目财务成本风险。以上情况也将可能造成项目经营期出现经营成本过高、需要大量的资金投入、经营困难不能及时解决等问题，也会对投资收益带来较大风险。

⑤金融风险

土地整备利益统筹留用土地合作开发项目前期会有部分投资，并且后续给予留用土地进行开发，拆迁还原的过程中往往会涉及巨额的拆除费用，以及当前并不十分景气的房地产市场和紧缩的银行贷款政策，这些都会对土地整备利益统筹留用土地合作开发项目吸引社会资金进入房地产项目带来困难，也该项目带来一定的融资风险。土地整备利益统筹留用土地合作开发项目规模较大，房地产开发商需要通过银行借贷或者社会融资的方式来获取开发资金，因此较高的利率水平不仅会增加项目的开发成本，而且会抑制人们的房地产消费需求，从而对项目开发造成一定的风险。

⑥合作风险

本土地整备利益统筹项目将由土地权利人通过与开发企业合作方式进行开发，对于合作方式及相关权利义务及后期开发主导的事宜存在一定合作风险。

（2）风险防范建议

①申报单位需要持续学习、把握深圳市关于土地整备利益统筹项目的法律法规，紧跟政府的政策要求，向政府相关部门进一步核实本项目的合法性和合理性，并按照深圳各级政府关于土地整备利益统筹项目的各项要求将项目逐步推进，确保项目能够顺利开展。

②申报单位应在本项目周边现有交通环境及公共服务设施配套环境进行分析的基础上，结合本项目的规划建设，合理对新增交通量及新增公共服务设施配套的需求进行预测分析。

③在项目开发的过程中需要根据项目特点明确其市场定位，准确了解市场需求，确保产品定位符合市场及目标客户需求，打造高性价比产品，根据房地产市场特点和主要消费人群制定合理有效的项目营销方法，注重物业宣传力度，加强产品推广力度，提高市场抗风险能力。

④需要根据项目的规模增强设计技术力量和管理力量，并且优化项目管理流

程，确保项目顺利进行。针对土地整备利益统筹项目中需要大量投资资金的问题，一方面可以通过银行融资、信托、股权等方式多方面引入资金，另一方面可以通过鼓励村民和村集体资金入股，并且合理安排拆迁费用的发放，从而确保开发资金能够满足项目开发的需求。

⑤高度重视房地产金融风险，增强防范意识。要密切注意政府关于房地产政策的变动，加强银行业务的关注，要做到积极反应，积极响应，要认真进行开发项目的可行性评估，对市场需求有准确的了解，对于风险较大的开发项目要谨慎进入，仔细评估。

⑥合作双方须在合作协议中明确双方权利义务，严格按照约定的权利义务执行，对于协议未明确且已发生的事项，双方协商通过补充协议的方式进行约定。

⑦注重物业宣传力度，加强产品推广力度。

⑧抓住市场时机，适时并多渠道进行项目的招商运作，确保项目成功招商。

⑨合理调整资金使用方案，保证资金充分到位。

⑩随时关注房地产政策动向，并及时采取必要的防范措施。

⑪与政府相关部门沟通，完善项目周边配套，提高项目整体形象。

8、结论

本项目土地由土地整备利益统筹实施主体通过政府出让方式取得，且项目符合土地整备利益统筹相关要求及上层规划，因此可认为项目实施在政府层面无障碍，但须重点关注留用土地面积及规划指标方面，充分沟通。

本项目投资相关建议：合理规划资金使用方案，确保前期较大的现金投入情况下，项目的成功实施运营；建造低成本优质房源，充分保障房产的成本支出与入住或使用率；建议成立项目公司进行项目全程管理，重点跟进留用土地审批及交易环节。

项目社会效益：

本项目的实施可改善该片区环境及完善相应的公共配套设施，同时改善了该区

域的现状，项目的建设可提升城市整体形象，实现土地资源的节约集约利用，促进经济和社会的可持续发展。具有良好的社会效益。

开发商经济效益如下：

本次研究范围项目总投资约 570,341,777 元，毛利润约 303,517,864 元，税后净利润约 227,638,398 元，税后成本利润率为 39.91%，销售利润率为 27.72%。

股份公司经济效益如下：

本项目在设定的 5.26 的容积率情况下，以深圳市下雪股份合作公司拥有的 9,615.4 平方米留用土地用于本项目进行合作开发，经过测算得深圳市下雪股份合作公司获得物业价值及货币补偿总额不应低于 502,510,419 元，本次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。

项目涉及的市场、运营等方面的风险都在可控范围内，并且已做好风险防范方案。

综上所述，在设定 5.26 的容积率情况下，深圳市下雪股份合作公司以拥有的 9,615.4 平方米留用土地进行合作开发，应获得物业价值及货币补偿总额不应低于 502,510,419 元，本次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。在当前市场环境下具有较好的经济效益、社会效益、整体风险可控，集体资产可获得一定的保值增值，本项目具备可行性。

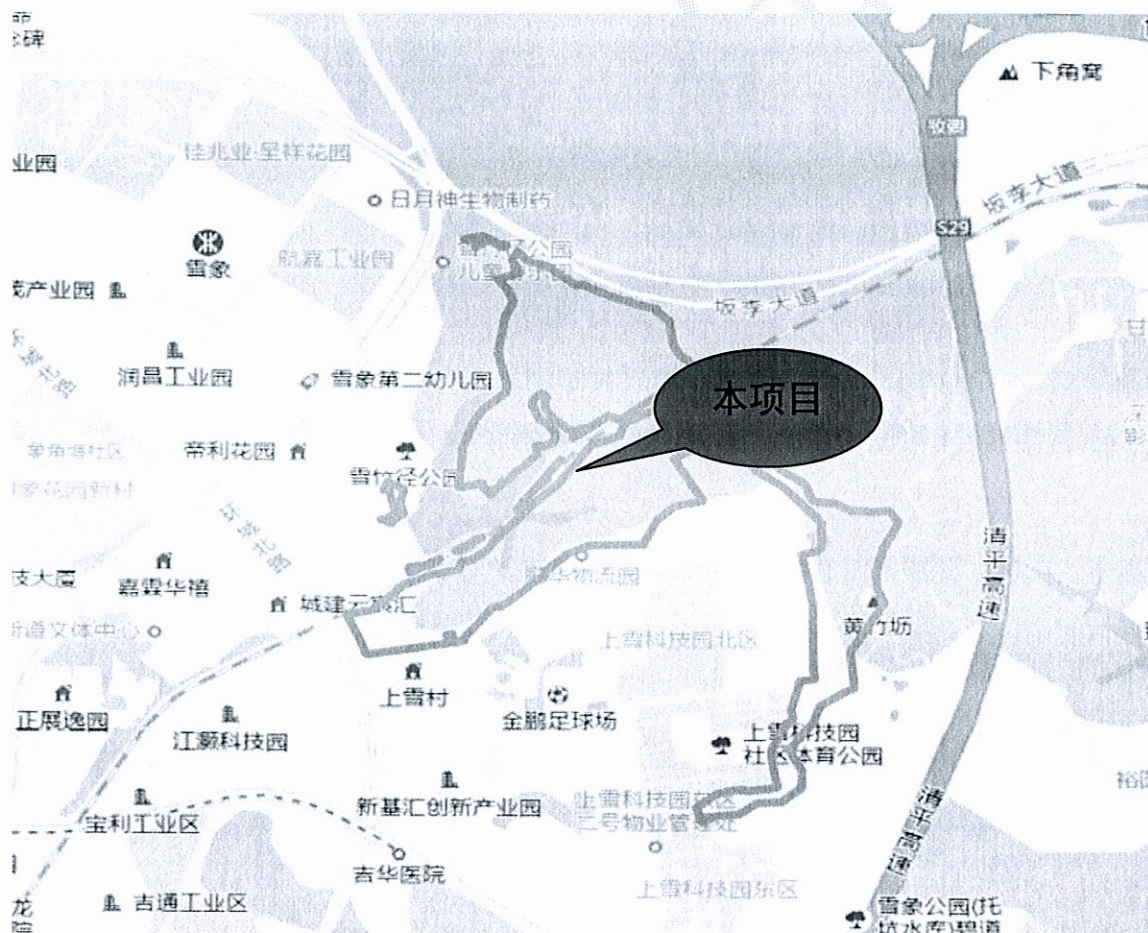
二、项目概况

（一）项目区位状况描述

1、项目位置

本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。

项目位置图



2、交通条件

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、外部配套设施描述

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。

4、周围环境

本项目临坂澜大道、环城北路，具有一定的噪声污染。

5、周边产业

周边产业目前以工业为主，周边工业厂房较多，配套商业为辅。本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，定位以集居住、商业、办公于一体的综合体项目，致力筑建一个现代化的综合功能区。

6、项目评价

(1) 从地块自身条件看：地块内部较平坦，未有山坡等地势，开发条件较好。

(2) 从交通条件看：项目可达性较好，临坂澜大道、环城北路，交通状况较好，另有多条公交车可达深圳各地。

(3) 从配套及周边环境情况看：项目周边教育、医疗、生活配套完善程度较

好，生活便捷度较好。

（二）宗地规划及现状使用情况

1、宗地规划

根据委托方提供的相关资料，本土地整备利益统筹项目范围用地面积为 466,207.71 平方米，项目规划情况设定如下：

（1）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。

（2）土地设定用途为二类居住用地+商业用地，设定研究对象于研究时点取得国有土地使用权，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。

（3）土地性质为商品性质，建成后物业可分割转让。

（4）土地利用设定要求：根据委托方提供的委托书可知，本项目实际留用土地面积为 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。

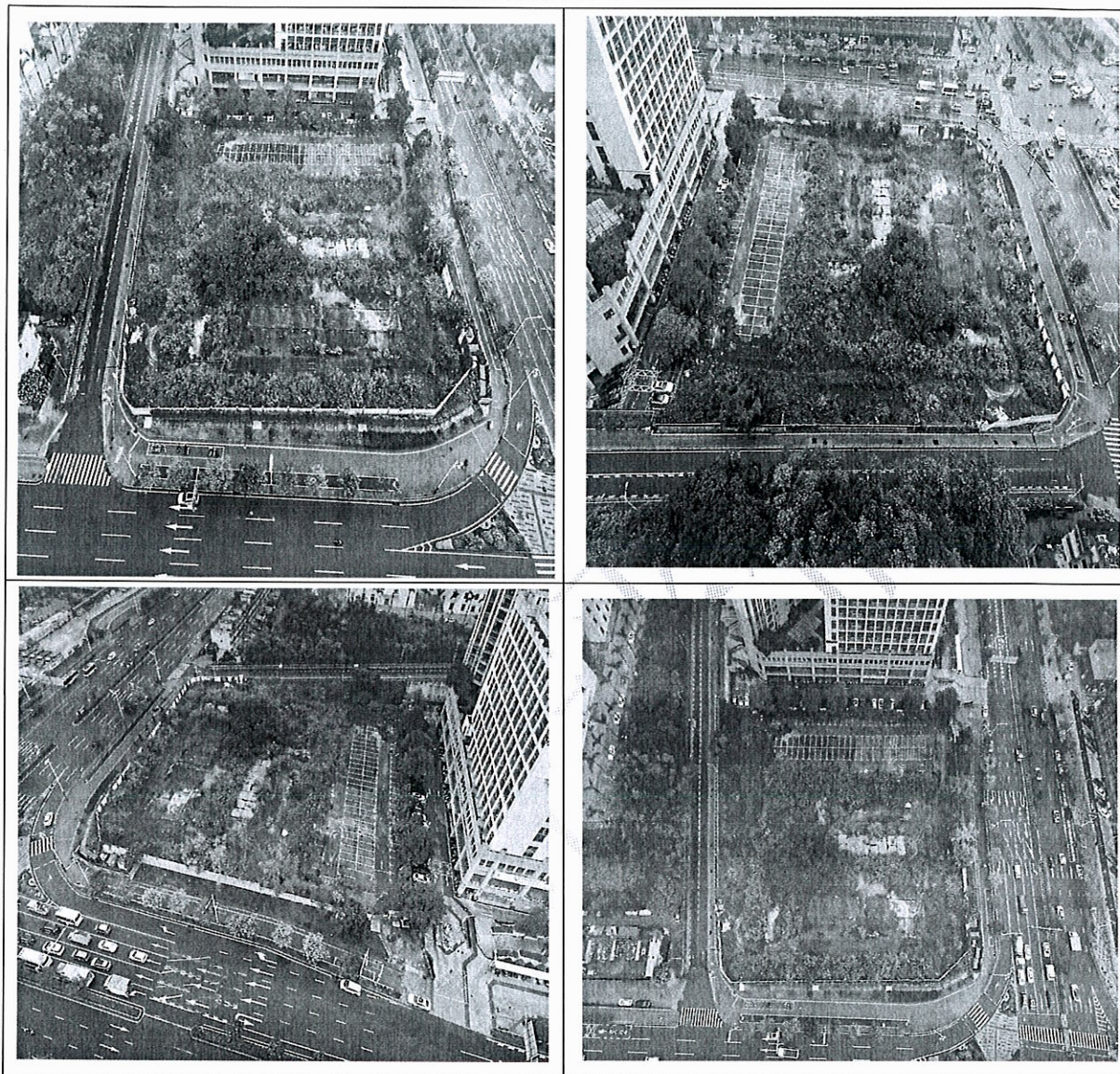
地下车库、设备用房、民防设施、公众通道，不计容积率。

2、宗地现状使用情况

本项目地势平坦，土壤坚实，地基承载力较好。

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。

项目现状及周边照片



（三）宗地权属状况

1、本项目土地状况

本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。

根据委托方提供的资料，项目土地面积为 9,615.4 平方米，土地全部为留用土地。土地设定用途为二类居住用地+商业用地，因此二类居住用地+商业用地使用年限为 70 年。

集体土地实物状况			
拟项目留用土地面积		9,615.4 m²	
规划土地用途	二类居住用地+商业用地	所在区	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
土地平整程度	未平整	形 状	较规则
地形地势	地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
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		

2、地上建筑物状况

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。

三、市场分析

（一）宏观背景分析

1、政策分析

①1月2日《深圳市安居型商品房产管理有关事项处理办法》正式施行。根据该办法，经抵押权人同意后，业主可向住建部门申请取得安居型商品房完全产权。在受理部门出具准予取得完全产权的核准通知书后，就能依法向不动产登记机构申请将住房变更登记为普通商品住房。

②2025年1月1日起，深圳存量公积金贷款利率正式下调。按规定，2024年5月18日前发放的住房公积金个人住房贷款，2025年1月1日起开始，按相应首套、二套利率调整。对于首套客户，5年以下（含5年）贷款利率：2.35%，5年以上贷款利率：2.85%。另外，此次调整无需贷款人自己申请，将统一批量下调。

③1月4日，国家税务总局广东省税务局、国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告：首次产生土地增值税预征纳税义务的房地产开发项目，预计增值率大于50%且小于或等于100%的，预征率为3.5%；预计增值率大于100%且小于或等于200%的，预征率为5%；预计增值率大于200%的，预征率为8%，保障性住房预征率为零，除以上情形外的房地产开发项目中各类型房地产预征率为1.5%。此《公告》自2025年1月1日起施行。

④2月12日，深圳住房公积金新政即将落地的消息引发关注。深圳公积金中心发布了《关于〈深圳市住房公积金贷款管理规定〉的补充规定》《关于我市住房公积金利息补贴有关事项的通知》的征求意见稿，拟提高深圳公积金贷款最高额度，加大对缴存职工的利息补贴力度，其中包括职工个人申请公积金贷款，最高额度由现行的50万元提高至60万元；家庭共同申请公积金贷款，最高额度由现行的90万元提高至110万元等。

⑤3月5日，政府工作报告：适时降准降息更大力度促进楼市股市健康发展。十

四届全国人大三次会议于3月5日上午9时在北京开幕，国务院总理李强作政府工作报告。报告提出，实施适度宽松的货币政策，适时降准降息，保持流动性充裕，更大力度促进楼市股市健康发展。

⑥《关于〈深圳市住房公积金贷款管理规定〉的补充规定》、《关于我市住房公积金利息补贴有关事项的通知》2025年3月16日，深圳市住房公积金管理委员会发布《关于〈深圳市住房公积金贷款管理规定〉的补充规定》《关于我市住房公积金利息补贴有关事项的通知》两项文件，两项文件自2025年3月24日起开始实施。一是调整最高（基础）额度：个人申请最高额度从50万元提高至60万元；家庭申请最高额度从90万元提高至110万元。二是调整最高额度上浮情形和比例：购买本市首套住房上浮比例从20%提高至40%。多子女家庭购房上浮比例从10%提高至50%。该政策适用于有两个及以上子女的家庭，未成年和成年子女均计算在内。全国范围内有公积金贷款记录的成年子女不计入。新增购买本市保障性住房上浮情形，上浮比例为20%。同时符合多种上浮情形可累加上浮比例，最高上浮110%，即个人最高可贷126万元，家庭最高可贷231万元。按照往年数据，首套房上浮政策可覆盖90%以上贷款申请职工。

⑦《关于规范城市更新实施工作的若干意见》2025年3月26日，深圳市住房和建设局发布通知，印发《关于规范城市更新实施工作的若干意见》。其中提到，建立房票制度，探索城市更新项目补偿安置多元化路径。各区人民政府、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局应综合研判辖区房地产市场情况以及城市更新项目推进情况，充分论证城市更新项目必要性、可行性、紧迫性，除工改普通工业以及以建设保障性住房为主的以外，审慎新增城市更新单元计划。在坚持土地集约节约利用、保障商业用地结构均衡的前提下，严格落实国土空间规划及《深圳市城市规划标准与准则》要求，合理减少商业规划指标。落实好房地产相关税收优惠政策，符合条件的城市更新项目可依法申请享受税收优惠减免。通过引入第三方承接的项目，新实施主体全额承接原实施主体实际支付的与取得项目有关的、真实合理的支

出，依法取得合法有效扣除凭证的，准予按规定作为成本扣除。允许以“开发企业+融资平台（投资方）+银行+施工企业”多方监管方式替代现金保函，降低企业资金压力，封闭管理资金，明确资金使用用途，优先支付安置过渡费及施工建设。加大城市更新项目融资支持力度，支持金融机构对条件成熟的项目提供信贷服务；鼓励已对项目融资贷款的金融机构参与项目处置，继续投入资金，激活市场活力，推动项目实施。鼓励支持金融机构为城市更新项目提供配套金融服务。对于第三方承接的项目，支持存量债权金融机构运用结构化金融工具进行股权及债务重组。支持金融机构提供针对第三方的并购贷款等配套金融服务。

⑧《深圳市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》、《深圳市保障性住房规划建设管理办法（修订征求意见稿）》2025年5月28日，深圳市住房和建设局网站发布《深圳市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》、《深圳市保障性住房规划建设管理办法（修订征求意见稿）》。《深圳市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》共5章37条，明确了配售型保障性住房的申请条件、配售方式及流程、封闭管理、使用监管等内容。《深圳市保障性住房规划建设管理办法（修订征求意见稿）》共8章46条，涵盖规划计划、建设筹集、建设项目管理等内容，主要对三类保障性住房的规划建设有关内容进行完善。

配售型保障性住房是住房保障体系中的一种住房类型，是指按照有关政策规划建设，限定户型面积、销售价格、使用和处分权利等，实施封闭管理，面向符合条件的住房困难工薪群体配售的住房。配售型保障性住房实行现房配售。据了解，配售型保障性住房以小户型的一居室和两居室为主。

配售型保障性住房项目的配售价格按照覆盖项目划拨土地成本、建安成本、适度合理利润以及相关税费等原则，适当考虑经济社会发展状况、住房供需关系、工薪群体支付能力等因素综合确定。具体项目的配售价格在项目配售通告中载明。

申请购买配售型保障性住房需要满足深户、在本市无自有住房（3年内未转让过或者因离婚分割过自有住房）、申请人在深缴纳社保满5年（具备市人民政府规

定的人才引进迁户核准条件的，在深缴纳社保满3年）等条件。住房主管部门可以结合配售型保障性住房项目的具体情况，调整部分申请条件，具体项目的申请条件在项目配售通告中载明。

配售型保障性住房实施严格封闭管理，禁止以任何方式变更为商品住房。购房人需退出配售型保障性住房的，签订买卖合同满3年后可以向住房主管部门申请在信息平台进行封闭流转，面向符合条件的对象转让，市住房主管部门可以通过制定参考价格上限等方式规范转让行为。发生回购的，回购价格=原购买价格×（1-年折旧系数×建筑物已使用年限）。年折旧系数取1%。

⑨《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》2025年6月19日，深圳市住房和建设局在官网发布《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》，《规定》共15条内容，将于6月24日起实施，有效期5年。

《规定》明确，在《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》施行前，城市更新单元规划已审批通过且未开工的城市更新单元，若城市更新单元规划中已明确配建的保障性住房为出售型保障性住房，申报主体或实施主体可将出售型保障性住房建筑面积的40%调整为商品住房，其余60%按照城市更新单元规划居住用地的平均容积率折算成用地无偿移交政府，用地面积原则上不小于3000平方米。

上述调整按照城市更新单元规划非强制性内容的修改程序申请规划修改。申报主体或实施主体也可将城市更新单元配建的出售型保障性住房建筑面积的50%调整为商品住房，其余50%调整为配租型保障性住房。上述调整无需申请规划修改，直接在用地批准或用地规划许可阶段同步研究确定。配租型保障性住房建成后无偿移交政府，免缴地价。已签订国有建设用地使用权出让合同的城市更新单元，上述调整后涉及地价变化的，应当按规定补足地价。

2、宏观社会经济

（1）深圳市城市总体规划

2021年6月8日，深圳市人民政府发布了《深圳市国民经济和社会发展第十四

个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。深圳市目标到 2035 年，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例，率先实现社会主义现代化。

纲要中提到，要不断增强深圳在粤港澳大湾区中的核心引擎功能，携手共建国际一流湾区和世界级城市群，高品质推进前海深港现代服务业合作区开发建设，高水平规划建设深港口岸经济带。增强“一核一带一区”主引擎作用，强化广深“双城联动、比翼双飞”，促进珠江口东西两岸融合互动。

全面优化城市开发格局。深入实施“东进、西协、南联、北拓、中优”发展战略，完善“多中心、网络化、组团式、生态型”空间结构，构建“一核多心网络化”的城市空间体系。做大做优做强都市核心区，聚焦金融、科创、时尚等核心功能建设福田中央活力商务区，打造具有创新资源集聚辐射枢纽功能的南山中央智力区，建设罗湖旧城可持续发展示范区，打造龙华新兴产业高地和时尚产业新城。提升东部发展能级，打造产城融合的龙岗—坪山城市东部中心，加快建设龙岗全球电子信息产业高地、坪山未来产业试验区，打造盐田国际航运枢纽和离岸贸易中心、大鹏世界级滨海生态旅游度假区。优化西部向湾格局，高标准建设宝安中心区和海洋新城。拓展北部发展腹地，建设世界一流的光明科学城和深圳城市北部中心。高水平建设深汕特别合作区，优化完善管理体制机制，加快深汕第二高速、深汕高铁等重大基础设施建设，实施好乡村振兴战略，打造深圳产业体系拓展、城市功能延伸的新兴城区和现代化国际性滨海智慧新城。

另外，还要高标准开展城市规划建设。制定和实施国土空间总体规划，以容量管控和建筑规模约束引导城市减量化内涵式发展，持续优布局、强功能、拓空间、提品质。提升城市设计与建筑设计水平，加强城市天际线、第五立面、城市色彩等规划管控。营造小尺度、人性化、富有人情味的城市空间肌理，塑造丰富多变的街道景观。完善建设工程招投标制度和工程建设标准体系，实施“绿色建造”行动，推广装配式建筑和绿色建筑。

开展新型城市基础设施建设试点，创新“新城建”建设模式，推进城市信息模型平台建设，推动智能建造与建筑工业化协同发展。强化政府投资项目全生命周期管理，实行差异化投资标准，推进项目建设和运营一体化衔接，打造公共建筑“百年工程”。鼓励开展城中村和旧工业区有机更新，有序推进拆除重建类城市更新，加快老旧小区改造，深入开展土地整备利益统筹。

构建完善“4+2+2+2”住房供应和保障体系，加强保障性租赁住房建设，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。推动土地供应向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。健全公共住房分配管理、封闭流转和各类公共住房定价机制，完善公共住房租后监管制度。

（2）深圳市经济运行情况分析

2025年上半年上半年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，深圳坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署以及省委“1310”具体部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，经济运行平稳。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2025年上半年，我市地区生产总值18322.26亿元，按不变价格计算，同比增长5.1%。其中，第一产业增加值10.33亿元，增长2.8%；第二产业增加值6505.56亿元，增长3.3%；第三产业增加值11806.37亿元，增长6.1%。

①工业生产稳步增长，高技术产品产量快速增长

上半年，全市规模以上工业增加值同比增长4.3%，增速比一季度加快0.1个百分点。分门类看，采矿业增加值同比增长0.5%，制造业增长4.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长11.8%。主要行业大类中，通用设备制造业增长17.1%，仪器仪表制造业增长8.8%，电气机械和器材制造业增长8.2%。高技术产品产量持

续快速增长,其中,民用无人机、工业机器人、3D 打印设备产品产量分别增长 59.0%、38.0%、35.8%。

②服务业回升向好,规模以上服务业增势良好

上半年,全市服务业增加值 11806.37 亿元,增速同比增长 6.1%,比一季度加快 0.1 个百分点。其中,金融业,交通运输、仓储和邮政业,信息传输、软件和信息技术服务业分别增长 10.9%、9.0%、8.1%。1—5 月份,规模以上服务业企业营业收入增长 8.4%,其中,交通运输、仓储和邮政业,信息传输、软件和信息技术服务业,租赁和商务服务业营业收入分别增长 12.3%、9.4%、7.5%。上半年,机场旅客吞吐量增长 10.9%,港口集装箱吞吐量增长 10.8%。

③固定资产投资增速回落,基础设施和工业技改投资增长较快

上半年,全市固定资产投资同比下降 10.9%,其中,房地产开发投资下降 15.1%,基础设施投资增长 7.7%,工业技术改造投资增长 47.1%。分行业看,信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 47.7%,交通运输、仓储和邮政业投资增长 32.5%,科学研究和技术服务业投资增长 21.7%。

④市场销售增长加快,消费升级类商品销售增势较好

上半年,全市社会消费品零售总额 4948.68 亿元,同比增长 3.5%,增速比一季度加快 0.4 个百分点。分消费类型看,商品零售增长 3.6%;餐饮收入增长 1.7%。基本生活类商品增势较好,限额以上单位日用品类、粮油食品类零售额分别增长 10.7%、9.1%。消费品以旧换新政策继续显效,限额以上单位家用电器和音像器材类、文化办公用品类、通讯器材类零售额分别增长 55.7%、32.9%、6.0%。网上零售持续增长,限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 19.4%。

⑤货物进出口降幅收窄,高新技术产品出口保持增长

上半年,全市进出口总额 21675.45 亿元,同比下降 1.1%,降幅比一季度收窄 1.7 个百分点。其中,出口 13086.81 亿元,下降 7.0%;进口 8588.64 亿元,增长 9.5%。高新技术产品出口增长 8.0%。6 月份,进出口总额 3979.85 亿元,同比增长

2.6%。其中，出口 2528.39 亿元，增长 1.4%；进口 1451.46 亿元，增长 4.8%。

⑥金融机构存贷款余额平稳增长

6 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 141600.14 亿元，同比增长 5.7%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 98469.91 亿元，同比增长 3.5%。

⑦居民消费价格温和上涨

上半年，全市居民消费价格比上年同期上涨 0.1%。其中，食品烟酒价格上涨 0.5%，衣着价格上涨 1.3%，居住价格下降 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.3%，交通通信价格下降 2.4%，教育文化娱乐价格上涨 0.3%，医疗保健价格上涨 1.2%，其他用品及服务价格上涨 3.7%。

总的来看，上半年全市经济保持平稳运行，高质量发展扎实推进。但也要看到，外部不稳定、不确定因素较多，国内有效需求不足问题依然存在，经济回升向好基础仍需进一步夯实。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，以高质量发展的确定性应对外部不确定性，推动经济持续平稳健康发展。

（3）龙岗区经济分析

①龙岗区宏观社会经济分析

根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2025 年一季度，我区地区生产总值 1350.47 亿元，按不变价格计算，同比增长 1.1%。其中，第一产业增加值 0.22 亿元，同比下降 13.3%；第二产业增加值 808.44 亿元，同比下降 1.9%；第三产业增加值 541.81 亿元，同比增长 5.8%。

①规上工业小幅下降。一季度，全区规模以上工业企业增加值同比下降 3.0%，主要行业大类中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值同比下降 4.1%，专用设备制造业同比增长 23.3%。从产品产量看，光电子器件产量增长 84.4%，服务机器人增长 31.1%，锂离子电池增长 27.7%，汽车仪器仪表增长 193.6%。

②固定资产投资有所回调。一季度，全区固定资产投资同比下降 15.4%，其中

房地产开发投资下降 20.6%，非房地产开发投资下降 13.0%。分行业看，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 339.2%，租赁和商务服务业投资增长 82.0%，水利、环境和公共设施管理业投资增长 38.7%。

③市场销售小幅增长。一季度，全区社会消费品零售总额 356.44 亿元，同比增长 2.3%。从限额以上单位主要商品类别看，基本生活类商品销售良好，其中，粮油食品类、日用品类零售额分别增长 16.5%、19.3%。部分消费升级类商品有所增长，其中，文化办公用品类、通讯器材类分别增长 32.0%、0.4%。网络零售增势较好，限额以上单位通过互联网实现的零售额增长 16.6%。。

②龙岗区产业发展

一是综合实力稳步增强。我们持续强化经济运行调度，大力开展“双招双引”、服务企业、重大项目建设等各项工作，经济高质量发展迈上新台阶。实现地区生产总值 5043 亿元，增长 6.3%；规上工业增加值增长 5.5%；社会消费品零售总额 1538.6 亿元，增长 6.5%；固定资产投资额增长 5.2%，其中工业投资增长 59.5%；一般公共预算收入 342.8 亿元，同口径增长 13.3%。建筑业连续两年高速增长。批发业、金融业、进出口等指标均实现两位数增长。连续六年位居全国工业百强区榜首。二是产业能级不断提升。龙头企业智选车业务落地龙岗，比亚迪全球研发中心和储能产业园项目开工建设，国家第三代半导体技术创新中心封顶，高端智能车载设备集群入选国家级中小企业特色产业集群，龙岗区入选省工业互联网产业示范基地。宝龙生物药创新发展先导区一期封顶，二期动工。中国电力彩色光伏生产基地、宁德时代乘用车换电湾区运营中心等项目落户。新增建筑业企业 37 家，深圳建筑产业生态智谷总部基地一期、坪地智能建造产业园加快建设。龙岗数字创意产业走廊获评“国家级文化产业示范园区”。平湖跨境电商产业园开工，跨境电商运营中心迁址运营。湾区数字经济研究院低空经济研究分院和东部通航项目落户，构建低空融合数字化平台，无人机综合应用测试基地升级改造开工。方舟壹号空间智能开放实验室揭牌运营并获批国家级实验室，新增全屋智能上下游产业链企业 6 家，启动

36 个试点项目场景应用。成立全国首个眼镜产业数字化服务平台、眼镜知识产权保护工作站，眼镜智造园项目开工建设。三是招商稳商优商成果丰硕。坚持把招商稳商优商作为“一号工程”强力推进，聚焦“11+2”产业集群、“3+4”重点产业精准招商，新增投资额超亿元项目 284 个、增长 517%，意向投资额 1482 亿元、增长 196%，其中投资额超 100 亿元项目 4 个、增长 100%，30-100 亿元项目 6 个、增长 200%。净增商事主体 11.8 万户，总量 90.6 万户，其中企业 51.3 万户；净增入库“四上”企业 915 家，总量 7520 家；新增上市企业 7 家、全市第二，总量 46 家；新增国家级专精特新“小巨人”企业 34 家，总量 81 家；新增深圳市专精特新企业 624 家，总量 1568 家。四是服务企业更加有力。严格落实国家减税降费政策，新增减税降费及退税缓费约 80 亿元。出台支持产业发展若干措施、降低企业产业用房成本若干措施，以及支持总部企业、工业软件、现代时尚产业、新能源、低空经济等专项政策，为产业发展提供多维度、成体系的政策支持。制造业贷款 2085 亿元、占贷款总额的 34%，其中 28%投向中小微企业制造业企业。深圳首个人大代表电子信息产业联系点揭牌成立。开展“我帮企业找市场”活动 145 场次，促成超 10 亿元合作订单。深入落实“万名干部助企行”行动，全覆盖挂点服务“四上”企业，依托“龙 i 企”平台，解决企业诉求 3600 余项。

③龙岗区总体发展目标

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。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。

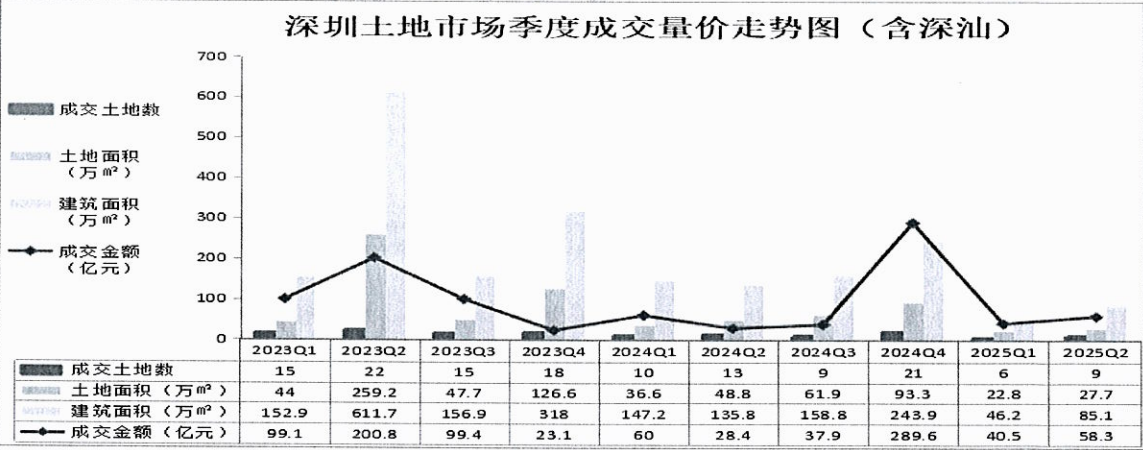
(二) 房地产市场分析

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。

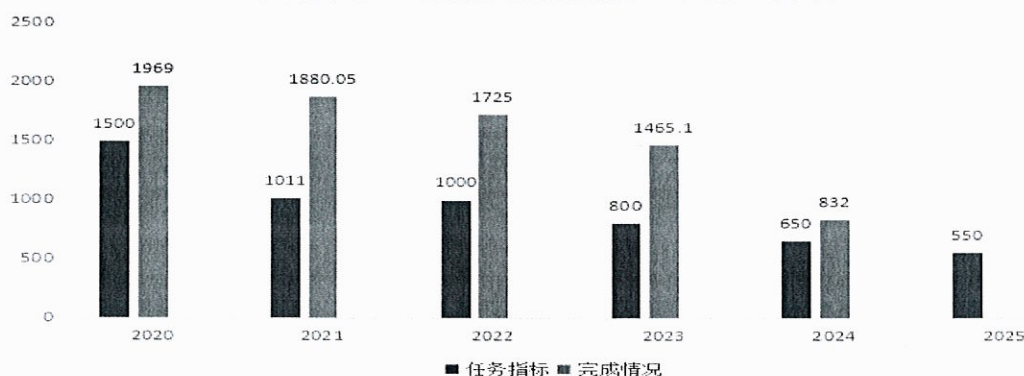


2. 城市更新及土地整备

龙岗、宝安为土地整备主力军

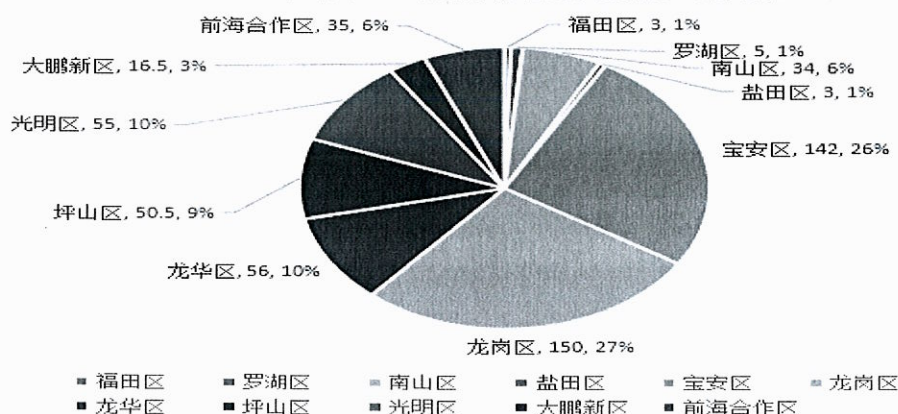
2025 年度深圳全市计划通过土地整备完成用地不少于 550 公顷。其中龙岗区和宝安区龙华区计划规模共占全市 53%，为全市土地整备主力军。

深圳历年土地整备任务规模（单位：公顷）



数据来源：深圳市规划与自然资源局

2025年各区土地整备任务规模（公顷）



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m²。与2022年合计成交34宗居住用地（建筑面积合计约472.5万m²）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。

第二部分 住宅市场

1. 新房预售

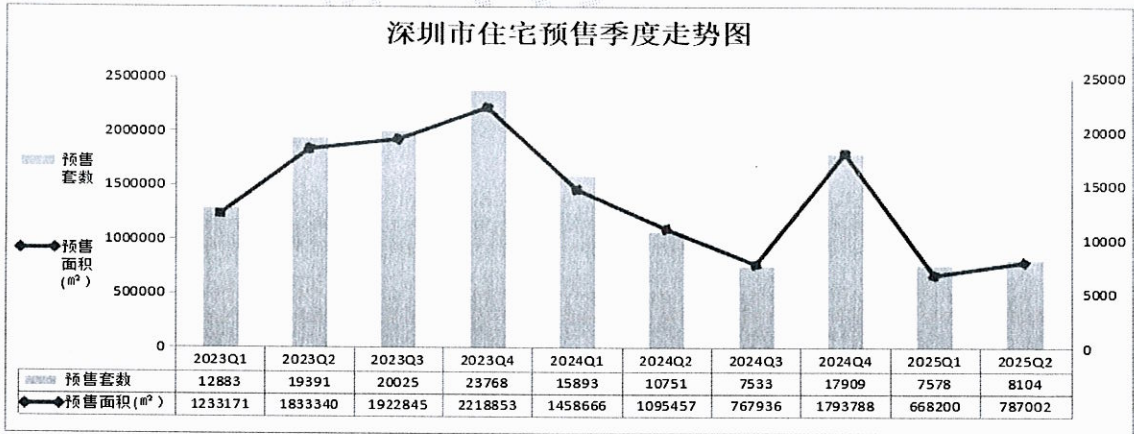
全市新房住宅供应放缓

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（㎡）	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



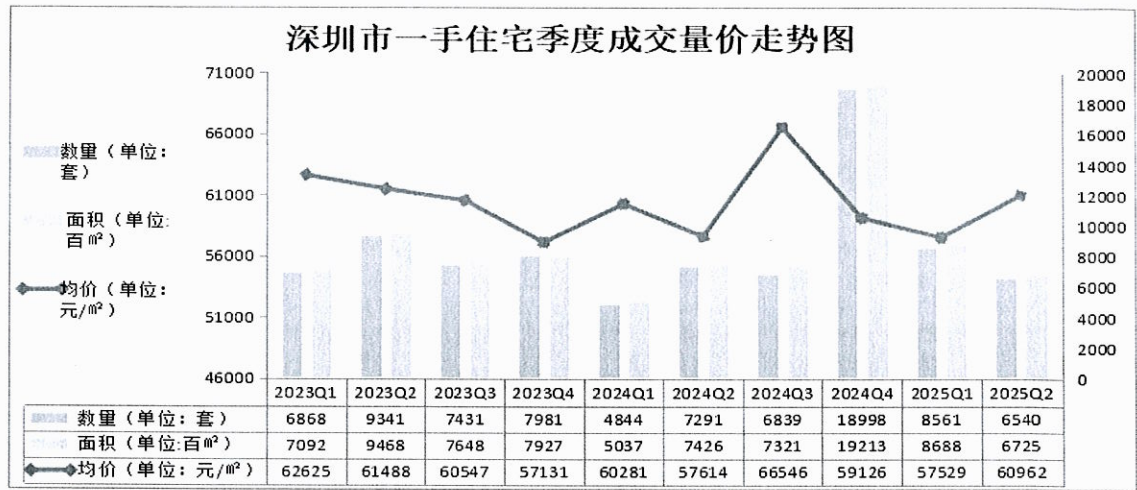
数据来源：深圳市住房和建设局

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。

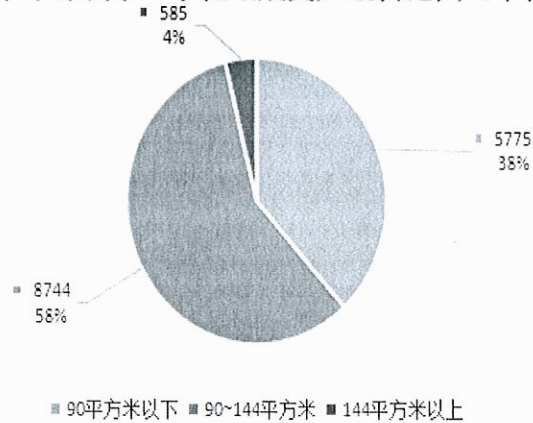
深圳市 2025 年上半年各区一手住宅成交数据

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%。

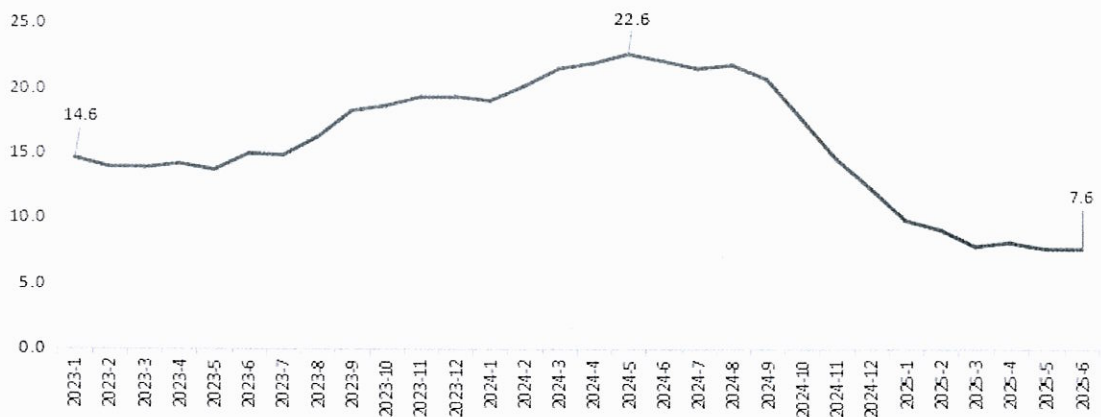
2025年上半年深圳市一手住宅成交户型占比图（单位：套）



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。

深圳市一手住宅去化周期（单位：月）



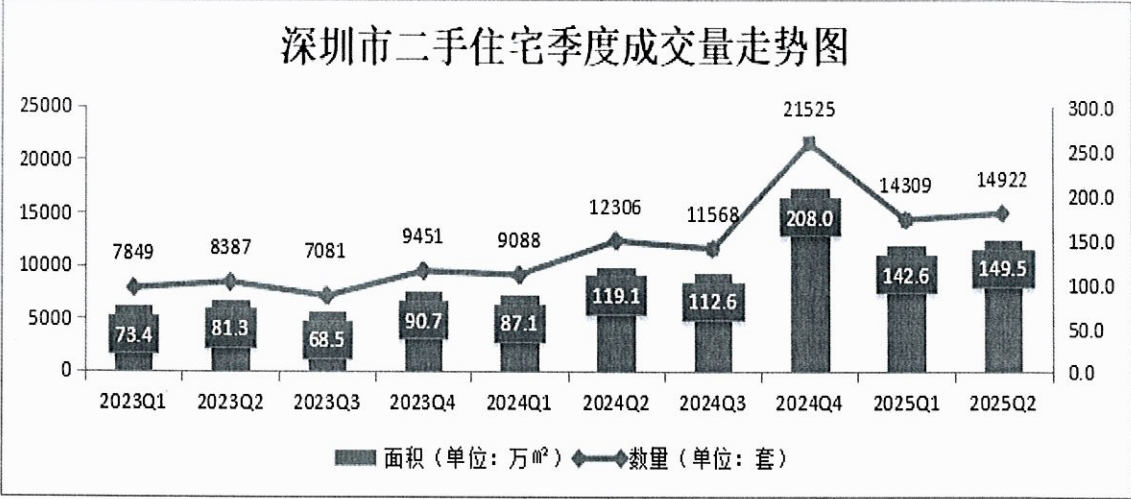
数据来源：深圳市住房和建设局

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。

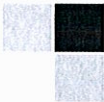
根据国房数据中心测算，2025 年 6 月底深圳二手住宅均价为 53759 元/m²，则一套 70 m²的住房平均总价为 376 万元。则 2025 年上半年深圳房价收入比约为 23.2 倍。虽然 2025 年深圳市二手住宅价格仍持续下跌，但房价收入比与 3-6 倍的合理区间仍有较大差距。

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/m²）	均价同比	月租金（元/m²）	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

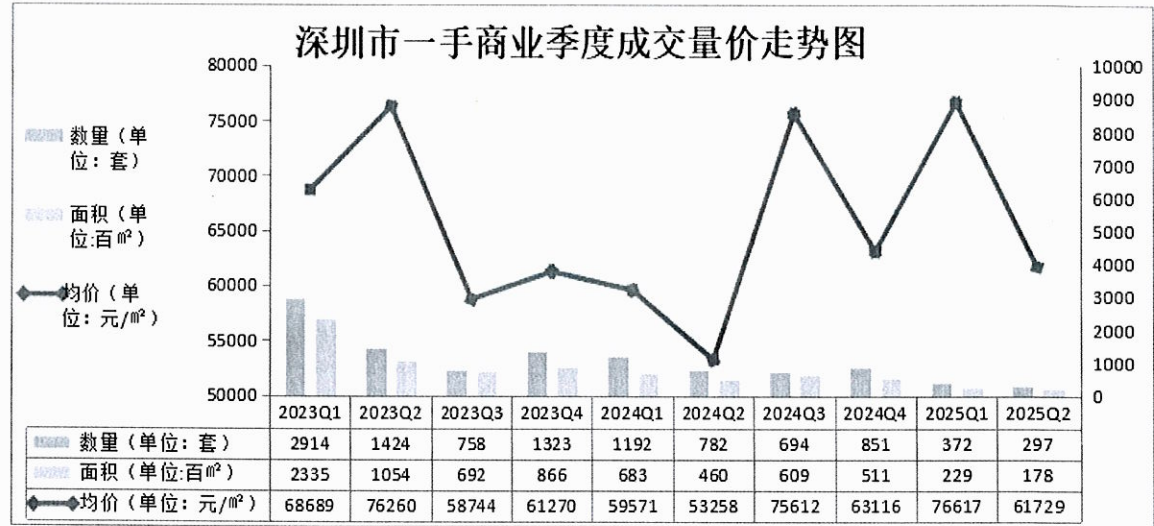


数据来源：深圳市住房和建设局

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

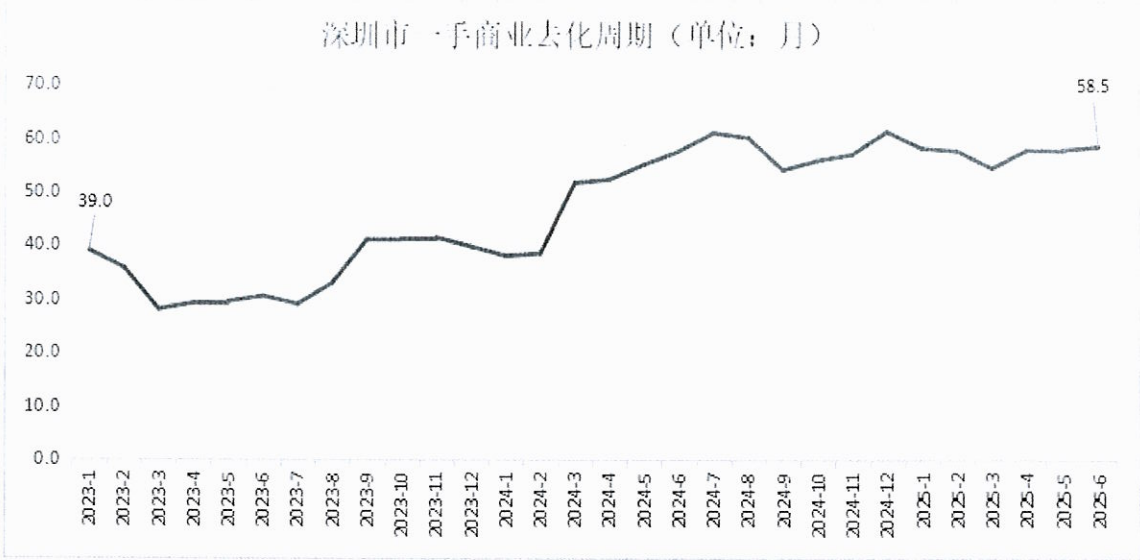
从各区域看，仅罗湖、福田成交量同比有所上涨，其他区域成交量同比均有不同程度下跌。

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。

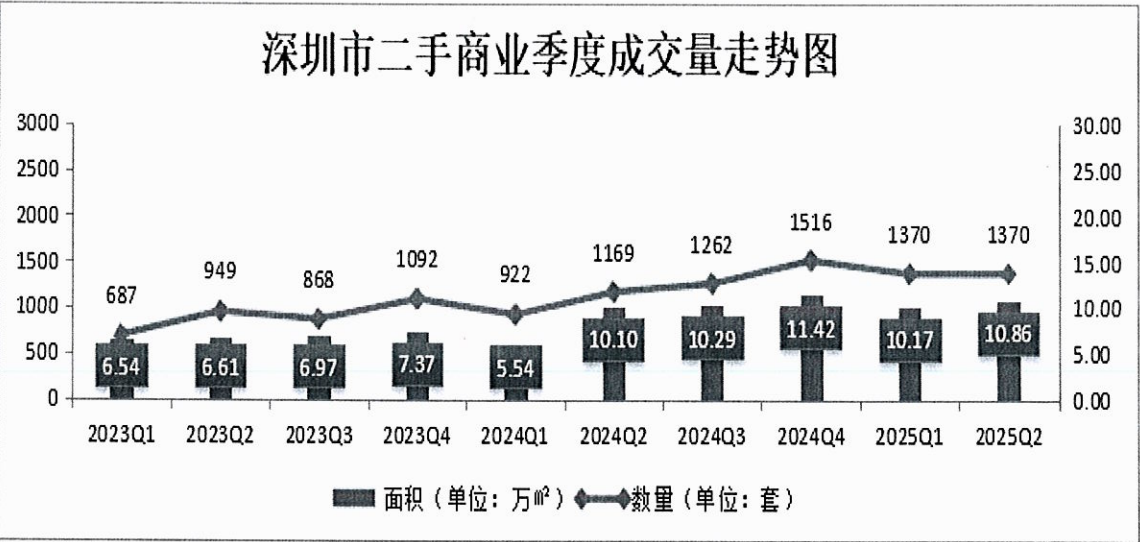


数据来源：深圳市住房和建设局

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(㎡)	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

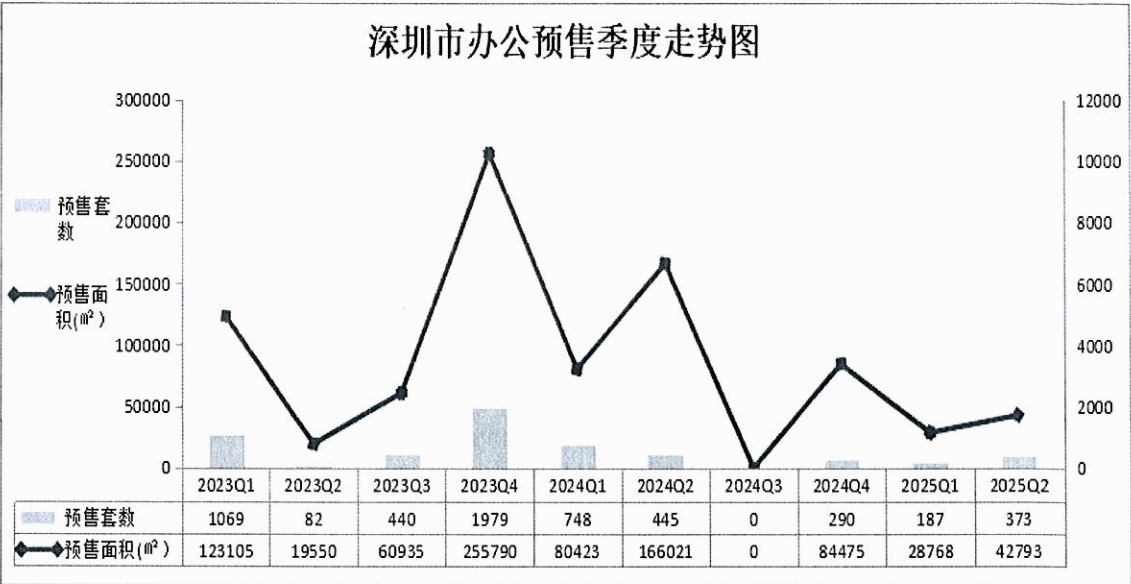
办公用房供应量同比跌幅明显

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

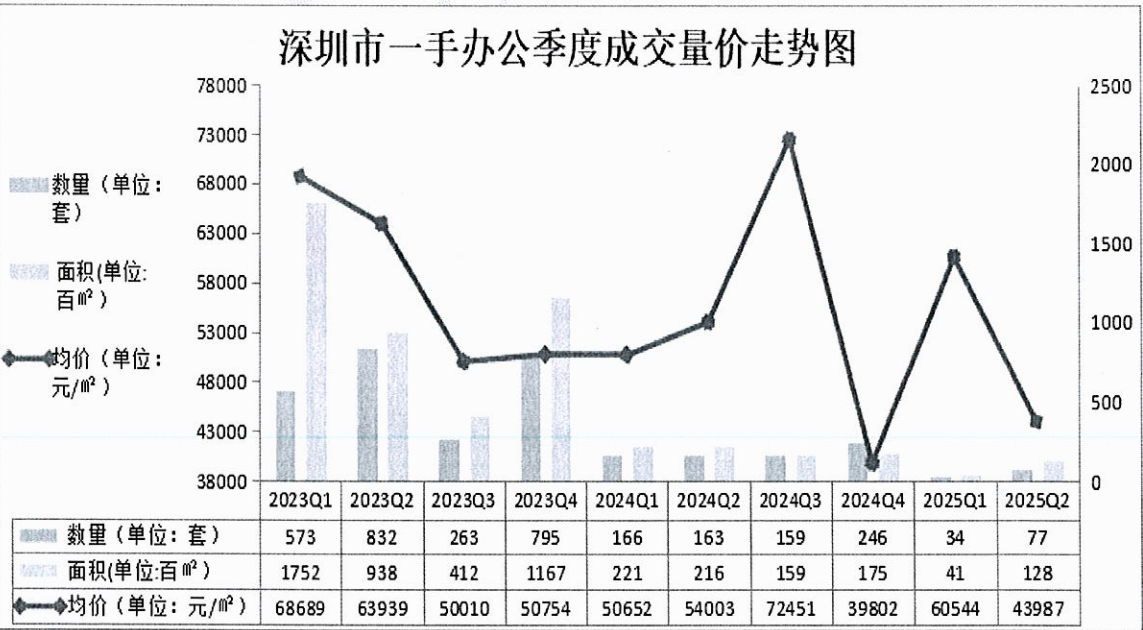


数据来源：深圳市住房和建设局

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%。



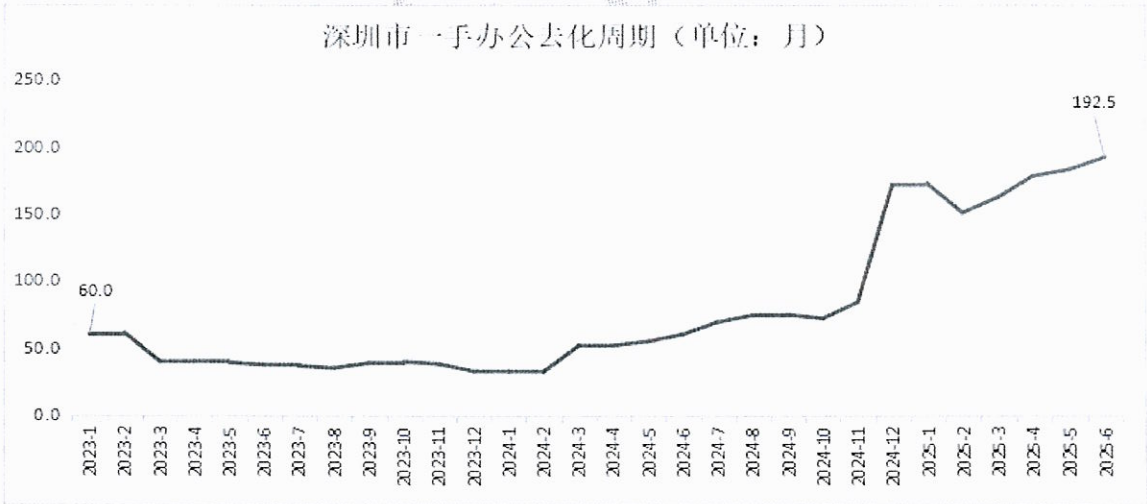
数据来源：深圳市住房和建设局

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。

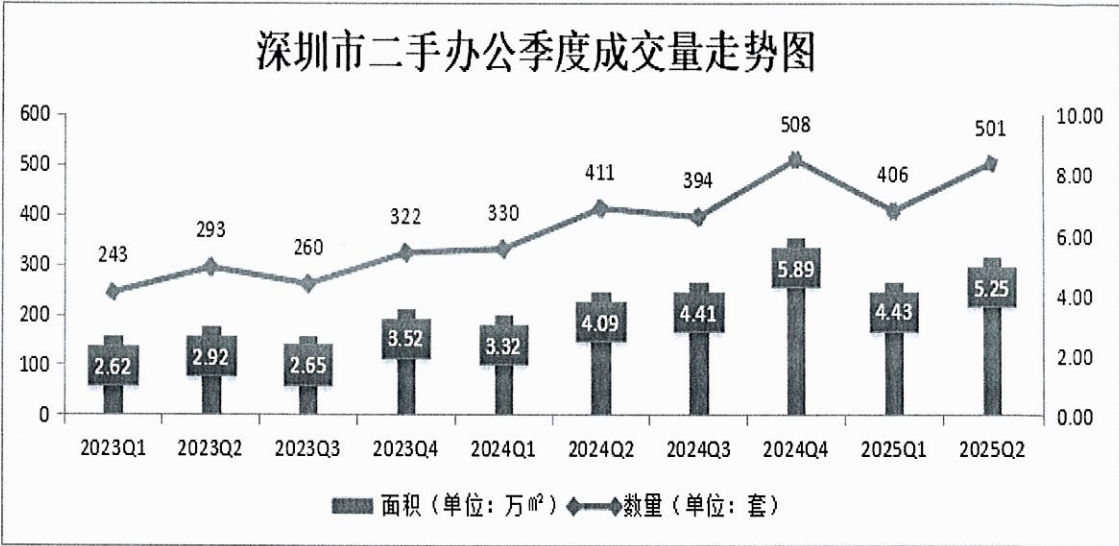


数据来源：深圳市住房和建设局

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。

四、项目 SWOT 分析

（一）项目 SWOT 分析

➤ 优势（S）

✧ 区位优势：地块形状较规则，区位优势和环境资源优势明显，适合开发商住综合类项目；

本体优势：项目地块建集住宅、商业及办公为一体的商住类综合体，有利于分散项目风险；

✧ 发展优势：区也正在进行“大刀阔斧”的建设，基础及公共配套设施正在逐步完善，使得该片区发展前景看好；

➤ 劣势（W）

✧ 位置劣势：项目靠近主要交通要道，周边环境较为嘈杂，由于地块临街，且该区域摩托车、电瓶车较多，因此会有一定的噪音；周边老旧小区及旧工业区较多，在一定程度上对本项目档次的提升有影响；项目周边配套设施只能满足基本生活需求，需进一步完善；由于项目所在区域流动人口较多，且行业混乱，因此，该区域社会治安相对会较差；

销售劣势：片区改善型居住类产品竞争激烈，对本项目产生一定的竞争威胁；

✧ 环境劣势：项目靠近坂澜大道、环城北路，因此会有一定的噪音，周边物业档次较低，且旧工业区、旧住宅区较多，这将影响物业价值的塑造和片区价值的提升；

成本劣势：本项目属于土地整备利益统筹留用土地合作开发项目，地上涉及街道办物业，项目拆迁谈判将对项目整体进度造成一定影响，拆迁时间较长，开发建设成本较大。

➤ 机会 (O)

- ✧ 片区近期供应城市建设为主，政府在一定程度上给予政策支持，与当地
政府关系良好将获取更多的开发机会；
- ✧ 片区商业存在形态升级空间，商业具有一定的发展机会。

➤ 威胁 (T)

- ✧ 市场竞争方面：目前深圳相似类型的建设项目较多，同时期开发销
售楼盘可能会导致本项目客户的分流，将对本项目构成一定的市场威
胁；
- ✧ 宏观调控政策方面：目前国家放松对一线城市房地产的调控政策，后市
行情存在一定不确定性；片区内正在规划的类型项目较多，使未来该区
域供应饱和度都将不断上升，未来区域房地产市场竞争压力大，对项目
未来租售形成竞争；
土地整备利益统筹项目是涉及到较大范围内人民群众的民生问题，建设
周期长，前期工作难度大，项目一旦拖延，将给政府、土地方、实施主
体带来巨大的损失。

(二) 项目 SWOT 分析结论

综合以上评估，我们得出以下结论：

- 1、总体来看，该项目所处的区域市场在未来几年将呈现逐步发展的趋势，机
遇与挑战并存，发展前景看好。
- 2、项目自身地理位置优越，且交通较便利有在建地铁站，在规划、建筑、配
套等方面均能创造出项目的产品优势，建筑规划设计有较大的发挥余地。

通过项目 SWOT 分析，项目由于其区位特点具有一定的开发优势，主要机会来
自项目所在区域良好发展前景，而部分劣势可以通过建筑设计、户型设计、聘请专
业物业管理公司、加强成本控制等方式来予以克服，竞争威胁将通过定位的差异化
来规避。

五、项目定位及物业发展建议

（一）项目定位

1、整体定位

本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，项目周边主要为旧居住区及旧工业区，不利于土地集约原则，亟需通过本项目完善片区服务功能。项目本着考虑政府加快供给侧结构调整的需求，拟将项目用地建设为住宅、商业及办公。本次更新改造的发展目标是：依靠城市更新，改善片区整体空间环境，将规划地块打造为集商住类升级改造项目。

2、产品定位

（1）住宅产品定位

本项目住宅产品建议供应结构以中小户型为主，产品集中在2-3房，产品面积设定为65-120平方米，标准层高3.0米。

（2）商业产品定位

形式上：可采用首层临街商业铺面；

功能上：服务于本项目办公或租户的商业需求为出发点，同时适当考虑周边办公人员的服务需求，选择集购物、休闲、餐饮于一体的全新商业模式；

业态上：主要服务于本项目办公或租户日常生活需求，主要以包括超市、便利店、咖啡店、特色餐饮、银行、邮局、美发店、旅行社、机票代理、干洗店、健身房、图文制作中心、花店、医疗保健中心（包括牙医）等商业形式。

（3）办公产品定位

功能上：本项目办公产品建议供应结构以中小户型为主，产品面积设定为100-500平方米，标准层高4.2-4.5米。

形象：个性化、创意、舒适，甲级高层纯写字楼。

(二) 物业发展建议

1、物业开发利用建议

本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，根据委托方提供相关资料资料，本项目统筹范围用地面积约466,207.71 平方米，实际留用土地面积为 9,615.4 平方米。根据委托方提供相关资料，结合土地整备利益统筹相关政策及《深圳市城市规划标准与准则》，拟定留用土地规划指标如下：

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、价格定位

研究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，采用比较法确定研究对象预期售价。

住宅物业市场价值的测算过程

(1) 可比案例的选取

设定与研究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		研究对象	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		研究时点	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、坂田商业广场、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、	附近有 321 路、M198 路、M288 路、M309 路、M461 路 A 线、M461 路 B	附近有 982 路、M461 路 A 线、M461 路 B 线、M524 路、M572 路、M584 路、高峰专	附近有 328 路、612 路、621 路、982 路、B613 路、B613 线、M263

实物状况因素			M572 路、M584 路等公交线路经过，临近地铁雪象站，交通较便捷	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	线 290 号等公交车途经，临近地铁杨美、坂田站，交通便捷	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、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：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
	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

权益状况调整	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
	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，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5；

④景观：根据研究对象所在位置的景观分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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：以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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；

区域状况调整：

①区域规划：根据研究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，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5；

④景观：根据研究对象所在位置的景观分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 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：根据研究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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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：以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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

研究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，以研究对象为 100，则容积率指数修正如下：

建筑容积率指数修正表

名称	研究对象	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

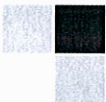
②土地剩余使用年期：根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号文）修正，具体如下：

可比实例 A、B、C 土地使用年限均约为 67 年、65 年、69 年，研究对象为居住用地，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，以研究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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 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，以研究对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 1。

研究对象市场价格的测算，详见比较因素调整系数表：

比较因素修正系数说明表

可比实例			研究对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 c
比较因素			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	区位状况因素	区域规划	100	100	100	100
		区域繁华度	100	105	105	105
		交通便捷度	100	105	105	105
		景观	100	103	100	100
		环境质量	100	100	100	100
		基础设施完备度	100	100	100	100
		外部配套设施完善度	100	100	100	98
	土地实物状况	土地面积	100	100	100	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
	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

权益状况调整	外观	100	100	100	100
	物业管理	100	103	103	100
	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		

故研究对象（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/m²，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/m²）
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/m²，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/m²）
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

3、建筑方案设计建议

基于项目的规划限制条件，需考虑通风、采光及日照要求的要求。商业考虑配合办公需求配套为主，按临街一层商业进行规划。设置办公位于商业之上，地下室（含停车库及设备用房）设置共 3 层。住宅标准层高 3.0 米，商业标准层高 5.0 米、

办公标准层高 4.2-4.5 米。

4、装修定位

本项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；配备自动扶手电梯及垂直升降电梯，外墙装修呈个性化、使其昭示性好。

5、运营管理建议

建议设立项目公司进行项目全程管理：

(1) 有利于规避经营风险。项目公司为独立法人主体，经营相关的财务、法律风险都将控制在项目公司范围内，不会对公司产生影响。

(2) 有利于规避资质风险。房地产开发企业实行企业资质等级管理，且实行年检制度，对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业，由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。因此，如直接以公司名义开发经营项目，一旦其中一个项目开发经营出现问题，会直接对公司的资质等级造成影响。

(3) 便于吸收投资者或转让用地权益。如有新的投资者加入项目，不必重新划分项目资产，只要通过对项目公司实施增资扩股或转让原有项目公司股权即可实现。同样，要转让用地或项目时，只要转让项目公司股权即可，规避了用地的招拍挂程序。

(4) 便于经营分析和评价。通过设立项目公司，便于对项目在报建、施工及项目后评价等环节进行单独的经营分析，并对项目开发经验及时进行总结，有助于提高此类项目开发建设的效率。

(5) 符合房地产行业惯例。房地产行业常规做法是在取得土地后将土地注入新设立的项目公司或将同一区域的多块土地注入至一个区域分公司，通常不会将项目直接注入总公司。

建议资金来源说明：

建议在项目公司成立后直接将项目启动资金一次性注入项目公司，其他资金通

过多种融资渠道按照工程进度分期注入。项目地价款及前期费用为项目公司自有资金，工程施工费用大部分来源于银行贷款，项目具备销售条件后，销售回款可以支付后期的工程费用。

①资金来源分析：

资金主要来源于自有资金、银行贷款以及销售回款。自有资金一般约占总投资的 30%左右。

②资金运用分析：

资金主要运用于项目投资建设，支付项目销售税费及附加及所得税。

六、投资估算与资金筹措

(一) 总投资估算

1、估算依据

本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，根据委托方提供相关资料资料，本项目统筹范围用地面积约466,207.71 平方米，实际留用土地面积为 9,615.4 平方米。根据委托方提供相关资料，结合土地整备利益统筹相关政策及《深圳市城市规划标准与准则》，拟定留用土地规划指标如下：

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、估算法过程

(1) 测算期确定

根据类似项目开发周期并结合项目实际规模，本项目土地规划用途为二类居住用地+商业用地，因此二类居住用地+商业用地使用年限为 70 年，本次测算设定项

目开发建设期为 3 年。

(2) 总投资估算测算过程

根据相关政策对本项目应补缴地价款的测算及委托方提供的相关资料，本次研究确定土地取得费为 16,754,665 元。

①土地取得费用

费用名称	单位成本	单位	总建筑面积 (平方米)	总额 (元)	备注
补缴地价	209	元/平方米	77,967	16,258,772	
土地税费	6	元/平方米	77,967	495,893	按成交价的 3.05%
土地成本总价	215	---	-	16,754,665	

应补缴地价款测算过程：

A、补缴地价款

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×对应建筑面积×基础修正系数×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，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%。

剩余法是指在求取研究对象的价格时，将研究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。根据研究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%。

A-1、标定地价系数修正法

研究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 440300Z070150201	标准宗地编码 440300Z070130301	标准宗地编码 440300Z070145901
地价（元/m²）		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
个别因素	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 m²，面积较小	7071.15 m²，面积较小	18361.91 m²，面积适中	28120.73 m²，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 440300Z070150201	标准宗地编码 440300Z070130301	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/m²）	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	100
	开发程度	100	100	100	100
	形状	100	100	100	100
	面积	100	100	102	102
	容积率	100	99	102	102
	土地开发利用限制	100	100	100	100
	临街条件	100	98	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，可得出研究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，研究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）；研究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）。

A-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 (m ²)	单价 (元/m ²)	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/m²)	金额（元）	单价 (元/m²)	金额 (元)	
建筑面积（m²）		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/ m²）	2,450	面积（m²）	14,316	价格指数	1.6547	58,037,279
13	架空层	单价（元/ m²）	1,500	面积（m²）	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,可得出研究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,研究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;研究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/m²)	采用剩余法地价 (元/m²)	土地市场价格 (元/m²)
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	1.088 9	1	1	1	0.02	571,045
			办公	18,875	12046	1	1.106 4	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)

B、拆迁费用

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。

②开发前期费用

主要包括项目前期规划、设计、勘测费用、可行性研究、临时设施费、场地平整及临时供电供水设施等费用,费用确定主要参考近期《深圳市建筑工程价格信息》及类似工程相关资料。

③建安成本费及其他费用估算

A、建筑安装工程费:参考近期《深圳市建筑工程价格信息》、《建筑工程定额》标准和区域同类房地产开发项目的实际建造成本,并考虑本项目实际情况进行测算。

B、其他工程费:主要指工程建设管理费、工程监理费、质量安全监督检查费、招标代理费和交易费、造价咨询费、工程保险费、物业管理完善费、总承包费、其他费用等。

C、不可预见费:考虑到项目规模,不可预见费按(除土地成本外)总投资成本的 3.5%计取。

D、销售费用:是指销售产品过程中发生的各项费用以及委托销售代理的各项

费用，按销售收入的 3.0%估算。

E、财务费用：是指该公司为投资资金而发生的投资利息，其全部投资均需计算投资利息，同时需考虑必要的融资成本。

各项费用详情请看《项目总投资估算表》。

④项目总投资估算结果

根据估算，项目总投资为 570,341,777 元。具体如下表所示：

总投资估算表

序号	本项目费用名称及计费标准							备注
	项目名称	工程量计算方法	工程量	单位 (m²)	单价(元)	合价 (元)	单方建面造 价 (元/m²)	
一	土地成本费用		77,967			16,754,665	215	
1.1	补缴地价					16,258,772	209	
1.2	土地税费					495,893	6	按成交价的 3.05%
二	开发前期费用	总建筑面积	77,967	m²	170	13,254,390	170	
2.1	勘察测量费	总建筑面积	77,967	m²	20	1,559,340	20	
2.2	规划设计费等	总建筑面积	77,967	m²	80	6,237,360	80	含强排
2.3	临时设施费	总建筑面积	77,967	m²	30	2,339,010	30	
2.4	三通一平费用	总建筑面积	77,967	m²	10	779,670	10	
2.5	报批、报建费	总建筑面积	77,967	m²	10	779,670	10	
2.6	前期论证咨询费	总建筑面积	77,967	m²	20	1,559,340	20	
三	建筑安装工程费	总建筑面积	75,521	m²	5,553	419,375,485	5,379	
3.1	地下建筑成本	地下室建筑面积	24,927	m²	3,997	99,625,367	1,278	
3.1.1	地下室成本	地下室建筑面积	24,927	m²	3,997	99,625,367	1,278	三层地下室 12m 考虑
3.2	地上建筑成本	地上建筑面积	50,594	m²	3,674	185,898,527	2,384	
3.2.1	住宅类成本	对应的建筑面积	30,519	m²	3,669	111,964,799	1,436	
3.2.2	商业及办公成本	对应的建筑面积	20,075	m²	3,683	73,933,728	948	
3.2.3	公共配套成本	对应的建筑面积	0	m²	#DIV/0!	0	0	
3.3	安装工程	地上建筑面积	50,594	m²	1,208	61,134,044	784	
3.3.1	给排水	对应的建筑面积		m²		4,109,506	53	
3.3.2	强电	对应的建筑面积		m²		13,477,134	173	含变配电设备
3.3.3	弱电	对应的建筑面积		m²		6,107,702	78	含可视对讲、监 控、门禁、安防、 停车场系统等
3.3.4	消防	对应的建筑面积		m²		7,843,882	101	
3.3.5	燃气	对应的建筑面积		m²		1,262,571	16	
3.3.6	电梯	对应的建筑面积		m²		11,786,858	151	
3.3.7	通风/空调	对应的建筑面积		m²		9,883,386	127	
3.3.8	玻璃幕墙	对应的建筑面积		m²		6,663,005	85	
3.4	装修工程	对应的建筑面积	50,594	m²	1,109	56,108,735	720	

3.4.1	住宅类精装修	对应的建筑面积	30,519	m²	1,655	50,502,841	648	
3.4.2	商业及办公类公共区装修	对应的建筑面积	20,075	m²	279	5,605,894	72	
3.5	室外工程	对应的建筑面积	50,594	m²	208	10,545,056	135	
3.5.1	住宅类成本(含商业)	对应的建筑面积	30,519	m²	199	6,060,341	78	
3.5.2	商业及办公类成本	对应的建筑面积	20,075	m²	223	4,484,715	58	
3.6	架空层配套建安费	对应的建筑面积	2,446	m²	2,479	6,063,756	78	
3.6.1	架空层	对应的建筑面积	2,446	m²	2,479	6,063,756	78	
四	其他工程费用		77,967		396	30,875,487	396	
4.1	工程建设管理费	按建安工程费的 3%	-	-	-	12,581,265	161	
4.2	工程监理费	按取费标准下浮 30%	-	-	-	5,149,450	66	
4.4	招标代理费和交易费	计价格[2002]1980 号文下浮 30%及交易中心收费标准	-	-	-	325,632	4	
4.5	造价咨询费	按标准取费下浮 30%	-	-	-	1,915,377	25	
4.6	工程保险费	建安工程费用×0.6%	-	-	-	2,516,253	32	
4.7	物业管理完善费	按建安工程费的 2%	-	-	-	8,387,510	108	
五	财务费用	按 LPR3.1%上浮 30%计算	取值	4.55%	-	41,609,349	534	
六	销售费用	销售收入(不含增值税)的 2%-3%	取值	3.0%	-	32,249,713	414	
七	不可预见费	(二~四)的 2%-5%	取值	3.5%	-	16,222,688	208	
八	开发成本					570,341,777	7,315	含土地成本

(二) 资金筹措及使用计划

1、建设方式与进度安排

(1) 建设方式

根据项目建设规模,结合项目开发进度要求,从成本控制、风险管理等方面考虑,并结合建设单位自身建设及管理经验,建议委托有开发、管理实力的企业开发建设,即采用工程总承包部发承包模式对项目进行开发建设,从而达到转移风险、控制成本,最终实现项目预期效益。

(2) 进度安排

根据项目本身实际情况,预计本项目进度分为合作谈判阶段、项目申报立项、出具实施方案、办理用地手续阶段、项目基础及主体施工、销售阶段等,具体进度计划如下:

①用地规划许可证:包含申报及审批,时间安排 6 个月;

②实施主体确认：包含确认补偿协议签订、实施主体确认，时间安排 3 个月。

③办理用地手续阶段：包含土地使用权出让、建设工程许可证颁发、勘察设计、临时供水供电、场地平整等，时间安排 3 个月；

④项目基础及主体施工；时间安排 24 个月；

⑤销售阶段：房屋销售管理阶段，时间安排 12 个月。

2、资金筹措计划

项目投资的资金来源包括自筹资金、银行融资及销售回款。本项目建设共需资金 570,341,777 元。

项目前期主要用自筹资金开发投资，主体建设阶段需要银行融资，或者考虑承建商带资建设，后续各期均可通过当期实现的销售收入解决资金问题。其中，不计入土地价值的自筹资金总投资比例一般在 20%-30%。

建议在项目公司成立后直接将项目启动资金一次性注入项目公司，其他资金通过多种融资渠道按照工程进度分期注入。项目地价款及前期费用为项目公司自有资金，工程施工费用大部分来源于银行贷款，项目具备销售条件后，销售回款可以支付后期的工程费用。

七、项目经济及社会效益分析

（一）经济效益分析

1、销售收入测算

根据委托方提供的相关资料，本项目土地上建成物业后除去回迁安置物业及政策要求留用的物业以外全部出售，则项目营业收入详见下表：

（1）项目整体开发总价值

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

（2）现状物业回迁安置

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）项目整体扣减整体范围内回迁安置和股份公司应分得物业后开发价值项目的销售收入

类型	总建筑面积 (m ²)	回迁面积 (m ²)	股份公司可获得 物业面积 (m ²)	开发商面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	销售收入 (元)
住宅	27,080	/	/	27,080	45,000	1,218,600,000
商业	1,200	/	1,200	/	55,000	/
办公	18,875	3,289	15,586	/	25,000	/
应扣减给股份公司的货币补偿	/	/	/	/	/	46,860,419
合计	47,155	3,289	16,786	27,080		1,171,739,581

(4) 增值税

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。

具体如下表：

增值税（清算）						
序号	项目		计税金额（元）	税率	金额（元）	增值税（元）
1	销项金额		1,243,493,932	9%	102,673,811	76,726,926
1.1	销售收入		1,300,825,000			
1.2	扣除项目	其他货币成本拆迁成本	46,860,419			
1.3		土地取得成本（1-股份公司占总项目比率）	10,470,649	土地价款不包含契税及印花税		
2	进项金额		329,713,679		25,946,885	
2.1	其中	建安、不可预见费合计（1-股份公司占总项目比率）	280,525,223	9%	23,162,633	
2.2		开发前期费用、其他工程费用、销售费用合计（1-股份公司占总项目比率）	49,188,456	6%	2,784,252	

增值税=76,726,926（元）

2、销售税金及附加测算

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，其中销售额为按照取得的可销售物业价款和价外费

用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额，主要包括土地增值税、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，土地增值税按据实清算进行计算，计税依据为销售不动产的销售额。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%，印花税税率为营业收入的 0.05%。

(1) 本项目的土地增值税按清算进行计算。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	1,193,417,431	扣除增值税
2	扣除项目金额	592,844,313	2.1~2.4 项之和
2.1	开发成本	448,500,932	（补缴地价、前期费用、建安成本、其他工程费用、不可预见费）×（1-股份公司占总项目比率）、其他货币成本、私人回迁安置
2.2	开发费用	44,850,093	取(2.1)项的 10%
2.3	销售税金及附加	9,793,102	
2.4	其他扣除项目	89,700,186	取(2.1)项的 20%
3	增值额	600,573,118	(1)-(2)
4	增值比例	101%	(3)/(2)
5	增值税率	50%	100%<(4)≤200%
6	速算扣除率	15%	
7	土地增值税	211,359,912	(3)×(5)-(2)×(6)

土地增值税（清算）=211,359,912（元）

(2) 城建税=5,370,885（元）

(3) 印花税=585,870（元）

(4) 教育费附加=3,836,347（元）

3、利润总额测算

利润总额=主营业务收入（不含税）-主营业务成本（即开发成本）-其他税金及附加（即销售税金及附加）

=1,095,012,655-570,341,777-221,153,014

=303,517,864（元）

4、所得税测算

所得税=利润总额×25%=75,879,466（元）

5、盈利能力分析

本项目总投资 570,341,777 元，销售收入（不含税）共计 1,095,012,655 元，毛利润为 303,517,864 元，税后净利润为 227,638,398 元，税后成本利润率为 39.91%，销售利润率为 27.72%。

项目具体盈利能力指标如下：

项目开发利润表

序号	项目	建筑面积 (m ²)	销售单价 (元/m ²)	总价 (元)
一	营业收入 (1-2-3)			
1	住宅	27,080	45,000	1,218,600,000
2	应扣减给股份公司的货币补偿			46,860,419
	小计	27,080		1,171,739,581
3	增值税			76,726,926
	合计			1,095,012,655
二	开发成本			570,341,777
三	销售税金及附加			
1	土地增值税			211,359,912
2	城建税	(增值税 7%)		5,370,885
3	印花税	(销售额 0.05%)		585,870
4	教育费附加	(增值税 5%)		3,836,347
	小计			221,153,014
四	毛利润	营业收入-开发成本-销售税金及附加		303,517,864
五	所得税 (25%)	毛利润*25%		75,879,466
六	税后净利润	毛利润-所得税		227,638,398
七	税前成本利润率	毛利润/开发成本		53.22%
八	税后成本利润率	税后净利润/开发成本		39.91%
九	销售利润率	毛利润/营业收入		27.72%

(二) 社会效益分析

本项目的实施可以有效落实市政道路的建设，改善社区范围道路交通情况；增加公共空间供给，优化区域环境景观，提升区域活力；优化建筑质量及外观，完善建筑内部设施配套。

通过更新整备，在统筹规划、同步推进、综合管理的模式下，将有效盘活低效用地，收储集中成片的用地。

坚持集约节约用地原则，结合生态环境建造宜居、适合城市韵味、促进城市发展住宅、商业及办公综合建筑群；引进现代先进节能建筑技术，信息化物业管理技术，提高基础安全保障度。

发挥用地空间优势，信息化管理模式。集约节约用地原则。结合生态环境建造宜居、适合城市韵味、促进城市发展工业；引进现代先进节能建筑技术，信息化物业管理技术，提高基础安全保障度。

本项目的开发建设将提供相关工作岗位。将给建筑业、建材业、保险业、广告业创造一定的就业机会，建成后也将为保安、物业管理、商业等提供新的就业机会。

建设用地逐渐稀缺，土地开发利用增值收益潜力巨大。本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，临近城市主干道，区位及交通优势明显，发展潜力极大。

八、风险分析

（一）项目风险

1、政策调整

《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》出台后，对国土空间规划提出了新的要求，将传统城市规划、土地利用规划及各类相关专项规划等统筹形成全域“一张图”，明确各地不再新编和报批土地利用总体规划、城市（镇）总体规划。这一要求可能会改变现有城市总体规划、土地利用总体规划对本项目地块的原有要求和功能定位，存在一定的政策风险。

2、规划稳定性

本项目规划为二类居住用地+商业用地，结合本片区定位，可预测本项目建成后容积率将大幅提升，对区域综合管网建设、公共服务设施配套也提出更高要求。此外，本片区的各类规划研究还在持续推进中，对本片区用地的功能布局还未真正明确，可能会对本项目提出新的要求，给项目的开展、留用土地的规划带来不确定性。

3、市场风险

随着深圳市旧工业区、旧商业区改造项目逐渐增多，物业供应量增大，去化难度加大。由于该项目从项目立项至竣工可供销售大约需几年的时间，在这期间房地产市场存在较大的不确定性，未来市场难以准确预测。

4、经营风险

基于土地整备利益统筹项目在具体实施过程中会受到项目管理决策、效率、方法的影响，如果管理决策错误、管理效率较低，会造成开发进度较慢，重复规划建设等风险。对于周期较长的项目来说，如果通货膨胀较高，包括劳动力、建筑成本、管理成本等会大幅度上升，项目需要更多的资金投入，从而增加项目财务成本风险。以上情况也将可能造成项目经营期出现经营成本过高、需要大量的资金投入、经营

困难不能及时解决等问题，也会对投资收益带来较大风险。

5、金融风险

土地整备利益统筹留用土地合作开发项目前期会有部分投资，并且后续给予留用土地进行开发，拆迁还原的过程中往往会涉及巨额的拆除费用，以及当前并不十分景气的房地产市场和紧缩的银行贷款政策，这些都会对土地整备利益统筹留用土地合作开发项目吸引社会资金进入房地产项目带来困难，也该项目带来一定的融资风险。土地整备利益统筹留用土地合作开发项目规模较大，房地产开发商需要通过银行借贷或者社会融资的方式来获取开发资金，因此较高的利率水平不仅会增加项目的开发成本，而且会抑制人们的房地产消费需求，从而对项目开发造成一定的风险。

6、合作风险

本土地整备利益统筹项目将由土地权利人通过与开发企业合作方式进行开发，对于合作方式及相关权利义务及后期开发主导的事宜存在一定合作风险。

（二）风险防范建议

1、申报单位需要持续学习、把握深圳市关于土地整备利益统筹项目的法律法规，紧跟政府的政策要求，向政府相关部门进一步核实本项目的合法性和合理性，并按照深圳各级政府关于土地整备利益统筹项目的各项要求将项目逐步推进，确保项目能够顺利开展。

2、申报单位应在本项目周边现有交通环境及公共服务设施配套环境进行分析的基础上，结合本项目的规划建设，合理对新增交通量及新增公共服务设施配套的需求进行预测分析。

3、在项目开发的过程中需要根据项目特点明确其市场定位，准确了解市场需求，确保产品定位符合市场及目标客户需求，打造高性价比产品，根据房地产市场特点和主要消费人群制定合理有效的项目营销方法，注重物业宣传力度，加强产品推广力度，提高市场抗风险能力。

4、需要根据项目的规模增强设计技术力量和管理力量，并且优化项目管理流程，确保项目顺利进行。针对土地整备利益统筹项目中需要大量投资资金的问题，一方面可以通过银行融资、信托、股权等方式多方面引入资金，另一方面可以通过鼓励村民和村集体资金入股，并且合理安排拆迁费用的发放，从而确保开发资金能够满足项目开发的需求。

5、高度重视房地产金融风险，增强防范意识。要密切注意政府关于房地产政策的变动，加强银行业务的关注，要做到积极反应，积极响应，要认真进行开发项目的可行性评估，对市场需求有准确的了解，对于风险较大的开发项目要谨慎进入，仔细评估。

6、合作双方须在合作协议中明确双方权利义务，严格按照约定的权利义务执行，对于协议未明确且已发生的事项，双方协商通过补充协议的方式进行约定。

7、注重物业宣传力度，加强产品推广力度。

8、抓住市场时机，适时并多渠道进行项目的招商运作，确保项目成功招商。

9、合理调整资金使用方案，保证资金充分到位。

10、随时关注房地产政策动向，并及时采取必要的防范措施。

11、与政府相关部门沟通，完善项目周边配套，提高项目整体形象。

九、利益分配建议

（一）利益分配思路

根据委托方提供资料，委托方拟以合作开发形式进行本项目的工作，根据房地产开发合作常规的合作思路为一方出资、一方出地，共同对地块进行合作开发。根据土地整备利益统筹相关政策，本次按照价值折算方式测算集体收益，即在土地整备利益统筹设定条件下按集体所拥有的资产价值折算其占项目开发完成后的价值的比例。

（二）在土地整备利益统筹设定条件下集体资产价值测算

1、集体资产情况

本次研究范围为深圳市下雪股份合作公司所拥有的留用土地，用地面积约9,615.4平方米。

2、集体资产价值

经测算，深圳市下雪股份合作公司拥有的集体土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值为502,510,419元。

（三）股份公司利益分配

1、项目整体开发总价值

根据委托方提供的相关资料，本项目土地上建成物业后除去回迁安置物业及政策要求留用的物业以外全部出售，则项目营业收入详见下表：

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

2、物业分配比例

编号	项目	分类	工程量 (m ²)	金 额 (元)	
A	股份公司投入资产 总价值	①		502,510,419	
①	规划条件下留用土 地价值	-		502,510,419	
B	股份公司可获取的物业 (元/m ²)			单价 (元/m ²)	物业总价值 (元)
	其中	商业	1,200	55,000	66,000,000
		办公	15,586	25,000	389,650,000
	小计		16,786	/	455,650,000
	股份公司可获取的货币 (元)			46,860,419	

综上，在设定规划条件下，股份公司投入土地资产总值为 502,510,419 元。

(四) 分配建议

本项目在设定的 5.26 的容积率情况下，以深圳市下雪股份合作公司拥有的 9,615.4 平方米留用土地用于本项目进行合作开发，经过测算得深圳市下雪股份合作公司获得物业价值及货币补偿总额不应低于 502,510,419 元，本次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。

十、结论与建议

（一）项目综合效益分析

1、项目实施必要性

土地整备利益统筹，可加快推进土地整备工作，保障城市基础设施、公共服务设施和重大产业项目土地供应，加强规划实施，推动土地集约节约利用，促进城市发展和社区转型。

本开发项目有利于城市发展，使本项目所在区域与现代都市生活相接轨，对提升本片区的物业档次，促进经济发展，改善城市环境，使之与城市空间和外部环境相协调，提升片区生活质量等起着非常重要的作用。

（1）解决历史遗留问题，盘活存量用地

土地整备利益统筹对推动城市发展和土地的集约利用发挥了重要作用，本项目致力筑建一个集居住、商业、办公于一体的综合体项目。能有效解决历史遗留问题，科学管理、盘活存量土地，充分利用，合理规划，以期完善片区的综合功能。

（2）公共服务配套设施缺乏，不利于实现公共利益

本项目周边现状旧工业区、旧商业区较多，居民对公共服务配套、城市空间品质的需求日益旺盛，公共空间、慢行系统等建设亟待完善。因此，本项目有必要通过土地整备利益统筹，整合土地资源，打通绿廊、链接生态资源，建立健全公共服务及绿地景观体系，满足居民基本生活需求，同时优化交通枢纽布局，增强交通接驳能力，实现公共利益最大化。

（3）现状建设陈旧，城市品质有待进一步提高

目前本项目所在区域以旧工业区、旧商业区为主，建筑年代久远、外观陈旧、相关设备老化、整体质量较差，总体环境无法满足新时期发展的需要，与城市功能和定位相背离。因此，有必要通过土地整备利益统筹提高现状城市建设质量、完善设施配套、优化空间环境、提高城市品质，促进本区域的更好发展。

（4）社区居民改造意愿强烈，对实现社区转型的政策需求大

经调研，社区居民对现状城市品质、形象与环境具有较为强烈的改造诉求，希望有相关政策支持，提升城市形象，改善城市环境，完善配套设施，在实现宜居宜业的同时，增加经济收入。有必要通过土地整备利益统筹政策实现社区软环境和硬环境双提升，促进片区实现联通、均衡、立体、融合发展。

综上所述，基于提高土地利用效率、拓展城市发展空间、完善公共配套设施、提高城市建设品质以及满足居民改造诉求等方面的需要，有必要开展土地整备利益统筹。

2、项目规划条件

土地现状为：土地开发前期涉及地上物业清理与赔偿的情况。

项目规划情况设定如下：根据委托方提供的委托书可知，本项目实际留用土地面积为 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。

3、投资建设方案

本项目建设资金源于自有资金、银行贷款及销售回款，且本项目在投资使用计划的编制时，针对项目中各项投资款项的付款特点，开发建设进度计划和资金来源渠道等方面进行了综合考虑，合理安排。

根据项目建设规模，结合项目开发进度要求，从成本控制、风险管理等方面考虑，并结合建设单位自身建设及管理经验，建议委托有开发、管理实力的企业开发建设，即采用工程总承包发包模式对项目进行开发建设，从而达到转移风险、控制成本，最终实现项目预期效益。

2、运营模式

建议设立项目公司进行项目全程管理：

(1) 有利于规避经营风险。项目公司为独立法人主体，经营相关的财务、法律风险都将控制在项目公司范围内，不会对公司产生影响。

(2) 有利于规避资质风险。房地产开发企业实行企业资质等级管理，且实行年检制度，对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业，由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。因此，如直接以公司名义开发经营项目，一旦其中一个项目开发经营出现问题，会直接对公司的资质等级造成影响。

(3) 便于吸收投资者或转让用地权益。如有新的投资者加入项目，不必重新划分项目资产，只要通过对项目公司实施增资扩股或转让原有项目公司股权即可实现。同样，要转让用地或项目时，只要转让项目公司股权即可，规避了用地的招拍挂程序。

(4) 便于经营分析和评价。通过设立项目公司，便于对项目在报建、施工及项目后评价等环节进行单独的经营分析，并对项目开发经验及时进行总结，有助于提高此类项目开发建设的效率。

(5) 符合房地产行业惯例。房地产行业常规做法是在取得土地后将土地注入新设立的项目公司或将同一区域的多块土地注入至一个区域分公司，通常不会将项目直接注入总公司。

建议资金来源说明：

建议在项目公司成立后直接将项目启动资金一次性注入项目公司，其他资金通过多种融资渠道按照工程进度分期注入。项目地价款及前期费用为项目公司自有资金，工程施工费用大部分来源于银行贷款，项目具备销售条件后，销售回款可以支付后期的工程费用。

①资金来源分析：

资金主要来源于自有资金、银行贷款以及销售回款。自有资金一般约占总投资

的 30%左右。

②资金运用分析：

资金主要运用于项目投资建设，支付项目销售税费及附加及所得税。

5、经济效益

本次研究范围项目总投资约 570,341,777 元，毛利润约 303,517,864 元，税后净利润约 227,638,398 元，税后成本利润率为 39.91%，销售利润率为 27.72%。

6、社会评价

坚持绿色建筑为主，集约节约用地原则。结合生态环境建造宜居、适合城市韵味、促进城市发展住宅及商业、办公综合建筑群；引进现代先进节能建筑技术，信息化物业管理技术，提高基础安全保障度。

发挥用地空间优势，改善现状规划。本项目的实施可以有效落实市政道路的建设，改善社区范围道路交通情况；增加公共空间供给，优化区域环境景观，提升区域活力；优化建筑质量及外观，完善建筑内部设施配套。

本项目的开发建设将提供相关工作岗位。将给建筑业、建材业、保险业、广告业创造一定的就业机会，建成后也将为保安、物业管理、商业等提供新的就业机会。

建设用地逐渐稀缺，土地开发利用增值收益潜力巨大。本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，区位及交通优势明显，项目改造后能使其与周边地段城市功能紧密结合，改善城市环境，使之与城市空间和外部环境相协调，发展潜力极大。通过更新整备，在统筹规划、同步推进、综合管理的模式下，将有效盘活低效用地，收储集中成片的用地。

（二）可行性研究结论

本项目土地由土地整备利益统筹实施主体通过政府出让方式取得，且项目符合土地整备利益统筹相关要求及上层规划，因此可认为项目实施在政府层面无障碍，但须重点关注留用土地面积及规划指标方面，充分沟通。

本项目投资相关建议：合理规划资金使用方案，确保前期较大的现金投入情况下，项目的成功实施运营；建造低成本优质房源，充分保障房产的成本支出与入住或使用率；建议成立项目公司进行项目全程管理，重点跟进留用土地审批及交易环节。

项目社会效益：

本项目的实施可改善该片区环境及完善相应的公共配套设施，同时改善了该区域的办公、居住及商业的现状，项目的建设可提升城市整体形象，实现土地资源的节约集约利用，促进经济和社会的可持续发展。具有良好的社会效益。

开发商经济效益如下：

本次研究范围项目总投资约 570,341,777 元，毛利润约 303,517,864 元，税后净利润约 227,638,398 元，税后成本利润率为 39.91%，销售利润率为 27.72%。

股份公司经济效益如下：

本项目在设定的 5.26 的容积率情况下，以深圳市下雪股份合作公司拥有的 9,615.4 平方米留用土地用于本项目进行合作开发，经过测算得深圳市下雪股份合作公司获得物业价值及货币补偿总额不应低于 502,510,419 元，本次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。

项目涉及的市场、运营等方面风险都在可控范围内，并且已做好风险防范方案。

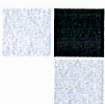
综上所述，在设定 5.26 的容积率情况下，深圳市下雪股份合作公司以拥有的 9,615.4 平方米留用土地用于深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目留用土地合作开发中进行合作开发，应获得物业价值及货币补偿总额不应低于 502,510,419 元，本次按照分配物业及货币补偿相结合的方式，应取得不低于 16,786 平方米的物业（其中商业不低于 1,200 平方米、办公不低于 15,586 平方米）及不低于 46,860,419 元的货币补偿。在当前市场环境下具有较好的经济效益、社会效益、整体风险可控，集体资产可获得一定的保值增值，本项目具备可行性。

十一、附件

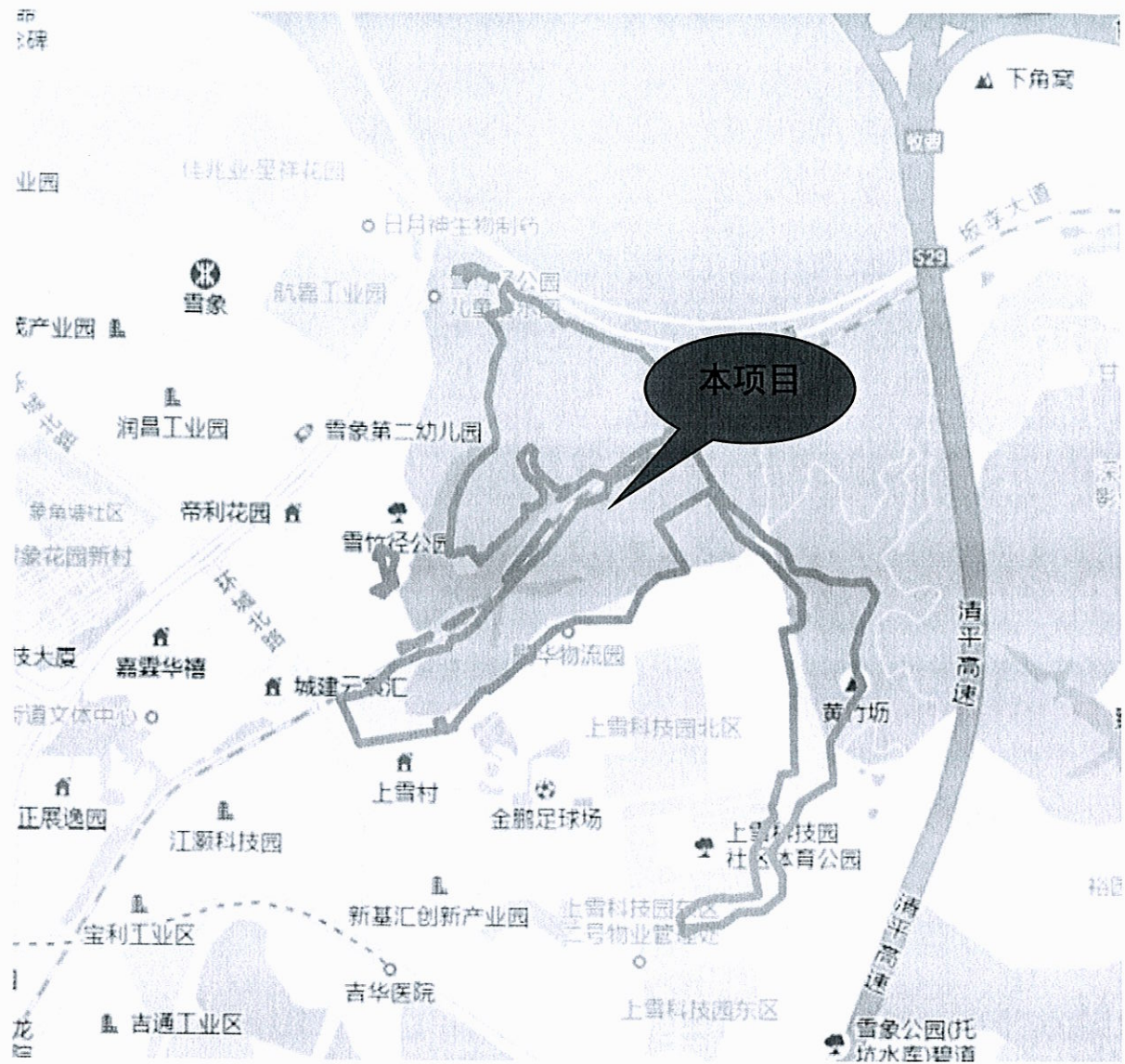
附件一：宗地位置示意图

附件二：委托书

附件三：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



项目位置图



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

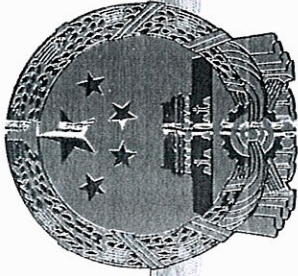
本次仅针对 9,615.4 平方米留用土地进行评估，本次测算 9,615.4 平方米的留用土地上仅负责承担坂田街道办物业 3,289.38 平方米物业的回迁安置补偿，按照 1:1 置换办公物业。

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

- 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。
- 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。
- 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06月28日

