

房地产估价报告

估价报告编号：深一统（评）字[2023]第 PHSX-08007 号

估价项目名称：权利人深圳市山厦股份合作公司拥有的位于龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内置换后物业价值评估报告

估价委托人：深圳市山厦股份合作公司

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：廖蓉蓉（注册号：4420190366）

刘国勇（注册号：4420140111）

估价报告出具日期：二〇二三年八月八日



致估价委托人函

深圳市山厦股份合作公司：

承蒙委托，我对位于深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内，深圳市山厦股份合作公司拥有的置换后物业进行价值评估，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，通过现场勘察，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平湖街道山厦工业区城市更新项目合作开发的经济行为提供价值参考依据。

二、估价对象：深圳市山厦股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内置换后物业。

三、价值时点：结合本次估价目的及委托需求，以 2023 年 08 月 01 日为价值时点。

四、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：比较法。

六、估价结果：评估总价为¥3,164,126,000 元，大写人民币叁拾壹亿陆仟肆佰壹拾贰万陆仟元整，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

二〇二三年八月八日





估价结果明细表

权利人	置换物业类型	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
深圳市山厦股份合作公司	厂房	226,009	14,000	3,164,126,000

特别提示:

- 1、本报告所披露房地产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、根据委托方提供的资料, 深圳市山厦股份合作公司可获得深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内开发完成后的厂房物业 226,009 平方米;
- 3、估价结果为物业均价, 未考虑其他因素对单套物业价值的影响。



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	5
六、价值类型	5
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8
估价技术报告	9
一、估价对象描述与分析	9
二、市场背景分析	10
三、估价方法适用性分析	14
四、估价测算过程	14
五、估价结果确定	22
附 件	23
估价对象位置图	
估价委托书复印件	
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

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。

设定估价对象厂房：配套设施完善的厂房物业，钢筋混凝土结构，十成新，外墙贴马赛克、瓷砖或水刷石，内部为毛坯；建筑层高 4.5 米，基本的水电安装，配备电梯及消防。

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开盘销售的类似物业的平均水平进行设定。

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。

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。



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，即权利人是深圳市山厦股份合作公司。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、平面图及证件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（2023年08月08日至2024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：深圳市山厦股份合作公司

法定代表人：邬国进

注册地址：深圳市龙岗区平湖街道山厦社区旭日东路 91 号山厦社区居委会办公大楼
501-607

二、房地产估价机构

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平湖街道山厦工业区城市更新项目合作开发的经济行为提供价值参考依据。

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山厦股份合作公司拥有的深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内置换后物业价值，具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象为深圳市山厦股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内置换后物业，根据委托方提供的资料，深圳市山厦股份合作公司获得深圳

市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内开发完成后的厂房物业 226,009 平方米。

2、估价对象土地状况

根据委托方提供的相关资料，估价对象的权利人为深圳市山厦股份合作公司，所在区域为深圳市龙岗区平湖街道山厦社区，项目整体南临平龙西路、北临惠华路、东临山厦路、西临杉坑一路。土地形状呈较规则多边形，地形为平原，地势平坦无起伏，地面已做硬化，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。

3、估价对象房屋状况

房屋实物状况			
物业名称	置换后物业	规模	大型小区
房屋用途	厂房	建筑结构	框架结构
新旧程度	全新	层高	首层约 6 米, 2 层及以上 4.5 米
设施设备	基本设施齐全	空间布局	平面
楼层状况	置换面积各层平均分布		
装修装饰	外墙	厂房为墙砖或涂料等	
	内部	公共区域为精装修、室内交付标准为毛坯房（地面水泥砂浆打底找平、墙面和顶棚灰浆刮平）	
	门窗	——	
	水电	基本水电安装	
	消防设施	消防栓及自动喷淋系统、中央空调	
停车场	地下停车场	电梯	直梯、消防梯

4、估价对象权益状况

本次估价对象所在土地性质为国有出让建设用地，估价对象现状用途为厂房，权利人为深圳市山厦股份合作公司。

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 2023 年 08 月 01 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，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

1、独立客观公正原则。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

（一）有关法律法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，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修订通过，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，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修订通过，自2020年1月1日起施行）

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

（二）相关技术规范和标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）



2、《房地产估价技术指引（SZDB Z 273—2017）

（三）委托方提供的资料

- 1、《估价委托书》复印件
- 2、委托方提供的与估价对象相关的其它资料信息

（四）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

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

估价人员根据估价目的及估价对象实际情况的分析，认为此次评估仅采用比较法进行评估较为适宜。考虑因素如下：

- 1、估价对象用途分别为厂房，在临近区域中同类型物业的交易案例较易获取，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，在目前的市场状况下，其收益价值明显偏离合理的市场价值，故不选用收益法。
- 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、估价对象均为新建成物业，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

综上所述，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 2023 年 08 月 01 日的评估总价值为¥3,164,126,000 元，大写人民币叁拾壹亿陆仟肆佰壹拾贰万陆仟元整，详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

权利人	置换物业类型	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
深圳市山厦股份合作公司	厂房	226,009	14,000	3,164,126,000

特别提示：

- 1、本报告所披露房地产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、根据委托方提供的资料，深圳市山厦股份合作公司可获得深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内开发完成后的厂房物业 226,009 平方米；
- 3、估价结果为物业均价，未考虑其他因素对单套物业价值的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
廖蓉蓉	4420190366		2023 年 8 月 8 日
刘国勇	4420140111		2023 年 8 月 8 日

十二、实地查勘期

2023 年 08 月 01 日

十三、估价作业期

2023 年 08 月 01 日至 2023 年 08 月 08 日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象基本状况

估价对象为深圳市山厦股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内置换后物业，根据委托方提供的资料，深圳市山厦股份合作公司获得深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内开发完成后的厂房物业 226,009 平方米。

(二) 估价对象土地状况

根据委托方提供的相关资料，估价对象的权利人为深圳市山厦股份合作公司，所在区域为深圳市龙岗区平湖街道山厦社区，项目整体南临平龙西路、北临惠华路、东临山厦路、西临杉坑一路。土地形状呈较规则多边形，地形为平原，地势平坦无起伏，地面已做硬化，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。

(三) 估价对象房屋状况

房屋实物状况			
物业名称	置换后物业	规模	大型小区
房屋用途	厂房	建筑结构	框架结构
新旧程度	全新	层高	首层约 6 米, 2 层及以上 4.5 米
设施设备	基本设施齐全	空间布局	平面
楼层状况	置换面积各层平均分布		
装饰装修	外墙	厂房为墙砖或涂料等	
	内部	公共区域为精装修、室内交付标准为毛坯房 (地面水泥砂浆打底找平、墙面和顶棚灰浆刮平)	
	门窗	——	
	水电	基本水电安装	
	消防设施	消防栓及自动喷淋系统、中央空调	
停车场	地下停车场	电梯	直梯、消防梯

(四) 估价对象权益状况

本次估价对象所在土地性质为国有出让建设用地，估价对象现状用途为厂房，权利人为深圳市山厦股份合作公司。

（五）估价对象区位状况

1、地理位置——位于深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新单元范围内。

2、交通便捷度——所处区域临近平龙西路、惠华路、山厦路等城市主次干道，项目临近“山厦路口”等公交车站，有 977 路、B878 路、M198 路、M261 路、M302 路、M360 路和 M407 路途经附近，距地铁 10 号线“平湖”站约 1 公里，交通便捷度较高。

3、商服繁华度——周边商业多为城中村和工业园底商，距平湖商业中心较远，区域商服繁华度一般。

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，有山厦公园、烈士公园、新南小学、华德学校等，外部配套设施较完善。

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——估价对象位于深圳市龙岗区平湖街道，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，自然环境较好，人文环境较好，环境质量好。

7、区位状况描述——位于深圳市龙岗区平湖街道，地理位置好。随着深圳市加大对龙岗区域的市政投资力度。街道区域内公共服务设施得到不断完善，现在有大量的城市更新项目正在项目周边开展，随着深圳的城市化进程，预计在不久的将来，房地产将得到快速的发展。

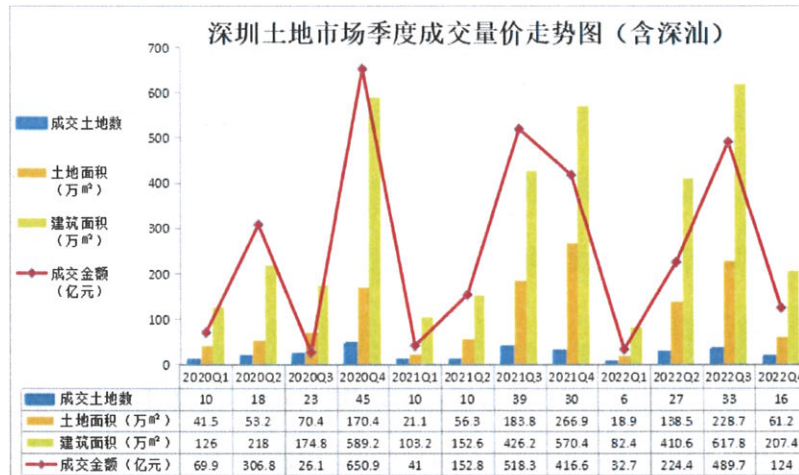
二、市场背景分析

第一部分 土地市场

1、土地成交

岁末力度不足，全年土地成交数同比下跌 7.9%

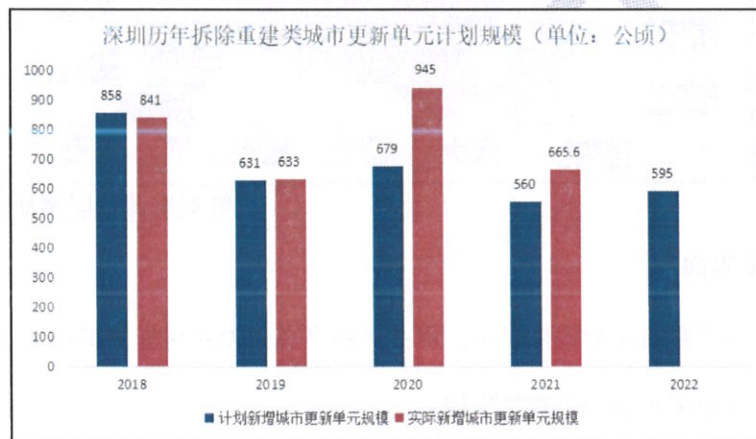
2022 年全市共有 82 个宗地成交，同比下跌 7.9%；成交土地面积 447.3 万平方米，同比下跌 15.3%；成交建筑面积 1,318.2 万平方米，同比上升 5.3%；成交金额 870.8 亿，同比下跌 22.8%。



2、城市更新

宝安、龙岗为城市更新主力军

2022 年全市计划新增拆除重建类城市更新单元面积 595 公顷。其中宝安区和龙岗区计划新增拆除重建类城市更新单元面积分别为 100 公顷和 125 公顷，约占比全市 37.8%，为全市城市更新主力军。



3、小结

2022 年全市共有 82 个宗地成交，同比下跌 7.9%；成交土地面积 447.3 万平方米，同比下跌 15.3%；成交建筑面积 1,318.2 万平方米，同比上升 5.3%；成交金额 870.8 亿，同比下跌 22.8%。

从居住用地看，2022 年全市挂牌的 38 宗居住用地，成功出让 34 宗，流拍率约 11%，成交建筑面积达约 472.5 万㎡，成交总价共计约 736.3 亿元。其中，龙华、南山、深汕合作区供应的居住用地全部成交，龙岗、光明、宝安、坪山均有 1 宗用地流拍，其余区域无新增居

住用地供应。

2022 年全市成交居住用地共 34 宗，延续了 2021 年成交居住用地 39 宗的好成绩。预计 2023 年居住用地供给力度仍将延续。

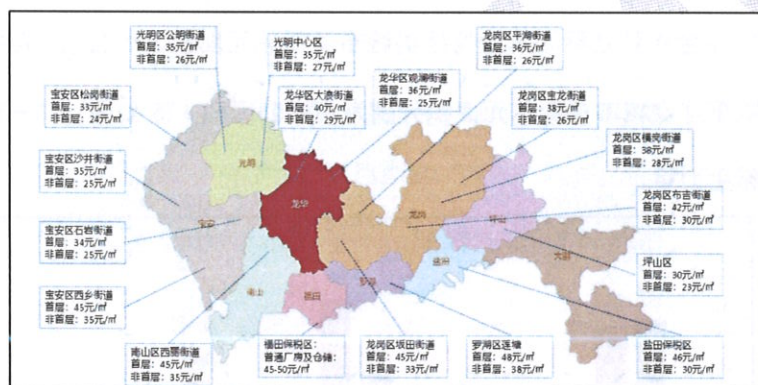
（四）第二部分 工业市场

1、普通工业用房

过去两年，深圳市一直在加大工业用地的供应，2022 年土地供应中，工业用地占据较大的比例，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。

深圳市各区普通工业用房月平均租金



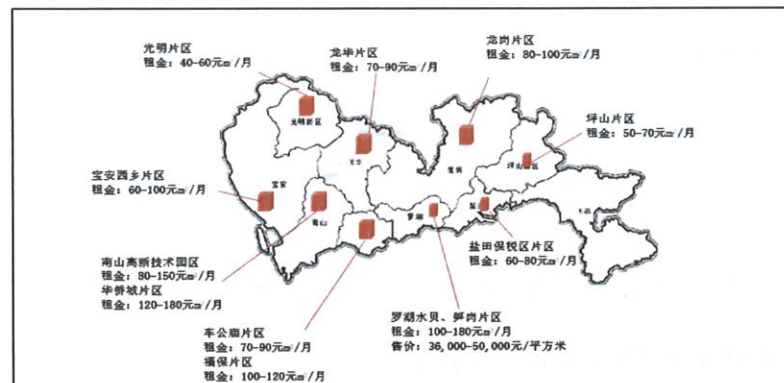
数据来源：国策研究 国策易评数据库

2、研发用房

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 50-110 元/平方米。产业研发用房在原关内的售价多数处于 30,000-46,000 元/平方米，原关外的售价多数处于 19,000-33,000 元/平方米。

深圳市主要产业研发用房月平均租金及售价



数据来源：国策研究 国策易评数据库

第三部分 楼市总结

1、土地市场

2021年6月11日,深圳市规划和自然资源局公示《深圳市国土空间总体规划(2020-2035年)》(草案)。规划指出,在住房空间上,将加大居住空间供给,新增各类住宅200万套以上。在都市核心区内重点增加小户型和租赁性住房,引导居住空间在都市圈协同布局。大力推动住房供给侧结构改革,人才住房、安居型商品房等不低于新增住房总套数的60%。

2022年全市挂牌的38宗居住用地,成功出让34宗,流拍率约11%,成交建筑面积达约472.5万 m^2 ,其中约31.7万 m^2 为保障性租赁住房、安居型商品房等保障性住房。

从各区域看,龙华、南山、深汕合作区供应的居住用地全部成交,龙岗、光明、宝安、坪山均有1宗用地流拍,其余区域无新增居住用地供应。

从竞得企业看,央企、国企毫无疑问的成为拿地主力,民企方面仅万科(联合人才安居)、信城控股、江苏亚伦三家拿下3宗宅地。由此可以看出,深圳未来楼市会是央企、国企为大力推动住房供给侧结构改革扛下大旗。

2、工业市场

近几年深圳市的土地供应量还是以工业用地以及新型产业用地为主,供应量较大。工业用房的空置率短期会上升,租金水平将会趋于平缓阶段。

目前深圳市出让的工业用地,大多建成研发用房的品质,而商办与研发用房之间的竞争关系将非常激烈。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。

三、估价方法适用性分析

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

估价人员根据估价目的及估价对象实际情况的分析，认为此次评估仅采用比较法进行评估较为适宜。考虑因素如下：

1、估价对象用途分别为厂房，在临近区域中同类型物业的交易案例较易获取，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，在目前的市场状况下，其收益价值明显偏离合理的市场价值，故不选用收益法。

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、估价对象均为新建成物业，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

综上所述，对于置换的物业，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。

四、估价测算过程

1、技术路线

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相关资料一致，置换后物业的实物状况仅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。

根据等同或相近区段的类似物业市场价格，采用比较法确定估价对象评估单价。

比较价值 = 可比实例价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

2、测算过程

(1) 选取可比实例

鉴于估价对象所在区域周边可比实例较多，经估价人员对房地产现状查勘和市场进行调查，根据时点接近、地段相似的原则，仔细筛选，确定以下 3 个可比实例：

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		龙岗天安数码创新园	共联·都市智谷
房地产位置	龙岗区龙城街道黄阁路	龙华区库坑二路	龙岗区吉华街道上李朗
交易价格	20,000	17,000	13,500
交易日期	2023 年 7 月	2023 年 7 月	2023 年 7 月
交付标准	普通装修	毛坯	简易装修
可比实例外观图			
可比实例与估价对象位置图			
交易情况	正常		
用途	厂房		

(2) 建立比较基础

对可比实例及影响因素说明，见下表：

比较因素修正系数说明表

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	龙岗天安数码创新园	共联·都市智谷	李朗国际珠宝产业园	
房地产位置		龙岗区平湖街道山厦社区	龙岗区龙城街道黄阁路	龙华区库坑二路	龙岗区吉华街道上李朗	
交易价格 (元/m ²)		待估	19,000	17,000	13,500	
房屋用途		办公	厂房	厂房	厂房	
交易日期		—	2023 年 7 月	2023 年 7 月	2023 年 7 月	
交易方式		—	挂牌	挂牌	挂牌	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
房地产状况	区位状况因素	区域规划	位于深圳市龙岗区平湖街道, 规划布局完善、区域发展速度较好, 生活环境较好、片区品质较好、区域治安较好, 规划前景较好	位于深圳市龙岗区龙城街道, 规划布局完善、区域发展速度好, 生活环境好、片区品质好、区域治安好, 规划前景好	位于深圳市龙华区观澜街道, 规划布局完善、区域发展速度较好, 生活环境较好、片区品质较好、区域治安较好, 规划前景好	位于深圳市龙岗区吉华街道, 规划布局完善、区域发展速度较好, 生活环境较好、片区品质较好、区域治安较好, 规划前景较好
		交通便捷度	临近“山厦路口”等公交车站, 有 977 路、B878 路、M198 路、M261 路、M302 路、M360 路和 M407 路途经附近, 距地铁 10 号线“平湖”站约 1 公里, 交通便捷度较高	附近有“龙岗天安数码城”公交站, 有 M185 路、M276 路、M317 路、M360 路、M386 路、M446 路、M589 路等公交线路途径, 紧邻地铁 16 号线“黄阁”站, 交通便捷度高	附近有“观澜平安路公交首末站”公交站, 有 M285 路、M342 路、高快巴士 17 路等多条公交线路途径, 交通便捷度较高	附近有“粤信创意园”公交站, 有 322 路、977 路、M150 路、M192 路、M300 路、M301 路、M311 路、M329 路、M404 路等多条公交线路途径, 临近地铁 10 号线“凉帽山”站, 交通便捷度较高
		产业聚集度	产业聚集度一般	产业聚集度高	产业聚集度高	产业聚集度较高
		环境质量	位于龙岗区平湖街道, 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, 自然环境较好, 人文环境较好, 环境质量好	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	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	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	附近有山厦公园、烈士公园、新南小学、华德学校等, 外部配套设施较完善	附近有: 龙城公园、龙城高级中学、深圳市第三高级中学、龙岗区人民医院、龙岗区中医院、龙岗区妇幼保健院等, 外部配套设施完善	附近有: 龙华区碧澜外国语小学、行知中学、桂花公园、库坑中心公园等, 外部配套设施较完善	附近有: 李朗幼儿园、下李朗小学、深圳市第三人民医院、上李朗社区公园、上李朗体育运动中心等, 外部配套设施较完善
		楼层	高层	高层	高层	高层
	实物状况因素	土地实物状况	土地面积	面积适中	面积适中	面积适中
			土地形状	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, 有利于土地开发利用	地形为平原, 有利于土地开发利用	地形为平原, 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

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		龙岗天安数码创新园	共联·都市智谷	李朗国际珠宝产业园	
房地产位置		龙岗区平湖街道山厦社区		龙岗区龙城街道黄阁路	龙华区库坑二路	龙岗区吉华街道上李朗	
交易价格 (元/m ²)		待估		19,000	17,000	13,500	
建筑物 实物状况	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	
	建筑规模	适中		适中	适中	适中	
	新旧程度	全新		较新	全新	较新	
	设施设备	配备智能管理系统, 设备设施完善		配备智能管理系统, 设备设施完善	配备智能管理系统, 设备设施完善	配备智能管理系统, 设备设施完善	
	装饰装修	毛坯		普通装修	毛坯	简易装修	
	空间布局	户型设计较合理, 使用率较高, 采光通风好		户型设计较合理, 使用率较高, 采光通风好	户型设计较合理, 使用率较高, 采光通风好	户型设计较合理, 使用率较高, 采光通风好	
	外观	玻璃幕墙, 较好		玻璃幕墙, 较好	玻璃幕墙, 较好	玻璃幕墙, 较好	
	物业管理	设有监控录像、门禁及保安, 物业管理品质较高		设有监控录像、门禁及保安, 物业管理品质较高	设有监控录像、门禁及保安, 物业管理品质较高	设有监控录像、门禁及保安, 物业管理品质较高	
	权益状况 调整	土地剩余使用年期	较长		较长	较长	较长
		权属情况	完整		完整	清晰	完整
		土地取得方式	出让		出让	出让	出让
用益物权设立情况		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		

(3) 比较因素选择及调整指数说明

A、交易日期：考虑交易日期的不同成交价格存在差异而进行交易日期修正，本次价值时点为 2023 年 08 月 01 日，三个可比实例的交易日期均为 2023 年 07 月，可比实例交易日期与价值时点相近，故不对交易日期进行修正。

B、交易方式：三个可比实例均为正常交易，无需进行交易方式修正，故各可比实例的交易方式修正系数如下：可比实例 A=B=C=100/100。

C、房地产状况调整，使可比实例在自身状况下的价格成为估价对象状况下的价格的处。包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整：

①区域规划：根据所在区域的城市规划，分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $+/-5$ ；

②交通便捷度：根据所在区域的公交的便捷程度分为高、较高、一般、较低和低五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $+/-5$ ；

③产业聚集度：根据所在区域的产业分布状况，分高、较高、一般、较低和低五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $+/-3$ ；

④环境质量：根据所在区域的环境质量程度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $+/-3$ ；

⑤基础设施完备度：根据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，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $+/-3$ ；

⑥外部配套设施完善度：根据所在位置的外部配套设施完善度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $+/-4$ ；

⑦楼层：三个可比实例与估价对象均为高层，无需进行楼层修正，故各可比实例的楼层修正系数如下：实例A=实例B=实例C=100/100。

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：分为适中、较大或较小、过大或过小三个等级，以本项目土地面积为基准，相差一个等级，修正 $+/-2$ ；

②土地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以本项目土地形状是否规整为基准，相差一个等级，修正 $+/-2$ ；

③地形：分为平原、丘陵、盆地、山地、高原五个等级，以本项目所在区域的地形特征为基准，相差一个等级，修正 $+/-2$ ；

④地势：分为平坦、较平坦、较陡峭、陡峭四个等级，以本项目所在区域的地势特征为基准，相差一个等级，修正 $+/-2$ ；

⑤地质：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以本项目所在区域地质为基准，相



差一个等级，修正 $+/-2$ ；

⑥土壤：分为紧密、较紧密、一般、较稀疏、稀疏五个等级，以本项目所在区域的土壤为基准，相差一个等级，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，相差一个等级，修正 $+/-2$ ；

建筑物实物状况：

①建筑规模：分为适中、较小或较大、过小或过大三个等级，以本项目建筑规模为基准，相差一个等级，修正 $+/-2$ ；

②新旧程度：以本项目新旧程度为基准，分为全新、较新、一般、较旧、旧四个等级，相差一个等级，修正 $+/-3$ ；

③设施设备：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $+/-2$ ；

④装饰装修：分为毛坯、简易装修、普通装修、精装修四个等级，以本项目装修为基准，相差一个等级，修正 $+/-4$ ；

⑤空间布局：根据空间分区和空间布局合理与否分为合理、较合理、一般、较差和差五个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $+/-2$ ；

⑥外观：分为好、较好、一般和较差四个等级，以本项目装修为基准，相差一个等级，修正 $+/-3$ ；

⑦物业管理：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以本项目为基准，相差一个等级，修正 $+/-3$ 。

权益状况调整：

①权属清晰情况：分为清晰、不清晰，以本项目权属清晰情况为基准，相差一个等级，修正 $+/-2$ ；

②土地剩余使用年期：分为长、较长、一般、较短、短五个等级，以本项目土地剩余使用年期为基准，相差一个等级，修正 $+/-5$ ；

③共有情况：分为单独所有、共同所有两个等级，以本项目用益物权设立情况为基准，

相差一个等级，修正+/-2；

④用益物权设立情况：分为有、无两个等级，以本项目用益物权设立情况为基准，相差一个等级，修正+/-2；

⑤担保物权设立情况：分为有、无两个等级，以本项目担保物权设立情况为基准，相差一个等级，修正+/-2；

⑥租赁或占用情况：分为有、无两个等级，以本项目租赁或占用情况为基准，相差一个等级，修正+/-2；

⑦拖欠税费情况：分为有、无两个等级，以本项目拖欠税费情况为基准，相差一个等级，修正+/-2；

⑧查封等形式限制权利情况：分为有、无两个等级，以本项目拖欠税费情况为基准，相差一个等级，修正+/-2。

(4) 建立因素比较修正系数表

比较修正系数表

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C		
		本项目	龙岗天安数码 创新园	共联·都市智谷	李朗国际珠宝 产业园		
房地产位置		龙岗区平湖街 道山厦社区	龙岗区龙城街 道黄阁路	龙华区库坑二 路	龙岗区吉华街 道上李朗		
交易价格 (元/m ²)		待估	19,000	17,000	13,500		
房屋用途		100	100	100	100		
交易日期		100	100	100	100		
交易方式		—	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	105	105	100	
		交通便捷度	100	105	100	100	
		产业聚集度	100	106	106	103	
		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	104	100	100	
		楼层	100	100	100	100	
	实物状况因素	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



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		龙岗天安数码 创新园	共联·都市智谷	李朗国际珠宝 产业园	
房地产位置		龙岗区平湖街 道山厦社区		龙岗区龙城街 道黄阁路	龙华区库坑二 路	龙岗区吉华街 道上李朗	
交易价格 (元/m ²)		待估		19,000	17,000	13,500	
建筑 物 实 物 状 况	建筑规模	100		100	100	100	
	新旧程度	100		97	100	97	
	设施设备	100		100	100	100	
	装饰装修	100		108	100	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		100	100	100
		权属情况	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				0.79	0.90	0.96	
修正后比准价格				15,010	15,300	12,960	
权重				1/3	1/3	1/3	
比较法评估单价 (元/m ²) (取整至千位)				14,000			

故建成后的厂房物业评估单价为 14,000 元/平方米。

五、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 2023 年 08 月 01 日的评估总价值为¥3,164,126,000 元，大写人民币元叁拾壹亿陆仟肆佰壹拾贰万陆仟元整，详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

权利人	置换物业类型	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
深圳市山厦股份合作公司	厂房	226,009	14,000	3,164,126,000

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、根据委托方提供的资料，深圳市山厦股份合作公司可获得深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内开发完成后的厂房物业 226,009 平方米；
- 3、估价结果为物业均价，未考虑其他因素对单套物业价值的影响。



附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价委托书复印件
- 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

统一评估

估价委托书

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司：

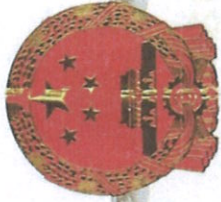
为了解本公司拥有位于深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内置换后物业价值，现委托贵司对其进行评估工作，具体如下：

估价目的：为委托方实施深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目合作开发的经济行为提供价值参考依据

价值时点：2023年08月01日

本公司可获得深圳市龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内开发完成后的厂房物业 226,009 平方米，物业为毛坯交付。上述数据做为本次评估依据，请贵司参考。





营业执照

统一社会信用代码
91440300279430242J



名称 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 彭结

成立日期 1997年08月08日
住所 深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦3001、3002、3003

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描左上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关
2022年03月25日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



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
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 2024年08月23日

备案等级：壹级



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：2022年04月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



发证机关

No. 00225415

姓名 / Full name

廖蓉蓉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

44142219910812232X

注册号 / Registration No.

4420190366

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

2025-10-25

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. 00296403

姓名 / Full name

刘国勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362425198212100433

注册号 / Registration No.

4420140111

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

2026-07-10

持证人签名 / Bearer's signature



