

龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目采用非农指标对补缴地价的的影响说明

本项目涉及深圳市山厦股份合作公司拥有的非农建设用地指标52,104.65平方米，若项目整体补缴地价采用非农指标时，应补缴地价为2,776,667,967元，具体如下：

土地类型	土地面积 (㎡)	用地面积占比 (%)	建筑物类型	建筑面积 (㎡)	市场价 (元/㎡)	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		
未办理征转地补偿 町零星国有未出让 用地	1139.80	0.06%	住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.10	57,720
			商业、办公及兼营业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.18	6,174
			厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.15	262,486
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.15	294,336
			商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	1	0.7	0.18	137,170
			宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.10	158,938
城中村用地	52,104.65	21.07%	住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.0240	4,864,611
			商业、办公及兼营业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.0432	520,350
			厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.0360	22,122,315
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.0360	21,806,650
			商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	0.7	1	0.0432	11,560,681
			宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.0240	13,395,298
旧屋木用地	3,863.85	1.56%	住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.0613	919,936
			商业、办公及兼营业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.1104	98,456
			厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.0920	4,185,776
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.0920	4,693,680
			商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	0.7	1	0.1104	2,187,403
			宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.0613	2,533,154



土地类型	土地面积 (m ²)	用地面积占比 (%)	建筑物类型	建筑面积 (m ²)	市场价 (元/m ²)	基础修正系数					项目修正	应补缴地价款 (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		
国有已批用地改造 为工业用地、物流仓 储用地(国有已出让 划拨用地)	146,240.16	59.14%	住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.32	182,055,441
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.90	30,427,840
			厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.15	258,723,642
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.3750	725,293,315
			商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	0.7	1	0.75	563,349,265
			宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.40	626,639,689
			住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.10	740,735
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.18	79,234
			厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.15	3,368,570
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.3750	9,413,285
国有已批居住、商业 服务业用地改造为 居住、商业服务业用 地(其他产权用地)	1,914.85	0.77%	商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	0.7	1	0.75	7,334,781
			宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.40	8,158,819
			住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.10	15,035,966
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.10	1,608,343
			厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.18	68,377,588
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.15	76,674,566
			商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	0.7	1	0.18	35,732,766
			宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.10	41,403,358
			住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.11	1,883,584
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.20	203,515
国有已批用地属于按 农村城市历史文化遗留 违法建筑处理规定处 理给原农村集体经济 组织及其继受单位且 权属未转移的用地	38,614.82	15.63%	厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.15	8,306,222
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.16	9,314,104
			商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	0.7	1	0.20	4,521,527
			宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.11	5,186,678
			住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.11	1,883,584
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.20	203,515
			厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.16	8,306,222
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.16	9,314,104
			商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	0.7	1	0.20	4,521,527
			宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.11	5,186,678
合计	247,292.7	100%	——	——	——	——	——	——	——	——	2,776,667,967	



若无非农指标，则项目整体的补缴地价总额为3,047,593,189元，具体如下：

土地类型	土地面积 (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		
未办理征转地补偿的零星国有未出让用地	139.80	0.06%	住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.10	57,720
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1.0889	1	1	1	1	0.18	6,174
			厂房	533,870	920	1.1876	5	1	1	1	0.15	262,486
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.15	294,336
			商业服务设施	98,970	17,500	1.0476	1	0.7	1	1	0.18	137,170
			宿舍	320,400	14,600	0.9438	1	1	1	1	0.10	158,938
			住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.0613	919,936
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1.0889	1	1	1	1	0.1104	98,456
			厂房	533,870	920	1.1876	5	1	1	1	0.0920	4,185,776
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.0920	4,693,680
旧屋村用地	3,868.85	1.56%	商业服务设施	98,970	17,500	1.0476	1	0.7	1	1	0.1104	2,187,403
			宿舍	320,400	14,600	0.9438	1	1	1	1	0.0613	2,533,154
			住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.32	182,055,441
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1.0889	1	1	1	1	0.90	30,427,840
			厂房	533,870	920	1.1876	5	1	1	1	0.15	258,723,642
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.3750	725,293,315
			商业服务设施	98,970	17,500	1.0476	1	0.7	1	1	0.75	563,349,265
			宿舍	320,400	14,600	0.9438	1	1	1	1	0.40	626,639,689
			住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.10	740,735
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1.0889	1	1	1	1	0.18	79,234
国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地(国有已出让划拨用地)	1,914.85	0.77%	产业研发用房	533,870	920	1.1876	5	1	1	1	0.15	3,368,570
			商业服务设施	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.3750	9,443,285
			商业服务设施	98,970	17,500	1.0476	1	0.7	1	1	0.75	7,334,781
			宿舍	320,400	14,600	0.9438	1	1	1	1	0.40	8,158,819

土地类型	土地面积 (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		
国有已批用地属于按农村城市化历史遗留违法建筑处理规定处 理给原农村集体经济组织及其继受单位且 权属未转移的用地 历史用地处置	38,614.82	15.63%	住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.10	15,035,966
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.18	1,608,343
			厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.15	68,377,588
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.15	76,674,566
			商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	1	0.7	0.18	35,732,766
			宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.10	41,403,358
			住宅	65,890	14,600	1	1	1	1	1	0.11	24,179,719
			商业、办公及旅馆业建筑	3,000	17,500	1	1.0889	1	1	1	0.20	2,612,543
			厂房	533,870	920	1	1.1876	5	1	1	0.16	106,627,622
			产业研发用房	456,760	7,160	1	1	1	1	1	0.16	119,565,882
商业服务设施	98,970	17,500	1	1.0476	1	1	0.7	0.20	58,043,200			
宿舍	320,400	14,600	0.6	0.9438	1	1	1	0.11	66,581,791			
合计	247,292.7	100%	—								3,047,593,189	

两者补缴地价的差额为 3,047,593,189 - 2,776,667,967 = 270,925,222 元。则本项目采用 52,104.65 平方米非农建设用地指标可节省补缴地
价 270,925,222 元，单价为 5,200 元/m²。

根据我司出具的《龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目范围内涉及深圳市山厦股份合作公司所拥有的 52,104.65 平方米非农建设用地指标
的市场价值评估报告》（深一统（评）字[2023]第 PHSX-08005 号），本项目非农建设用地指标评估单价为 6,000 元/m²，高于非农省地价的单价。



深圳市一统土地房产评估工程咨询勘测有限公司

2023年08月08日

