



深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号
楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）房产权益转让
可行性研究报告

项目名称：深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4
号楼（平吉大道 13-4 号楼）房产权益转让可行性研究

委托单位：深圳市老圩股份合作公司

研究单位：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

作业日期：二〇二二年二月十七日至二〇二二年二月二十五日

报告编号：深世鹏咨字第 HK20220225012 号

目 录

第一章 项目总论	1
一、项目背景	1
二、项目综合评价	4
第二章 项目研究工作依据与假设限制条件	5
一、假设和限制条件	5
二、可行性研究工作依据	6
第三章 项目投资环境和市场研究	8
一、2021 年深圳市宏观环境	8
二、宏观调控、政策分析	10
三、规划对片区的影响分析	11
四、2021 年深圳房地产市场分析	12
五、区域发展概况	17
六、分析有关结论	18
第四章 项目分析与评价	19
一、项目概况	19
二、交通条件	20
三、项目周边环境	21
四、项目现状	21
五、水电保障	22
六、项目评价总结	23
第五章 项目财务评价分析与社会效益分析	24
一、项目财务评价分析	24
二、项目社会效益分析	24
第六章 项目风险分析	25
一、项目风险及分析	25
二、风险防范措施	26
附件	27

第一章 项目总论

一、项目背景

(一) 项目名称

深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）房产权益转让可行性研究报告。

(二) 项目概况

1、研究对象概况

研究对象为平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼），位于深圳市龙岗区南湾街道，其中 2 号楼建筑面积为 17,562.19 m²、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）面积为 32,738.81 m²，该两项房产面积共计 50,301 m²（不含地下室），房产权利人为深圳市老圩股份合作公司。研究对象位置图详见下图：



研究对象位置图

2、项目背景

(1) 研究对象所处地块于 2010 年 4 月 22 日取得了《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 LG-2010-0033 号），并于 2010 年 10 月 9 日与深圳市国土

部门签订了《深圳市土地使用权出让合同书》。地块用途为一类工业用地，土地利用要求为厂房、配套用房，建筑容积率 ≤ 2.58 ，计入容积率总建筑面积不超过34680 m²。后在未取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》的情况下，在该地块上实际建成房产的总建筑面积为79642 m²（其中研究对象老圩村大厦2号楼、4号楼（平吉大道13-4号楼）房产建筑面积合计为50,301 m²，其余建筑面积不在本次研究范围内），已超建设用地规划许可范围，至今在该地块上建成全部房产（含上本次挂牌标的）均未取得房产权证书。根据《咨询委托书》，研究对象房产权属不存在任何纠纷和争议，无抵押、拖欠工程款和未缴纳罚款、税费等情形。

（2）2015年3月1日，深圳市老圩股份合作公司与深圳市劲利物业管理有限公司签订了《深圳市房屋租赁合同书》，合同约定属于深圳市老圩股份合作公司所有的老圩村大厦2号楼租赁给深圳市劲利物业管理有限公司，租赁期限20年，租期为2015年9月1日至2035年8月31日，目前剩余租期约为13年，单位租金按房屋面积每平方米每月人民币18元计算，在有效租赁期间以每5年递增8%计算。

（3）2018年4月1日，深圳市老圩股份合作公司与深圳市劲利物业管理有限公司签订了《补充租赁合同》，合同约定属于深圳市老圩股份合作公司所有的老圩村大厦4号楼（平吉大道13-4号楼）租赁给深圳市劲利物业管理有限公司，租赁期限20年，租期为2018年4月1日-2038年3月31日，目前剩余租期约为16年，单位租金按房屋面积每平方米每月人民币18元计算，在有效租赁期间以每5年递增8%计算。

（4）截止至2021年9月30日，深圳市老圩股份合作公司向银行、村民、深圳市劲利物业管理有限公司等单位累计借款本金约4.5亿，因债务问题，目前深圳市老圩股份合作公司流动资金不足以支持公司正常经营活动。

（5）为补充公司经营现金流、降低公司总体负债水平、减少公司财务费用支出、充分保障公司股民利益，深圳市老圩股份合作公司拟将所持有的深圳市龙岗区南湾街道平吉大道13号老圩村大厦2号楼、4号楼（平吉大道13-4号楼）房产权益对外公开挂牌转让。

本次可行性研究目的为委托方房产转让可行性提供参考依据。

3、项目现状

3.1 土地状况

根据委托方提供的《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字[2010]2064号），宗地编号为G04406-0008，宗地面积为13,416.45 m²，受让方为深圳市老圩股份合作公司，使用年期为50年，从2010年10月9日至2060年10月8日止，土地使用情况良好。

3.2 建筑物实物状况

根据委托方提供的相关资料，研究对象老圩村大厦2号楼建筑面积17,562.19 m²，现状用途为厂房、办公，总楼层共12层，竣工日期为2014年1月8日，现状使用状况良好。4号楼（平吉大道13-4号楼）建筑面积32,738.81 m²，现状用途为办公，总楼层共20层，竣工日期为2014年12月，建筑物现状使用状况良好。

（三）项目转让必要性

1、解决公司债务问题

为建设装修研究对象房产，深圳市老圩股份合作公司（以下简称“老圩股份公司”）先后向自然人曾敬光和深圳市劲利物业管理有限公司（以下简称“劲利公司”）进行分批借款。经老圩股份公司与曾敬光、劲利公司三方财务人员对账并确认：从2012年8月15日至2021年12月31日，曾敬光和劲利公司共向老圩股份公司提供借款本金共计人民币129,789,993.32元，借款利息为人民币38,464,580.97元（按年化9.6%计算），借款本息相加共计人民币168,254,574.29元。为阶段性理顺和妥善解决老圩股份公司与曾敬光、劲利公司的债务问题，降低公司总体负债水平、减少公司财务费用支出，老圩股份公司拟通过转让研究对象房产归还债权人本息。

2、缓解公司现金流紧张问题

资金紧缺是长期制约老圩股份公司持续经营发展的主要问题。截止至2021年9月30日，老圩股份公司向各单位累计借款本息约4.5亿，因之前累积债务问题，老圩股份公司流动资金不足以支持公司正常经营活动，如不能妥善解决老圩股份公司的债务问题，老圩股份公司的信誉会受到较大影响，相关债权人将不

再向老圩股份公司提供后续借款并可能通过诉讼等手段尽快收回之前的借款，从而造成老圩股份公司经营现金流极度紧张并影响公司持续经营问题。通过本次研究对象转让，不仅可以阶段性解决上述债务问题，也可以大大缓解老圩股份公司现金流不足和正常可持续经营问题。

二、项目综合评价

（一）项目社会效益情况评价

因历史发展原因，深圳市老圩股份合作公司的经营发展长期受资金紧缺及债务问题所制约。通过本次房产转让，股份公司可以将转让所得资金用以解决股份公司部分债务问题以及缓解股份公司现金流不足的问题，有利于股份公司长期稳定的发展，避免引发社会稳定风险。

（二）项目经济效益情况评价

根据《深圳市老圩股份合作公司位于龙岗区平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号厂房房地产市场价值咨询报告》（深世鹏咨字第 CQ20211223203 号）及《深圳市老圩股份合作公司位于龙岗区平吉大道 13 号老圩村大厦 4 号厂房房地产市场价值咨询报告》（深世鹏咨字第 CQ20211216194 号），研究对象老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）评估价值合计为人民币 294,245,626 元。

研究对象拟通过交易机构采用网络竞价的方式广泛征集意向受让方，根据《咨询委托书》，研究对象老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）拟挂牌转让底价为人民币 337,016,700 元，增值率为 14.53%，符合集体资产保值增值的原则，具有一定的经济效益。

（三）总结

通过本次房产转让，股份公司可以将转让所得资金用以解决股份公司部分债务问题以及缓解股份公司现金流不足的问题，有利于股份公司长期稳定的发展，避免引发社会稳定风险。研究对象拟通过交易机构采用网络竞价的方式广泛征集意向受让方，拟挂牌转让底价为人民币 337,016,700 元，增值率为 14.53%，符合集体资产保值增值的原则，具有一定的经济效益，项目转让可行。

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二二年二月二十五日

第二章 项目研究工作依据与假设限制条件

一、假设和限制条件

(一) 假设条件

1、研究对象老圩村大厦 2 号楼建筑面积 17,562.19 m²、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）建筑面积 32,738.81 m²，建筑面积数据以委托方提供的《测绘报告》为准。

2、研究对象因开发建设手续等问题未能取得不动产登记证明文件，本次研究假设研究对象权利人为深圳市老圩股份合作公司，权属无争议，不存在抵押、拖欠工程款及未缴纳罚款、税费等情形。

3、研究对象所处地块于 2010 年 4 月 22 日取得了《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 LG-2010-0033 号），并于 2010 年 10 月 9 日与深圳市国土部门签订了《深圳市土地使用权出让合同书》。地块用途为一类工业用地，土地利用要求为厂房、配套用房，建筑容积率≤2.58，计入容积率总建筑面积不超过 34,680 m²。后在未取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》的情况下，在该地块上实际建成房产的总建筑面积为 79,642 m²（其中研究对象老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）房产建筑面积合计为 50,301 m²，其余建筑面积不在本次研究范围内），已超建设用地规划许可范围。本次研究暂不考虑研究对象超建对研究对象价值评估的影响。

4、根据委托方提供的《深圳市房屋租赁合同书》，老圩村大厦 2 号楼租赁给深圳市劲利物业管理有限公司，租赁期限 20 年，租期为 2015 年 9 月 1 日至 2035 年 8 月 31 日，目前剩余租期约为 13 年；老圩村大厦 4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）租赁给深圳市劲利物业管理有限公司，租赁期限 20 年，租期为 2018 年 4 月 1 日-2038 年 3 月 31 日，目前剩余租期约为 16 年。本次研究暂不考虑该租赁合同对研究对象价值评估的影响。

5、深圳市老圩股份合作公司的债务情况以委托方提供的《截止 2021 年 9 月 30 日老圩公司借款及欠款情况表》为准。

(二) 需要特殊说明的事项

1、本报告结论是在上述假设前提下成立的，若假设前提条件变化，研究结

果需做相应调整。

2、本次研究未考虑可能与研究对象有关的抵押权、地役权等他项权利状况及经营决策失误或市场运作失当对结果的影响。

4、对于研究中可能存在影响研究结果的其他瑕疵事项，委托方在委托时未作特别说明的，在研究人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及研究人员不承担相关责任。

（三）报告使用的限制条件

1、本报告仅为委托方房产转让提供参考依据，不得作为其他用途使用，其内容对第三方不负任何责任。

2、本报告正文及附件同为报告不可或缺的组成部分，不可区别对待。

3、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自提交报告日期起一年内有效，若市场有较大波动或超过一年需重新进行咨询。

4、本报告及其结果的使用权归委托方所有，我司对研究结果有解释权。

5、未经我司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任；对于其他违规使用咨询报告和咨询结果的行为，我司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

6、本报告测算过程采用电子表格连续计算，可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果的正确性。

7、本报告必须完整使用，对部分使用及违规使用咨询报告及咨询结果所引发的问题，本咨询机构不承担法律责任。

二、可行性研究工作依据

1、委托方提供的资料

- (1) 《咨询委托书》；
- (2) 《深圳市土地使用权出让合同》；
- (3) 《深圳市房屋租赁合同书》及《补充租赁合同》；
- (4) 《截止 2021 年 9 月 30 日老圩公司借款及欠款情况表》；
- (5) 《测绘报告》；
- (6) 委托方提供的涉及项目的其它有关文件、图表和资料。

2、相关政策、规定

(1) 《房地产开发项目经济评价方法》（建设部：建标[2000]205号）；

(2) 《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；

(3) 《投资项目可行性研究指南》，国家发展和改革委员会 2002年；

(4) 深圳市地方出台的相关法律法规等。

3、市场调查资料

(1) 深圳市宏观经济环境及投资环境；

(2) 深圳市房地产市场状况。

第三章 项目投资环境和市场研究

一、2021 年深圳市宏观环境

2021 年，面对复杂严峻的国际环境和国内疫情多点散发等多重考验，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，深圳认真贯彻落实党中央、国务院以及省委省政府各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，科学统筹疫情防控和经济社会发展。全市经济持续稳定恢复，社会民生得到有效保障，高质量发展取得新成效。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021 年全市地区生产总值为 30664.85 亿元，比上年增长 6.7%，两年平均增长 4.9%。其中，第一产业增加值为 26.59 亿元，同比增长 5.1%，两年平均增长 0.9%；第二产业增加值为 11338.59 亿元，同比增长 4.9%，两年平均增长 3.4%；第三产业增加值为 19299.67 亿元，同比增长 7.8%，两年平均增长 5.8%。

1、工业生产稳定恢复

2021 年，全市规模以上工业增加值比上年增长 4.7%，两年平均增长 3.3%。超八成工业行业实现正增长，其中，通用设备制造业、电气机械和器材制造业增加值分别增长 15.3%、13.3%。主要高技术产品产量快速增长，其中，新能源汽车、工业机器人、智能手机、3D 打印设备分别增长 173.9%、60.5%、40.9%、21.2%。工业企业利润显著回升，全年全市规模以上工业企业实现利润总额 3403.54 亿元，增长 23.7%。

2、服务业增势良好

1-11 月，全市规模以上服务业营业收入同比增长 22.3%，两年平均增长 13.5%。十大行业营业收入全部实现正增长，九个行业实现两位数以上增长。交通运输仓储和邮政业、租赁和商务服务业、信息传输软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业营业收入分别增长 35.9%、23.9%、19.6%、14.0%。全市货运量同比增长 6.0%，港口集装箱吞吐量增长 8.4%，铁路客运量增长 7.6%。

3、固定资产投资保持增长

2021 年，全市固定资产投资比上年增长 3.7%，两年平均增长 5.9%。工业投资增长 27.1%，交通运输、仓储和邮政业投资增长 35.5%，科学研究和技术服务

业投资增长 89.4%，教育投资增长 39.2%，卫生和社会工作投资增长 18.6%。

4、市场销售规模不断扩大

2021 年，全市社会消费品零售总额 9498.12 亿元，比上年增长 9.6%，两年平均增长 1.9%。消费升级类商品快速增长，限额以上单位金银珠宝类、通讯器材类、文化办公用品类、汽车类商品零售额分别增长 55.2%、49.4%、20.4%、10.8%。网上零售延续高速增长态势，限额以上单位通过互联网实现商品零售额同比增长 44.3%。

5、货物进出口快速增长

2021 年，全市进出口总额 35435.57 亿元，比上年增长 16.2%，两年平均增长 9.1%。其中，出口 19263.41 亿元，同比增长 13.5%；进口 16172.16 亿元，同比增长 19.5%。贸易结构不断优化。一般贸易进出口增长 16.9%，占进出口总额的比重为 49.4%；民营企业进出口增长 18.9%，占进出口总额的比重为 60.9%；机电产品出口同比增长 18.8%，占出口总额的比重为 80.2%。

6、财政收支较快增长

2021 年，全市地方一般公共预算收入 4257.76 亿元，比上年增长 10.4%；税收占一般公共预算收入比重为 81.0%，比上年提高 1.0 个百分点。全市地方一般公共预算支出 4570.22 亿元，增长 9.4%，其中，卫生健康、教育等支出分别增长 15.8%、13.5%。

7、金融机构存贷款余额稳定增长

金融业支持实体经济力度加强。12 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 112545.17 亿元，比上年增长 10.4%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 77240.78 亿元，增长 13.6%。

8、居民收入水平稳步提高

2021 年，深圳居民人均可支配收入 70847 元，比上年增加 5969 元，名义增长 9.2%；扣除价格因素实际增长 8.2%，高于同期地区生产总值增速 1.5 个百分点。

9、居民消费价格温和上涨

2021 年，全市居民消费价格比上年上涨 0.9%。其中，食品烟酒价格上涨 0.2%，衣着价格上涨 0.3%，居住价格下降 0.1%，生活用品及服务价格上涨 1.7%。

➤ 总结

总的来看，2021年深圳经济运行稳中求进，发展韧性不断增强，实现了“十四五”良好开局，同时也要看到，外部环境依然复杂严峻，经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱等三重压力。2022年，全市将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进总基调，全面贯彻新发展理念，全面深化改革开放，统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展与安全，按照省委十二届十五次全会和省委“1+1+9”工作部署要求，贯彻落实市第七次党代会精神和市委“1+10+10”工作安排，充分发挥“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范效应，继续做好“六稳”“六保”工作，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

二、宏观调控、政策分析

《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》

(1) 对研发用房及厂房设计提出了新规定

层高：厂房原则上首层层高不低于6米，二层以上层高不低于4.5米；研发用房原则上首层层高不低于5.0米，二层以上层高不低于4.2米；宿舍单层床层高限值3.3m，双层床层高限值3.9m。

建筑设计：同一楼层厂房单套套内建面不得小于1,000 m²；研发用房单套套内建筑面积不得小于300 m²；除阳台以外的套内建筑面积，单间式宿舍不得超过35 m²，套间式宿舍不得超过70 m²，且占比不超过30%。

(2) 对销售适用情形规定

序号	类别	适用情形
1	拆除重建城市更新	可全部分割销售
2	综合整治类城市更新	未明确可分割销售
3	产业增容类	新增面积不可分割销售，若出租不得超出新增面积20%
4	土地整备留用地、征返地、非农地类	可全部分割销售

三、规划对片区的影响分析

(一) 《深圳市城市总体规划（2016-2035）》

《深圳市城市总体规划（2016-2035）》明确指出深圳将遵循“推进精明增长，引导城市转型”的基本思路，坚持以人民为中心，以全球化和区域化为主线，以创新、生态和文化为引领，实现区域、生态、创新、空间、治理五方面转型。

其中，区域方面将从功能外溢转向协同共建，拓展深港合作领域、推进共建粤港澳大湾区，强化与泛珠地区及探索区域协作机制创新和区域基础设施供给侧改革。

生态方面将从底线管控转向生态引领，加快生态文明体制改革，推进绿色发展及生态空间精细化管理。

创新方面将从创新产业转向创新生态，瞄准世界科技前沿，扩大技术和应用型创新优势，完善产权保护等创新服务，加强创新空间供给。

空间方面将从规模拓展转向品质供给，建立差异化空间供给模式，优化调整存量用地土地利用结构与布局，改善城中村面貌，提升旧工业区效益，焕发老城区活力，提高空间资源利用效率。引导存量空间的精细化营造，通过公共空间改善、建筑物改造修复、公共活动植入等手段，活化城市空间资源，提升市民生活品质。

(二) 《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》

深圳将实施“东进、西协、南联、北拓、中优”战略，其中关于大鹏新区的定位明确为滨海旅游服务中心、海洋科技和教育基地、精准医疗和康复医学发展先锋区，重点推进葵涌中心区、坝光国际生物谷、龙岐一新大、下沙—南澳墟镇建设，打造世界级滨海生态旅游度假区、全球海洋中心城市集中承载区。

规划提出建设国家远洋渔业基地、国际金枪鱼交易中心、全球海产品采购及冷链交易中心，高标准规划建设国家深海科考中心，规划建设海城协调、产城融合的“盐田—大鹏—深汕”和“蛇口—前海—海洋新城—光明”东西部海洋科技创新走廊，谋划建设海洋高新技术开发区，打造海城交融的东部山海生态度假区。亦提出了要建设中国邮轮旅游发展实验区，探索建设大湾区国际游艇旅游自

由港，大力发展红色旅游，规划建设现代都市田园，鼓励旅游消费业态创新等。

（三）《深圳市龙岗 103-07 号片区[上李朗地区]法定图则》

本地区的主导功能：以建设家电产业集聚基地为契机，整合提升现有工业区，大力发展新型产业，建成土地使用集约高效、生活配套完善、生态环境良好的现代化产业园区。

本地区的发展目标是：①产业结构优化，建设技术、资本密集为主导的高效现代化产业园区，打造深圳家电产业地区品牌；②交通体系健全，配套设施完善；③城市环境生态和谐，突显高品质工业景观风貌。

四、2021 年深圳房地产市场分析

（一）土地市场分析

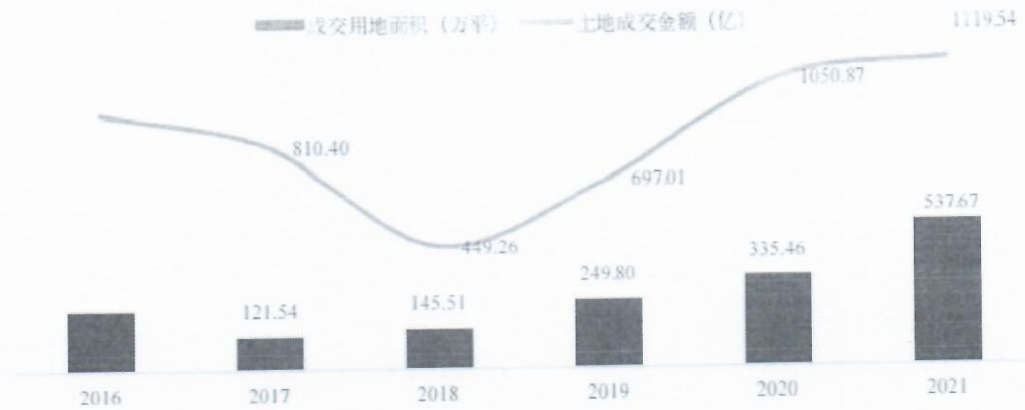
1、土地供应

在中国探索新的发展模式的背景下，大力发展制造业，建设保障性住房、租赁住房似乎成了“稳经济、稳房价”的最优解，2021 年深圳工业用地成交 203.8 万平，占全年土地成交总面积近五成，集中分布于深汕和深圳西部地区。为实现“打造世界级总部基地”定位，深圳推出一系列区域布局、企业办公相关的补贴优惠政策，2021 年吸引包括中芯国际、立讯精密、华为、比亚迪等高端制造企业在深拍地。

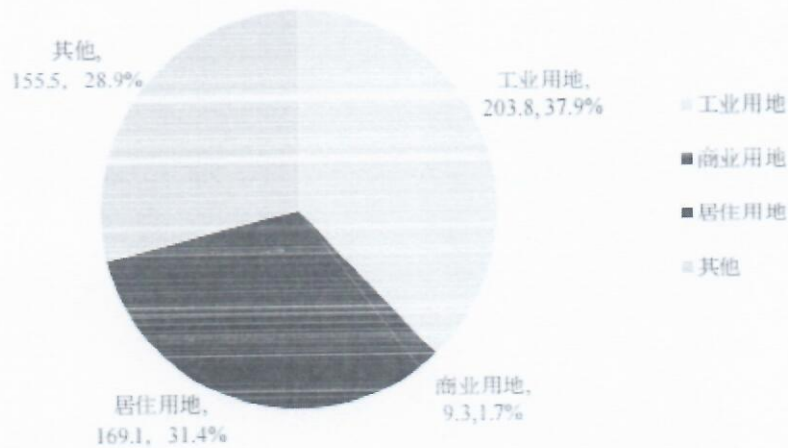
➤ 响应发展战略需求 工业住宅用地激增

根据监测，2021 年深圳土地供应（成交）面积较去年增长 60%，成交土地性质主要是工业和居住用地，分别占比 37.9%和 31.4%。此外，深圳土地出让收入的增长速度进入“缓冲期”，由前两年的 50%以上下跌至 7%，土地出让收入依旧维持在正增长区间。深圳 2021 年宅地流拍共 3 宗，开发商拍地热情较高，仅一宗深汕宅地由当地城投托底。

2016 年以来深圳土地出让金额与成交面积走势图



2021 年深圳土地成交面积分布 (万平) 图



2、居住用地分析

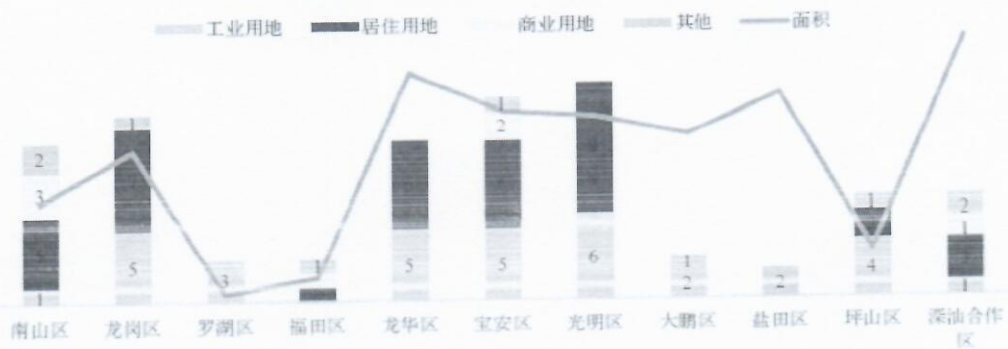
➤ 土地供应高峰到来 房企拿地热情不减

2021 年深圳共出让 39 宗居住用地，1 宗流拍；成交楼面价 17867 元/平，同比增长 1.2%。成交宅地的溢价情况包括以最高限制地价成交和以底价成交两种情况，24 宗宅地以最高限制地价成交，占比 61.5%，房企拿地热情持续高涨。宝安、深汕区宅地出让面积最多，福田、坪山区出让面积最少。三轮宅地分别供应 40.6 万平、90.4 万平、38.1 万平，共计 169.1 万平方米，超额完成今年 5 月第七届人民代表大会第一次会议政府工作报告提出的宅地供应目标。

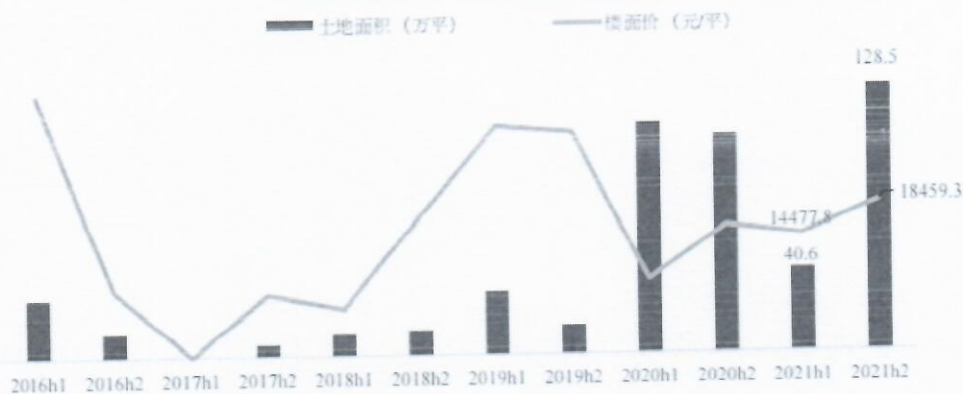
2021 年年初，《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》正式实施，为房贷设置“两道红线”，叠加 2020 年 8 月落地的“三道红线”，开发商融资受限，纷纷将目光重点转移到由经营活动产生的销售回款上。深圳三

轮集中供地中，多家民营房企“出局”。深圳第一轮集中供地溢价率调低至 15%，增设“摇号”机制，仅 4 家民企获 4 宗宅地。第三轮集中供地出让的 11 宗地皆为“三限双竞+摇号”的拍地机制，民企仅星河地产和鸿荣源拍得两宗宅地，其余皆由国企竞得。五个指标正在加速不同量级房企之间的分化，但从深圳多宗宅地触顶、多家国企参拍、几乎无地流拍的局面可看出，房企对深圳楼市信心、热情依旧高涨。

2021 年深圳各区土地成交分布图



2016~2021 年住宅用地成交走势



➤ 总结

2021 年上半年，深圳土拍市场供应大幅减少，尤其是居住用地，这将导致未来一段时间内商品房供应量显著减少，加剧新房市场供需矛盾。同时延续去年土地供应对人才房的倾斜，根据最新出台的《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》，深圳市积极构建面向 2035 年的住房供应与保障体系，完善居住用地供应政策，全力保障居住用地供应。2021 年下半年，深圳市加大居住用地供应，稳地价、稳房价、稳预期，缓解新房市场供需矛盾。

（二）深圳市房地产市场

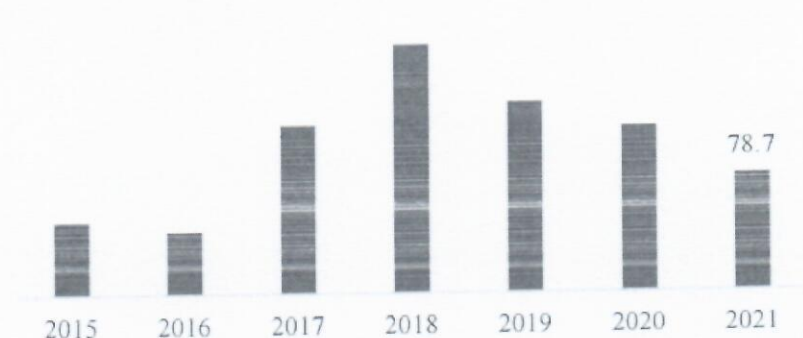
1、办公市场

（1）一手办公

① 办公供应分析

2021 年共批售办公项目 22 个，批售面积共计 78.7 万平，同比下滑 28.5%。办公产品批售自 2018 年达到高峰后，连续三年下降。

历年批售面积走势（万平）

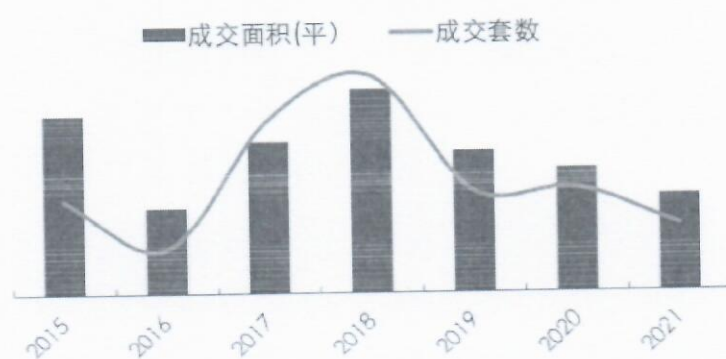


② 一手办公成交量价分析

全市一手办公成交：成交量下降

2021 年一手办公成交 2956 套，同比下降 35.8%；成交面积 33.4 万平，同比下降 21.2%；一手办公供应持续下降，成交量也连续三年下滑。

一手办公成交走势

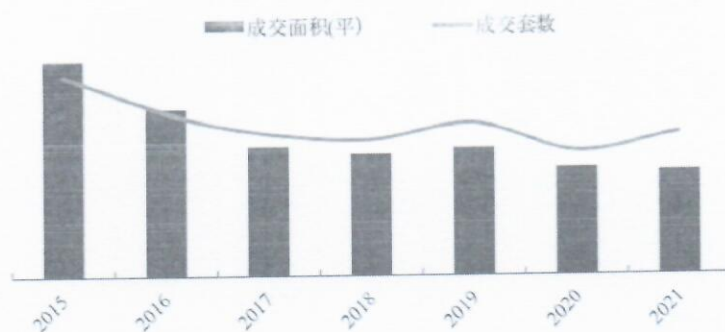


（2）二手办公

全市二手办公成交：成交套数同比上升，面积小幅下滑

2021 年二手办公成交 1145 套，同比上升 15.1%；成交面积 11.6 万平，同比下滑 3.2%。

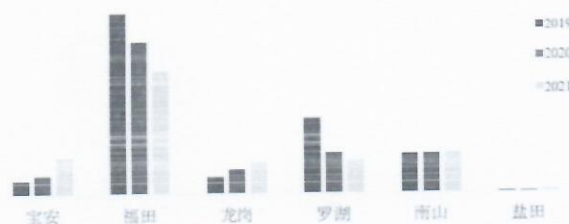
二手办公成交走势



各区二手办公成交：福田区成交面积占比 45.5%

从区域看，2021年二手商业成交中，福田区成交面积最大，为5.3万平，占全市成交面积的45.5%。其次是南山、宝安，分别成交1.8万平、1.5万平。

各区二手办公成交面积走势图



总结:

2021年一手办公供需皆下滑，批售面积共计78.7万平，同比下滑28.5%；一手办公成交2956套，同比下降35.8%。成交面积最大的是宝安区，共成交8.8万平，占全市一手办公成交面积25.6%。二手办公成交1145套，同比上升15.1%，福田区成交面积最大，为5.3万平，占全市成交面积的45.5%。2021年商办产品整体表现一般，房企全年资金回笼压力较大，部分商办产品给出了较大的折扣力度。但经济承压，仅一手商业出现了较大的增长。

2、厂房市场分析

受产业转型升级、中美贸易摩擦和整体环境不确定性增加的影响，深圳实体企业扩租和搬迁的意愿有所减弱，观望情绪浓厚。尽管深圳厂房物业几乎无新增供应，但整体市场存量较大，需求的放缓也导致租金上涨受阻，市场租金并未延续往年持续增长态势，整体平均租金水平较为平缓，个别片区和项目甚至出现租金下调。

2021年开年以来,受新冠疫情、产业转型升级整体环境不确定性增加的影响,工业物流市场需求释放的速度有所放缓,厂房和仓库(指普通仓,下同)市场的大面积租赁成交鲜见。需求放缓的同时,一向空置率较低的深圳厂房、仓库市场空置率出现了上升。尽管深圳厂房物业几乎无新增供应,但整体市场存量较大,需求的放缓也导致租金上涨受阻,市场租金并未延续往年持续大幅增长态势,整体平均租金水平较为平缓。2021年上半年深圳厂房物业的平均租金30.69元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。

深圳特区外各片区标准厂房租金情况:西乡厂房平均租金(30-40元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、福永(27-35元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、沙井(26-34元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、松岗(22-27元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、光明(24-32元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、龙华(30-40元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、观澜(25-32元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、平湖(22-28元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、宝龙(25-30元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、坂田(28-38元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、布吉(25-30元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、坪山(22-28元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)、坪地(20-25元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)。

龙岗区是深圳市传统工业集中大区,其中坂雪岗科技城片区以华为为龙头,包括神舟、康冠等企业的电子信息产业集群,片区拥有天安云谷、神州智园、云里智能园、宝能科技园、上雪科技园、坂田科技城、李朗电子产业园、平湖仓储物流园、星河雅宝产业园、坪地国际低碳城等125个产业园区,周边坂田上雪普通厂房30-38元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$,其它区域普通厂房22-30元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。厂房改办公租金40-50元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。大运新城是打造为大湾区国际产学研深度融合示范区,周边多数土地为新兴产业用地,如大运软件小镇等旧厂房升级改造作办公类型,租金40-50元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$,龙岗天安数码城、康利城、启迪协信科技园,同天安云谷、星河雅宝等类似,属于新型产业研发办公,租金60-120元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$,视位置交通、产业运营状况有所差异。宝龙科技城是集孵化器、加速器及总部基地于一体的智能制造全生命周期科技园区,周边多为成熟的工业园,主要出租用于创新科技产业的小企业,周边厂房较新,市场租金25-30元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$,整体平均租金水平较为平缓。

五、区域发展概况

(一) 区域概况

龙岗区位于深圳市东北部,东邻坪山区,南连罗湖区、盐田区,西接龙华区,

北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.21 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙 11 个街道，111 个社区。龙岗距香港 30 公里，距广州 150 公里，位于深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区，作为落实深圳市东进战略的核心区和主战场，发挥粤港澳大湾区深圳引领作用的重要支撑点。

南湾街道，位于深圳市中部（深莞惠城市圈圆心地带），地处沙湾关口，毗邻罗湖，紧靠梧桐山和深圳水库，处于水官高速创新产业走廊和龙岗大道现代服务业走廊的“腰部”位置，辖区面积 25.06 平方公里，下辖 14 个社区，包括沙湾、南龙、宝岭、康乐、南新、丹平 6 个纯居委社区，以及上李朗、下李朗、南岭村、丹竹头、沙塘布、吉厦、厦村、樟树布 8 个“村改居”社区，服务人口约 42.78 万人，其中户籍居民 5.89 万人。作为龙岗落实东进战略的前沿阵地，南湾街道坐拥承西启东良好区位，地铁 3 号线、龙岗大道、机荷高速、水官高速、盐排高速、丹平快速在辖区纵横交错，也为辖区社会经济发展带来了良好的聚集效应，基本形成了以智能家电、高端物流、黄金珠宝、创意文化为主的产业优势。

六、分析有关结论

通过对深圳以及项目所在片区的房地产市场、片区规划以及宏观经济环境的分析，可得出以下结论及市场预测：

1、从地区的宏观经济与当地的房地产业发展状况来看，深圳作为大湾区城市，经济发展潜力无限，虽然受到全国大势影响、全市经济总量涨幅收窄，但整体而言也保持平稳增长，另外社会主义先行示范区及大湾区“双驱轮动”为深圳的城市发展及区域经济带来了更多的发展机遇。

2、项目所处区域的功能定位为以建设家电产业集聚基地为契机，整合提升现有工业区，大力发展新型产业，建成土地使用集约高效、生活配套完善、生态环境良好的现代化产业园区。

第四章 项目分析与评价

一、项目概况

1、研究对象概况

研究对象为平吉大道13号老圩村大厦2号楼、4号楼(平吉大道13-4号楼),位于深圳市龙岗区南湾街道,其中2号楼建筑面积为17,562.19 m²、4号楼(平吉大道13-4号楼)面积为32,738.81 m²,该两项房产面积共计50,301 m²(不含地下室),房产权利人为深圳市老圩股份合作公司。研究对象位置图详见下图:



研究对象位置图

2、项目背景

(1) 研究对象所处地块于2010年4月22日取得了《深圳市建设用地规划许可证》(深规土许LG-2010-0033号),并于2010年10月9日与深圳市国土部门签订了《深圳市土地使用权出让合同书》。地块用途为一类工业用地,土地利用要求为厂房、配套用房,建筑容积率 ≤ 2.58 ,计入容积率总建筑面积不超过34680 m²。后在未取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》的情况下,在该地块上实际建成房产的总建筑面积为79642 m²(其中研究对象老圩村

大厦2号楼、4号楼（平吉大道13-4号楼）房产建筑面积合计为50,301 m²，其余建筑面积不在本次研究范围内），已超建设用地规划许可范围，至今在该地块上建成全部房产（含上本次挂牌标的）均未取得房产权证书。根据《咨询委托书》，研究对象房产权属不存在任何纠纷和争议，无抵押、拖欠工程款和未缴纳罚款、税费等情形。

（2）2015年3月1日，深圳市老圩股份合作公司与深圳市劲利物业管理有限公司签订了《深圳市房屋租赁合同书》，合同约定属于深圳市老圩股份合作公司所有的老圩村大厦2号楼租赁给深圳市劲利物业管理有限公司，租赁期限20年，租期为2015年9月1日至2035年8月31日，目前剩余租期约为13年，单位租金按房屋面积每平方米每月人民币14元计算，在有效租赁期间以每5年递增8%计算。

（3）2018年4月1日，深圳市老圩股份合作公司与深圳市劲利物业管理有限公司签订了《补充租赁合同》，合同约定属于深圳市老圩股份合作公司所有的老圩村大厦4号楼（平吉大道13-4号楼）租赁给深圳市劲利物业管理有限公司，租赁期限20年，租期为2018年4月1日-2038年3月31日，目前剩余租期约为16年，单位租金按房屋面积每平方米每月人民币14元计算，在有效租赁期间以每5年递增8%计算。

（4）截止至2021年9月30日，深圳市老圩股份合作公司向银行、村民、深圳市劲利物业管理有限公司等单位累计借款本息约4.5亿，因债务问题，目前深圳市老圩股份合作公司流动资金不足以支持公司正常经营活动。

（5）为补充公司经营现金流、降低公司总体负债水平、减少公司财务费用支出、充分保障公司股民利益，深圳市老圩股份合作公司拟将所持有的深圳市龙岗区南湾街道平吉大道13号老圩村大厦2号楼、4号楼（平吉大道13-4号楼）房产权益对外公开挂牌转让。

本次可行性研究目的为委托方房产转让可行性提供参考依据。

二、交通条件

道路状况：

周边有平吉大道、坂李大道等城市道路，道路通达度好。

公共交通状况：

项目距地铁 10 号线“上李朗”站 400 米，周边有“左右家私”等公交站，有 M150 路、M192 路、M404 路等线路经过，公交便捷度好。

三、项目周边环境

项目周边有汇富工业园、182 创意产业园、上李朗科技园等，工业集聚度好。

四、项目现状

1、土地状况

根据委托方提供的《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字[2010]2064 号），土地出让信息如下：

深圳市土地使用权出让合同书（深地合字[2010]2064 号）			
宗地编号	G04406-0008		
出让方	深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局	受让方	深圳市老圩股份合作公司
宗地面积 (m ²)	13,416.45	使用年期	50 年，从 2010 年 10 月 9 日至 2060 年 10 月 8 日止。
土地用途	一类工业用地	建筑容积率	≤2.58
建筑覆盖率	40%	计容总建筑面积	34,680

2、建筑物实物状况

根据委托方提供的相关资料，研究对象建筑物实物状况如下：

房地产名称	平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼			
建筑结构	框架结构	建筑面积	17,562.19 m ²	
登记用途	--	现状用途	厂房、办公	
总楼层	共 12 层	所在楼层	第 1-12 层	
层高	一楼约 5 米，二至十 二楼约 3 米	内部格局	分隔使用，主要用作 生产车间、办公等	
装修 情况	公共部分装修情况			
	外立面	涂料		
	电梯间	地砖地面、瓷砖到顶墙面、石膏板吊顶		
	研究对象内部装修状况			
	地面	地坪漆、木地板		
	内墙	乳胶漆、瓷砖墙面		
	天花	乳胶漆		
	卫生间	--		
门	卷闸门、玻璃门、防 防火门	窗	铝合金玻璃窗	
设施	水 电	部分明设，部分暗设	电梯	2 部货梯，1 部客梯

设备	空调	—	消防	自动喷淋, 烟感报警系统、消防栓、灭火器
	其它设备	监控系统、门禁系统、网络系统、智能系统等		
使用与维护	竣工年月	2014年1月8日	成新度	八五成
	使用状况	部分出租, 部分空置		
	维护与保养	有正常的维护、使用状况较好		
	物业管理	较好		

房地产名称	平吉大道13号老圩村大厦4号楼(平吉大道13-4号楼)			
建筑结构	框架结构	建筑面积	32,738.81 m ²	
登记用途	—	现状用途	办公	
总楼层	共20层	所在楼层	第1-20层	
层高	一楼5米, 二-四楼4米, 其余楼层3米	内部格局	内廊式格局	
装修情况	公共部分装修情况			
	外立面	涂料		
	大堂	层高约6米, 大理石地面、瓷砖墙面、夹板造型吊顶天花		
	公共走廊	大理石地面、瓷砖墙面、夹板造型吊顶天花		
	研究对象内部装修状况			
	地面	地砖、大理石地面、地毯		
	内墙	乳胶漆、瓷砖墙面		
	天花	夹板造型吊顶天花、铝扣板吊顶、乳胶漆		
	卫生间	—		
	门	玻璃门、防火门	窗	铝合金玻璃窗
设施设备	水电	部分明设, 部分暗设	电梯	4部客梯
	空调	—	消防	自动喷淋, 烟感报警系统、消防栓、灭火器
	其它设备	监控系统、门禁系统、网络系统、智能系统等		
使用与维护	竣工年月	2014年12月	成新度	八五成
	使用状况	部分出租, 部分空置		
	维护与保养	有正常的维护、使用状况较好		
	物业管理	较好		

五、水电保障

宗地红线外五通(通路、通上水、通下水、通电、通讯)。水电可以获得基本保障。

第五章 项目财务评价分析与社会效益分析

一、项目财务评价分析

1、现状价值分析

根据《深圳市老圩股份合作公司位于龙岗区平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号厂房房地产市场价值咨询报告》（深世鹏咨字第 CQ20211223203 号）及《深圳市老圩股份合作公司位于龙岗区平吉大道 13 号老圩村大厦 4 号厂房房地产市场价值咨询报告》（深世鹏咨字第 CQ20211216194 号），研究对象老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）评估价值合计为人民币 294,245,626 元。

2、拟挂牌价格分析

研究对象拟通过交易机构采用网络竞价的方式广泛征集意向受让方，根据《咨询委托书》，研究对象老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）拟挂牌转让底价为人民币 337,016,700 元。

3、保值增值分析

本次设定研究对象老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）按拟挂牌转让底价成交，即成交价格为人民币 337,016,700 元，研究对象评估价值合计为人民币 294,245,626 元，即本次研究对象的转让可获得增值额 42,771,074 元，增值率为 14.53%，符合集体资产保值增值的原则。

4、评价结论

本次研究对象通过拟挂牌转让可获得增值额 42,771,074 元，增值率为 14.53%，符合集体资产保值增值的原则，具有一定的经济效益。

二、项目社会效益分析

因历史发展原因，深圳市老圩股份合作公司的经营发展长期受资金紧缺及债务问题所制约。通过本次房产转让，股份公司可以将转让所得资金用以解决股份公司部分债务问题以及缓解股份公司现金流不足的问题，有利于股份公司长期稳定的发展，避免引发社会稳定风险。

第六章 项目风险分析

一、项目风险及分析

(一) 项目挂牌转让存在流拍风险

根据《深圳市老圩股份合作公司位于龙岗区平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号厂房房地产市场价值咨询报告》（深世鹏咨字第 CQ20211223203 号）及《深圳市老圩股份合作公司位于龙岗区平吉大道 13 号老圩村大厦 4 号厂房房地产市场价值咨询报告》（深世鹏咨字第 CQ20211216194 号），研究对象老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）评估价值合计为人民币 294,245,626 元。

本次研究对象拟通过交易机构采用网络竞价的方式广泛征集意向受让方，拟挂牌转让底价为人民币 337,016,700 元，交易金额较大，存在流拍风险。

(二) 转让方自身存在的债务风险

截止至 2021 年 9 月 30 日，深圳市老圩股份合作公司向银行、村民、深圳市劲利物业管理有限公司等单位累计借款本息约 4.5 亿，因之前累积债务问题，股份公司流动资金不足以支持公司正常经营活动，如不能妥善解决股份公司的债务问题，股份公司的信誉会受到较大影响，相关债权人将不再向股份公司提供后续借款并可能通过诉讼等手段尽快收回之前的借款，从而造成股份公司经营现金流极度紧张并影响股份公司持续经营的风险。

(三) 房产本身存在的风险

1、根据《深圳市土地使用权出让合同》，地块用途为一类工业用地，土地性质为非商品房用途，土地利用要求主体建筑物性质为厂房、配套用房，建筑容积率 ≤ 2.58 ，计入容积率总建筑面积不超过 34680 m²。后股份公司在未取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》的情况下，在该地块上实际建成房产的总建筑面积为 79642 m²，已超建设用地规划许可范围。在 2013 年 3 月 18 日及 2013 年 9 月 24 日先后收到深圳市龙岗区规划土地监察局下发的行政处罚决定书。虽相关罚款已缴纳，但该地块上建成的全部房产（含本次研究对象）至今均未取得房地产权证书。

2、研究对象目前整体出租给深圳市劲利物业管理有限公司，其中老圩村大厦 2 号楼租期从 2015 年 9 月 1 日起至 2035 年 8 月 31 日止，目前剩余租期约为

13年；老圩村大厦4号楼（平吉大道13-4号楼）租期从2018年4月1日起至2038年3月31日止，目前剩余租期约为16年。受让方转让时需承继股份公司与深圳市劲利物业管理有限公司已签订的《房屋租赁合同》及相关补充协议的全部权利义务，并同时按剩余年限与深圳市劲利物业管理有限公司签署《房屋租赁合同》。

二、风险防范措施

做好股份公司内部决策及备案程序：股份公司转让资产需严格按照《龙岗区集体产权交易监督管理办法》（深龙府办规〔2020〕3号）的规定及股份公司章程完善内部决策程序，并形成书面决议。转让价格应以经所在辖区街道办、区集体资产监管部门审核、备案的评估结果为基础进行确定。严格按照龙岗区相关集体资产交易规定落实交易程序。

做好房产转让的宣传及沟通工作：通过交易平台、报纸、媒体等多渠道广泛征集意向受让方，并配合意向受让方充分了解交易标的不动产现状及相关的瑕疵、争议、纠纷等问题。在交易前签订承诺书，承诺意向受让方完全了解标的已存在的或可能存在的瑕疵，包括但不限于交易标的在现行法律法规条件下无法完成房产变更登记等情形，且愿意承担标的瑕疵可能造成的一切责任、风险和损失，之后意向受让方或最终受让方对标的提出的异议，股份公司不承担任何责任。

附件

附件一：《咨询委托书》；

附件二：项目位置图及现状照片；

附件三：《测绘报告》；

附件四：《深圳市土地使用权出让合同》；

附件五：《深圳市房屋租赁合同书》；

附件六：《补充租赁合同》；

附件七：《深圳市龙岗区规划土地监察局行政处罚决定书》；

附件八：咨询机构资格证明。

咨询委托书

致 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

我司拟对深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）房产权益转让进行进行分析、咨询，对相关咨询说明如下：

1、项目概况：研究对象为平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼），位于深圳市龙岗区南湾街道，其中 2 号楼建筑面积为 17,562.19 m²、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）面积为 32,738.81 m²，该两项房产面积共计 50,301 m²（不含地下室），房产权利人为深圳市老圩股份合作公司。

2、项目背景：

(1) 研究对象所处地块于 2010 年 4 月 22 日取得了《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 LG-2010-0033 号），并于 2010 年 10 月 9 日与深圳市国土部门签订了《深圳市土地使用权出让合同书》。地块用途为一类工业用地，土地利用要求为厂房、配套用房，建筑容积率 ≤ 2.58 ，计入容积率总建筑面积不超过 34680 m²。后在未取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》的情况下，在该地块上实际建成房产的总建筑面积为 79642 m²（其中研究对象老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）房产建筑面积合计为 50,301 m²，其余建筑面积不在本次研究范围内），已超建设用地规划许可范围，至今在该地块上建成全部房产（含上本次挂牌标的）均未取得房产权证书。研究对象房产权属不存在任何纠纷和争议，无抵押、拖欠工程款和未缴纳罚款、税费等情形。

(2) 2015 年 3 月 1 日，深圳市老圩股份合作公司与深圳市劲利物业管理有限公司签订了《深圳市房屋租赁合同书》，合同约定属于深圳市老圩股份合作公司所有的老圩村大厦 2 号楼租赁给深圳市劲利物业管理有限公司，租赁期限 20 年，租期为 2015 年 9 月 1 日至 2035 年 8 月 31 日，目前剩余租期约为 13 年，单位租金按房屋面积每平方米每月人民币 18 元计算，在有效租赁期间以每 5 年递增 8% 计算。

(3) 2018 年 4 月 1 日，深圳市老圩股份合作公司与深圳市劲利物业管理有限公司签订了《补充租赁合同》，合同约定属于深圳市老圩股份合作公司所有

的老圩村大厦 4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）租赁给深圳市劲利物业管理有限公司，租赁期限 20 年，租期为 2018 年 4 月 1 日-2038 年 3 月 31 日，目前剩余租期约为 16 年，单位租金按房屋面积每平方米每月人民币 18 元计算，在有效租赁期间以每 5 年递增 8% 计算。

（4）截止至 2021 年 9 月 30 日，深圳市老圩股份合作公司向银行、村民、深圳市劲利物业管理有限公司等单位累计借款本息约 4.5 亿，因债务问题，目前深圳市老圩股份合作公司流动资金不足以支持公司正常经营活动。

（5）为补充公司经营现金流、降低公司总体负债水平、减少公司财务费用支出、充分保障公司股民利益，深圳市老圩股份合作公司拟将所持有的深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）房产权益对外公开挂牌转让，本次拟挂牌转让底价为人民币 337,016,700 元。

3、建筑物实物状况

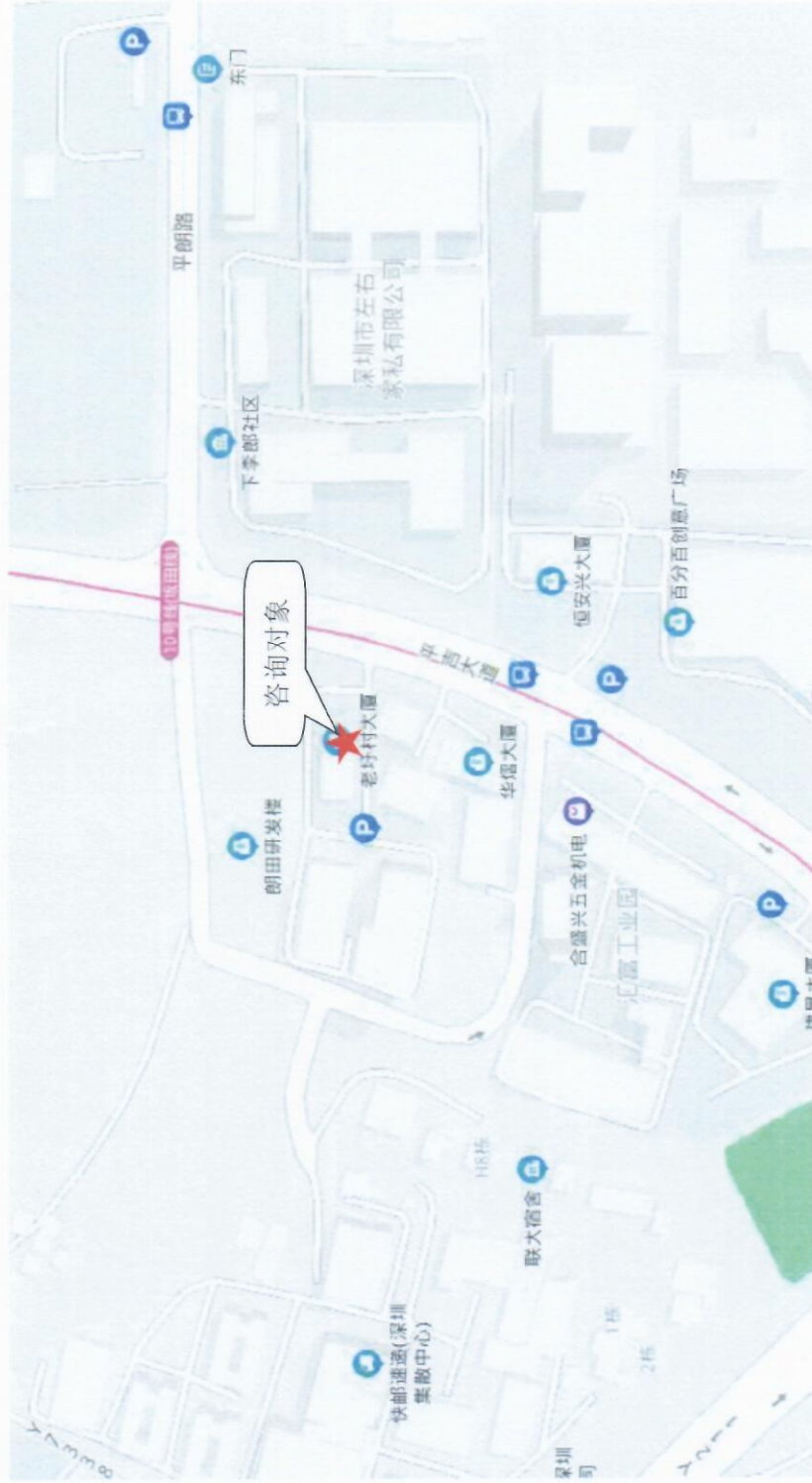
研究对象老圩村大厦 2 号楼建筑面积 17,562.19 m²，现状用途为厂房、办公，总楼层共 12 层，竣工日期为 2014 年 1 月 8 日，现状使用状况良好。4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）建筑面积 32,738.81 m²，现状用途为办公，总楼层共 20 层，竣工日期为 2014 年 12 月，建筑物现状使用状况良好。

4、咨询目的：为委托方房产转让可行性提供参考依据。

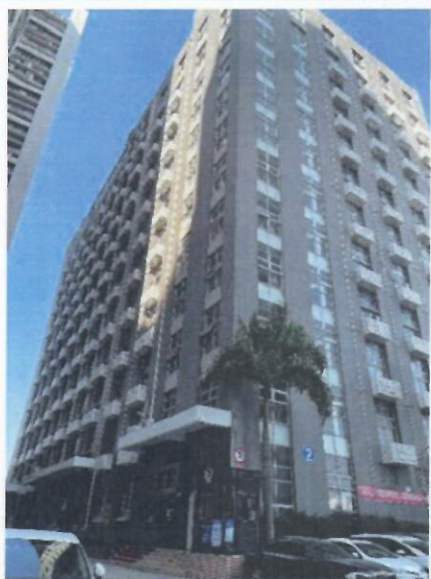
5、研究时点：2022 年 2 月 17 日



咨询对象位置图：



咨询对象现状照片如下：



2号厂房外立面



2号厂房内部现状



4号厂房外立面



4号厂房内部现状

深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼整栋、4 号楼 19 至 20 层现状测绘

测 绘 报 告

项目名称：南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼整栋、4 号楼 19 至 20 层面积现状测绘项目

权利人：

测绘编号：LX11

地理位置：深圳市龙岗区平吉大道老圩村

委托单位：深圳市老圩股份合作公司

深圳市越轶测量技术开发有限公司龙岗分公司

2020 年 11 月 8 日

深圳市龙岗区南湾街道平吉大道13号老圩村大厦2号楼整栋、4号楼19至20层现状测绘

测 绘 报 告

测 量: 汪 洋
初 检: 曹 礼
复 检: 张 伟

深圳市越铁测量技术开发有限公司龙岗分公司

2020年11月8日

目 录

1. 测绘声明	- 1 -
2. 测绘说明	- 2 -
2.1 测绘依据	- 2 -
2.1.1 国家标准	- 2 -
2.1.2 行业标准及规定	- 2 -
2.1.3 深圳市地方标准及规定	- 2 -
2.1.4 委托方特别规定	- 2 -
2.2 测绘范围	- 2 -
2.3 测绘内容	- 2 -
2.4 测绘时间	- 2 -
2.5 测绘仪器	- 2 -
2.6 工作量统计	- 3 -
2.7 质量保证	- 3 -
2.8 其它	- 3 -
3. 控制测量	- 4 -
4. 测点测量	- 5 -
5. 建（构）筑物位置编号示意图	- 6 -
6. 建筑物面积现状测绘	- 7 -
6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表	- 7 -
6.2 建筑物面积测绘分栋现状图	- 8 -
6.2.1 建筑物 LX10：房屋	- 8 -
6.2.1.1 十九层现状测绘	- 9 -
6.2.1.2 二十层现状测绘	- 10 -
6.2.2 建筑物 LX11：房屋	- 11 -
6.2.2.1 一层现状测绘	- 12 -
6.2.2.2 二至十一层现状测绘	- 13 -
6.2.2.3 十二层现状测绘	- 14 -
6.2.2.4 屋面层现状测绘	- 15 -

1. 测绘声明

本测绘报告中的测绘内容包括测绘范围内的建（构）筑物。

本测绘报告仅供草埔污水处理厂建设老圩村商业拆迁安置地使用，不作为产权登记等其它用途的依据。其中关于测绘对象的结构、类型、权属、用途、加盖、改建、扩建及重建等非测绘性质的用途不作为评估、迁换补偿以及相关权利方的评估补偿的依据，其准确定义应由相关部门自行确定。

本测绘报告仅反映甲方提供电子版设计图纸与甲方实际要求，计算该图纸面积，盖章确认后有效，其前提是测绘对象未因加盖、改建、扩建、重建等导致其客观实际发生变化。

2. 测绘说明

2.1 测绘依据

2.1.1 国家标准

- (1) 《工程测量规范》(GB50026-2007)；
- (2) 《国家三、四等水准测量规范》(GB/T 12898-2009)；
- (3) 《房产测量规范 第1单元:房产测量规定》(GB/T 17986.1-2000)；
- (4) 《房产测量规范 第2单元:房产图图式》(GB/T 17986.2-2000)；
- (5) 《1:500、1:1000、1:2000地形图图式》(GB/T 20257.1-2007)；
- (6) 《测绘成果质量检查与验收》(GB/T24356-2009)。

2.1.2 行业标准及规定

- (1) 《城市测量规范》，CJJ/T 8-2011；
- (2) 《卫星定位城市测量技术规范》，CJJ/T 73-2010；
- (3) 《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》，建住房[2002]74号。

2.1.3 深圳市地方标准及规定

- (1) 《房屋建筑面积测绘技术规范》深圳市质量技术监督局，SZJG 22-2015；
- (2) 《深圳市基础测绘技术规程》深圳市规划国土局，2000年10月；
- (3) 委托方的特别规定，包括特殊情况文字说明、约定等。

2.1.4 委托方特别规定

甲方提供电子版设计图纸与甲方实际要求以及其他需求。

2.2 测绘范围

本次测绘范围详见建筑物位置编号示意图。

2.3 测绘内容

本报告的测绘内容为：

对该项目涉及的建（构）筑物进行测绘，具体由委托单位及权利人指定。

2.4 测绘时间

本项目首次进场测绘时间为2020年11月6日。

本项目最后外业检查时间为2020年11月8日。

2.5 测绘仪器

- (1) S82-IGPS接收机，检定证书编号WD201803575，有效使用日期至2021年12月18日；
- (2) SS82GPS接收机，检定证书编号WD201803576，有效使用日期至2021年12月18日；
- (3) 拓普康GTS-335W全站仪，检定证书编号CH201812095，有效使用日期至2021年01月02日；
- (4) 徕卡D110手持式激光测距仪，检定证书编号CJ201826063，有效使用日期至2021年12月17日；

(5) 徕卡 D2 手持式激光测距仪, 检定证书编号 CJ201826068, 有效使用日期至 2021 年 12 月 17 日。

2.6 工作量统计

- 1、建筑物测点 8 个。
- 2、测绘建筑物 8 栋, 测绘建筑面积 20135.19 平方米, 水平投影面积为 0.00 平方米。

2.7 质量保证

本测绘项目按 ISO9001 质量管理体系要求执行。

2.8 其它

本报告中长度、面积与体积计量单位未特别说明的一律采用米、平方米、立方米。
本报告出具日期以封面盖章日期为准。

3. 控制测量

利用 SOUTH 银河 1 接收机,采用深圳市连续运行卫星定位服务系统,进行本项目图根控制测量,用 GPS 接收机在深圳市一级点 98IG124、98IG109、98IG111、98IG136 上设站观测并进行点位校正计算,求解 WGS-84 坐标与深圳独立坐标系的转换参数。在进行 GPS 图根点测量前,利用测区周边的一级点 98IG124 进行检测,平面位置互差最大为 2.60cm(限差 5.00cm),成果精度符合《卫星定位城市测量技术规范》(CJJ/T73-2010)的要求。然后直接测出 5 个图根控制点,编号为 GPS1、GPS2、...、GPS5,作业主要技术参数为:同步观测健康卫星数 ≥ 5 颗;PDOP 值 < 6 ;卫星截止高度角 $\geq 15^\circ$;平面收敛阈值小于 2cm;图根控制点观测 2 测回,取平均值作为最终观测成果,形成图根点坐标成果表。

控制点成果核对表

点名	原有坐标		检核坐标		点位较差 ΔS (m)
	X(m)	Y(m)	X(m)	Y(m)	
98IG124	30408.641	131018.063	30408.657	131018.042	0.026

图根点成果表

序号	点号	X(m)	Y(m)	H(m)	备注
1	T1	31327.392	121716.460	---	---
2	T2	31307.504	121893.911	---	---
3	T3	31489.508	121959.043	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---

二 对本项目平面坐标进行测量,故未对图根控制进行高程测量。

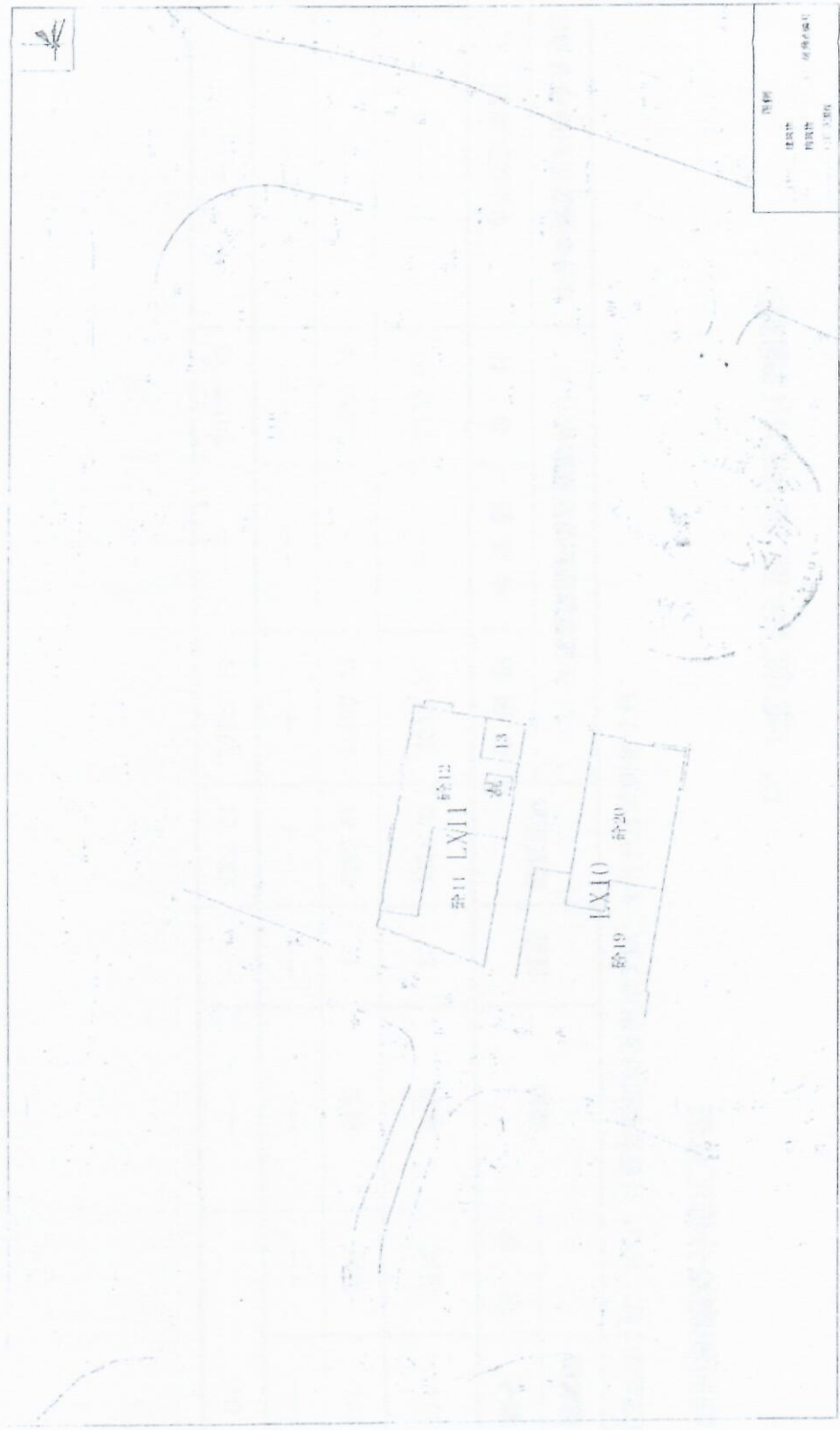
4. 测点测量

根据委托方现场指定的范围,应用 GPS 实时动态定位 (RTK) 测点功能和使用拓朴康 ES-602G 全站仪极坐标法,依次测出 F1-F8, 共计测量建筑物 2 栋, 房角点 8 个 (详见下表)。

建筑物房角点坐标表

序号	房屋编号	点号	X (m)	Y (m)	备注
1	LX11	F1	31420.22	121757.56	---
2	LX11	F2	31446.33	121766.85	---
3	LX11	F3	31437.28	121820.06	---
4	LX11	F4	31410.36	121815.47	---
5	LX10	F5	31412.61	121754.58	---
6	LX10	F6	31381.81	121742.98	---
7	LX10	F7	31371.48	121808.76	---
8	LX10	F8	31393.73	121813.34	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---

5. 建(构)筑物位置编号示意图



6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 2 栋。其中：计建筑面积的建筑物 2 栋，不计建筑面积 0 栋。

序号	建筑物		结构	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位			不计建筑面积的建筑物部位		备注
	编号	名称				全面积	半面积	合计	水平投影面积		
1	LX10	房屋	框架	20	1727.00	2573.00	--	2573.00	--		仅计算 19-20层
2	LX11	房屋	框架	12	1550.94	17562.19	--	17562.19	--		--
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		--
合计			--	--	3277.94	20135.19	--	20135.19	--		--

6.2 建筑物面积测绘分栋现状图

6.2.1 建筑物 X10: 房屋

编 号	X10		名称/门牌号	房屋	
建筑层数	20	建筑高度	84.05	基底面积	1727.00
建筑位置	F1: X=31412.61, Y=121754.58				
建筑面积汇总					
层 次	计算建筑面积部分 (平方米)			不计算建筑面积部分 (平方米)	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
1	---	---	---	---	---
2-18	---	---	---	---	---
19	1727.00	---	1727.00	---	---
20	846.00	---	846.00	---	---
合计	2573.00	---	2573.00	---	---

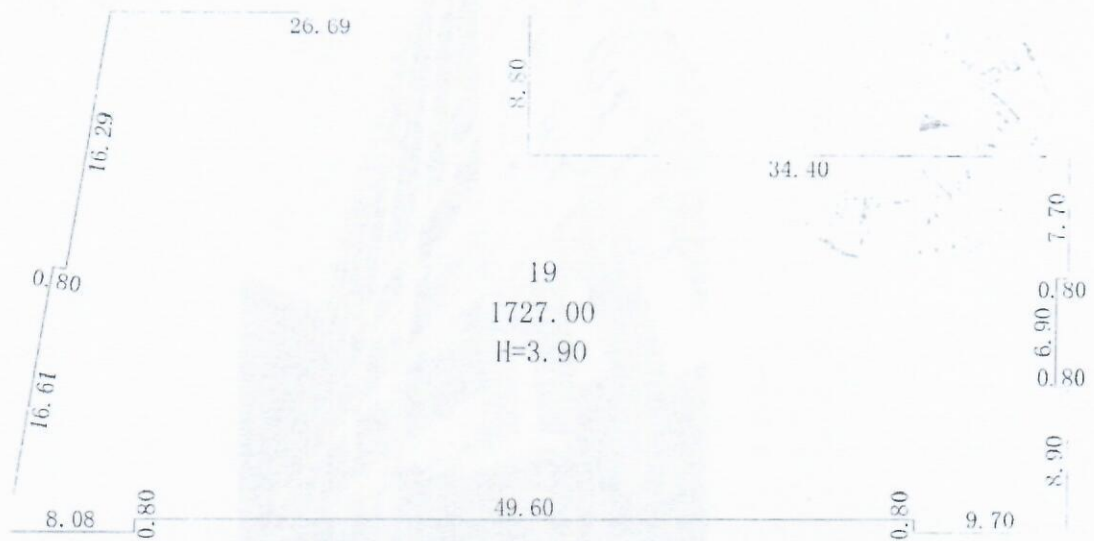
现状影像图



6.2.1.1 十九层现状测绘

层 次	19	层 高	3.90		
面积汇总					
名称或 编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备 注
.9	1727.00	--	1727.00	--	--
合计	1727.00	--	1727.00	--	--

现状测绘图

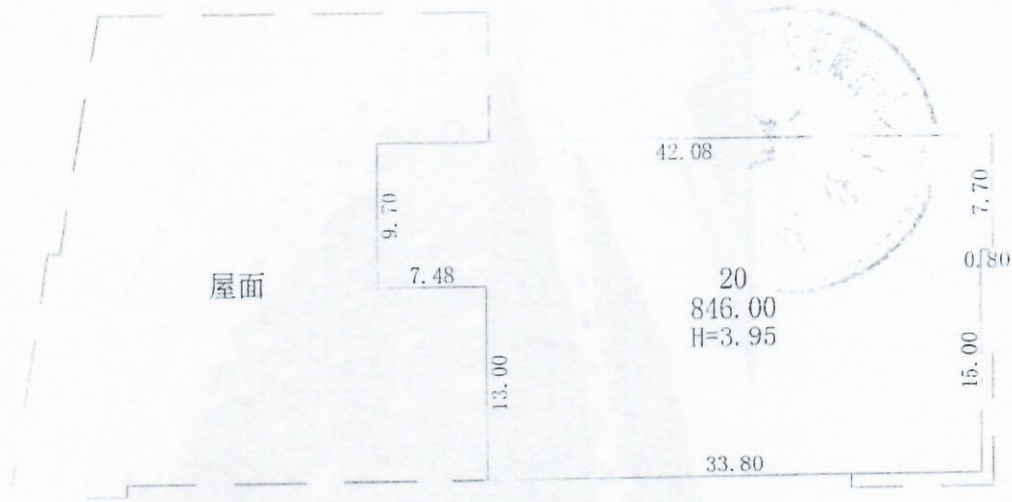


备注:

6.2.1.2 二十层现状测绘

层 次	20		层 高	3.95	
面积汇总					
名称或 编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
	846.00	---	846.00	---	---
	846.00	---	846.00	---	---

现状测绘图



2.2 建筑物 LX11: 房屋

楼号	LX11		名称/门牌号		房屋
建筑层数	12	建筑高度	53.00	基底面积	1550.94
建筑位置	F1: X=31420.22, Y=121757.56				

建筑面积汇总

面积	计算建筑面积部分 (平方米)			不计算建筑面积部分 (平方米)	
	全面积	半面积	小计	水平投影面积	备注
	1550.94	---	1550.94	---	---
	1532.10×10	---	15321.00	---	---
	578.77	---	578.77	---	---
	111.48	---	111.48	---	---
	17562.19	---	17562.19	---	---

现状影像图



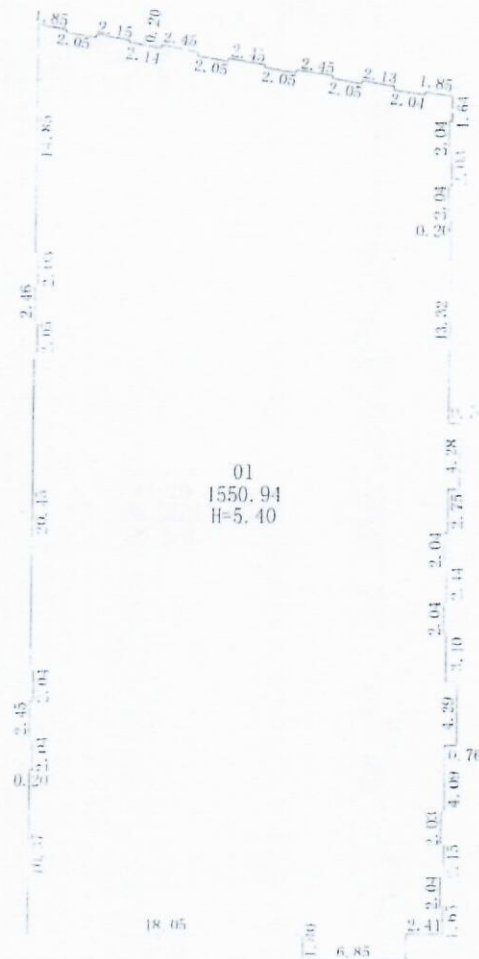
一号现状测绘

次	01	层 高	5.40
---	----	-----	------

面积汇总

层 数	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备 注
	1550.94	--	1550.94	--	--
	1550.94	--	1550.94	--	--

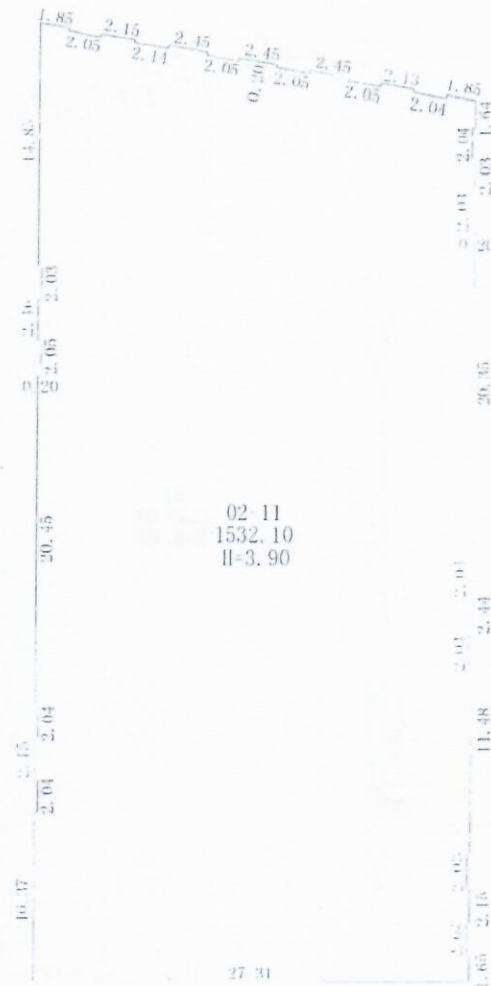
现状测绘图



二至十一层现状测绘

层 次	02-11	层 高			
面积汇总					
名称或 编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
2-11	1532.10×10	--	15321.00	--	--
合计	15321.00	--	15321.00	--	--

现状测绘图



备注:

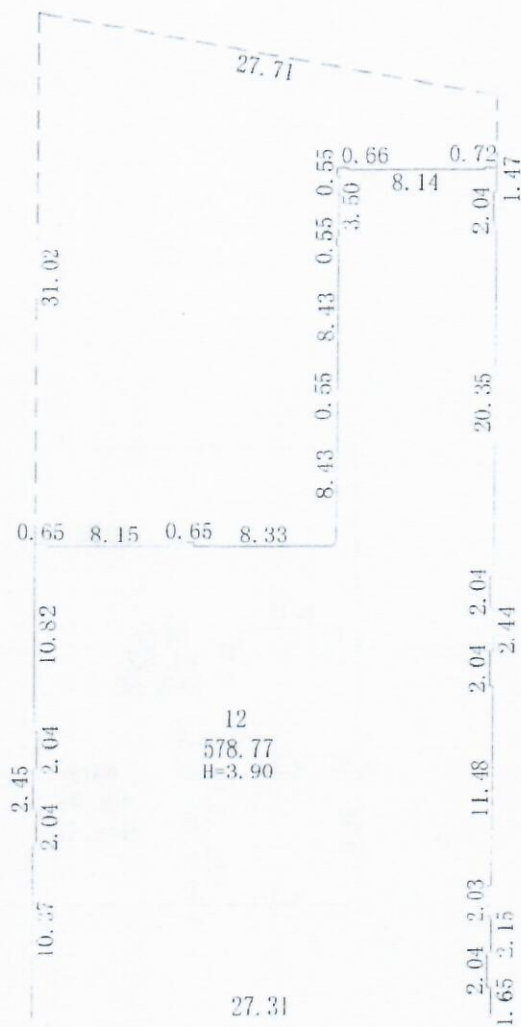
2.2.3 十二层现状测绘

层 次	12	层 高	3.90
-----	----	-----	------

面积汇总

名称或 编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
-	578.77	--	578.77	--	--
---	578.77	--	578.77	--	--

现状测绘图



备注:

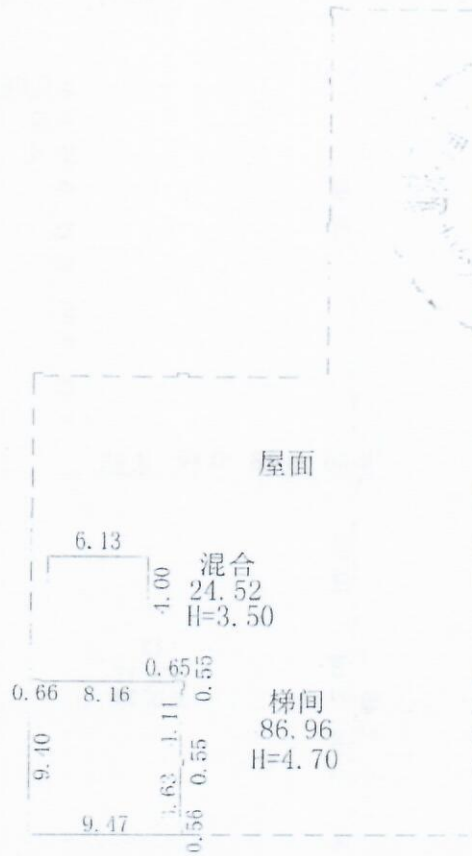
2.2.4 屋面层现状测绘

层 次	屋面	层 高	1.70
-----	----	-----	------

面积汇总

名称或 编号	计算建筑面积的建筑部位			不计算建筑面积的建筑部位	
	全 面 积	半 面 积	小 计	水平投影面积	备注
三三	111.48	--	111.48	--	--
三三	111.48	--	111.48	--	--

现状测绘图



备注:

房屋建筑面积测绘和计算说明

建筑面积测绘和计算依据

- 1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)
- 2. 《房屋建筑面积测绘技术规范》(SZJG/T 22-2006)
- 3. 建设工程规划许可证: 未提供。
- 4. 土地使用合同: 深地合字(2010)2064号(复印件)。
- 5. 房产分割协议: 未提供。
- 6. 其他依据: 办文编号: B2-201501632号。

测绘资料使用的长度单位为米, 面积单位为平方米

测绘资料共 13 页, 包括:

宗项目用地范围现状图及现状影像图 <u>2</u> 页;	房屋建筑面积分户平面图 <u> </u> 页;
房屋建筑面积测绘和计算说明 <u>1</u> 页;	房屋建筑面积分户位置图 <u> </u> 页;
总建筑面积汇总表 <u>1</u> 页;	公用建筑三层分层平面图 <u> </u> 页;
建筑公用面积分类汇总表 <u> </u> 页	房屋建筑面积分层平面图 <u>7</u> 页;
总建筑面积分层汇总表 <u> </u> 页;	房屋建筑层数表 <u>1</u> 页
房屋建筑面积分户汇总表 <u>1</u> 页;	房屋层次及房号编号立面图 <u> </u> 页;

其他说明

1. 本项目始建于2012年, 经查询未见房产的测绘记录, 此次为本项目业主单位申请(办文编号: B2-201501632号)所进行的现状测绘。
2. 业主单位未提供经相关部门批准的建筑施工图, 本次测绘依据本项目2015年12月4日~12月7日现状进行实地测量并计算建筑面积。
3. 本项目建筑物名称依据业主单位提供的“建筑物命名申报表”确定, 其有效性由相关部门自行确认。
4. 本栋建筑实地空管, 其最终功能由相关部门自行确认。
5. 本栋01-20层电梯实地未安装, 预留电梯井, 本次测绘电梯井不计首层建筑面积, 02-20层电梯井水平投影面积未计入本栋建筑总建筑面积中。
6. 本测绘报告出具日期以封面盖章日期为准。
7. 本报告一式三份, 一份由深圳市地籍测绘大队存档, 二份提交申请单位。

各负责人签名和公章

测绘计算: 吴坤 2015年12月5日
 第一检查: 李 2015年12月2日
 第二检查: 王 2015年12月18日


审 核: 李 2015年12月22日
 审 定: 李 2015年12月23日

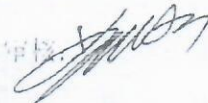
深圳市地籍测绘大队
 测绘人 BA


房屋建筑总面积

地号	G04406-0008	建筑物名称	深圳市老圩股份合作公司3号楼	
地址	龙岗区平吉大道	坐标	X=31369.14	Y=121809.26
建设单位	深圳市老圩股份合作公司	用途	/	
面积统计		层数统计		
基底面积	1748.83	地面以上 层数	20	裙楼
总建筑面积	34899.44			塔楼
		其 中	架空层	0
地面以上	32738.81		转换层	0
半地下室	0.00		设备层	0
地下室	2160.63		其它层	0
公用建筑面积 总计	/			
其中	应分摊		地下室层数	1
	不分摊		半地下室层数	(米)

1. 地上总建筑面积 32738.81 平方米。
2. 地下总建筑面积 2160.63 平方米，其中：地下室“架空层及自行车库” 2157.38 平方米，01号地下室“设备层” 3.25 平方米。
3. 本栋建筑空地空置，其最终功能由相关部门予以确认。

检查: 
日期: 2015年12月18日

审核: 
日期: 2015年12月22日

审定: 
日期: 2015年12月23日

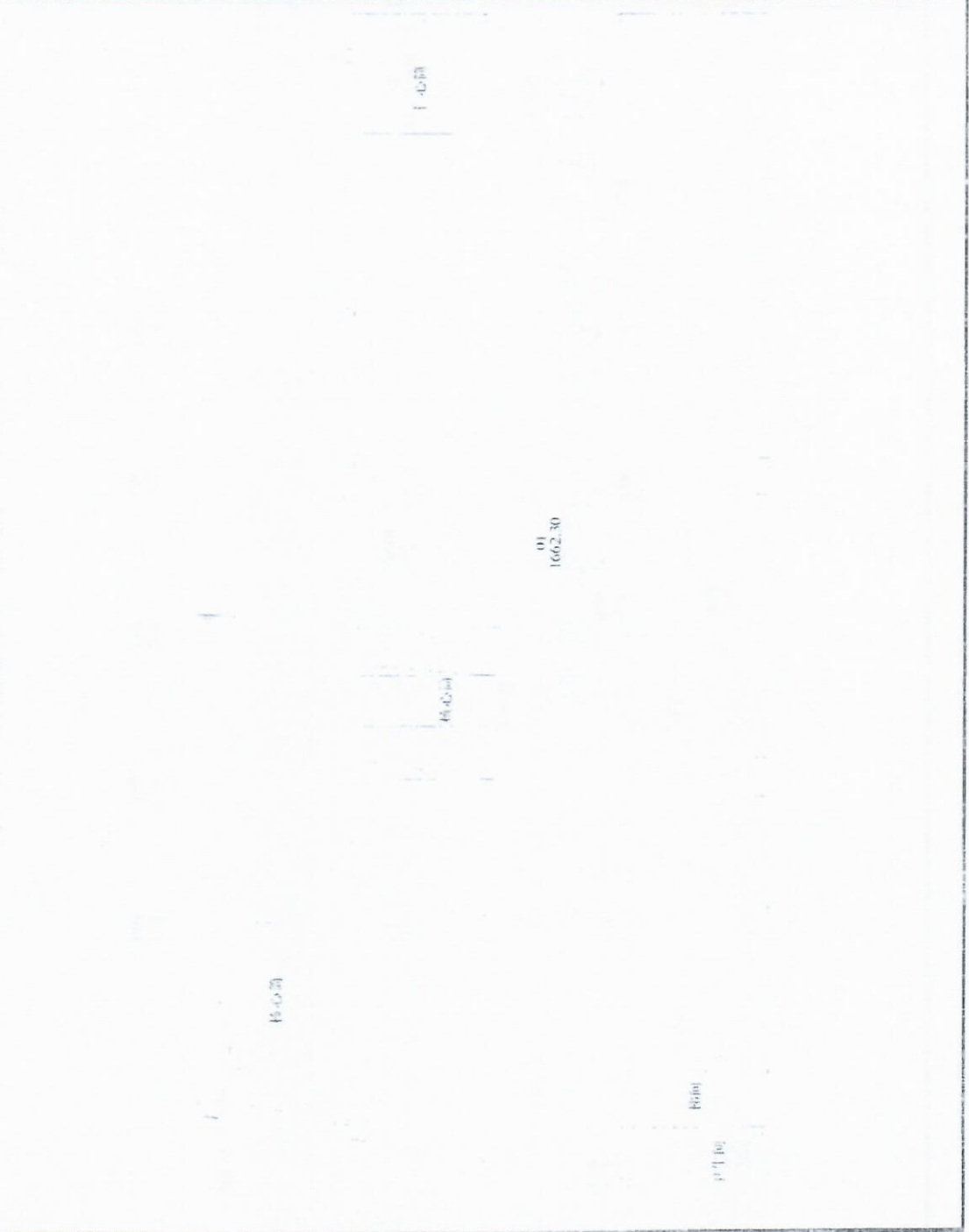
深圳市地籍测绘大队

房屋建筑面积分层平面图

土地号 栋号和名称 层次及名称 本栋总 层数 建筑面积类别 备注:	CO-1100-00005 永明市老月路街百自六号 3号楼 地下01 地上 20 地下(含半地下室) 1 现状测绘
测绘单位 测绘日期	2015年12月11日

房屋建筑面积分层平面图

地址	001100100008 昆明普华房地产开发有限公司 写字楼		
栋号及名称	02-04		
本栋总层数	地上	20	地下(含半地下)
建筑面积类别	现状测绘		
备注:			
测绘单位	昆明普华房地产开发有限公司		
测绘日期	2015年12月4日		



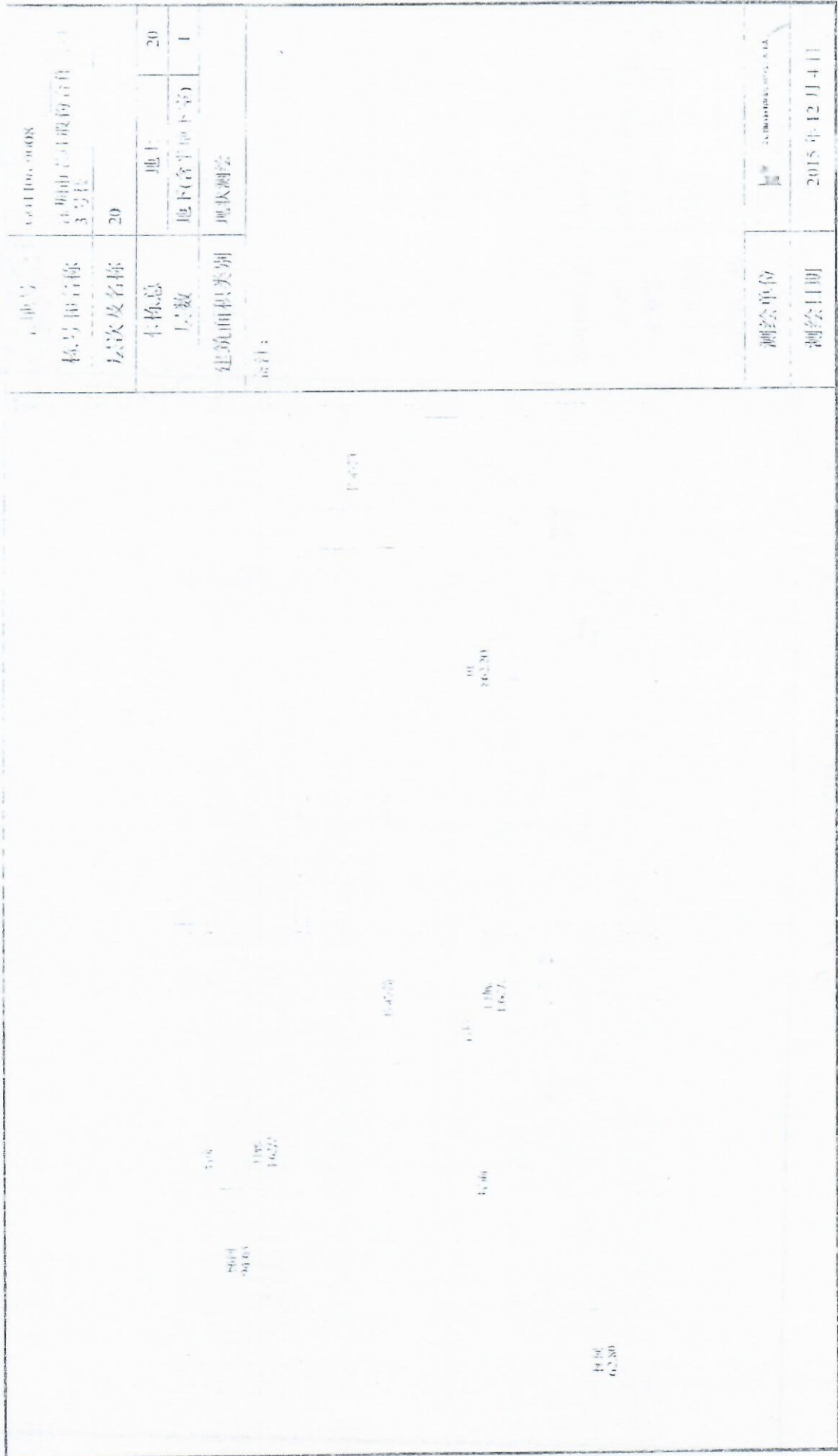
房屋建筑面积分层平面图

宗地号	G031105-0008		
栋号和名称	深圳市慧开股份有限公司3号楼		
层次及名称	05		
本栋总层数	地上	20	
	地下(含半地下室)	1	
建筑面积类别	现状测绘		
备注:			
测绘单位			
测绘日期	2015年12月4日		

房屋建筑面积分层平面图

宗地号 G04406-0008	深圳市老圩股份合作公司 3 号楼 06-19
栋号和名称 层次及名称 本栋总层数 建筑面积类别 备注:	地上 20 地下(含半地下室) 1 现状测绘
测绘单位 	测绘日期 2015年12月4日

房屋建筑面积分层平面图



土地号	CG1106-0008	
栋号/单元名称	万科城市花园股份合作公司 3号楼	
层数及名称	20	
名称/总层数	地上	20
建筑面积类别	地下(含半地下室)	1
备注:	现状测绘	

测绘单位	广州市测绘院
测绘日期	2015年12月4日

房屋建筑面积分层平面图

图号	G04-H05-0608	
栋号和名称	深圳市老日股份台自公司 3号楼	
层次及名称	屋面	
本栋总层数	地上	20
建筑面积类别	地上(含半地下室)	
备注:	机械房	
测绘单位	[Logo]	
测绘日期	2015年12月14日	

测绘项目概况


- 1、本项目在地面以上20层。
- 2、本项目G04406-0008宗行确认。
- 3、本项目通过排示意图确定。
- 4、本项目其最终功能由相



测绘单位

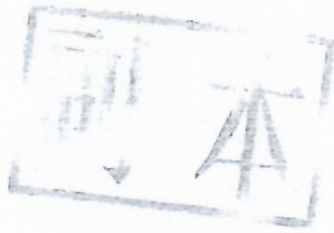
测绘日期

地 范 圍 現 狀 圖

宗地号	G04406-0008
项目名称	深圳市老圩股份合作公司 3 号楼
项目位置	龙岗区平吉大道
<p>测绘项目概况说明：</p> <p>1、本项目位于龙岗区平吉大道，其中 3 号楼为框架结构，地面以上 20 层，地下室 1 层。</p> <p>2、本项目宗地号及界址点坐标依据来文单位提供的 G04406-0008 宗地图（复印件）确定，其有效性由相关部门自行确认。</p> <p>3、本项目建筑物名称依据来文单位提供的“建筑物命名编排示意图”确定，其有效性由相关部门自行确认。</p> <p>4、本项目用途依据 2015 年 12 月 4 日现状使用功能确定，其最终功能由相关部门自行确认。</p>	
测绘单位	
测绘日期	2015 年 12 月 4 日

深圳市 土地使用权出让合同书

深圳市规划和国土资源委员会



地块编号 G04406-0608

用地方案号

深圳市土地使用权出让合同书

深地合字(2010) 2064号

一、本合同双方当事人

出让方： 深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局 (以下简称甲方)

法定代表人：姓名： 韩肖平 职务： 局长

地址： 深圳市龙岗区中心城建设大厦 电话： 28906009

受让方： 深圳市老圩股份合作公司 (以下简称乙方)

法定代表人：姓名： 凌文聪 职务： 董事长

地址： 深圳市龙岗区布吉老圩沙龙路 电话： _____

受让方： _____ / _____ (以下简称乙方)

法定代表人：姓名： _____ / _____ 职务： _____ / _____

地址： _____ / _____ 电话： _____ / _____

受让方： _____ / _____ (以下简称乙方)

法定代表人：姓名： _____ / _____ 职务： _____ / _____

地址： _____ / _____ 电话： _____ / _____

受让方： _____ / _____ (以下简称乙方)

法定代表人：姓名： _____ / _____ 职务： _____ / _____

地址： _____ / _____ 电话： _____ / _____

二、根据国家有关法律、法规及深圳市的有关规定，甲乙双方本着协商、自愿、有偿的原则，订立本合同。

三、甲方依据本合同出让土地的使用权，土地所有权属于国家。地下自然资源、埋藏物均不在土地使用权出让范围。

四、本合同签订之日，甲方将地块编号为 G04406-0008，土地面积约为 13416.45 平方米（见宗地图红线范围）的土地使用权出让给乙方。乙方对本地块的现状无任何异议。自本合同签订之日，视为甲方已向乙方交付土地。

五、本块土地的使用年期为 50 年，从 2010 年 10 月 09 日至 2060 年 10 月 08 日止。

六、本块土地用途为 一类工业用地

七、本块土地性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营。

八、土地利用要求：

（一）主体建筑物的性质：

厂房、配套用房

（二）建筑覆盖率（建筑密度）：≤40%；

（三）建筑容积率（建筑面积密度）：≤2.58；

（四）计入容积率总建筑面积不超过 34680 平方米；

厂房27744平方米、配套用房6936平方米。

（五）建筑层数：多层；

（六）建筑退红线及总体布局要求：

按深规土许LG-2010-0033号《深圳市建设用地规划许可证》执行。

(七) 绿化比率: _____ $\geq 30\%$ _____;

(八) 建筑场地平整标高(黄海高程):

(九) 建筑间距: 满足《深标》及相关规范要求

(十) 其它:

按深规土许LG-2010-0033号《深圳市建设用地规划许可证》执行。

所有建筑设计均应符合国家现行建筑设计标准及规范的规定。

九、乙方同意负责 _____ / _____ 平方米的绿地(见宗地图绿线范围)的绿化、管理和维护并负担全部费用。绿地产权属于政府,乙方应接受城市园林绿化管理部门的检查监督;

乙方同意负责 _____ / _____ 平方米道路(见宗地图褐色范围内土地)的建设并负担全部费用。道路产权属于政府,无偿供车辆、行人通过。

十、本地块的土地使用权出让金为(人民币)壹拾叁万陆仟柒佰贰拾伍元整(小写136725元);

土地开发金为(人民币)壹拾叁万肆仟壹佰陆拾伍元整(小写134165元);

市政配套设施金为(人民币)陆拾肆万零陆佰壹拾肆元整(小写640614元);

合计(人民币) _____ 911504 _____ 元整。

甲乙双方确定土地使用权出让金的20%作为签订本合同的定金。

十一、乙方同意按下列其中第(一)种方式给付土地使用权出让金

和土地开发与市政配套设施金：

(一) 本合同签订时乙方一次性全部付清。

(二) 分期计息付款，计息标准为月息率百分之一。乙方分期付款方式为：

- 1、于 / 前付第一期（含定金）（ / 币）。（小写 / 元）
- 2、于 / 前付第二期（ / 币）。（小写 / 元）
- 3、于 / 前付第三期（ / 币）。（小写 / 元）
- 4、于 / 前付第四期（ / 币）。（小写 / 元）

十二、乙方未按本合同规定的期限付清土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金的，从滞纳之日起每日加收应缴部分万分之五的滞纳金。滞纳六十日后仍未付清的，甲方可以解除本合同，无偿收回土地使用权。

乙方只支付定金的，不予退还。乙方已将定金抵充土地使用权出让金的，甲方扣除土地开发与市政配套设施金总额的20%作为违约金，余额返还乙方。并没收已兴建的建筑物、附着物。

十三、乙方除向甲方给付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金外，每年还必须按规定缴付土地使用费。乙方在签订土地出让合同的同时，办理土地使用费登记手续。

十四、乙方在使用土地期间，未按合同规定支付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金，并未按规定缴纳土地使用费的，甲方可不予办理与本地块有关的房地产权登记、建筑许可及其他相关手续或采取其他限制性措施。

十五、乙方在土地使用年限内依照法律、法规、深圳市的有关规定以及本合同的规定转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其它经济活动，其合法权益受法律保护。乙方开发、利用、经营受让的土地，不得损害社会公共利益。乙方在未办理土地使用权登记并取得房地产证之前，不得以任何形式处分本地块。

十六、本合同规定的土地出让年限届满，甲方无偿收回出让地块的土地使

用权，本地块上的建筑物及其他附着物也由甲方无偿取得。乙方承诺于 2060 年 10 月 09 日将土地及土地上的建筑、附着物无偿交回甲方，并在年期届满之日起十日内办理房地产权注销登记手续，否则由甲方迳行注销。

乙方如需继续使用本地块，可在期满前六个月内申请续期，经甲方批准并在确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，与甲方重新签订土地使用权出让合同，支付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金，并办理土地使用权登记手续。

十七、在履行本合同过程中，甲方需向乙方告知有关事宜的，乙方同意甲方通过挂号信函或媒体公告的形式送达至本合同所规定的乙方地址。

十八、《土地使用规则》是本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。乙方须遵守《土地使用规则》。

十九、本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

二十、因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。

二十一、本合同从签订之日起生效。

二十二、本合同一式五份，乙方三份，其余由甲方持有及分送有关单位。

二十三、本合同未尽事宜，可由双方协商签订协议书明确。

附加条款：

二十四、本合同用地按现状条件出让土地，甲、乙双方无异议。

二十五、本合同用地地价按深府(2001)94号文第六条第四款规定计收地价。

二十六、本合同用地属深规土龙[2010]208号文批准给乙方使用，本合同签订后，该地块的使用应按本合同约定执行。

甲方：深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局 乙方：

(盖章)

(盖章)

法定代表人：_____

法定代表人 _____

委托代理人：_____

委托代理人 _____

乙方：

(盖章)

乙方：

(盖章)

法定代表人：_____

法定代表人 _____

委托代理人：_____

委托代理人 _____

签定日期： 2010-10-09

签定地点：深圳市龙岗区中心城建设大厦

附件：

土地使用规则

为了切实履行《深圳市土地使用权出让合同书》（以下简称《土地使用权出让合同》），保证深圳市城市规划的实施，合理利用土地，明确土地使用者的责任，订立此规则。

一 释 义

1、土地使用权出让合同涉及到的名词，以本规则解释为准。

- 宗地图：指按一定比例尺制作的用以标示一宗地的用地位置、界线和面积的地形图。
- 土地使用权：指深圳市规划和国土资源委员会依法将国有土地指定的地块、年限、用途和其它条件供给土地使用权受让人依法占有、使用、收益、处分，土地使用权受让人由此获得对该地块按土地使用权出让合同进行开发、经营、管理的权利。
- 土地使用权转让：土地使用权出让后，土地使用权受让人依法和依照土地使用权出让合同书将土地使用权再转移的行为。
- 无偿收回土地：指因土地使用者不能履行土地使用权出让合同、违反土地使用规则进行开发建设，市规划和国土资源委员会因此解除土地使用权出让合同，或土地使用年期届满，市规划与国土资源委员会无偿收回土地使用权，土地使用者无偿将土地及地上建筑物、附着物交回并

	丧失土地出让合同书一切权利的行为。
土地使用年期:	土地使用权受让人在受让的地块上享有土地使用权的总年期。
坐标:	用测量学方法表示地面上一点位置的有序的一组数。本合同中的坐标除非特别指明外, 均为深圳独立坐标系, 用直角坐标表示。
界桩定点:	在实地确定验明宗地图上所标示的各界桩点的位置。
土地使用费:	土地使用者因使用土地按规定每年支付给政府的土地费用。
土地临时占用费:	土地使用者经国土管理部门批准临时使用的土地。并按规定向国土管理部门支付的租金。
市政工程:	城市的基础设施。具体包括: 道路、给水、污水、雨水、电力、电讯、路灯、照明、煤气等管、厂、站、场、桥梁或人行天桥及其它工程。
绿化比率:	用地范围内绿地面积与土地面积之比。
建筑覆盖率:	用地范围内所有建筑物的基底面积总和与土地面积比。
建筑容积率:	规定的地块上全部建筑总面积与土地面积之比(含附属建筑物计算在内), 但注明不计算的附属建筑物面积除外。
总建筑面积:	各层建筑面积的总和。底层建筑面积按外墙勒脚以上的外围水平面积计算, 二层及二层以上按外墙外围水平面积计算, 其它具体计算方法按国家颁布的《建筑面积计算规则》进行。
主体建筑物:	由土地用途所限定的主要建筑物。
附属建筑物:	主体建筑以外的其它建筑。
办公楼:	供机关、企事业单位从事行政事务使用的建筑物。
单身公寓:	供单身职工起居和具备居住用的小型厨、厕的建筑

		物。
住宅:		供居民家庭生活居住的单元式建筑物。
别墅:		供居民家庭生活居住的独立式建筑物。
宿舍:		供学生、职工等集体性居住的建筑物。
综合楼:		多种用途组合一体的多、高层民用建筑。
厂房:		可供工业生产使用的建筑物。
商业用房:		指为居民提供生活消费及进行商务活动的商铺、饮食、酒店、娱乐、金融、保险、银行、证券等建筑物。
房地产证:		房地产权利人依法管理、经营、使用和处分房地产的凭证。

二 界桩定点

2、《土地使用权出让合同》签订后，宗地图所标示坐标各拐点埋设的混凝土界桩，由市规划和国土资源委员会同土地使用者实地依图验明。界桩定点费用由土地使用者支付。事后，土地使用者必须妥为保护，不得私自改放，界桩遭受破坏或移动时，应及时书面报告市规划和国土资源委员会，请求重新埋设，所需费用由土地使用者支付。

三 附属工程

3、土地使用者同意在宗地图中红线范围内一并建造附表一、附表二所列附属工程，并保证在_____前或与主体工程竣工时间同时竣工。并同意附表二所列公益工程免费提供使用，产权归政府所有。

土地使用者表示同意附表三所列市政工程可在其宗地图范围内的规划位置建造或通过，而无须任何赔偿。

4、因规划需要，市规划和国土资源委员会在用地范围内布置公益配套项目及市政管线施工时，土地使用者同意提供用地及通过。

四 设计、施工、竣工

5、土地使用者必须在签订《土地使用权出让合同》之日起六个月内，向市规划和国土资源委员会提交设计方案图纸及市计划部门批准的投资计划，市规划和国土资源委员会应在接到齐备的图纸和计划后按规定审批。

6、宗地图范围内的详细规划设计、建筑设计、建筑用途等必须符合本规则规定的设计要点。涉及交通、管线、消防、环保、绿化、人防、航道等问题，还须报经市政府有关主管部门审批，由此所发生一切费用均由土地使用者负责。

7、土地使用者自签订《土地使用权出让合同》之日起一年内应按批准的施工设计图纸动工施工。超过两年未动工开发的，市规划和国土资源委员会可无偿收回土地使用权。

土地使用者未按土地出让合同规定的用途和条件开发利用土地，市规划和国土资源委员会可处以土地使用权出让金总额20%的罚款。拒不纠正的，市规划和国土资源委员会无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

8、土地使用者应在 2013年10月9日 日以前竣工（地震、水灾、战争重大影响者除外），土地使用者逾期完成地上建筑物的，市规划和国土资源委员会自出让合同规定的项目竣工提交验收之日起处以罚款。逾期六个月以内的，处以土地使用权出让金总额5%的罚款；逾期六个月以上一年以内的，处以土地使用权出让金总额的10%的罚款；逾期一年以上二年以内的，处以土地使用权出让金总额的15%的罚款；逾期二年后仍未完成地上建筑物的，市规划和国土资源委员会无偿收回土地使用权，

没收地上建筑物、附着物。

9、工程竣工提请市政府有关部门质量验收之前，土地使用者应向市规划和国土资源委员会提请对建筑物进行规划验收，验收合格的，发给《规划验收合格证》不合格的，限期整改。

五 建筑维修活动

10、土地使用者在用地范围内进行建设及维修活动时，对周围环境及设施应承担下列责任：

(1) 所属建筑物品或废弃物（如泥土、碎石、建筑垃圾等）不得侵占或破坏宗地图以外的土地及设施。

如需临时占用市政道路，应报请市公安局批准。

如需临时占用宗地图以外土地，应与该地块土地使用者协商；若属市政府未批出土地，应报市规划和国土资源委员会批准，并按规定交纳土地临时占用费。

如需临时占用宗地图以外土地，应与该地块土地使用者协商；若属市政府未批出土地，应报市规划和国土资源委员会批准，并按规定交纳土地临时占用费。

(2) 土地使用者必须做好土地使用范围内及周围土地的绿化及水土保持，采取一切措施防止水土流失。否则，引起的一切经济损失由土地使用者自行承担。

(3) 未获有关部门批准，不得在公共用地上倾倒、储存任何材料或进行任何工程活动。

(4) 土地使用者必须确保土地使用范围内的污水、污物、恶臭物或影响环境的排泄物均应有可靠的排除方法，不得破坏周围的环境。

(5) 土地使用期限内，土地使用者对该地段内的城市市政设施，均应妥善保护避免损坏，否则，应承担修复工程的一切费用。

11、土地使用者不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

12、在进行建筑或维修工程之前，土地使用者必须查明地段或相邻地段公有的明渠、水道(包括水龙喉管)、电缆、电线以及其它设施的位置，

并向有关部门呈报处理上述设施的计划；土地使用者未获批准前，不得动工。其中需要改道、重新铺设或装设的费用，均由土地使用者负责。

13、土地使用者应在本合同期内按规定自行负责或委托管理人负责建成区内所有建筑物和公共设施及绿地的使用和管理，并应符合物业管理部門和城市管理部门的规定和要求。

14、土地使用者应按设计总平面指定地点（ ）开设汽车出入口。

六 给排水、供电

15、土地使用者所需的给排水、供电、供气及电讯等应与市给排水、供电、供气及电讯等部门签订协议书。埋设相应管线设计图应报市规划和国土资源委员会审批，经批准后实施。上述所需费用均由土地使用者自行负责。

七 接受检查监督

16、在土地使用期间，市规划和国土资源委员会有权对土地使用者地界范围内的土地使用情况进行检查监督，土地使用者不得拒绝阻挠。

17、土地使用者不得以任何理由占用地界范围以外的土地（包括堆放物品、器材等），否则，按违法占地处理。

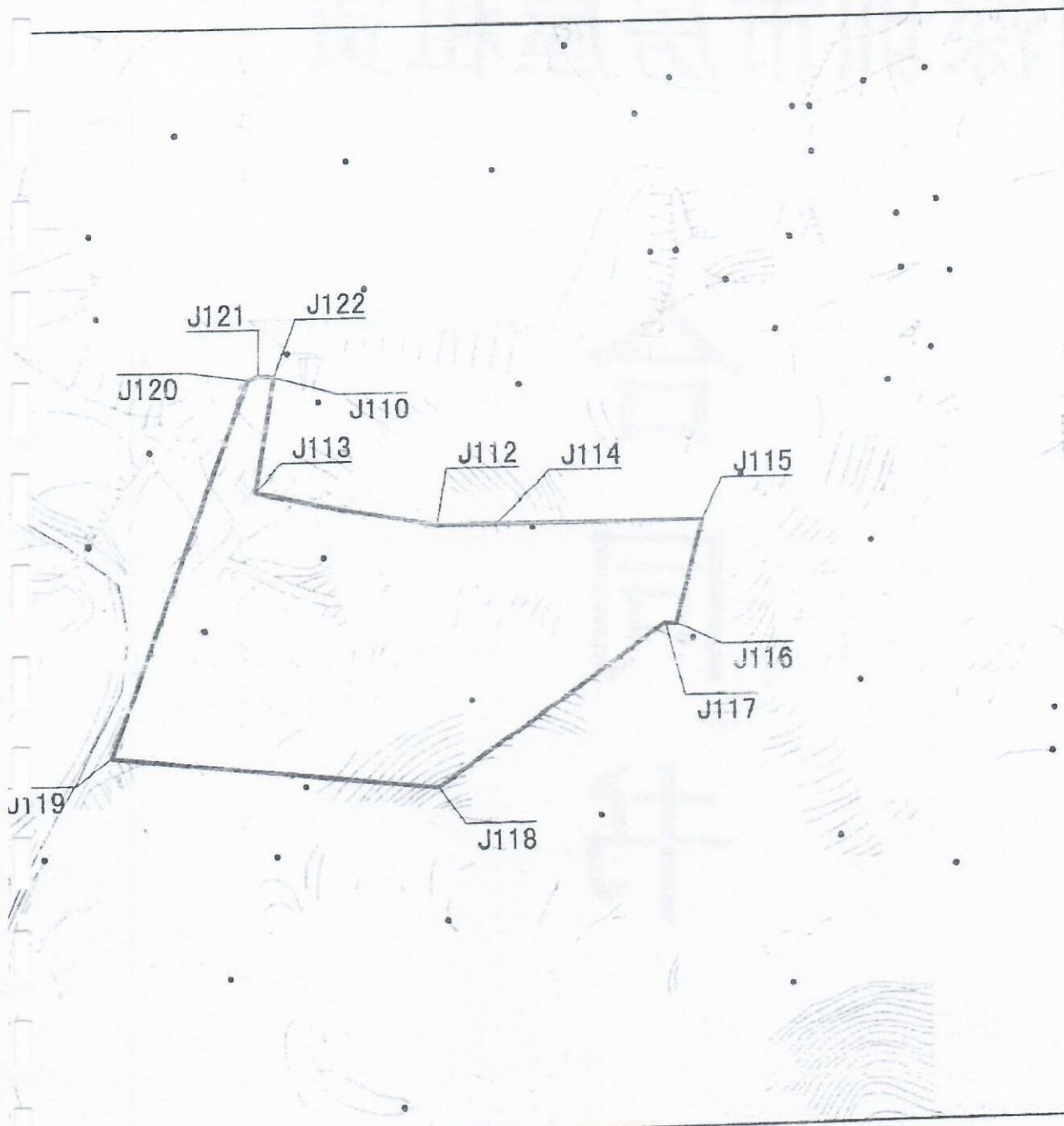
18、土地使用者在用地范围内，应按规定的土地用途和经市政有关部门批准的施工设计图纸进行建设。

19、土地使用者对用地范围内建筑物，未经市规划和国土资源委员会批准，不得任意拆除或改建、重建。否则，市规划和国土资源委员会有权责令其恢复原状或者拆除，拒不执行的，市规划和国土资源委员会可依法强制执行，所需费用由土地使用者负责支付。

宗地 图

宗地号 : 304408-0008

比例尺 : 1 : 2000



用地单位: 深圳市老圩股份合作公司
用地面积: 13416.44平方米
用途: 类工业用地
附注: 本宗地根据2010-01A-0001号建设用地方案图生成

LX-13

合同登记(备案)号:

深圳市房屋租赁

合同书

深圳市房屋租赁管理办公室制

房屋租赁合同

出租方（甲方）：深圳市老圩股份合作公司

地 址：龙岗区布吉老圩沙龙路老圩居民小组办公室

邮 编：518112

营业执照或身份证号码：440307103821681

承租方（乙方）：深圳市劲利物业管理有限公司

地 址：深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩工业园厂房

邮 编：518112

营业执照或身份证号码：440307107928585

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房屋管理法》、《深圳经济特区房屋租赁条例》及其实施细则的规定，经甲乙双方协商一致，订立本合同。

第一条 甲方将位于深圳市龙岗区平吉大道 13 号老圩工业园房屋编码为1 号楼、2 号楼、3 号楼的房屋（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。租赁房屋总建筑面积共计 72368 平方米，1 号楼建筑物总层数 17 层，建筑面积共计 21947 平方米，2 号楼建筑物总层数 11.5 层，建筑面积共计 17608 平方米，3 号楼建筑物总层数 19 层，建筑面积共计 32813 平方米。1 号楼、2 号楼、3 号楼的房屋总建筑面积共计 79642 平方米。以上面积已刨出公共配套（1—3 号地下室、梯间、机房及 3 号楼 19 层半层）面积共计 7274 平方米。甲方将 2 号楼地下室作园区配套设施用，另 1、3 号地下室全部无偿提供给乙方使用，待乙方领取停车场收费资质证

书，开始收取费用时，按每月整个停车场收取（包括地上临时车位）实际利润 50% 返还给甲方。

租赁房屋权利人： 深圳市老圩股份合作公司

房地产权利证书或者证明其产权（使用权）的其他有效证件名称、
号码：

第二条 甲方将位于深圳市龙岗区平吉大道 13 号老圩工业
园房屋编码为 1 号楼、2 号楼的房屋（以下简称租赁房屋）
出租给乙方使用。租赁房屋总建筑面积共计 39555 平方米，
租赁房屋的单位租金按房屋面积每平方米每月人民币 14
元（大写：壹拾肆元）计算，月租金总额为人民币 553770
元（大写：伍拾伍万叁仟柒佰柒拾元正）。编码为 3 号楼
的房屋（以下简称租赁房屋）暂不计租，待该房屋主体消
防验收合格后交付给乙方使用，租赁房屋总建筑面积共计
32813 平方米，租赁房屋的单位租金按房屋面积每平方米每
月人民币 14 元（大写：壹拾肆元），月租金为人民币 459382
元正，（肆拾伍万玖仟叁佰捌拾贰元正），届时经双方确认
以实际交付使用日期为准，另行补充协议。

第三条 租赁期限：租赁期限共二十年，从二〇一五年九月一日
起至二〇三五年八月三十一日止。乙方应于每月 10 日前缴交：向
甲方交付租金；甲方收取租金时，应向乙方开具税务发票。在有
效租赁期间，以每 5 年递增 8% 租金计算，即从第五年起调整租
金由二〇二〇年九月一日起按租金总额加 8%，即该房屋月租金
为人民币 1094205 元正；第十年起调整租金由二〇二五年九月一

日起按租金总额加 8%，即该房屋月租金人民币 1181741 元正；
第十五年起调整租金由二〇三〇年九月一日起按租金总额加
8%，即该房屋月租金人民币 1276280 元正至合同期满。经董事
会及监事会决定该房屋给予装修期六个月，月租金从二〇一五年
九月一日起计算有效。

第四条

前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限，超出部分无效。
由此造成的损失，双方有约定的，从其约定；没有约定的，由甲方承
担。

第五条 租赁房屋用途：工业、商业。

乙方将租赁房屋用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按
有关法律、法规的规定，向房屋主管部门申请改变房屋使用用途，
经批准后方可按批准用途改变。

第六条 甲方应于 2015 年 3 月 1 日前将租赁房屋交付乙方
使用，并办理有关移交手续。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋，乙方可要求将本合同有效
期顺延，双方应书面签字确认并报合同登记机关备案。

第七条 交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施
的当时情况、附属财产等有关情况进行确认，并在附页中补充列
明。

甲方交付租赁房屋时，可向乙方收取 2 个月租金数额的租赁
保证金，即人民币 2200000 元（大写：贰佰贰拾万元正）。

第八条 甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据。

甲方向乙方返还保证金的条件：合同到期，厂房主体结构
正常。

第九条 租赁期间，甲方负责支付租赁房屋所用土地的使用费及基于房屋租赁产生的税款、房屋租赁管理费、房屋保险费；乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、卫生费、房屋（大厦）管理费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

第十条 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施能实现租赁目的，并保证其安全性符合有关法律、法规或规章的规定。因甲方的故意或过失，致使乙方在租赁房屋内受到人身或财产损害，乙方有权向甲方请求相应赔偿。

第十一条 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

第十二条 乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方通知后 5 日内进行维修或径直委托乙方代为维修；乙方无法通知甲方或甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，经合同登记机关备案后乙方可代为维修。

发生特别紧急情况必须立即进行维修的，乙方应先行代为维修并及时将有关情况通知甲方。

上述两款规定情形下发生的维修费用（包括乙方代为维修及因防止缺陷扩大而支出的合理费用）由甲方承担。乙方未尽上述两款规定义务，未能及时通知或采取可能之有效措施，导致损失扩大的，该（扩大）部分维修费用由乙方自行承担。

第十三条 因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应及时通知甲方并负责维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，可经合同

登记机关备案后，由甲方代为维修，相关维修费用由乙方承担。

第十四条 本合同有效期内，甲方或乙方对租赁房屋进行改建、扩建或装修的，甲、乙双方应另行签订书面协议。前款规定之情形，按规定须经有关部门批准的，应报请批准后方可进行。房屋主体结构和主体消防、水、电等损坏由甲方负责维修。

第十五条 租赁期间，乙方可将租赁房屋全部或部分转租予他人，并到房屋租赁主管机关办理登记手续。转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

第十六条 本合同有效期内，甲方需转让租赁房屋的部分或全部产权的，应在转让前一个月书面通知乙方。乙方在同等条件下有优先租用权。

租赁房屋转让他人的，甲方有责任在签订转让合同时告知受让人继续履行本合同。

第十七条 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：政府征用或拆除租赁房屋改造发生不可抗力，使本合同无法履行；甲、乙另行双方协商一致。

第十八条 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失，应向乙方请求损害赔偿：

(一) 乙方拖欠 2 个月租金达 60 天及以上；

(二) 乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；

(三) 乙方擅自改变租赁房屋结构或者用途的；

(四) 乙方违反本合同第十四条规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；除可追究乙方损害赔偿责任或违约责任外，甲方还可依据上述情形解除合同或向乙方提出变更合同条款。

第十九条 出现下列情形，乙方可就因此造成的损失，向甲

方请求损害赔偿；

(一) 甲方迟延交付租赁房屋 \geq 天 (\geq 个月) 以上；

(二) 甲方违反本合同第十一条第一款约定，使乙方无法实现承租目的的；

(三) 甲方违反本合同第十三条规定，不承担维修责任或支付维修费用的；

(四) 未经乙方同意或有关部门批准，甲方将租赁房屋进行改建、扩建或装修。

除追究甲方损害赔偿或违约责任外，乙方还可依据上述情形解除合同(乙方在获得赔偿后应书面通知甲方并交回租赁房屋)或向甲方提出变更合同条款。

乙方自甲方收到通知至乙方获得赔偿期间，不需向甲方交付租金。

第二十条 本合同终止后，乙方应于 20 日内迁离及交回租赁房屋，并保证租赁房屋及附属设施的完好(属正常损耗的除外)，同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。

乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的，甲方有权收回租赁房地产，并就逾期部分向乙方收取双倍租金。

第二十一条 本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前二个月向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订阅合同，并到合同登记机关重新登记。

第二十二条 本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

第二十三条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同

具有同等效力。

甲、乙双方在租赁期间对本合同内容达成变更协议的，须到原合同登记机关登记。经登记的协议与本合同具有同等效力。

第二十四条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请本合同登记机关调解；调解不成的，可向

深圳仲裁委员会申请仲裁；

中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会申请仲裁；

人民法院提起诉讼。

第二十五条 本合同自签订之时起生效。

甲、乙双方应自签订本合同之日起十日内到主管机关进行登记或备案。

第二十六条 本合同以中文文本为正本。

第二十七条 本合同壹式两份，甲方执壹份，乙方执壹份。

甲方（签章）：

法定代表人：



2015年3月1日

乙方（签章）：

法定代表人：



____年__月__日

合同登记(备案)号:

深圳市房屋租赁

合同书



深圳市房屋租赁管理办公室制

1.2 乙方已经清楚了解：租赁房屋已经报建但未办理房地产证，拥有（选取）_____，但乙方自愿承租并愿意承担相应的风险。

A、土地出让合同、B、建设用地规划许可证、C、建设工程规划许可证、D、建设施工许可证、E、消防验收合格证、F、建筑质量检测合格证；

1.3 乙方已经清楚了解：租赁房屋属于历史遗留问题建筑物（申报登记编号 440000WYS180002580），没有办理（选取）(5)。（1）房产证、(2) 建设用地规划许可证、(3) 建设工程规划许可证、(4) 建设施工许可证、(5) 主体消防验收合格证；只办理有_____（任选）(1) 建设用地规划许可证、(2) 建设工程规划许可证、(3) 建设施工许可证、(4) 主体消防验收合格证、(5) 建筑质量检测合格证明；但乙方自愿按现状承租并愿意承担因此而导致的全部法律和经济风险（乙方自愿承担包括但不限于因合同无效而造成的全部装修费等损失）。

2 用于工业、商业用途，如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限为二十年，即从二〇一八年 四月 一日起至二〇三八年 三月 三十一日止，乙方应于每月10日前缴交；向甲方交付租金；甲方收取租金时，应向乙方开具税

方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，确认清单和赔偿标准作为本合同的附件。

第四条 租赁费用

4.1 租金

4.1.1 租金计算方法为：租赁期由二〇一八年 十月 一日至二〇三八年 三月 三十一日；厂房/商铺每月每平方米 14元，合计每月租金人民币 459382元；在有效租赁期间，以每5年递增8%租金计算，即从第五年起调整租金由二〇二三年 十月 一日起按租金总额加8%，即该房屋月租金为人民币 496133元正；第十年起调整租金由二〇二八年 十月 一日起按租金总额加8%，即该房屋月租金人民币 535824元正；第十五年起调整租金由二〇三三年 十月 一日起按租金总额加8%，即该房屋月租金人民币 578690元正至合同期满。经“三会”及股东代表大会决定该房屋给予装修期六个月，月租金从二〇一八年 十月 一日起计算有效。如遇政府征收，甲方提前半年通知对方，合同自动终止，双方互不承担赔偿责任。乙方自收到甲方通知后半年内无条件搬离。在有效租赁期间，如遇地铁开通的，租金涨幅，甲乙双方另行协商补充协议。

4.1.2 甲方收取租金开据深圳增值税普通发票。

4.2 水、电、电话、卫生、治安、物业管理等费用

4.2.1 甲方负责将水、电拉至物业旁，租赁物内的水、电安装开户费用由乙方自行承担。

4.2.2 甲乙双方商定水、电、电话、物业管理等费用由

乙方自行承担。

4.2.3 乙方每月向甲方缴交卫生费共 / 元（乙方将此项费用在每月缴交租金时一起交给甲方）， / 方负责乙方产出的生产和生活垃圾的清运。垃圾清运费由 / 方承担；协助乙方搞好厂区内外的治安工作，乙方有权依法自行处理自产的工业废料，甲方不得干涉。

4.3 甲方委派 / 名管理人员协助乙方管理有关的业务工作，其每人每月工资不低于人民币 / ，如有关的人员不称职，乙方有权提出更换。

4.3.1 甲乙双方商定，乙方额定用电功率为 2000KVA；乙方如需要供电增容，则手续由甲方协助申办，因办理供电增容所需扩容和新增送变电设备及安装等全部费用由乙方承担。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方于每月 10 号或该日以前向甲方缴纳当月租金，乙方通过银行转账甲方指定的下列账号，乙方凭转账单据到甲方财务室换取（选取） ① （①深圳增值税普通发票②收据）（不收支票、客户支票、外币或期票）。

甲方开户行：深圳 农村 银行 布吉 支行

开户名：深圳市 老圩 股份合作公司

账号： 000067570396

5.2 如果乙方通过现金缴纳租金，由乙方直接将现金存入上述账户，并凭进账单到甲方换取（选取） ①，（①深圳增值税普通发票②收据）。

第六条 约定事项

6.1 乙方必须按时发放工人工资，如乙方连续二个月没有发放工人工资，甲方有权按第十二条执行，解除本合同，造成的所有经济损失由乙方承担。

如因乙方拖欠员工劳动报酬引发群体性事件甲方有权提前单方解除合同，由此产生的不利后果全部由乙方承担。

6.2 乙方从事经营业务，须依照有关的法律法规办理工商、消防、环境保护和安全生产等有关手续。经营所产生债权债务由乙方自行承担，和甲方无关。

6.3 如乙方因上述原因给甲方造成直接和间接损失，由乙方全额赔偿。

第七条 租赁物的维修、保养

7.1 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。乙方在租用过程中因某种原因造成租赁物损坏，乙方应负责租赁物的维修、保护，并保证在本合同终止时该租赁物以出租时的状态归还甲方。甲方对此有检查监督权。

非因乙方原因导致的租赁物因主体结构问题，由甲方负责维修。乙方同意：在房屋装修使用前，应自行对租赁房屋包括但不限于墙体、楼板和天顶是否漏水进行检查。如在正式投入装修使用后，租赁房屋的墙体、楼板和天顶出现渗漏，由乙方负责维修和承担维修费。

7.2 乙方对租赁物及其附属物负有妥善使用及维护的责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患，相关费用由乙方承担。

7.3 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第八条 防火等安全

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守有关消防等方面的相关规定，做好消防、安全生产和环境保护工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。消防、安全生产和环境保护等方面的备案（批复）由乙方自行办理并承担相关费用。

8.2 乙方应在物业内按有关规定配置灭火器等消防设备和设施，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

8.3 乙方对物业或相关机器设备确因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经消防主管部门批准。

8.4 乙方应按消防、安全生产和环境保护等部门有关规定和要求，全面负责所有租赁物及以内的日常防火安全、生产安全和环境保护工作，甲方有权随时检查租赁物的防火安全。

8.5 租赁期间，甲、乙双方都应遵守国家的法律法规，不得利用有关租赁物进行非法活动。

8.6 租赁期间，乙方使用租赁物发生安全事故的，相关行政责任、民事责任、刑事责任均由乙方承担，与甲方无关。若甲方因此被追究责任的，甲方有权向乙方追偿一切损失，包括律师费、诉讼费、差旅费、赔偿金等。

第九条 物业管理

9.1 乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将所租的租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物现状交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物以及租赁物有损毁等，则甲方对清理该杂物所产生的费用而支出的费用由乙方负责。

9.2 乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、法规、规章以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。倘由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿，若甲方因此被追究责任的，甲方有权向乙方追偿一切损失，包括律师费、诉讼费、差旅费、赔偿金等。

第十条 装修条款和电梯

10.1 在租赁期限内如乙方须对物业进行装修、改建、增加设备的，须事先向甲方书面提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须向政府有关部门申报批准。

10.2 租赁房屋现有_____电梯7部，乙方确认移交电梯完好。电梯的维护和年检由乙方负责办理，甲方协助；维护费费用和年检费用按照_____ 乙方式承担（或分摊）。

第十一条 合同解除或终止

11.1 在租赁期限内，若遇乙方欠交租金、水电费超过十五日，在甲方通知乙方交纳欠款之日起五日内，乙方未支付有关款项，甲方有权暂停乙方使用租赁物（包括采取停水、停电等措施、限制乙方货物和设备进出），由此造成的一切

损失由乙方全部承担。

甲方若遇乙方欠交租金、水电费超过 30 日，或累计拖欠租金水电费总额达到或超过相当于 30 日的租金，甲方也有权直接解除本合同，没收租赁押金，并按照本合同第五条的约定要求乙方支付滞纳金。同时，甲方有权留置乙方的财产；在解除合同的通知发出之日起超过 30 日乙方仍然拖欠费用，甲方有权将留置的乙方财产申请拍卖，拍卖所得用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

11.2 未经甲方书面同意，乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前六个月书面通知甲方，经甲方同意且乙方履行完毕以下手续，方可提前解约：a. 依照本合同约定向甲方交回租赁物；b. 交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；c. 应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付相等于当月租金 3 倍的款项作为赔偿。

11.3 乙方存在下列情形之一的，甲方有权解除合同，并没收租赁保证金：

- (1) 未经甲方书面同意转租租赁物的；
- (2) 未经甲方书面同意，拆改变动租赁物结构的；
- (3) 损坏租赁物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
- (4) 未按本合同约定改变租赁物用途的；
- (5) 利用租赁物存放危险物品或进行违法活动的。

第十二条 免责条款

12.1 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改导致甲

方无法继续履行本合同时，将按本条第2款执行。

12.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

12.3 乙方在租赁期间，如遇到政府或城市更新需征收、拆迁该租赁物，双方的租赁合同自动终止，双方互不承担违约责任，甲方无须对乙方进行任何赔偿；如遇城市更新则按上级政策和城市更新项目拆迁安置方案执行。

第十三条 合同的终止

13.1 本合同提前解除、终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日起30天内迁离租赁物，并将其依照原状返还甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物以及租赁物有损毁等，则甲方对清理该杂物所产生的费用而支出的费用由乙方负责。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，应向甲方加倍支付租金；同时，甲方有权收回租赁物，并强制清场，将属于乙方的物品搬离，且不负保管责任。由此产生的损失全部由乙方自行承担。

第十四条 广告

14.1 若乙方需在物业的本身设立自用广告牌，须向甲

方书面申请，并按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。如乙方须利用用租赁物业外墙设立对外经营性广告牌或出租给第三方设立广告牌，则须事先向甲方书面申请同意后方可进行。相关收入、费用等由双方另行协商并签订补充协议。

14.2 若乙方需在租赁物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

第十五条 有关税费

15.1 按国家及本市有关规定，因本合同缴纳的印花税、登记费、公证费及其他有关的税项及费用，由乙方承担。有关登记手续由甲方负责办理。

第十六条 适用法律

16.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则提交甲方所在地的法院处理。

16.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

第十七条 其它条款

17.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

17.2 本合同一式二份，甲、乙双方各执一份。

第十八条 合同效力

18.1 本合同经双方签字盖章，并收到乙方支付的租赁保证金款项后生效。

No. ZU14352

深圳市龙岗区规划土地监察局 行政处罚决定书

[2012] 深龙规地监土 罚字第008号

当事人：深圳市老圩股份合作公司

住址（地址）：深圳市龙岗区布吉老圩沙龙路

当事人违反法律、法规或规章的基本事实及证据：当事人深圳市老圩股份合作公司于2012年6月起在龙岗区布吉沙龙路旁老墟工业区内施工建设一栋永久建筑，占地约1600平方米，现为三层。经测量，已建成建筑面积共计4052.71平方米；经造价评估，已建成部分工程造价为4257619.17元。当事人已取得《建设用地规划许可证》（深规土字[2010-0033号]）、《土地使用出让合同书》（深地合字[2010]2004号），但未取得《建设工程施工许可证》。

基于以上事实，当事人的行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条的规定，事实清楚，证据充分，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，我局决定予以如下行政处罚：

1. 限期于二〇一三年七月三十日前改正
2. 罚款人民币壹拾壹万叁仟元

当事人应当自收到本决定书送达之日起十五日内，到指定的银行（深圳农村商业银行）缴纳罚款。逾期不缴纳罚款的，依据《中华人民共和国行政处罚法》第五十一条第一项规定每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

如不服本处罚决定，可自本决定书送达之日起六十日内向深圳市龙岗区人民政府或深圳市规划土地监察局申请行政复议；也可自本决定书送达之日起十五日、三个月内向深圳市龙岗区人民法院起诉。但法律、法规另有规定的除外。逾期不履行的，我局将依法强制执行，行政复议和行政诉讼期间不停止本处罚决定的执行，法律法规另有规定的除外。

(执法机关盖章)

2012年 3月 18日

(本决定书一式三联，第一联执法单位留存，第二联交当事人，第三联备用联，必要时应交当事人) ; 本联交当事人。

No.2014359

深圳市龙岗区规划土地监察局 行政处罚决定书

[2013] 深龙高规土 罚字第011号

当事人：深圳市老好股份合作公司
住址（地址）：深圳龙岗区沙坑路

当事人违反法律、法规或规章的基本事实及证据：当事人深圳市老好股份合作公司于2013年5月未经批准在龙岗区沙坑路工业区内施工建设一栋永久建筑，占地面积1600平方米，原为十一层，后于2013年5月取得《建设用地规划许可证》（深地土许LG-2013-0-001），《建设工程规划许可证》（深规合字[2013]2564号），但未取得《建设工程规划许可证》，并于2013年10月共三层以下（含三层）作过“限于2013年7月30日前拆除”的行政处罚，但处罚之后超建面积仍有增加，经测量，超建部分建筑面积为2,41.17平方米，经造价评估，超建部分核算工程造价为23,460.21元。

基于以上事实，当事人的行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，事实清楚，证据充分，依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条的规定，我局决定予以如下行政处罚：

1. 限期拆除违法建筑
2. 罚款人民币壹拾叁万肆千陆佰零二元
3. 无

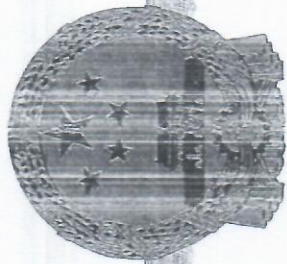
当事人对行政处罚决定的，当事人应自本决定书送达之日起十五日内，到指定的银行（深圳发展银行）缴纳罚款。到期不缴纳罚款的，依据《中华人民共和国行政处罚法》第五十一条第一项规定每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

如不服本处罚决定，可自本决定书送达之日起六十日内向深圳市龙岗区人民政府或深圳市规划土地监察局申请行政复议；也可自本决定书送达之日起十五日内，向三个月内向深圳市龙岗区人民法院起诉，但法律、法规另有规定的除外。逾期不履行的，我局将依法强制执行，行政复议和行政诉讼期间不停止本处罚决定的执行，法律法规另有规定的除外。

局长（盖章）

2013年 月 日

送达人：王 送达日期：2013年11月11日 送达地点：当事人住所 当事人：王 必要时 王 ；本联交当事人。



营业执照

统一社会信用代码
91440300733089399U



名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 王丽芳

成立日期 2001年11月28日
住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

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、法规规定须经批准的项目，取得专项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上方二维码查询。

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。企业信息公示条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2019年07月11日





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200023

企业名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300733089399U

法定代表人：王丽芳

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

有效期：至 2022年02月22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

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年08月11日