

深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用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评估报告等 4 本报告的  
复核报告

项 目 名 称： 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用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评估报告等 4 本报告的复核报告

委 托 方： 深圳市丹竹头股份合作公司

复 核 方： 戴维量行（深圳）土地房地产评估咨询有限公司

报 告 编 号： 戴维核字 SZ（2023）08-HN0016 号





深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权  
市场价值评估报告等 4 本报告的复核报告

**深圳市丹竹头股份合作公司：**

承蒙贵司委托，深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司出具的《权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内的现状房地产价值估价报告》（深一统评字[2023]第 DTZ-07082 号）、《权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业价值估价报告》（深一统评字[2023]第 DZT-07083 号）及《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用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评估报告》（深一统[2023]（估）字第 DZT-07084 号）及《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用土地经济可行性研究报告》（深一统（研）字[2023]第 DZT-07085 号）已收悉。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价技术指引》（SZDB Z 273—2017）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《土地估价报告评审标准》（2019 年修订版，试行）等规范性文件及相关政策性文件规定，我司进行了复核。经评估公司修改后，我司于 2023 年 8 月 9 日完成最终复核并提交该复核报告，详细复核报告内容如下：

**一、复核依据**



- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 5、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 6、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 8、《房地产估价技术指引》（SZDB Z 273—2017）；
- 9、《深圳市地价测算规则》；
- 10、《深圳建设工程价格信息》；
- 11、相关税收政策；
- 12、省、市、区政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 13、评估公司提供的报告内容及附件。

## 二、评估技术成果复核内容

- 1、报告格式及文字表述；
- 2、估价依据；
- 3、估价技术路线及估价方法选用；
- 4、估价参数的选取；
- 5、估价结果确定方式；
- 6、附件。

## 三、复核说明

本次复核是基于《评估委托书》及提供的相关资料真实、准确的前提下进行的复核，我公司仅对该报告涉及的技术问题进行审核，未对该报告中引用的集体资产范围、基础数据及其他相关资料真实性等进行审核，本复核意



见仅在该报告中引用的相关资料有效、基础数据准确的前提下生效。

#### 四、复核意见

报告符合估价规范要求，估价方法及技术路线较合理，报告内容符合法律规定，价格取值较为合理，报告复核结果为合格。

#### 五、附表

- 1、复核对象报告摘要
- 2、审核记录及评估公司回复

戴维量行（深圳）土地房地产评估咨询有限公司

2023年8月9日



附表 1

## 现状价值评估报告摘要

| 序号 | 名称   | 内 容   |
|----|------|---|
| 1  | 报告编号 | 深一统评字[2023]第 DTZ-07082 号                                  |
| 2  | 项目名称 | 权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内的现状房地产价值估价报告 |
| 3  | 委托方  | 深圳市丹竹头股份合作公司  |
| 4  | 评估机构 | 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司                                    |
| 5  | 价值时点 | 2022 年 8 月 2 日  |
| 6  | 估价目的 | 为委托方实施深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估房地产现状价值   |
| 7  | 估价对象 | 深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内的建筑物            |
| 8  | 结论   | 总价值为¥35,021,771 元, 大写人民币叁仟伍佰零贰万壹仟柒佰柒拾壹元整。                 |



附表 2

回迁物业价值评估报告摘要

| 序号 | 名称   | 内容  |
|----|------|---|
| 1  | 报告编号 | 深一统评字[2023]第 DZT-07083 号  |
| 2  | 项目名称 | 权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业价值估价报告 |
| 3  | 委托方  | 深圳市丹竹头股份合作公司  |
| 4  | 评估机构 | 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司  |
| 5  | 价值时点 | 2022 年 8 月 2 日  |
| 6  | 估价目的 | 为委托方实施深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估回迁物业市场价值。             |
| 7  | 估价对象 | 深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业。        |
| 8  | 结论   | 总价值为¥144,207,294 元，大写人民币壹亿肆仟肆佰贰拾万零柒仟贰佰玖拾肆元整。                          |



附表 3

## 留用土地估价报告摘要

| 序号 | 名称   | 内容  |
|----|------|---|
| 1  | 报告编号 | 深一统[2023] (估) 字第 DZT-07084 号  |
| 2  | 项目名称 | 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用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评估报告    |
| 3  | 委托方  | 深圳市丹竹头股份合作公司  |
| 4  | 评估机构 | 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司  |
| 5  | 估价期日 | 二〇二二年八月二日   |
| 6  | 估价目的 | 为委托方实施深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目合作开发的经济行为提供价值参考依据而评估估价对象在土地整备利益统筹条件下的土地使用权市场价值。 |
| 7  | 估价对象 | 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用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。       |
| 8  | 结论   | 深圳市丹竹头股份合作公司实际应得土地使用权市场价值合计：人民币 2,281,203,052 元，大写：人民币贰拾贰亿捌仟壹佰贰拾万叁仟零伍拾贰元整。  |



附表 4

## 可行性研究报告摘要

| 序号 | 名称   | 内容  |
|----|------|---|
| 1  | 报告编号 | 深一统(研)字[2023]第DZT-07085号  |
| 2  | 项目名称 | 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的留用土地经济可行性研究报告  |
| 3  | 委托方  | 深圳市丹竹头股份合作公司  |
| 4  | 评估机构 | 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司  |
| 5  | 估价日期 | 二〇二二年八月二日   |
| 6  | 研究目的 | ——  |
| 7  | 研究对象 | 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的留用土地经济可行性研究报告。   |
| 8  | 结论   | <p><b>开发商经济效益如下:</b> 本次研究范围项目总投资约5,094,202,090元, 毛利润约3,599,752,219元, 税后净利润约2,699,814,164元, 税后成本利润率为53.00%, 销售利润率为38.05%。</p> <p><b>股份公司经济效益如下:</b> 本项目在设定6.90的容积率规划条件下, 本项目涉及股份公司集体资产价值具体如下:</p> <p>(1) 1号地块涉及股份公司集体资产价值为326,723,196元, 其中现状物业置换为办公物业价值为144,207,294元, 土地价值为182,515,902元;</p> <p>(2) 2号地块涉及股份公司集体资产价值为128,477,647元, 全部为土地权益价值;</p> <p>(3) 丹竹头地块涉及股份公司集体资产价值为1,970,209,503元;</p> <p>(4) 综合以上, 项目范围内涉及集体资产价值共计2,425,410,346元, 折算为回迁物业面积为63,546.16平方米, 其中集中商业23,800平方米, 酒店31,141平方米, 办公8,605.16平方米。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。</p> |



## 附件 4-审核记录（第一次）：

## 审核记录呈批表-1

| 项目          | 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用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评估报告                              | 报告编号           | 深一统[2023]（估）字第 DZT-07084 号 |  |
|-------------|---|----------------|----------------------------|--|
| 第一次复核意见提交时间 |   | 2023 年 5 月 4 日 |                            |  |
| 复核单位审核意见    |   |                |                            |  |
| 序号          | 审核问题  | 页码             | 修改情况                       |  |
| 1           | “实际留用土地面积为 54,815.59 平方米”，建议与《实施方案》中留用土地面积 54,815.6 平方米保持一致；  | P2             | 已修改                        |  |
| 2           | 计容积率建筑面积 377,960 平方米，与《实施方案》中计容总建筑面积 377560 平方米不一致，公共配套面积与《实施方案》中面积不一致，请核实；                           | P2             | 已说明                        |  |
| 3           | 三个地块按政策留用土地面积如何计算得出的？根据实施方案按政策计算实际留用土地面积为 75221.36 平方米，与社区协商商定后确定留用土地面积为 62870.54 平方米；                | P2             | 已说明                        |  |
| 4           | 三个地块权益分配比例的依据是什么？宝鼎威地块深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块 51%的权益的依据？港城地块《土地价值权益分析报告》请提供；                                | P8             | 已提供                        |  |
| 5           | 现状建筑物主要为商业物业与表格中办公不一致；  | P10            | 已修改                        |  |
| 6           | 同问题 5   | P51（技）         | 已修改                        |  |
| 7           | 集中商业及酒店按精装修考虑是否与实际相符？目前商业物业一般不带装修进行销售   | P77（技）         | 已说明                        |  |
| 8           | 可比实例 A、B、C 均为二手裙楼商业物业，不同临路价格也不一样，交易价格较高，尤其是可比实例 C，请重新核实案例价格；修正后的价格最高值与最低值的比值超过 1.2 倍；                 | P84（技）         | 已修改                        |  |
| 9           | 土地剩余使用年期属于影响物业价格比较大的因素，土地剩余使用年期相差大，修正幅度很小，是否合理？   | P87（技）         | 已修改                        |  |
| 10          | 集中商业二层为一层售价的 90%左右是否合理？   | P88（技）         | 已修改                        |  |
| 11          | 可比实例 C 为物流用地上的物业，需要公司名义购买，受工业楼宇限制，与估价对象纯办公物业不同，不具备可比性，请更换案例；可比实例 B 属于商办物业，也有带装修在卖，41000 比市场售价高，请重新核实； | P89（技）         | 已修改                        |  |
| 12          | 修正后的最高价与最低价的比值超出 1.2 倍  | P91（技）         | 已修改                        |  |
| 13          | 6043.02 平方米商业回迁 28842 平方米住宅的补偿标准偏离市场，依据是什么？   | P93（技）         | 已说明                        |  |



|    |   |              |          |
|----|---|--------------|----------|
| 14 | 补缴地价计算表中市场地价与上表中市场地价不一致,商业地价经楼层修正后各楼层楼面单价低于同宗地上办公用途价格的,取办公用途价格测算地价; | P96 (技)      | 已修改      |
| 15 | 建筑物清拆费用高于市场标准,请核实;城投补偿及小太阳补偿的费用明细及依据                                | P99、P102 (技) | 已修改,提供依据 |
| 16 | 《建安成本费用表》中办公及公共配套的造价指数与公布的造价指数不一致                                   | P103-105 (技) | 已修改      |
| 17 | 办公物业公共装修部分计算错误  | P103-105 (技) | 已说明      |
| 18 | 项目代建成本需提供相关依据及政府部门关于代建的有关文件   | P103-105 (技) | 已提供      |
| 19 | 成本利润率取值按 35%上限取值,成本利润率取值偏高  | P110 (技)     | 已修改      |
| 20 | 项目土地整备资金未考虑投入使用,土地整备资金如何使用?   | 全文           | 已说明      |
| 备注 |   |              |          |



## 审核记录呈批表-2

|             |   |           |                          |
|-------------|---|-----------|--------------------------|
| 项目          | 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的留用土地经济可行性研究报告                        | 报告编号      | 深一统（研）字[2023]第DZT-07085号 |
| 第一次复核意见提交时间 |   | 2023年5月4日 |                          |
| 复核单位审核意见    |   |           |                          |
| 序号          | 审核问题  | 页码        | 修改情况                     |
| 1           | “实际留用土地面积为 54,815.59 平方米”，建议与《实施方案》中留用土地面积 54,815.6 平方米保持一致；                | P3        | 已修改                      |
| 2           | 计容积率建筑面积 377,960 平方米，与《实施方案》中计容总建筑面积 377560 平方米不一致，公共配套面积与《实施方案》中面积不一致，请核实； | P4        | 已说明                      |
| 3           | 集中商业及酒店按精装修考虑是否与实际相符？目前商业物业一般不带装修进行销售；                                      | P4        | 已说明                      |
| 4           | 《集体留用土地实物状况》表格中统筹范围用地面积与上面文字部分表述不一致；  | P19       | 已修改                      |
| 5           | 现状建筑物主要为商业物业与表格中办公不一致；  | P19       | 已修改                      |
| 6           | 《丹竹头地块建筑物情况明细表》未体现建筑物用途；  | P20       | 已修改                      |
| 7           | 问题同土地报告；  | P59-66    | 已修改                      |
| 8           | 补缴地价计算表中市场地价与上表中市场地价不一致，商业地价经楼层修正后各楼层楼面单价低于同宗地上办公用途价格的，取办公用途价格测算地价；         | P71       | 已修改                      |
| 9           | 项目销售收入计算错误；   | P85       | 已修改                      |
| 10          | 集体资产价值求和过程数据少一位；  | P90       | 已修改                      |
| 11          | 剩余开发价值表中安置私人后建筑面积计算错误；  | P92       | 已修改                      |
| 12          | 项目土地整备资金未考虑投入使用，土地整备资金如何使用？   | 全文        | 已说明                      |
| 备注          |   |           |                          |



## 附件 5-审核记录（第二次）：

# 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目集体资产评估 报告及可行性研究报告的 复核意见 2

## 深圳市丹竹头股份合作公司：

承蒙贵司委托，我司已收到深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司出具的《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用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评估报告》（深一统[2023]（估）字第 DZT-07084 号）、《权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内的现状房地产价值估价报告》（深一统评字[2023]第 DTZ-07082 号）、《权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业价值估价报告》（深一统评字[2023]第 DZT-07083 号）及《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用土地经济可行性研究报告》（深一统（研）字[2023]第 DZT-07085 号）共 4 份报告，并对报告修改情况进行了复核，复核意见如下：

一、《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用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评估报告》（深一统[2023]（估）字第 DZT-07084 号）  
复核意见：

1、P2:需提供宝鼎威地块、港城地块及丹竹头地块现状土地面积、及



计算分配留用土地面积的过程，宝鼎威地块丹竹头股份公司 51% 的权益占比依据？

修改情况：已提供测算过程

2、P84(技)可比案例经修正后的价格最高值与最低值的比例超过 1.2 倍；

修改情况：已修改

3、P88(技)集中商业二层为一层的 90% 不合理，第三层、第四层集中商业的价格应以第一层的价格为参考作楼层修正；

修改情况：已修改

4、P89(技)集中商业按 4000 元/平方米的精装修考虑不合理，目前市场集中商业一般不带装修销售，需委托方确认回迁物业是否要求按精装修考虑，如集体部分要求带装修考虑，未纳入集体回迁物业范围的商业不能按带装修考虑；

修改情况：已说明并与委托方沟通确认带装修考虑。

5、P89(技)可比案例 B 梓盛发新天地广场办公物业，用备案价替代交易价格不合理，实际交易价格低于备案价；

修改情况：已修改

6、P89(技)可比案例 C 康利城土地性质为物流用地，地上建筑物为物流、仓库建筑及配套，与估价对象办公物业用途不同，不具可比性，请更换案例；



|  |                     |              |                   |        |                            |                             |
|--|---------------------|--------------|-------------------|--------|----------------------------|-----------------------------|
| <p><b>深圳市</b></p> <p><b>建设工程规划验收合格证</b></p> <p>深规土建验 LG-2018-0006 号</p> <p>根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、《深圳市城市规划条例》第六十一条、第六十二条、第六十三条的规定，经核定，本建设工程符合城市规划要求，验收合格。</p> |                     |              |                   |        |                            |                             |
| 建设单位   | 深圳康利置地有限公司          |              |                   |        |                            |                             |
| 用地项目名称   | 康利御联首大厦             |              |                   |        |                            |                             |
| 项目位置   | 南湾街道下李朗地区           |              |                   |        |                            |                             |
| 宗地代码   | 440307604001GB00544 | 宗地号          | G04404-0031       |        |                            |                             |
| 出让合同或土地批文号   | LG-2014-0039        | 建设工程规划许可证编号  | LG-2015-0038 (改1) |        |                            |                             |
| 子项名称   | 建筑性质                | 栋数           | 层数                | 结构类型   | 计容积率建筑面积 (M <sup>2</sup> ) | 不计容积率建筑面积 (M <sup>2</sup> ) |
| 德利石材(平湖)物流配送用地   | 物流、仓库建筑及配套设施        | 6            | 21                | 框架     | 123297.3                   | 56441.72                    |
| 建筑面积分项指标   | 规定建筑面积              | 122598.39    |                   | 核增建筑面积 | 493.95                     |                             |
|  | 建筑功能                | 物流、仓库建筑及配套设施 |                   | 建筑功能   | 架空连廊                       |                             |
|  | 核减建筑面积              | 204.96       |                   | 奖励建筑面积 |                            |                             |
|  | 建筑功能                | 物流建筑         |                   | 建筑功能   |                            |                             |
| 停车位  | 地上停车位               |              |                   |        | 地下停车位                      | 992                         |

修改情况：已修改

7、P92(技)需完善酒店物业的评估过程，酒店物业按精装修考虑不合理，需跟委托方沟通是否带装修回迁，如集体回迁酒店物业约定按精装回迁，剩余未回迁部分也按精装修考虑不合理；

修改情况：已说明并与委托方沟通确认带装修考虑。

8、P92(技)宝鼎威地块开发总价值表中单价及开发总价值错误；

修改情况：已修改

9、P93(技)6043.02平方米商业物业回迁28842平方米住宅的补偿标准偏离市场，请调整；

修改情况：已与委托方沟通。

10、P96(技)需在报告中体现补地价中土地市场价格计算的过程；

修改情况：已补充

11、P97(技)三个地块分摊补缴地价及税费表格中数据未考虑税费；

修改情况：已修改

12、P99(技)建筑清拆费用高于市场标准，请调整；

修改情况：已修改

13、P101(技)《搬迁补助费》表格中永久及临时建筑物（商业及住宅类）物业类型包含商业及住宅，但搬迁费标准均按 60 元/平方米计算与前面文字表述的标准不一致；



修改情况：已修改

14、P102(技)城投补偿费的来源及依据未提供？

修改情况：已提供

15、P104(技)市政代建及地铁费用应区分具体项目及成本标准在报告中体现，提供的代建成本明细表中文体中心及公园需提供成本案例，道路成本取值为何比提供的案例中高？

修改情况：已说明

16、成本利润率取值过高，请调整取值。

修改情况：已修改

二、《权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业价值估价报告》（深一统评字[2023]第 DZT-07083 号）复核意见：

1、P24 可比案例 B 梓盛发新天地广场办公物业，用备案价替代交易价格不合理，实际交易价格低于备案价；

修改情况：已修改

2、P24 可比案例 C 康利城土地性质为物流用地，地上建筑物为物流、仓库建筑及配套，与估价对象办公物业用途不同，不具可比性，请更换案例。

修改情况：已修改

三、《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的留用土地经济可行性研究报告》（深一统（研）字[2023]第 DZT-07085 号）复核意见：

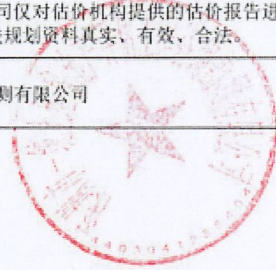
需根据土地报告中的问题作相应修改。

修改情况：已修改或进行说明。



## 附件 6-评估公司回复：

| 深圳市南湾丹竹头中部片区土地整备利益统筹项目复核意见的回复   |   |  |          |
|---|---|--|----------|
| 项目名称  | 权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业价值估价报告复核 |  |          |
| 报告编号  | 深一统评字[2023]第 DZT-07083 号  |  |          |
| 序号  | 页码  | 复核意见   | 修改情况     |
| 1   | P24   | 可比案例 B 梓盛发新天地广场办公物业，用备案价替代交易价格不合理，实际交易价格低于备案价；                 | 已修改，替换案例 |
| 2   | P24   | 可比案例 C 康利城土地性质为物流用地，地上建筑物为物流、仓库建筑及配套，与估价对象办公物业用途不同，不具可比性请更换案例。 | 已修改，替换案例 |
| 备注：本次复核系依据《房地产估价规范》基于以下前提和假设条件进行审核：1、我司仅对估价机构提供的估价报告进行报告正文的复核，不对附件部分的真实性进行核查；2、估价相关数据真实、准确、有效；3、相关规划资料真实、有效、合法。 |   |  |          |
| 评估公司  | 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司  |  |          |





| 深圳市南湾丹竹头中部片区土地整备利益统筹项目复核意见的回复 |                               |  |  |
|-------------------------------|-------------------------------|--|--|
| 项目名称                          | 南湾丹竹头中部片区土地整备利益统筹项目留用土地价值报告复核 |  |  |
| 报告编号                          | 深一统[2023] (估) 字第 DZT-07084 号  |  |  |
| 第一次                           |                               |  |  |
| 序号                            | 页码                            | 复核意见   | 修改情况   |
| 1                             | P2                            | “实际留用土地面积为 54,815.59 平方米”，建议与《实施方案》中留用土地面积 54,815.6平方米保持一致；                                      | 已修改  |
| 2                             | P2                            | 计容积率建筑面积 377,960 平方米，与《实施方案》中计容积率建筑面积377560平方米不一致，公共配套面积与《实施方案》中面积不一致，请核实；                       | 根据委托方提供资料，实施方案区政府审批时社区健康服务中心面积1000平方米，后图则委审批规划方案时调整为1400平方米，以最终图则委的指标为准，所以计容面积是377960平方米；                |
| 3                             | P8                            | 三个地块按政策留用土地面积如何计算得出的？根据实施方案按政策计算实际留用土地面积为75221.36平方米，与社区协商商定后确定留用土地面积为62870.54平方米；               | 已修改  |
| 4                             | P10                           | 现状建筑物主要为商业物业与表格中办公不一致；   | 已修改  |
| 5                             | P51 (技)                       | 现状建筑物主要为商业物业与表格中办公不一致；   | 已修改  |
| 6                             | P77 (技)                       | 集中商业及酒店按精装修考虑是否与实际相符？目前商业物业一般不带装修进行销售  | 本次集中商业及酒店精装修情况均根据委托方要求委托，委托方与合作方已沟通好按照精装修交付，已在委托书中明确；  |
| 7                             | P84 (技)                       | 可比实例A、B、C均为二手裙楼商业物业，不同临路价格也不一样，交易价格较高，尤其是可比实例C，请重新核实实例价格；修正后的价格最高值与最低值的比值超过1.2倍；                 | 三个可比实例项目位置及繁华度、人流量均比估价对象好，且均为精装修，估价对象价格为先按照毛坯评估后再加精装修单价；估价技术指引规定经修正和调整后的可比实例最高价与最低价的比值不大于1.2，本次修正未超过1.2。 |
| 8                             | P87 (技)                       | 土地剩余使用年期属于影响物业价格比较大的因素，土地剩余使用年期相差大，修正幅度很小，是否合理？  | 市场上土地剩余年期都较长情形下，对于房地产影响幅度较小；   |
| 9                             | P88 (技)                       | 中商业二层为一层售价的90%左右是否合理？  | 因本项目位于地铁上盖商业，商业氛围较为集中，一、二层商业价格差距将减少，因此商业二层为第一层价格的90%有一定的合理性；   |
| 10                            | P89 (技)                       | 可比实例C为物流用地上的物业，需要公司名义购买，受工业楼宇限制，与估价对象纯办公物业不同，不具备可比性，请更换案例；可比实例B属于商办物业，也有带装修在卖，41000比市场售价高，请重新核实； | 可比实例C为标准写字楼，土地使用年限为50年，售价也是按照写字楼售卖；实例B在估价时点根据房地产备案信息系统查询中楼层的办公物业备案价为41019元/平方米，办公物业一般不带装修；               |
| 11                            | P91 (技)                       | 修正后的最高价与最低价的比值超出1.2倍   | 已修改；   |
| 12                            | P93 (技)                       | 6043.02平方米商业回迁28842平方米住宅的补偿标准偏离市场，依据是什么？   | 根据委托方要求该部分物业回迁量，已在委托书中明确；  |
| 13                            | P96 (技)                       | 补缴地价计算表中市场地价与上表中市场地价不一致，商业地价经楼层修正后各楼层楼面单价低于同宗地上办公用途价格的，取办公用途价格测算地价；                              | 已修改；   |
| 14                            | P99、P102 (技)                  | 建筑物清拆费用高于市场标准，请核实：城投补偿及小太阳补偿的费用明细及依据   | 根据市场调查建筑物清拆费用一般为100-200元/平方米左右；已补充；  |
| 15                            | P103-105 (技)                  | 《建安成本费用表》中办公及公共配套的造价指数与公布的造价指数不一致  | 办公造价指数，按照2022年7月份高层办公造价指数；公共配套造价指数已修改；   |
| 16                            | P103-105 (技)                  | 办公物业公共装修部分计算错误   | 商业物业精装修按照全面积算的，所以不用考虑公共装修，因此此处公共部分装修仅考虑办公物业面积公共装修；   |



|   |                        |  |  |
|---|------------------------|--|--|
| 17  | P103-105 (技)           | 项目代建成本需提供相关依据及政府部门关于代建的有关文件  | 根据深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发《龙岗区鼓励社会资金投资城市更新项目内及周边公共设施管理规定》的通知-深龙府办规(2018)4号文规定对于项目中涉及的公配设施代建费用按照政策中规定的政府和开发企业按照40%:60%比例计算成本,地铁费用是由开发企业100%承担; |
| 18  | P110 (技)               | 成本利润率取值按35%上限取值,成本利润率取值偏高  | 项目范围规模较大,且项目现状拆迁成本补偿量较大,且项目复杂存在较多历史遗留问题需要处理,同时项目为商住项目因此成本利润率考虑按照35%,此比例也在区间范围内;  |
| 19  | 全文                     | 项目土地整备资金未考虑投入使用,土地整备资金如何使用?  | 政府支付的整备资金全部由丹竹头股份合作公司收取,不作为招商方进行合作开发的投入,本次不纳入集体资产评估中使用。  |
| 第二次   |                        |  |  |
| 1   | P2                     | 需提供宝鼎威地块、港城地块及丹竹头地块现状土地面积、及计算分配留用土地面积的过程,宝鼎威地块丹竹头股份合作公司51%的权益占比依据?                                 | 已提供  |
| 2   | P84(技)                 | 可比案例经修正后的价格最高值与最低值的比例超过1.2倍  | 已修改  |
| 3   | P88(技)                 | 集中商业二层为一层的90%不合理,第三层、第四层集中商业的价格应以第一层的价格为参考作楼层修正;   | 已修改  |
| 4   | P89(技)                 | 集中商业按4000元/平方米的精装修考虑不合理,目前市场集中商业一般不带装修销售,需委托方确认回迁物业是否要求按精装修考虑,如集体部分要求带装修考虑,未纳入集体回迁物业范围的商业不能按带装修考虑; | 已确认,集体全部获得带装修物业  |
| 5   | P89(技)                 | 可比案例B 梓盛发新天地广场办公物业,用备案价替代交易价格不合理,实际交易价格低于备案价;  | 已修改  |
| 6   | P89(技)                 | 可比案例C 康利城土地性质为物流用地,地上建筑物为物流、仓库建筑及配套,与估价对象办公物业用途不同,不具有可比性,请更换案例;                                    | 已修改  |
| 7   | P92(技)                 | 需完善酒店物业的评估过程,酒店物业按精装修考虑不合理,需跟委托方沟通是否带装修回迁,如集体回迁酒店物业约定按精装回迁,剩余未回迁部分也按精装修考虑不合理;                      | 已确认,集体全部获得带装修物业  |
| 8   | P92(技)                 | 宝鼎威地块开发总价值表中单价及开发总价值错误;  | 已修改  |
| 9   | P93(技)                 | 6043.02平方米商业物业回迁28842平方米住宅的补偿标准偏离市场,请调整;   | 根据委托方要求该部分物业回迁量,已在委托书中明确;  |
| 10  | P96(技)                 | 需在报告中体现补地价中土地市场价格计算的过程;  | 已增加  |
| 11  | P97(技)                 | 三个地块分摊补缴地价及税费表格中数据未考虑税费;   | 已修改  |
| 12  | P99(技)                 | 建筑清拆费用高于市场标准,请调整;  | 已修改  |
| 13  | P101(技)                | 《搬迁补助费》表格中永久及临时建筑物(商业及住宅类)物业类型包含商业及住宅,但搬迁费标准均按60元/平方米计算与前面文字表述的标准不一致;                              | 已修改  |
| 14  | P102(技)                | 城投补偿费的来源及依据未提供?  | 已提供  |
| 15  | P104(技)                | 市政代建及地铁费用应区分具体项目及成本标准在报告中体现,提供的代建成本明细表中文体中心及公园需提供成本案例,道路成本取值为何比提供的案例中高?                            | 已体现,并提供案例  |
| 16  |                        | 成本利润率取值过高,请调整取值。   | 已修改  |
| 备注:本次复核系依据《房地产估价规范》基于以下前提和假设条件进行审核:1、我司仅对估价机构提供的估价报告进行报告正文的复核,不对附件部分的真实性进行核查;2、估价相关数据真实、准确、有效;3、相关规划资料真实,有效、合法。 |                        |  |  |
| 评估公司  | 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司 |  |  |



| 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目复核意见的回复   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| 项目名称  | 深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的留用土地经济可行性研究报告报告复核 |   |   |
| 报告编号  | 报告编号：深一统（研）字[2023]第 DZT-07085号                           |   |   |
| 第一次   |  |   |   |
| 序号  | 页码   | 复核意见  | 修改情况  |
| 1   | P3   | “实际留用土地面积为 54,815.59 平方米”，建议与《实施方案》                                       | 已修改   |
| 2   | P4   | 计容积率建筑面积 377,960 平方米，与《实施方案》中计容总建筑面积377560平方米不一致，公共配套面积与《实施方案》中面积不一致，请核实； | 根据委托方提供资料，实施方案区政府审批时社区健康服务中心面积1000平方米，后图则委审批规划方案时调整为1400平方米，以最终图则委的指标为准，所以计容面积是377960平方米； |
| 3   | P4   | 集中商业及酒店按精装修考虑是否与实际相符？目前商业物业一般不带装修进行销售；                                    | 本次集中商业及酒店精装修情况均根据委托方要求委托，委托方与合作方已沟通好按照精装修交付，已在委托书中明确；                                     |
| 4   | P19  | 《集体留用土地实物状况》表格中统筹范围用地面积与上面文字部分表述不一致；                                      | 已修改；  |
| 5   | P19  | 现状建筑物主要为商业物业与表格中办公不一致；  | 已修改；  |
| 6   | P20  | 《丹竹头地块建筑物情况明细表》未体现建筑物用途；  | 已修改；  |
| 7   | P59-66   | 问题同土地报告；  | 已修改；  |
| 8   | P71  | 补缴地价计算表中市场地价与上表中市场地价不一致，商业地价经楼层修正后各楼层楼面单价低于同宗地上办公用途价格的，取办公用途价格测算地价；       | 已修改；  |
| 9   | P90  | 项目销售收入计算错误；   | 已修改；  |
| 10  | P45  | 集体资产价值求和过程数据少一位；  | 已修改；  |
| 11  | P92  | 剩余开发价值表中安置私人后建筑面积计算错误；  | 已修改；  |
| 12  | P47  | 缺少集中商业单价的楼层修正过程，请补充；  | 已补充   |
| 13  | 全文   | 项目土地整备资金未考虑投入使用，土地整备资金如何使用？   | 政府支付的整备资金全部由丹竹头股份合作公司收取，不作为招商方进行合作开发的投入，本次不纳入集体资产评估中使用。                                   |
| 第二次   |  |   |   |
| 1   | 全文   | 根据土地报告中的问题作相应修改。  | 已统一整改   |
| 备注：本次复核系依据《房地产估价规范》基于以下前提和假设条件进行审核：1、我司仅对估价机构提供的估价报告进行报告正文的复核，不对附件部分的真实性进行核查；2、估价相关数据真实、准确、有效；3、相关规划资料真实、有效、合法。 |  |   |   |
| 评估公司  | 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司                                   |   |   |





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440608456069065K



名称 戴维量行(深圳)土地房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 戴慈琼

成立日期 2000年11月08日

住所 深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区大运路荣超新城大厦1308

### 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与企业信用信息公示系统及扫描右上方二维码查询。
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



2020年10月23日





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200106

企业名称：戴维真行（深圳）土地房地产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91440608456069065K

法定代表人：戴慈琼

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区大运路荣超新成大厦1308

有效期：至 2026年06月02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：2023年06月02日

