

深圳市龙岗区南湾街道丹竹头池禾塘、南蛇坑(地名)地段土地整备
利益统筹项目范围内 112165.95 平方米土地价值权益分析报告的
复核报告

项 目 名 称： 深圳市龙岗区南湾街道丹竹头池禾塘、南蛇坑(地
名)地段土地整备利益统筹项目范围内
112165.95 平方米土地价值权益分析报告的复核
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-HN0017 号



深圳市龙岗区南湾街道丹竹头池禾塘、南蛇坑(地名)地段土地整备利益统筹项目范围内 112165.95 平方米土地价值权益分析报告的复核报告

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《深圳市龙岗区南湾街道丹竹头池禾塘、南蛇坑(地名)地段土地整备利益统筹项目范围内 112165.95 平方米土地价值权益分析报告》（深一统（咨）字[2023]第 DTZ-07086 号）已收悉。根据国家及深圳市相关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、省、市、区政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 2、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、分析工作依据；
- 3、技术路线及方法选用；
- 4、参数的选取；
- 5、分析结果确定方式；
- 6、报告附件。

三、复核说明

本次复核是基于《估价咨询委托书》中约定的用地使用年期及土地面

积等作为前提进行复核，我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分析用地范围、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

报告符合相关规范要求，分析方法及技术路线较合理，报告内容符合法律规定，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

报告摘要

序号	名称	内 容
1	报告编号	深一统（咨）字[2023]第 DTZ-07086 号
2	项目名称	深圳市龙岗区南湾街道丹竹头池禾塘、南蛇坑(地名)地段土地整备利益统筹项目范围内 112165.95 平方米土地价值权益分析报告
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	咨询时点	二〇二二年八月二日
6	咨询目的	因深圳市丹竹头股份合作公司集体用地发展需要，该地块目前被政府纳入到土地整备利益统筹项目中，现需明确深圳市丹竹头股份合作公司在该地块的权益。
7	咨询对象	咨询对象为丹竹头池禾塘、南蛇坑（地名）地段 112165.95 平方米土地

8	结论	<p>本次权益分析设定深圳市丹竹头股份合作公司与深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司对位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头池禾塘、南蛇坑（地名）地段土地整备利益统筹项目范围内 112165.95 平方米土地约定于咨询时点（即 2022 年 08 月 02 日）起算，用地期限按政府最高出让年限设定为 70 年，于咨询时点 2022 年 08 月 02 日的价值权益分配如下：深圳市丹竹头股份合作公司占比 9.32%，深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司占比 90.68%，即深圳市丹竹头股份合作公司在该地块权益为 9.32%。</p>
---	----	--

附件 2-审核记录（第一次）：

审核记录呈批表

项目	深圳市龙岗区南湾街道丹竹头池禾塘、南蛇坑(地名)地段土地整备利益统筹项目范围内 112,166.32 平方米土地价值权益分析报告	报告编号	深一统(咨)字[2023]第 DTZ-07086 号
初步复核意见提交时间		2023 年 5 月 16 日	
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	评估公司修改情况
1	本次咨询对象范围 112,166.32 平方米土地，与附件《合作开发合同书》中合作开发土地面积 45 万平方米是什么关系？是否属于 45 万平方米土地中的一部分？是全部属于合作开发土地范围还是部分属于合作开发土地范围？应在报告中说明。	P2	已说明
2	咨询对象基本情况描述中提到深圳市丹竹头股份合作公司于 2003 年 3 月 28 日与深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司签订了《协议书》，但相关附件中未见本协议书。	P3	已提供
3	本次咨询对象土地范围是否与留用土地报告中港城地块范围一致？本报中描述地上建筑物为临时建筑物，但留用土地报告中港城地块范围地上建筑物包括永久建筑及临时建筑。	P4	已说明
4	咨询时点与土地报告的估价期日不一致，留用土地报告中引用该报告中的数据并作为权益分配依据，价值时点应保持一致	P6	已修改
5	需核实附件《合作开发合同书》中乙方需支付给甲方的相关利润或补偿是否全部支付	全文	已说明
备注			

附件 3-审核记录（第二次）：

审核记录呈批表

项目	深圳市龙岗区南湾街道丹竹头池禾塘、南蛇坑(地名)地段土地整备利益统筹项目范围内 112165.95 平方米土地价值权益分析报告	报告编号	深一统(咨)字[2023]第 DTZ-07086 号
第二次复核意见提交时间		2023 年 7 月 24 日	
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	评估公司修改情况
1	本次咨询对象范围 112,165.95 平方米土地，与附件《合作开发合同书》中合作开发土地面积 45 万平方米是什么关系？是否属于 45 万平方米土地中的一部分？是全部属于合作开发土地范围还是部分属于合作开发土地范围？应在报告中说明。	P3	已说明
2	深圳市丹竹头股份合作公司于 2001 年 12 月 10 日与深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司签订了《合作开发合同书》，与附件中《合作开发合同书》中签约主体不一致，也并未说明深圳市华超投资发展有限公司与深圳市悦罗艺实业发展有限公司的关系	P3	已说明
3	“将该地块转让给了深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司”与《合作开发合同书》中的表述不一致，《合作开发合同书》中为土地合作开发并未提及土地转让	P3	已修改
4	公交线路中间符号应为顿号	P4	已修改
5	咨询对象基本状况描述问题同问题 1-3	P4	已修改
6	同问题 1-3	P5	已修改
7	未按估价规范要求出具报告，工作依据写《房地产估价规范》是否合适	P6	已修改
8	同问题 1-3	P16	已修改
9	假设中提到深圳市丹竹头股份合作公司于 2003 年 3 月 28 日与深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司签订了《协议书》，《协议书》中土地面积 102611.8 平方米与《合作开发合同书》中土地面积 45 万平方米的关系？该地块是否属于 45 万平方米土地中的一部分，且《协议书》中土地面积 102611.8 平方米与本次咨询	P22	已说明



	范围面积 112165.95 平方米不一致,《协议书》中土地面积是否属于本次咨询对象地块中的一部分,多出部分土地面积的情况? 相关附件中未见此协议书		
备注			

附件 4-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	深圳市龙岗区南湾街道丹竹头池禾塘、南蛇坑(地名)地段土地整备利益统筹项目范围内112,166.32平方米土地价值权益分析报告复核		
报告编号	深一统(咨)字【2023】第DZT-07086号		
第一次			
序号	页码	复核意见	修改情况
1	P2	本次咨询对象范围112,166.32平方米土地,与附件《合作开发合同书》中合作开发土地面积45万平方米是什么关系?是否属于45万平方米土地中的一部分?是全部属于合作开发土地范围还是部分属于合作开发土地范围?应在报告中进行说明。	本次评估估价对象范围面积是根据委托方提供的委托书中委托数据核算;属于45万一部分,已说明
2	P3	咨询对象基本情况描述中提到深圳市丹竹头股份合作公司于2003年3月28日与深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司签订了《协议书》,但相关附件中未见本协议书。	此处描述是根据委托方提供的委托书测算,委托书中已说明;
3	P4	本次咨询对象土地范围是否与留用土地报告中港城地块范围一致?本报告中描述地上建筑物为临时建筑物,但留用土地报告中港城地块范围地上建筑物包括永久建筑及临时建筑。	估价对象土地范围是根据委托方提供的委托书中数据核算;港城地块有1608.30平方米永久性建筑物及相关临建,但建筑物均已拆除清理,在估价时点时委托方说明没有永久性建筑物,委托按照空地核算,同时报告里面已经说明不考虑地上建筑物情况;
4	P6	咨询时点与土地报告的估价期日不一致,留用土地报告中引用该报告中的数据并作为权益分配依据,价值时点应保持一致。	对于权益分析报告评估应早于集体资产评估,因此本次权益分析报告跟留用土地报告价值时点可以不一致;
5	全文	需核实附件《合作开发合同书》中乙需支付给甲方的相关利润或补偿是否全部支付	委托方已梳理清楚相关关系,并委托我司来做本次评估。
第二次			
1	P3	本次咨询对象范围112,165.95平方米土地,与附件《合作开发合同书》中合作开发土地面积45万平方米是什么关系?是否属于45万平方米土地中的一部分?是全部属于合作开发土地范围还是部分属于合作开发土地范围?应在报告中进行说明。	属于45万一部分,全部属于开发范围,已说明
2	P3	深圳市丹竹头股份合作公司于2001年12月10日与深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司签订了《合作开发合同书》,与附件中《合作开发合同书》中签约主体不一致,也并未说明深圳市华超投资发展有限公司与深圳市悦罗艺实业发展有限公司的关系	已说明
3	P3	“将该地块转让给了深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司”与《合作开发合同书》中的表述不一致,《合作开发合同书》中为土地合作开发并未提及土地转让	已修改
4	P4、5、16	咨询对象基本状况描述问题同问题1-3	已修改
5	P6	未按估价规范要求出具报告,工作依据写《房地产估价规范》是否合适	已修改
6	P22	假设中提到深圳市丹竹头股份合作公司于2003年3月28日与深圳市恒运泰实业发展有限公司、深圳市华超投资发展有限公司签订了《协议书》,《协议书》中土地面积102611.8平方米与《合作开发合同书》中土地面积45万平方米的关系?该地块是否属于45万平方米土地中的一部分,且《协议书》中土地面积102611.8平方米与本次咨询范围面积112165.95平方米不一致,《协议书》中土地面积是否属于本次咨询对象地块中的一部分,多出部分土地面积的情况?相关附件中未见此协议书	已修改,并增加依据
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有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方二维码查询。
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：戴维量行（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

