

# 可行性研究报告

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拥有的留用土地经济可行性研究报告

委托单位：深圳市丹竹头股份合作公司

受托单位：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

编制时间：二〇二二年八月二日至二〇二三年七月二十一日

报告编号：深一统（研）字[2023]第 DZT-07085 号

# 目 录

一、项目总论	- 1 -
(一) 项目背景	- 1 -
(二) 可行性研究结论	- 5 -
二、项目概况	- 14 -
(一) 项目区位状况描述	- 14 -
(二) 土地规划及现状使用情况	- 16 -
(三) 土地权属状况	- 18 -
三、项目投资环境和市场研究	- 22 -
(一) 宏观背景分析	- 22 -
(二) 房地产市场分析	- 33 -
四、项目 SWOT 分析	- 47 -
(一) 项目 SWOT 分析	- 47 -
(二) 项目 SWOT 分析结论	- 48 -
五、项目定位及物业发展建议	- 50 -
(一) 项目定位	- 50 -
(二) 物业发展建议	- 51 -
六、投资估算与资金筹措	- 72 -
(一) 总投资估算	- 72 -
(二) 资金筹措及使用计划	- 85 -
七、项目经济及社会效益分析	- 91 -
(一) 经济效益分析	- 91 -
(二) 社会效益分析	- 95 -
八、利益分配建议	- 96 -
(一) 利益分配思路	- 96 -
(二) 在土地整备利益统筹设定条件下集体资产价值测算	- 96 -
(三) 股份公司利益分配	- 97 -
(四) 分配建议	- 97 -
九、结论与建议	- 99 -
(一) 项目综合效益分析	- 99 -
(二) 项目风险及防范建议	- 103 -
(三) 可行性研究结论	- 105 -
十、附件	- 107 -



## 一、项目总论

### (一) 项目背景

#### 1、背景情况

##### (1) 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

##### (2) 委托公司

深圳市丹竹头股份合作公司

##### (3) 承担可行性研究工作的单位

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

单位地址：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

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

##### (4) 研究时点

根据本次研究目的并结合委托方需求，本次研究时点为二〇二二年八月二日。

#### 2、项目研究工作依据

##### (1) 深圳市宏观经济发展相关资料

《深圳统计年鉴》

《深圳市国民经济社会发展统计公报》

各级政府职能部门公布的统计资料及市场行情资料

## (2) 相关规划计划

《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》

《深圳市城市总体规划（2010-2020）》

《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》

《粤港澳大湾区发展规划纲要》

## (3) 项目相关资料

委托方提供的其他相关资料

## (4) 可研编制相关标准

《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（国家发展改革委、建设部：发改投资[2006]1325号）

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

《深圳市城市规划标准与准则》（2018年）

《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号—2020年修订稿）

《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令（第292号）

《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）

深圳市建设工程造价管理站公布的有关工程定额和技术经济指标

国家各有关部门和深圳市政府颁布的关于房地产开发管理的政策、法规、规范和规定

## (5) 编制单位市场调查及项目实地调研取得的相关资料

市场调研资料、项目周边交通等资料。

## 3、假设条件

**一般假设：**委托方对其所提供的相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托方提供虚假的情况和资料致使研

究结果失实，委托方应负完全责任。本次评定估算过程中的土地面积是依据委托方所提供的相关资料，估价人员未进行实地丈量，其真实性、准确性均由委托方负责。

**未定事项假设：**截至本次研究时点，本项目列入土地整备利益统筹项目并按照相关政策取得相应的留用土地及规划指标，本次研究设定项目开发利用情况具体如下：

根据委托方提供的相关资料，其中：

(1) 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。

(2) 本项目统筹范围用地面积约 457,613.43 平方米。项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司（以下简称“股份公司”）拥有的三个地块，即 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块，项目按政策应留用土地面积为 62,870.54 平方米，实际留用土地面积为 54,815.60 平方米。

(3) 项目现状物业：项目范围内现状物业为住宅、商业、厂房等等，根据委托方提供的相关资料：①本项目 1 号地块范围内现状永久性建筑面积为 14,121.86 平方米、临时建筑物面积为 2,233.55 平方米，现状建筑物主要为商业物业；②本项目 2 号地块范围内现状永久性建筑面积为 1,608.30 平方米、临时建筑物面积为 20,873.26 平方米，现状建筑物主要为商业、厂房等，建筑物均为其他权利人所有；③本项目丹竹头地块范围内现状建筑面积为 38,599.10 平方米（其中永久性建筑物面积为 16,213.03 平方米、临时建筑物面积为 22,386.07 平方米），均为股份公司外租土地上其他权利人所建，永久性建筑物用途多为住宅及商业物业。

(4) 拟改造方向：拟改造方向为住宅、商业、办公及酒店等，土地规划用地为居住用地、商业用地。

(5) 设定规划条件：根据委托方提供的相关资料，本项目整体按政策应

留用土地面积为 62,870.54 平方米、按实际留用土地面积为 54,815.60 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 377,960 平方米，其中：住宅 227,349 平方米、住宅底商 7,000 平方米、集中商业 23,800 平方米、办公 50,780 平方米、酒店 31,141 平方米、人才住房和公共租赁住房 22,880 平方米，公共配套建筑面积 15,010 平方米（其中幼儿园 5,200 平方米）、不计容建筑面积（地下室）125,368 平方米，最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、民防设施、公众通道，不计容积率。

(6) 总体布局及相关建设要求符合深圳市城市更新相关政策及《深圳市城市规划标准与准则》的要求。

其它假设：本次研究依据本项目作为一个整体项目开发而出具的，若其分离成独立项目开发或处置，其评估价值应作相应调整或重估。假设该土地未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

根据项目相关规划指标，本次测算设定项目开发周期为 5 年，开发建设期为 4 年，建成后住宅及住宅底商、办公物业为毛坯交付；集中商业及酒店物业为精装交付，并设定在第五年一季度开始对外销售。

#### 4、项目建设规模和内容

本项目位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，根据委托方资料，本项目统筹范围用地面积约 457,613.43 平方米。项目按政策应留用土地面积为 62,870.54 平方米、按实际留用土地面积为 54,815.60 平方米。根据委托方资料，结合土地整备利益统筹相关政策及《深圳市城市规划标准与准则》，拟定留用土地规划指标如下：

项目规划指标（整体）

项目范围面积	457,613.43	m <sup>2</sup>
政策应留用土地面积	62,870.54	m <sup>2</sup>
实际留用土地面积	54,815.60	m <sup>2</sup>
容积率	6.90	
计容积率建筑面积	377,960	m <sup>2</sup>

其中	住宅	227,349	m <sup>2</sup>
	住宅底商	7,000	m <sup>2</sup>
	集中商业	23,800	m <sup>2</sup>
	办公	50,780	m <sup>2</sup>
	酒店	31,141	m <sup>2</sup>
	人才住房和公共租赁住房	22,880	m <sup>2</sup>
公共配套建筑面积		15,010	m <sup>2</sup>
其中	幼儿园	5,200	m <sup>2</sup>
不计容积率建筑面积（地下室）		125,368	m <sup>2</sup>

备注：项目最终规划指标以政府相关部门批复为准。

## （二）可行性研究结论

### 1、项目实施必要性

土地整备利益统筹，可加快推进土地整备工作，保障城市基础设施、公共服务设施和重大产业项目土地供应，加强规划实施，推动土地集约节约利用，促进城市发展和社区转型。

本开发项目有利于城市发展，使本项目所在区域与现代都市生活相接轨，对提升本片区的物业档次，促进经济发展，改善城市环境，使之与城市空间和外部环境相协调，提升产业升级等起着非常重要的作用。

#### （1）解决历史遗留问题，盘活存量用地

土地整备利益统筹对推动城市发展和土地的集约利用发挥了重要作用，本项目致力筑建一个配套完善、功能齐全、环境优越的居住及商业类的综合性项目。能有效解决历史遗留问题，科学管理、盘活存量土地，充分利用，合理规划，以期完善片区的综合功能。

#### （2）公共服务配套设施缺乏，不利于实现公共利益

本项目周边现状工业区较多，居民对公共服务配套、城市空间品质的需求日益旺盛，公共空间、慢行系统等的建设亟待完善。因此，本项目有必要通过土地整备利益统筹，整合土地资源，打通绿廊、链接生态资源，建立健全公共

服务及绿地景观体系，满足居民基本生活需求，同时优化交通枢纽布局，增强交通接驳能力，实现公共利益最大化。

### （3）现状建设陈旧，城市品质有待进一步提高

目前本项目所在区域以旧工业区为主，建筑年代久远、外观陈旧、相关设备老化、整体质量较差，总体环境无法满足新时期发展的需要，与城市功能和定位相背离。因此，有必要通过土地整备利益统筹提高现状城市建设质量、完善设施配套、优化空间环境、提高城市品质，促进本区域的更好发展。

### （4）社区居民改造意愿强烈，对实现社区转型的政策需求大

经调研，社区居民对现状城市品质、形象与环境具有较为强烈的改造诉求，希望有相关政策支持，提升城市形象，改善城市环境，完善配套设施，在实现宜居宜业的同时，增加经济收入。有必要通过土地整备利益统筹政策实现社区软环境和硬环境双提升，促进片区实现联通、均衡、立体、融合发展。

综上所述，基于提高土地利用效率、拓展城市发展空间、完善公共配套设施、提高城市建设品质以及满足居民改造诉求等方面的需要，有必要开展土地整备利益统筹。

## 2、项目规划条件

土地现状为：地上建筑物主要为住宅、商业、厂房等等，建筑物质量保养较差。本项目用地协议的方式出让给土地整备利益统筹项目实施主体。

项目规划情况设定如下：根据委托方提供的相关资料，本项目整体按政策应留用土地面积为 62,870.54 平方米、按实际留用土地面积为 54,815.60 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 377,960 平方米，其中：住宅 227,349 平方米、住宅底商 7,000 平方米、集中商业 23,800 平方米、办公 50,780 平方米、酒店 31,141 平方米、人才住房和公共租赁住房 22,880 平方米，公共配套建筑面积 15,010 平方米（其中幼儿园 5,200 平方米）、不计容建筑面积（地下室）125,368 平方米，最终以相关部门批复为准。



地下车库、设备用房、民防设施、公众通道，不计容积率。

### 3、投资建设方案

本项目建设资金源于自有资金、银行贷款及销售回款，且本项目在投资使用计划的编制时，针对项目中各项投资款项的付款特点，开发建设进度计划和资金来源渠道等方面进行了综合考虑，合理安排。

根据项目建设规模，结合项目开发进度要求，从成本控制、风险管理等方面考虑，并结合建设单位自身建设及管理经验，建议委托有开发、管理实力的企业开发建设，即采用工程总承包发包模式对项目进行开发建设，从而达到转移风险、控制成本，最终实现项目预期效益。

### 4、运营模式

建议设立项目公司进行项目全程管理：

(1) 有利于规避经营风险。项目公司为独立法人主体，经营相关的财务、法律风险都将控制在项目公司范围内，不会对公司产生影响。

(2) 有利于规避资质风险。房地产开发企业实行企业资质等级管理，且实行年检制度，对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业，由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。因此，如直接以公司名义开发经营项目，一旦其中一个项目开发经营出现问题，会直接对公司的资质等级造成影响。

(3) 便于吸收投资者或转让用地权益。如有新的投资者加入项目，不必重新划分项目资产，只要通过对项目公司实施增资扩股或转让原有项目公司股权即可实现。同样，要转让用地或项目时，只要转让项目公司股权即可，规避了用地的招拍挂程序。

(4) 便于经营分析和评价。通过设立项目公司，便于对项目在报建、施工及项目后评价等环节进行单独的经营分析，并对项目开发经验及时进行总结，有助于提高此类项目开发建设的效率。

(5) 符合房地产行业惯例。房地产行业常规做法是在取得土地后将土地注

入新设立的项目公司或将同一区域的多块土地注入至一个区域分公司，通常不会将项目直接注入总公司。

#### 建议资金来源说明：

建议在项目公司成立后直接将项目启动资金一次性注入项目公司，其他资金通过多种融资渠道按照工程进度分期注入。项目地价款及前期费用为项目公司自有资金，工程施工费用大部分来源于银行贷款，项目具备销售条件后，销售回款可以支付后期的工程费用。

#### ①资金来源分析：

资金主要来源于自有资金、银行贷款以及销售回款。自有资金一般约占总投资的30%左右。

#### ②资金运用分析：

资金主要运用于项目投资建设，支付项目销售税费及附加及所得税。

### 5、经济效益

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%。

### 6、社会评价

坚持绿色建筑为主，集约节约用地原则。结合生态环境建造宜居、适合城市韵味、促进城市发展居住+配套商业、商业、办公及酒店综合建筑群；引进现代先进节能建筑技术，信息化物业管理技术，提高基础安全保障度。

发挥用地空间优势，改善现状规划。本项目的实施可以有效落实市政道路的建设，改善社区范围道路交通情况；增加公共空间供给，优化区域环境景观，提升区域活力；优化建筑质量及外观，完善建筑内部设施配套。

本项目的开发建设将提供相关工作岗位。将给建筑业、建材业、保险业、广告也创造一定的就业机会，建成后也将为保安、物业管理、商业等提供新的

就业机会。

建设用地逐渐稀缺，土地开发利用增值收益潜力巨大。本项目位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，临近城市主干道，区位及交通优势明显，项目改造后能使其与周边地段城市功能紧密结合，改善城市环境，使之与城市空间和外部环境相协调，发展潜力极大。通过更新整备，在统筹规划、同步推进、综合管理的模式下，将有效盘活低效用地，收储集中成片的用地。

## 7、项目风险及防范建议

### (1) 项目风险

#### ①政策调整

《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》出台后，对国土空间规划提出了新的要求，将传统城市规划、土地利用规划及各类相关专项规划等统筹形成全域“一张图”，明确各地不再新编和报批土地利用总体规划、城市（镇）总体规划。这一要求可能会改变现有城市总体规划、土地利用总体规划对本项目地块的原有要求和功能定位，存在一定的政策风险。

#### ②规划稳定性

本项目已获得实施方案及土地整备规划研究方案审批，暂未获得留用土地批复，因此项目规划指标尚未最终确定。

#### ③市场风险

随着深圳市旧住宅区、工业区改造项目逐渐增多，物业供应量增大，去化难度加大。由于该项目从项目立项至竣工可供销售大约需几年的时间，在这期间房地产市场存在较大的不确定性，未来市场难以准确预测。

#### ④经营风险

基于土地整备利益统筹项目在具体实施过程中会受到项目管理决策、效率、方法的影响，如果管理决策错误、管理效率较低，会造成开发进度较慢，重复

规划建设等风险。对于周期较长的项目来说，如果通货膨胀较高，包括劳动力、建筑成本、管理成本等会大幅度上升，项目需要更多的资金投入，从而增加项目财务成本风险。以上情况也将可能造成项目经营期出现经营成本过高、需要大量的资金投入、经营困难不能及时解决等问题，也会对投资收益带来较大风险。

#### ⑤金融风险

土地整备利益统筹留用土地合作开发项目前期会有部分投资，并且后续给予留用土地进行开发，拆迁还原的过程中往往会涉及巨额的拆除费用，以及当前并不十分景气的房地产市场和紧缩的银行贷款政策，这些都会对土地整备利益统筹留用土地合作开发项目吸引社会资金进入房地产项目带来困难，也给该项目带来一定的融资风险。土地整备利益统筹留用土地合作开发项目规模较大，房地产开发商需要通过银行借贷或者社会融资的方式来获取开发资金，因此较高的利率水平不仅会增加项目的开发成本，而且会抑制人们的房地产消费需求，从而对项目开发造成一定的风险。

#### ⑥合作风险

本土地整备利益统筹项目将由土地权利人通过与开发企业合作方式进行开发，对于合作方式及相关权利义务及后期开发主导的事宜存在一定合作风险。

### (2) 风险防范建议

①申报单位需要持续学习、把握深圳市关于土地整备利益统筹项目的法律法规，紧跟政府的政策要求，向政府相关部门进一步核实本项目的合法性和合理性，并按照深圳各级政府关于土地整备利益统筹项目的各项要求将项目逐步推进，确保项目能够顺利开展。

②申报单位应在本项目周边现有交通环境及公共服务设施配套环境进行分析的基础上，结合本项目的规划建设，合理对新增交通量及新增公共服务设施配套的需求进行预测分析。



③在项目开发的过程中需要根据项目特点明确其市场定位，准确了解市场需求，确保产品定位符合市场及目标客户需求，打造高性价比产品，根据房地产市场特点和主要消费人群制定合理有效的项目营销方法，注重物业宣传力度，加强产品推广力度，提高市场抗风险能力。

④需要根据项目的规模增强设计技术力量和管理力量，并且优化项目管理流程，确保项目顺利进行。针对土地整备利益统筹项目中需要大量投资资金的问题，一方面可以通过银行融资、信托、股权等方式多方面引入资金，另一方面可以通过鼓励村民和村集体资金入股，并且合理安排拆迁费用的发放，从而确保开发资金能够满足项目开发的需求。

⑤高度重视房地产金融风险，增强防范意识。要密切注意政府关于房地产政策的变动，加强银行业务的关注，要做到积极反应，积极响应，要认真进行开发项目的可行性评估，对市场需求有准确的了解，对于风险较大的开发项目要谨慎进入，仔细评估。

⑥合作双方须在合作协议中明确双方权利义务，严格按照约定的权利义务执行，对于协议未明确且已发生的事项，双方协商通过补充协议的方式进行约定。

⑦注重物业宣传力度，加强产品推广力度。

⑧抓住市场时机，适时并多渠道进行项目的招商运作，确保项目成功招商；

⑨合理调整资金使用方案，保证资金充分到位。

⑩随时关注房地产政策动向，并及时采取必要的防范措施。

⑪与政府相关部门沟通，完善项目周边配套，提高项目整体形象。

## 8、结论

本项目土地由土地整备利益统筹实施主体通过政府出让方式取得，且项目符合土地整备利益统筹相关要求及上层规划，因此可认为项目实施在政府层面

无障碍，但须重点关注留用土地面积及规划指标方面，充分沟通。

本项目投资相关建议：合理规划资金使用方案，确保前期较大的现金投入情况下，项目的成功实施运营；建造低成本优质房源，充分保障房产的成本支出与入住或使用率；建议成立项目公司进行项目全程管理，重点跟进留用土地审批及交易环节。

#### 项目社会效益：

本项目的实施可改善该片区环境及完善相应的公共配套设施，同时改善了该区域的住宅、商业及办公的现状，项目的建设可提升城市整体形象，实现土地资源的节约集约利用，促进经济和社会的可持续发展。具有良好的社会效益。

#### 开发商经济效益如下：

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%。

#### 股份公司经济效益如下：

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：

(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；

(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；

(3) 丹竹头地块涉及股份公司集体资产价值为 1,970,209,503 元；

(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。

综上所述，本项目按照设定规划容积率进行开发的情况下，深圳市丹竹头股份合作公司应获得回迁物业价值及货币补偿总额合计不低于 2,425,410,346 元，若取得回迁物业，应获得不低于 63,546.16 平方米的回迁物业（其中可获得集中商业物业 23,800 平方米、办公物业 8,605.16 平方米、酒店物业 31,141 平方米），同时在当前市场环境下具有较好的经济效益、社会效益、整体风险可控，集体资产可获得一定的保值增值，本项目具备可行性。



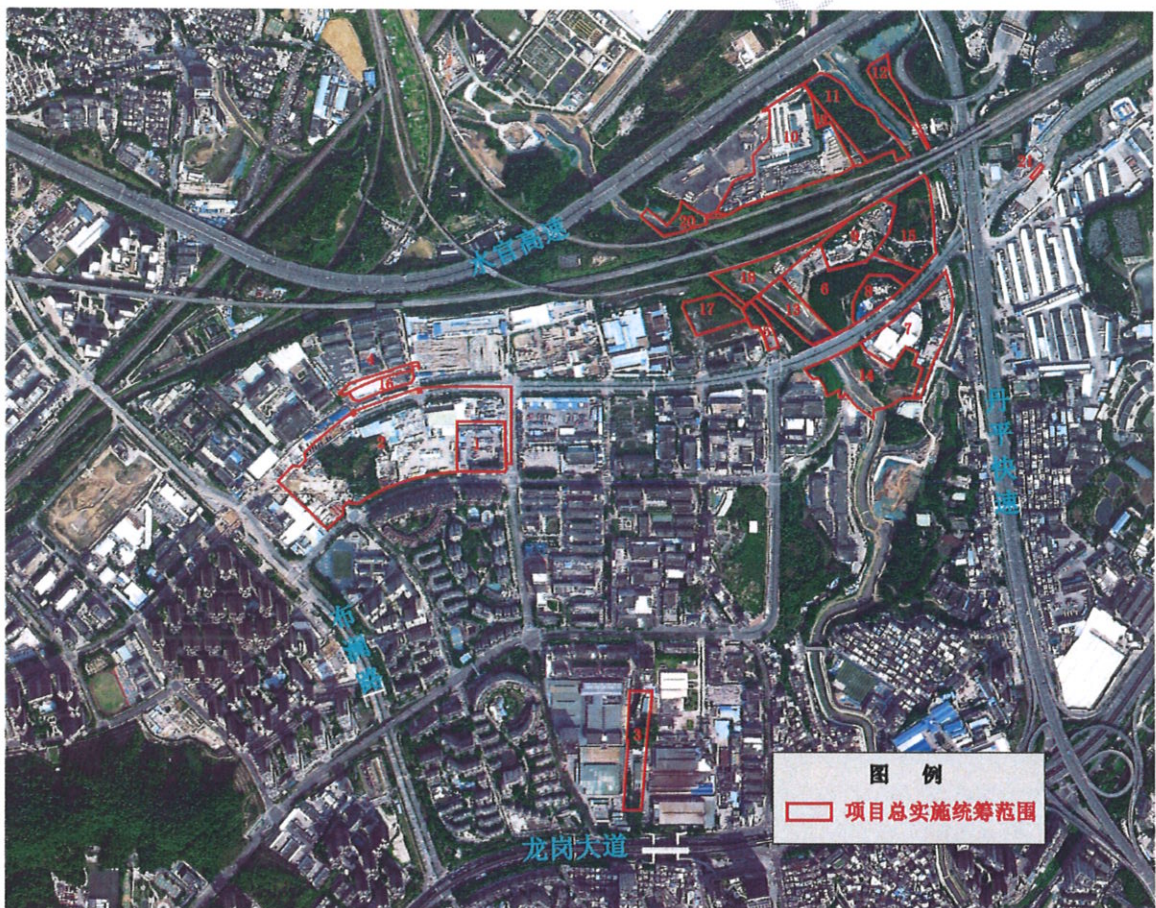
## 二、项目概况

### （一）项目区位状况描述

#### 1、项目位置

本项目位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速。

项目范围图



#### 2、交通条件

车行交通：项目周边有南环路、丹平快速路、富棉路、湾兴路、龙岗大道、布澜路、盛宝路、水官高速等城市主次干道，路网密布，道路通达、对外交通较好。

人行交通：该项目周边公交站点较多，途径此地公交线路较多，M180路、



M194路、M203路、M380路、M588路、M150路、M180路、M311路、M358路等公交线路经过，距离地铁三号线丹竹头站1.1公里，交通便捷程度较好，距离深圳北站高铁站约11.9公里，对外交通联系较便捷。

规划交通：项目处于轨道交通14号附近，1公里范围内有规划“石芽岭”站。

项目所处片区与其他区域连接顺畅，经由多条道路可进入市区，整体交通便捷度较好。

### 3、外部配套设施描述

项目周边公共设施配套正逐步完善，为项目的开发提供了巨大空间。

公园：项目周边有康乐社区公园，自然环境较好；

教育：南湾学校、深圳市康桥外国语学校、南湾实验小学、紫郡幼儿园、阳光理想幼儿园、怡乐花园幼儿园等；

医院：深圳市第三人民医院、深圳百合医院等；

银行：中国农业银行、中国民生银行等；

商业配套：项目周边分布有城中村底商、工业园配套商业及集中商业，其中集中华润万家、天悦时代广场等，区域内商业氛围较好。

### 4、自然条件

地形、地势：本项目地块地势较为平坦，地块内部高差变化不大，地块形状较规则。

气候条件：项目位于深圳市龙岗区属亚热带海洋性气候，夏无酷暑，冬无严寒，冬短夏长，常年日照充足，雨水充沛。

水电气保障：本项目宗地红线外已达“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）。

### 5、周边环境

本项目位于深圳市龙岗区南湾街道，周边生活居住与工业混合区域，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，环境质量较好。

## 6、项目评价

(1) 从地块自身条件看：地块内部较为平坦，未有山坡等地势，开发条件较好。

(2) 从交通条件看：项目通达性好，距石芽岭地铁站无缝对接，项目自身地理位置优越，在规划、建筑、配套等方面均能创造出项目的产品优势，建筑规划设计有较大的发挥余地。

(3) 从配套及周边环境情况看：项目区域内配套设施如公园、银行、文化设施及商业配套较完善。

(4) 地块所在区域内居住及商业办公氛围良好、分布集中，因此对本项目的开发有着良好的机遇。

### (二) 土地规划及现状使用情况

#### 1、土地规划

本项目为土地整备利益统筹项目，未来拟建成住宅、商业、办公及酒店等，将升级打造为以中高端住宅、大型集中商业、临街商业街区和超高层写字楼于一体的大型标杆性城市综合体。土地具体规划情况设定如下：

(1) 根据委托方提供的相关资料，本项目统筹范围用地面积约457,613.43平方米，项目整体按政策应留用土地面积为62,870.54平方米、实际留用土地面积为54,815.60平方米。

(2) 土地设定用途为居住用地、商业用地，设定研究对象于估价期日取得国有土地使用权，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定居住用地的法定最高使用年限70年，商业用地的法定最高使用年限40年，因此，设定居住用地的剩余使用年限为70年，商业用地的剩余使用年限为40年。

(3) 土地性质为商品性质，建成后物业可分割转让。

(4) 土地利用设定要求：本项目整体按政策应留用土地面积为 62,870.54 平方米、按实际留用土地面积为 54,815.60 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 377,960 平方米，其中：住宅 227,349 平方米、住宅底商 7,000 平方米、集中商业 23,800 平方米、办公 50,780 平方米、酒店 31,141 平方米、人才住房和公共租赁住房 22,880 平方米，公共配套建筑面积 15,010 平方米（其中幼儿园 5,200 平方米）、不计容建筑面积（地下室）125,368 平方米，最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、民防设施、公众通道，不计容积率。

## 2、土地现状使用情况

本项目整体地上建筑物主要为办公、工业、住宅及商业等，建筑物保养较差，地势平坦，土壤坚实，地基承载力较好。项目范围内建筑大多建设年代较早，且建设标准较低，部分建筑老化严重，片区内部道路通达性一般。统筹范围内整体土地利用效率极低，现有土地及地上建筑物使用现状明显不符合社会经济发展和规划要求，影响城市规划实施。

东临丹平快速路；

南临龙岗大道；

西临布澜路；

北临水官高速。

项目现状及周边照片



(三) 土地权属状况

1、本项目土地状况



本项目位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速。根据委托方提供的资料，项目统筹范围用地面积约 457,613.43 平方米，按政策应留用土地面积为 62,870.54 平方米、按实际留用土地面积为 54,815.60 平方米。

集体留用土地实物状况			
拟统筹范围用地面积	457,613.43 m <sup>2</sup>	实际留用土地面积	54,815.60 m <sup>2</sup>
规划土地用途	居住用地、商业用地	所在区	龙岗区
土地平整程度	未平整	形状	较规则
地形地势	地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
四至	东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速		

## 2、地上建筑物状况

根据委托方提供的相关资料，本项目涉及股份公司用地范围内，地上建筑物类型为工业、住宅、商业等，根据委托方提供的相关资料，具体详细情况如下：

### (1) 1号地块

1号地块范围内现状永久性建筑面积为 14,121.86 平方米、临时建筑物面积为 2,233.55 平方米，现状建筑物的主要为商业物业。

1号地块建筑物情况明细表

序号	权利人	类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	临建投影面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	股份公司及其他权利人	商业	14,121.86	2,233.55	
小计			14,121.86	2,233.55	

### (2) 2号地块

2号地块范围内现状永久性建筑面积为 1,608.30 平方米、临时建筑物面积为 20,873.26 平方米，现状建筑物的主要为商业、厂房等，建筑物均为其他权

利人所有，2号地块为股份公司早期外卖地，根据委托方提供的相关资料，地上清理工作由买地方负责。

### (3) 丹竹头地块

丹竹头地块范围内现状建筑面积为 38,599.10 平方米（其中永久性建筑物面积为 16,213.03 平方米、临时建筑物面积为 22,386.07 平方米），均为股份公司外租土地上其他权利人所建，永久性建筑物用途多为住宅及商业物业，具体如下表：

丹竹头地块现状建筑物情况表

序号	建筑位置	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	3号地块	商业	883.46	合同期自 2021 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止，只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
2		临时建筑物	6,320.15	
3	4、16号地块	临时建筑物	232.09	租地，至 2024 年 10 月 19 日；征地补偿全部归股份公司，地上建筑物除外。已转租二家，1 家已到期；只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
4	雷克萨斯 4S 店地块	商业	9,476.05	租地，至 2024 年 6 月 30 日，只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
5		临时建筑物	714.58	
6		沈苑锋等 4 人买卖土地	5,000.00	2010 年与股份公司签订土地开发补偿合同，无使用年限，同时未经过股东代表大会表决
7	7号地块	临时建筑物	597.65	合同期自 2021 年 4 月 10 日至 2024 年 4 月 9 日止，征地补偿全部归股份公司，地上建筑物除外；已转租三家，两家已到期；只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
8		商业	55.59	租地，合同期限自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止；征地补偿全部归股份公司，地上建筑物除外。已转租二家，1 家已到期；只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
9		临时建筑物	1,402.40	
10	高家 (外卖地)	私宅	452.77	有买地的收据，2010 年买地。
11		临时建筑物	65.33	
12	沈苑锋 (占用)	土地	4,065.42	存在历史租赁协议，存在纠纷，期限至 2030 年。
13		临时建筑物	456.58	

14	绿陵果场	私宅	1,662.40	承包40年，截至2037年12月31日，如征地，征地归股份公司，复垦费用40:60分配，青苗及地上物归乙方。
15		临时建筑物	214.94	
16	凌泽恩地块	商业	2,046.18	只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
17		临时建筑物	1,407.24	
18	泥头车队地块	私宅	919.1	承包40年，截至2039年4月12日，如征地，征地归股份公司，复垦费用40:60分配，青苗及地上物归乙方。
19		临时建筑物	2,314.70	
20	10、19号地块	商业	717.48	租赁，2025年3月31日到期，只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
21		临时建筑物	7,109.38	
22		临时建筑物	1,508.03	合同期限自2021年6月1日至2024年5月31日到期；只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
23	综合车场地块	临时建筑物	43.00	
合计		——	38,599.10	

注：以上面积以最终实际测绘数据为准



### 三、项目投资环境和市场研究

#### (一) 宏观背景分析

##### 1、政策分析

##### (1) 周边城市房产政策



周边城市房产政策图

##### (2) 深圳市房产政策

###### ①商业、办公楼都可改住宅出租

深圳市住建局1月9日发布《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》(征求意见稿)〈以下简称《通知》〉，主要从“商改租”的改建原则、改建条件、改建要求、实施程序、保障措施五个方面进行规范。这意味着未来深圳租赁住房将大幅增加，前期对市场无过多影响，但长期来看，随着供应持续增加，或许能起到稳租金的作用，又能降低深圳商



办和办公用房的空置率。

### ②深圳住建局：加快商品房供应达到这些条件可以申请预售

4月17日深圳住建局发布《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》申请商品房预售的，必须符合土地出让合同和规划许可条件等要求，并保证项目工程质量。今年内，高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高层的商品房项目，可以申请预售。

### ③深圳住建局严查二手房挂牌价虚高

深圳市正在开展房地产市场专项治理行动，包括：捂盘惜售、价外加价、虚假广告、发布虚假房源、恶意哄抬房价、违规挪用各类信贷资金进入房地产市场、捏造和散布不实言论等。一旦发现相关违法违规行为，将及时予以曝光。市、区两级房地产主管部门也将会同市场监管局等相关主管部门，不断加大执法力度，切实维护深圳市房地产市场平稳健康发展。

### ④住建局发出关于严禁借“棚改”概念炒作房价

5月29日，深圳福田住建局发出关于严禁借“棚改”概念炒作房价的通知，要求如遇挂牌价明显高于近期市场成交均价，将“下架”有关房源。

政策点评：始于2019年11月11日的豪宅税标准上调新政，拉开了深圳楼市小阳春的序幕。不巧的是，2020年开年的新冠疫情，对深圳楼市的发展造成了一定的影响，施工项目进度延缓，新房市场供需矛盾加剧。供应不足之下，深圳房价有了上涨的基础，2020年上半年深圳房价开始上扬。深圳市住建局通过加快商品房预售、加大新房商品房供应力度及其他措施，有效遏制房价上涨。

### ⑤2020.7.15政策

2020年7月15日，深圳市住房建设局等八个部门联合印发了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（深建字〔2020〕137号，以下简称《通知》）：

A、入户满3年且社保满3年才有购房资格，非深户要5年社保；

深户居民家庭、成年单身人士（含离异）须在本市落户满3年，且能提供购房之日前在本市连续缴纳36个月及以上个人所得税或社会保险证明，方可购买商品住房。非深户居民家庭、成年单身人士（含离异）继续按照提供购房之日前在本市连续缴纳5年及以上个人所得税或社会保险证明方可购买商品住房的规定执行。

**B、夫妻离婚，购房资格倒追3年计算套数**

夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

**C、首付比例：无房无贷首付30%。无房有贷款记录买普通住宅首付50%，非普通住宅首付60%。家庭有1套购买普通住宅首付70%，非普通住宅80%**

**C-1. 购房人家庭名下在本市无房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，继续执行贷款首付款比例最低30%的政策；**

**C-2. 购房人家庭名下在本市无房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于50%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于60%；**

**C-3. 购房人家庭名下在本市拥有1套住房的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于70%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于80%。**

深圳市限购限贷一览表						
户籍类别	婚姻状况及限购	深圳名下住房	住房贷款记录（全国范围）	首付比例		执行利率
				普通住宅	非普通住宅	
深圳户籍 (户籍满三年以上且连续缴纳三年社保或纳税证明)	单身 (限购1套)	无房	从未有房贷	3成	3成	首套
			有房贷记录而已结清	5成	6成	首套
			有1笔房贷	5成	6成	二套
	已婚 (限购2套)	无房	有2笔及以上房贷	/	/	/
			从未有房贷	3成	3成	首套
			有房贷记录而已结清	5成	6成	首套
非深圳户籍 (满足连续缴纳五年社保或纳税证明)	单身或家庭 (限购1套)	无房	有1笔房贷	5成	6成	二套
			有2笔及以上房贷	/	/	/
			无房贷或有1笔房贷	7成	8成	二套
	提供离婚家庭无房证明 (限购1套)	无房	有2笔及以上房贷	/	/	/
			从未有房贷	3成	3成	首套
			有房贷记录而已结清	5成	6成	首套
三年内离异 (限购1套) (离异三年以上按单身政策走)	单身或家庭 (限购1套)	原家庭有一套住房	本人有1笔贷款未结清	7成	8成	二套
			有2笔及以上贷款未还清	/	/	/
			本人从未利用房贷	7成	8成	首套
	深圳户籍 (户籍满三年以上且连续缴纳三年社保或纳税证明)	原家庭有一套住房 (限购1套)	本人住房贷款已结清	7成	8成	首套
			本人有1笔贷款未结清	7成	8成	二套
			有2笔及以上贷款未还清	/	/	/
非深圳户籍 (满足连续缴纳五年社保或纳税证明)	原家庭有两套住房及以上 (不得购房)	本人从未利用房贷	/	/	/	
		本人住房贷款已结清	/	/	/	
		本人有1笔贷款未结清	/	/	/	
			有2笔及以上贷款未还清	/	/	/

D、转让增值税从2年免变5年才免，而且必须是普宅

更新存量住房（即二手住房）交易计税参考价格，使计税参考价格更接近市场价格；同时，将个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。

个人将购买不足5年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买5年以上（含5年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买5年以上（含5年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

E、普通住房应同时满足：容积率在1.0（含）以上；套内面积120（含本数）平以下或者建筑面积144（含本数）平以下；实际成交价低于750（含本数）万

享受优惠政策的普通住房应当同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上；单套住房套内建筑面积120（含本数）平方米以下或者单套住房建筑面积144（含本数）平方米以下；实际成交总价低于750（含本数）万元。

F、新房抽签要优先无房、个税或者社保年限长的。

对社会关注度较高、预计购房人数较多的热点楼盘，房地产开发企业应当按照优先满足无房居民家庭购房需求的原则，并根据在本市缴纳个人所得税或社会保险时间长短等因素制定楼盘销售方案，严控认购人数，合理确定房源和认购人数比例。

#### ⑥住宅指导价政策

2021年2月8日，深圳市住房和建设局为贯彻党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（深建字〔2020〕137号）有关规定，促进二手住房市场信息透明，理性交易，经深圳市政府同意，深圳市建立二手住房成交价格发布机制。

深圳市房地产和城市建设发展研究中心在调查分析基础上，以二手住房网

签价格为基础，参考周边一手住房价格，综合形成全市住宅小区二手住房成交参考价格，并按照市域全覆盖、区域网格化原则，以住宅小区为区域网格单元，发布全市 3,595 个住宅小区二手住房成交参考价格。发布二手住房成交参考价格有利于加大二手住房交易信息公开力度，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。

## 2、宏观社会经济分析

### (1) 深圳市城市总体规划

2021 年 6 月 8 日，深圳市人民政府发布了《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》。深圳市目标到 2035 年，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例，率先实现社会主义现代化。

纲要中提到，要不断增强深圳在粤港澳大湾区中的核心引擎功能，携手共建国际一流湾区和世界级城市群，高品质推进前海深港现代服务业合作区开发建设，高水平规划建设深港口岸经济带。增强“一核一带一区”主引擎作用，强化广深“双城联动、比翼双飞”，促进珠江口东西两岸融合互动。

全面优化城市开发格局。深入实施“东进、西协、南联、北拓、中优”发展战略，完善“多中心、网络化、组团式、生态型”空间结构，构建“一核多心网络化”的城市空间体系。做大做强做强都市核心区，聚焦金融、科创、时尚等核心功能建设福田中央活力商务区，打造具有创新资源集聚辐射枢纽功能的南山中央智力区，建设罗湖旧城改造可持续发展示范区，打造龙华新兴产业高地和时尚产业新城。提升东部发展能级，打造产城融合的龙岗—坪山城市东部中心，加快建设龙岗全球电子信息产业高地、坪山未来产业试验区，打造盐田国际航运枢纽和离岸贸易中心、大鹏世界级滨海生态旅游度假区。优化西部向湾格局，高标准建设宝安中心区和海洋新城。拓展北部发展腹地，建设世界

一流的光明科学城和深圳城市北部中心。高水平建设深汕特别合作区，优化完善管理体制机制，加快深汕第二高速、深汕高铁等重大基础设施建设，实施好乡村振兴战略，打造深圳产业体系拓展、城市功能延伸的新兴城区和现代化国际性滨海智慧新城。

另外，还要高标准开展城市规划建设。制定和实施国土空间总体规划，以容量管控和建筑规模约束引导城市减量化内涵式发展，持续优布局、强功能、拓空间、提品质。提升城市设计与建筑设计水平，加强城市天际线、第五立面、城市色彩等规划管控。营造小尺度、人性化、富有人情味的城市空间肌理，塑造丰富多变的街道景观。完善建设工程招投标制度和工程建设标准体系，实施“绿色建造”行动，推广装配式建筑和绿色建筑。

开展新型城市基础设施建设试点，创新“新城建”建设模式，推进城市信息模型平台建设，推动智能建造与建筑工业化协同发展。强化政府投资项目全生命周期管理，实行差异化投资标准，推进项目建设和运营一体化衔接，打造公共建筑“百年工程”。鼓励开展城中村和旧工业区有机更新，有序推进拆除重建类城市更新，加快老旧小区改造，深入开展土地整备利益统筹。

构建完善“4+2+2+2”住房供应和保障体系，加强保障性租赁住房建设，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。推动土地供应向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。健全公共住房分配管理、封闭流转和各类公共住房定价机制，完善公共住房租后监管制度。

## （2）深圳市经济运行情况分析

2022年上半年，深圳认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府各项决策部署，高效统筹疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，全市经济呈现稳步回升、稳中向好态势。根据广东省地区生产总值统一核算结果，

2022年上半年全市地区生产总值为15016.91亿元，同比增长3.0%。其中，第一产业增加值为12.49亿元，同比下降2.4%；第二产业增加值为5366.97亿元，同比增长4.3%；第三产业增加值为9637.45亿元，同比增长2.3%。

#### ①工业生产恢复较快

2022年上半年，全市规模以上工业增加值同比增长5.9%，比一季度提升3.6个百分点。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业增加值分别增长12.9%、6.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降3.0%。主要行业大类中，规模以上汽车制造业增加值增长91.1%，石油和天然气开采业增长12.5%，专用设备制造业增长10.6%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长3.7%。主要高技术产品产量持续快速增长态势，其中，新能源汽车、充电桩、5G智能手机、民用无人机产量分别增长174.0%、164.0%、67.0%、28.8%。

#### ②固定资产投资快速增长

2022年上半年，全市固定资产投资同比增长14.7%，比一季度提升9.8个百分点。工业投资增势强劲，增长50.8%，其中，制造业投资增长45.9%；房地产开发投资增长10.5%。分产业看，第二产业投资增长50.8%，第三产业投资增长9.7%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长51.9%，其中，电子及通信设备制造投资增长70.0%；信息传输、软件和信息技术服务业投资增长54.5%。社会领域投资快速增长，其中，卫生和社会工作投资增长145.8%，文化、体育和娱乐业投资增长70.5%。

#### ③消费市场逐步恢复

2022年6月份，市场销售快速回暖，社会消费品零售总额同比增长13.0%，当月增速创今年新高；限额以上单位商品零售额增长26.4%，比5月份提升23.6个百分点，其中，汽车类增长36.2%，比5月份提升32.3个百分点。

2022年上半年，全市社会消费品零售总额4483.00亿元，与上年同期持平。分消费类型看，商品零售增长1.4%，餐饮收入下降11.4%，降幅比一季度收窄



5.9 个百分点。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长 16.7%、16.2%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位通讯器材类、金银珠宝类零售额分别增长 39.2%、21.6%。网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 18.9%。

#### ④贸易结构不断优化

2022 年上半年，全市进出口总额 16152.6 亿元，同比增长 1.4%，比一季度提升 4.2 个百分点。其中，出口 9142.5 亿元，增长 7.1%；进口 7010.1 亿元，下降 5.2%。其中，一般贸易进出口增长 2.2%，占进出口总额的 51.0%，比重较上年同期提高 0.4 个百分点。

#### ⑤金融机构存贷款余额持续增长

2022 年 6 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 119663.05 亿元，同比增长 10.9%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 82155.84 亿元，同比增长 11.6%。

#### ⑥居民消费价格温和上涨

2022 年上半年，全市居民消费价格比上年同期上涨 2.3%。其中，食品烟酒价格上涨 2.4%，衣着价格上涨 0.8%，居住价格上涨 0.6%，生活用品及服务价格上涨 1.5%，教育文化娱乐价格上涨 3.6%，医疗保健价格上涨 0.1%，其他用品及服务价格上涨 1.7%。

总的来看，上半年深圳积极应对严峻复杂的外部形势及多点散发的局部疫情等不利因素，扎实推动经济稳增长各项措施取得成效，主要经济指标在二季度企稳回升。下一步，全市上下将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整、准确、全面贯彻新发展理念，按照党中央关于疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的明确要求，高效统筹疫情防控和经济社会发展，不断巩固经济稳定恢复的基础，确保经济运行在合理区间。



### (3) 龙岗区经济分析

#### ①龙岗区宏观社会经济分析

根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2022年上半年，我区地区生产总值为2197.31亿元，同比增长1.2%。其中，第一产业增加值为0.91亿元，同比增长32.3%；第二产业增加值为1451.11亿元，同比增长2.4%；第三产业增加值为745.29亿元，同比下降1.2%。

2022年上半年，全区规模以上工业企业增加值同比增长2.4%，增速比1-5月提高1.9个百分点（见下图）。全区规上工业32个大类行业中，有14个行业增加值实现正增长。前十大行业中，支柱行业计算机、通信和其他电子设备制造业增长2.9%，专用设备制造业增长18.1%，有色金属冶炼和压延加工业增长50.0%。2022年上半年，全区固定资产投资总额增长27.8%，比1-5月提高4.5个百分点。分产业看，第二产业投资增长124.4%，第三产业投资增长18.4%。分行业看，工业投资增长124.4%，卫生和社会工作行业投资增长88.9%，房地产业投资增长57.7%。2022年上半年，全区实现社会消费品零售总额641.37亿元，增长1.7%，比1-5月提高2.2个百分点。限额以上单位前十大类主要商品有六类实现正增长，其中，粮油、食品类增长84.7%，通讯器材类增长101.7%，日用品类增长20.9%。1-5月，全区规上服务业企业实现营业收入425.85亿元（错月指标），同比增长6.7%。十大行业有六个实现正增长，其中，信息传输、软件和信息技术服务业增长15.9%，租赁和商务服务业增长7.4%，卫生和社会工作增长27.1%

#### ②龙岗区产业发展

经济运行总体稳健。在全球疫情持续蔓延、龙头企业被极限打压的不利影响下，实施区领导定期调度、挂点服务企业、重点项目三级协调机制，推动经济稳增长、提质量。实现地区生产总值4496.45亿元、全市第三，下降7.6%；规上工业企业增加值2198.28亿元、全市第一，下降19%；社会消费品零售总





额 1360.75 亿元，增长 7.1%；一般公共预算收入 292.22 亿元，增长 8.1%。“IT+BT+低碳”产业基础更加坚实。龙岗世界级电子信息产业集群承载区初具规模，奇安信、东华软件等 23 个龙头企业产业链重大项目落地，中软国际、润世华、领益科技、深南电路、傲基科技等产业项目完成土地出让。宝龙生物药创新发展先导区加速建设，园区专业化开发运营主体组建完成，精锋医疗等项目落户。坪地新能源产业园规划建设加快推进，国家电投、氢蓝时代等 9 家企业签约。产业新增长点加快培育。高标准打造龙岗东、中、西三大先进制造业园区，围绕市“20+8”产业发展布局，积极承接 11 个战略性新兴产业、2 个未来产业集群项目。高水平规划建设深圳建筑产业生态智谷，引进建筑领域央企 13 家、累计 18 家。参加深圳全球招商大会，全年签约洽谈项目 31 个，涉及总投资超 765 亿元。质量效益显著提升。完成工业投资 209.76 亿元、增长 26.8%，超额完成市里下达的目标任务；新增规上工业企业 337 家、总量 2290 家。新认定国家级专精特新“小巨人”企业 21 家、省级专精特新企业 85 家。上市企业由 22 家增至 29 家。万元 GDP 能耗下降 3.65%，获评省级节水型社会达标区。创新能力持续增强。大运深港国际科教城纳入综合性国家科学中心建设总体布局。国家第三代半导体技术创新中心获批建设。新增创新平台 22 家，其中市级以上 13 家。新增国高企业 308 家、总量 2810 家。全职院士由 5 人增至 8 人。引进培育省、市创新创业团队 2 个。新认定“深龙英才”322 人。全社会研发投入占 GDP 比重 11.2%，PCT 国际专利申请量 7504 件，均全市第一。

重点区域开发稳步推进。在全市率先实行全域总设计师制度。大运深港国际科教城战略规划编制取得阶段性成果，院士科研中心投入使用。完成龙岗世界级电子信息产业集群承载区战略发展规划编制，龙岗国际艺术中心动工建设，深圳科技博览中心完成立项申报。深圳国际低碳城文化会议中心主体开工，全市首个近零能耗建筑“未来大厦”建成并试运营，成功举办 2021 碳达峰碳中和论坛暨第九届深圳国际低碳城论坛。交通基础设施建设全面提速。轨道 14 号线、

16号线全线贯通，3号线东延、16号线南延等顺利推进，大运综合枢纽主体封顶。深惠、深大、龙大城际启动建设。实施路网建设攻坚3年行动，全力攻坚214个道路建设项目。外环高速二期通车，机荷高速改扩建项目开工。打通德政路、环城西路等断头路15条。优化新增27条公交线路，开通全市首条氢能公交示范线。建成103公里非机动车道。市政公共配套短板加快补齐。沙湾二水厂二期、龙岗中心城水厂扩建等工程开工；完成180个居民小区优质饮用水入户、200个居民小区二次供水设施提标改造，惠及居民超13万户。新建市政中压燃气管道17.7公里，完成211个城中村、22.4万户管道天然气入户改造。投产1座110KV变电站。新增海绵城市面积18.5平方公里。空间保障能力不断增强。推出10个平方公里级利益统筹和重点更新单元项目。开展横岗南、坪地北等18个片区大面积产业空间整备，整备连片产业用地1.5平方公里。新增供应土地202.63公顷。治理违建1203.3万平方米，清查整治违法用地7396亩，整治面积全市第一。加快推动宝龙先进制造业园区优质产业空间试点项目，打造开间、层高、荷载等指标符合现代产业需求的产业用房。

### ③龙岗区总体发展目标

2021年初，在龙岗区六届五次党代会上，龙岗区正式提出“一芯两核多支点”重大战略，在全区划定13个重点发展区域，以大运深港国际科教城为“智芯”，以低碳智造核（国际低碳城、宝龙科技城、东部高铁新城）和信息数字核（龙岗世界级电子信息产业集群承载区）为“东西双核”，联动阿波罗未来产业城、布吉新城、清林绿谷、龙园客韵文创小镇、横岗光学智谷和云创小镇等多个发展支点，铺开一张崭新的区域经济地图。

龙岗区六届五次党代会提出，龙岗区的发展定位是创新龙岗、东部中心、产业高地、幸福家园，战略路径是大力实施“一芯两核多支点”发展战略。2021年龙岗区的经济增长预期目标为3%，实际执行时努力争取更好结果。龙岗区提出了“十四五”规划和二〇三五年远景目标。初步确定，到2025年，经济总量

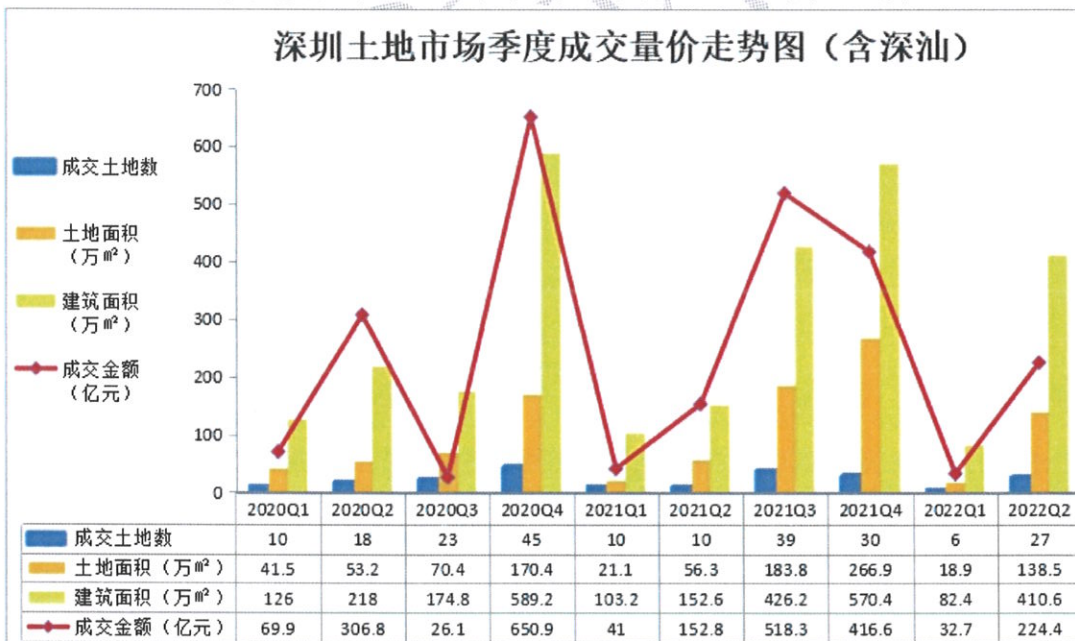
超过 6800 亿元，成为全球高新技术产业高地。全面建成小康社会成果持续巩固，城区综合实力持续增强；制造业竞争力稳步提升，实体经济支撑作用更加稳固，东部中心城市综合承载力和辐射带动力持续提升。到 2035 年，经济总量在 2020 年基础上翻一番，建成具有全球影响力的创新强区和社会主义现代化强区，成为我国建设社会主义现代化强国的城区范例。

## （二）房地产市场分析

### 第一部分 土地市场

#### A、土地成交

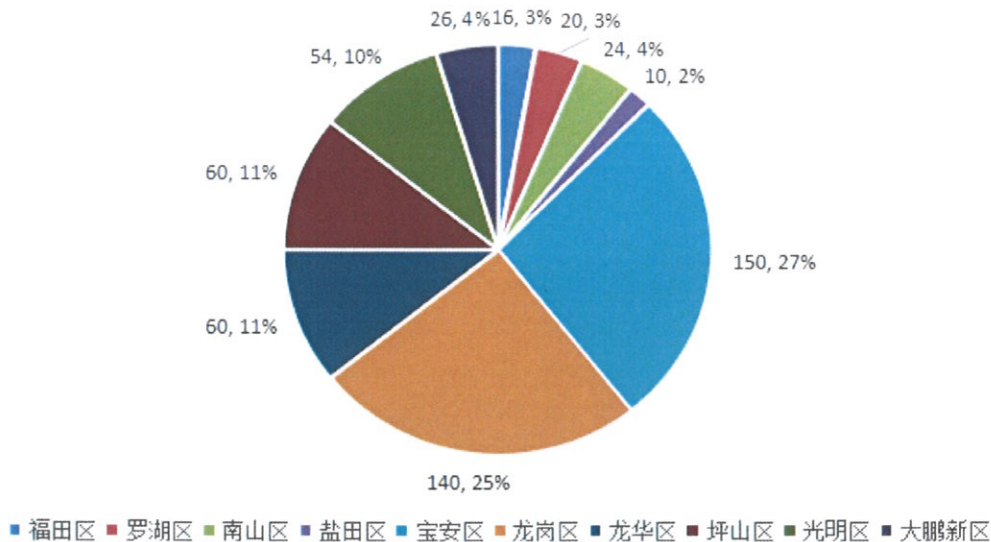
二季度发力，宗地成交数量同比上涨 65%。2022 年上半年全市共有 33 个宗地成交，环比下跌 52.2%，同比上升 65.0%；成交土地面积 157.4 万平方米，环比下跌 65.1%，同比上升 103.4%；成交建筑面积 493 万平方米，环比下跌 50.5%，同比上升 92.7%；成交金额 257.1 亿，环比下跌 72.5%，同比上升 32.7%。



#### B、城市更新

宝安、龙岗为城市更新主力军。2021 年全市计划新增拆除重建类城市更新单元面积 560 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 150 公顷和 140 公顷，占比全市 52%，为全市城市更新主力军。

各区2021年拆除重建类城市更新单元计划规模（公顷）



### C、小结

2022年上半年全市共有33个宗地成交，环比下跌52.2%，同比上升65.0%；成交土地面积157.4万平方米，环比下跌65.1%，同比上升103.4%；成交建筑面积493万平方米，环比下跌50.5%，同比上升92.7%；成交金额257.1亿，环比下跌72.5%，同比上升32.7%。虽然环比有所下跌，但同比涨幅可观，总体延续2021年下半年的火热态势。

相比2019年深圳全年挂牌成交12宗居住用地，就已经被认为是当时的宅地出让大年的时代。2022年上半年全市供应居住用地共8宗，占比约24%，继续延续了继2020年开始深圳市居住用地供给力度增大的态势，2022年下半年宅地供应情况值得期待。

## 第二部分 住宅市场

### A、新房预售

全市住宅预售面积同比上涨24.4%。2022年上半年全市37个项目取得住宅预售许可证，预售住宅套数17,353套，环比下跌63.4%，同比上升24.6%；预售住宅面积1,702,800.67平方米，环比下跌64.2%，同比上升22.1%。

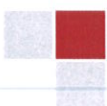
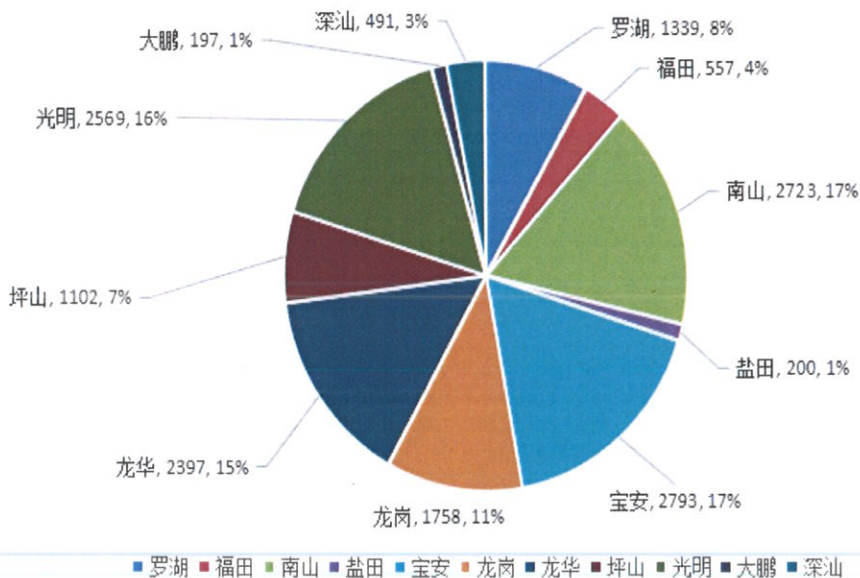
区域	预售面积	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	18516.72	-94.3%	-88.4%	192	-93.1%	-86.7%
福田	147793.9	87.6%	/	730	3.1%	/
南山	123937.07	-68.6%	-64.4%	1214	-61.2%	-57.6%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	342993.32	-50.9%	70.6%	3643	-44.8%	72.4%
龙岗	281151.34	-42.4%	-15.7%	3055	-39.9%	-20.6%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	524297.61	-27.3%	295.0%	5862	-22.2%	282.4%
光明	147616.58	-83.9%	293.5%	1467	-84.9%	291.2%
坪山	80708.27	-79.0%	-38.9%	874	-78.8%	-32.6%
<b>全市</b>	<b>1702800.67</b>	<b>-64.2%</b>	<b>22.1%</b>	<b>17353</b>	<b>-63.4%</b>	<b>24.6%</b>

### B、新房住宅成交

一手住宅市场热度下降，成交套数环比下跌 38.6%。2022 年上半年全市一手商品住宅成交 16,126 套，环比下跌 38.6%，同比下跌 38.3%；成交面积 1,708,315.42 平方米，环比下跌 36.0%，同比下跌 33.1%；成交均价 71,927 元/平方米，环比上升 8.6%，同比上升 24.9%。

从区域来看，深圳一手住宅成交主要集中在南山、宝安、龙岗、龙华、光明，5 个区域成交套数合计占全市 76%。

深圳市2022年上半年一手住宅成交情况（单位：套）



从成交结构上看，2022 年上半年置换改善型购房者的占比继续增大，90 平方米以下一手住房成交占比从 2021 年的 38% 下跌至 26% 的水平，90-144 平方米一手住房成交占比则从 2021 年的 59% 上涨至 68%。

从去化周期上看，2021 年下半年深圳市一手住宅去化周期触底反弹，至 2022 年 6 月末一手住宅去化周期已回升至 8.1 个月的水平，说明在供求趋势不变的情况下，大概 8 个月左右深圳的一手住宅就会卖光，短期内供不应求趋势有逐渐缓和的迹象。

### C、二手住宅成交

低迷延续，二手住宅成交套数环比下跌 18.7%。2022 年上半年深圳二手住宅成交 9,965 套，环比下跌 18.7%，同比下跌 65.0%；成交面积 944,325.9 平方米，环比下跌 18.6%，同比下跌 61.7%。2021 年 2 月深圳市二手住宅成交参考价出台后，深圳市二手住宅成交量逐月连续下降，2021 年下半年二手住宅成交套数连创新低。2022 年依旧延续 2021 年下半年的低迷趋势，二手住宅成交量处于低谷。

深圳市2022年上半年各区二手住宅成交量

区域	套数	环比	同比	面积	环比	同比
罗湖	1485	-32.3%	-71.2%	120842.7	-28.3%	-66.8%
福田	1946	-16.5%	-59.1%	184303.69	-19.0%	-54.0%
南山	1644	-3.0%	-61.4%	165727.15	-6.8%	-59.3%
盐田	268	-45.4%	-63.3%	22831.46	-42.3%	-60.1%
宝安	2001	-4.9%	-62.0%	198271.27	-6.3%	-60.2%
龙岗	2621	-23.9%	-68.3%	252349.63	-24.6%	-65.8%
<b>全市</b>	<b>9965</b>	<b>-18.7%</b>	<b>-65.0%</b>	<b>944325.9</b>	<b>-18.6%</b>	<b>-61.7%</b>

### D、二手住宅租赁价格指数

2016 年 10 月“深八条”出台以来，长时间多维度的调控让置业者购房需求被抑制，陷入观望情绪。历经三年的横盘，2020 年深圳二手住宅价格迎来了

一次大幅度的上涨，随后 2021 年深圳二手住宅成交参考价出台，二手住宅市场情绪再次回冷。根据数据中心统计，2022 年 6 月深圳二手住宅小区价格均值为 63,612 元/m<sup>2</sup>，同比下跌 6.29%。住宅租赁市场月平均租金 76.7 元/m<sup>2</sup>，同比下跌 0.26%。

房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比，是衡量房价合理与否的指标之一，国际惯例认为房价收入比在 3—6 倍之间为合理区间。下面以夫妇俩的家庭购买一套 70 m<sup>2</sup>的住房计算 2021 年深圳房价收入比。

根据深圳统计局数据，2021 年深圳居民人均可支配收入 70,847 元，推算 2021 年深圳市夫妇俩的家庭年平均收入为 141,694 元。

根据数据中心测算，2022 年 6 月底深圳二手住宅均价为 63,485 元/m<sup>2</sup>，则一套 70 m<sup>2</sup>的住房平均总价为 445.3 万元。则 2022 年上半年深圳房价收入比约为 31.4 倍。虽然 2022 年深圳市二手住宅价格下跌明显，但房价收入比与 3—6 倍的合理区间仍有较大差距。

租售比是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为 1:300~1:200，即 200 至 300 个月的租金之和与该物业的购置总价大致相等。

根据数据中心测算，2022 年 6 月深圳总体的租售比为 1:829。从租金回报率的角度看，2022 年 6 月底深圳总体租售比较 2021 年末的 1:856 有小幅改善，与 1:300~1:200 这个良好区间相差甚远。



深圳市2022年6月二手住宅租售价格表				
区域	均价（元/m <sup>2</sup> ）	均价同比	月租金（元/m <sup>2</sup> ）	租金同比
罗湖	56612	-3.86%	75.8	-0.52%
南山	85822	-8.94%	101.2	-0.20%
福田	77418	-8.65%	100.8	-0.40%
龙岗	42715	-6.34%	49.3	-1.60%
盐田	49355	-5.41%	50.3	0.40%
宝安	61023	-9.29%	62.7	-0.79%
龙华	58410	-8.61%	62.8	1.78%
坪山	38391	-4.38%	32.1	-0.31%
光明	44745	-6.86%	40.5	0.75%
大鹏	33588	-3.99%	28.8	1.77%
<b>全市</b>	<b>63612</b>	<b>-6.29%</b>	<b>76.7</b>	<b>-0.26%</b>

#### E、小结

2021年上半年深圳市推出二手住宅成交参考价后直接让住宅市场形成冰火两重天格局。二手住宅成交量连续下探，跌至冰点，导致2021年全年二手住宅成交量仅40,699套，创近六年以来的新低。2022年上半年深圳二手住宅市场冰点延续，半年仅成交9,965套，环比下跌18.7%，同比下跌65.0%，创2007年以来新低。

2022年上半年全市一手商品住宅成交16,126套，环比下跌38.6%，同比下跌38.3%。相比2021年全年新房住宅成交量52,417套，创2016年以来的新高的火热态势，2022年上半年一手住宅市场相对冷清。

### 第三部分 商业市场

#### A、新房预售

商业用房预售套数同比下跌41.5%。2022年上半年全市37个项目取得商业(含商务公寓)预售许可证，预售住商业(含商务公寓)套数5,393套，环比下跌53.2%，同比下跌41.5%；预售商业(含商务公寓)面积385,995.51平方米，环比下跌51.7%，同比下跌38.4%。



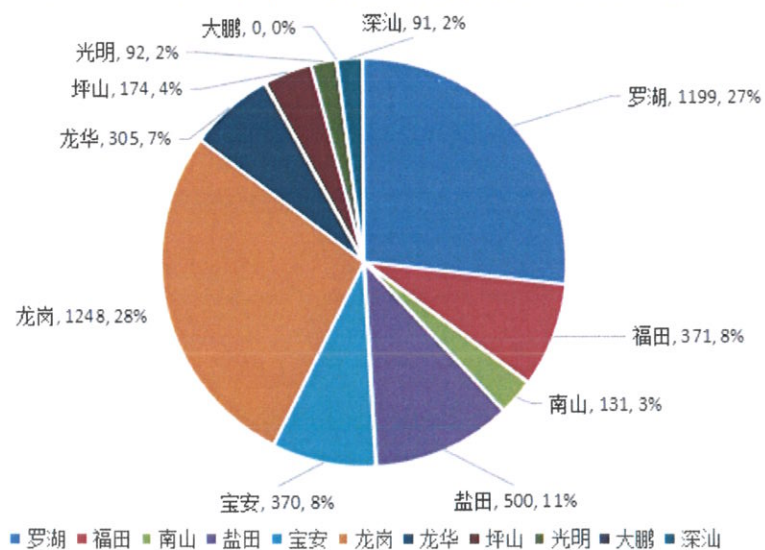
深圳市2021年各区商业预售情况						
区域	预售面积 (m <sup>2</sup> )	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	/	0	/	/
福田	22408.62	/	-65.8%	140	/	-86.5%
南山	191144.94	196.5%	27.5%	2641	239.0%	44.8%
盐田	27181.16	596.0%	/	114	70.1%	/
宝安	73381.93	-59.3%	-72.5%	1231	-48.6%	-72.5%
龙岗	29792.46	-88.4%	-68.5%	520	-87.5%	-35.2%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	20498.28	408.3%	3652.5%	418	574.2%	2885.7%
光明	16637.13	-84.7%	1638.1%	261	-88.2%	6425.0%
坪山	3525.52	-87.8%	108.7%	46	-80.8%	91.7%
<b>全市</b>	<b>385995.51</b>	<b>-51.7%</b>	<b>-38.4%</b>	<b>5393</b>	<b>-53.2%</b>	<b>-41.5%</b>

### B、新房成交

一手商业用房成交量下跌明显。2022年全市上半年一手商业成交4,481套，环比下跌32.0%，同比下跌36.5%；成交面积318,414.85平方米，环比下跌35.5%，同比下跌35.4%；成交均价63,841元/平方米，环比下跌5.92%，同比下跌4.8%。

从区域占比来看，龙岗和罗湖一手商业成交套数占最大，共占全市55%；大鹏则延续往年的零成交。

深圳市2022年上半年一手商业成交情况（单位：套）



从去化周期上看，2022年上半年深圳市一手商业去化周期有明显上涨趋

势，至 2022 年 6 月底已上涨至 34.5 个月，说明在供求趋势不变的情况下，当前一手商业用房完全去化需要将近 3 年的时间。

### C、二手房成交

二手商业成交量显著下跌。2022 年上半年全市二手商业用房成交 1,263 套，环比下跌 31.6%，同比下跌 36.5%；成交面积 97,401.65 平方米，环比下跌 25.8%，同比下跌 19.6%。

深圳市2022年上半年各区二手商业成交情况						
区域	套数	环比	同比	面积	环比	同比
罗湖	138	-14.8%	-37.6%	6514.71	-15.2%	-53.4%
福田	220	-47.2%	-63.8%	20231.79	-34.8%	-45.7%
南山	197	-18.9%	-35.4%	18619.23	-2.8%	-13.3%
盐田	42	-2.3%	-23.6%	4365.14	-24.5%	-10.4%
宝安	391	-27.5%	-3.2%	26680.21	-15.2%	24.0%
龙岗	275	-37.8%	-30.7%	20990.57	-42.1%	-4.7%
<b>全市</b>	<b>1263</b>	<b>-31.6%</b>	<b>-36.5%</b>	<b>97401.65</b>	<b>-25.8%</b>	<b>-19.6%</b>

### D、小结

2022 年深圳商业用房从供需两降低，供应面积腰斩，成交量也有显著的降低。其中一手商业用房成交量的下跌与 2020 年 7 月 31 日深圳停止商务公寓新项目审批有关，商务公寓停批后，商业用房供应大幅降低，没有新增供应的情况下，新房成交量难有大的突破。

## 第四部分 办公市场

### A、新房预售

办公用房供应量环比大跌，同比则有所上涨。2022 年上半年全市 7 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 1,759 套，环比下跌 59.0%，同比上升 10.7%；预售办公面积 297,538.19 平方米，环比下跌 45.9%，同比上升 21.1%。

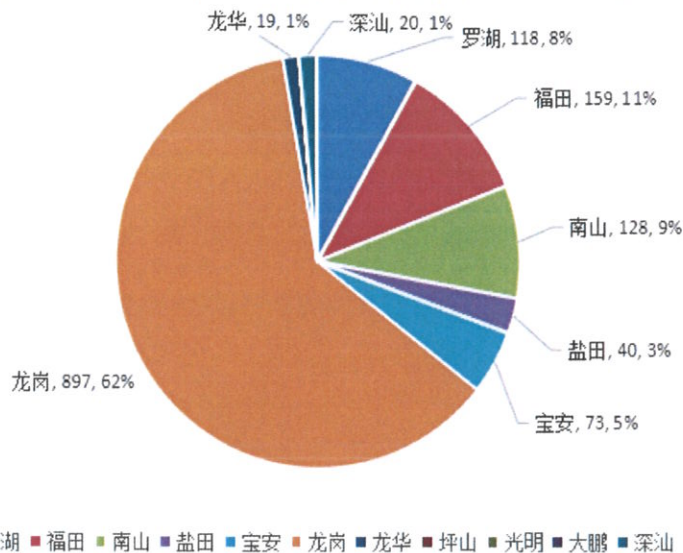
深圳市2022年上半年各区办公预售情况						
区域	预售面积	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖	0	/	/	0	/	/
福田	0	/	/	0	/	/
南山	97201.6	112.9%	1072.5%	207	-26.1%	1378.6%
盐田	0	/	/	0	/	/
宝安	146954.35	-6.2%	75.9%	783	-7.3%	4.4%
龙岗	31221.64	-72.3%	-66.2%	500	-62.1%	-30.6%
大鹏	0	/	/	0	/	/
龙华	0	/	/	0	/	/
光明	22160.6	/	/	269	/	/
坪山	0	/	/	0	/	/
<b>全市</b>	<b>297538.19</b>	<b>-45.9%</b>	<b>21.1%</b>	<b>1759</b>	<b>-59.0%</b>	<b>10.7%</b>

### B、新房成交

一手办公用房成交套数环比上升 47%。2022 年上半年全市一手办公成交 1454 套，环比上升 47.0%，同比下跌 26.1%；成交面积 157,410.14 平方米，环比上升 32.7%，同比下跌 30.2%；成交均价 51,812 元/平方米，环比下跌 16.68%，同比下跌 14.4%。

从成交套数占比上看，龙岗成交套数占比最大，单区成交占全市 62%。

深圳市2022年上半年一手办公成交情况（单位：套）



从去化周期上看，深圳市一手办公去化从 2021 年下半年开始一路呈上升趋势，至 2022 年 6 月底升至 69 个月，说明在当前供需情况下，需要将近 6 年才能售罄存量一手办公，办公市场供过于求的迹象十分明显。

### C、二手办公

二手办公用房成交套数环比下跌 16.4%。2022 年上半年全市二手办公用房成交 454 套，环比下跌 16.4%，同比下跌 24.6%；成交面积 49,694.57 平方米，环比下跌 11.4%，同比下跌 17.5%。

深圳市2022年上半年各区二手办公成交情况						
区域	套数	环比	同比	面积	环比	同比
罗湖	53	-26.4%	-32.1%	7236.3	5.8%	-5.6%
福田	179	-9.6%	-13.1%	24223.09	-5.2%	-11.3%
南山	39	-39.1%	-37.1%	5120.45	-46.4%	-40.0%
盐田	8	166.7%	100.0%	668.3	150.4%	-38.1%
宝安	109	-8.4%	-35.1%	7518.52	23.4%	-18.8%
龙岗	66	-24.1%	-21.4%	4927.91	-36.4%	-22.4%
<b>全市</b>	<b>454</b>	<b>-16.4%</b>	<b>-24.6%</b>	<b>49694.57</b>	<b>-11.4%</b>	<b>-17.5%</b>

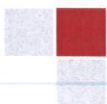
### D、小结

当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金仍将持续承压。从 2022 年上半年的数据来看，深圳写字楼供应还是有所放缓，但去化周期仍继续攀升，说明办公用房需求不足，不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

## 第五部分 工业市场

### A、厂房

2022 年深圳市厂房租金整体水平基本维持平稳。布吉、坂雪岗、平湖等地厂房租金略有上涨。



片区	深圳市各片区厂房平均租金（元/m <sup>2</sup> ）					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
八卦岭	53	56	57	57	57	57
梅林	43	46	48	48	48	48
西丽-留仙洞	31	33	34	34	35	35
南油	43	46	47	47	47	47
科技园北区	48	51	53	53	53	53
龙华、大浪、观澜	22	25	26	27	28	28
松岗、公明	19	20	21	22	22	22
布吉、坂雪岗、平湖	19	21	22	23	24	25
横岗	15	16	17	17	17	18
坪地、坪山、坑梓	13	14	15	16	16	17
福永、沙井、西乡	20	22	23	24	24	24

注：表格数据为厂房整租租金，单租首层则价格上浮 10%~30%元/m<sup>2</sup>

### B、研发物业

2022 年深圳市产业研发用房租金整体水平基本维持平稳，坂雪岗、留仙洞、龙岗中心城片区的产业研发型用房租金则有所上涨。

片区	深圳市各片区研发物业平均租金（元/m <sup>2</sup> ·月）					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
坂雪岗片区	50	51	52	53	54	55
桃花园片区	52	53	54	54	54	55
光明片区	42	43	43	44	45	45
科技园片区	98	100	101	99	100	100
车公庙片区	96	98	99	98	98	98
留仙洞片区	76	78	80	79	80	81
观澜高新园片区	44	45	45	46	47	47
坪山大工业区	41	42	42	43	43	43
龙岗中心城片区	56	58	59	58	58	59

### C、小结

2022 年深圳工业租赁市场仍能继续保持稳中有增的趋势，主要有以下两个原因。一是办公需求大量转向厂房和研发类物业，二是深圳工业园区供应增长幅度小，整体仍处于供不应求状态。

## 第六部分 总结与展望

### A、土地市场



央企国企扛大旗，保障性租赁住房供应增速大势不可阻挡。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年上半年出让的8宗居住用地中，除一宗深汕区域宗地外，其余宗地均以最高限价拍出。并且龙岗G02310-0001宗地全部用于建设自持保障性租赁住房，共计建筑面积29,871 m<sup>2</sup>，其余7宗宅地合计提供约14.9万m<sup>2</sup>建筑面积的自持保障性租赁住房，说明保障性租赁住房供应增速趋势不可阻挡。

而且本次央企、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拿下宝安A012-0112宗地，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。

## B、住宅市场

二手房市场陷入低谷，一手市场分化加剧。2022年上半年深圳二手住宅市场冰点延续，半年仅成交9,965套，环比下跌18.7%，同比下跌65.0%，创2007年以来新低。与此同时，2022年上半年新房市场热度也有所下降，不复从前打新热潮。与从前的高门槛高去化率相比，今年市场呈现出市场产品分化加剧的趋势，热门楼盘依旧受到市场的追捧，但热度较低的楼盘哪怕降低门槛降低打新难度仍然会面临去化困难的问题，以至于上半年有近六成楼盘开盘去化低于五成。

在市场走低的环境下，上半年对于深圳楼市来说有实质性利好的政策仅有一个，就是5月15日央行宣布首套房贷款利率下调。伴随着全国房贷利率下降，深圳也下调利率至4.75%。但这仅有的利好并不足以扭转形势，目前一线城市中除广州政策有微微松动外，深圳和北京、上海一样，相关政策均未出现大的

松动。下半年如果没有新的实质性利好政策出台，预计二手住宅市场仍要在低谷继续徘徊，一手住宅市场分化仍要加剧。

#### C、商业市场

供需两降，后市难有突破。2022年深圳商业用房从供需两降低，供应面积腰斩，成交量也有显著的降低。其中一手商业用房成交量的下跌与2020年7月31日深圳停止商务公寓新项目审批有关，商务公寓停批后，商业用房供应大幅降低，没有新增供应的情况下，新房成交量难有大的突破。

零售项目方面，2022年上半年，受疫情影响，部分项目推迟入市，仅录得一个优质零售项目开业，为位于福田区的绿景红树林购物中心，为市场带来7万平方米的新增供应。2022年下半年，预计共有五个优质零售项目开业，合计零售面积达约61.7万平方米。

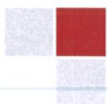
#### D、办公市场

深圳办公市场将压力与活力并存。当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金仍将持续承压。从2022年上半年的数据来看，深圳写字楼供应还是有所放缓，但去化周期仍继续攀升，说明办公用房需求不足，不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

数据显示，深圳甲级写字楼的存量接近900万平方米。2022年全市预计将有18个新项目入市，共为市场带来120.4万平方米供应面积。届时，全市甲级写字楼总存量有望突破千万平方米，超越香港（约800万平方米），居大湾区之首。根据七普数据显示，深圳过去十年的人口增量超过700万，居全国第一，经济总量稳居全国第三。持续激增的人口与快速发展的产业，为深圳写字楼市场的长期发展提供了重要支撑，预计未来深圳写字楼市场压力与活力并存。

#### E、工业市场

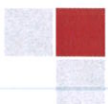
把握湾区仓储物流业机遇。2022年深圳市工业市场整体平均租金水平保持平稳，局部稍有增长。随着深圳经济从低端加工生产向高新技术、总部经济转



变，深圳原有的产业格局发生了巨大变化，一方面是传统科技园日益从生产向总部办公、研发转型；另一方面是大量原有工业区、工业厂房纷纷以产业办公、研发、商业及居住生活的综合体形态进行更新改造。

受益粤港澳大湾区工业零售发展，物流地产需求或将外溢。因此，一部分需求靠存量的仓库来满足，另一部分需求将需要转移到惠州、肇庆、江门等城市。

疏浚生态





## 四、项目 SWOT 分析

### （一）项目 SWOT 分析

#### ➤ 优势（S）

- ◇ 区位优势：地块形状较规则，区位优势和环境资源优势明显，适合开发住宅及商业类项目；片区商业存在形态升级空间，配套商业具有一定的发展机会；
- ◇ 本体优势：项目地块拟建住宅及商业综合体，有利于分散项目风险；
- ◇ 交通优势：项目可达性较好，临近地铁 3 号线“丹竹头”站且规划地铁 14 号线“石芽岭”站也即将开通，路网发达，有多条公交车可达深圳各区，交通优势明显；
- ◇ 项目地块为土地整备利益统筹项目留用地，用地权属明确，利于实施改造；
- ◇ 项目规划设计方案优越，提升了本项目的竞争力。

#### ➤ 劣势（W）

- ◇ 环境劣势：周边物业档次较低，且农民私宅、工业厂房较多，在一定程度上对本项目档次的提升有影响；项目周边配套设施只能满足基本生活需求，需进一步完善；由于项目所在区域流动人口较多，且行业混乱，因此，该区域社会治安相对会较差；
- ◇ 成本劣势：本项目属于土地整备利益统筹留用土地合作开发项目，地块范围内涉及大量外卖地、私宅等，项目拆迁谈判将对项目整体进度造成一定影响，拆迁时间较长，开发建设成本较大。

➤ 机会 (O)

- ◇ 城市化发展：随着城市化进程加快，以及深圳特区一体化，将大大缩小特区内外的差异，为项目带来更多的机会；
- ◇ 片区发展：项目完工后将有利于完善区域功能，促进片区住宅及商业存在形态升级，改善区域环境质量。

➤ 威胁 (T)

- ◇ 宏观调控政策方面：目前国家对一线城市房地产的调控政策并没有放松的迹象，使得项目面临较多的政策风险，后市行情存在一定不确定性；
- ◇ 片区内正在规划的类似项目较多，使未来该区域供应饱和度都将不断上升，未来区域房地产市场竞争压力大，对项目未来租售形成竞争；
- ◇ 土地整备利益统筹项目是涉及到较大范围内人民群众的民生问题，建设周期长，前期工作难度大，项目一旦拖延，将给政府、土地方、实施主体带来巨大的损失。

(二) 项目 SWOT 分析结论

综合以上评估，我们得出以下结论：

1、总体来看，该项目所处的区域市场在未来几年将呈现逐步发展的趋势，机遇与挑战并存，发展前景看好。

2、项目自身地理位置优越，在规划、建筑、配套等方面均能创造出项目的产品优势，建筑规划设计有较大的发挥余地。

3、地块所在区域内由于同类型物业集中，同时市场需求相对较大，因此对本项目的开发有着良好的机遇。

通过项目 SWOT 分析，项目由于其区位特点具有一定的开发优势，主要机会来自项目所在区域良好发展前景，而部分劣势可以通过建筑设计、户型设计、



聘请专业物业管理公司，对政府规划路进行倡导建议等方式来予以克服，竞争威胁将通过定位的差异化来规避。通过各方面通力协作、利益合理分配以及各种营销策划手段有机的、合理的整合，项目将具有良好的发展前景。

规划采后



## 五、项目定位及物业发展建议

### （一）项目定位

#### 1、整体定位

本项目位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，项目现状为旧工业区和旧居住区，容积率较低，不利于土地集约原则，亟需通过本项目的更新完善片区服务功能。项目本着考虑政府加快供给侧结构调整的需求，拟将项目用地建设成商业、办公及酒店、居住功能为主，配套设施齐全的城市综合性地区。因此，本项目整体定位——以中高端住宅、大型集中商业、临街商业街区 and 超高层写字楼于一体的大型标杆性城市综合体。

#### 2、产品定位

##### （1）住宅产品定位

本项目住宅产品建议供应结构以中小户型为主，产品集中在2-3房，产品面积设定为60-120平方米，标准层高3米。

##### （2）住宅底商产品定位

形式上：初步规划为四层商业铺面。

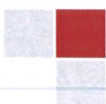
功能上：主要以消化片区商业需求为主，并与项目周边居住需要互补形成满足居民需求的商业物业。

业态上：主要服务于本项目的日常生活需求，主要以包括超市、便利店、咖啡店、特色餐饮、银行、邮局、美发店、旅行社、机票代理、干洗店、健身房、图文制作中心、花店、医疗保健中心（包括牙医）等商业形式。

##### （3）集中商业产品定位

形式上：可采用集中商业形式，初步规划为五层集中商业铺面；

功能上：主要以社区级商业需求为主，并与项目周边居住需要互补形成满足居民需求的商业物业，形成大型综合体的文化商业广场；



业态上：主要服务于社区生活，主要满足日常生活需求，主要以精品百货、知名餐饮品牌、影院、培训机构等商业形式。

#### (4) 办公产品定位

功能上：本项目办公产品建议供应结构以中小户型为主，产品面积设定为 100-500 平方米，标准层高 4.2-4.5 米。

形象：个性化、创意、舒适，甲级超高层纯写字楼。

#### (5) 酒店产品定位

本项目酒店建议定位豪华风格为主的星级酒店、主推卫生和舒适等。主要用为住宿休息及餐饮，产品集中在单人房、双人房、豪华单人间、豪华双人间等，产品面积设定为 16-40 平方米，客房标准层层高标准为 3.7-3.8 米。

### (二) 物业发展建议

#### 1、物业开发利用建议

根据委托方资料，本项目统筹范围用地面积约 457,613.43 平方米。项目按政策应留用土地面积为 62,870.54 平方米、按实际留用土地面积为 54,815.60 平方米。根据委托方资料，结合土地整备利益统筹相关政策及《深圳市城市规划标准与准则》，拟定留用土地规划指标如下：

项目规划指标（整体）

项目范围面积		457,613.43	m <sup>2</sup>
政策应留用土地面积		62,870.54	m <sup>2</sup>
实际留用土地面积		54,815.60	m <sup>2</sup>
容积率		6.90	
计容积率建筑面积		377,960	m <sup>2</sup>
其中	住宅	227,349	m <sup>2</sup>
	住宅底商	7,000	m <sup>2</sup>
	集中商业	23,800	m <sup>2</sup>
	办公	50,780	m <sup>2</sup>
	酒店	31,141	m <sup>2</sup>

	人才住房和公共租赁住房	22,880	m <sup>2</sup>
公共配套建筑面积		15,010	m <sup>2</sup>
其中	幼儿园	5,200	m <sup>2</sup>
不计容积率建筑面积（地下室）		125,368	m <sup>2</sup>

备注：项目最终规划指标以政府相关部门批复为准。

## 2、价格定位

### （1）研究对象开发完成其住宅部分价值测算

根据等同或相近区段的类似住宅市场价格，采用比较法确定研究对象预期售价。

#### 住宅物业市场价值的测算过程

##### 1) 可比案例的选取

设定与估价对象处于同一供求范围内的住宅标准：钢筋混凝土框剪结构，超高层建筑，十成新，外墙为涂料，公共配套区域（如走廊、楼梯间等）高档花色瓷片到顶，地面抛光砖，部分地面贴大理石，简易天花吊顶；房间内装修为毛坯，基本的水电安装齐全，消防设施齐全，对讲可视系统到户。

然后取同一供求范围内普通小区住宅的可比实例进行对比修正可得到估价对象住宅市场价格，具体情况如下：

比较因素条件说明表

实例 比较因素	可比	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 c
		本项目	里城玺樾山	银领公馆	英郡年华
房地产位置		深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区布吉街道三联社区联中与三联南路交叉口北侧	深圳市龙岗区布澜路 1 号	深圳市龙岗区岭背路 3 号
交易价格		待估	56,000	49,000	48,000
交易日期		——	2022 年 8 月	2022 年 8 月	2022 年 8 月
交易方式		——	正常	正常	正常
交易情况		正常	正常	正常	正常

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">                     房地产状况                      区位状况因素                 </p>	<p>区域规划</p>	<p>位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度一般，生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般，规划前景较好</p>	<p>位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度一般，生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般，规划前景较好</p>	<p>位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度一般，生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般，规划前景较好</p>	<p>位于深圳市龙岗区，规划布局完善、区域发展速度一般，生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般，规划前景较好</p>
	<p>区域繁华度</p>	<p>附近有华润万家、鑫鸿百货、宝丹百货商行、佳佳精品百货、天悦时代广场、嘉年华电影城、纳尔斯酒店等，区域繁华度较好</p>	<p>附近有东佳百货、世纪华瑞生活超市、嘉乐多百货、鸿丰日用百货店、三联商业广场、赛格 ECO 购物广场、百合广场、三联大酒店、中影 Le 影城等，区域繁华度好</p>	<p>附近有东部英郡假日广场、信和购物广场、惠兴盛百货、喜乐购生活超市、华润万家等，区域繁华度较好</p>	<p>附近有东部英郡假日广场、信和购物广场、惠兴盛百货、喜乐购生活超市、华润万家等，区域繁华度较好</p>
	<p>交通便捷度</p>	<p>附近比邻地铁十四号线石芽岭站，公交线路 M180 路；M194 路；M203 路；M380 路；M588 路 M150 路；M180 路；M311 路；M358 路等公交线路经过，交通便捷程度好</p>	<p>附近有公交线路 303 路；308 路；381 路；M565 路；B741 路；M150 路；M203 路；M224 路；M403 路；M463 路；M585 路等公交线路经过，距离地铁五号线上水径站 1.8 公里，交通便捷程度一般</p>	<p>附近有 61 路；322 路；323 路；398 路；977 路；m192 路；m227 路；m273 路；m300 路；m324 路；m329 路；m363 路；m491 路；m508 路；m547 路；m565 路等公交线路经过，距离地铁三号线丹竹头站 800 米，交通便捷程度较好；</p>	<p>附近有 8 路；61 路；357 路；366 路；366 区间；979 路；b882 路；m139 路；m150 路；m154 路；m172 路；m180 路；m190 路；m227 路；m233 路；m239 路等公交线路经过，距离地铁三号线丹竹头站 300 米，交通便捷程度好；</p>
	<p>景观</p>	<p>看康乐社区公园，景观较优</p>	<p>看李朗圣山公园，景观较优</p>	<p>看石芽岭公园，景观较优</p>	<p>看石芽岭公园，景观较优</p>
	<p>环境质量</p>	<p>位于龙岗区域，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</p>	<p>位于龙岗区域，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</p>	<p>位于龙岗区域，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</p>	<p>位于龙岗区域，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</p>

		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: 南湾学校、深圳市康桥外国语学校、南湾实验小学、紫郡幼儿园、阳光理想幼儿园、怡乐花园幼儿园、中国农业银行、中国民生银行等, 外部配套设施较完备	附近有: 禾沙坑幼儿园、慢城幼儿园、深圳市龙园意境幼儿园、深圳市龙岗区石芽岭学校、深圳市第三人民医院、中国农业银行、中国建设银行等, 外部配套设施较完备	附近有: 丹竹头幼儿园、康达尔幼儿园、丹竹头小学、布澜小学、布吉高级中学、深圳市沙湾中学、深圳实验承翰学校; 深圳市百合医院; 中国民生银行、中国工商银行ATM等, 外部配套设施较完备	附近有: 丹竹头幼儿园、康达尔幼儿园、丹竹头小学、布澜小学、布吉高级中学、深圳市沙湾中学、深圳实验承翰学校; 深圳市百合医院; 中国民生银行、中国工商银行ATM等, 外部配套设施较完备
实物状况因素	土地实物状况	土地面积	面积较大	面积适中	面积较小	面积较大
		土地形状	较规则多边形	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, 坡度较低, 有利于土地开发利用	地形为平原, 坡度较低, 有利于土地开发利用	地形为平原, 坡度较低, 有利于土地开发利用	地形为平原, 坡度较低, 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
		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
	建筑物实物状况	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	小户型, 大小合适	小户型, 大小合适	小户型, 大小合适	小户型, 大小合适
		新旧程度	十成新	十成新	九五成新	八五成新
		设施设备	配备有智能管理系统, 设备设施完善	配备有智能管理系统, 设备设施完善	配备有智能管理系统, 设备设施完善	配备有智能管理系统, 设备设施完善
		装饰装修	毛坯	毛坯	精装修	精装修
		空间布局	较优	较优	较优	较优
		外观	较好	较好	较好	较好
物业管理	有物业管理, 品质较高	有物业管理, 品质较高	有物业管理, 品质较高	有物业管理, 品质较高		
现状	容积率	6.9	4.13	3.2	3.41	
	土地剩余使用	70年	约63年	约63年	约52年	



用年期				
权属	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
土地取得方式	出让	出让	出让	出让
用益物设立情况	无	无	无	无
担保物权设立情况	无	无	无	无
租赁或占用情况	目前空置	目前空置	目前空置	目前空置
拖欠税费情况	无	无	无	无
查封情况	无	无	无	无

## 2) 建立因素比较修正系数表

**交易情况：**考虑交易情况是否正常对房价的影响。三个可比实例均为正常交易，无需进行交易情况修正，故各比较实例的交易情况修正系数如下：实例A=实例B=实例C=100/100。

**交易日期：**考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正，可比实例A、B、C的交易时间均为2022年08月，本次估价日期为2022年08月02日，由于三个比较实例交易时间与估价日期接近，且期间住宅市场价格基本平稳，因此无需进行交易日期修正，以估价对象为100，确定可比实例A、B、C的市场状况条件指数分别为100、100、100。

**区域状况调整：**

①**区域规划：**根据估价对象所在区域的城市规划，分为优、较优、一般、较差和差五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正3%；

②**区域繁华度：**根据估价对象所在区域商业氛围、商业繁华程度、距离各级商圈距离等，繁华度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2%；

③**交通便捷度：**根据估价对象所在区域的公交的便捷程度分为好、较好、

一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

④景观：根据估价对象所在位置的景观分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑤环境质量：根据估价对象所在区域的空气质量、噪声、污染等环境状况和卫生条件状况分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑥基础设施完备度：根据估价对象所在位置的基础设施完备度分为完善、较完善、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑦外部配套设施完善度：根据估价对象所在位置的外部配套设施完善度分为完备、较完备、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3%；

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：

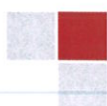
①土地面积：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1%；

②土地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

③地形：分为平原、丘陵、盆地、山地、高原五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

④地势：分为平缓、较平缓、较陡峭、陡峭四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑤地质：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；



⑥土壤：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑦土地开发程度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，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，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

建筑物实物状况：

①建筑规模：分为小、较小、一般、较大、大五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

②新旧程度：以估价对象为 100，结合成新度进行修正，每增加/降低半成新率，指数向上或向下修正 2%；

③设施设备：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

④装饰装修：分为毛坯、简单装修、普通装修、精装修和豪华装修五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑤空间布局：分为一般、较优、优三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

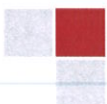
⑥外观：分为较旧、一般、较好、好四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

⑦物业管理：分为有物业管理，品质较高、有物业管理，品质一般和无物业管理三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

权益状况调整选择：

①容积率：按容积率 0.5 作为一个梯度，容积率每增加或减少 0.5（不足 0.5 的按 0.5 计），指数向下或向上修正 1%；

②土地剩余使用年期：可比实例 A、B、C 土地使用年限分别为 63 年、63



年、52年，本次研究住宅物业为居住用地，居住用地用地法定最高使用年限为70年，按每相差5年相差一个等级（不足5年的按5年计），指数向上或向下修正1%；

③权属情况：分为清晰、不清晰两个等级，以估价对象为100，相差一个等级，指数向上或向下修正2%；

④土地取得方式：分为出让、划拨两个等级，以估价对象为100，相差一个等级，指数向上或向下修正2%；

⑤用益物权设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为100，相差一个等级，指数向上或向下修正2%；

⑥担保物权设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为100，相差一个等级，指数向上或向下修正2%；

⑦租赁或占用情况：分为有、无两个等级，以估价对象为100，相差一个等级，指数向上或向下修正2%；

⑧拖欠税费情况：分为有、无两个等级，以估价对象为100，相差一个等级，指数向上或向下修正2%；

⑨查封情况：分为有、无两个等级，以估价对象为100，相差一个等级，指数向上或向下修正2%。

估价对象市场价格的测算，详见比较因素调整系数表：

比较因素修正系数说明表

比较因素	可比实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 c
		本项目	里城玺樾山	银领公馆	英郡年华
房地产位置		深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区布吉街道三联社区联中路与三联南路交叉口北侧	深圳市龙岗区布澜路1号	深圳市龙岗区岭背路3号
交易价格		待估	56,000	49,000	48,000
交易日期		100	100	100	100
交易方式		100	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	100	100	100	
		区域繁华度	100	102	100	100	
		交通便捷度	100	96	98	100	
		景观	100	100	100	100	
		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	100	100	100	
	实物状况因素	土地实物状况	土地面积	100	99	98	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
		建筑物实物状况	建筑规模	100	100	100	100
			新旧程度	100	100	98	94
			设施设备	100	100	100	100
			装饰装修	100	100	106	106
			空间布局	100	100	100	100
			外观	100	100	100	100
权益状况调整	物业管理	100	100	100	100		
	容积率	100	104	106	106		
	土地剩余使用年期	100	98	98	96		
	权属	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			1.01	0.96	0.99		
修正后比准价格			56,560	47,040	47,520		
权重			1/3	1/3	1/3		
比较法评估单价（取整至百位）			50,000				

故估价对象（住宅物业）平均单价为 50,000 元/平方米。

(2) 估价对象开发完成其临街商业部分价值测算

我们对项目周边商业市场进行调查,项目周边住宅底层首层临街商铺较多,但集中商业相对较少。根据等同或相近区段的类似首层临街商业市场价格,采用比较法确定估价对象预期售价。

### 首层临街商业物业市场价值的测算过程

#### 1) 可比案例的选取

设定与估价对象处于同一供求范围内的底层首层临街商业标准:钢筋混凝土框架结构,十成新,位于首层临街商铺,层高为4米,外墙为瓷砖,公共配套区域(如走廊、楼梯间等)高档花色瓷片到顶,地面抛光砖,部分地面贴大理石,简易天花吊顶;房间内装修为毛坯。基本的水电安装齐全,消防设施齐全。

然后取同一供求范围内首层临街商业的可比实例进行对比修正可得到估价对象市场价格。

比较因素条件说明表

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	佳兆业可园商铺	桂芳园七期商铺	盈翠家园商铺
房地产位置		深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区布吉街道布沙路大芬油画村对面	深圳市龙岗区中翠路19号	深圳市龙岗区布吉街道深惠路沃尔玛旁
交易价格		待估	82,000	85,000	78,000
交易日期		——	2022年8月	2022年8月	2022年8月
交易方式		——	正常	正常	正常
交易情况		正常	正常	正常	正常
房地产状况	区位状况因素	位于深圳市龙岗区,规划布局完善、区域发展速度一般,生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般,非葵涌镇重点发展区域,规划前景较好	位于深圳市龙岗区,规划布局完善、区域发展速度一般,生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般,非葵涌镇重点发展区域,规划前景较好	位于深圳市龙岗区,规划布局完善、区域发展速度一般,生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般,非葵涌镇重点发展区域,规划前景较好	位于深圳市龙岗区,规划布局完善、区域发展速度一般,生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般,非葵涌镇重点发展区域,规划前景较好
	区域繁华度	附近有华润万家、鑫鸿百货、宝丹百货商行、佳佳精品	附近有沃尔玛购物广场、佳兆业广场、信和购物	附近有沃尔玛购物广场、佳兆业广场、信和购物	附近有沃尔玛购物广场、佳兆业广场、信和购物广场、东

		百货、天悦时代广场、嘉年华电影城纳尔斯酒店等，区域繁华度较好	广场、东部英郡假日广场、喜乐购生活超市、万家乐超市等，区域繁华度好	广场、东部英郡假日广场、喜乐购生活超市、万家乐超市等，区域繁华度好	部英郡假日广场、喜乐购生活超市、万家乐超市等，区域繁华度好
	交通便捷度	附近比邻地铁十四号线石芽岭站，M180路；M194路；M203路；M380路；M588路M150路；M180路；M311路；M358路等公交线路经过，交通便捷程度好	附近有3号线木棉湾站500米，306路；371路；376路；822路；836路；b741路；e32线；m183路；m227路；m265路；m271路；m301路；m309路；等公交线路经过，交通便捷程度好	附近有3号线大芬站500米，322路；357路；366路；366区间线；977路；m150路；m190路；m227路；m239路；m273路；m283路等公交线路经过，交通便捷程度好	附近有3号线大芬站，322路；357路；366路；366区间线；977路；m150路；m190路；m227路；m239路；m273路；m283路等公交线路经过，交通便捷程度好
	环境质量	位于龙岗区域，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	位于龙岗区域，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	位于龙岗区域，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	位于龙岗区域，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
	人流量	临街商业，周边基本为工业园区，人流量一般	住宅底商，周边住宅及工业数量较多，人流量大	住宅底商，周边住宅及工业数量较多，人流量大	住宅底商，周边住宅及工业数量较多，人流量大
	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：南湾学校、深圳市康桥外国语学校、南湾实验小学、紫郡幼儿园、阳光理想幼儿园、怡乐花园幼儿园、中国农业银行、中国民生银行等，外部配套设施	附近有：南威幼儿园、盈翠幼儿园、木棉湾小学、沙西小学、布吉中学、布吉高级中学；深圳市龙岗区第二人民医院、深圳百合医院；中国建设银行	附近有：华茂幼儿园、盈翠幼儿园、丹竹头小学、沙西小学、深圳市沙湾中学、布吉高级中学；深圳市龙岗区第二人民医院、深圳百合医院；中国建设银行	附近有：华茂幼儿园、盈翠幼儿园、丹竹头小学、沙西小学、深圳市沙湾中学、布吉高级中学；深圳市龙岗区第二人民医院、深圳百合医院；中国建设银行

		较完备	行、中国工商银行等，外部配套设施较完备	建设银行、中国工商银行等，外部配套设施较完备	商银行等，外部配套设施较完备	
	楼层	首层	首层	首层	首层	
实物状况因素	土地实物状况	土地面积	面积较大	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	较规则多边形
		地形	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，有利于土地开发利用	地形为平原，坡度较低，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
		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
	建筑物实物状况	商业规模	规模适中	规模适中	规模适中	规模适中
		临街情况	一面临街（主干道）	一面临街（支路）	一面临街（支路）	一面临街（主干道）
		新旧程度	十成新	八五成新	八五成新	八五成新
		设施设备	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善	配备有智能管理系统，设备设施完善
		装饰装修	毛坯	精装	精装	精装
		空间布局	较优	较优	较优	较优
		外观	较好	较好	较好	较好
		物业管理	有物业管理，品质较高	有物业管理，品质较高	有物业管理，品质较高	有物业管理，品质较高
权益状况调整	土地剩余使用年期	70年	约49年	约51年	约47年	
	权属	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	
	土地取得方式	出让	出让	出让	出让	
	用益物设立情况	无	无	无	无	
	担保物权设立情况	无	无	无	无	
	租赁或占用情况	目前空置	目前空置	目前空置	目前空置	
	拖欠税费情况	无	无	无	无	



	查封情况	无	无	无	无
--	------	---	---	---	---

2) 建立因素比较修正系数表

交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。三个可比实例均为正常交易，无需进行交易情况修正，故各比较实例的交易情况修正系数如下：实例 A=实例 B=实例 C=100/100。

交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正，可比实例 A、B、C 的交易时间均为 2022 年 08 月，本次估价期日为 2022 年 08 月 02 日，由于三个比较实例交易时间与估价期日接近，且期间住宅市场价格基本平稳，因此无需进行交易日期修正，以估价对象为 100，确定可比实例 A、B、C 的市场状况条件指数分别为 100、100、100。

区域状况调整：

①区域规划：根据估价对象所在区域的城市规划，分为优、较优、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3%；

②区域繁华度：根据估价对象所在区域商业氛围、商业繁华程度、距离各级商圈距离等，繁华度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

③交通便捷度：根据估价对象所在区域的公交的便捷程度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

④环境质量：根据估价对象所在区域的空气质量、噪声、污染等环境状况和卫生条件状况分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑤人流量：根据估价对象所在区域人流量分为大、较大、一般、较少和极少五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修



正 4%;

⑥基础设施完备度：根据估价对象所在位置的基础设施完备度分为完善、较完善、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%;

⑦外部配套设施完善度：根据估价对象所在位置的外部配套设施完善度分为完备、较完备、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3%;

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：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1%;

②土地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%;

③地形：分为平原、丘陵、盆地、山地、高原五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%;

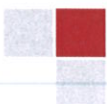
④地势：分为平缓、较平缓、较陡峭、陡峭四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%;

⑤地质：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%;

⑥土壤：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%;

⑦土地开发程度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，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，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%;

建筑物实物状况：



①商业规模：分为小、较小、适中、较大、大五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

②临街情况：分为不临路、临支路、次干路、主干道，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1%；

③新旧程度：以估价对象为 100，结合成新度进行修正，每增加/降低半成新率，指数向上或向下修正 2%；

④设施设备：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑤装饰装修：分为毛坯、简单装修、普通装修、精装修和豪华装修五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑥空间布局：分为一般、较优，优三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑦外观：分为较旧、一般、较好、好四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

⑧物业管理：分为有物业管理，品质较高、有物业管理，品质一般和无物业管理三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

权益状况调整选择：

①土地剩余使用年期：可比实例 A、B、C 土地使用年限分别为 49 年、51 年、47 年，本次研究首层临街商业位于居住用地上，居住用地用地法定最高使用年限为 70 年，按每相差 5 年相差一个等级（不足 5 年的按 5 年计），指数向上或向下修正 1%；

②权属情况：分为清晰、不清晰两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

③土地取得方式：分为出让、划拨两个等级，以估价对象为 100，相差一

个等级，指数向上或向下修正 2%；

④用益物权设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑤担保物权设立情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑥租赁或占用情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑦拖欠税费情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%；

⑧查封情况：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2%。

估价对象市场价格的测算，详见比较因素调整系数表：

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	佳兆业可园商铺	桂芳园七期商铺	盈翠家园商铺
房地产位置		深圳市龙岗区南湾街道南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区布吉街道布沙路大芬油画村对面	深圳市龙岗区中翠路 19 号	深圳市龙岗区布吉街道深惠路沃尔玛旁
交易价格		待估	82,000	85,000	78,000
交易日期		100	100	100	100
交易方式		100	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	100	100
		区域繁华度	100	102	102
		交通便捷度	100	100	100
		环境质量	100	100	100
		人流量	100	108	108
		基础设施完备度	100	100	100
		外部配套设施完善度	100	100	100
		楼层	100	100	100
实物状况	土地面积	100	99	99	

建筑 物 实 物 状 况	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	
	商业规模	100	100	100	100	
	临街情况	100	98	98	100	
	新旧程度	100	94	94	94	
	设施设备	100	100	100	100	
	装饰装修	100	106	106	106	
	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	95	96	95
		权属	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			0.99	0.98	0.97	
修正后比准价格			81,180	83,300	75,660	
权重			1/3	1/3	1/3	
比较法评估单价(取整至百 位)			80,000			

故估价对象(首层临街商业物业)平均单价为80,000元/平方米。

根据本次商业根据相关情况,本地块住宅底商为4层,以首层临街商业市场评估价格为依据,住宅底商一层一般约为首层临街商业价值;住宅底商二层一般约为住宅底商一层价值的50%左右,根据经验结合项目情况取50%;住宅底商负一层一般约为住宅底商一层价值的50%左右,根据经验结合项目情况取50%;住宅底商负二层一般约为住宅底商一层价值的30%左右,根据经验结合项目情况取30%;估价师经验结合项目规划情况及区域市场情况确定住宅底商的

市场评估价格，不同层数商业面积根据委托方提供委托书资料，结果如下表：

估价对象	计算参数	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	平均均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
客观住宅底商一层市场价格	为首层临街商业价格	2,125	80,000	170,000,000	48,000	
客观住宅底商二层市场价格	住宅底商二层价格取首层临街商业价格的50%	1,625	40,000	65,000,000		
客观住宅底商负一层市场价格	住宅底商负一层价格取住宅底商一层价格的50%	1,625	40,000	65,000,000		
客观住宅底商负二层市场价格	住宅底商负二层价格取住宅底商一层价格的30%	1,625	24,000	39,000,000		
合计	(取整)	7,000		339,000,000		

则研究对象（住宅底商物业）平均单价为48,000元/平方米（取整）。

根据本次商业根据相关情况，本地块集中商业为5层，以首层临街商业市场评估价格为依据，集中商业一层一般约为首层临街商业价值的80%左右，根据经验结合项目情况取80%；集中商业二层一般约为集中商业一层价值的80%左右，根据经验结合项目情况取80%；集中商业三层一般约为集中商业一层价值的60%左右，根据经验结合项目情况取60%；集中商业四层一般约为集中商业一层价值的50%左右，根据经验结合项目情况取50%；集中商业负一层一般约为首层集中商业价值的80%左右，根据经验结合项目情况取80%。估价师经验结合项目规划情况及区域市场情况确定集中商业的市场评估价格，不同层数商业面积根据委托方提供委托书资料，结果如下表：

估价对象	计算参数	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	平均均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
客观集中第一层商业市场价格	由于是集中商业形态，第一层集中商业价格取首层临街商业价格的80%	3,300	64,000	211,200,000	46,000	

客观集中第二层商业市场价格	由于是集中商业形态，第二层集中商业价格取集中第一层商业价格的80%	5,500	51,200	281,600,000	
客观集中第三层商业市场价格	由于是集中商业形态，第三层集中商业价格取集中第一层商业价格的60%	5,500	38,400	211,200,000	
客观集中第四层商业市场价格	由于是集中商业形态，第四层集中商业价格取集中第一层商业价格的50%	5,500	32,000	176,000,000	
客观集中负一层商业市场价格	由于是集中商业形态，集中商业负一层价格取集中第一层商业价格的80%	4,000	51,200	204,800,000	
合计	(取整)	23,800		1,084,800,000	

本次上表测算商业市场价格均按照毛坯测算，根据委托方提供的委托书等相关资料，集中商业装修按照精装修考虑，精装修标准按照4,000元/m<sup>2</sup>。

因此研究对象（集中商业物业）平均单价=46,000+4,000=50,000元/平方米（取整）；同理可得估价对象（办公物业）平均单价为35,000元/平方米；估价对象（酒店物业）平均单价为30,000元/平方米（精装修）。

### 3、建筑方案设计建议

基于项目的规划限制条件，需考虑通风、采光及日照要求的要求。设置住宅楼、办公楼、酒店位于商业裙楼之上，设置集中商业共五层，住宅底商共四层，打造商业裙楼为文化商业广场的形式。地下室（含停车库及设备用房）设置共三层。住宅标准层高3.0米，酒店客房标准层层高标准为3.7-3.8米，办公标准层高4.2-4.5米，商业标准层高5.0米。

### 4、装修定位

本项目建成后集中商业、酒店为精装修；住宅、住宅底商、办公的公共部分均带装修，内部区域为毛坯；配备自动扶手电梯及垂直升降电梯，外墙装修

呈个性化、使其昭示性好。

## 5、运营管理建议

**建议设立项目公司进行项目全程管理：**

(1) 有利于规避经营风险。项目公司为独立法人主体，经营相关的财务、法律风险都将控制在项目公司范围内，不会对公司产生影响。

(2) 有利于规避资质风险。房地产开发企业实行企业资质等级管理，且实行年检制度，对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业，由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。因此，如直接以公司名义开发经营项目，一旦其中一个项目开发经营出现问题，会直接对公司的资质等级造成影响。

(3) 便于吸收投资者或转让用地权益。如有新的投资者加入项目，不必重新划分项目资产，只要通过对项目公司实施增资扩股或转让原有项目公司股权即可实现。同样，要转让用地或项目时，只要转让项目公司股权即可，规避了用地的招拍挂程序。

(4) 便于经营分析和评价。通过设立项目公司，便于对项目在报建、施工及项目后评价等环节进行单独的经营分析，并对项目开发经验及时进行总结，有助于提高此类项目开发建设的效率。

(5) 符合房地产行业惯例。房地产行业常规做法是在取得土地后将土地注入新设立的项目公司或将同一区域的多块土地注入至一个区域分公司，通常不会将项目直接注入总公司。

**建议资金来源说明：**

建议在项目公司成立后直接将项目启动资金一次性注入项目公司，其他资金通过多种融资渠道按照工程进度分期注入。项目地价款及前期费用为项目公司自有资金，工程施工费用大部分来源于银行贷款，项目具备销售条件后，销售回款可以支付后期的工程费用。

①资金来源分析：





资金主要来源于自有资金、银行贷款以及销售回款。自有资金一般约占总投资的 30%左右。

②资金运用分析：

资金主要运用于项目投资建设,支付项目销售税费及附加及所得税。

统一采购



## 六、投资估算与资金筹措

### (一) 总投资估算

#### 1、估算依据

根据委托方资料，结合土地整备利益统筹相关政策及《深圳市城市规划标准与准则》，拟定留用土地规划指标如下：

项目规划指标（整体）

项目范围面积		457,613.43	m <sup>2</sup>
政策应留用土地面积		62,870.54	m <sup>2</sup>
实际留用土地面积		54,815.60	m <sup>2</sup>
容积率		6.90	
计容积率建筑面积		377,960	m <sup>2</sup>
其中	住宅	227,349	m <sup>2</sup>
	住宅底商	7,000	m <sup>2</sup>
	集中商业	23,800	m <sup>2</sup>
	办公	50,780	m <sup>2</sup>
	酒店	31,141	m <sup>2</sup>
	人才住房和公共租赁住房	22,880	m <sup>2</sup>
公共配套建筑面积		15,010	m <sup>2</sup>
其中	幼儿园	5,200	m <sup>2</sup>
不计容积率建筑面积（地下室）		125,368	m <sup>2</sup>

备注：项目最终规划指标以政府相关部门批复为准。

#### 2、估设计价过程

##### (1) 测算期确定

根据类似项目开发周期并结合项目实际规模，本项目土地规划用途为居住用地、商业用地。设定居住用地的剩余使用年限为 70 年，商业用地的剩余使用年限为 40 年，本次测算设定项目开发建设期为 4 年。

##### (2) 总投资估算测算过程

根据相关政策对本项目应补缴地价款的测算及委托方提供的相关资料，本次研究确定整个项目的土地取得费为 421,877,657 元。

①土地取得费用

土地取得费用

费用名称	单位成本	单位	总建筑面积 (平方米)	总额(元)	备注
补缴地价	324	元/平方米	480,448	155,786,774	
土地税费	10	元/平方米	480,448	4,751,497	按成交价 3.05%
拆迁补偿费	544	元/平方米	480,448	261,254,017	
土地取得成本总价	878	---	---	421,877,657	

A、补缴地价

应补缴地价款测算过程：

本项目为土地整备利益统筹项目，具体测算方案如下：

根据《深圳市地价测算规则》，宗地地价=Σ（土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数）。

土地市场价格：

根据《深圳市地价测算规则》，本项目土地的市场价格按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估。其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重分别取70%和30%。

剩余法是结合宗地的实际情况，根据项目所在区域的市场状况，预测委估土地上开发物业的市场价格，再依据建设工程造价定额标准扣除其建设成本、费用、利息、利润后的剩余的土地价格。

标定地价系数修正法是通过收集标准宗地及标定地价相关资料，选择3个（含3个）以上可比标定地价，进行相关地价影响因素修正，测算待估宗地价格的方法。

以住宅地价为例：

1) 标定地价系数修正法：

经查询，地块周边三宗标准宗地情况如下：

比较因素条件说明表

比较因素	本项目	标准宗地编码 440300Z070131301	标准宗地编码 440300Z070132201	标准宗地编码 440300Z070130101	
地价（元/m <sup>2</sup> ）	待估	16,313	19,451	18,608	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
估价期日	2022/8/3	2022/1/1	2022/1/1	2022/1/1	
个别因素	自然条件	良好	良好	良好	
	开发程度	六通一平，完善	六通一平，完善	六通一平，完善	
	形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	
	面积	5.5 万平方米，面积较大	120806 平方米，面积大	31597 平方米，面积较大	14111 平方米，面积适中
	容积率	6.9	1.8	5.32	3.2
	土地开发利用限制	无	无	无	无
	临街条件	两面临路	三面临路	三面临路	两面临路

建立因素比较修正系数

交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。三个可比实例均为正常交易，无需进行交易情况修正。

估价日期：考虑交易日期的不同地价存在差异而进行交易日期修正，本次估价期日为 2022 年 08 月 02 日，标准宗地的估价期日为 2022 年 01 月 01 日，但经查询 2022 年 1 月至估价期日深圳市土地市场基本无波动，本次无需进行估价期日修正。

自然条件：根据估价对象所在区域的空气质量、噪声、污染等环境状况，分为优、良好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降

一个等级，指数向上或向下修正 3%；

土地开发程度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，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，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

形状：分为规则、较规则多边形、不规则三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

土地面积：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

容积率修正情况说明：

容积率 r	6.9	1.8	5.32	3.2
修正系数	0.922	1.082	0.9417	0.9804
	100	117	102	106

土地开发利用限制：分为有、无两个等级，以估价对象为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 10%。

临街条件：分为一面临路、两面临路、三面临路、四面临路，估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

比较因素修正系数说明表

比较因素		标定宗地	标准宗地编码 440300Z07013 1301	标准宗地编码 440300Z07013 2201	标准宗地编码 440300Z07013 0101
宗地位置和名称		深圳市龙岗区南湾丹竹头中部片区	深圳市龙岗区 G06404-20 号地块	深圳市龙岗区 G06409-0042 号地块	深圳市龙岗区 LG103-07-03-01 号地块
地价 (元/m <sup>2</sup> )		待估	16,313	19,451	18,608
所占权重			1/3	1/3	1/3
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
估价期日		100	100	100	100
个别因素	自然条件	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	形状	100	100	100	100

	面积	100	102	100	98
	容积率	100	117	102	106
	土地开发利用限制	100	100	100	100
	临街条件	100	102	102	100
	修正后比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		13,401	18,696	17,913
	最终单价 (元/m <sup>2</sup> )		16,670		

2) 剩余法:

①建安成本 (不含代建成本)

序号	项目名称	住宅成本		办公及商业成本		公共配套设施成本		总成本 (元)
		单价 (元/m <sup>2</sup> )	金额 (元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	金额 (元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	金额 (元)	
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	234,349		105,721		9,810		
	测算时点的价格指数	1.8955		1.8461		1.8635		
1	土建	2,217	984,810,310	2,308	450,455,910	1,100	20,109,029	1,455,375,249
2	给排水	56	24,875,678	40	7,806,862	28	511,866	33,194,406
3	强电	140	62,189,194	200	39,034,308	160	2,924,950	104,148,452
4	弱电	74	32,871,431	74	14,442,694	74	1,352,789	48,666,914
5	消防	57	25,319,886	155	30,251,588	50	914,047	56,485,521
6	燃气	25	11,105,213	0	0	0	0	11,105,213
7	电梯	130	57,747,109	163	31,812,961	0	0	89,560,070
8	通风/空调	20	8,884,171	278	54,257,688	0	0	63,141,859
9	玻璃幕墙	0	0	208	40,595,680	0	0	40,595,680
10	公共装修/精装修	50	22,210,426	175	34,155,019	50	914,047	57,279,492
11	室外配套	120	53,305,024	140	27,324,015	140	2,559,331	83,188,370

12	地下室	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	2,380	面积 (m <sup>2</sup> )	125,368	价格指数	1.88	560,946,579
13	幼儿园	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	2,100	面积 (m <sup>2</sup> )	5,200	价格指数	1.86	20,311,200
第 1-13 项小计								2,623,999,005

通过测算，项目无代建费用的建安成本为 2,623,999,005 元，单价为 7716.06 元/m<sup>2</sup>。

②物业售价设定

住宅物业按 50000/m<sup>2</sup> 单价，则住宅物业总价值为 11,367,450,000 元。

③剩余法测算住宅市场地价

开发价值：		11,367,450,000	
建安成本		1,754,237,509	
专业费用	4.5%	78,940,688	建安成本的 4.5%
管理费用	4.0%	70,169,500	建安成本的 4%
不可预见费用	3.5%	61,398,313	建安成本的 3.5%
利息	4.75%	1,191,289,262	4 年
增值税		312,865,596	
城建税及教育费附加	12.0%	37,543,872	
印花税	0.05%	5,683,725	
销售费用	3.00%	312,865,596	
物业专项维修资金	2%	35,084,750	
土地增值税：		221,091,688	
开发利润	30%	2,481,964,701	成本利润率
购地税费：	3.05%	142,194,664	
总地价		4,662,120,136	
楼面地价		20,506	

3) 住宅市场地价

根据《深圳市地价测算规则》，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）

的权重分别取 70%和 30%。住宅市场地价=标定地价系数修正法×70%+剩余法×30%=16,670×70%+20,506×30%=17,821 元/m<sup>2</sup>

同理可得，项目各类型物业的市场地价如下：

物业类型	采用标定地价修正法地价 (元/m <sup>2</sup> )	采用剩余法地价 (元/m <sup>2</sup> )	土地市场价格 (元/m <sup>2</sup> )
住宅	16,670	20,506	17,821
商业	18,703	31,550	22,557
办公	13,601	12,019	13,126

应补缴地价款详见下表：

整个项目补缴地价明细表

土地类型	建筑物类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场地价 (元/m <sup>2</sup> )	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		
基础建筑面积	住宅	212,096	17,821	1	1	1	1	1	0.02	75,595,256
	住宅底商一层	2,125	22,557	1	1.0889	1	1	1	0.02	1,043,898
	住宅底商二层	1,625	22,557	1	1.0889	1	0.6	1	0.02	478,965
	住宅底商负一层	1,625	22,557	1	1.0889	1	1	0.3	0.02	239,483
	住宅底商负二层	1,625	22,557	1	1.0889	1	1	0.3	0.02	239,483
	集中商业一层	3,300	22,557	1	1	1	1	1	0.02	1,488,762
	集中商业二层	5,500	22,557	1	1	1	0.6	1	0.02	1,488,762
	集中商业三层	5,500	13,126	1	1	1	1	1	0.02	1,443,860
	集中商业四层	5,500	13,126	1	1	1	1	1	0.02	1,443,860
	集中商业负一层	4,000	22,557	1	1	1	1	0.3	0.02	541,368
	办公	50,780	13,126	1	1	1	1	1	0.02	13,330,766
酒店	31,141	13,126	0.5	1	1	1	1	0.02	4,087,568	
共享建筑面积	住宅	15,253	17,821	1	1	1	1	1	0.20	54,364,743
合计		340,070								155,786,774

备注：根据《深圳市地价测算规则》对于附表 1 序号 10 中的商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）建筑类型，测算地价时地上部分适用商业楼层修正系数。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。本次集中商业二至四层商业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，因此按照办公用途价格测算地价。

因此整个项目应补缴地价=155,786,774（元）。



## B、拆迁费用

### B-1：1号地块拆迁费用

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》及项目周边房地产市场状况，其他拆迁货币支出包括临时建筑物补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费、其他相关费用。根据委托方提供的委托书等相关资料，本次测算仅计算 8,078.84 平方米物业的拆迁补偿费用，测算过程详见下表：

**临时建筑物补偿：**根据现场调查以及测算前提并结合委托方的意愿，本项目范围内的建筑物需要进行货币补偿，因此根据以往项目经验以及市场同类型物业补偿标准，给予货币补偿，计入拆迁成本。如下表所示：

临时建筑物补偿

序号	权利人	房屋用途	水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿金额 (元)
1	其他权利人	临时建筑物	1,721.57	1,500	2,582,355
合计			1,721.57	——	2,582,355

**二次装修：**根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定及深圳市建筑工程造价信息，同时参考其他同类拆迁项目，商业的二次装修补偿标准按 800 元/平方米。

二次装修

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿金额 (元)
1	股份公司或其他权利人	商业	8,078.84	800	6,463,072
合计		——	8,078.84	——	6,463,072

**搬迁补助费：**考虑周边类似项目的补偿标准及根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定，商业按 60 元/平方米给予搬迁补偿。

搬迁补助费



序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿金额 (元)
1	股份公司或其他权利人	商业	8,078.84	60	484,730
合计		——	8,078.84	——	484,730

**临时安置补助费：**根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定以及市场调查情况，本项目商业市场租金大约为 60 元/平方米·月，本项目对于置换物业给予 60 个月的临时安置期补助。

#### 临时安置补助费

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	股份公司及其他权利人	商业	8,078.84	60	60	29,083,824
合计		——	8,078.84	——	——	29,083,824

**停产停业损失补偿费：**根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定，拆迁合法经营性用途的房屋给予 6 个月市场租金补偿，根据市场调查情况，本项目商业市场租金大约为 60 元/平方米·月。

#### 停产停业损失

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	股份公司或其他权利人	商业	8,078.84	60	6	2,908,382
合计		——	8,078.84	——	——	2,908,382

**其他相关费用：**根据市场调查情况，其他相关费用主要涉及本项目在征收补偿过程中涉及的谈判费、建筑清拆费用、不可预见费。谈判费是谈判过程中发生的人员工资、差旅费用等。不可预见费是指在拆迁谈判过程中不可预见未来会发生的其他费用，取以上各项的 5%。具体详见下表：

#### 其他相关费用

序号	费用项目	测算标准	金额 (元)
----	------	------	--------

### 其他相关费用

序号	费用项目	测算标准	金额（元）
1	谈判费	按 200 元/m <sup>2</sup> 计	2,824,372
2	建筑清拆费用	按 50 元/m <sup>2</sup> 计	706,093
3	不可预见费	5%	2,076,118
合计			5,606,583

因此，汇总以上临时建筑物补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费、其他相关费用等各项费用，本项目地上拆迁的补偿费用总额为：

### 1 号地块拆迁成本汇总表

序号	项目名称	补偿金额（元）
1	临时建筑物补偿	2,582,355
2	二次装修	6,463,072
3	搬迁补助费	484,730
4	临时安置补助费	29,083,824
5	停产停业损失	2,908,382
6	其他相关费用	5,606,583
合计		47,128,946

### B-2：2 号地块拆迁费用

根据委托方提供的委托书等相关资料，2 号地块为股份公司早期外卖地，根据委托方提供的相关资料，地上清理工作由买地方负责，因此本地块上拆迁费用不进行核算，无拆迁费用。

### B-3：丹竹头地块拆迁费用

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》及项目周边房地产市场状况，其他拆迁货币支出包括建筑物价值补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费、其他相关费用，测算过程详见下表：

**建筑物价值补偿：**根据现场调查以及测算前提并结合委托方的意愿，本项目范围内的部分建筑物需要货币形式清理现状租约，一次性买断物业，因此根据委托方提供的委托书、以往项目经验以及市场同类型物业补偿标准，给予货币补偿。如下表所示：



建筑物价值补偿

序号	建筑位置	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准	补偿金额 (元)	备注
				(元/m <sup>2</sup> )		
1	3号地块	商业	883.46	3,000	2,650,380	合同期自2021年5月1日至2024年4月30日止,只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
2		临时建筑物	6,320.15	1,500	9,480,225	
3	4、16号地块	临时建筑物	232.09	1,500	348,135	租地,至2024年10月19日;征地补偿全部归股份公司,地上建筑物除外。已转租二家,1家已到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
4	雷克萨斯4S店地块	商业	9,476.05	3,000	28,428,150	租地,至2024年6月30日,只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
5		临时建筑物	714.58	1,500	1,071,870	
6		沈苑锋等4人买卖土地	5,000.00	3,200	16,000,000	2010年与股份公司签订土地开发补偿合同,无使用年限,同时未经过股东代表大会表决
7	7号地块	临时建筑物	597.65	1,500	896,475	合同期自2021年4月10日至2024年4月9日止,征地补偿全部归股份公司,地上建筑物除外;已转租三家,两家已到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
8		商业	55.59	3,000	166,770	租地,合同期限自2022年1月1日至2024年12月31日止;征地补偿全部归股份公司,地上建筑物除外。已转租二家,1家已到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
9		临时建筑物	1,402.40	1,500	2,103,600	
10	高家(外卖地)	私宅	452.77	/	0	有买地的收据,2010年买地。
11		临时建筑物	65.33	1,500	97,995	
12	沈苑锋(占用)	土地	4,065.42	1,100	4,471,962	存在历史租赁协议,存在纠纷,期限至2030年。
13		临时建筑物	456.58	1,500	684,870	
14	绿陵果场	私宅	1,662.40	/	0	承包40年,截至2037年12月31日,如征地,征地归股份公司,复垦费用40:60分配,青苗及地上物归乙方。
15		临时建筑物	214.94	1,500	322,410	
16	凌泽恩地块	商业	2,046.18	3,000	6,138,540	只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
17		临时建筑物	1,407.24	1,500	2,110,860	
18	泥头车队地块	私宅	919.1	/	0	承包40年,截至2039年4月12日,如征地,征地归股份公司,复垦费用40:60分配,青苗及地上物归乙方。
19		临时建筑物	2,314.70	1,500	3,472,050	
20	10、19号地块	商业	717.48	3,000	2,152,440	租赁,2025年3月31日到期,只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
21		临时建筑物	7,109.38	1,500	10,664,070	
22		临时建筑物	1,508.03	1,500	2,262,045	合同期限自2021年6月1日至2024年5月31日到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
23	综合车场地块	临时建筑物	43	1,500	64,500	
合计		——	38,599.10	——	93,587,347	

**二次装修：**根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定及深圳市建筑工程造价信息，同时参考其他同类拆迁项目，仅住宅补偿二次装修，住宅的二次装修补偿标准按 800 元/平方米。

二次装修

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿金额 (元)
1	其他权利人	私宅	3,034.27	800	2,427,416
合计		——	3,034.27	——	2,427,416

**搬迁补助费：**考虑周边类似项目的补偿标准及根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定，住宅类按 40 元/平方米给予二次搬迁补偿、商业类按 60 元/平方米给予搬迁补偿。

搬迁补助费

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿金额 (元)
1	其他权利人	私宅	3,034.27	80	242,742
2		永久及临时建筑物(商业及住宅类)	35,564.83	60	2,133,890
合计		——	38,599.10	——	2,376,632

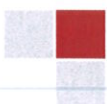
**临时安置补助费：**根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定以及市场调查情况，本项目住宅市场租金大约为 35 元/平方米·月，本项目对于置换物业给予 60 个月的临时安置期补助。

临时安置补助费

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	其他权利人	私宅	3,034.27	35	60	6,371,967
合计		——	3,034.27	——	——	6,371,967

**停产停业损失补偿费：**根据深圳市 292 号文规定，拆迁合法经营性用途的房屋给予 6 个月市场租金补偿，对于已回迁安置的建筑物不给予停产停业损失补偿费。根据市场调查情况，本项目商业类市场租金大约为 60 元/平方米·月。

停产停业损失



序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	其他权利人	永久及临时建筑物 (商业类)	32,470.28	60	6	11,689,301
	合计	——	32,470.28	——	——	11,689,301

**其他相关费用：**根据市场调查情况，其他相关费用主要涉及本项目在征收补偿过程中涉及的谈判费、建筑清拆费用、不可预见费。谈判费是谈判过程中发生的人员工资、差旅费用等。不可预见费是指在拆迁谈判过程中不可预见未来会发生的其他费用，取以上各项的5%，根据委托方提供的委托书，地块内另需解决深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司及深圳市新亚洲投资控股有限公司历史遗留问题总计按82,200,000计入拆迁成本。具体详见下表：

**其他相关费用**

序号	费用项目	测算标准	金额 (元)
1	谈判费	按200元/m <sup>2</sup> 计	7,719,820
2	建筑清拆费用	按50元/m <sup>2</sup> 计	1,929,955
3	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司及深圳市新亚洲投资控股有限公司		82,200,000
4	不可预见费	5%	5,822,633
	合计		97,672,408

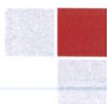
因此，汇总以上建筑物价值补偿、二次装修费用、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费、其他相关费用等各项费用，本项目地上拆迁的补偿费用总额为：

**丹竹头地块拆迁成本汇总表**

序号	项目名称	补偿金额 (元)
1	建筑物价值补偿	93,587,347
2	二次装修	2,427,416
3	搬迁补助费	2,376,632
4	临时安置补助费	6,371,967
5	停产停业损失	11,689,301
6	其他相关费用	97,672,408
	合计	214,125,071

因此项目总拆迁成本合计=47,128,946+214,125,071 =261,254,017 (元)

**②开发前期费用**



主要包括项目前期规划、设计、勘测费用、可行性研究、临时设施费、场地平整及临时供电供水设施等费用，费用确定主要参考近期《深圳市建筑工程价格信息》及类似工程相关资料。

### ③建安成本费及其他费用估算

建筑安装工程费：参考近期《深圳市建筑工程价格信息》、《建筑工程定额》标准和区域同类房地产开发项目的实际建造成本，并考虑本项目实际情况进行测算。

其他工程费：主要指工程建设管理费、工程监理费、质量安全监督检查费、招标代理费和交易费、造价咨询费、工程保险费、物业管理完善费、总承包费、其他费用等。

不可预见费：考虑到项目规模，不可预见费按（除土地成本外）总投资成本的 3.5% 计取。

销售费用：是指销售产品过程中发生的各项费用以及委托销售代理的各项费用，按销售收入的 3% 估算。

财务费用：是指该公司为投资资金而发生的投资利息，其全部投资均需计算投资利息，同时需考虑必要的融资成本。

各项费用详情请看《项目总投资估算表》。

根据估算，项目整体总投资为 5,094,202,090 元，各项费用详见下表：

总投资估算表

序号	本项目费用名称及计费标准							备注
	项目名称	工程量计算方法	工程量	单位 (m <sup>2</sup> )	单价 (元)	合价 (元)	单方建面造 价 (元/m <sup>2</sup> )	
一	土地成本费用		480,448			421,792,288	878	
1.1	补缴地价					155,786,774	324	
1.2	土地税费					4,751,497	10	按成交价的 3.05%
1.3	拆迁补偿费					261,254,017	544	
二	开发前期费用	总建筑面积	480,448	m <sup>2</sup>	170	81,676,160	170	
2.1	勘察测量费	总建筑面积	480,448	m <sup>2</sup>	20	9,608,960	20	

2.2	规划设计费等	总建筑面积	480,448	m <sup>2</sup>	80	38,435,840	80	含强排
2.3	临时设施费	总建筑面积	480,448	m <sup>2</sup>	30	14,413,440	30	
2.4	三通一平费用	总建筑面积	480,448	m <sup>2</sup>	10	4,804,480	10	
2.5	报批、报建费	总建筑面积	480,448	m <sup>2</sup>	10	4,804,480	10	
2.6	前期论证咨询费	总建筑面积	480,448	m <sup>2</sup>	20	9,608,960	20	
三	<b>建筑安装工程费</b>	<b>总建筑面积</b>	<b>480,448</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>7,135</b>	<b>3,427,974,962</b>	<b>7,135</b>	
3.1	<b>地下建筑成本</b>	<b>地下室建筑面积</b>	<b>125,368</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4,474</b>	<b>560,951,054</b>	<b>1,168</b>	
3.1.1	地下室	地下室建筑面积	125,368	m <sup>2</sup>	4,474	560,951,054	1,168	
3.2	<b>地上建筑成本</b>	<b>地上建筑面积</b>	<b>349,879</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4,160</b>	<b>1,455,373,198</b>	<b>3,029</b>	
3.2.1	住宅类成本	对应的建筑面积	234,349	m <sup>2</sup>	4,202	984,810,309	2,050	
3.2.2	商业及办公成本	对应的建筑面积	105,721	m <sup>2</sup>	4,261	450,455,910	938	
3.2.3	公共配套成本	对应的建筑面积	9,809	m <sup>2</sup>	2,050	20,106,979	42	
3.3	<b>安装工程</b>	<b>地上建筑面积</b>	<b>349,879</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1,277</b>	<b>446,897,534</b>	<b>930</b>	
3.3.1	给排水	对应的建筑面积		m <sup>2</sup>		33,194,354	69	
3.3.2	强电	对应的建筑面积		m <sup>2</sup>		104,148,154	217	
3.3.3	弱电	对应的建筑面积		m <sup>2</sup>		48,666,776	101	
3.3.4	消防	对应的建筑面积		m <sup>2</sup>		56,485,429	118	
3.3.5	燃气	对应的建筑面积		m <sup>2</sup>		11,105,213	23	
3.3.6	电梯	对应的建筑面积		m <sup>2</sup>		89,560,070	186	
3.3.7	通风/空调	对应的建筑面积		m <sup>2</sup>		63,141,858	131	
3.3.8	玻璃幕墙	对应的建筑面积		m <sup>2</sup>		40,595,680	84	
3.4	<b>装修工程</b>	<b>对应的建筑面积</b>	<b>349,879</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>563</b>	<b>197,011,747</b>	<b>410</b>	
3.4.1	集中商业精装修	对应的建筑面积	23,800	m <sup>2</sup>	4,000	95,200,000		
3.4.2	酒店商业精装修	对应的建筑面积	31,141	m <sup>2</sup>	2,000	62,282,000		
3.4.3	住宅类公共区精装修	对应的建筑面积	234,349	m <sup>2</sup>	95	22,210,426	46	
3.4.4	配套工程装修	对应的建筑面积	9,809	m <sup>2</sup>	93	913,954	2	
3.4.5	商业及办公类公共区装修	对应的建筑面积	105,721	m <sup>2</sup>	155	16,405,367	34	
3.5	<b>室外工程</b>	<b>对应的建筑面积</b>	<b>349,879</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>238</b>	<b>83,188,108</b>	<b>173</b>	
3.5.1	住宅类成本	对应的建筑面积	234,349	m <sup>2</sup>	227	53,305,023	111	
3.5.2	商业及办公类成本	对应的建筑面积	105,721	m <sup>2</sup>	258	27,324,015		
3.5.4	公共配套	对应的建筑面积	9,809	m <sup>2</sup>	261	2,559,070	5	
3.6	<b>公共配套建安费</b>	<b>对应的建筑面积</b>	<b>5,200</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>131,645</b>	<b>684,553,321</b>	<b>1,425</b>	
3.6.1	幼儿园	对应的建筑面积	5,200	m <sup>2</sup>	3,907	20,315,106	42	
3.6.2	市政代建及地铁费用	对应的建筑面积				664,238,215		
四	<b>其他工程费用</b>		<b>480,448</b>		<b>489</b>	<b>235,000,788</b>	<b>489</b>	
4.1	工程建设管理费	按建安工程费的3%		-	-	102,839,249	214	
4.2	工程监理费	按取费标准下浮30%		-	-	29,833,469	62	
4.3	质量安全监督检查费	深建字[1994]191号(建安费0.1%)		-	-	0	0	
4.4	招标代理费和交易费	计价格[2002]1980号文下浮30%及交易中心收费标准		-	-	698,808	1	



4.5	造价咨询费	按标准取费下浮 30%	-	-	12,501,913	26	
4.6	工程保险费	建安工程费用×0.6%	-	-	20,567,850	43	
4.7	首期物业维修基金	按建安工程费的 2%	-	-	68,559,499	143	
五	财务费用	按 1-3 年期贷款利率计算, 年利率 4.75%	取值	4.75%	520,179,185	1,083	
六	销售费用	销售收入(不含增值税)的 2%-3%	取值	3.0%	276,515,890	576	
七	不可预见费	(二~四)的 2%-5%	取值	3.5%	131,062,817	273	
八	开发成本				5,094,202,090	10,603	

## (二) 资金筹措及使用计划

### 1、建设方式与进度安排

#### (1) 建设方式

根据项目建设规模,结合项目开发进度要求,从成本控制、风险管理等方面考虑,并结合建设单位自身建设及管理经验,建议委托有开发、管理实力的企业开发建设,即采用工程总承包部发承包模式对项目进行开发建设,从而达到转移风险、控制成本,最终实现项目预期效益。

#### (2) 进度安排

根据项目本身实际情况,预计本项目进度分为实施方案的审批、房屋拆迁谈判与拆除、前期工程、项目基础及主体施工、设备安装及装修工程、项目销售等阶段,具体进度计划如下:

①房屋拆迁谈判与拆除:一般根据项目地块现状物业性质、业主成分及业主数量等因素确定工作难度及工作强度,本项目现状物业部分体量为私人所有,补偿方案需考虑平衡各方利益诉求,预计需 12 个月。

②前期工程:一般根据项目现状情况复杂程度等因素确定工作难度及工作强度,本项目现状复杂,但土地权属较为清晰,工作难度及工作强度较高,预计 12 个月左右。

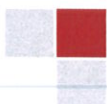
③项目基础及主体阶段,一般根据项目地形地势及建筑物结构、楼层及高度等因素确定工作难度及强度,本项目地形较规则方正,根据设定规划情况建设高层建筑,按一般建设进度约需 48 个月。

④设备安装及装修工程，一般根据项目建筑物楼层及高度等因素确定工作难度及强度，根据设定规划情况预计需要 36 个月。

⑤项目销售阶段，一般根据资金需求及物业性质决定销售推广期限，目前深圳的销售期较长，一般为 12 个月。

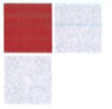
根据本地块规模 and 市场需求容量，地块的开发周期从拆迁谈判至销售结束约 5 年时间。

深铁集团



项目开发进度表

序号	项目	工期	第一年				第二年				第三年				第四年				第五年			
			第1季度	第2季度	第3季度	第4季度	第1季度	第2季度	第3季度	第4季度	第1季度	第2季度	第3季度	第4季度	第1季度	第2季度	第3季度	第4季度				
1	拆迁补偿和 补缴地价	12	■	■	■	■																
2	前期工程	12	■	■	■	■																
3	基础、主体 工程	48					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
4	设备安装及 装修工程	36									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5	销售推广	12																				



## 2、资金筹措计划

项目投资的资金来源包括自筹资金、银行融资及销售回款。本项目建设共需资金 5,094,202,090 元。

项目前期主要用自筹资金开发投资，主体建设阶段需要银行融资，或者考虑承建商带资建设，后续各期均可通过当期实现的销售收入解决资金问题。其中，不计入土地价值的自筹资金总投资比例一般在 20%-30%。

建议在项目公司成立后直接将项目启动资金一次性注入项目公司，其他资金通过多种融资渠道按照工程进度分期注入。项目地价款及前期费用为项目公司自有资金，工程施工费用大部分来源于银行贷款，项目具备销售条件后，销售回款可以支付后期的工程费用。

## 七、项目经济及社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### 1、销售收入测算

根据委托方提供的相关资料，本项目土地上建成物业后除去政策要求留用的物业以外全部出售，则项目营业收入详见下表：

#### （1）项目整体开发总价值

整个项目开发总价值

序号	类型	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	开发总价值 (元)
1	住宅	227,349	50,000	11,367,450,000
2	住宅底商	7,000	48,000	336,000,000
3	集中商业	23,800	50,000	1,190,000,000
4	办公	50,780	35,000	1,777,300,000
5	酒店	31,141	30,000	934,230,000
合计		340,070		15,604,980,000

#### （2）现状物业回迁安置

根据委托提供的资料，对本项目其他权利人的现状建筑物物业进行回迁安置，参照市场周边同类型拆迁安置补偿标准并结合项目实际情况。该部分物业拟置换面积详见下：

##### ①1号地块现状物业回迁安置

1号地块范围内现状永久性建筑面积为14,121.86平方米，根据委托方要求其中6,043.02平方米物业给置换28,842平方米的住宅物业；剩余8,078.84平方米回迁后的物业及土地股份公司与宝鼎威需区分相关权益分配，股份公司按照51%比例取得相关权益。

##### ②2号地块现状物业回迁安置

2号地块范围内现状永久性建筑面积为1,608.30平方米、临时建筑物面积为20,873.26平方米，建筑物均为其他权利人所有。2号地块为股份公司早期

外卖地，根据委托方提供的相关资料，地上清理工作由买地方负责，因此也不考虑回迁安置。

### ③丹竹头地块现状物业回迁安置

根据委托提供的委托等相关资料，丹竹头地块部分建筑物按照货币形式清理现状租约，一次性买断物业，无需进行现状物业回迁安置，另外其他权利人的住宅建筑物须进行回迁安置，其中绿陵果场私宅 792.98 平方米按照 1:1 置换住宅物业、869.42 平方米按照 1:1 置换办公物业；泥头车队私宅 126.09 平方米按照 1:1 置换住宅物业、793.01 平方米按照 1:1 置换办公物业。

因此，整个项目回迁安置情况具体如下：

序号	权利人	分类	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	置换比例	置换物业面积 (m <sup>2</sup> )	
					住宅	办公
1	股份公司及其他权利人	高家私宅 (丹竹头地块)	452.77	1:1	452.77	/
2		绿陵果场私宅 (丹竹头地块)	1,662.40	1:1	792.98	869.42
3		泥头车队私宅 (丹竹头地块)	919.10	1:1	126.09	793.01
4		商业 (1号地块)	6,043.02	/	28,842	/
5		商业 (1号地块)	8,078.84	1:1	/	8,078.84
合计			17,156.13		30,213.84	9,741.27

备注：其中 1 号地块有 511.98 平方米临时建筑与序号 4 商业物业统筹处理。

(3) 项目整体扣减整体范围内回迁安置、其他权益人和股份公司应分得物业后开发价值项目的销售收入：

### 整个项目销售收入

类型	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	回迁面积 (m <sup>2</sup> )	股份公司可获得物业面积 (m <sup>2</sup> )	其他权益人可获得物业面积 (m <sup>2</sup> )	开发商面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	销售收入 (元)
住宅	227,349	30,213.84	0.00	2,920.28	194,214.88	50,000	9,710,744,000
住宅底商	7,000	0.00	0.00	0.00	7,000.00	48,000	336,000,000
集中商业	23,800	0.00	23,800.00	0.00	0.00	50,000	0
办公	50,780	5,621.06	8,605.15	36,553.79	0.00	35,000	0
酒店	31,141	0.00	31,141.00	0.00	0.00	30,000	0

类型	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	回迁面积 (m <sup>2</sup> )	股份公司可获得物业面积 (m <sup>2</sup> )	其他权益人可获得物业面积 (m <sup>2</sup> )	开发商面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	销售收入 (元)
合计	340,070	35,834.90	63,546.15	39,474.07	201,214.88		10,046,744,000

注：经测算，三宗地块总地价为 3,706,599,347 元，扣减集体权益后价值共计 1,425,396,295 元，折算办公物业面积 36,553.79 m<sup>2</sup>，住宅面积 2,920.28 m<sup>2</sup>。

## 2、销售税金及附加测算

指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产应由卖方（在此为房地产开发商）缴纳的税费，其中销售额为按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额，主要包括土地增值税、增值税、城市维护建设税和教育附加、印花税。

根据国家及深圳市税法的相关规定，增值税税率为 9%，计税依据为销售不动产的销售额。根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》的规定，增值税按照清算进行计算。

根据国家及深圳市税法的相关规定，土地增值税及增值税按清算进行计算，计税依据为销售不动产的销售额。城市维护建设税的税率为增值税 7%，教育费附加的税率为增值税的 5%，印花税税率为营业收入的 0.05%。

$$\text{①增值税} = 587,250,673 \text{ (元)}$$

②本项目的土地增值税按清算进行计算，则：

$$\text{土地增值税 (清算)} = 690,045,564 \text{ (元)}$$

$$\text{③城建税} = 41,107,548 \text{ (元)}$$

$$\text{④印花税} = 5,023,372 \text{ (元)}$$

$$\text{⑤教育费附加} = 29,362,534 \text{ (元)}$$

## 3、利润总额测算

利润总额（毛利润）= 主营业务收入 - 主营业务成本（即开发成本） - 其他税金及附加（即销售税金及附加）

$$= (10,046,744,000 - 587,250,673) - 5,094,202,090 - 765,539,018$$

$$= 3,599,752,219 \text{ (元)}$$

#### 4、所得税测算

$$\text{所得税} = \text{利润总额} \times 25\% = 899,938,055 \text{ (元)}$$

#### 5、盈利能力分析

本项目总投资 5,094,202,090 元，销售收入共计 10,046,744,000 元，毛利润为 3,599,752,219 元，净利润为 2,699,814,164 元，税后成本利润率为 53.00%，销售利润率为 38.05%。

项目具体盈利能力指标如下：

项目开发利润表

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
一	营业收入 (1+2+3+4+5-6)			
1	住宅	194,214.88	50,000	9,710,744,000
2	住宅底商	7,000.00	48,000	336,000,000
3	集中商业	0.00	50,000	0
4	办公	0.00	35,000	0
5	酒店	0.00	30,000	0
	小计	201,214.88		10,046,744,000
6	增值税			587,250,673
	合计			9,459,493,327
二	开发成本			5,094,202,090
三	销售税金及附加			
1	土地增值税			690,045,564
2	城建税 (增值税 7%)			41,107,548
3	印花税 (销售额 0.05%)			5,023,372
4	教育费附加 (增值税 5%)			29,362,534
	小计			765,539,018
四	毛利润	营业收入-开发成本-销售税金及附加		3,599,752,219
五	所得税(25%)	毛利润*25%		899,938,055
六	税后净利润	毛利润-所得税		2,699,814,164
七	税前成本利润率	毛利润/开发成本		70.66%
八	税后成本利润率	税后净利润/开发成本		53.00%



九	销售利润率	毛利润/营业收入	38.05%
---	-------	----------	--------

## （二）社会效益分析

本项目的实施可以有效落实市政道路的建设，改善社区范围道路交通情况；增加公共空间供给，优化区域环境景观，提升区域活力；优化建筑质量及外观，完善建筑内部设施配套。

通过更新整备，在统筹规划、同步推进、综合管理的模式下，将有效盘活低效用地，收储集中成片的用地。

坚持集约节约用地原则，结合生态环境建造宜居、适合城市韵味、促进城市发展居住及商业综合建筑群；引进现代先进节能建筑技术，信息化物业管理技术，提高基础安全保障度。

发挥用地空间优势，信息化管理模式。集约节约用地原则。结合生态环境建造宜居、适合城市韵味、促进城市发展居住；引进现代先进节能建筑技术，信息化物业管理技术，提高基础安全保障度。

本项目的开发建设将提供相关工作岗位。将给建筑业、建材业、保险业、广告业也创造一定的就业机会，建成后也将为保安、物业管理、商业等提供新的就业机会。

建设用地逐渐稀缺，土地开发利用增值收益潜力巨大。本项目位于龙岗区南湾街道，周边有多条城市主干道，区位及交通优势明显，发展潜力极大。

## 八、利益分配建议

### （一）利益分配思路

根据委托方提供资料，委托方拟以合作开发形式进行本项目的工作，根据房地产开发合作常规的合作思路为一方出资、一方出地，共同对地块进行合作开发。根据土地整备利益统筹相关政策，本次按照价值折算方式测算集体收益，即在土地整备利益统筹设定条件下按集体所拥有的资产价值折算其占项目开发完成后的价值的比例。

### （二）在土地整备利益统筹设定条件下集体资产价值测算

#### 1、集体资产情况

（1）1号地块留用土地及物业：本项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有留用土地面积14,721.39平方米，现状建筑物面积为8,078.84平方米。根据委托方提供的委托书等相关资料股份公司应取得地块及回迁物业51%的权益。

（2）2号地块留用土地：本项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有留用土地面积15,252.44平方米，根据委托方提供的委托书及《土地价值权益分析报告》股份公司应取得地块9.32%的权益。

（3）丹竹头地块留用土地：本项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有留用土地面积24,841.88平方米，地块权益为深圳市丹竹头股份合作公司所有，但有地上物业拆赔及经济关系须理清。

#### 2、集体资产价值

（1）1号地块留用土地价值：经测算，14,721.39平方米留用土地在设定条件下的土地使用权市场价值为357,874,317元；8,078.84平方米物业按照1:1回迁办公物业价值为282,759,400元。按照51%的权益，则深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块及回迁物业权益价值合计为326,723,196元。

（2）2号地块留用土地价值：经测算，15,252.44平方米留用土地在设

定条件下的土地使用权市场价值为 1,378,515,527 元，按照 9.32% 的权益，则深圳市丹竹头股份合作公司应取得地块权益价值为 128,477,647 元。

(3) 丹竹头地块留用土地价值：经测算，深圳市丹竹头股份合作公司 24,841.88 平方米留用土地在设定条件下的土地使用权市场价值为 1,970,209,503 元。

#### (4) 集体资产合计

经测算，股份公司集体资产价值如下：

1 号地块	规划条件下留用土地价值及 8,078.84 平方米物业回迁价值总资产（元）		640,633,717
	其中	权益人宝鼎威（49%）	313,910,521
		深圳市丹竹头股份合作公司（51%）	326,723,196
2 号地块	规划条件下留用土地价值总资产（元）		1,378,515,527
	其中	其他权益人（90.68%）	1,250,037,880
		深圳市丹竹头股份合作公司（9.32%）	128,477,647
丹竹头地块	规划条件下留用土地价值总资产（元）		1,970,209,503
	深圳市丹竹头股份合作公司		1,970,209,503

深圳市丹竹头股份合作公司拥有的集体资产价值合计为 =326,723,196+128,477,647+1,970,209,503=2,425,410,346 元。

#### (三) 股份公司利益分配

经测算，集体资产价值为 2,425,410,346 元，按照股份公司意愿，优先获得集中商业和酒店物业，剩余部分获得办公物业，则股份公司获得物业情况如下：

编号	项目	分类	工程量 (m <sup>2</sup> )	金额 (元)
A	投入资产总价值	①+②		2,425,410,346
①	规划条件下留用土地价值	--		2,281,249,417
②	回迁物业价值	--		144,207,294
B	股份公司可获取的物业 (m <sup>2</sup> )			63,546.16
	其中	集中商业		23,800
		办公		8,605.16
		酒店		31,141

#### (四) 分配建议

在设定规划条件下，本项目涉及股份公司拥有的集体资产价值合计为2,425,410,346元，应取得不低于63,546.16平方米的回迁物业（其中集中商业物业23,800平方米、办公物业8,605.16平方米、酒店物业31,141平方米）。

流采后

## 九、结论与建议

### （一）项目综合效益分析

#### 1、项目实施必要性

土地整备利益统筹，可加快推进土地整备工作，保障城市基础设施、公共服务设施和重大产业项目土地供应，加强规划实施，推动土地集约节约利用，促进城市发展和社区转型。

本开发项目有利于城市发展，使本项目所在区域与现代都市生活相接轨，对提升本片区的物业档次，促进经济发展，改善城市环境，使之与城市空间和外部环境相协调，提升产业升级等起着非常重要的作用。

#### （1）解决历史遗留问题，盘活存量用地

土地整备利益统筹对推动城市发展和土地的集约利用发挥了重要作用，本项目致力筑建一个配套完善、功能齐全、环境优越的工业类的升级改造项目。能有效解决历史遗留问题，科学管理、盘活存量土地，充分利用，合理规划，以期完善片区的综合功能。

#### （2）公共服务配套设施缺乏，不利于实现公共利益

本项目周边现状工业区较多，居民对公共服务配套、城市空间品质的需求日益旺盛，公共空间、慢行系统等建设亟待完善。因此，本项目有必要通过土地整备利益统筹，整合土地资源，打通绿廊、链接生态资源，建立健全公共服务及绿地景观体系，满足居民基本生活需求，同时优化交通枢纽布局，增强交通接驳能力，实现公共利益最大化。

#### （3）现状建设陈旧，城市品质有待进一步提高

目前本项目所在区域以旧工业区为主，建筑年代久远、外观陈旧、相关设备老化、整体质量较差，总体环境无法满足新时期发展的需要，与城市功能和定位相背离。因此，有必要通过土地整备利益统筹提高现状城市建设质量、完善设施配套、优化空间环境、提高城市品质，促进本区域的更好发展。

#### (4) 社区居民改造意愿强烈，对实现社区转型的政策需求大

经调研，社区居民对现状城市品质、形象与环境具有较为强烈的改造诉求，希望有相关政策支持，提升城市形象，改善城市环境，完善配套设施，在实现宜居宜业的同时，增加经济收入。有必要通过土地整备利益统筹政策实现社区软环境和硬环境双提升，促进片区实现联通、均衡、立体、融合发展。

综上所述，基于提高土地利用效率、拓展城市发展空间、完善公共配套设施、提高城市建设品质以及满足居民改造诉求等方面的需要，有必要开展土地整备利益统筹。

### 2、项目规划条件

土地现状为：地上建筑物主要为住宅、商业、厂房等等，建筑物质量保养较差。本项目用地协议的方式出让给土地整备利益统筹项目实施主体。

项目规划情况设定如下：根据委托方提供的相关资料，本项目整体政策应留用土地面积为 62,870.54 平方米、实际留用土地面积为 54,815.60 平方米，项目设定容积率为 6.90，计容积率建筑面积 377,960 平方米，其中：住宅 227,349 平方米、住宅底商 7,000 平方米、集中商业 23,800 平方米、办公 50,780 平方米、酒店 31,141 平方米、人才住房和公共租赁住房 22,880 平方米，公共配套建筑面积 15,010 平方米（其中幼儿园 5,200 平方米）、不计容建筑面积（地下室）125,368 平方米，最终以相关部门批复为准。

地下车库、设备用房、人防设施、公众通道，不计容积率。

### 3、投资建设方案

本项目建设资金源于自有资金、银行贷款及销售回款，且本项目在投资使用计划的编制时，针对项目中各项投资款项的付款特点，开发建设进度计划和资金来源渠道等方面进行了综合考虑，合理安排。

根据项目建设规模，结合项目开发进度要求，从成本控制、风险管理等方面考虑，并结合建设单位自身建设及管理经验，建议委托有开发、管理实力的企业开发建设，即采用工程总承包发包模式对项目进行开发建设，从而达到转

移风险、控制成本，最终实现项目预期效益。

#### 4、运营模式

建议设立项目公司进行项目全程管理：

(1) 有利于规避经营风险。项目公司为独立法人主体，经营相关的财务、法律风险都将控制在项目公司范围内，不会对公司产生影响。

(2) 有利于规避资质风险。房地产开发企业实行企业资质等级管理，且实行年检制度，对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业，由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。因此，如直接以公司名义开发经营项目，一旦其中一个项目开发经营出现问题，会直接对公司的资质等级造成影响。

(3) 便于吸收投资者或转让用地权益。如有新的投资者加入项目，不必重新划分项目资产，只要通过对项目公司实施增资扩股或转让原有项目公司股权即可实现。同样，要转让用地或项目时，只要转让项目公司股权即可，规避了用地的招拍挂程序。

(4) 便于经营分析和评价。通过设立项目公司，便于对项目在报建、施工及项目后评价等环节进行单独的经营分析，并对项目开发经验及时进行总结，有助于提高此类项目开发建设的效率。

(5) 符合房地产行业惯例。房地产行业常规做法是在取得土地后将土地注入新设立的项目公司或将同一区域的多块土地注入至一个区域分公司，通常不会将项目直接注入总公司。

建议资金来源说明：

建议在项目公司成立后直接将项目启动资金一次性注入项目公司，其他资金通过多种融资渠道按照工程进度分期注入。项目地价款及前期费用为项目公司自有资金，工程施工费用大部分来源于银行贷款，项目具备销售条件后，销售回款可以支付后期的工程费用。

①资金来源分析：

资金主要来源于自有资金、银行贷款以及销售回款。自有资金一般约占总

投资的 30%左右。

#### ②资金运用分析：

资金主要运用于项目投资建设，支付项目销售税费及附加及所得税。

### 5、经济效益

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%。

### 6、社会评价

坚持绿色建筑为主，集约节约用地原则。结合生态环境建造宜居、适合城市韵味、促进城市发展居住+配套商业、商业、办公及酒店综合建筑群；引进现代先进节能建筑技术，信息化物业管理技术，提高基础安全保障度。

发挥用地空间优势，改善现状规划。本项目的实施可以有效落实市政道路的建设，改善社区范围道路交通情况；增加公共空间供给，优化区域环境景观，提升区域活力；优化建筑质量及外观，完善建筑内部设施配套。

本项目的开发建设将提供相关工作岗位。将给建筑业、建材业、保险业、广告业也创造一定的就业机会，建成后也将为保安、物业管理、商业等提供新的就业机会。

建设用地逐渐稀缺，土地开发利用增值收益潜力巨大。本项目位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，临近城市主干道，区位及交通优势明显，项目改造后能使其与周边地段城市功能紧密结合，改善城市环境，使之与城市空间和外部环境相协调，发展潜力极大。通过更新整备，在统筹规划、同步推进、综合管理的模式下，将有效盘活低效用地，收储集中成片的用地。



## （二）项目风险及防范建议

### 1、项目风险

#### （1）政策调整

《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》出台后，对国土空间规划提出了新的要求，将传统城市规划、土地利用规划及各类相关专项规划等统筹形成全域“一张图”，明确各地不再新编和报批土地利用总体规划、城市（镇）总体规划。这一要求可能会改变现有城市总体规划、土地利用总体规划对本项目地块的原有要求和功能定位，存在一定的政策风险。

#### （2）规划稳定性

本项目已获得实施方案及土地整备规划研究审批，暂未获得留用土地批复，因此项目规划指标尚未最终确定。

#### （3）市场风险

随着深圳市旧住宅区、工业区改造项目逐渐增多，物业供应量增大，去化难度加大。由于该项目从项目立项至竣工可供销售大约需几年的时间，在这期间房地产市场存在较大的不确定性，未来市场难以准确预测。

#### （4）经营风险

基于土地整备利益统筹项目在具体实施过程中会受到项目管理决策、效率、方法的影响，如果管理决策错误、管理效率较低，会造成开发进度较慢，重复规划建设等风险。对于周期较长的项目来说，如果通货膨胀较高，包括劳动力、建筑成本、管理成本等会大幅度上升，项目需要更多的资金投入，从而增加项目财务成本风险。以上情况也将可能造成项目经营期出现经营成本过高、需要大量的资金投入、经营困难不能及时解决等问题，也会对投资收益带来较大风险。

#### （5）金融风险

土地整备利益统筹留用土地合作开发项目前期会有部分投资，并且后续给予留用土地进行开发，拆迁还原的过程中往往会涉及巨额的拆除费用，以及当

前并不十分景气的房地产市场和紧缩的银行贷款政策，这些都会对土地整备利益统筹留用土地合作开发项目吸引社会资金进入房地产项目带来困难，也该项目带来一定的融资风险。土地整备利益统筹留用土地合作开发项目规模较大，房地产开发商需要通过银行借贷或者社会融资的方式来获取开发资金，因此较高的利率水平不仅会增加项目的开发成本，而且会抑制人们的房地产消费需求，从而对项目开发造成一定的风险。

#### (6) 合作风险

本土地整备利益统筹项目将由土地权利人通过与开发企业合作方式进行开发，对于合作方式及相关权利义务及后期开发主导的事宜存在一定合作风险。

### 2、风险防范建议

(1) 申报单位需要持续学习、把握深圳市关于土地整备利益统筹项目的法律法规，紧跟政府的政策要求，向政府相关部门进一步核实本项目的合法性和合理性，并按照深圳各级政府关于土地整备利益统筹项目的各项要求将项目逐步推进，确保项目能够顺利开展。

(2) 申报单位应在本项目周边现有交通环境及公共服务设施配套环境进行分析的基础上，结合本项目的规划建设，合理对新增交通量及新增公共服务设施配套的需求进行预测分析。

(3) 在项目开发的过程中需要根据项目特点明确其市场定位，准确了解市场需求，确保产品定位符合市场及目标客户需求，打造高性价比产品，根据房地产市场特点和主要消费人群制定合理有效的项目营销方法，注重物业宣传力度，加强产品推广力度，提高市场抗风险能力。

(4) 需要根据项目的规模增强设计技术力量和管理力量，并且优化项目管理流程，确保项目顺利进行。针对土地整备利益统筹项目中需要大量投资资金的问题，一方面可以通过银行融资、信托、股权等方式多方面引入资金，另一方面可以通过鼓励村民和村集体资金入股，并且合理安排拆迁费用的发放，从而确保开发资金能够满足项目开发的需求。

(5) 高度重视房地产金融风险，增强防范意识。要密切注意政府关于房地产政策的变动，加强银行业务的关注，要做到积极反应，积极响应，要认真进行开发项目的可行性评估，对市场需求有准确的了解，对于风险较大的开发项目要谨慎进入，仔细评估。

(6) 合作双方须在合作协议中明确双方权利义务，严格按照约定的权利义务执行，对于协议未明确且已发生的事项，双方协商通过补充协议的方式进行约定。

(7) 注重物业宣传力度，加强产品推广力度。

(8) 抓住市场时机，适时并多渠道进行项目的招商运作，确保项目成功招商；

(9) 合理调整资金使用方案，保证资金充分到位。

(10) 随时关注房地产政策动向，并及时采取必要的防范措施。

(11) 与政府相关部门沟通，完善项目周边配套，提高项目整体形象。

### (三) 可行性研究结论

本项目土地由土地整备利益统筹实施主体通过政府出让方式取得，且项目符合土地整备利益统筹相关要求及上层规划，因此可认为项目实施在政府层面无障碍，但须重点关注留用土地面积及规划指标方面，充分沟通。

本项目投资相关建议：合理规划资金使用方案，确保前期较大的现金投入情况下，项目的成功实施运营；建造低成本优质房源，充分保障房产的成本支出与入住或使用率；建议成立项目公司进行项目全程管理，重点跟进留用土地审批及交易环节。

#### 项目社会效益：

本项目的实施可改善该片区环境及完善相应的公共配套设施，同时改善了该区域的住宅、商业及办公的现状，项目的建设可提升城市整体形象，实现土地资源的节约集约利用，促进经济和社会的可持续发展。具有良好的社会效益。

开发商经济效益如下：

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%。

**股份公司经济效益如下：**

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：

(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；

(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；

(3) 丹竹头地块涉及股份公司集体资产价值为 1,970,209,503 元；

(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。

综上所述，本项目按照设定规划容积率进行开发的情况下，深圳市丹竹头股份合作公司应获得回迁物业价值及货币补偿总额合计不低于 2,425,410,346 元，若取得回迁物业，应获得不低于 63,546.16 平方米的回迁物业（其中可获得集中商业物业 23,800 平方米、办公物业 8,605.16 平方米、酒店物业 31,141 平方米），同时在当前市场环境下具有较好的经济效益、社会效益、整体风险可控，集体资产可获得一定的保值增值，本项目具备可行性。

## 十、附件

附件一：项目位置示意图

附件二：委托书（复印件）

附件二：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件（复印件）



项目位置图



# 深圳市丹竹头股份合作公司

## 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：

沙湾河深圳水库截排工程建设龙岗工作专班工作会议已于 2022 年 8 月 2 日召开，按照市主要领导指示要求，沙湾河深圳水库截排工程需 2022 年底开工建设，为切实配合沙湾河深圳水库截排工程工作落实，现委托贵公司对我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（以下简称“项目”）范围内的留用土地、集体现状物业、集体现状物业的回迁物业进行价值评估及经济可行性进行分析，并出具相应的评估报告及可行性研究报告。

项目位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速，估价时点确定为 2022 年 8 月 2 日，估价目的是为我司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。现状土地用途主要为居住及商业用地、工业用地。

项目评估基础数据如下：

### 1、项目整体规划指标

根据深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2021 年第 27 次会议审批通过的《南湾中部片区土地整备利益统筹项目土地整备规划研究》，项目规划功能主要为居住用地、商业用地，拟改造方向为住宅、商业、办公及酒店等，留用地的平均容积率为 6.90，具体如下：

项目整体规划指标

项目范围面积	457,613.43	m <sup>2</sup>
政策应留用土地面积	62,870.54	m <sup>2</sup>
实际留用土地面积	54,815.60	m <sup>2</sup>
容积率	6.90	
计容积率建筑面积	377,960	m <sup>2</sup>

# 深圳市丹竹头股份合作公司

其中	住宅	227,349	m <sup>2</sup>
	住宅底商	7,000	m <sup>2</sup>
	集中商业	23,800	m <sup>2</sup>
	办公	50,780	m <sup>2</sup>
	酒店	31,141	m <sup>2</sup>
	人才住房和公共租赁住房	22,880	m <sup>2</sup>
	公共配套建筑面积	15,010	m <sup>2</sup>
其中	幼儿园	5,200	m <sup>2</sup>
不计容积率建筑面积（地下室）		125,368	m <sup>2</sup>

备注：项目最终规划指标以政府相关部门留用土地方案的批复文件为准。

①商业规划面积设定如下：

其中住宅底商按照四层商业进行规划，具体各层面积如下：

类型	层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
住宅底商	住宅底商一层	2,125
	住宅底商二层	1,625
	住宅底商负一层	1,625
	住宅底商负二层	1,625
面积合计		7,000

其中集中商业按照五层商业进行规划，具体各层面积如下：

类型	层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
集中商业	集中商业一层	3,300
	集中商业二层	5,500
	集中商业三层	5,500
	集中商业四层	5,500
	集中商业负一层	4,000
面积合计		23,800

②装修情况设定如下：

对于项目规划的集中商业及酒店按照精装修考虑，其中集中商业精装修按照4000元/m<sup>2</sup>，酒店精装修按照2000元/m<sup>2</sup>。



# 深圳市丹竹头股份合作公司

## 2、项目留用土地情况

项目整体实施范围土地面积为 457,613.43 平方米，项目涉及我司拥有权益的三部分土地，即 1 号地块、2 号地块、丹竹头地块（即除 1 号地块、2 号地块以外的其他土地），项目按政策应留用土地面积为 62,870.54 平方米，按实际留用土地面积为 54,815.60 平方米，因此按照土地整备利益统筹政策形成留用土地，根据面积占比分摊实际留用土地面积。具体情况如下：

类型	政策应留用土地面积 (m <sup>2</sup> )	比例	实际分得留用土地面积 (m <sup>2</sup> )
1 号地块	16,884.64	26.856%	14,721.28
2 号地块	17,493.82	27.825%	15,252.44
丹竹头地块	28,492.08	45.319%	24,841.88
合计	62,870.54	100.000%	54,815.60

## 3、项目范围内现状情况

### ①丹竹头地块

丹竹头地块范围内现状建筑面积为 38,599.10 平方米（其中永久性建筑物面积为 16,213.03 平方米、临时建筑物面积为 22,386.07 平方米），均为股份公司外租土地上其他权利人所建，永久性建筑物用途多为住宅、商业等，具体如下表：

丹竹头地块现状建筑情况表

序号	建筑位置	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	3 号地块	商业	883.46	合同期自 2021 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止，只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
2		临时建筑物	6,320.15	
3	4、16 号地块	临时建筑物	232.09	租地，至 2024 年 10 月 19 日；征地补偿全部归股份公司，地上建筑物除外。已转租二家，1 家已到期；只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
4	雷克萨斯 4S 店地块	商业	9,476.05	租地，至 2024 年 6 月 30 日，只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
5		临时建筑物	714.58	
6		沈苑锋等 4 人买卖土地	5,000.00	2010 年与股份公司签订土地开发补偿合同，无使用年限，同时未经过股东代表大会表决

# 深圳市丹竹头股份合作公司

7	7号地块	临时建筑物	597.65	合同期自2021年4月10日至2024年4月9日止,征地补偿全部归股份公司,地上建筑物除外;已转租三家,两家已到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
8		商业	55.59	租地,合同期限自2022年1月1日至2024年12月31日止;征地补偿全部归股份公司,地上建筑物除外。已转租二家,1家已到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
9		临时建筑物	1,402.40	
10	高家 (外卖地)	私宅	452.77	有买地的收据,2010年买地。
11		临时建筑物	65.33	
12	沈苑锋 (占用)	土地	4,065.42	存在历史租赁协议,存在纠纷,期限至2030年。
13		临时建筑物	456.58	
14	绿陵果场	私宅	1,662.40	承包40年,截至2037年12月31日,如征地,征地归股份公司,复垦费用40:60分配,青苗及地上物归乙方。
15		临时建筑物	214.94	
16	凌泽恩 地块	商业	2,046.18	只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
17		临时建筑物	1,407.24	
18	泥头车队 地块	私宅	919.1	承包40年,截至2039年4月12日,如征地,征地归股份公司,复垦费用40:60分配,青苗及地上物归乙方。
19		临时建筑物	2,314.70	
20	10、19号 地块	商业	717.48	租赁,2025年3月31日到期,只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
21		临时建筑物	7,109.38	
22		临时建筑物	1,508.03	
23	综合车场 地块	临时建筑物	43.00	合同期限自2021年6月1日至2024年5月31日到期;只补偿搬迁补助及停产停业补偿。
合计		—	38,599.10	

注:以上面积最终以实际测绘数据为准。

其中绿陵果场私宅792.98平方米按照1:1置换住宅物业、869.42平方米按照1:1置换办公物业;泥头车队地块私宅126.09平方米按照1:1置换住宅物业、793.01平方米按照1:1置换办公物业。

# 深圳市丹竹头股份合作公司

另涉及雷克萨斯 4S 店地块沈苑锋等 4 人买卖 5,000 平方米土地,按照 3,200 元/平方米进行货币补偿;沈苑锋(占用)4065.42 平方米土地,按照 1,100 元/平方米进行货币补偿;3 号地块 883.46 平方米、雷克萨斯 4S 店地块 9,476.05 平方米、7 号地块 55.59 平方米、凌泽恩地块 2,046.18 平方米、10、19 地块 717.48 平方米的永久性建筑物,货币形式清理现状租约,一次性买断物业,按照 3,000 元/平方米进行货币补偿。地块内另需解决深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司及深圳市新亚洲投资控股有限公司历史遗留问题总计按 82,200,000 计入拆迁成本。

## ②1 号地块

1 号地块范围内现状永久性建筑面积为 14,121.86 平方米、临时建筑物面积为 2,233.55 平方米,现状建筑物的主要为商业,其中 6,043.02 平方米物业及 511.98 临时建筑物回迁 28,842 平方米的住宅物业;剩余 8,078.84 平方米的现状永久建筑及土地我司与深圳市宝鼎威物流有限公司需区分相关权益分配,我司按照 51%比例取得相关权益。

## ③2 号地块

2 号地块范围内现状永久性建筑面积为 1,608.30 平方米、临时建筑物面积为 20,873.26 平方米,现状建筑物的主要为商业、厂房等,建筑物均为其他权利人所有。2 号地块为股份公司早期外卖地,地上清理工作由买地方负责,现需按照外卖 70 年的情况下,明确我司享有的权益。

## 4、项目范围内现状物业回迁情况

项目范围内下表所列的物业按照下表进行回迁安置:

回迁安置面积统计表

序号	权利人	分类	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	回迁物业面积 (m <sup>2</sup> )	
				住宅	办公
1	股份公司及其他权利人	高家私宅 (丹竹头地块)	452.77	453	/

# 深圳市丹竹头股份合作公司

2		绿陵果场私宅 (丹竹头地块)	1,662.40	793	869
3		泥头车队私宅 (丹竹头地块)	919.10	126	793
4		商业 (1号地块)	6043.02	28,842	/
5		商业 (1号地块)	8,078.84	/	8,079
合计			17,156.13	30,214	9,741

备注：其中1号地块有511.98平方米临时建筑与序号4商业物业统筹处理，8,078.84平方米的商业物业回迁办公物业，回迁后的办公物业需区分相关权益分配，我司按照51%比例取得相关权益。

## 5、其他

项目中另涉及市政配套的代建及地铁提前施工等费用，其中市政代建包括学校、文体中心、公园、道路等，项目应承担的代建成本概算为519,238,215元，该部分费用应纳入项目建设成本；因站城一体开发需要，项目需向深圳市地铁集团有限公司按合同支付前期服务费、地铁连通道费用及综合服务费145,000,000元，该部分费用应纳入项目成本。

## 6、项目用地范围内股份公司集体物业

项目范围内1号地块涉及现状建筑物8,078.84平方米，物业类型为商业物业，该物业我司与深圳市宝鼎威物流有限公司需区分相关权益分配，我司按照51%比例取得相关权益。具体明细如下表：

序号	栋号或名称	地块名称	房屋用途	结构	层数	基底面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	Y01	1号地块	商业	框架	5	1655.74	8078.84	其中深圳市丹竹头股份公司占51%的权益
合计			--	--	--	--	--	

上述数据作为本次评估依据，请贵司参考。

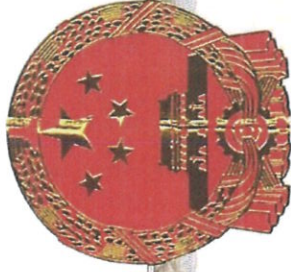
# 深圳市丹竹头股份合作公司

---

深圳市丹竹头股份合作公司

2023年7月17日





# 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，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
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



# 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勘测有限公司

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01月19日

