

土地估价复核报告

复核报告名称：深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司共同拥有的85435.33平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估报告的复核报告

委 托 方：深圳市六约股份合作公司

复 核 方：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

复核报告编号：深国资源评字第[2023] ZX-03001-FH1 号

完 成 日 期： 2023 年 7 月 12 日



土地估价复核报告

致函	承蒙深圳市六约股份合作公司委托，我公司对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《深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司共同拥有的 85435.33 平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估》（深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号）进行复核。于 2023 年 7 月 12 日完成复核并提交该复核报告。
复核依据	《中华人民共和国民法典》； 《中华人民共和国资产评估法》； 《中华人民共和国土地管理法》； 《中华人民共和国城市房地产管理法》； 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》； 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）； 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）； 《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》（深府【2011】198 号）； 《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则》的通知（深府办规〔2019〕9 号）及《深圳市地价测算规则》附表（2020 年修订稿）的通知（深规划资源发〔2020〕194 号）； 国务院、建设部及广东省和深圳市其它相关法规和政策； 市场调研及现场勘查信息。
复核内容	报告格式及文字表述； 估价依据； 估价技术路线及估价方法选用； 估价参数的选取； 估价结果确定方式； 附件。
复核说明	我公司仅对该估价报告涉及的技术问题进行审核，本审核意见仅在该报告中引用的相关资料有效的前提下生效。
复核意见	经复核，报告格式及文字表述基本符合有关规定，估价技术路线及估价方法、参数选用、估价结果确定方式基本合理。
附表	1. 评估报告摘要及复核意见表 2. 审核记录
附件	公司营业执照及资质证书

深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司
2023 年 7 月 12 日



附表 1

评估报告摘要及复核意见

评估报告摘要		
序号	名称	内容
1	报告编号	深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号
2	报告名称	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区(B项目)城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司共同拥有的 85435.33 平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估报告
3	委托方	深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司
4	估价方	深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司
5	估价日期	2022 年 6 月 1 日
6	估价目的	为委托方集体资产备案提供参考依据
7	估价对象	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区(B项目)城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司共同拥有的 85435.33 平方米土地
8	估价结果	估价对象评估价值 RMB75,353,961 元 , 大写人民币 柒仟伍佰叁拾伍万叁仟玖佰陆拾壹元整
复核意见		
1	报告格式及文字表述	符合城镇土地估价规程的相关要求
2	估价依据及技术路线	基本合理
3	估价方法选用	基本合理
4	相关参数运用	基本合理
5	估价结果确定方式	基本合理
6	估价报告附件	齐全
复核意见		报告格式及文字表述基本符合有关规定,估价技术路线及估价方法、参数选用、估价结果确定方式基本合理。

附表 2

审核记录

第 1 次			
项目	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司共同拥有的 85435.33 平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估	报告编号	深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	估价目的“为委托方实施深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元合作开发的经济行为提供价值参考依据”建议改为“为委托方集体资产备案提供价值参考依据”	多处	已修改
2	地价定义中土地价值为扣减非农建设用地指标价值后的价值，测算过程未扣除该项价值，请核实	2、31	已修改
3	规划限制条件中描述“本项目的规划指标仅以委托方提供的其他相关资料及法定图则为准”，请核实是否以专项规划批复为准	5	已修改
5	委托方描述为“深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司”不妥，建议删除“等 3 家股份公司”	6、28	已修改
6	更新范围用地面积 79,594.50 m ² 描述有误	7、38	已修改
7	现状建筑物情况中，相关资料未记载埔厦分公司拥有的现状建筑物，权利人应该删除埔厦分公司	8、38	已修改
8	缺土地闲置情况分析	8、39	已修改
9	更新深圳土地总面积及行政区划	8、9、39、40	已修改
10	人行交通描述建议增加公交站点，才能有对应的公交线路	17	已修改
11	地形、地势中描述为“根据项目用地方案图”，请核实是否有项目用地方案图	18	已修改
12	宗地形状有的表述为较规则，有的表述为规则，请核实统一	18	已修改
13	更新《深圳市城市规划条例》修正时间	20、29	已修改
14	建议增加“《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市 2021 年度标定地价成果的通告》（深规划资源〔2021〕231 号）”和《深圳经济特区城市更新条例》	21、30	已修改

15	建议增加 “价值主导原则”、“公开市场原则”	21-22、51-52	已修改
16	土地估价结果报告中缺少第四部分附件		已修改
17	土地估价技术报告中缺少估价结果一览表		已修改
18	预期开发价值测算中缺少比较因素修正说明	57	已修改
19	住宅建议不作年期修正	58	年期不一致，应进行修正
20	增加办公、商业案例的说明，并增加安居型商品房定价的说明	59	已附测算表
21	增加拆赔比例的说明	60	已修改
22	剩余开发价值表中合计有误	60	已修改
23	临时安置补助费中商业市场租金应该与现状物业报告中的租金一致	62	已修改
24	增加临时安置期为 60 个月的依据	62	已修改
25	增加地价测算中的标定地价系数修正法和剩余法的测算过程	64	已修改
26	采用加权平均的土地市场价格与《项目补缴地价明细表》不一致	64、65、66	已修改
27	项目补缴地价明细表中建议增加备注说明没有考虑城中村用地的影响，并且为何考虑未办理征转地补偿的零星国有未出让用地 1760 平方米	65	根据委托方要求纳入集体土地进行评估，如果要修改，则需要委托方同意。
28	开发成本项目名称商业（含母婴室）、办公及商务公寓成本，删除商务公寓	67	已修改
29	公共建筑为多层建筑，取值标准偏高，若无幼儿园，建议删除幼儿园项	67	已修改
30	项目配建及代建费用与委托书上的说明对应不上，且按照以往惯例，该项成本基本上都是由开发商自行承担，且项目配建及代建费用的金额缺乏相关依据	67	已作说明
31	工程建设期利息应列示计算过程	69	已修改
32	销售费用基数不应考虑安居型商品房的价值	70	参照市场，安居型商品房也需进行销售宣传等事宜，因此需核算销售费用
33	土地增值税的测算增加计算说明	70	已修改

34	开发利润中房地产开发成本的基数“拆迁费用+补缴地价及税费”与总地价存在重复计算，请核实	70	已修改
35	折算为销售利润率达 21%点多，作为以商业项目为主体的项目，成本利润率偏高	70	本次成本利润为正常水平内
36	最终列示的结果与委估宗地土地价值测算结果不一致	71	已修改
37	附件应增加《深圳市龙岗区人民政府关于（龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区城市更新单元规划）审批情况的通知》（深龙府函[2022]17 号）以及所依据的资料	73	已修改

审核记录

第 2 次			
项目	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司共同拥有的 85435.33 平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估	报告编号	深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	项目名称增加土地面积	多处	已修改
2	地价定义、估价对象描述中应分别描述每个股份公司的土地面积	2、6、31、39	已修改
3	土地权属一览表情况表中，未办理征转地补偿的零星国有未出让用地应为国有用地，把该部分土地归类到集体土地不合理。	7、40	已备注解解释
5	评估范围内建筑物信息汇总表中的办公建筑面积与现状物业报告中的办公建筑面积不一致	8、41	已备注解解释
6	行政区划中应增加深汕合作区，为 11 个区	9、42	已修改
7	个别因素中，基础设施中的道路应为描述道路名称	18、52	已修改
8	估价依据中的《关于修改《深圳市城市规划条例》的决定》第三次修正），《深圳市城市规划条例》的书名号有误	19、29	已修改
9	估价依据中应写明委托方提供的资料名称	20、30	已修改
10	附件缺少“第四部分”字样	26、79	已修改
11	附件应把所有依据的文件列示	26	已修改
12	土地估价技术报告中的关键词“2022 年度”应改为“2023 年度”	27	已修改
13	土地估价技术报告中的土地估价结果一览表应放在十二点的土地估价机构后	34	已修改
14	估价过程“运用剩余法求取整体项目土地”中的“整体项目”有歧义。	56	已修改
15	开发建设期是 3 年，计算利息时按 5 年计算，前后不一致	56	已修改
16	住宅建议不作年期修正	59	年期不一致，应进行修正
17	“区域状况调整”应与比较因素条件说明表中的“区域状况因素”保持一致	60	已修改

18	基础设施完备度分为完善、较完善，与比较因素条件说明表中描述不一致	61	已修改
19	权益状况调整选择，应把“选择”删除	62	已修改
19	比较法评估单价应增加取整说明	65	已修改
20	研究对象应改为估价对象	65	已修改
21	增加办公、商业案例的说明	65	已附测算表
22	回迁安置的置换比例中，住宅置换商业、办公的置换比例按照市场拆赔比描述不妥，应描述为按照同物业类型置换后的价值等价值置换商业、办公，得到的比例，并列示计算过程	66	已修改
23	回迁安置面积统计表中缺少股份公司的回迁安置面积，并增加股份公司回迁安置比例的说明	66	已修改
24	安置私人后建筑面积（m ² ）增加取整说明	66	已修改
25	“根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》”中的“根据”写改为“参考”	67-68	已修改
26	非住宅的二次装修补偿文字描述为790元/平方米，表格中为800元/平方米，前后不一致	67	已修改
27	搬迁补助费表格中补偿标准应按单次的列明，并增加一列补偿次数	67-68	已修改
28	停产停业损失中办公建筑面积，应该按照测绘报告的建筑面积计算	68	已作说明
29	停产停业损失中厂房及配套补偿标准前后不一致，补偿金额有误	68	已修改
30	相关费用表格中应列示测算基数，不可预见费费率取值前后不一致	69	已修改
31	拆迁成本汇总表应删除永久性建筑物、构筑附属物	69	已修改
32	补缴地价中应简单列示剩余法的测算过程，增加说明没有考虑城中村用地对补地价的影响	71-72	已作说明， 已附测算表
33	项目补缴地价明细表中建筑面积应按照总计容建筑面积乘以各类用地占比后的建筑面积进行列示	71-72	已修改
34	开发成本中住宅的公共装饰、商业、办公的消防、电梯、通风及地下室的取值偏高	73	本次设定售价为高标准物业，本次成本相应提高
35	代建费用合计数据计算有误	74	已作说明
36	销售费用基数不应考虑安居型商品房的价值	76	参照市场，安居型商品房也需进行销售宣传等事宜，因此需核算销售费用
37	应写明土地增值税的计算过程	77	已增加计算过程

38	折算为销售利润率达 21%点多，作为以商业项目为主体的项目，成本利润率偏高	70	本次成本利润为正常水平内
39	现状价值测算中应分别列示两份估价报告中临建、构筑附属物、苗木的评估价值，应删除“深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司”	77	已修改
40	土地结果应该为 67,901,404 元，土地单价应该取整至个位	78	已修改
41	附件应增加龙塘片区城市更新单元 B 项目集体土地范围图、非农权属图、土地信息核查成果图、龙塘 B 项目权属图、以及所依据的资料	79	已修改

审核记录

第 3 次			
项目	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司共同拥有的 85435.33 平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估	报告编号	深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	土地权属一览情况表中，未办理征转地补偿的零星国有未出让用地应为国有用地，把该部分土地归类到集体土地不合理。	7、42	根据委托方要求纳入集体土地进行评估，如果要修改，则需要委托方同意。
2	评估范围内建筑物信息汇总表中的办公建筑面积与现状物业报告中的办公建筑面积不一致，增加说明办公部分为何不一致	8、43	已做说明
3	行政区划中应为 11 个区	9、44	已修改
4	土地技术报告项目名称增加土地面积	29、30	已修改
5	比较因素修正系数说明表综合修正系数表述有误，应需乘以 100	67	已修改
6	增加办公、商业案例及简要测算说明	66	已修改
7	预计回迁安置商业的单价有误，回迁比例及物业类型描述不清晰，应描述清楚住宅为何要置换为其他类型的物业，分别描述私人的和股份公司的回迁比例及类型	68	已修改
8	拆迁费用中“根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》”中的“根据”改为“参照”	69	已修改
9	停产停业损失中厂房及配套补偿标准前后不一致	71	已修改
10	其他相关费用中不可预见费为“以上各项的 10%”，请明确列出“以上各项”包含的费用	71	已修改
11	报告里补缴地价中应简单列示剩余法的测算过程，增加说明没有考虑城中村用地对补地价的影响，原因是什么？	72-72	已修改
12	项目补缴地价明细表中建筑面积有误	74-75	已修改
13	开发成本中地下室的取值偏高	73	已修改
14	应列出工程建设期利息的数值	78	已修改
15	应列出开发利润的数值	80	已修改
16	四家股份公司的土地价值中的“更新单元面积”应改为“集体土地面积”	82-82	已修改

审核记录

第 4 次			
项目	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司、深圳市六约股份合作公司塘坑分公司共同拥有的 85435.33 平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估	报告编号	深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	土地权属一览表情况表中，未办理征转地补偿的零星国有未出让用地应为国有用地，把该部分土地归类到集体土地不合理。	7、42	已修改
2	住宅应补地价中的剩余法测算建筑面积应根据集体土地分摊后的面积计算，不应该计算前期费	73-74	已修改
3	应补地价建筑面积有误	76-77	已修改
4	增加说明年利率的依据	80	已修改
5	增值税及附加税计算有误	80	已修改
6	四家股份公司的土地价值中的“更新单元面积”应改为“集体土地面积”	83-85	已修改



统一社会信用代码
91440300715270311F

营业执照

(副本)



名称 深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 董新霞

成立日期 2000年02月12日

住所 深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

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





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200034

企业名称：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300715270311F

法定代表人：董新霞

注册地址：深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

有效期：至2024年05月26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04月20日





土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
估价行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。



土地估价备案信息查询：

等级：一级

证书编号：A202344032

有效期：2023年1月1日至2023年12月31日

机构名称：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300715270311F

法定代表人：董新霞
(执行事务合伙人)

住所：深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

发证单位：二〇二三年 月 日

