

土地估价报告

项 目 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

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

土地估价报告编号： 深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号

提交估价报告日期： 二〇二三年二月十八日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

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。

二、委托估价方

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

三、估价目的

为委托方集体资产备案提供价值参考依据。

四、估价期日

结合委托方的需求，本次估价以现场勘查之日二〇二二年六月一日作为估价期日。

五、估价日期

二〇二二年六月一日至二〇二三年二月十八日

六、地价定义

本次委估宗地为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（以下简称“本项目”）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（以下简称“股份公司”）所拥有的集体土地，土地面积为 85,435.33 平方米（其中埔厦村面积为 5722.81 m²，龙塘村面积为 73861.38 m²，六约股份公司面积为 4351.19 m²，塘坑村面积为 1499.95 m²）。城市更新设定条件下的土地使用权市场价值为毛地价值扣减现状价值后的价值。

根据委托方提供的资料以及估价人员现场勘查情况确定委估宗地的地价定义：

1、土地用途设定：根据委托方提供的资料，本次评估范围土地规划用途为居住用地、商业用地，因此本次确定委估宗地的土地设定用途为居住用地、商业用地。

2、开发程度设定：根据现场勘查，委估宗地实际开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地未平整。本次估价设定委估宗地开发程度与实际相符，即为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地未平整。

3、规划条件设定：根据委托方提供的《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），项目规划如下：

整个项目规划指标（B项目）

更新单元用地面积	93,709.40	m ²	
规划建设用地面积	35,208.60	m ²	
容积率	9.8		
计容积率建筑面积	345,372	m ²	
其中	住宅	85,928	m ²
	商业（含母婴室）	48,493	m ²
	办公	181,930	m ²
	公共租赁住房	8,359	m ²
	安居型商品房	11,482	m ²
公共配套建筑面积	9,180	m ²	
不计容建筑面积（地下室）	108,000	m ²	

本项目涉及股份公司更新单元用地面积为 85,435.33 m²，占整个项目更新范围用地面积的 91.17%，则根据比例分摊，集体土地上的规划指标如下：

项目规划指标（股份公司）

更新单元用地面积	85,435.33	m ²	
规划建设用地面积	32,099.68	m ²	
容积率	9.8		
计容积率建筑面积	314,882	m ²	
其中	住宅	78,341	m ²
	商业（含母婴室）	44,211	m ²
	办公	165,866	m ²
	公共租赁住房	7,621	m ²
	安居型商品房	10,468	m ²
公共配套建筑面积	8,369	m ²	
不计容建筑面积（地下室）	98,464	m ²	

备注：整个项目的母婴室为 461 m²，集体用地分摊的母婴室为 420 m²。

4、土地使用权年期设定：设定物业在取得国有土地使用权证后，开发建设期设定为 4 年，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，设定居住用地的土地剩余使用年限为 70 年、商业用地的土地剩余使用年限为 40 年。

5、土地使用性质设定：本次估价设定委估宗地的土地使用权是国有土地使用权。

6、他项权利设定：在估价期日，委估宗地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。此次评估设定委估宗地无他项权利限制。

7、结合委托方的需求，本次估价以现场勘查之日二〇二二年六月一日作为估价期日。

8、价格类型：根据本报告估价目的，本次估价的土地使用权价值是在上述设定用途、开发程度、利用条件和规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于二〇二二年六月一日的市场价值。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则和估价方法，在充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场相关资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法（假设开发法）对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定宗地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值为：

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：

待估宗地面积：85,435.33 平方米



地面单价：882 元/平方米（取整）

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：人民币 75,353,961 元

大写：人民币柒仟伍佰叁拾伍万叁仟玖佰陆拾壹元整

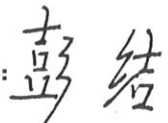
宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师证书号	签 名
邱艳凤	2010340023	
刘博	2017440160	

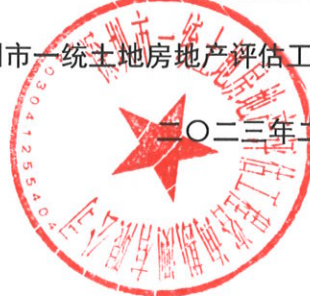
九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二三年二月十八日





土地估价结果一览表

估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询有限公司

估价报告编号：深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号

估价日期：2022 年 06 月 01 日

估价目的：为委托方集体资产备案提供价值参考依据。

估价期日土地使用者	宗地位置	原土地性质	用地面积 (m ²)	规划确定土地性质	规划平均容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地剩余使用年限(年)	待估宗地在城市更新规划条件下的土地市场价值(元)	地面单价 (元/m ²)
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	横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处	集体土地	85,435.33	居住用地、商业用地	9.8	宗地外围“六通”及宗地范围内场地未平整	宗地外围“六通”及宗地范围内场地未平整	居住用地 70 年、商业用地 40 年	75,353,961	882
合计			85,435.33						75,353,961	

备注：一、土地估价结果的限制条件

1. 土地价值条件：在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值；
2. 基础设施条件：土地开发程度为宗地范围外“六通”，即通路、通水、通下水、通电、通讯、通燃气和宗地范围内场地未平整；
3. 规划限制条件：本项目的规划指标以《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）为准；
4. 影响土地价格的其他限定条件：委估宗地以委托方提供的资料设定规划指标建设最为有利。

二、其他需要说明的事项：

1. 报告中有关法律性文件及证明材料由委托估价方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；
2. 土地的开发程度及其周边环境由委托估价方带领我方估价人员进行现场勘查；
3. 本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响；
4. 本次评估报告中未考虑未来政策及市场变化风险和短期强制处分等因素对土地使用权价值的负面影响；
5. 估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务。



估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询有限公司

二〇二三年二月十八日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

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。

二、估价对象

本次委估宗地为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集体土地,土地面积为 85,435.33 平方米(其中埔厦村面积为 5722.81 m²,龙塘村面积为 73861.38 m²,六约股份公司面积为 4351.19 m²,塘坑村面积为 1499.95 m²)。

本项目位于深圳市龙岗区横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处,详见估价对象位置图。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

土地的来源及历史沿革:根据委托方提供的相关资料显示,估价对象位于龙岗区横岗街道。本项目更新单元用地面积 93,709.40 平方米,本次更新改造项目范围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拥有的土地面积 85,435.33 平方米(其中埔厦村面积为 5722.81 m²,龙塘村面积为 73861.38 m²,六约股份公司面积为 4351.19 m²,塘坑村面积为 1499.95 m²)。根据委托方提供的《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),土地规划用途为居住用地、商业用地。

2. 土地权利状况

根据《龙塘片区城市更新单元 B 项目集体土地范围图》显示,本次委估宗地面积



85,435.33 平方米，经委托方核实，本宗地的权利人是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。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。设定截至估价期日 2022 年 06 月 01 日，因此，居住用地的土地剩余使用年限为 70 年、商业用地的土地剩余使用年限为 40 年。并无它项权利限制，权利人拥有完全产权。以上信息由委托方初步核实，具体情况应以相关部门核实为准。

3. 土地利用状况

土地情况：本次项目拟更新单元用地面积 93,709.40 平方米，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拥有的土地面积 85,435.33 平方米（其中埔厦村面积为 5722.81 m²，龙塘村面积为 73861.38 m²，六约股份公司面积为 4351.19 m²，塘坑村面积为 1499.95 m²），其权属情况如下：

土地权属一览表

序号	用地类型	面积 (m ²)
1	非农建设用地	8,895.30
2	旧屋村用地	15,266.29
3	国有已批用地属于按农村城市化历史遗留违法建筑处理规定处理给原农村集体经济组织及其继受单位且权属未转移的用地	1,258.60
4	未完善征转手续用地	60,015.14
	合计	85,435.33

现状建筑物情况：根据委托方提供的相关资料，本次评估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拥有的用地面积为 85,435.33 平方米。评估范围内需拆迁永久性建筑物面积为 81,706.05 平方米，临时性建筑物投影面积为 9989.48 平方米。现状物业权利人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及其他权利人。范围内建筑物信息具体如下（本项目的最终更新范围、用地面

积及规划指标等以政府批复为准，建筑面积以实际测绘为准）：

评估范围内建筑物信息汇总表

序号	权利人	类型	建筑面积 (m ²)	临建投影面 (m ²)	备注
1	深圳市六约股份合作公司龙塘分公司	办公	526.43	-	
2		厂房及配套	12,996.52	3,895.73	
3		商业	171.04	-	
4		公共配套	303.38	-	
小计		-	13,997.37	3,895.73	
5	深圳市六约股份合作公司	商业	6,942.38	692.37	
小计		-	6,942.38	692.37	
6	其他权利人	住宅	57,903.45	3,463.76	
7		祖屋	2,862.85	183.00	
8		厂房及配套	/	1,754.62	包含拆除范围外临时性建筑物
小计			60,766.30	5,401.38	
合计			81,706.05	9,989.48	

备注：

1. 上表中的深圳市六约股份合作公司龙塘分公司的办公建筑面积与现状物业委托书中的办公建筑面积不一致，原因是委托方在实际认定过程中把部分临时建筑纳入办公物业进行计算。
2. 委托书中涉及深圳市六约股份合作公司龙塘分公司的建筑面积为 13,978.46 平方米，经委托方最终确认实际回迁建筑面积为 13,997.37 平方米，本次核算实际回迁物业面积以 13,997.37 平方米为准。

4、土地闲置情况

城市更新实施主体通过拆迁改造取得土地，在获得出让合同后会一直持续支付过度费用，一直持续会有经济压力，开发企业需快速完成建设，交付回迁住房，方可缓解这一部分压力，一般更新项目不存在土地闲置情况，本项目预计不会存在土地闲置情况。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

(1) 城市资源状况

地理位置：

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113° 46' 至

114° 37'，北纬 22° 27' 至 22° 52'。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：

深圳市土地总面积为 1997.47 平方公里。

全市共有大小河流 160 多条，分属东江、海湾和珠江口水系。全市现有水库 24 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4,000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。

深圳海岸线全长 260.5 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境内山脉绵延，风景秀丽，最高峰 943.7 米。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

行政区划：

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。深圳下辖 11 个行政区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区，大鹏新区，深汕特别合作区。

(2) 房地产制度与房地产市场状况

房地产制度：

◆《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》：

主要内容：决定指出，违建建设当事人或者管理人应当在本决定实施之日起 6 个月内，向所在街道办申报。逾期不申报的，由街道办在建筑物所处社区、辖区主要公共场所以及市、区政府网站公告 3 个月；公告期满仍不申报的，由街道办临时管理，并在普查工作结束时，依法予以拆除或者没收。对于经普查记录的违法建筑，市政府

将根据其违法程度以及土地利用总体规划、城市规划和土地利用计划的要求，分别采用确认产权、依法拆除或者没收、临时使用等方式，分期分批处理。对其中符合确认产权条件的，适当照顾原村民和原农村集体经济组织利益，在区分违法建筑和当事人不同情况的基础上予以处罚和补收地价款后，按规定办理初始登记，依法核发房地产证。确认产权的条件、处罚和补收地价款的标准与程序、办理初始登记的条件与程序等具体办法由市政府另行制定。

(3) 房地产市场状况

第一部分：2021 年年度住宅市场

在政策环境全面收紧的情况下，2021 年深圳住宅市场降温明显。2021 年度深圳一、二手住宅合计成交 93052 套，较 2020 年下跌 33.8%；总成交面积为 884.18 万 m^2 。

其中，一手住宅成交 52417 套，同比 2020 年上升 15.5%；价格方面，一手住宅受限价政策的影响，价格走势稳定，2021 年全市一手住宅的成交均价为 58719 元/ m^2 ，年度涨幅为 4.4%。

2021 年新房供应速度加快，供应量处于相对高位，带动 2021 年全市一手住宅成交量继续上升，并创 2016 年以来新高，共成交 52417 套，同比上升 15.5%；总成交面积约 522.32 万 m^2 ，同比上涨 16.4%。

从 2021 年的月度走势来看，除了 5 月和 6 月成交量略低外，其余月份的成交量基本在 3000-6000 套区间内。而全年表现最为亮眼的是 1 月份，创下近十年月度成交量新高，共成交 8356 套。

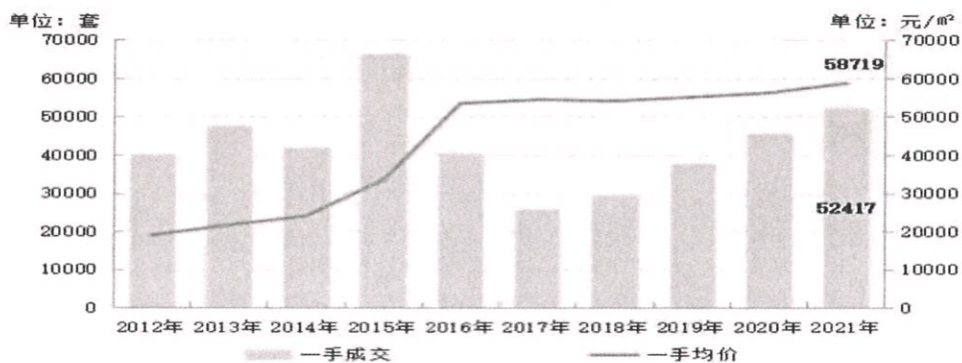


图 1：2012-2021 年深圳一手住宅量价走势

一手住宅价格按月来看，上半年逐月小幅上涨，下半年在结构性因素影响下小幅下滑。但整体来看，全年房价仍维持高位震荡的趋势，全市一手住宅的成交均价为 58719 元/m²，年度涨幅为 4.4%。

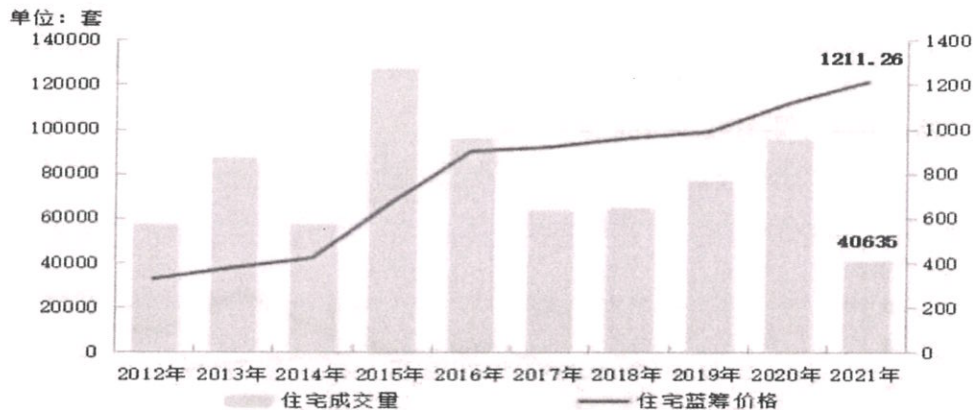
2021 年下半年以来，新房供应速度逐渐加快，2021 年全市新房项目共获得 159 次预售许可证，共新增预售 91160 套商品房，总获批面积约 881.95 万 m²，较 2020 年减少 2.03%。其中住宅的总获批套数为 61684 套，较 2020 年增加 12.76%，住宅获批套数在全市商品房总获批套数的占比上升至 68%，创下了 2016 年以来的新高。

二手住宅成交 40635 套，同比 2020 年下跌 57.3%；二手房价格指数 2021 年美联物业（深圳）住宅蓝筹指数为 1211.26，较 2020 年上涨 8.6%。

2021 年 2 月，深圳设立了二手住房成交参考价格发布机制，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 3595 个住宅小区二手住房成交参考价格。由于二手房参考价的价格水平与真实成交价存在一定的差距，银行也依据参考价进行贷款，二手住宅市场的成交量从 2 月开始急速下降，月度同比最高跌幅接近八成。与此同时，在成交量连续下滑超过半年的影响下，二手房交易价格也出现下滑的趋势。美联物业（深圳）住宅蓝筹指数 2021 年的走势是高开低走，而且是在 2020 年的高位水平下小幅度下滑，因此全年平均价格仍然比 2020 年高出不少。

2021 年，全市共备案 40635 套二手住宅，同比 2020 年下跌 57.3%；美联物业（深圳）蓝筹住宅价格指数为 1211.26，较 2020 年上涨 8.6%。

从月度备案量走势来看，受二手房参考价政策影响，深圳二手住宅市场降温明显，自 4 月起二手住宅的备案量便呈现逐月下滑的态势，连跌 7 个月，8、9、10 月份更是跌破 2000 套，其中 10 月仅成交 1605 套，创近十年新低。直到 11 月，二手住宅成交量才止跌回升，重回 2000 套大关。



第二部分：2021 年年度写字楼市场

2021 年深圳写字楼市场供应持续走低，跌破百万级别供应，回落至 2016 年的水平。全年一手写字楼的成交量仅 34.40 万 m^2 ，同比下降 21.2%；平均价格为 57069 元/ m^2 ，同比上涨 3.4%。二手写字楼成交面积 11.59 万 m^2 ，面积同比下降 3.5%；蓝筹价格走势持续小幅下滑，44311 元/ m^2 的年度均价较去年下降 2.6%。

据美联物业全国评估中心统计的数据显示，2021 年一手写字楼新增供应面积约为 80.10 万 m^2 ，同比下降 26.2%。近年来，写字楼供应持续走高，2020 年及 2021 年在疫情的影响下，供应出现持续下滑，且下滑幅度持续加大，已跌破百万级别供应，回落至 2016 年的水平，虽然，前海区域未来仍有乐观的供应前景，但想再度突破百万，仍是一件难事。因此，预计 2022 年全年供应将维持在 80-90 万之间。

据美联物业全国评估中心统计的数据显示，2021 年深圳一手写字楼共成交 2956 套，成交面积 34.40 万 m^2 ，同比下降 21.2%；在住宅市场走低的大环境影响下，写字楼市场关注度有所提升，但受疫情持续的影响，需求仍稍显疲软。全年平均成交价格为 57069 元/ m^2 ，同比上涨 3.4%。

2021 年二手写字楼共成交 1140 套，成交面积 11.59 万 m^2 ，面积同比下降 3.5%，总成交仍远低于一手写字楼。整体来看，二手写字楼凭借优势的地段及配套目前仍能保有一定的成交量，且抗压性明显好过一手写字楼。不过，写字楼一、二手市场产品的替代效应较强，随着一手供应区域的逐渐成熟，优势将持续减弱，此消彼长之下，

未来相互竞争将愈发激烈。

价格方面，44311 元/㎡的年度均价较 2020 年下降 2.6%，需求的疲软导致成交回落，价格出现持续的回落态势。

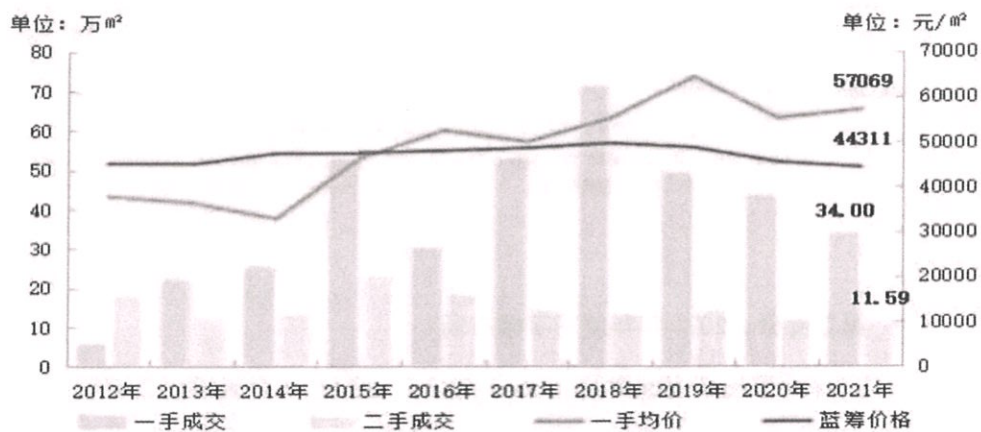


图 3：2012-2021 年深圳一、二手写字楼量价走势

租赁方面，2021 年深圳疫情控制良好，经济恢复情况较好，写字楼租赁需求有一定回升，带动了租赁市场的提升；另一方面，新增供应持续减少，给与了市场一定时间消化，整体写字楼物业空置率有所回落，空置率由 2020 年的 25% 回落至 20% 左右，拉升了整体的租金水平。

第三部分：2021 年年度商业市场

全年一手商业的成交量为 98.65 万㎡，同比上涨 16.3%；成交均价为 61764 元/㎡，同比下降 4.6%。二手商业全年成交面积为 25.15 万㎡，同比下降 7.3%，成交连续 5 年走低；价格受到成交下行及商业结构调整的影响，仅能保持微幅的增长，全年二手商业蓝筹均价为 153001 元/㎡，同比上涨 0.1%。

深圳一手商业成交面积为 98.65 万㎡，同比上涨 16.3%，逆势走高；成交均价为 61764 元/㎡，同比下降 4.6%。分月份看，年初开局较好、年末大幅翘尾，整体走势波动不大。价格则受供应结构的影响，波动较为明显。

2021 年二手商业全年成交面积为 25.15 万㎡，同比下降 7.3%，实体经济的恢复并不理想，二手商业长期承压前行，导致成交出现持续下滑。价格方面，受到成交

量持续下行的影响，二手商业价格迎来结构性调整，仅能保持微幅的增长，全年二手商业蓝筹均价为 153001 元/m²，同比仅微涨 0.14%。

租赁方面，新兴商圈的崛起对成熟商圈形成一定冲击，同时成熟商圈处于结构调整期，导致租金出现结构性下调，2021 年度二手蓝筹租金的均值为 1130 元/m²·月，同比回落 0.35%。

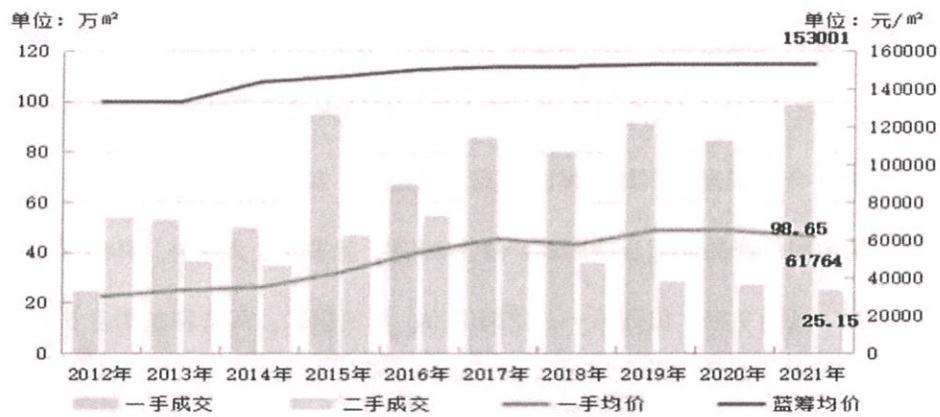
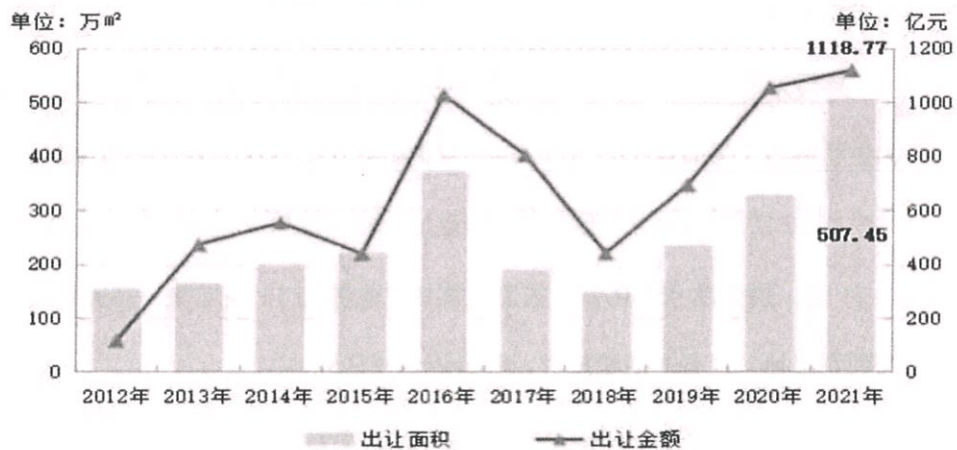


图 4：2012-2021 年深圳一、二手商业量价走

第四部分：2021 年年度土地市场

2021 年深圳土地市场实行“集中供地”模式，分别在 5 月、9 月、11 月份分三批集中出让涉宅用地。从土拍过程来看，三轮土拍出现了先扬后抑的走势，从第一轮的高溢价抢地到第三轮的以底价成交为主。



2021 年全市共成功出让 87 宗土地(包含深汕特别合作区)，总出让面积为 507.45 万m²，同比上升 54.5%；总出让金额为 1118.77 亿元，同比上涨 6.2%。

从全市出让土地的用途分布来看，2021 年居住用地（含商住用地）独占鳌头，共成功出让 39 宗，成为成交供应主力，工业用地紧随其后，全年交易 33 宗。此外，商业用地出让 7 宗，其他用地出让 8 宗。

从全市各区域的出让宗数情况来看，2021 年全市各区域均有土地成交，但成交主力仍集中在原关外地区。其中，宝安和光明均出让 14 宗，并列第一位；龙岗出让 13 宗，位居第二；南山和龙华各出让 11 宗，并排第三位。

在市规划和自然资源局《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》的指导下，2021 年深圳居住用地爆发式供应。据统计，2021 年全年，全市共出让居住用地（包括含居住产品的综合性用地）合计 39 宗，除罗湖、大鹏外，其他区域均有宅地出让，其中光明 9 宗，位列第一；龙岗 7 宗，排名第二；宝安和龙华各 6 宗，并列第三。

2021 年宅地竞拍条件愈趋严格，普通商品房用地出让方式由第一轮集中供地采取“双限双竞”升级到第二、第三轮采取“三限双竞+摇号”，即限地价、限全年期自持租赁住房面积（普通商品住房面积的 40%）、限住房销售均价，竞地价、竞全年期自持租赁住房面积（相应扣减普通商品住房面积），达到全年期自持租赁住房最高限制面积后通过摇号方式确定竞得人，且溢价率控制在 15% 以内。通过优化竞价方式、强化“房地联动”等多项举措，地价逐渐回归理性，朝着“稳地价、稳房价、稳预期”的目标发展。

具体来看，2021 年度三次的集中供地，第一批集中供地顺利出让 6 宗地块，竞拍过程激烈，最高溢价率达到 45%，最终收金 138.4 亿；第二批集中供地加大力度，共推出 22 宗居住用地，但出让条件更加严格，溢价率控制在 15% 以内，最终成功出让 21 宗，揽金超 450 亿元；第三批集中供地推出 11 宗地块，完美收官，11 宗地块均顺利出让，但基本底价成交，收金近 370 亿元。

2021 年深汕合作区推地速度减缓，仅出让 7 宗地，比 2020 年减少 7 宗；总出让面积为 89.54 万 m^2 ，同比下跌 6.15%；总出让金额为 34.06 亿元，同比上涨 24.17%。从土地用途来看，2021 年出让的土地中，3 宗为居住用地，3 宗为工业用地，另外 1 宗为商业用地。



其中，比亚迪拿下深汕最大产业用地，占地 39 万平，比亚迪汽车工业园（深汕）项目计划总投资 50 亿元，将主要进行汽车零部件及配件制造等，投产后预计年产值 100 亿元，员工规模达 1.8 万人，项目落地将为深汕合作区吸引龙头企业起了示范性作用，也为深汕合作区未来的经济发展打下坚实的基础，有助于提升区域生产力和竞争力。

第五部分：总结

2021 年，全国层面调控主基调不变，中央就房地产市场密集发声，严格落实“房住不炒”定位。深圳市场方面，深入贯彻国家“房住不炒”定位，针对市场过热的现象适时预警，加强购房资格审查、出台二手房参考价政策、给离婚买房打补丁、打新积分再升级、严查个人消费贷及经营贷违规流入楼市、进一步规范新房价格标准，查处小产权房交易、收紧落户政策、整治学区房、房地产税试点城市预期、二手房交易系统上线等一系列楼市政策贯穿全年。而在一系列调控组合拳的重击下，深圳房地产市场的热度火速降温，二手房交易急速萎缩，买卖双方观望情绪浓厚，连带新房市场的热度也受到波及，市场趋向理性，总体保持着健康平稳的发展态势。

自 2020 年 4 月份 5 年期以上 LPR 调整为 4.65% 后，连续 20 个月未变。2021 年 5 月起，深圳四大行上调房贷利率，首套房贷利率的执行标准为 5 年期以上 LPR+45BP。

受调控政策的影响，2021 年以来深圳楼市金融调控不断加码，市场上一直传递出信贷收紧的信息，而深圳适度上调房贷利率，不仅坚持了“房住不炒”定位，也体现因城施策的方针，有助于防范金融风险，促进楼市平稳健康发展。

A、政策展望：坚持“房住不炒”定位，加大力度推进保障性住房建设

2021 年 12 月中旬召开的中央经济工作会议中会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。其中首次提出“探索新的发展模式”，意味着我国房地产市场将进入了平稳发展期，逐渐从增量开发到存量运营时代转变，促进房地产业良性循环和健康发展。

具体至深圳市场方面，将继续深入贯彻“房住不炒”定位，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的目标。深圳当前政策环境已经比较严格，在二手房参考价、“715”打补丁等政策落地后，深圳市场迅速降温，逐渐回归理性。因此，预计2022年难有更为严格的调控政策出台，将维持目前的状态，以稳房价为主。此外，2021年11月中旬广东省发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，明确深圳是发展保障性租赁住房的重点城市，单列租赁住房用地占比原则上不低于10%，深圳明年或将加大住房租赁市场发展力度。

B、住宅市场预测：新房入市量保持高位，一、二手成交量上升

2021年，深圳坚持“房住不炒”定位，缓解住房供给压力，7月上旬发布《关于进一步加大居住用地供应的若干措施（征求意见稿）》，其中提及“允许商业改为居住用途，30%为商品房，其余为公共住房”、“2035年常住人口人均住房面积达到40以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的30%”，紧接着下半年的第二、第三批集中供地明显加大宅地供应力度。因此，预计2022年，开发商推盘的速度仍将维持在高位水平，而随着土地出让方式的变化，更多限价房入市销售，新房房价稳定，预计2022年新房市场将延续量微涨价趋稳的趋势。据美联物业全国评估中心监测，2022年全市144个项目有潜在的入市意愿，且入市项目仍集中在原关外地区。

二手住宅方面，二手房参考价政策出台以来，威力巨大，二手住宅成交量7个月连跌，直到年底稍微回暖，春节假期结束后，恰逢二手房参考价政策满周年，经过一年的调整期，预计二手住宅市场在一季度后逐渐复苏，但整体还是难以恢复之前的火热行情，将保持平稳发展，因此预计2022年全市二手住宅成交量将有所回升。2022年，二手房价方面预计继续实行二手房参考价政策，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。

(2) 交通条件

本项目位于龙岗区横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处。本项目通过龙岗大道与其他区域相连，该区域车流量较大。



①项目微观交通

项目现状交通，项目周边道路有龙岗大道等。该项目周边公交站点较多，途径此地公交线路较多。

②项目所处片区交通

车行交通：项目横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处等，对外交通较为方便。

人行交通：附近有塘坑地铁站-公交站，有B660路、357区间线、M190路等公交线路途径于此站，交通较便捷。

(3) 项目周边配套

项目周边各项基础设施配套正在逐步完善，以公建基础配套和商业配套为主。

公共基础设施配套：此地段内人文教育、医疗保健、娱乐休闲、餐饮服务等行业的不完善与繁盛，有六约学校、文乐幼儿园、深圳宝兴医院、龙岗区第三人民医院等。

教育配套：项目周边有六约学校、文乐幼儿园等。

商业配套：项目所处区域附近低端商业较多，有天虹商场（横岗店）、2013时尚广场等。

项目生活圈内的商业项目业态有集中商业、底商街铺两类，级别涉及区域级和社区级，经营业态多元，包括百货、超市、便利店、酒店、休闲会所、餐饮店等。

3、个别因素

(1) 宗地位置及面积形状

根据委托方提供的资料显示，估价对象位于龙岗区横岗街道，委估宗地面积85,435.33平方米，具体位置位于深圳市龙岗区横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处，详见估价对象位置图。形状较规则，委估宗地所处区域交通通达度好，商业繁华度较好，周边有银行、酒店等，公共配套完善，周边环境及景观较好，水文地质较好。

(2) 地形、地势

根据调查人员现场勘查情况，本项目所在地用地形状较规则、地势平坦，地质较好，适合对该宗地进行开发建设，且无需进行附加处理，进入性较好。

(3) 基础设施

估价对象实际开发状况均为宗地外围“六通”（即通路、通上水、通排水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

通路：龙岗大道、埔厦路；

通上水：市政供水，能满足生活及消防用水需要；

通排水：市政排水；

通电：市政供电，能满足生活用电需要；

通讯：通讯设施充足；

通燃气：市政供气，能满足生活用气需要。

(4) 最合理和最有效利用

本次估价报告根据委托方提供的相关资料，评估宗地所处的规划情况和所在区域的实际情况，估价对象按规划设定的规划指标下使用可以达到最合理最有效利用。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 有关法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议作出修改）

(2) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，从2008年1月1日起实施，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）

(3) 《深圳市城市规划条例》（1998年7月1日实施，根据2021年10月30日深圳市第七届人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈深圳市城市规划条例〉的决定》第三次修正）

(4) 《深圳市城市规划标准与准则》（2021年局部修订）

(5) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了）

(6) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）

2. 相关技术规程和标准

(1) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(2) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

(3) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

(4) 《深圳市城市更新项目土地估价技术指引》（试行）

3. 其他相关资料

(1) 《房地产开发项目经济评价方法》（建标[2000]205号）

- (2) 《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府第 290 号令，自 2016 年 12 月 6 日起施行）
- (3) 《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1 号，自 2012 年 1 月 21 日起施行）
- (4) 《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公告》（深规划资源〔2021〕231 号）
- (5) 《深圳经济特区城市更新条例》
- (6) 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38 号）
- (7) 《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》
- (8) 《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市人民政府令第 292 号）
- (9) 《深圳房地产年鉴》
- (10) 《深圳市建设工程价格信息》
- (11) 《深圳市建筑工程定额（2003）》
- (12) 《深圳市地价测算规则》（2020 年修订稿）
- (13) 国务院、住建部、广东省及深圳市颁布的与房地产相关的其它法律法规
- (14) 各级政府职能部门公布的统计资料及市场行情资料

4. 委托方提供的资料

- (1) 《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）
- (2) 龙塘片区城市更新单元 B 项目集体土地范围图
- (3) 非农权属图
- (4) 土地信息核查成果图
- (5) 龙塘 B 项目权属图
- (6) 委托方提供的与估价对象相关的资料信息

5. 估价人员调查的资料

- (1) 现场勘查记录、摄影照片
- (2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

二、土地估价

1. 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

(1) 合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

(2) 预期收益原则

指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(3) 替代原则

指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

(4) 最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

(5) 供需原则

指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(6) 遵循报酬递增递减原则

指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增

加而出现由递增到递减的特点。

(7) 估价期日原则

由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化, 土地市场也在不断地发生变化, 因而土地价格具有很强的时间性, 即不同的估价期日, 同一宗地所评估出的土地价格会呈现出较大的差异。因此, 本次估价对土地市场状况及其宗地本身状况的界定, 均以其在估价期日的状况为依据。

(8) 变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律, 准确地评估价格。

(9) 贡献原则

指土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果, 土地的价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

(10) 价值主导原则

指土地综合质量优劣是对地价产生影响的主要因素。

(11) 公开市场原则

指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

2. 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014) (以下简称“规程”), 常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法、标定地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后, 根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况, 选取剩余法作为本次估价的基本方法。主要出于以下考虑:

(1) 随着政府近年来对楼市的调控, 住宅、商业、办公房地产市场逐步稳定, 同时, 由于深圳市建设用地的紧缺, 在待估宗地同一供需圈内成交的土地可比案例几乎没有(少于3个), 因此不适宜采用市场比较法;



(2) 估价对象项目已取得明确规划条件，预期可获取一定的收益，具有投资开发潜力，符合剩余法的应用条件及适用范围；故可采用剩余法进行评估；

(3) 虽然估价对象宗地位于深圳市基准地价覆盖范围内，但深圳市最近基准地价时间的于 2013 年公布，于 2013 年 1 月开始实施，本次估价期为 2022 年 06 月 01 日，截止至估价期日深圳市基准地价已超过 6 年，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法；

(4) 虽然估价对象宗地位于深圳市标定地价覆盖范围内，但深圳市标定地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算，故本次评估不宜采用标定地价系数修正法；

(5) 收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为估价时点收益总和的一种方法，适用范围为有收益或潜在收益的土地。根据委托方提供的资料，并结合估价人员的现场调查，区域内较少有类似土地租赁交易，租赁交易情况不活跃，交易案例较少。就目前土地租赁市场状况，难以准确调查与估算出土地的纯收益，故本次评估中未采用收益还原法；

(6) 估价对象为城市更新项目，现状土地是通过更新改造而来，各项土地费用难以精确的测算，且部分成本费用规定不明确，故成本逼近法难以准确计算其土地使用权价值。

3. 估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则和估价方法，在充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场相关资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法（假设开发法）对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定宗地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市



场价值为：

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：

待估宗地面积：85,435.33 平方米

地面单价：882 元/平方米（取整）

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：人民币 75,353,961 元

大写：人民币柒仟伍佰叁拾伍万叁仟玖佰陆拾壹元整

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

(1) 委托估价方对其所提供的相关资料、各种数据的合法性、完整性、真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使土地估价结果失实，委托估价方应负完全责任。

(2) 本次评定估算过程中的宗地面积是依据委托估价方所提供的相关资料所记载的土地使用权面积为准，估价人员未进行实地丈量，其真实性、准确性均由委托估价方负责。

(3) 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领我方估价人员进行现场勘察。此次估价的土地开发程度设定为宗地范围外六通（通路、通上下水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序必须符合国家和地方的有关法律法规、文件、政策等，特别是必须符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法规、文件、政策等。同时假设在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5) 此次估价前提条件为估价对象在规划利用条件下进行开发，估价时设定估价期日为二〇二二年六月一日。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，设定居住用地的土地剩余使用年限为 70 年，商业用地的土地剩余使用年限为 40 年。



(6) 本次评估价值是依据估价对象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。

(7) 假设该宗地未附带可能影响其价值的他项权力及限制。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 本次估价所依据的主要法律、法规有《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》等，本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

(2) 本估价报告为委托方集体资产备案提供价值参考依据，不得作为其他用途使用，其内容对第三方不负任何责任。土地估价技术报告不提供给委托方，仅供送交土地管理部门审查用。

(3) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自估价报告提交之日起一年内有效，即自 2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 27 日止，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(4) 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，我司对估价结果有解释权。

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

3. 需要特殊说明的事项

(1) 在测算委估宗地地价时，地上建筑物以委托方提供的测绘数据为准，如与实际情况存在偏差，需另行估价。

(2) 本报告假定土地价格在价格定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

(3) 应委托方要求，根据本次估价目的，本次测算为待估宗地在城市更新设定条件下的土地价值，若实际情况与之不符需重新估价。

(4) 本报告中货币计量以人民币为本位币。

第四部分 附件

附件一：宗地区域位置图

附件二：委托书复印件

附件三：《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）

附件四：龙塘片区城市更新单元 B 项目集体土地范围图

附件五：非农权属图

附件六：土地信息核查成果图

附件七：龙塘 B 项目权属图以及所依据的资料

附件八：评估公司《营业执照》（复印件）

附件九：《土地估价机构资格证书》（复印件）

附件十：《中国注册土地估价师资格证书》（复印件）



土地估价技术报告

项目名称：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

受托估价单位：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

土地估价报告编号：深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号

土地估价技术报告编号：深一统(2022)(技)字第 HGLT-11028 号

提交估价报告日期：二〇二三年二月十八日

关键词：深圳市龙岗区横岗街道

为委托方集体资产备案提供价值参考依据

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

2023 年度



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

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。

二、委托估价方

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

三、受托估价方

受托估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

机构地址：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

证书编号：B202344034

法定代表人：彭结

估价机构联系电话：（0755）82973735

四、估价目的

为委托方集体资产备案提供价值参考依据。

五、估价依据



1. 有关法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议作出修改）

(2) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，从2008年1月1日起实施，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）

(3) 《深圳市城市规划条例》（1998年7月1日实施，根据2021年10月30日深圳市第七届人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈深圳市城市规划条例〉的决定》第三次修正）

(4) 《深圳市城市规划标准与准则》（2021年局部修订）

(5) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了）

(6) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）

2. 相关技术规程和标准

(1) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(2) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

(3) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

(4) 《深圳市城市更新项目土地估价技术指引》（试行）

3. 其他相关资料

(1) 《房地产开发项目经济评价方法》（建标[2000]205号）

(2) 《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府第290号令，自2016年12月6日起施行）

(3) 《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号，自2012年1月21日起施行）

(4) 《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公告》（深规划资源〔2021〕231号）

(5) 《深圳经济特区城市更新条例》

(6) 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）

(7) 《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》

(8) 《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市人民政府令第292号）

(9) 《深圳房地产年鉴》

(10) 《深圳市建设工程价格信息》

(11) 《深圳市建筑工程定额（2003）》

(12) 《深圳市地价测算规则》（2020年修订稿）

(13) 国务院、住建部、广东省及深圳市颁布的与房地产相关的其它法律法规

(14) 各级政府职能部门公布的统计资料及市场行情资料

4. 委托方提供的资料

(1) 《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）

(2) 龙塘片区城市更新单元B项目集体土地范围图

(3) 非农权属图

(4) 土地信息核查成果图

(5) 龙塘B项目权属图

(6) 委托方提供的与估价对象相关的资料信息

5. 估价人员调查的资料

(1) 现场勘查记录、摄影照片



(2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

六、估价期日

结合委托方的需求，本次估价以现场勘查之日二〇二二年六月一日作为估价期日。

七、估价日期

二〇二二年六月一日至二〇二三年二月十八日

八、地价定义

本次委估宗地为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集体土地，土地面积为 85,435.33 平方米（其中埔厦村面积为 5722.81 m²，龙塘村面积为 73861.38 m²，六约股份公司面积为 4351.19 m²，塘坑村面积为 1499.95 m²）。城市更新设定条件下的土地使用权市场价值为毛地价值扣减现状价值后的价值。

根据委托方提供的资料以及估价人员现场勘查情况确定委估宗地的地价定义：

1、土地用途设定：根据委托方提供的资料，本次评估范围土地规划用途为居住用地、商业用地，因此本次确定委估宗地的土地设定用途为居住用地、商业用地。

2、开发程度设定：根据现场勘查，委估宗地实际开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地未平整。本次估价设定委估宗地开发程度与实际相符，即为宗地外围“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和通燃气）及宗地范围内场地未平整。

3、规划条件设定：根据委托方提供的《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),项目规划如下:

整个项目规划指标 (B项目)

更新单元用地面积		93,709.40	m ²
规划建设用地面积		35,208.60	m ²
容积率		9.8	
计容积率建筑面积		345,372	m ²
其中	住宅	85,928	m ²
	商业(含母婴室)	48,493	m ²
	办公	181,930	m ²
	公共租赁住房	8,359	m ²
	安居型商品房	11,482	m ²
公共配套建筑面积		9,180	m ²
不计容建筑面积(地下室)		108,000	m ²

本项目涉及股份公司更新单元用地面积为 85,435.33 m², 占整个项目更新范围用地面积的 91.17%, 则根据比例分摊, 集体土地上的规划指标如下:

项目规划指标 (股份公司)

更新单元用地面积		85,435.33	m ²
规划建设用地面积		32,099.68	m ²
容积率		9.8	
计容积率建筑面积		314,882	m ²
其中	住宅	78,341	m ²
	商业(含母婴室)	44,211	m ²
	办公	165,866	m ²
	公共租赁住房	7,621	m ²
	安居型商品房	10,468	m ²
公共配套建筑面积		8,369	m ²
不计容建筑面积(地下室)		98,464	m ²

备注: 整个项目的母婴室为 461 m², 集体用地分摊的母婴室为 420 m²。

4、土地使用权年期设定: 设定物业在取得国有土地使用权证后, 开发建设期设定为 4 年, 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



的土地剩余使用年限为 70 年，商业用地的土地剩余使用年限为 40 年。

5、土地使用性质设定：本次估价设定委估宗地的土地使用权是国有土地使用权。

6、他项权利设定：在估价期日，委估宗地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。此次评估设定委估宗地无他项权利限制。

7、结合委托方的需求，本次估价以现场勘查之日二〇二二年六月一日作为估价期日。

8、价格类型：根据本报告估价目的，本次估价的土地使用权价值是在上述设定用途、开发程度、利用条件和规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于二〇二二年六月一日的市场价值。

九、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则和估价方法，在充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场相关资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法（假设开发法）对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定宗地在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值为：

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：

待估宗地面积：85,435.33 平方米

地面单价：882 元/平方米（取整）

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：人民币 75,353,961 元

大写：人民币柒仟伍佰叁拾伍万叁仟玖佰陆拾壹元整

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。



十、需要特殊说明的事项

1. 估价的前提条件和假设条件

(1) 委托估价方对其所提供的相关资料、各种数据的合法性、完整性、真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使土地估价结果失实，委托估价方应负完全责任。

(2) 本次评定估算过程中的宗地面积是依据委托估价方所提供的相关资料所记载的土地使用权面积为准，估价人员未进行实地丈量，其真实性、准确性均由委托估价方负责。

(3) 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领我方估价人员进行现场勘察。此次估价的土地开发程度设定为宗地范围外六通（通路、通上下水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整待拆迁。

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序必须符合国家 and 地方的有关法律法规、文件、政策等，特别是必须符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法规、文件、政策等。同时假设在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5) 此次估价前提条件为估价对象在城市更新设定条件下进行开发，估价时设定估价期日为二〇二二年六月一日。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，设定居住用地的土地剩余使用年限为 70 年，商业用地的土地剩余使用年限为 40 年。

(6) 本次评估价值是依据估价对象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。

(7) 假设该宗地未附带可能影响其价值的他项权力及限制。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 本次估价所依据的主要法律、法规有《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》，本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

(2) 本估价报告为委托方了解估价对象在城市更新设定条件下的国有土地使用权市场价值提供参考依据，不得作为其他用途使用，其内容对第三方不负任何责任。土地估价技术报告不提供给委托方，仅供送交土地管理部门审查用。

(3) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自估价报告提交之日起一年内有效，即自 2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 27 日止，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(4) 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，我司对估价结果有解释权。

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

3. 需要特殊说明的事项

(1) 在测算委估宗地地价时，地上建筑物以委托方提供的测绘数据为准，如与实际情况存在偏差，需另行估价。

(2) 本报告假定土地价格在价格定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

(3) 应委托方要求，根据本次估价目的，本次测算为待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值，若实际情况与之不符需重新估价。

(4) 本报告中货币计量以人民币为本位币。



十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师证书号	签 名
邱艳凤	2010340023	
刘博	2017440160	

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二三年二月十八日





土地估价结果一览表

估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司
 估价目的：为委托方集体资产备案提供价值参考依据。

估价报告编号：深一统(2022)(估)字第 HGLT-11028 号

估价日期：2022 年 06 月 01 日

估价日期土地使用者	宗地位置	原土地性质	用地面积 (m ²)	规划确定土地性质	规划容积率	估价期的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地剩余使用年限(年)	待估宗地在城市更新规划条件下的土地使用权市场价值(元)	地面单价 (元/m ²)
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	横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处	集体土地	85,435.33	居住用地、商业用地	9.8	宗地外围“六通”及宗地范围内场地未平整	宗地外围“六通”及宗地范围内场地未平整	居住用地 70 年、商业用地 40 年	75,353,961	882
合计			85,435.33						75,353,961	

备注：一、土地估价结果的限制条件

1. 土地价值条件：在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值；
2. 基础设施条件：土地开发程度为宗地范围外“六通”，即通路、通水、通下水、通电、通讯、通燃气和宗地范围内场地未平整；
3. 规划限制条件：本项目的规划指标以《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）为准；
4. 影响土地价格的其他限定条件：委估宗地以委托方提供的资料设定规划指标建设最为有利。

二、其他需要说明的事项：

1. 报告中有关法律性文件及证明材料由委托估价方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；
2. 土地的开发程度及其周边环境由委托估价方带领我方估价人员进行现场勘查；
3. 本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶发事件因素的影响；
4. 本次评估报告中未考虑未来政策及市场变化风险和短期强制处分等因素对土地使用权价值的负面影响；
5. 估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务。

估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二二年二月十八日



第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

本次委估宗地为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土地，土地面积 85,435.33 平方米（其中埔厦村面积为 5722.81 m²，龙塘村面积为 73861.38 m²，六约股份公司面积为 4351.19 m²，塘坑村面积为 1499.95 m²）。本项目位于深圳市龙岗区横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处。详见估价对象位置图。

二、估价对象概况

1. 土地登记状况

土地的来源及历史沿革：根据委托方提供的相关资料显示，估价对象位于龙岗区横岗街道。本项目更新单元用地面积 93,709.40 平方米，本次更新改造项目范围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拥有的集体土地面积 85,435.33 平方米（其中埔厦村面积为 5722.81 m²，龙塘村面积为 73861.38 m²，六约股份公司面积为 4351.19 m²，塘坑村面积为 1499.95 m²）。根据委托方提供的《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），土地规划用途为居住用地、商业用地。

2. 土地权利状况

根据《龙塘片区城市更新单元 B 项目集体土地范围图》显示，本次委估宗地面积 85,435.33 平方米，经委托方核实，本宗地的权利人是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。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。设定截至估价期日 2022 年 06 月 01 日，因此，居住用地的土地剩余使用年限为 70 年、商业用地的土地剩余使用年限为 40 年。并无它项权利限制，权利人拥有完全产权。以上信息由委托方初步核实，具体情况应以相关部门核实为准。

3. 土地利用状况

土地情况：本次项目拟更新单元用地面积 93,709.40 平方米，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拥有的土地面积 85,435.33 平方米（其中埔厦村面积为 5722.81 m²，龙塘村面积为 73861.38 m²，六约股份公司面积为 4351.19 m²，塘坑村面积为 1499.95 m²），其权属情况如下：

土地权属一览表

序号	用地类型	面积 (m ²)
1	非农建设用地	8,895.30
2	旧屋村用地	15,266.29
3	国有已批用地属于按农村城市化历史遗留违法建筑处理规定处理给原农村集体经济组织及其继受单位且权属未转移的用地	1,258.60
4	未完善征转手续用地	60,015.14
合计		85,435.33

现状建筑物情况：根据委托方提供的相关资料，本次评估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拥有的用地面积为 85,435.33 平方米。评估范围内需拆迁永久性建筑物面积为 81,706.05 平方米，临时性建筑物投影面积为 9989.48 平方米。现状物业权利人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及其他权利人。范围内建筑物信息具体如下（本项目的最终更新范围、用地面积及规划指标等以政府批复为准，建筑面积以实际测绘为准）：

评估范围内建筑物信息汇总表

序号	权利人	类型	建筑面积 (m ²)	临建投影面 (m ²)	备注
1	深圳市六约股份合作公司龙塘分公司	办公	526.43	-	
2		厂房及配套	12,996.52	3,895.73	
3		商业	171.04	-	
4		公共配套	303.38	-	
小计		-	13,997.37	3,895.73	
5	深圳市六约股份合作公司	商业	6,942.38	692.37	
小计		-	6,942.38	692.37	
6	其他权利人	住宅	57,903.45	3,463.76	
7		祖屋	2,862.85	183.00	
8		厂房及配套	/	1,754.62	包含拆除范围外临时性建筑物
小计			60,766.30	5,401.38	
合计			81,706.05	9,989.48	

备注：

1. 上表中的深圳市六约股份合作公司龙塘分公司的办公建筑面积与现状物业委托书中的办公建筑面积不一致，原因是委托方在实际认定过程中把部分临时建筑纳入办公物业进行计算。
2. 委托书中涉及深圳市六约股份合作公司龙塘分公司的建筑面积为 13,978.46 平方米，经委托方最终确认实际回迁建筑面积为 13,997.37 平方米，本次核算实际回迁物业面积以 13,997.37 平方米为准。

4、土地闲置情况

城市更新实施主体通过拆迁改造取得土地，在获得出让合同后会一直持续支付过度费用，一直持续会有经济压力，开发企业需快速完成建设，交付回迁住房，方可缓解这一部分压力，一般更新项目不存在土地闲置情况，本项目预计不会存在土地闲置情况。

三、影响地价的因素说明

1. 一般因素

(1) 城市资源状况

地理位置：

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113° 46' 至 114° 37'，北纬 22° 27' 至 22° 52'。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市

接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：

深圳市土地总面积为 1997.47 平方公里。

全市共有大小河流 160 多条，分属东江、海湾和珠江口水系。全市现有水库 24 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4,000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。

深圳海岸线全长 260.5 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境内山脉绵延，风景秀丽，最高峰 943.7 米。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

行政区划：

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区。深圳下辖 11 个行政区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区，大鹏新区，深汕特别合作区。

(2) 房地产制度与房地产市场状况

房地产制度：

◆《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》：

主要内容：决定指出，违建建设当事人或者管理人应当在本决定实施之日起 6 个月内，向所在街道办申报。逾期不申报的，由街道办在建筑物所处社区、辖区主要公共场所以及市、区政府网站公告 3 个月；公告期满仍不申报的，由街道办临时管理，并在普查工作结束时，依法予以拆除或者没收。对于经普查记录的违法建筑，市政府将根据其违法程度以及土地利用总体规划、城市规划和土地利用计划的要求，分别采用确认产权、依法拆除或者没收、临时使用等方式，分期分批处理。对其中符合确认

产权条件的，适当照顾原村民和原农村集体经济组织利益，在区分违法建筑和当事人不同情况的基础上予以处罚和补收地价款后，按规定办理初始登记，依法核发房地产证。确认产权的条件、处罚和补收地价款的程序与标准、办理初始登记的条件与程序等具体办法由市政府另行制定。

(3) 房地产市场状况

第一部分：2021 年年度住宅市场

在政策环境全面收紧的情况下，2021 年深圳住宅市场降温明显。2021 年度深圳一、二手住宅合计成交 93052 套，较 2020 年下跌 33.8%；总成交面积为 884.18 万 m^2 。

其中，一手住宅成交 52417 套，同比 2020 年上升 15.5%；价格方面，一手住宅受限价政策的影响，价格走势稳定，2021 年全市一手住宅的成交均价为 58719 元/ m^2 ，年度涨幅为 4.4%。

2021 年新房供应速度加快，供应量处于相对高位，带动 2021 年全市一手住宅成交量继续上升，并创 2016 年以来新高，共成交 52417 套，同比上升 15.5%；总成交面积约 522.32 万 m^2 ，同比上涨 16.4%。

从 2021 年的月度走势来看，除了 5 月和 6 月成交量略低外，其余月份的成交量基本在 3000-6000 套区间内。而全年表现最为亮眼的是 1 月份，创下近十年月度成交量新高，共成交 8356 套。

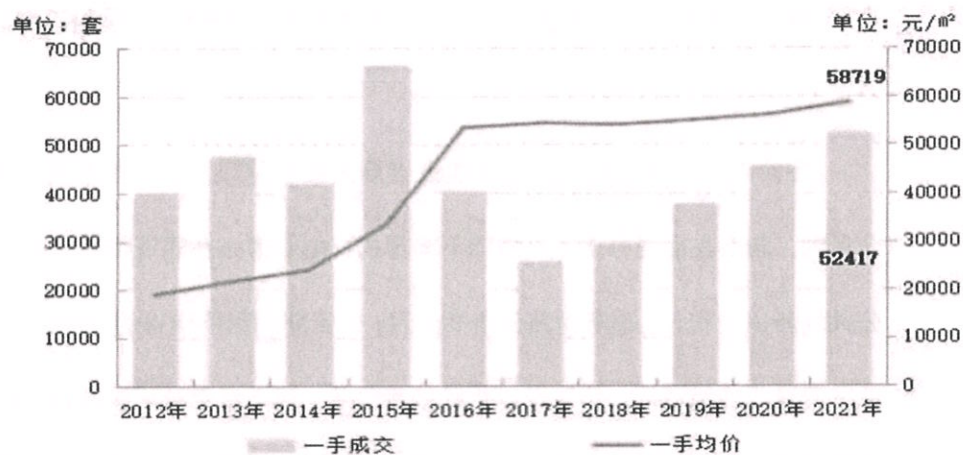


图 1：2012-2021 年深圳一手住宅量价走势

一手住宅价格按月来看，上半年逐月小幅上涨，下半年在结构性因素影响下小幅下滑。但整体来看，全年房价仍维持高位震荡的趋势，全市一手住宅的成交均价为 58719 元/m²，年度涨幅为 4.4%。

2021 年下半年以来，新房供应速度逐渐加快，2021 年全市新房项目共获得 159 次预售许可证，共新增预售 91160 套商品房，总获批面积约 881.95 万 m²，较 2020 年减少 2.03%。其中住宅的总获批套数为 61684 套，较 2020 年增加 12.76%，住宅获批套数在全市商品房总获批套数的占比上升至 68%，创下了 2016 年以来的新高。

二手住宅成交 40635 套，同比 2020 年下跌 57.3%；二手房价格指数 2021 年美联物业（深圳）住宅蓝筹指数为 1211.26，较 2020 年上涨 8.6%。

2021 年 2 月，深圳设立了二手住房成交参考价格发布机制，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 3595 个住宅小区二手住房成交参考价格。由于二手房参考价的价格水平与真实成交价存在一定的差距，银行也依据参考价进行贷款，二手住宅市场的成交量从 2 月开始急速下降，月度同比最高跌幅接近八成。与此同时，在成交量连续下滑超过半年的影响下，二手房交易价格也出现下滑的趋势。美联物业（深圳）住宅蓝筹指数 2021 年的走势是高开低走，而且是在 2020 年的高位水平下小幅度下滑，因此全年平均价格仍然比 2020 年高出不少。

2021 年，全市共备案 40635 套二手住宅，同比 2020 年下跌 57.3%；美联物业（深圳）蓝筹住宅价格指数为 1211.26，较 2020 年上涨 8.6%。

从月度备案量走势来看，受二手房参考价政策影响，深圳二手住宅市场降温明显，自 4 月起二手住宅的备案量便呈现逐月下滑的态势，连跌 7 个月，8、9、10 月份更是跌破 2000 套，其中 10 月仅成交 1605 套，创近十年新低。直到 11 月，二手住宅成交量才止跌回升，重回 2000 套大关。

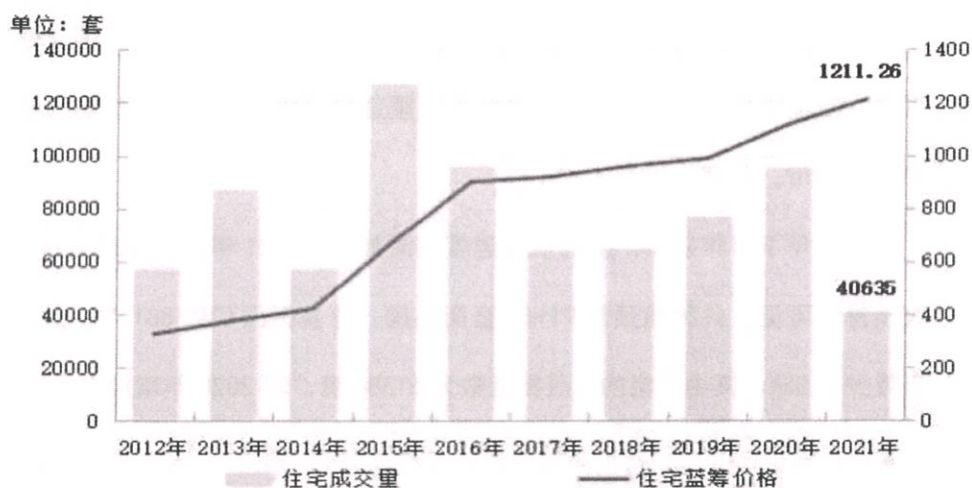


图 2：2012-2021 年深圳二手住宅量价走势

第二部分：2021 年年度写字楼市场

2021 年深圳写字楼市场供应持续走低，跌破百万级别供应，回落至 2016 年的水平。全年一手写字楼的成交量仅 34.40 万 m^2 ，同比下降 21.2%；平均价格为 57069 元/ m^2 ，同比上涨 3.4%。二手写字楼成交面积 11.59 万 m^2 ，面积同比下降 3.5%；蓝筹价格走势持续小幅下滑，44311 元/ m^2 的年度均价较去年下降 2.6%。

据美联物业全国评估中心统计的数据显示，2021 年一手写字楼新增供应面积约为 80.10 万 m^2 ，同比下降 26.2%。近年来，写字楼供应持续走高，2020 年及 2021 年在疫情的影响下，供应出现持续下滑，且下滑幅度持续加大，已跌破百万级别供应，回落至 2016 年的水平，虽然，前海区域未来仍有乐观的供应前景，但想再度突破百万，仍是一件难事。因此，预计 2022 年全年供应将维持在 80-90 万之间。

据美联物业全国评估中心统计的数据显示，2021 年深圳一手写字楼共成交 2956 套，成交面积 34.40 万 m^2 ，同比下降 21.2%；在住宅市场走低的大环境影响下，写字楼市场关注度有所提升，但受疫情持续的影响，需求仍稍显疲软。全年平均成交价格为 57069 元/ m^2 ，同比上涨 3.4%。

2021 年二手写字楼共成交 1140 套，成交面积 11.59 万 m^2 ，面积同比下降 3.5%，总成交仍远低于一手写字楼。整体来看，二手写字楼凭借优势的地段及配套目前仍能保有一定的成交量，且抗压性明显好过一手写字楼。不过，写字楼一、二手市场产品

的替代效应较强，随着一手供应区域的逐渐成熟，优势将持续减弱，此消彼长之下，未来相互竞争将愈发激烈。

价格方面，44311 元/㎡的年度均价较 2020 年下降 2.6%，需求的疲软导致成交回落，价格出现持续的回落态势。

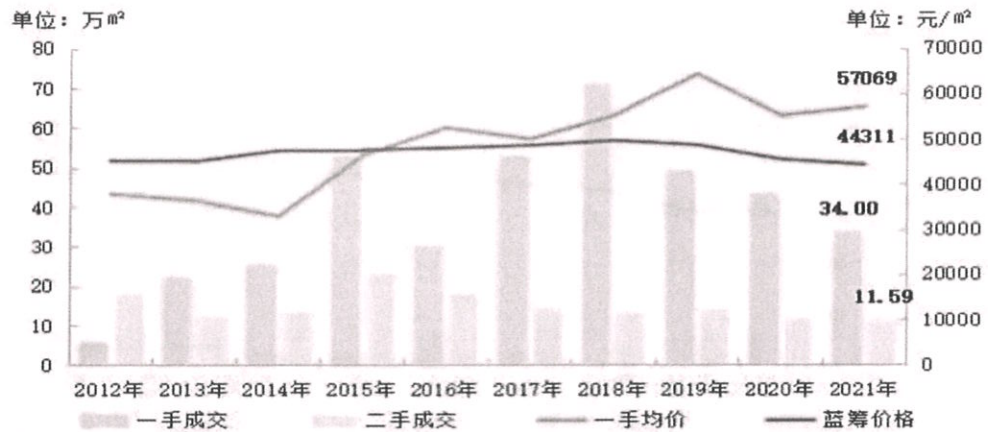


图 3：2012-2021 年深圳一、二手写字楼量价走势

租赁方面，2021 年深圳疫情控制良好，经济恢复情况较好，写字楼租赁需求有一定回升，带动了租赁市场的提升；另一方面，新增供应持续减少，给与了市场一定时间消化，整体写字楼物业空置率有所回落，空置率由 2020 年的 25% 回落至 20% 左右，拉升了整体的租金水平。

第三部分：2021 年年度商业市场

全年一手商业的成交量为 98.65 万㎡，同比上涨 16.3%；成交均价为 61764 元/㎡，同比下降 4.6%。二手商业全年成交面积为 25.15 万㎡，同比下降 7.3%，成交连续 5 年走低；价格受到成交下行及商业结构调整的影响，仅能保持微幅的增长，全年二手商业蓝筹均价为 153001 元/㎡，同比上涨 0.1%。

深圳一手商业成交面积为 98.65 万㎡，同比上涨 16.3%，逆势走高；成交均价为 61764 元/㎡，同比下降 4.6%。分月份看，年初开局较好、年末大幅翘尾，整体走势波动不大。价格则受供应结构的影响，波动较为明显。

2021 年二手商业全年成交面积为 25.15 万㎡，同比下降 7.3%，实体经济的恢复

并不算理想，二手商业长期承压前行，导致成交出现持续下滑。价格方面，受到成交量持续下行的影响，二手商业价格迎来结构性调整，仅能保持微幅的增长，全年二手商业蓝筹均价为 153001 元/㎡，同比仅微涨 0.14%。

租赁方面，新兴商圈的崛起对成熟商圈形成一定冲击，同时成熟商圈处于结构调整期，导致租金出现结构性下调，2021 年度二手蓝筹租金的均值为 1130 元/㎡·月，同比回落 0.35%。

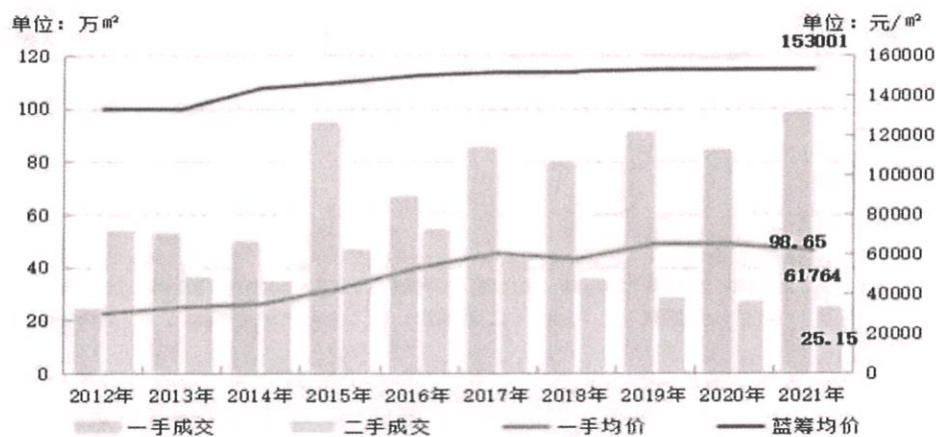


图 4：2012-2021 年深圳一、二手商业量价走

第四部分：2021 年年度土地市场

2021 年深圳土地市场实行“集中供地”模式，分别在 5 月、9 月、11 月份分三批集中出让涉宅用地。从土拍过程来看，三轮土拍出现了先扬后抑的走势，从第一轮的高溢价抢地到第三轮的以底价成交为主。

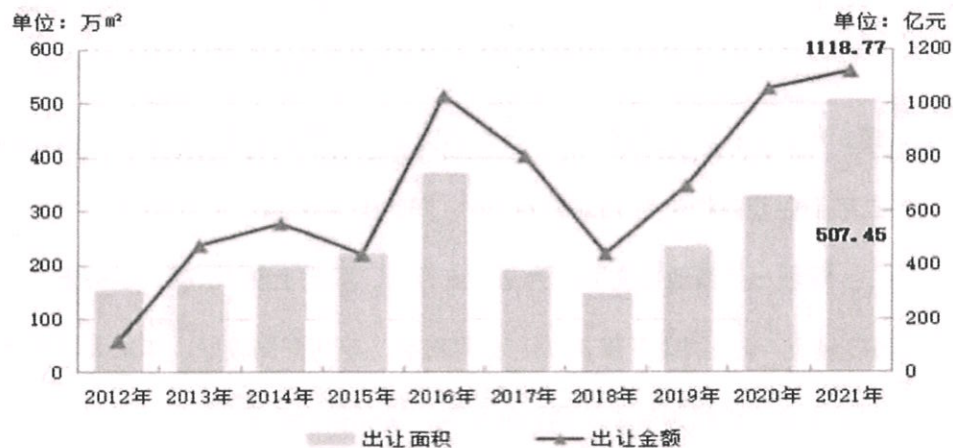


图 5：2012-2021 年深圳土地出让面积及金额走势图

2021 年全市共成功出让 87 宗土地(包含深汕特别合作区), 总出让面积为 507.45 万 m^2 , 同比上升 54.5%; 总出让金额为 1118.77 亿元, 同比上涨 6.2%。

从全市出让土地的用途分布来看, 2021 年居住用地(含商住用地)独占鳌头, 共成功出让 39 宗, 成为成交供应主力, 工业用地紧随其后, 全年交易 33 宗。此外, 商业用地出让 7 宗, 其他用地出让 8 宗。

从全市各区域的出让宗数情况来看, 2021 年全市各区域均有土地成交, 但成交主力仍集中在原关外地区。其中, 宝安和光明均出让 14 宗, 并列第一位; 龙岗出让 13 宗, 位居第二; 南山和龙华各出让 11 宗, 并排第三位。

在市规划和自然资源局《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》的指导下, 2021 年深圳居住用地爆发式供应。据统计, 2021 年全年, 全市共出让居住用地(包括居住产品的综合性用地)合计 39 宗, 除罗湖、大鹏外, 其他区域均有宅地出让, 其中光明 9 宗, 位列第一; 龙岗 7 宗, 排名第二; 宝安和龙华各 6 宗, 并列第三。

2021 年宅地竞拍条件愈趋严格, 普通商品房用地出让方式由第一轮集中供地采取“双限双竞”升级到第二、第三轮采取“三限双竞+摇号”, 即限地价、限全年期自持租赁住房面积(普通商品住房面积的 40%)、限住房销售均价, 竞地价、竞全年期自持租赁住房面积(相应扣减普通商品住房面积), 达到全年期自持租赁住房最高限制面积后通过摇号方式确定竞得人, 且溢价率控制在 15%以内。通过优化竞价方式、强化“房地联动”等多项举措, 地价逐渐回归理性, 朝着“稳地价、稳房价、稳预期”的目标发展。

具体来看, 2021 年度三次的集中供地, 第一批集中供地顺利出让 6 宗地块, 竞拍过程激烈, 最高溢价率达到 45%, 最终收金 138.4 亿; 第二批集中供地加大力度, 共推出 22 宗居住用地, 但出让条件更加严格, 溢价率控制在 15%以内, 最终成功出让 21 宗, 揽金超 450 亿元; 第三批集中供地推出 11 宗地块, 完美收官, 11 宗地块均顺利出让, 但基本底价成交, 收金近 370 亿元。

2021 年深汕合作区推地速度减缓, 仅出让 7 宗地, 比 2020 年减少 7 宗; 总出让面积为 89.54 万 m^2 , 同比下跌 6.15%; 总出让金额为 34.06 亿元, 同比上涨 24.17%。

从土地用途来看，2021年出让的土地中，3宗为居住用地，3宗为工业用地，另外1宗为商业用地。

其中，比亚迪拿下深汕最大产业用地，占地39万平，比亚迪汽车工业园（深汕）项目计划总投资50亿元，将主要进行汽车零部件及配件制造等，投产后预计年产值100亿元，员工规模达1.8万人，项目落地将为深汕合作区吸引龙头企业起了示范性作用，也为深汕合作区未来的经济发展打下坚实的基础，有助于提升区域生产力和竞争力。

第五部分：总结

2021年，全国层面调控主基调不变，中央就房地产市场密集发声，严格落实“房住不炒”定位。深圳市场方面，深入贯彻国家“房住不炒”定位，针对市场过热的现象适时预警，加强购房资格审查、出台二手房参考价政策、给离婚买房打补丁、打新积分再升级、严查个人消费贷及经营贷违规流入楼市、进一步规范新房价格标准，查处小产权房交易、收紧落户政策、整治学区房、房地产税试点城市预期、二手房交易系统上线等一系列楼市政策贯穿全年。而在一系列调控组合拳的重击下，深圳房地产市场的热度火速降温，二手房交易急速萎缩，买卖双方观望情绪浓厚，连带新房市场的热度也受到波及，市场趋向理性，总体保持着健康平稳的发展态势。

自2020年4月份5年期以上LPR调整为4.65%后，连续20个月未变。2021年5月起，深圳四大行上调房贷利率，首套房贷利率的执行标准为5年期以上LPR+45BP。

受调控政策的影响，2021年以来深圳楼市金融调控不断加码，市场上一直传递出信贷收紧的信息，而深圳适度上调房贷利率，不仅坚持了“房住不炒”定位，也体现因城施策的方针，有助于防范金融风险，促进楼市平稳健康发展。

A、政策展望：坚持“房住不炒”定位，加大力度推进保障性住房建设

2021年12月中旬召开的中央经济工作会议中会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。其中首次提出“探索新的发展模式”，

意味着我国房地产市场将进入了平稳发展期，逐渐从增量开发到存量运营时代转变，促进房地产业良性循环和健康发展。

具体至深圳市场方面，将继续深入贯彻“房住不炒”定位，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的目标。深圳当前政策环境已经比较严格，在二手房参考价、“715”打补丁等政策落地后，深圳市场迅速降温，逐渐回归理性。因此，预计2022年难有更为严格的调控政策出台，将维持目前的状态，以稳房价为主。此外，2021年11月中旬广东省发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，明确深圳是发展保障性租赁住房的重点城市，单列租赁住房用地占比原则上不低于10%，深圳明年或将加大住房租赁市场发展力度。

B、住宅市场预测：新房入市量保持高位，一、二手成交量上升

2021年，深圳坚持“房住不炒”定位，缓解住房供给压力，7月上旬发布《关于进一步加大居住用地供应的若干措施（征求意见稿）》，其中提及“允许商业改为居住用途，30%为商品房，其余为公共住房”、“2035年常住人口人均住房面积达到40以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的30%”，紧接着下半年的第二、第三批集中供地明显加大宅地供应力度。因此，预计2022年，开发商推盘的速度仍将维持在高位水平，而随着土地出让方式的变化，更多限价房入市销售，新房房价稳定，预计2022年新房市场将延续量微涨价趋稳的趋势。据美联物业全国评估中心监测，2022年全市144个项目有潜在的入市意愿，且入市项目仍集中在原关外地区。

二手住宅方面，二手房参考价政策出台以来，威力巨大，二手住宅成交量7个月连跌，直到年底稍微回暖，春节假期结束后，恰逢二手房参考价政策满周年，经过一年的调整期，预计二手住宅市场在一季度后逐渐复苏，但整体还是难以恢复之前的火热行情，将保持平稳发展，因此预计2022年全市二手住宅成交量将有所回升。2022年，二手房价方面预计继续实行二手房参考价政策，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。

(2) 交通条件

本项目位于龙岗区横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处。本项目通过龙岗大道与其他区域相连，该区域车流量较大。

①项目微观交通

项目现状交通，项目周边道路有龙岗大道等。该项目周边公交站点较多，途径此地公交线路较多。

②项目所处片区交通

车行交通：项目横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处等，对外交通较为方便。

人行交通：附近有塘坑地铁站-公交站，有B660路、357区间线、M190路等公交线路途径于此站，交通较便捷。

(3) 项目周边配套

项目周边各项基础设施配套正在逐步完善，以公建基础配套和商业配套为主。

公共基础设施配套：此地段内人文教育、医疗保健、娱乐休闲、餐饮服务等行业的不完善与繁盛，有六约学校、文乐幼儿园、深圳宝兴医院、龙岗区第三人民医院等。

教育配套：项目周边有六约学校、文乐幼儿园等。

商业配套：项目所处区域附近低端商业较多，有天虹商场（横岗店）、2013时尚广场等。

项目生活圈内的商业项目业态有集中商业、底商街铺两类，级别涉及区域级和社区级，经营业态多元，包括百货、超市、便利店、酒店、休闲会所、餐饮店等。

3、个别因素

(1) 宗地位置及面积形状

根据委托方提供的资料显示，估价对象位于龙岗区横岗街道，委估宗地面积85,435.33平方米，具体位置位于深圳市龙岗区横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处，详见估价对象位置图。形状较规则，委估宗地所处区域交通通达度好，商业繁华度较

好，周边有银行、酒店等，公共配套完善，周边环境及景观较好，水文地质较好。

(2) 地形、地势

根据调查人员现场勘查情况，本项目所在地用地形状较规则、地势平坦，地质较好，适合对该宗地进行开发建设，且无需进行附加处理，进入性较好

(3) 基础设施

估价对象实际开发状况均为宗地外围“六通”（即通路、通上水、通排水、通电、通讯、通燃气），宗地范围内场地未平整。

通路：龙岗大道、埔厦路；

通上水：市政供水，能满足生活及消防用水需要；

通排水：市政排水；

通电：市政供电，能满足生活用电需要；

通讯：通讯设施充足；

通燃气：市政供气，能满足生活用气需要。

(4) 最合理和最有效利用

本次估价报告根据委托方提供的相关资料，评估宗地所处的规划情况和所在区域的实际情况，估价对象按规划设定的规划指标下使用可以达到最合理最有效利用。

第三部分 土地估价

一、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

(1) 合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

(2) 预期收益原则

指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(3) 替代原则

指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

(4) 最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

(5) 供需原则

指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(6) 遵循报酬递增递减原则

指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

(7) 估价期日原则

由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化，土地市场也在不断地发生变化，因而土地价格具有很强的时间性，即不同的估价期日，同一宗地所评估出的土地价格会呈现出较大的差异。因此，本次估价对土地市场状况及其宗地本身状况的界定，均以其在估价期日的状况为依据。

（8）变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

（9）贡献原则

指土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

（10）价值主导原则

指土地综合质量优劣是对地价产生影响的主要因素。

（11）公开市场原则

指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法、标定地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，选取剩余法作为本次估价的基本方法。主要出于以下考虑：

（1）随着政府近年来对楼市的调控，住宅、商业、办公房地产市场逐步稳定，同时，由于深圳市建设用地的紧缺，在待估宗地同一供需圈内成交的土地可比案例几乎没有（少于3个），因此不适宜采用市场比较法；

(2) 估价对象项目已取得明确规划条件，预期可获取一定的收益，具有投资开发潜力，符合剩余法的应用条件及适用范围；故可采用剩余法进行评估；

(3) 虽然估价对象宗地位于深圳市基准地价覆盖范围内，但深圳市最近基准地价时间的于 2013 年公布，于 2013 年 1 月开始实施，本次估价日期为 2022 年 06 月 01 日，截止至估价日期深圳市基准地价已超过 6 年，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法；

(4) 虽然估价对象宗地位于深圳市标定地价覆盖范围内，但深圳市标定地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算，故本次评估不宜采用标定地价系数修正法；

(5) 收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为估价时点收益总和的一种方法，适用范围为有收益或潜在收益的土地。根据委托方提供的资料，并结合估价人员的现场调查，区域内较少有类似土地租赁交易，租赁交易情况不活跃，交易案例较少。就目前土地租赁市场状况，难以准确调查与估算出土地的纯收益，故本次评估中未采用收益还原法；

(6) 估价对象为城市更新项目，现状土地是通过更新改造而来，各项土地费用难以精确的测算，且部分成本费用规定不明确，故成本逼近法难以准确计算其土地使用权价值。

(二) 估价过程

根据委托方提供的相关资料，项目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拥有的用地面积为 85,435.33 平方米，本次估价测算估价对象在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值。

A-1 运用剩余法求取项目集体土地的毛地价值：

剩余法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算待估宗地价格的一种方法。

土地价值=预期开发后房地产价值-拆迁费用-补缴地价-建安成本-专业费用-管理费用-不可预见费-投资利息-销售税费（含增值税、城建税及教育费附加、印花

税）-销售费用-物业专项维修资金-土地增值税-销售利润-购地税费

计算公式：

$$V=A-B-C$$

式中：

V—地价

A—开发价值

B—开发成本

C—客观开发利润

基本假设：

①根据委托方提供的相关资料，估价对象用地面积为 85,435.33 平方米。

②项目在竣工时实现全部销售回款，根据本项目的实际情况设定其开发建设期为 4 年，前期谈判、实施主体确认、土地出让等工作为 1 年，且项目开工 2 年后开始销售，销售期为 1 年，项目竣工即销售结束，设定均匀销售；

③项目建设完成后物业 100%销售、公共配套性房屋及物业管理用房不可出售；

④在开发期间房地产的租金或价格保持不变，并且不考虑物价上涨的影响。

⑤设定估价对象商业物业：处于同一供求范围内的商业，集中商业为四层商业综合体，商业的主体结构为框架、商业公共部分外墙为石材，内墙面和吊顶为乳胶漆、地面为地砖、室内交付标准为毛坯房（地面水泥砂浆打底找平、墙面和顶棚灰浆刮平）、

预留排水接驳口和店招及电源接线；配备扶梯及消防等基本设备，出租面积可灵活分配，临路状况良好。

1、预期开发价值的测算：

1-1、估价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用房市场价格，采用比较法确定估价对象预期售价。

1、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：带花园及配套设施完善的超高层住宅；钢筋混凝土框架结构，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，内部装修为毛坯，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标定住宅市场价格。

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	星河盛境	麟恒·中心广场 3 期	卓弘星辰
房地产位置		深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区项目	深圳市南坪东大道与龙岗大道交汇处	深圳市龙岗区龙岗大道横岗段 2999 号	深圳市龙岗区横岗公路和龙岗大道交叉口东南角
交易价格		待估	53,000	47,000	50,000
交易日期		—	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 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	区域规划	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，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，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，规划前景较好

			景较好		
区域繁华度	附近有优农生活超市、华润万家、沃尔玛、天天乐百货、金稻百货、天虹商场、麟恒中心广场、万众国际影城、深圳舒捷假日酒等,区域繁华度较好	附近有天虹商场(松柏店)、新世界广场、银信广场、速8酒店、宝紫商务宾馆,区域繁华度较好	附近有沃尔玛购物广场、华润万家、天天乐百货、盒马鲜生、奥海城、万众国际影城、凯里亚德酒店等,区域繁华度较好	附近有沃尔玛购物中心、华润万家、天天乐百货、东方时代广场、圣德堡酒店、君逸酒店等,区域繁华度较好	
交通便捷度	附近有公交线路351路;357路;366路;M190路等公交线路经过,距离地铁三号线塘坑站245米,交通便捷程度好	附近有公交线路351路;358路;366路;906路;m359路等公交线路经过,距离地铁三号线永湖站268米,交通便捷程度好	附近有351路;357路;366路;979路;M190路;M229路;M421路等公交线路经过,距离地铁三号线六约站566米,交通便捷程度好	附近有公交线路351路;358路;366路;906路;m359路等公交线路经过,临地铁三号线永湖站255米,交通便捷程度好	
景观	看六约公园、横岗文体广场公园、麻地公园,景观优	看横岗人民公园、大与高尔夫球场,景观优	看六约公园、杜鹃公园、大生体育公园,景观优	看六约公园、横岗文体广场公园、麻地公园,景观优	
环境质量	位于横岗区域,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	位于横岗区域,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	位于横岗区域,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	位于横岗区域,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	
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:六约学校、深圳市塘坑学校、康乐小学、横岗高级中学、绿色童年幼儿园、文乐幼儿园、深圳宝兴医院、等,中国工	附近有:楠欣幼儿园、深圳市汇文学校、深圳市早塘学校、深圳市龙岗区第三人民医院、横岗人民公园、中国	附近有:大生体育公园、梧桐学校、联邦学校、横岗镇聚英小学、东城中心幼儿园、绿色童年幼儿园、新世纪幼儿园、深圳宝兴	附近有:六约学校、深圳市塘坑学校、康乐小学、横岗高级中学、绿色童年幼儿园、文乐幼儿园、深圳宝兴医院、等,中国工	

			商银行、中国建设银行等,外部配套设施完备	建设银行、中国招商银行等,外部配套设施完备	医院、中国建设银行、中国工商银行等等外部配套设施完备	商银行、中国建设银行等,外部配套设施完备
实物状况因素	土地实物状况	土地面积	面积适中	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	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	十成新	十成新
		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	精装修	毛坯	精装修
		空间布局	合理	合理	合理	合理
		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	规划条件(容积率)	9.8	4.36	3.88	6.1
		土地剩余使用年期	70年	约68年	约64年	约65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		无	无	无	无	
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 的交易时间为 2022 年 6 月，可比实例 B、C 的交易时间均为 2022 年 6 月，本次估价日期为 2022 年 6 月 1 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。

区域状况因素：

①区域规划：根据估价对象所在区域的城市规划，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%；

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，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 3%；

④景观：根据估价对象所在位置的景观分为优、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%；

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 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 2%；

实物状况因数：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 2%；

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：分为平坦、较平坦、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、紧密、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：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，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：

⑧建筑规模：分为小户型、较小户型、一般户型、较大户型、大户型五个等级，

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%；

⑨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 1%；

⑩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%；

(11)装饰装修：分为毛坯、普通装修、精装修和豪华装修四个等级，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 3%；

(12)空间布局：分为一般、较合理、合理三个等级，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 3%；

(13)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%；

(14)物业管理：分为高、较高、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，修正 2%。

权益状况调整：

①容积率：2.5（含）以上高层住宅容积率指数取值标准（2.5 以下视具体情况另定），根据容积率的取值大致可分为五个等级；

建筑容积率等级划分表

容积率	2.5(含)-3.0	3.0(含)-3.5	3.5(含)-4.0	4.0(含)-5.0	5.0(含)以上
分值	100	99	98	97	96

估价对象所在宗地容积率为 9.8，可比案例 A、B、C 所在宗地容积率分别为 4.36、3.88、6.1，以估价对象为 100，则容积率指数修正如下：

建筑容积率指数修正表

名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
容积率	9.8	4.36	3.88	6.1
修正指数	100	101	102	100

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 68 年、64 年、65 年，住宅用地法定最高使用年限为 70 年，考虑到本项目有两年建设期，则待估宗地剩余使用年限为 68 年，以估价对象为 100，每相差 5 年，指数向上或向下修正 1%；

③权属：分为单独所有、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%；

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%；

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，详见比较因素修正系数说明表：

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	星河盛境	麟恒·中心广场 3 期	卓弘星辰
房地产位置	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区项目	深圳市南坪东大道与龙岗大道交汇处	深圳市龙岗区龙岗大道横岗段 2999 号	深圳市龙岗区横坪公路和龙岗大道交叉口东南角
交易价格	待估	53,000	47,000	50,000
交易日期	—	100	100	100

		交易方式	—	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	100	100	100	
		交通便捷度	100	100	100	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	100	100	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	100	100
			设施设备	100	100	100	100
			装饰装修	100	106	100	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	规划条件（容积率）	100	101	102	100	
		土地剩余使用年期	100	100	99	100	
		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			107	101	106		
修正后比准价格			49,533	46,535	47,170		
权重			1/3	1/3	1/3		
比较法评估单价（取整到千位）			48,000				

故估价对象（住宅物业）平均评估单价=48,000元/平方米。

根据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住宅供应与保障体系的意见（深府规[2018]13号）》安居型商品房售价为届时同地段市场商品住房售价的50%，估价对象（安居商品房）物业评估单价为24,000元/平方米。

II、办公物业市场价值的测算过程：

选取同一供求范围内办公物业的3个可比实例：

可比实例	名称	房地产位置	房屋用途	交易价格 (元/㎡)	交易日期	交易方式
可比实例 A	荣德国际 ECC	深圳市龙岗区龙岗大道与保康路交汇处	办公	30,000	2022年6月	正常
可比实例 B	中粮祥云国际	深圳市龙岗区龙岗大道西面如意路南面	办公	29,000	2022年6月	正常
可比实例 C	深圳市龙岗区龙翔大道与德政路交汇处	深圳市龙岗区龙翔大道与德政路交汇处	办公	29,700	2022年6月	正常

通过与可比实例进行对比修正，可得到：

估价对象（办公物业）物业评估单价为30,000元/平方米。

III、商业物业市场价值的测算过程：

选取同一供求范围内商业物业的3个可比实例：

可比实例	名称	房地产位置	房屋用途	交易价格 (元/㎡)	交易日期	交易方式
可比实例 A	星河盛境府商铺	深圳市南坪东大道与龙岗大道交汇处	首层临街商业	70,000	2022年6月	正常
可比实例 B	地铁·锦上花园商铺	深圳市龙岗区横岗街道六约社区龙岗大道1018号	首层临街商业	78,000	2022年6月	正常
可比实例 C	荣德时代广场商铺	深圳市龙华区民丰路173	首层临街商业	75,000	2022年6月	正常

通过与可比实例进行对比修正，可得到：

估价对象（首层临街商业）物业评估单价为75,000元/平方米。

本次商业根据相关规划设定情况，集中商业预计落成为四层集中商业，第一层集中商业与第一层小面积临街商业是整体与个体的关系，第一层集中商业一般为第一层

小面积临街商业价值的 65%，第二层集中商业一般为第一层集中商业价值的 75%，第三层集中商业一般为第二层集中商业价值的 85%，第四层集中商业一般为第三层集中商业价值的 95%。详见下表：

物业类型	修正系数	评估单价 (元/m ²) (取整到千位)
首层临街商业	—	75000
首层集中商业	取首层临街商业的 65%	48800
第 2 层集中商业	取首层集中商业的 75%	36600
第 3 层集中商业	取第 2 层集中商业的 85%	31100
第 4 层集中商业	取第 3 层集中商业的 95%	29500
四层集中商业均价		37000

综上所述，估价对象（商业物业）的评估单价=37,000 元/平方米

1-2、地块剩余开发价值

①、地块开发总价值

类型	总建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	价值 (元)
住宅	78,341	48,000	3,760,368,000
商业	44,211	37,000	1,635,807,000
办公	165,866	30,000	4,975,980,000
安居型商品房	10,468	24,000	251,232,000
合计	298,886		10,623,387,000

②、预计回迁安置

根据本次设定售价：住宅售价为 4.8 万元/m²，商业售价为 3.7 万元/m²，办公售价为 3.0 万元/m²。

1、其它权利人回迁安置

住宅：根据委托书，本项目住宅置换住宅置换比例确定为 1:1，住宅置换商业置换比例确定为 1:1.3，住宅置换办公置换比例确定为 1:1.6。关于其它权利人的住宅，其 60%住宅置换回迁住宅，其 20%住宅等价值置换回迁商业，其 20%住宅等价值置换回迁办公。

祖屋：根据委托书，本项目祖屋置换住宅置换比例确定为 1:2。

11、股份公司回迁安置

办公：根据委托书，结合本项目情况，办公置换办公置换比例确定为 1:1。

厂房及配套：根据委托书，厂房及配套置换办公置换比例确定为 1:0.8。

商业：根据委托书，商业置换商业置换比例确定为 1:1。

公共配套：根据委托书，公共配套置换办公置换比例确定为 1:0.7。

本项目拟回迁安置情况详见下表：

回迁安置面积统计表

序号	权利人	分类	建筑面积 (m ²)	置换比例		置换物业面积 (m ²)		
						住宅	商业(含 母婴室)	办公
1	其它权利人	住宅	34,742.07	1:	1	34,742		
2			11,580.69	1:	1.3		15,055	
3			11,580.69	1:	1.6			18,529
4		祖屋	2,862.85	1:	2	5,726		
5	龙塘分公司	办公	526.43	1:	1			526
6		厂房及配套	12,996.52	1:	0.8			10,397
7		商业	171.04	1:	1		171	
8		公共配套	303.38	1:	0.7			212
9	六约股份公司	商业	6,942.38	1:	1		6,942	
合计			81,706.05			40,468	22,168	29,664

备注：1、现状物业按比例回迁后，回迁安置面积取整到个位数；

2、关于其它权利人的住宅，其 60%住宅置换回迁住宅，其 20%住宅等价值置换回迁商业，其 20%住宅等价值置换回迁办公。

③、地块剩余开发价值：

类型	安置私人及股份公司后建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	开发价值 (元)
住宅	37,873	48,000	1,817,904,000
商业	22,043	37,000	815,591,000
办公	136,202	30,000	4,086,060,000
安居型商品房	10,468	24,000	251,232,000
合计	206,586		6,970,787,000

项目地块开发价值=6,970,787,000 (取整)

2、拆迁费用

参考《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，拆迁费用包括临时性建筑物货币补偿、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：

临时建筑物货币补偿：根据深圳市建筑工程造价信息，同时参考同类城市更新项目，结合估价师经验，临时性建筑物按 1,000 元/平方米给予补偿。

临时建筑物价值补偿

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿金额 (元)
1	其他权利人	临时性建筑	5401.38	1,000	5,401,380
合计		—	5401.38	—	5,401,380

二次装修：参考《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）文规定及深圳市建筑工程造价信息，同时参考同类拆迁项目，工业类二次装修补偿标准按 200 元/平方米，住宅类二次装修补偿标准按 800 元/平方米，商业类二次装修补偿标准按 800 元/平方米，办公类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 ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿金额 (元)
1	股份公司及其他权利人	办公	526.43	800	421,144
2		厂房及配套(含公共配套)	13,299.90	200	2,659,980
3		住宅	60,766.30	800	48,613,040
3		商业	7,113.42	800	5,690,736
合计		—	81,706.05	—	57,384,900

搬迁补助费：考虑周边类似项目的补偿标准及参考《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）文规定，工业类按 40 元/平方米给予搬迁补偿，住宅类按 40 元/平方米给予 2 次搬迁补偿，办公类按 40 元/平方米给予搬迁补偿，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 ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿次数	补偿金额 (元)
1	股份公司及其他权利人	办公	526.43	40	1	21,057
2		厂房及配套(含公共配套)	13,299.90	40	1	531,996
3		住宅	60,766.30	40	2	4,861,304
4		商业	7,113.42	60	1	426,805
合计		—	81,706.05	—	—	5,841,162

临时安置补助费：参考《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）文规定、市场调查情况以及本项目实际情况，本项目工业类市场租金大约为25元/平方米·月，住宅类市场租金大约为30元/平方米·月，办公类市场租金大约为45元/平方米·月，商业类市场租金大约为55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 ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	股份公司及其他权利人	办公	526.43	45	60	1,421,361
2		厂房及配套(含公共配套)	13,299.90	25	60	19,949,850
3		住宅	60,766.30	30	60	109,379,340
4		商业	7,113.42	55	60	23,474,286
合计		—	81,706.05	—	—	154,224,837

停产停业损失补偿费：参考深圳市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，根据市场调查情况及本项目实际情况，本项目工业类市场租金大约为25元/平方米·月，办公类市场租金大约为45元/平方米·月，商业类市场租金大约为55元/平方米·月，本项目对于置换物业给予6个月的停产停业损失。

停产停业损失

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿时间 (月)	补偿金额 (元)
1	股份公司及其他权利人	办公	526.43	45	6	142,136
2		厂房及配套(含公共配套)	13,299.90	25	6	1,994,985

3		商业	7,113.42	55	6	2,347,429
合计		—	20,939.75	—	—	4,484,550

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拆迁工作经费、建筑物清拆费用、不可预见费。拆迁工作经费是谈判过程中发生的人员工资、差旅费用等。建筑物清拆费用是拆除建筑所需的费用。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（临时性建筑物货币补偿+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）的10%。

具体详见下表：

其他相关费用

序号	费用项目	建筑面积 (m ²)	测算标准	金额（元）
1	谈判费	81,706.05	按 200 元/m ² 计	16,341,210
2	建筑物清拆费用	81,706.05	按 100 元/m ² 计	8,170,605
3	不可预见费	—	10%	22,733,683
合计		—	—	47,245,498

因此，总和以上临时性建筑物补偿、二次装修费、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费以及相关费用等各项费用，本项目地上拆迁的补偿费用总额为：

拆迁成本汇总表

序号	项目名称	补偿金额（元）
1	临时性建筑	5,401,380
2	二次装修	57,384,900
3	搬迁补助费	5,841,162
4	临时安置补助费	154,224,837
5	停产停业损失	4,484,550
6	其他相关费用	47,245,498
合计		274,582,327

则现状拆迁成本=274,582,327 元。

3、补缴地价

本项目为城市更新项目，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》，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%。

①剩余法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算待估宗地价格的一种方法。

住宅楼面地价的剩余法测算详见下表：

开发价值

类型	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
住宅	78,341	48,000	3,760,368,000
合计	78,341		3,760,368,000



序号	项目名称	住宅类成本		商业(含母婴室)、办公成本		产业生产用房		公共配套		总成本(元)
		单价(元/m ²)	金额(元)	单价(元/m ²)	金额(元)	单价(元/m ²)	金额(元)	单价(元/m ²)	金额(元)	
	建筑面积(m ²)		78,341		0		0		2,194	
	测算时点的价格指数		1.9944		1.9465		1.9481		1.9428	
1	土建	2,217	346,391,375	2,308	0	1,400	0	1,690	7,203,630	353,595,005
2	给排水	67	10,468,300	48	0	30	0	34	144,925	10,613,225
3	强电	168	26,248,873	240	0	160	0	192	818,401	27,067,274
4	弱电	89	13,905,653	89	0	74	0	89	379,363	14,285,016
5	消防	68	10,624,544	192	0	120	0	68	289,850	10,914,394
6	燃气	30	4,687,299	0	0	0	0	0	0	4,687,299
7	电梯	156	24,373,953	204	0	140	0	0	0	24,373,953
8	通风/空调	24	3,749,839	329	0	0	0	0	0	3,749,839
9	玻璃幕墙	0	0	250	0	0	0	0	0	0
10	公共装修/精装修	120	18,749,195	210	0	150	0	60	255,750	19,004,945
11	室外配套	144	22,499,034	168	0	140	0	168	716,101	23,215,135
12	地下室	单价(元/m ²)	2,450	面积(m ²)	25,812	价格指数	1.99			125,846,406
	第1-12项小计									617,352,491

剩余法测算表

开发价值:		3,760,368,000	
建安成本		617,352,491	
专业费用	4.5%	27,780,862	建安成本的4.5%
管理费用	4.0%	24,694,100	建安成本的4%
不可预见费用	3.5%	21,607,337	建安成本的3.5%
利息	5.34%	547,866,739	5年
增值税		103,496,367	
城建税及教育费附加	12.0%	12,419,564	
印花税	0.05%	1,880,184	
销售费用	3.00%	103,496,367	
物业专项维修资金	2%	12,347,050	
土地增值税:		73,137,433	
成本利润	30%	820,866,324	成本利润率
购地税费:	3.05%	41,241,540	
总地价		1,352,181,642	
楼面地价		17,260	

通过剩余法测算出本项目住宅楼面地价为 17,260 元/平方米。

同理可得，办公楼面地价为 5,994 元/平方米，商业楼面地价为 15,731 元/平方米。

②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。

住宅标定地价测算详见下表：

比较因素条件说明表

比较因素	本项目	标准宗地编码 440300Z070130901	标准宗地编码 440300Z070130602	标准宗地编码 440300Z070131201
地价（元/m ² ）	待估	20,806	18,146	18,203
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	2022/6/1	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	35208.6 m ² , 面积适中	22760 m ² , 面积适 中	46384 m ² , 面积适 中	75926 m ² , 面积大
	容积率	9.8	4.05	2.04	4.15
	土地开发 利用限制	无	无	无	无
	临街条件	三面临路	三面临路	两面临路	一面临路

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 440300Z070130901	标准宗地编码 440300Z070130602	标准宗地编码 440300Z070131201
宗地位置和名称	深圳市龙岗区横岗街道	深圳市龙岗区 G07215-0236 号地块	深圳市龙岗区 G07202-0077 号地块	深圳市龙岗区 G07218-0110 号地块
地价 (元/m ²)	待估	20,806	18,146	18,203
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
	开发程度	100	100	100
	形状	100	100	100
	面积	100	100	100
	容积率	100	102	104
	土地开发利 用限制	100	100	100
	临街条件	100	100	99
修正后比准价格 (元/m ²)		20,398	17,624	17,853
最终单价 (元/m ²)			18,625	

通过标定地价系数修正法测算出本项目住宅楼面地价为 18,625 元/平方米。

选择 3 个商业用途可比标定地价，进行相关地价影响因素修正。

可比实例	标准宗地编码	房地产位置	房屋用途	地价 (元/m ²)	交易日期	临街条件
可比实例 A	440300S050132401	深圳市龙岗区 G07211-6 号地块	商业	23,683	2022 年 1 月	三面临路
可比实例 B	440300S050132001	深圳市龙岗区 G08215-4 号地块	商业	21,291	2022 年 1 月	两面临路
可比实例 C	440300S050131901	深圳市龙岗区 G08304-0296 号地块	商业	23,552	2022 年 1 月	一面临路

通过标定地价系数修正法测算出本项目商业楼面地价为 22,604 元/平方米。

选择 3 个办公用途可比标定地价，进行相关地价影响因素修正。

可比实例	标准宗地编码	房地产位置	房屋用途	地价 (元/m ²)	交易日期	临街条件
可比实例 A	440300S050514902	深圳市龙岗区 G07211-6 号地块	办公	12,913	2022 年 1 月	三面临路
可比实例 B	440300S050515001	深圳市龙岗区 G08215-4 号地块	办公	12,863	2022 年 1 月	两面临路
可比实例 C	440300S050514601	深圳市龙岗区 G08304-0296 号地块	办公	14,181	2022 年 1 月	三面临路

通过标定地价系数修正法测算出本项目办公楼面地价为 13,678 元/平方米。

通过上述应用分析，剩余法和标定地价系数修正法从不同角度对待估宗地进行了分析和测算，均有一定的适宜性。根据估价对象的特点和本次估价的目的，在对区域地价水平及影响因素进行分析后，采用加权算术平均值确定待估宗地的最终估价结果。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%。具体执行详见下表：

物业类型	采用标定地价修正法地价 (元/m ²)	采用剩余法地价 (元/m ²)	土地市场价格 (元/m ²)
办公	13,678	5,994	11,373
商业	22,604	15,731	20,542
住宅	18,625	17,260	18,216

根据龙岗区政策，须核算有无非农建设用地补缴地价的差额，即非农建设用地指标在更新项目中的效益。本次评估的土地价值不含非农建设用地指标价值，非农建设用地指标将单独拿出来评估，因此本次评估不考虑城中村用地对补地价的影响。

应补缴地价款详见下表：

(接下页)

(接上页)

项目补缴地价明细表

土地类型	土地面积 (m ²)	用地面积 占比 (%)	建筑物类型	建筑面积 (m ²)	市场价 (元/ m ²)	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
旧屋村用地	15,266.29	47.56%	住宅	37,258	18216	1	1	1	1	1	0.0678	46,015,299
			集中一层商业(含母婴室)	5,257	20542	1	1	1	1	1	0.1220	13,174,694
			集中二层商业(含母婴室)	5,257	20542	1	1	1	0.6	1	0.1220	7,904,816
			集中三层商业(含母婴室)	5,257	11373	1	1	1	1	1	0.1220	7,294,119
			集中四层商业(含母婴室)	5,257	11373	1	1	1	1	1	0.1220	7,294,119
			办公	78,884	11373	1	1	1	1	1	0.1016	91,150,210
			安居型商品房	4,978	18216	0.3	1	1	1	1	0.0678	1,844,416
			住宅	3,072	18216	1	1	1	1	1	0.1	5,595,955
			集中一层商业(含母婴室)	433	20542	1	1	1	1	1	0.18	1,601,043
			集中二层商业(含母婴室)	433	20542	1	1	1	1	0.6	1	0.18
国有已批用地属于 按农村城市化历史 遗留违法建筑处理 规定处理给原农村 集体经济组织及其 继受单位且权属未 转移的用地	1,258.60	3.92%	集中三层商业(含母婴室)	433	11373	1	1	1	1	0.18	886,412	
			集中四层商业(含母婴室)	433	11373	1	1	1	1	1	0.18	886,412
			办公	6,503	11373	1	1	1	1	0.15	11,093,793	



一级评估机构

土地类型	土地面积 (m ²)	用地面积 占比 (%)	建筑物类型	建筑面积 (m ²)	市场价 (元/ m ²)	基础修正系数					项目修正	应补缴地价款 额 (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		
历史用地处置			安居型商品房	410	18216	0.3	1	1	1	1	0.1	224,057
			住宅	38,011	18216	1	1	1	1	1	0.11	76,164,921
			集中一层商业(含母婴室)	5,363	20542	1	1	1	1	1	0.20	22,033,349
			集中二层商业(含母婴室)	5,363	20542	1	1	1	1	1	0.20	13,220,010
		15,574.79	48.52%	集中三层商业(含母婴室)	5,363	11373	1	1	1	1	0.20	12,198,680
				集中四层商业(含母婴室)	5,363	11373	1	1	1	1	0.20	12,198,680
				办公	80,478	11373	1	1	1	1	0.16	146,444,207
合计	32,099.68	100%	安居型商品房	5,079	18216	0.3	1	1	1	1	0.11	3,053,129
				298,886								481,238,947

4、房屋开发成本

假设项目于估价期日时建成，根据委托方提供的相关资料，项目规划为住宅、商业。

房屋开发成本主要包括前期费用、主体工程、基础工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程、园林绿化、煤气、对讲工程等项目，根据《深圳市建筑工程价格信息》、《深圳市城市更新项目土地估价技术指引》及项目的自身状况，估算其开发成本为：

序号	项目名称	住宅类成本		商业（含母婴室）、办公成本		公共配套		总成本（元）
		单价（元/m ² ）	金额（元）	单价（元/m ² ）	金额（元）	单价（元/m ² ）	金额（元）	
	建筑面积（m ² ）	88,809		210,077		8,369		
	测算时点的价格指数	1.9944		1.9465		1.9428		
1	土建	2,217	392,676,525	2,308	943,775,544	1,690	27,478,206	1,363,930,275
2	给排水	67	11,867,085	48	19,627,914	34	552,816	32,047,815
3	强电	168	29,756,272	240	98,139,571	192	3,121,784	131,017,627
4	弱电	89	15,763,740	89	36,393,424	89	1,447,077	53,604,241
5	消防	68	12,044,206	192	78,511,657	68	1,105,632	91,661,495
6	燃气	30	5,313,620	0	0	0	0	5,313,620
7	电梯	156	27,630,824	204	83,418,636	0	0	111,049,460
8	通风/空调	24	4,250,896	329	134,532,996	0	0	138,783,892
9	玻璃幕墙	0	0	250	102,228,720	0	0	102,228,720
10	公共装修/精装修	120	21,254,480	210	85,872,125	60	975,558	108,102,163
11	室外配套	144	25,505,376	168	68,697,700	168	2,731,561	96,934,637
12	地下室	单价（元/m ² ）	2,450	面积（m ² ）	98,464	1,690	27,478,206	472,824,128
13	项目配建及代建费用	代建、配建按照总投资额 100%（按集体土地面积占比 91.17%分摊）						101,235,168
第 1-13 项小计								2,808,733,241

备注：根据委托方提供的资料，建情况和配建情况如下：

- 1、市政道路及公共设施代建费，合计 4698 万元，计入开发成本；
- 2、地铁天桥连廊建设费用，合计 5821 万元，计入开发成本；
- 3、文物迁移保护费，合计 585 万元，计入开发成本。

以上 3 项费用计入开发成本后，合计为 11,104 万元，列入开发成本的公共配套建安费。按集体土地占地比例 91.17%进行分摊，最终列入开发成本的公共配套建安费为 101,235,168 元。

房屋建造成本=2,808,733,241（元）

5、专业费用

专业费用包括工程监理、工程招标、工程竣工验收费等，目前专业费用比率一般在 3%~6%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的专业费用比率一般取房屋建造成本的 4.5%。

专业费用=2,808,733,241×4.5%=126,392,996（元）

6、管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等。根据对深圳市同类房地产开发项目的调查，目前管理费用比率一般在 3%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的管理费用比率一般取房屋建安成本的 4%。

管理费用=2,808,733,241×4%=112,349,330（元）

7、不可预见费

不可预见费根据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度，一般取建安成本的 2%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，取建安成本的 3.5%。则

不可预见费=2,808,733,241×3.5%=98,305,663（元）

8、工程建设期利息

工程建设期利息是指在房地产那开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息，应计息项目包括购地税费、总地价、建安成本、专业费用、管理费

用、不可预见费用，其中购地税费和总地价应采用一次性付费的计息方式，建安成本、专业费用、管理费用和不可预见费用采用分期投入的模式计算利息，年利率按价值时点的5年期LPR（4.45%）上浮20%计算为5.34%。

因此，工程建设期利息 = $((\text{拆迁费用} + \text{补缴地价税费} - \text{临时安置补助费}) \times ((1+r)^5 - 1) + (\text{临时安置补助费}/5) \times ((1+r)^4 - 1) + (\text{补缴地价及税费}) \times ((1+r)^4 - 1) + (F \times 40\% + \text{临时安置补助费}/5) \times ((1+r)^3 - 1) + (F \times 40\% + \text{临时安置补助费}/5) \times ((1+r)^2 - 1) + (F \times 20\% + \text{临时安置补助费}/4 + \text{销售费用}) \times ((1+r)^1 - 1) + (F \times 10\% + \text{临时安置补助费}/4 + \text{销售费用}) \times ((1+r)^0 - 1)$

= 818,567,359（元）

其中：r = 贷款年利率；F = 建安成本 + 专业费用 + 管理费用 + 不可预见费用

9、销售税金

根据《国家税务总局关于深化增值税改革事项的有关公告》（国家税务总局2019年第14号），自2019年4月1日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%，即增值税税率为9%，计税依据为销售不动产的不含税销售额。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，房地产开发企业采取预收款形式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。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%，印花税税率为计税额的0.05%。

因此，增值税采用预征方式，经测算，增值税为191,856,523元。

城建及教育附加税 = $191,856,523 \times 12\% = 23,022,783$ （元）

根据国家及深圳市税法的相关规定，印花税税率为销售额的0.05%。因此，本项目印花税额 = $6,970,787,000 \times 0.05\% = 3,485,394$ （元）

10、销售费用

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所必要的费用,包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费、销售人员费用或者销售代理费用等。根据调查,目前深圳市类似项目的销售代理费为预期销售收入的0.8~2.0%,深圳市类似项目的广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费用等为预期销售收入的0.8~3%:估价人员结合估价对象预期开发项目的情况,结合市场分析及估价人员经验,安居型商品房销售费用取预期销售收入(不含增值税)的2%,其他类型商品房销售费用取预期销售收入(不含增值税)的3%。

$$\begin{aligned} \text{因此,销售费用} &= 251,232,000 / (1+9\%) \times 2\% + 6,719,555,000 / (1+9\%) \times 3\% \\ &= 189,551,642 \text{ (元)} \end{aligned}$$

11、物业专项维修资金

根据《深圳市人民政府关于印发深圳市物业专项维修资金管理规定的通知》(深府规〔2020〕8号)规定,物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。首期归集的专项维修资金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二。则:

$$\text{物业专项维修资金} = 2,808,733,241 \times 2\% = 56,174,665 \text{ (元)}$$

12、土地增值税

至项目估价期日,深圳市对房地产开发企业预征土地增值税税率分别为,普通标准住宅按不含税销售收入2%预征,其他类型房产为3%。则:

$$\text{土地增值税} = 183,246,041 \text{ 元。}$$

物业类型	预收款(元)	应预缴增值税税款(元)	计税金额(元)	土地增值税率	土地增值税(元)
住宅	1,817,904,000	50,034,055	1,767,869,945	2%	35,357,399
商业	815,591,000	22,447,459	793,143,541	3%	23,794,306
办公	4,086,060,000	112,460,367	3,973,599,633	3%	119,207,989
安居型商品房	251,232,000	6,914,642	244,317,358	2%	4,886,347
合计					183,246,041

13、确定开发商合理利润

根据对深圳市的房地产市场情况进行调查分析,目前深圳市房地产市场价格居于中高位,考虑区域房地产实际市场情况,结合估价对象的规模和开发建设期,根据《建设项目经济评价方法与参数》,本项目确定客观成本利润率为 30%。

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= \text{房地产开发成本} \times \text{成本利润率} \\ &= (\text{拆迁费用} + \text{补缴地价及税费} + \text{建安成本} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{不可预见费用} + \\ &\text{利息} + \text{销售费用} + \text{购地税费} + \text{总地价}) \times 30\% \end{aligned}$$

$$= 1,503,000,368 \text{ 元}$$

14、购地税费

为购买土地时买方应负担的税费,包括契税 3%、印花税 0.05%,共计 3.05%,则:

$$\text{购地税费} = 3.05\% \times V$$

15、毛地价测算

$$\begin{aligned} \text{毛地总地价} &= \text{开发价值} - \text{拆迁费用} - \text{补缴地价} - \text{建造成本} - \text{管理费用} - \text{专业费用} - \text{不可预见费} - \\ &\text{利息} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{物业专项维修资金} - \text{土地增值税} - \text{销售利润} - \text{购地} \\ &\text{税费} = 83,068,348 \text{ 元} \end{aligned}$$

16、现状价值测算

根据《房地产估价报告》(深一统评字(2022)第 HGLT-11019 号),权利人深圳市六约股份合作公司龙塘分公司拥有的位于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的现状房地产价值评估报告拥有的临建、构筑附属物、苗木评估价值合计为 6,761,501 元。

根据《房地产估价报告》(深一统评字(2022)第 HGLT-11020 号),权利人深圳市六约股份合作公司拥有的位于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的现状房地产价值评估报告拥有的临建、构筑附属物、苗木评估价值合计为 498,838 元。

根据《房地产估价报告》（深一统评字（2023）第 HGLT-03011 号），权利人深圳市六约股份合作公司埔厦分公司拥有的位于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的现状房地产价值评估报告拥有的构筑附属物、苗木评估价值合计为 447653 元。

综上所述，权利人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拥有的位于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的现状房地产价值评估报告拥有的临建、构筑附属物、苗木评估价值合计为 7,707,992 元。

17、委估宗地土地价值测算

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值=毛地总地价-股份公司的临建、构筑附属物、苗木评估价值

$$=83,068,348-7,707,992$$

$$=75,360,356 \text{ (元)}$$

待估对象在城市更新设定条件下的土地使用权评估单价=待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值/土地面积

$$=75,360,356/85,435.33$$

$$=882 \text{ (元/平方米) (取整至个位)}$$

待估宗地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值：

待估宗地土地的面积：85,435.33 平方米

地面单价：882 元/平方米（取整）

土地使用权市场价值：人民币 75,353,961 元

大写：人民币柒仟伍佰叁拾伍万叁仟玖佰陆拾壹元整

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

18、四家股份公司的土地价值

根据《龙塘片区城市更新单元B项目集体土地范围图》显示，（B项目）集体土地面积为 85435.33 m²。

（1）埔厦村

埔厦村集体土地面积为 5722.81 m²，占（B项目）集体土地的 6.70%。深圳市六约股份合作公司埔厦分公司拟将上述资产与开发商进行合作，经测算，股份公司集体土地价值如下：

集体土地价值（埔厦村）

权利人	土地面积	土地单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
深圳市六约股份合作公司埔厦分公司	5722.81	882	5,047,518	

（2）龙塘村

龙塘村集体土地面积为 73861.38 m²，占（B项目）集体土地的 86.45%。深圳市六约股份合作公司龙塘分公司拟将上述资产与开发商进行合作，经测算，股份公司集体土地价值如下：

集体土地价值（龙塘村）

权利人	土地面积	土地单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
深圳市六约股份合作公司龙塘分公司	73861.38	882	65,145,737	

（3）六约股份公司

六约股份公司集体土地面积为 4351.19 m²，占（B项目）集体土地的 5.09%。深圳市六约股份合作公司拟将上述资产与开发商进行合作，经测算，股份公司集体土地价值如下：

集体土地价值（六约股份公司）

权利人	土地面积	土地单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
深圳市六约股份 合作公司	4351.19	882	3,837,750	

(4) 塘坑村

塘坑集体土地面积为 1499.95 m²，占（B 项目）集体土地的 1.76%。深圳市六约股份合作公司塘坑分公司拟将上述资产与开发商进行合作，经测算，股份公司集体土地价值如下：

集体土地价值（塘坑村）

权利人	土地面积	土地单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
深圳市六约股份合作公 司塘坑分公司	1499.95	882	1,322,956	

第四部分 附件

附件一：宗地区域位置图

附件二：委托书复印件

附件三：《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）

附件四：龙塘片区城市更新单元 B 项目集体土地范围图

附件五：非农权属图

附件六：土地信息核查成果图

附件七：龙塘 B 项目权属图以及所依据的资料

附件八：评估公司《营业执照》（复印件）

附件九：《土地估价机构资格证书》（复印件）

附件十：《中国注册土地估价师资格证书》（复印件）

估价对象的位置图



统一

估价对象实地查勘情况和相关照片



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：

现委托贵公司对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的集体土地、地上建筑物、非农建设用地指标、回迁物业、项目经济可行性进行评估，并出具相应的评估报告。项目位于深圳市龙岗区横岗街道龙岗大道与埔厦路交汇处，南临龙岗大道，西临埔厦路，北临六约学校，东临康乐路，估价时点确定为2022年06月01日。估价目的为我司集体资产备案提供价值参考依据。本项目评估基础数据如下：

1、项目土地情况

B项目拟更新单元用地面积93,709.40平方米，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等4家股份公司拥有的集体土地面积85435.33平方米（其中埔厦村面积为5722.81m²，龙塘村面积为73861.38m²，六约股份公司面积为4351.19m²，塘坑村面积为1499.95m²），其权属情况如下：

土地权属一览表

序号	用地类型	面积 (m ²)
1	非农建设用地	8,895.30
2	旧屋村用地	15,266.29
3	国有已批用地属于按农村城市化历史遗留违法建筑处理规定处理给原农村集体经济组织及其继受单位且权属未转移的用地	1,258.60
4	未完善征转手续用地	60,015.14
	合计	85,435.33

2、项目集体土地范围内地上建筑物情况

根据相关资料，本项目地块内永久性建筑物合计81,706.05m²、临时性建筑物面积为9,989.48m²，现状建筑物主要为商业、办公、住宅及

祖屋、工业及配套等，具体如下表：

序号	权利人	类型	建筑面积 (m ²)	临建投影面 (m ²)	备注
1	深圳市六约股份合作公司龙塘分公司	办公	526.43	-	
2		厂房及配套	12,996.52	3,895.73	
3		商业	171.04	-	
4		公共配套	303.38	-	
小计		-	13,997.37	3,895.73	
5	深圳市六约股份合作公司	商业	6,942.38	692.37	
小计		-	6,942.38	692.37	
6	其他权利人	住宅	57,903.45	3,463.76	
7		祖屋	2,862.85	183.00	
8		厂房及配套	/	1,754.62	包含拆除范围外临时性建筑物
小计			60,766.30	5,401.38	
合计			81,706.05	9,989.48	

备注：

1. 上表中的深圳市六约股份合作公司龙塘分公司的办公建筑面积与现状物业测绘报告中的办公建筑面积不一致，原因是我司在实际认定过程中把部分临时建筑纳入办公物业进行计算。
2. 测绘报告中涉及深圳市六约股份合作公司龙塘分公司的建筑面积为 13,978.46 平方米，经我司最终确认实际回迁建筑面积为 13,997.37 平方米，本次核算实际回迁物业面积以 13,997.37 平方米为准。

3、项目规划指标

(1) 整个项目规划指标

根据《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），项目土地用途为商业用地、商业用地+二类居住用地，项目容积率为 9.8。因此本项目规划指标如下：

整个项目规划指标（B项目）

更新单元用地面积		93,709.40	m ²
拆除范围用地面积		79,594.50	m ²
规划建设用地面积		35,208.60	m ²
容积率		9.8	
计容积率建筑面积		345,372	m ²
其中	住宅	85,928	m ²
	商业（含母婴室）	48,493	m ²
	办公	181,930	m ²
	公共租赁住房	8,359	m ²
	安居型商品房	11,482	m ²

公共配套建筑面积	9,180	m ²
不计容建筑面积（地下室）	108,000	m ²

（2）股份公司应分摊规划指标

本项目涉及股份公司更新单元用地面积为 85435.33 m²，占整个项目更新范围用地面积的 91.17%，则根据比例分摊，集体土地上的规划指标如下：

项目规划指标（股份公司）

更新单元用地面积		85,435.33	m ²
规划建设用地面积		32,099.68	m ²
容积率		9.8	
计容积率建筑面积		314,876	m ²
其中	住宅	78,341	m ²
	商业（含母婴室）	44,211	m ²
	办公	165,866	m ²
	公共租赁住房	7,621	m ²
	安居型商品房	10,468	m ²
公共配套建筑面积		8,369	m ²
不计容建筑面积（地下室）		98,464	m ²

整个项目的母婴室为 461 m²，集体用地分摊的母婴室为 420 m²。

4、项目范围内物业回迁情况

本项目范围内私人物业、集体物业及集体非农建设用地指标均按照回迁安置方式，具体如下表：

序号	权利人	分类	建筑面积 (m ²)	置换比例	置换物业面积 (m ²)		
					住宅	商业(含母婴室)	办公
1	其它权利人	住宅	34,742.07	1: 1	34,742		
2			11,580.69	1: 1.3		15,055	
3			11,580.69	1: 1.6			18,529
4		祖屋	2,862.85	1: 2	5,726		
5	龙塘分公司	办公	526.43	1: 1			526
6		厂房及配套	12,996.52	1: 0.8			10,397
7		商业	171.04	1: 1		171	
8		公共配套	303.38	1: 0.7			212
9	六约股份公司	商业	6,942.38	1: 1		6,942	
合计			81,706.05		40,468	22,168	29,664

备注：关于其它权利人的住宅，其60%住宅置换回迁住宅，其20%住宅等价值置换回迁商业，

其20%住宅等价值置换回迁办公。

5、其他情况

- (1) 市政道路及公共设施代建费，合计 4698 万元，计入开发成本；
- (2) 地铁天桥连廊建设费用，合计 5821 万元，计入开发成本；
- (3) 文物迁移保护费，合计 585 万元，计入开发成本。

以上3项费用计入开发成本后，合计为11,104万元，列入开发成本的公共配套建安费。按集体土地占地比例91.17%进行分摊，最终列入开发成本的公共配套建安费为101,235,168元。

6、股份公司用地范围内建筑物

(1) 项目范围内涉及深圳市六约股份合作公司龙塘分公司土地上永久性建筑物面积为 13,978.46 平方米、临时性建筑物面积为 3,895.73 平方米，304 处构筑附属物，123 处苗木，具体明细如下表：

永久建筑物明细表

序号	栋号或名称	权利人	房屋用途	结构	层数	基底面 (m²)	建筑面积 (m²)
1	10-18	深圳市六约股份合作公司龙塘分公司	垃圾房	混合	1	24.89	24.89
2	10-29		配电房	混合	1	16.4	16.4
3	10-35		商铺	钢混	1	106.18	106.18
4	10-37		商铺	钢混	1	64.86	64.86
5	10-95		办公楼	钢混	3	117.23	399.13
6	10-96		宿舍	钢混	1	111.5	111.5
7	10-101		垃圾房	混合	1	21.39	21.39
8	10-181		垃圾房	混合	1	24.97	24.97
9	10-186		工具房	混合	1	23.57	23.57
10	10-209		配电房	混合	1	124.54	124.54
11	10-212		宿舍	钢混	6	326.11	2081.45
12	10-213		宿舍	钢混	7	268.22	2018.45
13	10-215		厂房	钢混	5	858.96	4393.47
14	10-216		门卫室	混合	1	14.06	14.06
15	10-218		厂房配套	混合	1	41.49	41.49
16	11-5		厂房	钢混	5	896.63	4503.15
17	11-6		门卫室	混合	1	8.96	8.96
永久性建筑物合计			--	--	--	3,049.96	13,978.46

临时建筑物明细表

序号	测绘编号	权利人	名称	结构	投影面积 (m²)
1	10-210	深圳市六约股份合	杂房	砖墙铁皮顶	12.74
2	10-211		简易棚	简易棚	95.66

3	10-213	作公司龙塘分公司	宿舍	简易房	27.03	
4	10-214		厂房配套	砖墙铁皮顶	140.91	
5	10-216		门卫室	砖墙铁皮顶	17.03	
6	10-217		简易棚	简易棚	57.49	
7	10-219		简易棚	简易棚	49.18	
8	10-233		厂房配套	砖墙铁皮顶	832.98	
9				简易棚	13.07	
10	10-234		厂房配套	砖墙铁皮顶	63.44	
11	10-235		厂房配套	砖墙铁皮顶	139.15	
12				简易棚	24.09	
13	10-236		厂房配套	简易棚	26.97	
14	10-237		厂房配套	砖墙铁皮顶	169.28	
15	11-1		厂房配套	砖墙铁皮顶	10.96	
16	11-2		宿舍	砖墙铁皮顶	206.78	
17				简易棚	19.53	
18	11-3		简易棚	简易棚	472.12	
19	11-4		厂房配套	砖墙铁皮顶	27.39	
20				简易房	33.64	
21	11-7		厂房配套	砖墙铁皮顶	188.96	
22				简易棚	6.46	
23	11-8		厂房	砖墙铁皮顶	1157.4	
24	11-9		厂房	砖墙铁皮顶	103.47	
合计					3,895.73	

构筑附属物明细表（深圳市六约股份合作公司龙塘分公司）

序号	测绘报告	测绘编号	用途	工程量	单位	备注
1	测绘报告 1（有永久性建筑物）	10-18	滴水	5.94	m ²	
2		10-29	滴水	5.22	m ²	
3		10-35	滴水	19.21	m ²	
4		10-95	滴水	16.44	m ²	
5		10-96	滴水	12.57	m ²	
6		10-101	滴水	9.80	m ²	
7		10-181	滴水	9.99	m ²	
8		10-186	滴水	8.48	m ²	
9		10-209	滴水	13.83	m ²	
10		10-216	滴水	3.08	m ²	
11		C1	围墙	56.36	m ²	
12			花坛围护 1	0.36	m ³	
13			花坛围护 2	0.35	m ³	
14		C2	水泥地	95.04	m ²	
15			门楼	1.00	项	
16		C3	女儿墙	41.82	m ²	
17		C4	女儿墙	30.95	m ²	

18	测绘报告 2	C5	围墙	1.88	m'		
19		C6	围墙	46.96	m'		
20			门柱	2.00	项		
21			铁门	13.47	m'		
22			C7	洗手台 1	1.85	m ³	
23		洗手台 2		2.03	m ³		
24		C8	水泥地	1434.17	m'		
25		C9	花坛围护	1.40	m ³		
26		C10	雨篷	1.36	m'		
27			水箱	27.72	m ³		
28		C11	雨篷	1.36	m'		
29			水箱	27.49	m ³		
30		C12	女儿墙	98.15	m'		
31		C13	围墙	43.69	m ³		
32		C34	铁门	10.78	m'		
33			门柱	2.00	项		
34			围墙	32.71	m'		
35			水泥地	83.65	m'		
36		C35	水池	55.98	m ³		
37			雨篷 1	5.19	m'		
38			雨篷 2	14.11	m'		
39			雨篷 3	27.34	m'		
40		C36	花池 1	2.74	m ³		
41			花池 2	0.39	m ³		
42			花池 3	4.63	m ³		
43			球桌	2.00	项		
44			门柱	2.00	项		
45			铁门	15.50	m'		
46		C37	水泥地	648.47	m'		
47		C38	花池 1	2.81	m ³		
48			花池 2	1.12	m ³		
49			花池 3	3.25	m ³		
50			门柱	2.00	项		
51			电动门 1	8.10	m		
52			电动门 2	8.15	m		
53			铁栅栏	8.11	m'		
54		C1	花池 1	2	m ³		
55			花池 2	2	m ³		
56			C2	消防栓	1	个	
57			C5	指示牌	1	个	
58			C6	指示牌	1	个	
59			C8	石柱	1	个	
60		C10	花池	8	m ³		

61			水泥围护	0.69	m'	
62		C11	花池	1	m ³	
63		C12	桌子	1	个	
64			凳子	1.44	m'	
65		C13	桌子	1	个	
66			凳子	1.44	m'	
67		C14	不锈钢扶手	23.66	m'	
68		C15	指示牌	1	个	
69		C16	铺装地面	264.27	m'	
70		C17	水池	26.42	m'	
71		C19	石凳	1.5	m'	
72		C20	石桌	1	个	
73			石凳	0.52	m'	
74			水泥地	6.89	m'	
75		C22	指示牌	1	个	
76		C24	不锈钢扶手	25.2	m'	
77		C25	花池	4	m ³	
78		C26	路灯	1	个	
79		C27	消防栓	1	个	
80			宣传栏 2	1.41	m'	
81		C28	防撞柱 1	1	根	
82			防撞柱 2	1	根	
83		C29	防撞柱	3	根	
84		C31	防撞柱	3	根	
85		C32	防撞柱	2	根	
86		C33	路灯	1	个	
87			宣传栏 2	1.58	m'	
88		C34	围墙	2.8	m'	
89		C35	围栏	30.55	m'	不锈钢
90		C36	围栏	34.43	m'	不锈钢
91		C38	路灯	1	个	
92			摄像头	1	个	
93		C39	路灯	1	个	
94		C40	指示牌 1	1	个	
95			指示牌 2	1	个	
96			摄像头	2	个	
97			路灯	1	个	
98			升降杆	4.2	m'	
99			防撞柱	2	根	
100			铁门	9.64	m'	
101		铁栏杆	7.64	m'		
102		C41	路灯	1	个	
103		C42	路灯	1	个	

104	C43	路灯	1	个	
105	C44	路灯	1	个	
106	C45	路灯	1	个	
107	C46	路灯	1	个	
108	C47	围墙	3.41	m'	
109		门柱 1	0.29	m³	
110		门柱 2	0.27	m³	
111		铁门	8.55	m'	
112	C48	路灯	1	个	
113	C49	路灯	1	个	
114	C51	路灯	1	个	
115	C52	路灯	1	个	
116	C53	反光镜	1	个	
117	C54	防撞柱	2	根	
118	C55	防撞柱 1	2	根	
119		防撞柱 2	2	根	
120	C56	反光镜	1	个	
121		路灯	1	个	
122		防撞柱	1	根	
123	C57	防撞柱 1	2	根	
124		防撞柱 2	1	根	
125	C58	防撞柱	2	根	
126		路灯	1	个	
127	C60	防撞柱	3	根	
128	C62	路灯	1	个	
129	C64	路灯	1	个	
130	C65	电线杆	1	根	
131		路灯	1	个	
132	C66	防撞柱	6	根	
133	C67	电线杆	1	根	
134	C68	路灯	1	个	
135	C69	路灯	1	个	
136	C72	路灯	1	个	
137	C73	反光镜	1	个	
138		指示牌	1	个	
139	C74	消防栓	1	个	
140		花池	1.73	m³	
141	C75	路灯	1	个	
142	C76	花池	0.71	m³	
143	C77	电线杆	1	根	
144	C78	花池	36.03	m³	
145	C79	路灯 1	1	个	
146		路灯 2	1	个	

147			摄像头	1	个	
148			防撞柱	1	个	
149		C80	路灯	1	个	
150		C81	反光镜	1	个	
151		C82	消防栓	1	个	
152			路灯	1	个	
153		C83	消防栓	1	个	
154			防撞柱	1	根	
155		C84	路灯	1	个	
156		C85	路灯 1	1	个	
157			路灯 2	1	个	
158		C86	消防栓	2	个	
159			摄像头	1	个	
160		C87	防撞柱	2	根	
161		C88	防撞柱	1	根	
162			路灯 1	1	个	
163			路灯 2	1	个	
164		C89	消防栓	1	个	
165			防撞柱	1	根	
166		C90	路灯	1	个	
167		C91	围栏	5.71	m'	铁栏杆
168			花池	1.14	m ³	
169		C92	花池	12.11	m ³	
170		C94	防撞柱	3	根	
171			路灯	1	个	
172		C95	花池	9.45	m ³	
173		C97	路灯	1	个	
174		C99	花池	3.84	m ³	
175		C100	路灯	1	个	
176		C101	指示牌	1	个	
177			反光镜	1	个	
178		C104	防撞柱	4	根	
179		C107	路灯	1	个	
180		C108	铁丝网	21.51	m'	
181		C109	地砖	148.55	m'	
182		C110	指示牌	1	个	
183			路灯	1	个	
184			消防栓	1	个	
185			电线杆	1	根	
186		C111	指示牌	1	个	
187			路灯	1	个	
188		C112	指示牌	1	个	
189		C117	路灯	1	个	

190		C118	路灯	1	个	
191		C120	防撞柱	1	根	
192		C121	路灯	1	个	
193		C122	路灯 1	1	个	
194			路灯 2	1	个	
195		C123	路灯	1	个	
196		C124	路灯	1	个	
197		C125	路灯	1	个	
198			摄像头	3	个	
199		C126	路灯	1	个	
200		C127	路灯	1	个	
201		C128	路灯	1	个	
202		C129	路灯	1	个	
203		C130	路灯	1	个	
204		C131	路灯	1	个	
205		C132	路灯 1	1	个	
206			路灯 2	1	个	
207		C133	路灯	5	个	
208		C134	路灯	2	个	
209		C135	雨篷 1	20.85	m'	
210			雨篷 2	7.36	m'	
211			雨篷 3	8.8	m'	
212		C136	石柱	3	个	
213		C137	石凳	1.3	m'	
214		C138	路灯	1	个	
215		C139	消防栓	1	个	
216		C140	防撞柱	1	根	
217		C141	指示牌	3	个	
218			摄像头 1	3	个	
219			摄像头 2	1	个	
220			路灯 1	3	个	
221			路灯 2	1	个	
222			升降杆	1.54	m'	
223			宣传栏 1	3.53	m'	
224			宣传栏 2	3.53	m'	
225			宣传栏 3	12.48	m'	
226			电动闸门	2.33	m'	
227		防撞柱	2	根		
228		C142	消防栓	1	个	
229		C143	围墙	45.59	m'	
230		C144	路灯	1	个	
231		C145	路灯	1	个	
232		C146	路灯	1	个	

233		C147	消防栓	1	个	
234		C148	防撞柱	1	根	
235		C149	消防栓	1	个	
236		C150	路灯	2	个	
237		C151	路灯	1	个	
238		C152	路灯	1	个	
239		C153	铁栏杆	250.19	m²	
240			路灯	1	个	
241		C154	篮球场	635.14	m²	
242		C155	照明灯	8	个	
243		C156	石板凳 1	17.08	m²	
244			石板凳 2	19.7	m²	
245		C157	水泥台 1	8.18	m³	
246			水泥台 2	12.14	m³	
247		C158	指示牌	1	个	
248		C159	花池	3.21	m³	
249		C160	指示牌	1	个	
250			围栏	13.55	m²	铁栏杆
251		C161	防撞柱	4	根	
252			摄像头 1	1	个	
253			摄像头 2	1	个	
254			摄像头 3	2	个	
255			升降杆	3.85	m²	
256			水泥台 1	0.86	m³	
257			水泥台 2	0.79	m³	
258		C163	铁门	3.32	m²	
259			围栏	7.3	m²	铁栏杆
260			指示牌	1	个	
261			摄像头	1	个	
262			雨篷	9.19	m²	
263		C164	雨篷	60.3	m²	
264		C165	水泥地	16722.34	m²	
265		C166	路灯	3	个	
266		C167	摄像头	1	个	
267			反光镜	3	个	
268			指示牌	1	个	
269			电线杆	1	根	
270		C168	摄像头	1	个	
271		C169	路灯	1	个	
272			反光镜	1	个	
273		C170	电线杆	1	根	
274		C171	路灯	2	个	
275		C173	路灯	2	个	

276			电线杆	1	根	
277		C174	烟囱	1	个	
278			神龛	1	个	
279		C175	电线杆	1	根	
280		C176	花池	3.92	m ³	
281		C177	路灯	1	个	
282		C178	花池	20.25	m ³	
283		C179	花池	11.38	m ³	
284		C180	围栏	57.39	m ²	铁栏杆
285			电箱	3	个	
286		C181	花坛围护	0.43	m ³	
287			路灯	1	个	
288			宣传栏	1.4	m ²	
289		C182	路灯	1	个	
290			指示牌	1	个	
291			摄像头	2	个	
292		C183	电线杆	1	根	
293		C184	路灯 1	1	个	
294			路灯 2	1	个	
295		C185	花池	74.63	m ³	
296		C186	变压器	1	个	315KVA
297		C187	电线杆	1	根	
298		C188	消防栓	1	个	
299			电线杆	1	根	
300		C189	消防栓	1	个	
301		C190	路灯 1	1	个	
302			路灯 2	1	个	
303		配电房	变压器	1.00	套	200KVA
304			变压器	1.00	套	160KVA
合计			— —	— —	— —	

苗木明细表（深圳市六约股份合作公司龙塘分公司）

序号	测绘报告	测绘编号	测绘名称	数量	地径 (m)	胸径 (m)	苗高 (m)	冠幅 (m)	表面积	单位	备注
1	测绘报告 1 (有永久性建筑物)	f1	灌木丛 1	1	— —	— —	0.3	— —	2.81	m ²	灌木丛
2			灌木丛 2	1	— —	— —	0.3	— —	2.59	m ²	灌木丛
3		f2	草地	1	— —	— —	— —	— —	78.06	m ²	草地
4	测绘报告 2	f1	草地	1	— —	— —	— —	— —	513.62	m ²	草地
5		f2	树	3	0.63	0.63	15	8	— —	棵	大王椰
6		f3	树	1	0.32	0.32	4	1	— —	棵	主树干
7		f4	树	1	0.5	0.5	10	14	— —	棵	小叶榄仁
8		f5	竹子丛 1	1	— —	— —	5	— —	3.3	m ²	竹子丛 1

9			竹子丛 2	1	— —	— —	4.5	— —	6.25	m ²	竹子丛 2
10		f6	树 1	3	0.2	0.2	1.5	1.2	— —	棵	芒果树
11			树 2	2	0.3	0.3	10	6.6	— —	棵	芒果树
12		f7	灌木	9	— —	— —	1.5	1	— —	棵	灌木
13		f8	灌木丛 1	1	— —	— —	0.8	— —	7.08	m ²	灌木丛
14			灌木丛 2	1	— —	— —	0.8	— —	7.05	m ²	灌木丛
15		f9	树 1	2	0.58	0.58	10	7.4	— —	棵	垂叶榕
16			树 2	2	0.25	0.25	1.5	1	— —	棵	垂叶榕
17		f10	灌木	21	— —	— —	1.5	1	— —	棵	灌木
18		f11	树	3	0.7	0.7	12	6	— —	棵	大王椰
19		f12	灌木	1	— —	— —	1.5	1.5	— —	m ²	灌木
20			树	1	0.35	0.35	11	8.5	— —	棵	大王椰
21		f13	树 1	2	0.35	0.35	10	9	— —	棵	垂叶榕
22			树 2	1	0.6	0.6	11	12.8	— —	棵	垂叶榕
23			树 3	1	0.5	0.5	8	8	— —	棵	垂叶榕
24		f14	树	1	0.5	0.5	8	9	— —	棵	龙眼
25		f15	树 1	1	0.4	0.4	5	4.6	— —	棵	榕树
26			树 2	2	0.3	0.3	6	6	— —	棵	榕树
27			树 3	2	0.5	0.5	10	8	— —	棵	榕树
28			树 4	1	0.2	0.2	3	2	— —	棵	榕树
29			树 5	1	0.5	0.5	11	12	— —	棵	榕树
30			树 6	1	0.32	0.32	7	7.6	— —	棵	榕树
31		f16	树	3	0.45	0.45	12	8.8	— —	棵	榕树
32		f17	树 1	1	0.2	0.2	6	4	— —	棵	榕树
33			树 2	1	0.6	0.6	7	12	— —	棵	榕树
34			树 3	1	0.24	0.24	12	5.4	— —	棵	榕树
35			树 4	1	0.55	0.55	12	10.4	— —	棵	榕树
36			树 5	1	0.18	0.18	4.7	3	— —	棵	榕树
37		f18	树	1	1.01	1.01	16	18	— —	棵	榕树
38		f19	树 1	1	0.27	0.27	12	9	— —	棵	榕树
39			树 2	1	0.2	0.2	6	5	— —	棵	榕树
40		f20	树 1	1	0.31	0.31	10	9	— —	棵	榕树
41			树 2	1	1	1	12	11	— —	棵	榕树
42			树 3	1	0.41	0.41	14	10	— —	棵	榕树
43			树 4	1	0.56	0.56	14	12	— —	棵	榕树
44		f21	树 1	2	0.69	0.69	14	11	— —	棵	垂叶榕
45			树 2	1	0.3	0.3	10	9	— —	棵	垂叶榕
46		f22	树 1	9	0.69	0.69	14	11	— —	棵	榕树
47			树 2	1	0.3	0.3	7	6	— —	棵	榕树
48		f23	树 1	2	0.13	0.13	5.94	4.5	— —	棵	番石榴
49			树 2	2	0.08	0.08	2.5	2	— —	棵	番石榴
50		f24	树 1	17	0.27	0.27	9	5	— —	棵	蒲葵
51			树 2	4	0.22	0.22	4.5	4	— —	棵	蒲葵

52			树 3	1	0.25	0.25	3.5	3.6	— —	棵	蒲葵
53			树 4	1	0.23	0.23	2.2	3.6	— —	棵	蒲葵
54			树 5	1	0.2	0.2	1	2.5	— —	棵	蒲葵
55			树 6	3	0.27	0.27	6	4.4	— —	棵	蒲葵
56		f25	树 1	27	0.27	0.27	9	5		棵	蒲葵
57			树 2	1	0.23	0.23	2.2	3.6		棵	蒲葵
58			树 3	1	0.22	0.22	4.5	4		棵	蒲葵
59		f26	树 1	4	0.27	0.27	9	5		棵	蒲葵
60			树 2	10	0.23	0.23	1.7	3.5		棵	蒲葵
61			树 3	5	0.23	0.23	3.5	3.6		棵	蒲葵
62			树 4	5	0.23	0.23	2.2	3.6		棵	蒲葵
63			树 5	10	0.2	0.2	1	2.5		棵	蒲葵
64			树 6	15	0.35	0.35	11	6		棵	大王椰
65			树 7	4	0.27	0.27	4.5	4		棵	蒲葵
66			树 8	3	0.9	0.6	15	15		棵	大王椰
67		f27	树	1	1	1	12	11		棵	垂叶榕
68		f28	树 1	2	1	1	13	16		棵	榕树
69			树 2	1	0.12	0.12	7.42	8		棵	榕树
70			树 3	1	0.1	0.1	5.36	4.8		棵	榕树
71			树 4	1	0.5	0.5	11.5	14	— —	棵	榕树
72			树 5	1	0.65	0.65	12	15	— —	棵	榕树
73			树 6	1	0.76	0.76	12	15	— —	棵	榕树
74		f29	树	2	0.65	0.65	12	15	— —	棵	榕树
75		f30	竹子丛	2	— —	— —	9	— —	3.54	m'	竹子丛
76		f31	灌木丛	1	— —	— —	0.8	— —	7.65	m'	灌木丛
77		f32	树 1	2	0.6	0.6	15	13	— —	棵	小叶榄仁
78			树 2	1	0.45	0.45	15	13		棵	小叶榄仁
79		f33	树 1	22	0.5	0.5	15	8	— —	棵	小叶榄仁
80			树 2	1	0.2	0.2	12	8	— —	棵	小叶榄仁
81			树 3	1	0.3	0.3	13	8	— —	棵	小叶榄仁
82			树 4	1	0.05	0.05	6	5.5	— —	棵	小叶榄仁
83		f34	树 1	32	0.27	0.27	9	5	— —	棵	蒲葵
84			树 2	5	0.23	0.23	1.7	3.5	— —	棵	蒲葵
85			树 3	6	0.25	0.25	3.5	3.6	— —	棵	蒲葵
86		f35	树 1	46	0.27	0.27	9	5	— —	棵	蒲葵
87			树 2	6	0.23	0.23	1.7	3.5	— —	棵	蒲葵
88			树 3	8	0.25	0.25	3.5	3.6	— —	棵	蒲葵
89			树 4	10	0.23	0.23	2.2	3.6	— —	棵	蒲葵
90			树 5	5	0.2	0.2	1	2.5	— —	棵	蒲葵
91		f36	树 1	19	0.27	0.27	6	4.4	— —	棵	蒲葵
92			树 2	10	0.23	0.23	1.7	3.5	— —	棵	蒲葵
93			树 3	6	0.25	0.25	3.5	3.6	— —	棵	蒲葵
94			树 4	5	0.23	0.23	2.2	3.6	— —	棵	蒲葵

95			树 5	4	0.2	0.2	1	2.5	— —	棵	蒲葵
96			树 6	1	0.27	0.27	4.5	4	— —	棵	蒲葵
97		f37	灌木丛	1	— —	— —	1.29	— —	35.26	m ²	灌木丛
98		f38	树 1	5	0.27	0.27	6	4.4	— —	棵	蒲葵
99			树 2	4	0.23	0.23	1.7	3.5	— —	棵	蒲葵
100			树 3	2	0.25	0.25	3.5	3.6	— —	棵	蒲葵
101			树 4	5	0.23	0.23	2.2	3.6	— —	棵	蒲葵
102			树 5	17	0.2	0.2	1	2.5	— —	棵	蒲葵
103			树 6	1	0.27	0.27	4.5	4	— —	棵	蒲葵
104			树 7	4	0.27	0.27	4.5	4	— —	棵	蒲葵
105		f39	树 1	1	0.3	0.3	7	7	— —	棵	大王椰
106			树 2	3	0.35	0.35	10	7	— —	棵	大王椰
107			树 3	1	0.45	0.45	10	7	— —	棵	大王椰
108			树 4	1	0.2	0.2	2.5	2.5	— —	棵	蒲葵
109			树 5	5	0.25	0.25	6	6	— —	棵	蒲葵
110			树 6	3	0.2	0.2	5	3	— —	棵	蒲葵
111			树 7	1	0.2	0.2	2	2	— —	棵	蒲葵
112		f40	树 1	1	0.35	0.35	6	6	— —	棵	蒲葵
113			树 2	3	0.25	0.25	6	6	— —	棵	蒲葵
114			树 3	2	0.2	0.2	4	4	— —	棵	蒲葵
115			树 4	12	0.25	0.25	10	7	— —	棵	大王椰
116		f41	树 1	6	0.25	0.25	6	6	— —	棵	蒲葵
117			树 2	3	0.2	0.2	3	1.2	— —	棵	蒲葵
118			树 3	4	0.45	0.45	10	7	— —	棵	大王椰
119		f42	树 1	7	0.35	0.35	10	7	— —	棵	大王椰
120			树 2	19	0.25	0.25	6	6	— —	棵	蒲葵
121			树 3	2	0.25	0.25	1.7	1.2	— —	棵	蒲葵
122			树 4	10	0.2	0.2	3	1.2	— —	棵	蒲葵
123			树 5	3	0.45	0.45	10	7	— —	棵	大王椰
合计				541							

(2) 项目范围内涉及深圳市六约股份合作公司土地上永久性建筑物面积为 2315.01 平方米、临时性建筑物面积为 692.37 平方米，具体明细如下表：

永久建筑物明细表

序号	栋号或名称	权利人	房屋用途	结构	层数	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	A1	深圳市六约股份合作公司	商场	钢混	5	2315.01	6942.38
永久性建筑物合计			--	--	--	2315.01	6,942.38

临时建筑物明细表

序号	测绘编号	权利人	名称	结构	投影面积 (m ²)
1	A1	深圳市六约股份合作公司	商场	简易棚	626.94
2	A2		商铺	砖墙铁皮顶	65.43
合计					692.37

构筑附属物明细表 (深圳市六约股份合作公司)

序号	测绘报告	测绘编号	用途	工程量	单位	备注
1	测绘报告 1	A1	滴水	40.35	m ²	
2		c1	围墙	15.14	m ²	
3		c2	铁梯	5.96	m ²	
4		c3	铁梯 1	14.97	m ²	
5			铁梯 2	23.61	m ²	
6		c4	栏杆	4.55	m ²	
7			铁门	2.88	m ²	
8		c5	铁梯	5.62	m ²	
9		c6	水箱	72.15	m ³	
10			爬梯	0.29	m ³	
11		c7	爬梯	0.82	m ³	
12		c8	女儿墙	83.46	m ²	
13		c9	水箱	76.44	m ³	
14			爬梯	0.29	m ³	
15		c10	台阶	3.93	m ³	
16		c11	台阶	5.96	m ³	
17		c12	塑胶雨篷	1.22	m ²	
18		c13	围墙 1	6.95	m ²	
19			围墙 2	39.70	m ²	
20			铁门 1	10.03	m ²	
21			铁门 2	8.44	m ²	

22			水箱	52.77	m ³	
23			铁门 3	2.79	m ²	
24			围栏	7.18	m ²	
25			水泥地	170.29	m ²	
26		c14	铁梯	9.69	m ²	
27		c15	女儿墙	20.98	m ²	
28		c16	铁梯	6.75	m ²	
29		c17	爬梯	0.71	m ³	
30	测绘报告 2	C115	栏杆	6.90	m ²	

(3) 项目范围内涉及深圳市六约股份合作公司埔厦分公司土地上 45 处构筑物附属物，2 处苗木，具体明细如下表：

构筑物附属物明细表（深圳市六约股份合作公司埔厦分公司）

序号	测绘编号	用途	工程量	单位	备注
1	C1	水泥地	1566.4	m ²	
2	C2	水泥地	846.74	m ²	
3	C3	水泥地	227.96	m ²	
4		防撞柱 1	1	根	
5		防撞柱 2	1	根	
6		太阳能灯	1	个	
7		监控	1	个	
8		铁门	7.37	m ²	
9		护栏	4.15	m ²	不锈钢
10	C4	护栏	7.38	m ²	不锈钢
11	C5	指示牌	1	个	
12		摄像头	1	个	
13	C6	指示牌	2	个	
14		路灯	1	个	
15	C7	警示灯	1	个	
16	C8	告示牌	1	个	
17		升降杆	4.27	m ²	
18		简易房	1.73	m ²	岗亭
19		防撞柱	3	根	
20		消防栓	1	个	
21		不锈钢栏杆	8.3	m ²	
22		指示牌	1	个	

序号	测绘编号	用途	工程量	单位	备注
23		铁门	18.01	m ²	
24		摄像头	1	个	
25	C9	花坛围护	0.29	m ³	
26		指示牌	1	个	
27	C10	路灯	2	个	
28	C11	指示牌	2	个	
29		指示牌 2	1	个	
30	C12	指示牌	2	个	
31		路灯 1	5	个	
32		路灯 2	2	个	
33		护栏	91.61	m ²	不锈钢
34		铺装地面	476.34	m ²	
35		水泥地	279.83	m ²	
36	C13	指示牌	1	个	
37		防撞柱	1	根	
38	C14	简易棚	57.96	m ²	
39		简易房	2.88	m ²	岗亭
40		防撞柱	6	根	
41		摄像头 1	2	个	
42		摄像头 2	2	个	
43		石墩	2	个	
44		升降杆	3.6	m ²	
45		告示牌	1	个	

苗木物明细表（深圳市六约股份合作公司埔厦分公司）

序号	测绘编号	测绘名称	数量	地径 (m)	胸径 (m)	苗高 (m)	冠幅 (m)	单位	备注
1	G1	树	1	0.45	0.4	9	7	棵	垂叶榕
2	G2	树	1	0.6	0.4	9	6.6	棵	垂叶榕

上述数据作为本次评估依据，请贵司参考。



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



深圳市六约股份合作公司

2022年07月20日

深圳市龙岗区人民政府

深龙府函〔2022〕17号

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

龙岗区城市更新和土地整备局：

《龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》）已经2021年8月龙岗区城市更新领导小组工作会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第41次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过改造，完善片区城市道路系统，提升公共配套和商业服务水平，将片区建设成为集商业商务、住宅等功能为一体的综合活力社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要技术经济指标。更新单元用地面积120782.9平方米，拆除范围用地面积106437.9平方米，开发建设用地面积52265.7平方米（其中1760平方米国有未出让的零星用地按照《深圳市城市更新办法》及其实施细则一并出让给项目实施主体），规划容积459796平

平方米，其中住宅 122423 平方米（含安居型商品房 11482 平方米、公共租赁住房 11483 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 321343 平方米（含母婴室 643 平方米），公共配套设施（含地下）16030 平方米（含 12 班幼儿园 3200 平方米〈占地面积 4388.9 平方米〉、社区管理用房 300 平方米、社区警务室 50 平方米、社区服务中心〈便民服务站〉400 平方米、党群服务中心 650 平方米、文化活动室 1000 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、社区级公共配套用房 2130 平方米、公交首末站 4000 平方米、公共充电站 1100 平方米、邮政所 150 平方米、小型垃圾转运站 350 平方米、再生资源回收站 60 平方米、公共厕所 120 平方米、环卫工人作息房 20 平方米）。

另配建社区体育活动场地占地面积 1500 平方米，公共停车位 600 个。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。

具体地块控制指标详见附图 2。

三、城市设计要求

（一）公共空间控制：更新单元范围内须提供不小于 3920 平方米的公共开放空间，边界和位置可在下阶段设计中微调，但面积不得减少。

04 地块西侧和北侧设置一条宽度为 7 米的公共车行通道，产权无偿移交政府，需 24 小时无条件对公众开放，其位置可在下阶段设计中微调。

（二）慢行系统控制：

允许 05 地块南侧与轨道站点塘坑站之间设置公共架空连廊，公共架空连廊需 24 小时无条件对公众开放并由实施主体全资建设，宽度、净高等设计要求可在下阶段设计中研究确定，且应满足相关规范要求，位置可在下阶段设计中微调。

04 地块与 05 地块之间设置一处宽度为 15 米的非公共架空连廊，其投影面积相应划入 04 地块开发建设用地，非公共架空连廊水平投影范围、面积和竖向标高在下阶段可适当调整，应符合《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》要求，非公共架空连廊设计应符合相关规范要求。

03 地块与 05 地块之间设置一处宽度为 30 米的跨街建筑物，其投影面积相应划入 03 地块开发建设用地，跨街建筑物水平投影范围、面积和竖向标高在下阶段可适当调整，应符合《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》要求，跨街建筑物设计应符合《深圳市建筑设计规则》要求。

（三）地下空间控制：

地下室退线按照《深圳市城市规划标准与准则》控制，02 地块幼儿园地下室不予开发。

允许更新单元范围内 03 地块与 05 地块、04 地块与 05 地块的地下室之间设置穿越市政道路的地下非公共车行通道，通道的设置应满足市政道路和市政管线建设及管理的相关要求。

允许 01 与 03 地块的地下室之间预留地下车行通道接口，接口位置可在下阶段设计中进行微调，但应满足市政道路和地下市政管线建设及管理的相关要求。

（四）建筑限高控制：更新单元下阶段设计应满足樟坑径机场航空限高的相关要求。

（五）历史文化保护：更新单元范围内涉及龙岗区未定级不可移动文物龙塘炮楼院和历史建筑线索龙塘围，对龙塘炮楼院炮楼及龙塘围角楼采用迁移保护的保护方式，迁移至 11 号地块，其布局需与平盐铁路沿线景观提升方案做好相应衔接。以龙塘炮楼院炮楼及龙塘围角楼部分本体与复建拖屋部分建筑外延 6 米划定保护范围；以保护范围外延 10 米，并结合规划道路划定建设控制地带。保护范围及建设控制地带内的工程设计方案下阶段需经相关主管部门审核通过后方可实施建设，迁移前应当制定保护方案，报文物行政主管部门批准。

该城市更新单元历史文化资源排查保护工作需自本通知发布起半年内完成，完成前拆除范围内建筑不得拆除。

（六）其他：更新单元规划中未注明的停车位、透水率、建筑退线、绿化覆盖率及建筑覆盖率等指标依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

相关城市设计要求详见附图 3-1、附图 3-2。

四、改造实施措施

更新项目整体规划分一期 A 项目及 B 项目实施。改造实施主体应完成更新单元范围内及外部移交用地所有建（构）筑物拆除及清理工作，并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地无偿移交政府，重点落实 12 班幼儿园、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、

邮政所、社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、社区党群服务中心、社区级公共配套用房、公交首末站、公共充电站、社区体育活动场地、小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房等公共配套设施。开发建设用地上的政策性用房和公共配套设施由改造实施主体建设，产权及管理要求按政府相关规定执行。更新单元范围内、拆除范围外用地由项目改造实施主体完善相关用地手续，除开发建设用地外，其余产权无偿移交政府。

该更新单元含居住功能的建设用地开工建设时，02 地块须首期开工建设和验收。

A 项目：拆除用地面积 26843.4 平方米（包含 01、02 地块及周边部分规划市政道路的拆除责任），开发建设用地面积 17057.1 平方米（包含 01、02 地块的开发建设），需落实 12 班幼儿园、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所及公共停车位等公共配套设施的建设。

B 项目：拆除用地面积 79594.5 平方米（包含 03—11 地块及其周边部分规划市政道路的拆除责任），外部移交用地面积 2167.4 平方米（包含 12 地块的拆除责任），开发建设用地面积 35208.6 平方米（包含 03、04、05 地块的开发建设），需落实社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、社区党群服务中心、社区级公共配套用房、公交首末站、公共充电站、社区体育活动场地、小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房及公共停车位等公共配套设施的建设。

分项目实施规划情况详见附图 4-1、附图 4-2、附图 4-3。

五、对于本更新单元规划的商业、办公及旅馆业建筑功能，在后期建筑方案设计、施工图编制等阶段，不得对商业和办公进行类住宅和公寓的设计及施工。

六、绿色建筑、市政、节能、减排、环保等按相关规定执行，落实海绵城市相关建设要求。

七、公共充电设施建设须执行行业主管部门相关规定。

八、为加强城市绿化树木保护，下一步应以不迁移、少迁移为原则，尽量避免迁移（砍伐）城市树木、占用城市绿地。如确需迁移（砍伐）城市树木或占用公共绿地，须按程序报批，经相关主管部门审批后方可实施。

九、下一步审查工作需将技术文件作为主要规划参考依据，下阶段建筑方案设计应当编制城市设计衔接专篇，并充分落实更新单元规划中明确的城市设计要求。更新单元位于《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》（市政府令第 329 号）第三十六条确定的重点地区、重要节点的，建筑方案设计应采用设计优选制度；鼓励位于非重点地区，非重要节点的更新单元采用设计优选制度选择设计方案。

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新项目的教育设施和道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

- 附件：1. 拆除与建设用地范围图
2. 地块划分与指标控制图
3-1. 建设用地空间控制图——地上空间控制图
3-2. 建设用地空间控制图——地下空间控制图
4-1. 分项目实施规划图
4-2. 分项目实施规划图——一期 A 项目
4-3. 分项目实施规划图——一期 B 项目

深圳市龙岗区人民政府

2022 年 4 月 21 日
(电子)



备注:

- 1、B项目更新单元用地面积: 93709.40m²;
- 2、B项目拆除范围用地面积: 79594.50m²;
- 3、B项目集体土地总面积为85435.33m²。

埔厦村占地面积8683.56m², 其中集体土地面积为5722.81m²;

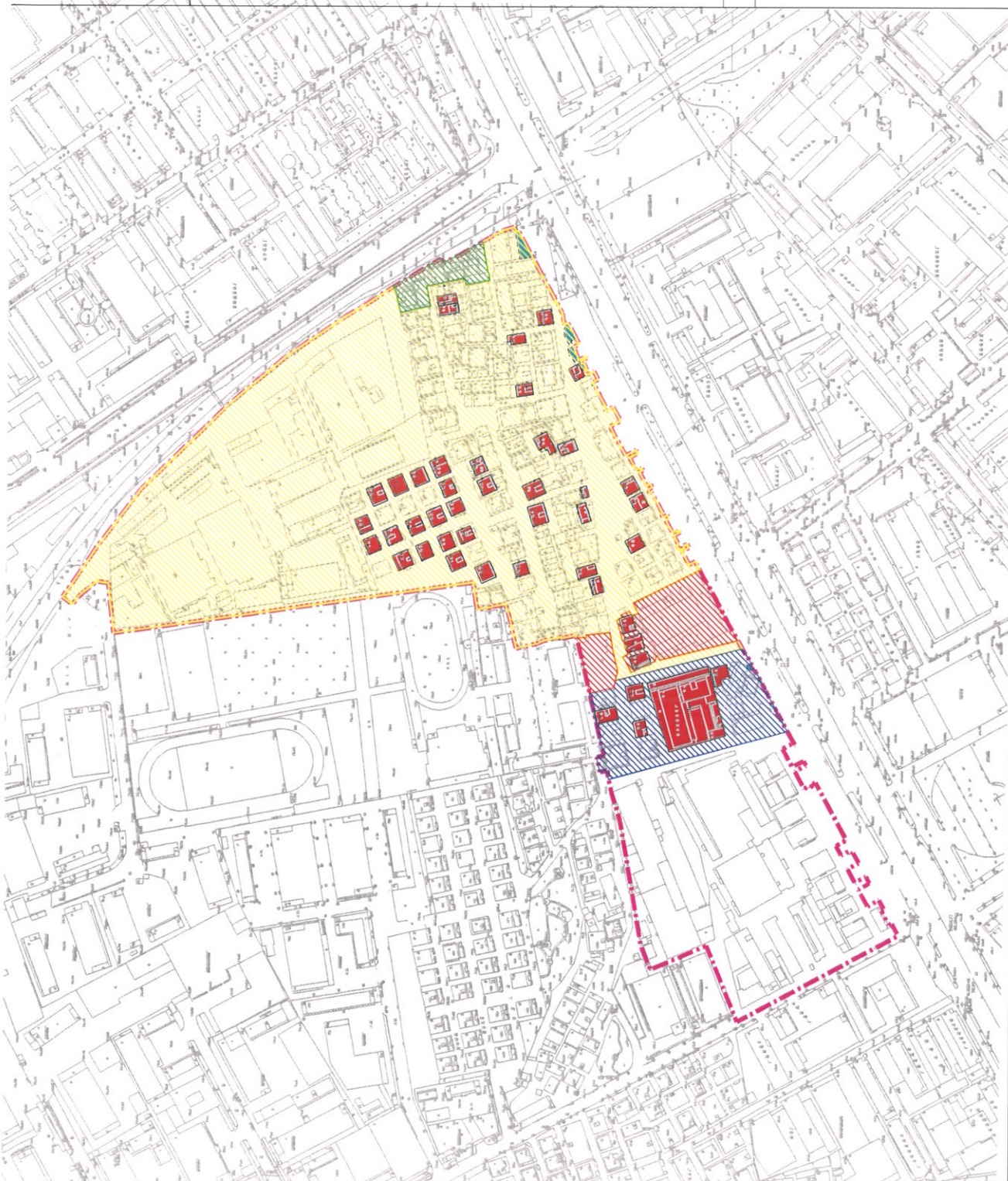
龙塘村占地面积78773.78m², 其中集体土地面积为73861.38m²;

六约股份公司占地面积4752.11m², 其中集体土地面积为4351.19m²。

塘坑村占地面积1499.95m², 其中集体土地面积为1499.95m²;

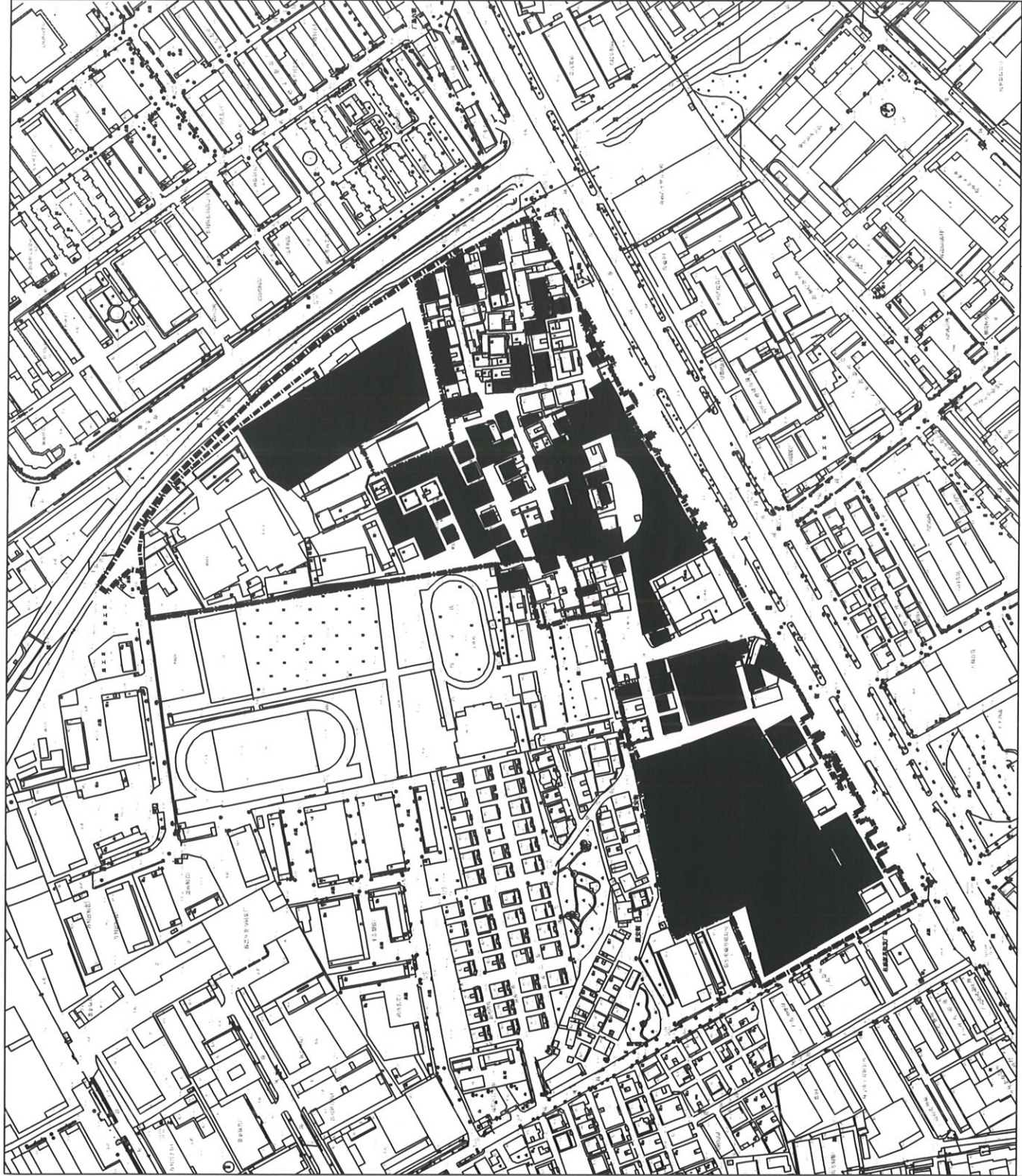
图例

- 更新单元范围线
- 国有已出让用地 S=8011.21m²
- 国有未出让用地 S=262.86m²
- 埔厦村 S=8683.56m²
- 埔厦村集体土地范围
- 龙塘村 S=78773.78m²
- 龙塘村集体土地范围
- 六约股份公司 S=4752.11m²
- 六约股份公司集体土地范围
- 塘坑村 S=1499.95m²
- 塘坑村集体土地范围



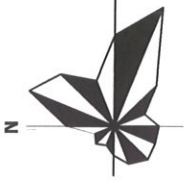
龙塘片区城市更新单元B项目集体土地范围图





龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区城市更新单元规划

土地信息核查成果图

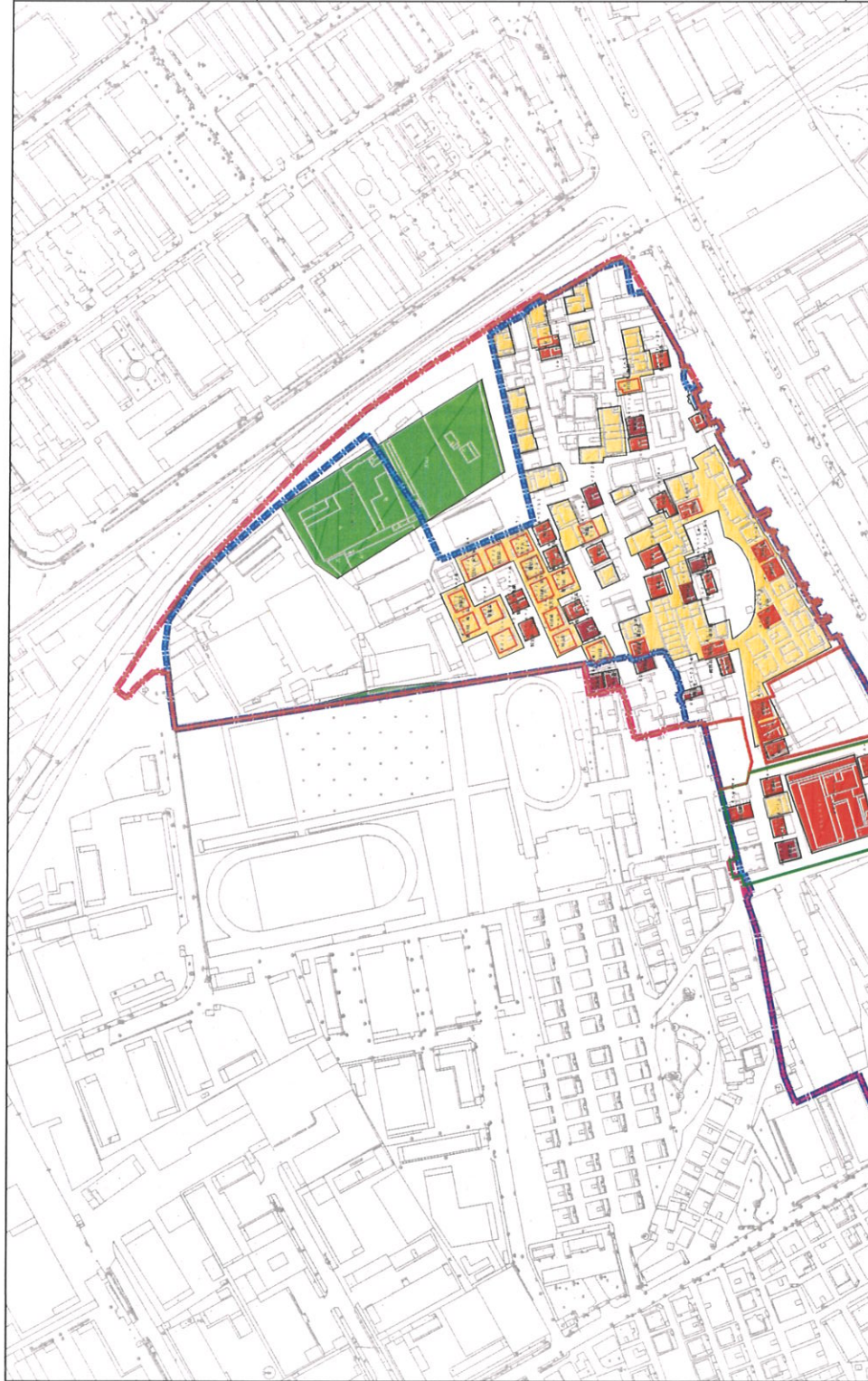


备注:

- 1、更新单元范围内拆除范围外 (不含外部移交用地)
 - 1) 未完善征转手续用地面积: 11852.4平方米,
 - 2) 国有未出让用地面积: 325.2平方米。
- 2、外部移交用地范围内
 - 1) 未完善征转手续用地面积: 1808.6平方米,
 - 2) 已按照历史遗留用地和建筑有关政策处理的用地面积: 358.9平方米。
- 3、拆除范围内
 - 1) 国有已出让用地面积: 21450.1平方米,
 - 2) 国有未出让用地面积: 3334.4平方米,
 - 3) 非农建设用地面积: 8895.3平方米,
 - 4) 旧屋村用地面积: 20007.2平方米,
 - 5) 符合历史遗留违法建筑处理有关规定, 已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地面积: 899.7平方米。
 - 6) 未完善征转手续用地面积: 51851.7平方米。
- 4、用地权属数据为深圳坐标系数据与土地核查复原数据一致, 本图坐标系为2000国家大地坐标系。

图例

- | | |
|--|---|
| | 宗地号或用地方案号 |
| | 国有已出让用地 |
| | 国有未出让用地 |
| | 非农建设用地 |
| | 旧屋村用地 |
| | 符合历史遗留违法建筑处理有关规定, 已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地 |
| | 未完善征转手续用地 |
| | 地块界线 |
| | 更新单元范围线 |
| | 拆除范围线 |
| | 外部移交用地范围线 |



占地面积	埔厦村	龙塘村	六约股份合作公司
国有已出让用地	8661.5	80052.2	4995.4
国有未出让用地	2951.8	2035.8 (扣减旧屋 村重叠2622.7)	137.5 (扣减旧屋 村重叠263.4)
国有未出让用地	8.9	254.0	0.0
非农建设用地	0.0	8895.3	0.0
旧屋村用地	878.5	16834.1	439.8
已按照历史遗留用地 和建筑有关政策处理 的用地面积	191.5	1258.6(已扣除与旧 屋村重叠162.0平方 米)	0.0
外部移交用地计入合 法权属	0.0	994.7	0.0
未完善征转手续用地	4630.7	53074.1	4555.6

龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区城市更新单元规划

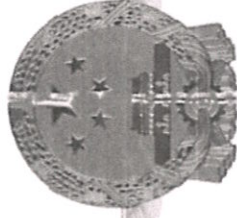
土地信息核查成果图

图例

- 80072.6 宗地号或用地方案号
- 国有已出让用地
- 国有未出让用地
- 非农建设用地
- 旧屋村用地
- 已按照历史遗留用地和建筑
有关政策处理的用地
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 外部移交用地范围线
- 埔厦村 S=8661.52m²
- 龙塘村 S=80052.17m²
- 六约股份合作公司物业S=4995.39m²

B项目更新单元面积为93709.4平方米，拆除范围
面积为79594.7平方米。

- 1、拆除范围内
 - 1) 国有已出让用地面积: 5125.1平方米(已扣除
与旧屋村重叠2886.1平方米)。
 - 2) 国有未出让用地面积: 73.9平方米。
 - 3) 非农建设用地面积: 8895.3平方米。
 - 4) 旧屋村用地面积: 18152.4平方米。
 - 5) 已按照历史遗留用地和建筑有关政策
处理的用地面积: 899.7平方米(已扣除与旧屋
村重叠162.0平方米)。
 - 6) 外部移交用地中未完善征转手续用地的55%计
入合法用地994.7平方米, 已按照历史遗留用地和建筑
有关政策处理的用地面积358.9平方米。
- 2) 未完善征转手续用地面积: 45094.5平方米。
- 3、外部移交用地范围内
 - 1) 未完善征转手续用地面积: 1808.6平方米。
 - 2) 已按照历史遗留用地和建筑有关政策
处理的用地面积: 358.9平方米。
- 3、更新单元范围内拆除范围外
(不计外部移交用地)
 - 1) 未完善征转手续用地面积: 11759.3平方米。
 - 2) 国有未出让用地面积: 189.0平方米。
 - 4、用地权属数据为深圳坐标系数据与土地核查复
函数据一致, 本图坐标系为2000国家大地坐标系。



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企业信用事项及其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右下方的二维码查询。
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
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08月19日



变更（备案）通知书

22206876334

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司：

我局已于二〇二二年三月二十五日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前住所：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6011号NEO绿景纪元大厦A座34AF单元

变更后住所：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

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





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： 二级

证书编号： F002346024

有效期： 2023年1月31日至2023年12月31日

机构名称： 深圳市一德土地房地产评估工新咨询有限公司

统一社会信用代码： 91440300279430242J

法定代表人： 彭皓
(执行事务合伙人)

住 所： 深圳市福田区沙头角街道天安社区荔园大
道5007号安德大厦3003、3002、3001

发证单位： 二〇二三年 月 日



广东省自然资源厅

粤土估备字〔2019〕0553号

关于深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司备案情况的函

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年12月14日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

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

备案编号：2019440553

法定代表人（执行事务合伙人）：彭结

评估师：敖飞平（土地估价师 证书尾号：0051），彭结（土地估价师 证书尾号：0078），吴荣碧（土地估价师 证书尾号：0226），方维政（土地估价师 证书尾号：0158），陈安勇（土地估价师 证书尾号：0034），温国焱（土地估价师 证书尾号：0087），刘博（土地估价师 证书尾号：0045），邱艳凤（土地估价师 证书尾号：0023），蔡舜琴（土地估价师 证书尾号：0146），刘国勇（房地产估价师 证书尾号：3243），李丽（房地产估价师 证

书尾号：5084），李焕清（土地估价师 证书尾号：0382），周金喜（土地估价师 证书尾号：0087），幸泽鹏（土地估价师 证书尾号：0177）。

原函（粤土估备字〔2019〕0071号）作废。



附记

估价师信息

备案日期：2021年10月26日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
敖飞平	土地估价师	0051	彭结	土地估价师	0078
吴荣碧	土地估价师	0226	方维政	土地估价师	0158
温国焱	土地估价师	0087	刘博	土地估价师	0045
邱艳凤	土地估价师	0023	蔡舜琴	土地估价师	0146
李焕清	土地估价师	0382	周金喜	土地估价师	0087
幸泽鹏	土地估价师	0177	刘唐勇	土地估价师	0056
王秀丽	土地估价师	0092	郑雪	土地估价师	0030

变更前信息

备案日期：2021年8月25日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
敖飞平	土地估价师	0051	彭结	土地估价师	0078
吴荣碧	土地估价师	0226	方维政	土地估价师	0158
陈安勇	土地估价师	0034	温国焱	土地估价师	0087
刘博	土地估价师	0045	邱艳凤	土地估价师	0023
蔡舜琴	土地估价师	0146	刘国勇	房地产估价师	3243
李焕清	土地估价师	0382	周金喜	土地估价师	0087
幸泽鹏	土地估价师	0177	刘唐勇	土地估价师	0056
王秀丽	土地估价师	0092			

全国土地估价
监管系统
备案号2019440553-004
2021.10.26

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2010340023

姓名：**邱艳凤**
Full Name



性别：**女**
Sex

身份证号码：**430223198410075948**
I.D. No.

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：**2011**年**3**月**1**日
Date of Issue

有效期至：**2031**年**2**月**28**日
Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2012440045

姓名：
Full Name 刘博



性别：
Sex 男

身份证号码：
ID No. 362402198004241018

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：
Date of Issue 2013 年 3 月 1 日

有效期至：
Date of Expiry 2033 年 2 月 28 日

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC