

# 房地产估价报告

估价报告编号：深一统评字（2022）第 HGLT-11027 号

估价项目名称：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回迁后物业价值估价报告

估价委托人：深圳市六约股份合作公司龙塘分公司

受托单位：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

注册房地产估价师：刘 博（注册号：4420120150）

邱艳凤（注册号：4420140047）

估价报告出具日期：二〇二三年二月二十八日



## 致估价委托人函

深圳市六约股份合作公司龙塘分公司：

承蒙委托，我公司对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，深圳市六约股份合作公司龙塘分公司拥有的回迁后物业进行估价，估价人员根据相关估价规范，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过现场勘察，市场调查，认真研究，认真分析现有资料，并结合估价经验及对影响房地产价值因素进行分析，同时在合理的假设条件下形成了以下估价报告及估价结果，具体内容如下：

一、估价目的：为委托方集体资产备案提供价值参考依据而评估房地产价值。

二、估价对象：深圳市六约股份合作公司龙塘分公司所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回迁后物业。

三、估价价值时点：结合本次估价目的及委托需求，以2022年6月1日为估价价值时点。

四、估价价值类型：本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的公开市场价值。

五、估价方法：估价对象办公物业、商业物业采用比较法进行评估。

六、估价结果：总价值为¥512,595,300元，大写人民币伍亿壹仟贰佰伍拾玖万伍仟叁佰元整；详见以下《估价结果明细表》。

法定代表人：

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二三年二月二十八日





估价结果明细表

权利人	项目名称	类型	建筑面积	评估单价	评估价值	备注
			(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	(元)	
深圳市六约股份合作公司龙塘分公司	现状物业回迁	办公物业	11135.00	30,000	334,050,000	
		商业物业	171.00	75,000	12,825,000	首层临街商业
	小计 1		11306.00		346,875,000	
	集体土地价值回迁	办公物业	5524.01	30,000	165,720,300	
	临时建筑物、构筑附属物、苗木评估价值回迁					
	非农建设指标取得价值回迁					
	小计 2		5524.01		165,720,300	
	合计		16830.01		512,595,300	

特别提示:

1、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准,本公司对其权属不作认定,对由此引起的后果不承担任何责任。

2、本次回迁商业的评估单价为首层临街商业。



## 目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
(一) 估价的假设	2
(二) 估价的限制条件	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	5
九、估价方法	6
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8
估价技术报告	9
一、估价对象描述与分析	9
二、市场背景分析	10
三、估价对象最高最佳利用分析	15
四、估价方法适用性分析	15
五、估价测算过程	15
六、估价结果确定	24
附件：	
《委托书》复印件	
估价对象位置图	
宗地现状照片	
房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
注册房地产估价师资格证书复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、参与本次评估的注册房地产估价师均具备一定的专业能力，并将严格遵守估价职业道德，勤勉尽责，
- 2、注册房地产估价师对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 6、我司估价人员已于 2022 年 6 月 1 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。



## 估价的假设和限制条件

### (一) 估价的假设

我们评估的是现时公开市场价值，即该房地产于价值时点，在公开市场上可以实现的合理销售的最佳价格。估价假设：

#### 一般假设：

- 1、委托方提供的资料属实。
- 2、估价对象合法、持续使用。
- 3、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得抵押的房地产。
- 4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、估价对象之用途等参照委托方提供的资料所记载数据，均认为数据资料真实可靠，是可信和准确的。

#### 未定事项假设：

①本次评估估价对象中办公物业、商业物业尚未建成，城市更新单元专项规划已批复，本次评估估价对象土地用途、容积率等相关资料均以委托方提供的资料为准。

②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）、预留给排水接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。

③设定估价对象办公物业：处于同一供求范围内的办公物业，钢筋混凝土框架结构，十成新，甲级写字楼，层高为 4.2-4.5 米，内部装修为毛坯，基本的水电安装，临路状况良好。

#### 背离事实假设：

截至价值时点，估价对象中办公物业、商业物业尚未建成，本次评估假设估价对象建成后状况与委托方提供的相关资料一致。

#### 依据不足假设：

截至价值时点，估价对象中办公物业、商业物业尚未建成，委托方无法提供有关估价对象相关有力权属证明材料，我司估价人员也对其进行了调查，但无法确认其真实准确性，本

次评估，仅以委托方提供的相关资料为依据。

不相一致假设：

本项目不存在不相一致假设。

**（二）估价的限制条件**

1、本估价报告及估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

2、本估价报告中的回迁比例是根据委托方提供的资料确定，如实际补偿不符需重新估价。

3、本估价结果是依据上述假设条件进行测算，若实际情况与之不符，估价结果应相应调整或重新估价。

4、本报告所披露估价对象的权属仅以委托方所提供的资料为准，即权利人是深圳市六约股份合作公司。本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。

5、所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

6、未经本估价机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

7、本报告估价并未考虑该房地产所抵押、担保等可能影响其价值的因素限制。

8、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

9、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。

10、本估价报告有效期为一年（2023年2月28日至2024年2月27日），如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

11、报告中所使用的货币为人民币。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：深圳市六约股份合作公司龙塘分公司

地址：深圳市龙岗区横岗街道六约社区龙塘街8号（仅限办公）

负责人：曹世雄

### 二、房地产估价机构

机构名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

法定代表人：彭结

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

统一社会信用代码：91440300279430242J

备案等级：壹级

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹0200011

### 三、估价目的

为委托方集体资产备案提供价值参考依据而评估房地产价值。

### 四、估价对象

根据委托方提供的相关资料，本次评估估价对象为深圳市六约股份合作公司龙塘分公司拥有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回迁后物业价值，具体情况如下：

#### 1、估价对象基本状况

估价对象为深圳市六约股份合作公司龙塘分公司拥有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回迁办公物业、商业物业，项目位于南临龙岗大道，西临埔厦路，北临六约学校，东临康乐路，详见估价对象位置图。



## 2、估价对象的实物状况

根据委托方提供的资料，深圳市六约股份合作公司龙塘分公司在深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B项目）城市更新单元中获得回迁物业合计 16830.01 平方米；其中办公物业建筑面积 16659.01 平方米，用途为办公；商业物业建筑面积 171 平方米，用途为商业，位于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。

## 五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方的需求，本次估价以 2022 年 6 月 1 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的公开市场价值。

公开市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

（1）独立客观公正原则。站在中立的立场上，事实求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（2）合法原则。估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（3）最高最佳利用原则。在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（4）替代原则。估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

（5）价值时点原则。估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## 八、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) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）

(3) 《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）

(4) 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议）

(5) 《深圳市城市规划条例》（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）

## 2. 相关技术规范和标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

(2) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

## 3. 委托方提供的资料

(1) 《委托书》复印件

(2) 委托方提供的与估价对象相关的其它资料信息

## 4. 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

## 九、估价方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

估价人员根据估价目的及估价对象实际情况的分析，认为此次评估采用比较法进行评估较为适宜。考虑因素如下：

1、估价对象办公物业、商业物业在同区域中同类型物业的交易频繁，市场活跃，案例较多，适宜选取比较法。

2、估价对象办公物业、商业物业为具有收益或潜在收益，但现行市场租售比严重背离，不适应采用收益法。

3、近几年，深圳市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，所以不宜采用成本法。

综上所述，对于回迁物业的办公物业、商业物业，本次估价只采用比较法进行评估。

比较法：是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点2022年6月1日的评估总价值为¥512,595,300元，大写人民币伍亿壹仟贰佰伍拾玖万伍仟叁佰元整；详见《估价结果汇总表》：

估价结果明细表

权利人	项目名称	类型	建筑面积	评估单价	评估价值	备注
			(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	(元)	
深圳市六约股份合作公司龙塘分公司	现状物业回迁	办公物业	11135.00	30,000	334,050,000	
		商业物业	171.00	75,000	12,825,000	首层临街商业
	小计1		11306.00		346,875,000	
	集体土地价值回迁	办公物业	5524.01	30,000	165,720,300	
	临时建筑物、构筑附属物、苗木评估价值回迁					
	非农建设指标取得价值回迁					
	小计2		5524.01		165,720,300	
	合计		16830.01		512,595,300	

特别提示：

1、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准，本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。

2、本次回迁商业的评估单价为首层临街商业。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘博	4420120150		2023年2月28日
邱艳凤	4420140047		2023年2月28日

## 十二、实地查勘期

2022年6月1日至2022年6月1日

## 十三、估价作业期

2022年6月1日至2023年2月28日

## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### （一）估价对象区位状况

1、地理位置——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。

2、交通便捷度——估价对象位于龙岗大道与埔厦路交汇处，该项目周边公交站点较多，有 B660 路、357 区间线、M190 路等公交线路，出行较便捷。

3、商服繁华度——项目所处区域周边商业形态多以街铺为主，商服繁华度较好。

4、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基础设施较为完善齐全。

5、基础设施状况——估价对象所在区域市政基础设施条件达到“六通”条件（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

6、周边环境——估价对象位于深圳市龙岗区横岗街道，附近有：

学校：六约学校、文乐幼儿园等

银行：深圳市农村商业银行、中国建设银行 ATM、中国邮政储蓄银行

商场：天虹商场（横岗店）、2013 时尚广场

生活配套设施较齐全，生活较便利。

7、区位状况描述——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，地理位置一般。随着深圳市加大对二线区域的市政投资力度加大。街道区域内公共服务设施得到不断完善，现在有大量的城市更新项目范围内正在开展，随着深圳的城市化进程，预计在不久的将来，房地产将得到快速的发展。

#### （二）估价对象的实物状况

根据委托方提供的资料，深圳市六约股份合作公司龙塘分公司在深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B项目）城市更新单元中获得回迁物业合计 16830.01 平方米；其中办

公物业建筑面积 16659.01 平方米，用途为办公；商业物业建筑面积 171 平方米，用途为商业，位于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。

## 二、市场背景分析

### 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。

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/ $m^2$ ，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 $m^2$ ，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%。

据美联物业全国研究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。

据美联物业全国研究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

交易，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/m<sup>2</sup>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。

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 m<sup>2</sup>，同比上涨 16.3%；成交均价为 61764 元/m<sup>2</sup>，同比下降 4.6%。二手商业全年成交面积为 25.15 万 m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>，同比上涨 0.1%。

深圳一手商业成交面积为 98.65 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 16.3%，逆势走高；成交均价为 61764 元/m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>·月，同比回落 0.35%。

### 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 m<sup>2</sup>，



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。据美联物业全国研究中心监测，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。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘查后，经过充分论证，根据估价目的以及估价对象的规划用途等，考虑到在法律上允许、技术上可行、经济上可行、价值最大化的前提下，确定在合法原则的前提下保持其规划用途继续使用为最高最佳使用。

### 四、估价方法适用性分析

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法等，评估过程中应根据估价对象的实

实际情况选择适合的估价方法。

估价人员根据估价目的及估价对象实际情况的分析,认为此次评估采用比较法进行评估较为适宜。考虑因素如下:

1、估价对象办公物业、商业物业在同区域中同类型物业的交易频繁,市场活跃,案例较多,适宜选取比较法。

2、估价对象办公物业、商业物业为具有收益或潜在收益,但现行市场租售比严重背离,不适应采用收益法。

3、近几年,深圳市房地产市场的快速发展,房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本,采用成本法难以反映目前正常的价格水平,所以不宜采用成本法。

综上所述,对于回迁物业的办公物业、商业物业,本次估价只采用比较法进行评估。

比较法:是指选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 五、估价测算过程

### 办公物业、商业物业价值的测算过程

#### 1、可比案例的选取

以办公为例,设定与估价对象处于同一供求范围内的办公标准:带配套设施完善的超高层办公;钢筋混凝土框架结构,十成新,外墙为玻璃幕墙,公共配套区域(如走廊、楼梯间等)高档花色瓷片到顶,地面贴大理石,平面吊顶,内部装修为毛坯。

然后取同一供求范围内办公的可比实例进行对比修正可得到标定办公市场价格。

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	荣德国际 ECC	中粮祥云国际	万科珑城原点广场
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	深圳市龙岗区龙岗大道与保康路交汇处	深圳市龙岗区龙岗大道西面如意路南面	深圳市龙岗区龙翔大道与德政路交汇处
交易价格		待估	30,000	29,000	29,700
交易日期		—	2022年6月	2022年6月	2022年6月
房屋用途		办公	办公	办公	办公
交易方式		—	正常	正常	正常
交易情况		正常	正常	正常	正常
房地 产 状 况	区 位 状 况 因 素	位于深圳市龙岗区,规划布局完善、区域发展速度一般,生活环境一般、片区品质一般、区	位于深圳市龙岗区,规划布局完善、区域发展速度较好,生活环境较好、片区品质较好、区域治安较	位于深圳市龙岗区,规划布局完善、区域发展速度较好,生活环境较好、片区品质较好、区域治安较	位于深圳市龙岗区,规划布局完善、区域发展速度较好,生活环境较好、片区品质较好、区



		域治安一, 规划前景较好	好, 规划前景较好	好, 规划前景较好	域治安较好, 规划前景较好	
	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、深圳云家酒店公寓, 区域较繁华度较好	附近有星河 C000 Park(龙岗店)百盛佳商场、昌盛百货、7天优品、OYO 徽商 168 酒店、金屿酒店, 区域繁华度较好	附近有万科广场(深圳龙岗店)、世贸百货、世贸中心、居住逸商务宾馆、德尼斯酒店、深圳泰夫人酒店(爱联店), 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;M208 路;M239 路;M266 路;M295 路;M309 路;M359 路;M380 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 3 号线横岗站 200 米, 公交线路 351 路;358 路;366 路;906 路;m208 路;m239 路;m266 路;m268 路;m295 路;m309 路;m357 路;m359 路;等公交线路经过, 交通便捷程度好	附近有 3 号线爱联站 200 米、公交线路 351 路;358 路;366 路;811 路;833 路;e34 路;m239 路;m266 路;m268 路;m278 路;m305 路;m322 路;等公交线路经过, 交通便捷程度好	附近有 3 号线吉祥站 500 米、公交线路 358 路、802 路、811 路、862 路、e34 路、m220 路、m277 路、m278 路、m280 路、m315 路、m386 路、m396 路等公交线路经过, 交通便捷程度好;	
	办公聚集度	周边有较多写字楼物业, 办公较聚集	周边有较多写字楼物业, 办公较聚集	周边有较多写字楼物业, 办公较聚集	周边有较多写字楼物业, 办公较聚集	
	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、茂盛公园, 景观一般	看梵妮城儿童公园, 景观一般	看龙潭公园, 景观条件一般	
	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	位于龙城区域, 周边生活居住氛围浓厚, 空气质量较好, 污染源情况良好, 卫生状况较好, 自然环境优, 人文环境优, 环境质量好	位于龙城区域, 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”, 基础设施完备	宗地外“六通”, 基础设施完备	宗地外“六通”, 基础设施完备	宗地外“六通”, 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, 中国工商银行、中国建设银行等, 外部配套设施完备	附近有: 深苗幼儿园、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; 中国工商银行、中国建设银行、中国银行等, 外部配套设施较完备	附近有: 深圳实验星河时代幼儿园、爱联学校、如意小学; 深圳市农村商业银行、中国建设银行; 深圳龙城医院; 豪都会所; 万科广场、名居广场外部配套设施较完备	附近有: 龙城初级中学、天誉实验学校、深圳市龙岗区耳鼻咽喉医院、龙岗智慧公园、中国民生银行、招商银行等, 外部配套设施较完备	
实物状况因素	土地实物状况	土地面积	面积适中	面积较大	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	写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
		新旧程度	十成新	九五成新	九五成新	九五成新
		设施设备	配备智能管理系统, 设备设施完善	配备智能管理系统, 设备设施完善	配备智能管理系统, 设备设施完善	配备智能管理系统, 设备设施完善
		装饰装修	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
		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	土地剩余使用年期	38 年	约 32 年	约 33 年	约 33 年	
	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	无	无	无	无	



	设立情况				
	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、B、C 的交易时间均为 2022 年 6 月，本次估价期日为 2022 年 6 月 1 日，由于三个比较实例交易时间与估价期日接近，且期间办公市场价格基本平稳，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。

房屋用途：估价对象与可比实例 A、B、C 的房屋用途均为办公，因此无需进行房屋用途修正，以估价对象为 100，确定可比实例 A、B、C 的房屋用途指数分别为 100、100、100。

### 区域状况因数：

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办公聚集度：根据估价对象所在区域的办公聚集度，分为聚集、较聚集、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%；

⑥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壮

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%；

⑦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%；

⑧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%；

实物状况调整：包括土地实物状况调整和建筑物实物状况调整

土地实物状况：

①土地面积：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 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：分为平缓、较平缓、较陡峭、陡峭四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

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

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

⑦土地开发程度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以本项目所在地块的给水、排水、通电、通路、通讯、燃气以及场地平整等为基准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

建筑物实物状况：

⑧写字楼等级：分为甲级、乙级两个等级，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 4%；

(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 3%。

权益状况调整选择：

①土地剩余使用年期：可比实例 A、B、C 土地使用年限分别为 32 年、33 年、33 年，深圳市办公用地最高使用年限为 40 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 38 年，以估价对象为 100，分为剩余 40 年、30-39 年、20-29 年、20 年以下四个等级，相差一个等级，指数向上或向下修正 1%；

②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%；

③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%；



④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%；

⑤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%；

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

⑦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

比较因素		可比实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
			本项目	荣德国际 ECC	中粮祥云国际	万科珑城原点广场	
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	深圳市龙岗区龙岗大道与保康路交汇处	深圳市龙岗区龙岗大道西面如意路南面	深圳市龙岗区龙翔大道与德政路交汇处	
交易价格			待估	30,000	29,000	29,700	
交易日期			—	100	100	100	
房屋用途			—	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	
		商务氛围	100	100	100	100	
		景观	100	97	97	97	
		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	102	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	写字楼等级	100	100	100	100
			新旧程度	100	99	99	99
			设施设备	100	100	100	100
			装饰装修	100	104	104	104
空间布局			100	100	100	100	
外观			100	100	100	100	

权益状况调整	物业管理	100	100	100	100
	土地剩余使用年期	100	99	99	99
	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			101.00	99.00	99.00
修正后批准价格			29,703	29,293	30,000
权重			1/3	1/3	1/3
比较法评估单价（取整至千位）			30,000		

估价对象（办公物业）的评估单价=30,000元/平方米（取整）

商业物业市场价值的测算过程：

选取同一供求范围内首层临街商业物业的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/m <sup>2</sup> )	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。

### 3、回迁物业面积确定

根据《土地估价报告》（深一统(2021)(估)字第HGLT-11028号），龙塘村集体土地价值为65,145,737元；根据《房地产估价报告》（深一统评字（2022）第HGLT-11019号），龙塘村的临建、构筑附属物、苗木评估价值合计为6,761,501元；根据《可行性研究报告》（深一统（研）字[2022]第HGLT-11029号），龙塘村的非农指标价值为93,812,975元。综上所述，深圳市六约股份合作公司龙塘分公司的集体土地价值、临时建筑物、构筑附属物、苗木评估价值、非农指标价值三项总计为165,720,213元，全部折算成办公物业，可以得到5524.01平方米回迁办公物业。

根据委托方提供的资料，本项目范围内，深圳市六约股份合作公司龙塘分公司有：测算

面积取整到个位，现状办公物业 526.43 平方米，按 1:1 回迁比例，得到 526 平方米回迁办公物业；现状厂房及配套物业 12996.52 平方米，按 1:0.8 回迁比例，得到 10397 平方米回迁办公物业；现状一层商业物业 171.04 平方米，按 1:1 回迁比例，得到一层 171 平方米回迁商业物业；现状公共配套物业 303.38 平方米，按 1:0.7 回迁比例，得到 212 平方米回迁办公物业；

以上现状物业回迁合计得到 11306 平方米回迁物业，其中 11135 平方米回迁办公物业，171 平方米回迁商业物业。

## 六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2022 年 6 月 1 日的总价值为 ¥512,595,300 元，大写人民币伍亿壹仟贰佰伍拾玖万伍仟叁佰元整；详见以下《估价结果明细表》。

估价结果明细表

权利人	项目名称	类型	建筑面积	评估单价	评估价值	备注
			(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	(元)	
深圳市六约股份合作公司龙塘分公司	现状物业回迁	办公物业	11135.00	30,000	334,050,000	首层临街商业
		商业物业	171.00	75,000	12,825,000	
	小计 1		11306.00		346,875,000	
	集体土地价值回迁	办公物业	5524.01	30,000	165,720,300	
	临时建筑物、构筑附属物、苗木评估价值回迁					
	非农建设指标取得价值回迁					
	小计 2		5524.01		165,720,300	
	合计		16830.01		512,595,300	

特别提示：

- 1、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准，本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 2、本次回迁商业的评估单价为首层临街商业。



## 附 件

1. 《委托书》复印件
2. 估价对象位置图
3. 宗地现状照片
4. 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
5. 注册房地产估价师资格证书复印件



# 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5722.81m<sup>2</sup>，龙塘村面积为73861.38m<sup>2</sup>，六约股份公司面积为4351.19m<sup>2</sup>，塘坑村面积为1499.95m<sup>2</sup>），其权属情况如下：

土地权属一览表

序号	用地类型	面积 (m <sup>2</sup> )
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81,706.05m<sup>2</sup>、临时性建筑物面积为9,989.48m<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup> )	临建投影面 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>
拆除范围用地面积		79,594.50	m <sup>2</sup>
规划建设用地面积		35,208.60	m <sup>2</sup>
容积率		9.8	
计容积率建筑面积		345,372	m <sup>2</sup>
其中	住宅	85,928	m <sup>2</sup>
	商业（含母婴室）	48,493	m <sup>2</sup>
	办公	181,930	m <sup>2</sup>
	公共租赁住房	8,359	m <sup>2</sup>
	安居型商品房	11,482	m <sup>2</sup>



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

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

整个项目的母婴室为 461 m<sup>2</sup>，集体用地分摊的母婴室为 420 m<sup>2</sup>。

#### 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 <sup>2</sup> )	置换比 例	置换物业面积 (m <sup>2</sup> )		
					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 <sup>2</sup>	
2		10-29	滴水	5.22	m <sup>2</sup>	
3		10-35	滴水	19.21	m <sup>2</sup>	
4		10-95	滴水	16.44	m <sup>2</sup>	
5		10-96	滴水	12.57	m <sup>2</sup>	
6		10-101	滴水	9.80	m <sup>2</sup>	
7		10-181	滴水	9.99	m <sup>2</sup>	
8		10-186	滴水	8.48	m <sup>2</sup>	
9		10-209	滴水	13.83	m <sup>2</sup>	
10		10-216	滴水	3.08	m <sup>2</sup>	
11		C1	围墙	56.36	m <sup>2</sup>	
12			花坛围护 1	0.36	m <sup>3</sup>	
13			花坛围护 2	0.35	m <sup>3</sup>	
14		C2	水泥地	95.04	m <sup>2</sup>	
15			门楼	1.00	项	
16		C3	女儿墙	41.82	m <sup>2</sup>	
17		C4	女儿墙	30.95	m <sup>2</sup>	

18		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 <sup>3</sup>	
23			洗手台 2	2.03	m <sup>3</sup>	
24		C8	水泥地	1434.17	m'	
25		C9	花坛围护	1.40	m <sup>3</sup>	
26		C10	雨篷	1.36	m'	
27			水箱	27.72	m <sup>3</sup>	
28		C11	雨篷	1.36	m'	
29			水箱	27.49	m <sup>3</sup>	
30		C12	女儿墙	98.15	m'	
31		C13	围墙	43.69	m <sup>3</sup>	
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 <sup>3</sup>	
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 <sup>3</sup>	
41			花池 2	0.39	m <sup>3</sup>	
42			花池 3	4.63	m <sup>3</sup>	
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 <sup>3</sup>	
48			花池 2	1.12	m <sup>3</sup>	
49			花池 3	3.25	m <sup>3</sup>	
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	测绘报告 2	C1	花池 1	2	m <sup>3</sup>	
55			花池 2	2	m <sup>3</sup>	
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 <sup>3</sup>	

61			水泥围护	0.69	m <sup>2</sup>	
62		C11	花池	1	m <sup>3</sup>	
63		C12	桌子	1	个	
64			凳子	1.44	m <sup>2</sup>	
65		C13	桌子	1	个	
66			凳子	1.44	m <sup>2</sup>	
67		C14	不锈钢扶手	23.66	m <sup>2</sup>	
68		C15	指示牌	1	个	
69		C16	铺装地面	264.27	m <sup>2</sup>	
70		C17	水池	26.42	m <sup>2</sup>	
71		C19	石凳	1.5	m <sup>2</sup>	
72		C20	石桌	1	个	
73			石凳	0.52	m <sup>2</sup>	
74			水泥地	6.89	m <sup>2</sup>	
75		C22	指示牌	1	个	
76		C24	不锈钢扶手	25.2	m <sup>2</sup>	
77		C25	花池	4	m <sup>3</sup>	
78		C26	路灯	1	个	
79		C27	消防栓	1	个	
80			宣传栏 2	1.41	m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	
88		C34	围墙	2.8	m <sup>2</sup>	
89		C35	围栏	30.55	m <sup>2</sup>	不锈钢
90		C36	围栏	34.43	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	
99			防撞柱	2	根	
100			铁门	9.64	m <sup>2</sup>	
101			铁栏杆	7.64	m <sup>2</sup>	
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	m <sup>3</sup>	
110			门柱 2	0.27	m <sup>3</sup>	
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	m <sup>3</sup>	
141		C75	路灯	1	个	
142		C76	花池	0.71	m <sup>3</sup>	
143		C77	电线杆	1	根	
144		C78	花池	36.03	m <sup>3</sup>	
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 <sup>3</sup>	
169		C92	花池	12.11	m <sup>3</sup>	
170		C94	防撞柱	3	根	
171			路灯	1	个	
172		C95	花池	9.45	m <sup>3</sup>	
173		C97	路灯	1	个	
174		C99	花池	3.84	m <sup>3</sup>	
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	m <sup>2</sup>	
240			路灯	1	个	
241		C154	篮球场	635.14	m <sup>2</sup>	
242		C155	照明灯	8	个	
243		C156	石板凳 1	17.08	m <sup>2</sup>	
244			石板凳 2	19.7	m <sup>2</sup>	
245		C157	水泥台 1	8.18	m <sup>3</sup>	
246			水泥台 2	12.14	m <sup>3</sup>	
247		C158	指示牌	1	个	
248		C159	花池	3.21	m <sup>3</sup>	
249		C160	指示牌	1	个	
250			围栏	13.55	m <sup>2</sup>	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	m <sup>2</sup>	
256			水泥台 1	0.86	m <sup>3</sup>	
257			水泥台 2	0.79	m <sup>3</sup>	
258		C163	铁门	3.32	m <sup>2</sup>	
259			围栏	7.3	m <sup>2</sup>	铁栏杆
260			指示牌	1	个	
261			摄像头	1	个	
262			雨篷	9.19	m <sup>2</sup>	
263		C164	雨篷	60.3	m <sup>2</sup>	
264		C165	水泥地	16722.34	m <sup>2</sup>	
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 <sup>3</sup>	
281		C177	路灯	1	个	
282		C178	花池	20.25	m <sup>3</sup>	
283		C179	花池	11.38	m <sup>3</sup>	
284		C180	围栏	57.39	m <sup>2</sup>	铁栏杆
285			电箱	3	个	
286		C181	花坛围护	0.43	m <sup>3</sup>	
287			路灯	1	个	
288			宣传栏	1.4	m <sup>2</sup>	
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 <sup>3</sup>	
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 <sup>2</sup>	灌木丛
2			灌木丛 2	1	— —	— —	0.3	— —	2.59	m <sup>2</sup>	灌木丛
3		f2	草地	1	— —	— —	— —	— —	78.06	m <sup>2</sup>	草地
4	测绘报告 2	f1	草地	1	— —	— —	— —	— —	513.62	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	竹子丛 1

9			竹子丛 2	1	— —	— —	4.5	— —	6.25	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	灌木丛
14			灌木丛 2	1	— —	— —	0.8	— —	7.05	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	竹子丛
76		f31	灌木丛	1	— —	— —	0.8	— —	7.65	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
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 (m²)
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	m²	
2		c1	围墙	15.14	m²	
3		c2	铁梯	5.96	m²	
4		c3	铁梯 1	14.97	m²	
5			铁梯 2	23.61	m²	
6		c4	栏杆	4.55	m²	
7			铁门	2.88	m²	
8		c5	铁梯	5.62	m²	
9		c6	水箱	72.15	m³	
10			爬梯	0.29	m³	
11		c7	爬梯	0.82	m³	
12		c8	女儿墙	83.46	m²	
13		c9	水箱	76.44	m³	
14			爬梯	0.29	m³	
15		c10	台阶	3.93	m³	
16		c11	台阶	5.96	m³	
17		c12	塑胶雨篷	1.22	m²	
18		c13	围墙 1	6.95	m²	
19			围墙 2	39.70	m²	
20			铁门 1	10.03	m²	
21			铁门 2	8.44	m²	

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

(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 处构筑附属物，2 处苗木，具体明细如下表：

构筑附属物明细表（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 <sup>2</sup>	
2	C2	水泥地	846.74	m <sup>2</sup>	
3	C3	水泥地	227.96	m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	
9		护栏	4.15	m <sup>2</sup>	不锈钢
10		C4	护栏	7.38	m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	
18		简易房	1.73	m <sup>2</sup>	岗亭
19		防撞柱	3	根	
20		消防栓	1	个	
21		不锈钢栏杆	8.3	m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	
24		摄像头	1	个	
25	C9	花坛围护	0.29	m <sup>3</sup>	
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 <sup>2</sup>	不锈钢
34		铺装地面	476.34	m <sup>2</sup>	
35	C13	水泥地	279.83	m <sup>2</sup>	
36		指示牌	1	个	
37		防撞柱	1	根	
38	C14	简易棚	57.96	m <sup>2</sup>	
39		简易房	2.88	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	
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

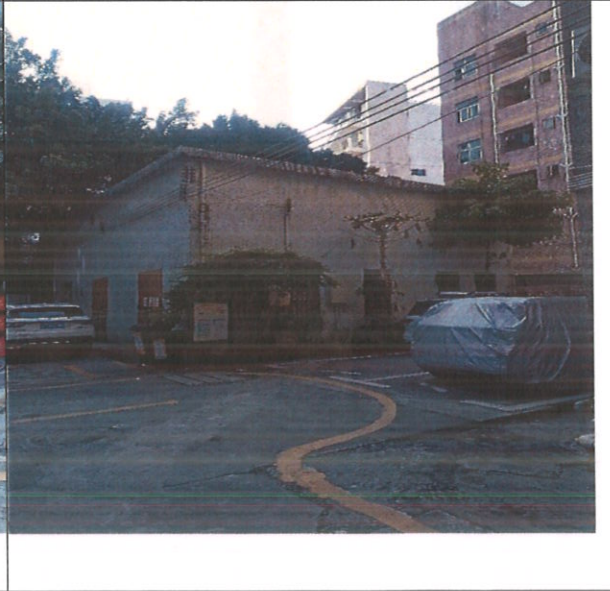
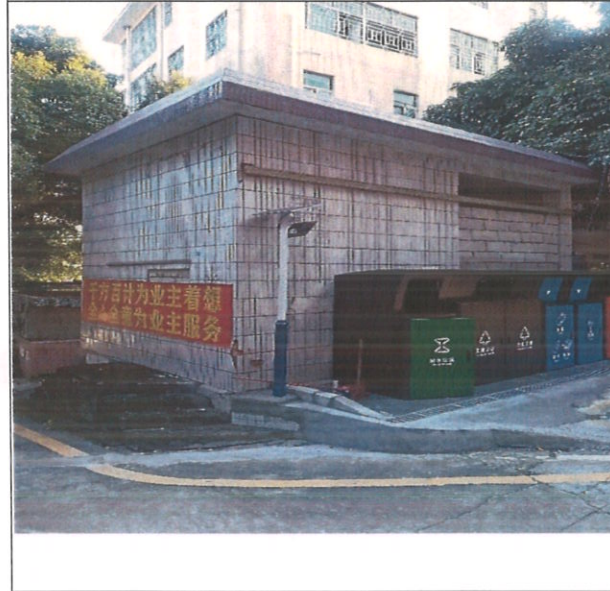
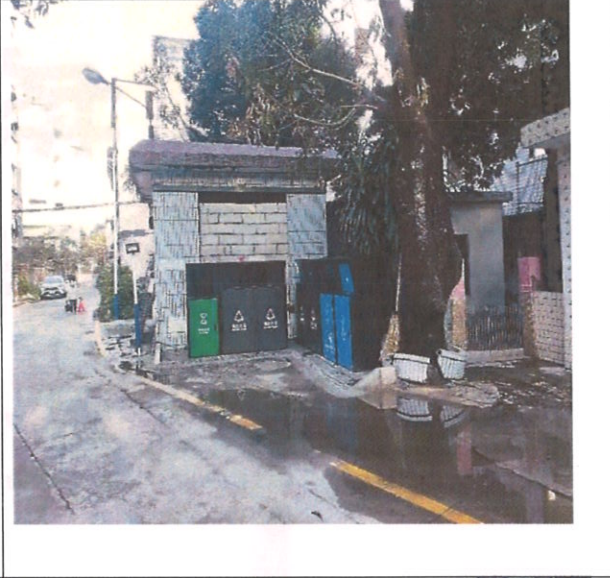


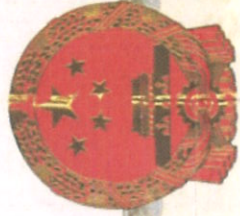
# 估价对象位置图





# 宗地现状照片





# 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基本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公示系统或扫描右上方的一维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关  
2022年03月25日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200011

企业名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

统一社会信用代码：91440300279430242J

法定代表人：彭结

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦3001、3002、3003

有效期：至2024年08月23日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年04月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00213532

姓,名 / Full name

邱艳凤

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430223198410075948

注册号 / Registration No.

4420140047

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-28

持证人签名 / Bearer's signature



备 注 / Observations

备 注 / Observations



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00215921

姓名 / Full name

刘博

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362402198004241018

注册号 / Registration No.

4420120150

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-15

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

3041255401

