

土地估价复核报告

复核报告名称：深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区(A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埔厦分公司共同拥有的 7352
平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场
价值评估报告的复核报告

委 托 方：深圳市六约股份合作公司

复 核 方：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

复核报告编号：深国资源评字第[2023]ZX-06008-FH1 号

完 成 日 期： 2023 年 7 月 21 日



土地估价复核报告

致函 承蒙深圳市六约股份合作公司委托，我公司对深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司出具的《深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（A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埔厦分公司共同拥有的 7352 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》（深一统(2023)(估)字第 HGLT-02031 号）进行复核。于 2023 年 7 月 21 日完成复核并提交该复核报告。

复核依据 《中华人民共和国民法典》；
《中华人民共和国资产评估法》；
《中华人民共和国土地管理法》；
《中华人民共和国城市房地产管理法》；
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
《深圳经济特区城市更新条例》自 2021 年 3 月 1 日起施行；
《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则》的通知（深府办规〔2019〕9 号）及《深圳市地价测算规则》附表（2020 年修订稿）的通知（深规划资源发〔2020〕194 号）；
深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市 2022 年度标定地价成果的通告；
国务院、建设部及广东省和深圳市其它相关法规和政策；
市场调研及现场勘查信息。

复核内容 报告格式及文字表述；
估价依据；
估价技术路线及估价方法选用；
估价参数的选取；
估价结果确定方式；
附件。

复核说明 我公司仅对该估价报告涉及的技术问题进行审核，本审核意见仅在该报告中引用的相关资料有效的前提下生效。

复核意见 经复核，报告格式及文字表述基本符合有关规定，估价技术路线及估价方法、参数选用、估价结果确定方式基本合理。

附表 1. 评估报告摘要及复核意见表
2. 审核记录

附件 公司营业执照及资质证书

深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司
2023 年 7 月 21 日



附表 1

评估报告摘要及复核意见

评估报告摘要		
序号	名称	内容
1	报告编号	深一统(2023)(估)字第 HGLT-02031 号
2	报告名称	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区(A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埔厦分公司共同拥有的 7352 平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估报告
3	委托方	深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司
4	估价方	深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司
5	估价期日	2022 年 6 月 1 日
6	估价目的	为委托方集体资产备案提供价值参考依据
7	估价对象	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区(A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埔厦分公司共同拥有的 7352 平方米土地
8	估价结果	估价对象评估价值 RMB 1,580,680 元,大写人民币壹佰伍拾捌万零陆佰捌拾元整
复核意见		
1	报告格式及文字表述	符合城镇土地估价规程的相关要求
2	估价依据及技术路线	基本合理
3	估价方法选用	基本合理
4	相关参数运用	基本合理
5	估价结果确定方式	基本合理
6	估价报告附件	齐全
复核意见		报告格式及文字表述基本符合有关规定,估价技术路线及估价方法、参数选用、估价结果确定方式基本合理。

附表 2

第 一 次审核记录

项目名称：深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（A 项目）城市更新单元范围内涉及六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司埔厦分公司共同拥有的 7,257.35 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

报告编号：深一统(2023)(估)字第 HGLT-02031 号

复核单位审核意见

序号	审核问题	页码	整改结果
1	“六约股份合作公司”缺少“深圳市”	首页、1、5、6、7、27、28、31、38、39、54、55	已修改
2	提交报告日期及估价日期与实际不符，建议改为最近的日期	首页、1、4、5、25、27、31、35、37	已修改
3	规划指标（A 项目）表中的“更新单元”应为“拆除范围”	2、31	已核对更新范围数据，已修改数据
4	项目规划指标（股份公司）表中的“更新单元”应为“集体土地”	2、32	已修改
5	“更新单元”应为“拆除范围”	2、6、7、39、40	已核对更新范围数据，已修改数据
6	请核实是否缺少更新范围内、拆除范围外的集体土地评估		已核对更新范围数据，已修改数据
7	开发建设期为 4 年不合理	3、32	建设期已调整为 3 年
8	“委估宗地”、“待估宗地”、“估价对象”、“评估对象”写法要统一	多处	评估对象已改为估价对象，待估宗地已改为委估宗地。
9	“委托方”、“委托估价方”写法要统一	25	已修改
10	附件缺少估价对象相关照片	26、81	已增加
11	比较因素条件说明表中估价对象的剩余土地使用年限需扣减开发建设期	58	本次不做修改，可比案例的土地使用年限也没有扣减建设期，从土地受让时间开始计算，统一标准。
12	可比案例 B 土地剩余使用年期修正不合理	63	相差不超过 5 年，本次不做修改。
13	办公可比案例 C 名称有误	64	已修改

序号	审核问题	页码	整改结果
14	商业可比案例 C 房地产位置有误	64	已修改
15	请核实商业设置为 4 层是否合理	64	已核实，实际商业为 1 层
16	地块剩余开发价值中，住宅的可售面积不应该为负值，不够的部分应等价值置换其他物业或货币补偿	66	已修改，不够的部分等价值置换办公
17	临时建筑物应分类列出明细表，并分别定价	66	已分类
18	临时安置补助费按 60 个月补偿不合理	67	已修改为 36 个月
19	临时安置费商业、住宅的补偿标准前后不一致	67	已修改
20	不可预见费计算结果有误	68	已修改
21	建安成本取值偏高	70、76	已调整为正常取值
22	利息按 5 年计算不合理	71、78	已调整按照 4 年期计算
23	成本利润率取值偏高	71、80	本次成本利润为正常水平内
24	比较因素条件说明表中土地面积有误	72	已修改
25	缺少比较因素修正系数说明	72	本次测算的市场地价仅用于补缴地价，这里做简单测算，不再做详细测算描述。
26	容积率修正应根据《深圳市标定地价测算规则》中容积率修正系数进行修正	72	标定地价没有容积率修正说明，本次对容积率做简单修正。
27	应补地价不应用整个拆除范围的土地进行测算后分摊，应根据本项目集体土地进行应补地价测算	75	规划建设用地 17057.1，国有未出让用地 3260.5，旧屋村用地 2734.23，国有已出让用地 16,461.0，这 3 个面积合计 22455.7，超过规划建设用地。因此本次补缴地价不再考虑集体未征转土地。
28	本项目规划中无商务公寓，应删除商务公寓	76	已删除
30	住宅土地增值税为负值不合理	79	已删除

第二次审核记录

项目名称：深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（A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埔厦分公司共同拥有的7352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

报告编号：深一统(2023)(估)字第HGLT-02031号

复核单位审核意见

序号	审核问题	页码	整改结果
1	《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>项目初步成果方案及指标事项确认函》未记载土地用途，依据该文件得出土地规划用途不合理	6、39	依据已改成更新单元批复文件
2	估价依据、附件应增加更新单元批复文件	20、26、30、81	已修改
3	附件缺少估价对象相关照片项	26、81	已修改
4	根据最高最佳利用原则，建议商业全部设置为一层临街商业	64	根据已提供的规划图纸，显示一层为集中商业，本次不做修改
7	建设工程费中公共装修建议按《深圳市建筑工程价格信息》规定取值	70、76	已修改
8	深圳市规划和自然资源局已发布《深圳市标定地价修正体系表》，容积率修正应根据该文件进行修正	72	已修改
9	应补地价不应用整个拆除范围的土地进行测算后分摊，应根据本项目集体土地进行应补地价测算	76	本次估价技术路线修改为按照整个更新单元测算土地价值，故应补地价按照更新范围内的各类用地按规定进行应补地价测算
10	缺少市政道路建设费相关文件	76	已提供
11	工程建设期利息中的临时安置补助费分阶段投入，第一阶段已投入3/4，后续还有3/4需投入，计算不合理；销售费用计息期有误。	78	已修改
12	成本利润率取值偏高	79	已修改

第 三 次 审 核 记 录

项目名称：深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（A 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埔厦分公司共同拥有的 7352 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

报告编号：深一统(2023)(估)字第 HGLT-02031 号

复核单位审核意见

序号	审核问题	页码	整改结果
1	搬迁补助费合计错误	67	已修改
2	不可预见费计算错误	68	已检查，无错误，搬迁费只是报告漏改数字了
3	地下室、幼儿园建安工程费缺少造价指数	75	已增加
4	应说明股份公司临建、构筑附属物、苗木评估价值的数据来源	79	已增加



统一社会信用代码
91440300715270311F

营业执照

(副本)



名称 深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 董新霞

成立日期 2000年02月12日

住所 深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关



房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹0200034

企业名称: 深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91440300715270311F

法定代表人: 董新霞

注册地址: 深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

有效期: 至 2024年05月26日

备案等级: 一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年04月20日





土地估价机构信用等级证书

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

土地估价备案信息查询：



等级：一级

证书编号：A202344032

有效期：2023年1月1日至2023年12月31日

机构名称：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300715270311F

法定代表人：董新霞
(执行事务合伙人)

住所：深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

发证单位：二〇二三年 月 日

