



GUOCE INSTITUTION
REPORT

项目名称：深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目涉及的深圳市辅城坳股份合作公司拥有的362,354.70m²留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估，目的是为估价委托人集体资产备案提供价格参考依据





GUOCE INSTITUTION
R E P O R T

土地估价报告

项 目 名 称：深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目涉及的深圳市辅城坳股份合作公司拥有的 362,354.70m² 留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估，目的是为估价委托人集体资产备案提供价格参考依据

受托估价单位：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：深国策估字 FSZ[2023]TD080015QY 号

提交估价报告日期：二〇二三年八月十一日



防伪编码：20230800969

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.cn

目 录

土地估价报告.....	1
第一部分 摘要	1
一、估价项目名称.....	1
二、委托估价方.....	1
三、估价目的.....	1
四、估价期日.....	1
五、估价日期.....	1
六、地价定义.....	1
七、估价结果.....	4
八、土地估价师签字.....	5
九、土地估价机构.....	5
第二部分 估价对象界定	7
一、委托估价方.....	7
二、估价对象.....	7
三、估价对象概况.....	7
四、影响地价的因素说明.....	9
第三部分 土地估价结果及其使用	37
一、估价依据.....	37
二、土地估价.....	39
三、估价结果和估价报告的使用.....	43
第四部分 附件	47

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目涉及的深圳市辅城坳股份合作公司拥有的 362,354.70m² 留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估，目的是为估价委托人集体资产备案提供价格参考依据。

二、委托估价方

单位名称：深圳市辅城坳股份合作公司

地址：深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区新源三巷 1 号 201

三、估价目的

根据与委托估价方签订的《估价委托书》，本次估价的目的是为估价委托方集体资产备案提供价格参考依据。

四、估价期日

依据《估价委托书》，本次估价期日确定为二〇二三年五月一日。

五、估价日期

二〇二三年五月一日至二〇二三年八月十一日。

六、地价定义

本次估价对象为深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目涉及的深圳市辅城坳股份合作公司拥有的 362,354.70m² 留用地，地价定义如下：

1、土地用途设定

根据《深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议纪要》（2022 年 7 月 6 日印发）通过的规划研究，项目规划留用土地共 22 宗，用地性质为二类居住（R2）用地 8 宗，二类居住用地+商业用地 3 宗（R2+C1），商业用地 1 宗（C1），新型产业用地 4 宗（M0），普通工业用地 6 宗（M1），设定估价对象规划条件下土地用途为二类居住用地、

二类居住用地+商业用地、商业用地、新型产业用地和普通工业用地。

2、开发程度设定

根据土地估价师现场勘查，估价对象宗地土地实际开发程度为宗地红线外“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气），宗地红线内场地未平整，房屋拆迁尚未完成。根据本次估价目的，本次估价设定估价对象土地开发程度为宗地外“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气），宗地红线内场地未平整（毛地）。

3、土地使用权类型设定

根据估价目的，本次评估设定估价对象宗地于估价期日的土地使用权为国有土地使用权。

4、土地使用年限设定

本次估价设定估价对象取得土地产权证后，根据《深圳经济特区土地使用权出让条例》第十四条规定，居住用地的法定最高使用年限为70年，工业用地的法定最高使用年限为50年，商业用地的法定最高使用年限为40年；参照《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》（深规土[2017]3号）：同一宗地包含两种以上土地用途的，原则上按照主导用途，原则上按照主导用途（建筑面积50%以上）计算土地使用权最高年限；因此设定二类居住用地、二类居住用地+商业用地的土地剩余使用年限为70年，普通工业用地、新型产业用地的土地剩余使用年限为50年，商业用地的土地剩余使用年限为40年。

5、土地利用条件设定

根据《深圳市城市规划委员会法定图则委员会2022年第12次会议纪要》（2022年7月6日印发）通过的规划研究，项目规划留用地22宗，总用地面积共362,354.70 m²。用地性质为二类居住（R2）用地8宗，面积152,318 m²；二类居住用地+商业用地3宗（R2+C1），面积54,135 m²；商业用地1宗（C1），面积13,020.9 m²；新型产业用地4宗（M0），面积50,241.5 m²；普通工业用地6宗（M1），面积92,639.3 m²。规划

综合容积率约 5.7，规划容积共 2,060,600 m²。留用土地的规划指标具体如下：

序号	项目	用地规划指标	单位
1	建设用地面积	362,354.70	m ²
2	综合容积率	5.7	-
3	计容建筑面积	2,060,600	m ²
3.1	住宅	877,069	m ²
3.2	政府回购保障房	154,008	m ²
3.3	临街商业	72,327	m ²
3.4	集中商业	68,378	m ²
3.5	办公	84,699	m ²
3.6	工业厂房	328,065	m ²
3.7	研发用房	208,164	m ²
3.8	政府回购研发用房	49,539	m ²
3.9	宿舍	165,851	m ²
3.10	公共配套	52,500	m ²
4	不计容建筑面积	705,040	m ²

注：根据《深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议纪要》（2022 年 7 月 6 日印发）。

本次评估按上述规划利用指标进行评定测算，设定条件能够实现估价对象最有效利用，如上述指标发生变化，估价结果应作相应的调整，提请报告使用方注意。

6、土地使用权价格类型

市场价格：本报告的土地使用权价格是指在上述设定用途、开发程度、规划指标、土地使用年期条件下，于估价期日 2023 年 5 月 1 日的国有出让土地熟地价值扣减应补缴地价、拆迁成本等相关后续费用后的土地使用权价格。

7、估价期日

本次估价期日确定为估价对象现场勘查之日：二〇二三年五月一日。

综上所述，本报告宗地地价定义为：估价对象于估价期日 2023 年 5 月 1 日作为国有用地，无他项权利限制，在上述设定的土地利用条件、开发程度、土地用途等条件下，剩余土地使用年限为二类居住用地、二

类居住用地+商业用地 70 年，普通工业用地、新型产业用地 50 年，商业用地 40 年，公开市场条件下的国有土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，选择剩余法，测算估价对象在估价设定用途、剩余使用年限及利用、开发程度条件下，于估价期日 2023 年 5 月 1 日的土地使用权市场价格为小写：RMB400,272.8255 万元，大写：人民币肆拾亿零贰佰柒拾贰万捌仟贰佰伍拾伍元整。

估价结果明细表

(币种：人民币)

土地使用权人	深圳市辅城坳股份合作公司
土地面积 (m ²)	362,354.70
计入容积率建筑面积 (m ²)	2,060,600
楼面地价 (元/m ²)	1,943
单位面积地价 (元/m ²)	11,046
总地价 (市场价格)	400,272.8255 万元
	大写：人民币肆拾亿零贰佰柒拾贰万捌仟贰佰伍拾伍元整

备注：估价结果详见“土地估价结果一览表”；

(此页无正文)

八、土地估价师签字

姓名	注册证书号	签字
----	-------	----

魏晶月	2006420019	
-----	------------	---

程鹏飞	2015440072	
-----	------------	---

九、土地估价机构

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人签字：



二〇二三年八月十一日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：深圳市辅城坳股份合作公司

统一社会信用代码：91440300192472159E

法定代表人：叶小龙

地址：深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区新源三巷1号201

二、估价对象

深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目涉及的深圳市辅城坳股份合作公司拥有的 362,354.70m² 留用土地土地使用权，土地使用权人为深圳市辅城坳股份合作公司。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

1、土地来源及权属变更情况：

截止估价期日，估价对象尚未办理土地使用权出让手续及产权登记。

2、宗地基本情况

根据委托方提供的资料复印件，估价对象深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目涉及的深圳市辅城坳股份合作公司拥有的项目规划留用土地 22 宗，总用地面积共 362,354.70 m²。用地性质为二类居住（R2）用地 8 宗，面积 152,318 m²；二类居住用地+商业用地 3 宗（R2+C1），面积 54,135 m²；商业用地 1 宗（C1），面积 13,020.9 m²；新型产业用地 4 宗（M0），面积 50,241.5 m²；普通工业用地 6 宗（M1），面积 92,639.3 m²。

（二）土地权利状况

根据委托方提供的资料复印件，估价对象主要权利状况如下：

1、土地所有权人：土地所有权为国家所有。

2、土地使用权人：深圳市辅城坳股份合作公司。

3、他项权利：根据估价目的，本次评估设定暂不考虑抵押、查封因素对估价对象价格的影响。

4、土地使用年限：本次估价设定估价对象取得土地产权证后，根据《深圳经济特区土地使用权出让条例》第十四条规定，居住用地的法定最高使用年限为70年，工业用地的法定最高使用年限为50年，商业用地的法定最高使用年限为40年；参照《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》：同一宗地包含两种以上土地用途的，原则上按照主导用途，原则上按照主导用途（建筑面积50%以上）计算土地使用权最高年限；因此设定二类居住用地、二类居住用地+商业用地的土地剩余使用年限为70年，普通工业用地、新型产业用地的土地剩余使用年限为50年，商业用地的土地剩余使用年限为40年。

（三）土地利用状况

1、利用现状

根据土地估价师现场勘查，估价对象土地实际开发程度为宗地红线外“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气），宗地红线内场地未平整，房屋拆迁尚未完成。项目地上物业现状用途主要为私宅、厂房和宿舍，地上建筑物拆迁清理后留用给深圳市辅城坳股份合作公司。

2、土地规划利用条件

根据《深圳市城市规划委员会法定图则委员会2022年第12次会议纪要》（2022年7月6日印发）通过的规划研究，项目规划留用土地22宗，总用地面积共362,354.70 m²。用地性质为二类居住（R2）用地8宗，面积152,318平方米；二类居住用地+商业用地3宗（R2+C1），面积54,135平方米；商业用地1宗（C1），面积13,020.9平方米；新型产业用地4宗（M0），面积50,241.5平方米；普通工业用地6宗（M1），面积92,639.3平方米。规划容积率约5.7，规划容积共2,060,600 m²。留用土地的规划指标具体如下：

序号	项目	用地规划指标	单位
1	建设用地面积	362,354.70	m ²
2	综合容积率	5.7	-
3	计容建筑面积	2,060,600	m ²
3.1	住宅	877,069	m ²
3.2	政府回购保障房	154,008	m ²
3.3	临街商业	72,327	m ²
3.4	集中商业	68,378	m ²
3.5	办公	84,699	m ²
3.6	工业厂房	328,065	m ²
3.7	研发用房	208,164	m ²
3.8	政府回购研发用房	49,539	m ²
3.9	宿舍	165,851	m ²
3.10	公共配套	52,500	m ²
4	不计容建筑面积	705,040	m ²

注：根据《深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议纪要》(2022 年 7 月 6 日印发)。

本次评估按上述规划利用指标进行评定测算，设定条件能够实现估价对象最有效利用，如上述指标发生变化，估价结果应作相应的调整，提请报告使用者注意。

3、土地闲置问题

根据《闲置土地处置办法》，闲置土地满一年，国土资源管理部门有权对土地使用人征缴出让价款 20%的土地闲置费，闲置土地超过两年，国土资源管理部门有权收回土地使用权。截止估价期日，项目位于平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目实施范围内，留用地尚未办理土地出让和产权登记，不属于闲置土地认定的范畴，本次评估土地暂不存在闲置问题。

四、影响地价的因素说明

(一) 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 1,952.84 平方公里。全市共有大小河流 310 余条，分属东江、海湾和珠江口水系。现有蓄水工程 220 宗，其中水库 172 座，水库总库容 5.79 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 230 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。

城市简史：“深圳”地名始见史籍于 1410 年（明永乐八年），于清朝初年建墟。当地方言俗称田野间的水沟为“圳”或“涌”。深圳正因其水泽密布，村落边有一条深水沟而得名。深圳又称鹏城。1979 年中央和广东省决定成立深圳市。1980 年 8 月，全国人大常委会批准在深圳市设置经济特区。

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：福田区、龙岗区、罗湖区、宝安区、南山区、盐田区、龙华区、坪山区、光明区和大鹏新区。2018 年 12 月 16 日，深圳市深汕特别合作区正式揭牌，标志深汕特别合作区迈入由深圳市直接管理的全新阶段。

人口构成：深圳市统计局、国家统计局深圳调查队在官网公布了《深圳市 2022 年国民经济和社会发展统计公报》。根据公报，深圳全市 2022 年年末常住人口 1,766.18 万人。其中，常住户籍人口 583.47 万人，占常住人口比重 33.0%；常住非户籍人口 1182.71 万人，占比重 67.0%。10 年间，深圳市人口继续保持较快增长，同时呈现人口性别比有所提高，

人口红利继续保持，人口素质不断提高的新特点。

气候情况：深圳属亚热带海洋性气候，温润宜人，降水丰富。常年平均气温 22.4℃，无霜期为 355 天，平均年降雨量 1,933.3 毫米，日照 2,120.5 小时。

城市发展定位：中国政府发布的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》将深圳定位为建设“国家综合配套改革试验区”、“全国经济中心城市”、“国家创新型城市”、“中国特色社会主义示范市”和“国际化城市”。2019 年 8 月 9 日中国政府发布的《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》将深圳从经济特区跃升为先行示范区。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地制度

土地制度是指包括一切土地问题的制度，是人们在一定社会经济条件下，因土地的归属和利用问题而产生的所有土地关系的总称。

与北上广等其他一线城市相比，土地资源紧缺是深圳面临的最现实问题，深圳只能靠存量挖潜、二次开发作为土地资源利用的主要方式。由于新增土地供应量有限，且要满足新兴产业发展的需求，因此在新增住宅用地、新增商业用地（或新增商住用地）方面就会出现短缺，自 2010 年起，深圳居住用地出让面积逐年减少，居住需求仍然旺盛情况下，深圳主要通过土地整备利益统筹、城市更新存量方式解决居住用地的供应。

2022 年 3 月 30 日，深圳市规划和自然资源局起草了《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）。目的和宗旨是为落实《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025 年）》，加快构建城市空间统筹利用新模式，推进存量低效用地盘活及国土空间提质增效，保障重大产业、城市基础设施和公共服务设施等项目实施，加大居住用地供应，推进城市可持续发展。至此，土地整备利益统筹政策体系已搭建完毕，随着政策体系逐步完善，土地整备利益统筹与城市更新、

已批未建地等其他存量开发方式一并构成深圳解决空间瓶颈问题的“组合拳”。

(2) 住房制度

住房制度是指包括有关住房的建设、分配、交接、管理等方面的法律、法规及政策等调整有关方面的关系并约束其行为的规范,是社会为居民提供满足其基本生活所需住房的制度安排,关系到一国的国计民生和社会发展。

2020年7月15日《市住房建设局市规划和自然资源局市市场监管局市公安局市地方金融监管局深圳市税务局人民银行深圳市中心支行深圳银保监局关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(深建字(2020)137号)发布,该通知规定:①深户居民家庭、成年单身人士(含离异)须在本市落户满3年,且能提供购房之日前在本市连续缴纳36个月及以上个人所得税或社会保险证明,方可购买商品住房。非深户居民家庭、成年单身人士(含离异)继续按照提供购房之日前在本市连续缴纳5年及以上个人所得税或社会保险证明方可购买商品住房的规定执行。夫妻离异的,任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。②更新存量住房(即二手房)交易计税参考价格,使计税参考价格更接近市场价格;同时,将个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。③享受优惠政策的普通住房应当同时满足以下条件:住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上;单套住房套内建筑面积120(含本数)平方米以下或者单套住房建筑面积144(含本数)平方米以下;实际成交总价低于750(含本数)万元。④对社会关注度较高、预计购房人数较多的热点楼盘,房地产开发企业应当按照优先满足无房居民家庭购房需求的原则,并根据在本市缴纳个人所得税或社会保险时间长短等因素制定楼盘销售方案,严控认购人数,合理确定房源和认购人数比例。楼盘销售方案报所在区住房建设部门备案等措施调控目前深圳过热的深圳住宅市场,自发布之日2020年7月15

日起施行。

2020年7月22日《市规划和自然资源局 市住房建设局关于停止商务公寓审批的通知》规定，①在全市范围内（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批。②对于已批规划尚未签订合同（不含招拍挂出让情形）的商务公寓项目，在满足学校等公共配套要求、开发企业自愿的基础上，鼓励转为可售型人才住房。③优化城市主副中心和组团中心内各功能用地规划布局、减少商业用地比例，增加居住及配套用地比例。

为抑制楼市投机炒房保持楼市健康发展，2021年2月8日，深圳市住建局宣布建立二手住房成交参考价格发布机制，并首次发布深圳住宅小区二手房住房成交参考价格，深圳二手房正式步入价格管制时代。2021年5月，深圳再出新规打补丁，发布《关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》，通知要求，深圳预、现售商品住房和商务公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格，同时设定了精装修价格梯度区间，最高精装修价格为6,000元/平方米。

（3）地价政策

根据2019年10月17日深圳出台的《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》，主要内容如下：

一是统一地价管理体系。在地价标准上，建立了以标定地价为核心“一套市场地价标准”，今后将通过定期更新，确保标定地价及时、准确地反应市场价格水平；在地价管理上，将新出让用地、城市更新、棚户区改造、土地整备等涉及的各类地价测算规则，全部整合到《深圳市地价测算规则》中。

二是保持土地市场健康平稳。通过对2017年和2018年所有已供应的1100多宗土地地价进行反复测算，确定地价测算调节系数。对照这两年情况，全市总体地价水平变化幅度在5%以内。

三是降低实体经济用地成本。通过产业发展导向、产业项目类型等地价修正系数和产权条件限制，加大对鼓励类发展产业和重点产业的支持力度，鼓励类发展产业适用市场地价 0.5 的修正系数，重点产业项目适用市场地价 0.6 或 0.7 的修正系数，同时符合上述两类的，可叠加使用地价修正系数。

四是保障民生领域发展。为积极落实住房制度改革要求，拓宽政策性住房用地供应渠道，对可售的安居型商品房和人才住房的地价分别按市场地价的 30%和 40%确定，调整后的地价水平比现行水平相应下降；同时，在扩大公用设施、市政设施、交通设施等有偿使用范围的前提下，进一步降低其地价成本。

五是鼓励土地集约利用。一方面，鼓励产业用地节约集约高效利用，对产业用地提高容积率增加自用工业厂房的，不计收地价。另一方面，进一步加大对立体空间开发利用的支持，地下空间可分别适用 0.1 或 0.3 的地价修正系数。

六是实现地价智能化测算。简化地价测算规则，优化地价测算平台，实现地价测算的自动化、智能化和便民化。同时，大幅压缩了地价测算时限，个案宗地地价的测算时间节省 90%以上。

七是做好城市更新地价的有机衔接。考虑到城市更新项目周期比较长，对规则发布前已列入计划的城市更新项目，自规则发布之日起 6 个月内申请并符合地价测算条件的，地价计收标准仍按照原有规定执行，确保地价水平平稳过渡和顺畅衔接。

（4）不动产市场状况

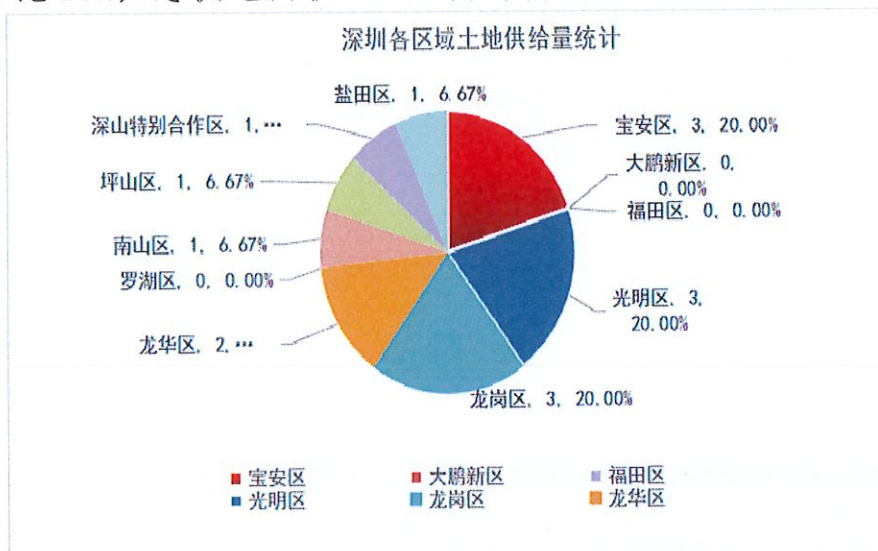
1) 土地市场

据统计，2023 年一季度全市供地共 15 宗（包括深汕特别合作区），其中集中供地共 5 宗，成交土地面积共 10.59 万平方米，分别位于龙岗、光明、坪山、宝安，均为二类居住用地；其余供地共 10 宗，成交土地面积共 33.4 万平方米，分别位于盐田、宝安、南山、龙华、龙岗、深汕合

作区，其中南山及宝安其中一宗为商业、办公用地，其余均为工业用地。

从供地区域分布看，原关内地区成功出让 2 宗土地，其中南山 1 宗、盐田 1 宗，剩余 13 宗成交地块均位于原关外地区。

而从供地的类型看，依然是工业用地占大比例，共成交 8 宗，占比 53%；其次是住宅用地，共成交 5 宗，占比 33%；另外还有 2 宗商业、办公用地占比 13%，总供地面积 43.99 万平方米。



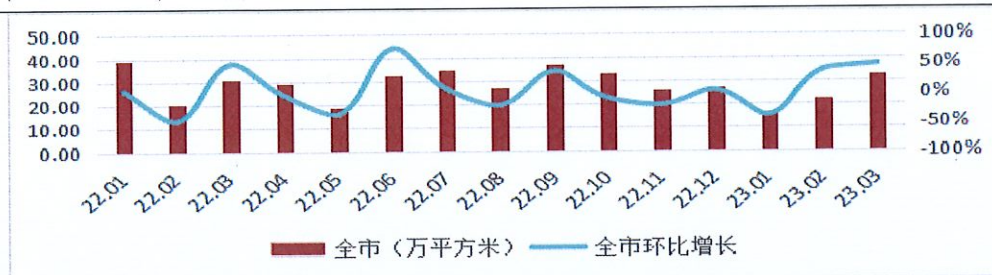
2) 住宅市场运行情况分析

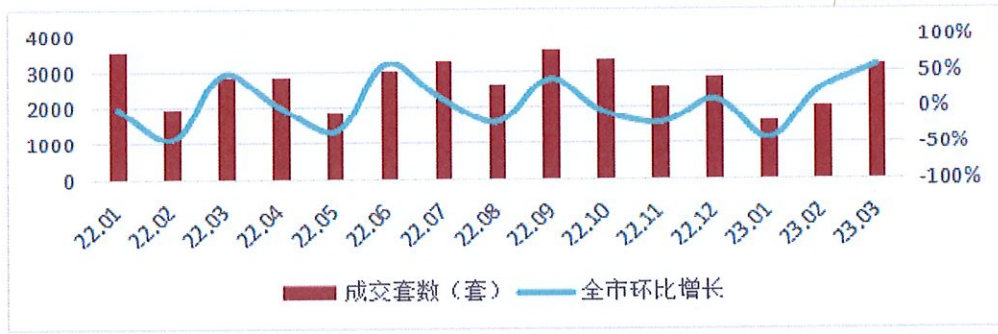
①一手住宅市场

供给量：根据国策易评数据平台监测，2023 年 1 季度深圳累计新增一手住宅预售面积 123.31 万平方米，预售套数为 12,883 套，同比上涨 421%，环比下跌 10%。

成交量：2023 年一季度深圳一手住宅成交 6,868 套，同比下跌 21%，环比下跌 17%；共计成交面积 70.91 万平方米，环比下跌 22%，同比下跌 18%。

图 1：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手住宅成交面积（上）、套数（下）走势图





数据来源：国策研究 国策易评数据库

②二手住宅市场

2023年一季度深圳二手住宅成交7,849套，同比上涨121%，环比上涨31%；共计成交面积73.37万平方米，同比上涨121%，环比上涨28%。自2021年“208新政”实施以来，二手房市场持续低迷，市场活跃度低，但随着市场的自我调节，市场逐渐恢复基本平稳。

图2：2022年01月-2023年03月二手住宅成交面积（上）、套数（下）走势图



数据来源：国策研究 国策易评数据库

③小结

随着2021年2月份深圳市发布《深圳市住宅小区二手住房成交参考价格》机制等多项调控政策的实施，二手住宅市场受到严重的冲击，市场活跃度骤降，二手住房房价上涨受到控制，成交量急速下滑。但随着市场的自我调节，目前二手房市场房价及销量逐渐趋于稳定。

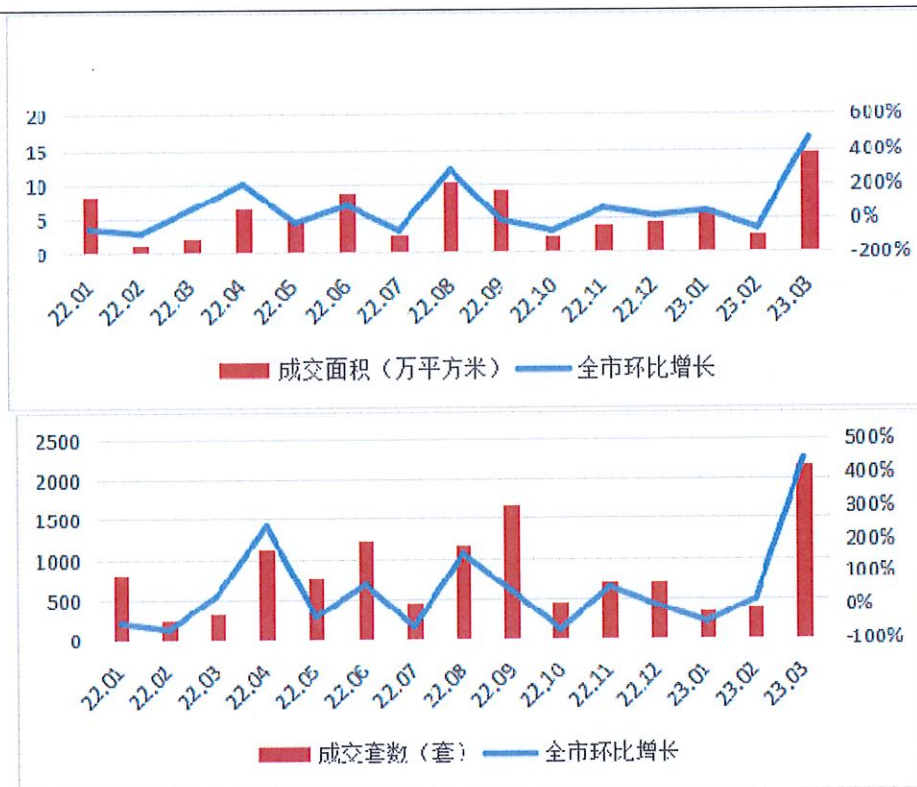
2023 年一季度全市新房供给量及成交量都有较大幅度回升，去化周期有小幅缩短，但去库存压力依旧较大。疫情防控政策调整后生活回归常态化，居民购房积极性有所提高，可以看到需求端已经小幅回升。

3) 商业市场

①一手商业市场

根据国策易评数据库的数据显示，2023 年一季度成交一手商业面积 23.34 万平方米，环比上涨 113%，同比上涨 98%；成交一手商业套数 2,914 套，环比上涨 57%，同比上涨 110%。

图 3：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手商业成交面积（上）及套数（下）走势图

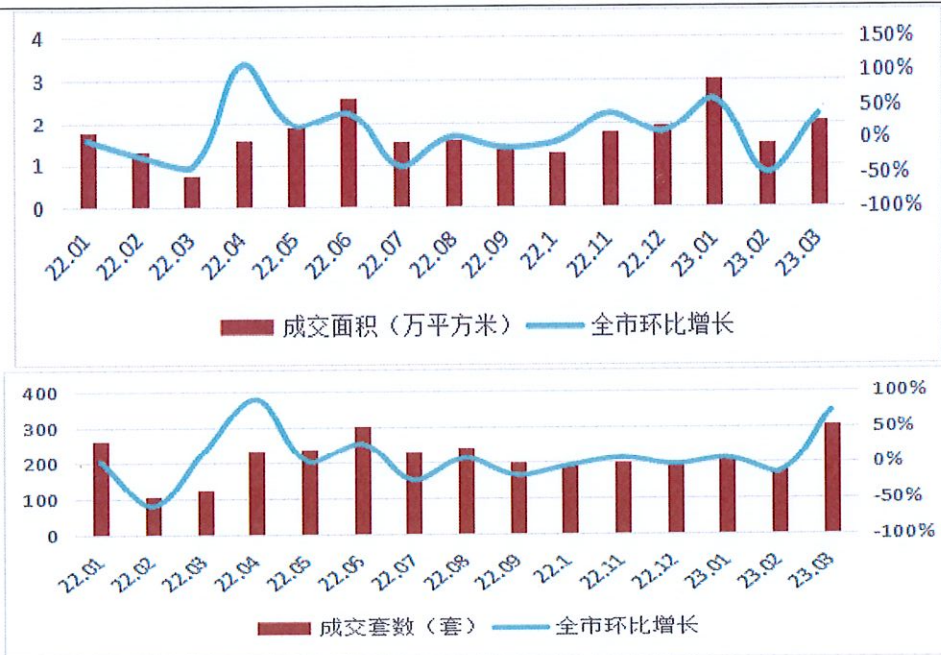


数据来源：国策研究 国策易评数据库

②二手商业市场

根据国策易评数据库的数据显示，2023 年一季度深圳二手商业成交面积 6.54 万平方米，环比上涨 33%，同比上涨 73%；成交套数 687 套，环比上涨 17%，同比上涨 39%。

图 4：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手商业市场成交面积（上）及套数（下）走势图



数据来源：国策研究 国策易评数据库

③小结

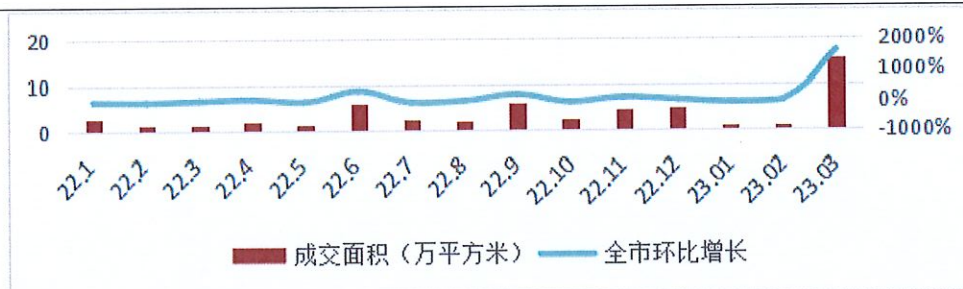
2023 年一季度商业市场相较于 2022 年已有明显回暖，得益于防疫政策的放开及香港逐步通关，线下消费的逐步回归，业主市场信心不断增强，整体租金水平止跌回稳，但因租金的上涨部分片区的空置率仍维持在高位。

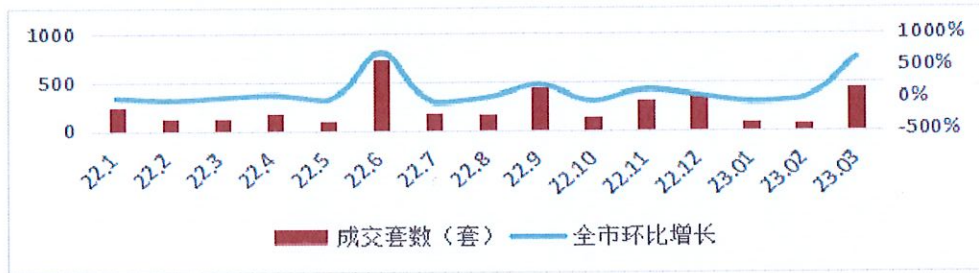
4) 写字楼市场

①一手写字楼市场

根据国策易评数据库的数据显示，2023 年一季度深圳市一手办公成交面积 17.51 万平方米，环比上涨 52%，同比上涨 198%；成交套数 573 套，环比下跌 30%，同比上涨 19%。

图 5：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手办公市场成交面积（上）及套数（下）走势图



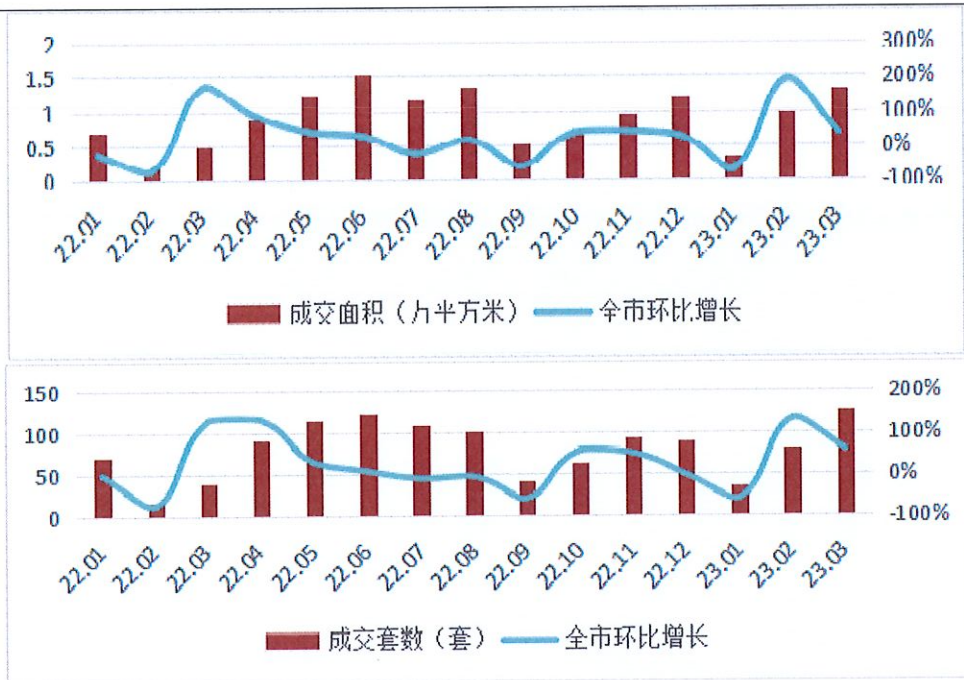


数据来源：国策研究 国策易评数据库

②二手写字楼市场

根据国策易评数据库的数据显示，2023年一季度深圳市二手写字楼成交2.62万平方米，环比上涨5%，同比上涨95%；成交套数243套，同比增长91%。

图6：2022年01月-2023年03月二手写字楼成交面积（上）及套数（下）走势图



数据来源：国策研究 国策易评数据库

③写字楼租赁市场

根据国策易评数据库的数据显示，因自2020年初起受疫情影响，2020年至2022年底深圳市各区写字楼租金水平均有回落。

片区	楼龄较旧写字楼租金 (元/m ² ·月)	楼龄较新写字楼租金 (元/m ² ·月)
罗湖区	70-100	150-190
福田区	90-160	160-200
南山区	90-160	200-400
宝安区	——	80-160

片区	楼龄较旧写字楼租金 (元/m ² ·月)	楼龄较新写字楼租金 (元/m ² ·月)
光明区	——	40-70
龙岗区	55-75	80-100
盐田区	50-80	90-120

④小结

受疫情以及经济下行的环境下投资行为受限的影响，深圳办公供求均继续呈现下滑态势，且由于一手办公供给量增加，去化周期变长，开发商给予价格折扣优势较大，导致二手成交逐步下滑，市场存量仍然较大，市场去化压力较大。随着防疫政策的放开及政府政策优化调整，在租赁需求回暖落地前，业主依然延续 2022 年的租赁优惠策略，但与此同时，市场已有少量优质办公项目租金回调，释放了市场复苏的积极信号。

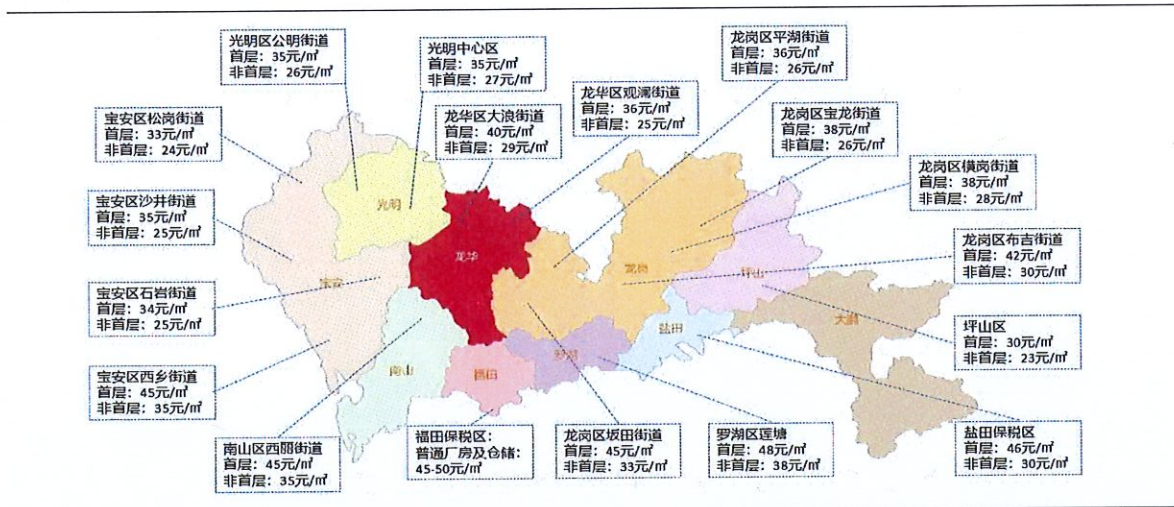
5) 工业市场

①普通工业用房

过去三年，深圳市一直在加大工业用地的供应，2023 年一季度土地供应中，工业用地占比 53%，占比较大，因此工业用房短期内供过于求是必然的局面。

据国策易评数据库数据显示，深圳普通生产厂房分布于各区，租金较稳定。

深圳市各区普通工业用房月平均租金



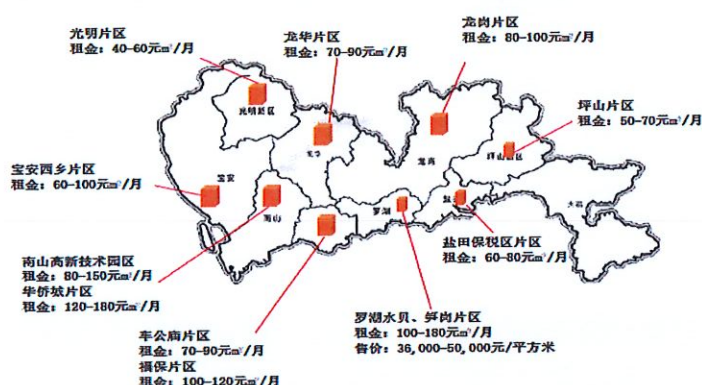
数据来源：国策研究 国策易评数据库

②研发用房

据国策易评数据库的数据显示，原关外的产业研发用房空置率多为20%-30%，为降低空置率，部分研发用房改为公寓类型使用。

据国策易评数据库数据显示，产业研发用房在原关内的月租金水平多数处于70-150元/平方米，原关外的月租金水平多数处于50-110元/平方米。产业研发用房在原关内的售价多数处于30,000-46,000元/平方米，原关外的售价多数处于19,000-33,000元/平方米。

深圳市主要产业研发用房月平均租金及售价



数据来源：国策研究 国策易评数据库

③小结

近几年深圳市的土地供应量还是以工业用地以及新型产业用地为主，供应量较大。工业用房的空置率短期会上升，租金水平将会趋于平缓阶段。

2023年一季度深圳市规模以上汽车制造业增加值增长75.8%，电力、热力生产和供应业增长27.4%，专用设备制造业增长13.6%。主要高技术产品产量持续快速增长态势，其中，新能源汽车、充电桩产量分别增长127.6%、89.2%。随着产业结构不断调整，预计将会有更多高新、高精尖企业、制造业入驻深圳，不断提高相关工业、研发用房的使用率。

目前深圳市出让的工业用地，大多建成研发用房的品质，而商办与研发用房之间的竞争关系将非常激烈。由于研发用房的租金会比商办写字楼的租金要低，研发用房有一定的优势，且部分片区研发用房改为公

寓类型进行租售，会较大程度的刺激其去化量，租金以及销售价格短期内保持在较平缓阶段。

6) 总结与展望

从以上分析可以看出，2023年一季度，深圳与去年同期相比，土地市场受集中供地时间节点的影响，成交面积和成交金额，涨跌幅波动较大。城市新建商品住宅成交面积同比均增长，与去年同期相比，商品住宅供应量增加，深圳库存涨幅达76%，新房价格逐渐企稳；二手房价格继续波动调整，二手房市场恢复节奏快于新房，成交面积和成交规模环比小幅增长。

随着深圳环评要求更高、空间有限、租金及人力成本上升，低端制造业外迁，已是明显趋势；留深企业将是低污染、高附加值型战略新兴产业的生产制造。深圳低端厂房正面临淘汰，存在产、办一体的产业生态，既能提高土地产出，也能提高企业运营效率。随着深圳市的产业结构调整，深圳市作为社会主义先行示范区以及国家相关政策的扶持，放眼长期，看好中国经济在全球发挥的重要作用，深圳政府在大力引进高端制造业的政策指引下，工业用房的空置率会有所降低，租金也会呈现平缓上涨趋势。

目前深圳工改工项目的产业研发用房已进入供过于求状态，随着政府对于工业楼宇监管政策加码，明确工业楼宇及配套用房转让限制条件，有助于规范产业空间合法流通，同时业界也面临持有运营低地价的机遇，政府从地价补缴政策层面给予自持的工业楼宇极大的优惠。据国策易评数据库的数据显示，目前深圳市的写字楼空置率处于高位，鉴于其与研发用房的竞争关系，加上经济复苏、政府不断招商引资，研发用房的空置率会逐渐下降，租金及销售价格将保持在较平缓阶段。

3、产业政策（含税收政策）

(1) 支柱产业

高新技术产业、现代物流业和金融服务业是深圳三大支柱产业。深圳市的产业政策重点为优化产业结构，表现为：发展高新技术产业；培育现

代物流业；发展现代金融业；培育新兴服务业；发展现代化农业。

(2) 税收政策

土地相关的税收制度方面，在土地交易和使用过程中涉及的税种最主要的是城镇土地使用税、土地增值税、增值税等。

城镇土地使用税

征收范围	计征时间	定额税率	计征公式
在城市、县城、建制镇、工矿区拥有土地使用权的单位和个人、大城市	按年计算，分期缴纳	1.5-30 元	应税土地面积 × 适用税率
中等城市		1.2-24 元	
小城市		0.9-18 元	
县城、建制镇、工矿区		0.6-12 元	

土地增值税

征收范围	计征时间	税率	计征公式
转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人 增值额未超过扣除项目金额 50%	房地产转让合同签订后 7 日内	30%	增值额 × 30%
增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%		40%	增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%
增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%		50%	增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%
增值额超过扣除项目金额 200%		60%	增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%
建造普通住宅出售增值额未超过扣除项目金额 20%		免征	

土地增值税：《深圳市地方税务局关于调整我市土地增值税预征率的公告》（深地税告（2010）6号），对普通标准住宅按销售收入的 2% 预征，别墅为 4%，其他类型房产为 3%。同时根据《国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告》（深圳市税务局公告 2019 年第 8 号），规定核定征收率仅适用于个人转让存量房土地增值税征收，具体核定征收率可适用于《深圳市地方税务局关于土地增值税核定征收有关问题的通知》（深地税发[2009]460 号）有关规定，对普通标准住宅的核定征收率为 6%，非普通标准住宅和其他类型房地产的核定征收率为 8%，无法准确区分不同房地产类型的核定征收率为 8%。

增值税：根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及其附件、《两部门发文明确营改增后契税房产税等税种计税依据》的规定（自2016年5月1日正式施行），从2016年5月1日后，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业4个行业纳入营改增试点范围，建筑业和房地产业适用税率11%税率，金融业和生活服务业适用6%税率，不动产纳入抵扣范围。根据国家财政部税务总局海关总署2019年3月20日发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%和11%税率的，税率分别调整为13%、9%，即估价对象房地产增值税税率取9%。

根据关于发布《房企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（国家税务总局公告2016年第18号），房地产营改增有助房企减轻税负，相对应企业利润率也会因税负的降低而提升。

税收政策调整对于估价对象这类商业、住宅、工业用地，相关税收政策对其影响较大。

4、金融政策

2020年7月15日《市住房建设局市规划和自然资源局市市场监管局市公安局市地方金融监管局深圳市税务局人民银行深圳市中心支行深圳银保监局关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（深建字〔2020〕137号）发布，该通知规定，在国家统一的信贷政策基础上，根据我市房地产市场形势变化和市场利率定价自律机制，合理确定我市个人住房贷款利率加点下限。根据中国人民银行有关规定，经深圳市场利率定价自律机制商定，对差别化住房信贷政策作以下要求：①购房人家庭名下在本市无房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，继续执行贷款首付款比例最低30%的政策；②购房人家庭名下在本市无房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于50%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于

60%；③购房人家庭名下在本市拥有 1 套住房的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于 70%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于 80%。

为坚决贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位和房地产市场长效机制，在改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制过程中，确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，维护借贷双方合法权益，现就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜公告如下：①自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。②借款人申请商业性个人住房贷款时，可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期。重定价周期最短为 1 年。利率重定价日，定价基准调整为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。③首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。

2021 年 2 月 8 日，深圳市住建局宣布建立二手住房成交参考价格发布机制，并首次发布深圳住宅小区二手房住房成交参考价格。根据监管要求，住建局发布的二手住房价格将作为按揭贷款参考依据；深圳多家银行二手房贷款已依据官方二手房成交参考价批额度。

5、城市规划与发展目标

(1) 城市性质

是广东省副省级市、计划单列市、超大城市，国务院批复确定的中国经济特区、全国性经济中心城市和国际化城市。

(2) 城市发展目标

《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》指出，深圳要在 2035 年成为社会主义现代化强国的城市范例，明确提出深圳要坚持生态优先，加强陆海统筹，严守生态红线，保护自

然岸线，并且要深化自然资源管理制度改革，创新高度城市化地区耕地和永久基本农田保护利用模式。《深圳市国土空间总体规划（2020-2035年）》编制思路：确定四个国土空间开发保护目标如下：

- ①强化城市的区域核心引领，实现更高质量的协调发展；
- ②优化国土空间开发格局，实现更有效率的集约发展；
- ③提升人居环境与城市品质，实现更加公平的和谐发展；
- ④保障生态环境与资源安全，实现更可持续的健康发展，以国土空间开发保护支撑、落实城市战略定位。

6、宏观经济分析

2023年一季度，深圳认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，更好统筹疫情防控和经济社会发展，更好统筹发展和安全，市场预期明显改善，经济运行开局良好。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023年一季度深圳市地区生产总值为7772.19亿元，同比增长6.5%。其中，第一产业增加值为5.35亿元，同比增长0.1%；第二产业增加值为2549.24亿元，同比增长4.6%；第三产业增加值为5217.60亿元，同比增长7.6%。

（1）工业生产加快恢复

2023年一季度，全市规模以上工业增加值同比增长4.5%，较1-2月提高3.7个百分点。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业、电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值分别增长-12.3%、4.4%、30.9%。主要行业大类中，规模以上汽车制造业增加值增长75.8%，电力、热力生产和供应业增长27.4%，专用设备制造业增长13.6%。主要高技术产品产量持续快速增长态势，其中，新能源汽车、充电桩产量分别增长127.6%、89.2%。

（2）固定资产投资较快增长

2023年一季度，全市固定资产投资同比增长15.0%，较1-2月提高

8.2个百分点。工业投资增势强劲，增长33.7%，其中，制造业投资增长36.3%；房地产开发投资增长19.6%。分产业看，第二产业投资增长33.8%，第三产业投资增长11.5%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长33.2%，其中，电子及通信设备制造投资增长39.3%。社会领域投资快速增长，其中，水利、环境和公共设施管理业投资增长46.4%，文化、体育和娱乐业投资增长76.8%。

（3）市场销售持续回升

2023年一季度，全市社会消费品零售总额2357.99亿元，同比增长11.8%，比1-2月加快5.1个百分点。分消费类型看，商品零售增长10.2%；餐饮收入增长26.5%，比1-2月加快12.1个百分点。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长13.7%、19.8%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位通讯器材类、化妆品类零售额分别增长27.3%、32.3%。网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长27.8%。

（4）货物进出口保持增长

2023年一季度，全市进出口总额7967.6亿元，同比增长7.4%。其中，出口5057.0亿元，增长23.8%；进口2910.6亿元，下降12.6%。其中，一般贸易进出口增长4.0%，占进出口总额的51.6%，比重较上年同期减少1.7个百分点。

（5）金融机构存贷款余额持续较快增长

3月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额129405.65亿元，同比增长14.5%。金融机构（含外资）本外币贷款余额89380.67亿元，同比增长10.1%。

（6）居民消费价格温和上涨

2023年一季度，全市居民消费价格比上年同期上涨1.5%。其中，食品烟酒价格上涨3.3%，衣着价格上涨3.4%，居住价格下降0.2%，生活用品及服务价格上涨0.9%，交通通信价格下降0.1%，教育文化娱乐价格上

涨 2.8%，医疗保健价格持平，其他用品及服务价格上涨 3.8%。

总的来看，随着疫情防控较快平稳转段，各项稳增长政策举措发力，深圳一季度经济持续回升，开局良好。但也要看到，国际环境仍然复杂多变，市场需求不足制约明显，经济回升基础尚不牢固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届一中、二中全会精神，坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为建设好中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例而努力奋斗。

一般因素总结分析：综上所述，估价对象所在片区地理位置较优越，资源环境较好，经济的发展有利于估价对象地价的提升，土地及房地产市场较活跃，房地产税收政策及调控政策均对地价影响较大，一般因素整体对地价的影响是有利的。

（二）区域因素

影响估价对象价格水平的区域因素主要指影响城镇内部的各区域之间的区域概况、基础设施和市政公用设施、交通状况、环境质量、居住氛围、商服繁华度、产业集聚度、规划条件及区域土地利用状况等因素。本报告仅分析对估价对象土地价格产生影响的区域因素。

1、区域范围界定及概况

估价对象位于龙岗区平湖街道辅城坳社区，东至中环大道，南抵规划辅岐路，西接观澜，北临山厦。

位置：龙岗区，地处深圳市东北部，位于东经 114° 02'~114° 21'，北纬 22° 35'~22° 49' 之间。东临坪山区，西连龙华区，南接盐田区、罗湖区，北靠惠州市、东莞市。总面积 388.21 平方千米（不含大鹏新区）。

区划和人口：龙岗区下辖 14 个街道：平湖街道、坪地街道、葵涌街道、大鹏街道、南澳街道、南湾街道、坂田街道、布吉街道、龙城街道、龙岗街道、横岗街道、吉华街道、宝龙街道、园山街道。111 个社区，龙

岗区人民政府驻龙翔大道 8033 号。2022 年末，龙岗区常住人口 407.36 万人。其中，常住户籍人口 129.12 万人，占常住人口比重为 31.70%；常住非户籍人口 278.24 万人，占比 68.30%。

经济发展状况：2022 年，龙岗区实现地区生产总值 4,759.06 亿元，比上年增长 3.0%。分行业看，农林牧渔业增加值增长 10.6%；工业增加值增长 1.8%；建筑业增加值增长 62.9%；批发和零售业增加值增长 2.2%；交通运输、仓储和邮政业增加值下降 11.0%；住宿和餐饮业增加值下降 9.1%；金融业增加值增长 0.5%；房地产业增加值下降 3.5%；其他服务业增加值增长 3.0%。分产业看，第一产业增加值 1.46 亿元，增长 10.6%；第二产业增加值 3,243.09 亿元，增长 4.2%；第三产业增加值 1514.51 亿元，增长 0.4%。三次产业比例为 0.03:68.15:31.82。人均地区生产总值 117,669 元，增长 2.0%。

区域优势（或产业特点）：工业方面，形成新一代电子信息产业、绿色低碳产业和数字与时尚等特色新兴产业基地。2022 年，全区实现战略性新兴产业增加值 2,231.15 亿元，增长 2.1%，占地区生产总值的比重为 46.88%。占比较大的行业为新一代电子信息产业、绿色低碳产业和数字与时尚产业，增加值分别为 1,768.50 亿元、156.47 亿元和 138.40 亿元。

2. 交通状况

（1）对外交通条件

近几年龙岗交通发展突飞猛进，形成“七横六纵”的干线路网格局，次干道以上的道路总里程达到 532.1 公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路过境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站—平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站、厦深铁路深圳新城站均在此布局。

（2）区域内公共交通状况

龙岗区已开通轨道 3 号线、5 号线、10 号线过境而过，与深圳机场、

港口码头和香港各口岸均处于半小时交通圈内。估价对象距离 10 号线平湖站约 2.5 公里。周边路网方正且邻主干道平龙西路、环观南路，周边路网较密，道路通达度较高，区域内主要公交站点有辅城坳天桥、嘉湖路口等，并设有东部公交辅城坳总站站点，有 E31、M264、M198 路等多条公交线路通往市区，区域公共交通条件较好。

3、基础设施和市政公用设施

(1) 基础设施

待估宗地所在区域土地开发程度已达到宗地外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通气、通路）水平。

供电：接国家电网，供电保障率在 95%以上，水平较高。

供水：市政管网供水，区域内供水保障率 95%以上，能满足生产生活用水。

排水排污：市政管网排水，污水集中处理率分别达到 90%、80%。

通讯：固定电话、无线网络全县覆盖。

供气：区域内供气保障度较高，满足生产生活用气。

道路：待估宗地所在区域内道路体系为格网状，道路类型以混合型为主，道路等级以主次干道并重，区域内混合型主干道平龙西路、环观南路等，路面保养较好，道路质量较优。

(2) 公用设施

医疗：2021 年，龙岗区共有各类医疗卫生机构 1,290 间，比上年增加 100 间。市属公立医院 4 间，区属公立医院 10 间，社会办医院 20 间，社区健康服务中心 155 间，个体诊所 909 间。医院床位 14,585 张，增长 19.1%。卫生工作人员 2.55 万人，增长 10.4%，其中，卫生技术人员 2.05 万人，增长 8.6%。区属公立医院诊疗人次 1,430.58 万人次。

项目距离深圳市龙岗区第五人民医院约 3.5 公里路程。

学校：2021 年，龙岗区共有区属各类全日制学校 200 所，比上年增加 4 所。在校学生和专任教师分别为 39.32 万人和 2.45 万人，均增长 5.0%。

高考上线人数（大专以上）8,047人，增长7.2%。幼儿园496间，在园儿童15.57万人，增长8.7%。

项目周边学校较多，1公里内有平湖第二实验学校、辅城坳小学等。

文体：2021年，龙岗区电影院（非政府投入）60家，电影观众665万人次，增长125.4%。公共图书馆（室）130家，比上年增加15家；藏书497万册。博物馆、出版物零售点分别是10家和335家。龙岗区拥有全民健身广场123个，标准体育馆30个，标准体育场75个。国民体质测定结果显示，总体合格率为90%。

综上，估价对象所在区域基础设施完备，保障率高，各项目公共配套生活设施较完善。

4、环境条件

自然环境：龙岗属亚热带海洋性气候，平均气温22°C，雨量充沛，年降水量1,926毫米。估价对象位于龙岗区平湖，毗邻平湖生态园，自然环境较好。

人文环境：估价对象人口素质较高，治安良好，商住氛围较浓厚，人文环境较好。

综上所述，估价对象区域环境较优。

5、商服繁华情况

估价对象位于龙岗平湖辅城坳社区，区域内多为老旧工业区、旧村，目前商业氛围一般。

6、居住氛围

估价对象位于龙岗平湖辅城坳社区，区域内有融悦山居、平湖金穗花园等住宅少数楼盘，目前居住氛围一般。

7、产业集聚程度

估价对象位于龙岗区平湖辅城坳社区，区域内目前多为工业园区及工业办公用房，工业聚集度较高。

8、区域规划条件及土地利用状况

(1) 区域规划条件

根据《深圳市龙岗区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，龙岗区全新的目标定位为创新龙岗、东部中心、产业高地和幸福家园。为加快打造创新龙岗、东部中心、产业高地、幸福家园，经过充分调研，龙岗区委对“双核引领、多轮驱动”发展战略进一步优化提升，提出大力实施“一芯两核多支点”发展战略。未来，龙岗将充分发挥大运深港国际科教城创新智核作用，举全区之力将龙岗打造为湾区东部聚集全球创新资源的“强磁场”、创新成果持续涌现的“发源地”、技术成果高效转化的“首选区”，全面建成粤港澳大湾区中竞争力卓越的科技创新先导区。展望2025年，龙岗创新能力跻身湾区前列，世界级科技创新企业和大运深港国际科教城等创新优势更加凸显，“基础研究+技术攻关+成果产业化+科技金融+人才支撑”全过程创新生态链基本形成。

(2) 区域土地利用状况

委估宗地位于龙岗平湖，设定用途为二类居住用地、商业用地、新型产业用地和普通工业用地，片区人流量较大，商业氛围一般，该区域对商住、产研有较多需求，通过房地产开发，片区商住、产研功能属性逐渐增强，有利于委估宗地作为商业、住宅、工业用地开发利用。

区域因素总结分析：估价对象区域位置较优越，经济发展良好，有利于土地提升，区域内基础设施和市政公用设施完善度较好，商住氛围一般，工业聚集度较高，规划前景较好，区域因素整体对地价的影响是有利的。

(三) 个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施状况，宗地自身条件、宗地在区域中的位置、宗地临路状况、宗地土地开发程度。本报告对估价对象地价产生影响的以下个别因素进行分析。

1、宗地位置：

估价对象位于龙岗区平湖街道辅城坳社区，项目东至中环大道，南抵辅歧路，西接环观南路，北临平龙西路和环观南路。宗地周边规划合理，生活基础生活配套设施较完善，供水、供电等保障程度较高，交通较便利。

坐落	估价对象所在宗地位于龙岗平湖街道
四至	东至中环大道，南抵辅歧路，西接环观南路，北临平龙西路和环观南路
红线范围	委估宗地宗地图 

2、土地面积：

估价对象留用地总面积 362,354.70 m²，结合项目的规划指标，宗地土地面积适中，对土地利用有利。

3、用途及土地使用年期

估价对象规划条件下土地用途为二类居住用地、商业用地、新型产业用地和普通工业用地。估价对象二类居住用地、二类居住用地+商业用地的土地剩余使用年限为 70 年，普通工业用地、新型产业用地的土地剩余使用年限为 50 年，商业用地的土地剩余使用年限为 40 年。

4、临路状况及临街道类型

(1) 临路状况

根据委托方提供的《宗地图》，估价对象四面临路，临路状况优。

(2) 临街道路类型

根据土地估价师实地勘察，估价对象临路道路等级较高，估价对象作为二类居住用地、商业用地、新型产业用地和普通工业用地，临街道路类型较好。

5、宗地形状

根据委托方提供宗地图及现场勘察，估价对象地形状均为较规则多边形，宗地地势平坦，对土地利用无不利影响。

6、水文地质条件

宗地地质条件较好，无不良水文地质条件，未发现存在水浸、水淹等不良水文及地质灾害记录。

7、地势地形

宗地地形平坦，对宗地利用无不利影响。

8、规划指标：

根据《深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议纪要》（2022 年 7 月 6 日印发）通过的规划研究，项目规划留用土地 22 宗，总用地面积共 362,354.70 m²。用地性质为二类居住（R2）用地 8 宗，面积 152,318 m²；二类居住用地+商业用地 3 宗（R2+C1），面积 54,135 m²；商业用地 1 宗（C1），面积 13,020.9 m²；新型产业用地 4 宗（M0），面积 50,241.5 m²；普通工业用地 6 宗（M1），面积 92,639.3 m²。规划综合容积率约 5.7，规划容积共 2,060,600 m²。留用土地的规划指标具体如下：

序号	项 目	用地规划指标	单位
1	建设用地面积	362,354.70	m ²
2	综合容积率	5.7	-
3	计容建筑面积	2,060,600	m ²
3.1	住宅	877,069	m ²
3.2	政府回购保障房	154,008	m ²
3.3	临街商业	72,327	m ²
3.4	集中商业	68,378	m ²

序号	项 目	用地规划指标	单位
3.5	办公	84,699	m ²
3.6	工业厂房	328,065	m ²
3.7	研发用房	208,164	m ²
3.8	政府回购研发用房	49,539	m ²
3.9	宿舍	165,851	m ²
3.10	公共配套	52,500	m ²
4	不计容建筑面积	705,040	m ²

注：根据《深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议纪要》（2022 年 7 月 6 日印发）。

本次评估按上述规划利用指标进行评定测算，设定条件能够实现估价对象最有效利用，如上述指标发生变化，估价结果应作相应的调整，提请报告使用方注意。

9、个别开发程度：

根据土地估价师现场勘查，估价对象宗地土地实际开发程度为宗地红线外“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气），宗地红线内场地未平整，房屋拆迁尚未完成。根据本次估价目的，本次估价设定估价对象土地开发程度为宗地外“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气），宗地红线内场地未平整（毛地）。

10、最合理和最有效利用：

估价对象宗地周边规划合理，生活基础生活配套设施较完善，供水、供电等保障程度高，交通较便利。因此我们认为估价对象按规划条件进行使用能达到其最合理和最有效利用。

根据《深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议纪要》（2022 年 7 月 6 日印发）通过的规划研究，估价对象规划条件下土地用途为二类居住用地、商业用地、新型产业用地和普通工业用地。根据土地估价师现场实地查勘及对周边土地开发利用情况的调查，估价对象周边主要为老旧工业厂区、旧村，住宅楼盘较少，周边有融悦山居住住宅小区等少数住宅楼盘，目前区域内居住聚集度一般，商业繁华度一

般。估价对象按法定用途使用能达到其最有效利用，相应的规划指标能够实现土地的最有效利用。

个别因素总结分析：估价对象位置条件较好、权利状况完整、宗地形状较规则、地质条件较好，地形平坦，较有利于土地的利用，故个别因素整体对地价的影响是有利的。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家及部门有关法律、法规、政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第41号公布，自1987年1月1日起施行；2004年8月28日修订；2019年8月26日第三次修订，2020年1月1日起施行）；

3、《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29号，1995年1月1日起施行，2007年8月30日第一次修订，2009年08月27日第二次修订；2019年8月26日第三次修订，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，2021年4月21日国务院第132次会议修订，自2021年9月1日起施行）；

6、《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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行，2020年11月29日《国务院关于修订和废止部分行政法规的决定》修订实施）；

7、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）；

8、《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）；

9、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第046号，2016年12月1日起施行）。

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

- 1、《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）；
- 2、《市规划国土委关于规范土地整备规划审批有关事项的通知》（深规土〔2018〕805号）；
- 3、《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）；
- 4、市规划和自然资源局关于印发《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）；
- 5、深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市2023年度标定地价成果的通告（深规划资源〔2023〕333号）；
- 6、深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》的通知（深龙府办规〔2022〕2号）；
- 7、本次估价中涉及的地方其他相关法律、法规。

(三) 采用的技术标准

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月1日施行）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，2014年12月1日施行）；
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日施行）。

(四) 委托方提供的有关资料

- 1、估价委托书；
- 2、委托方《营业执照》复印件；
- 3、委托方提供的涉及估价宗地的其它相关资料。

（五）受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

- 1、现场勘察记录、摄影照片；
- 2、估价人员现场查勘的市场调查资料；
- 3、公司掌握的有关深圳市房地产市场情况资料；
- 4、深圳市建设工程造价信息。

二、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. 替代原则

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

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。

本次评估土地采取的评估方法为剩余法，估价过程中都充分考虑了该运行规律，最大化地体现了估价的替代原则。

2. 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。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为依据。。

本次估价过程中，土地估价师根据宗地的自身条件，依据相关法律

法规政策及自身的规划限制条件，在分析当地市场状况后确定其最有效利用情况，充分体现了估价的最有效利用原则。

3. 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。这就要求估价师必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状，发展趋势，政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测土地现在以至未来能给权利人带来的利益总和，求取收益价格。

4. 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点，供小于求，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的市场是公平的，又考虑土地供应的垄断性特征。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。

5. 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。合法权益包括估价对象合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。合法产权指应以房地产依法进行权属登记的权属证书、权属档案或其他合法证件为依据，合法使用方法是指估价对象房地产以使用管制为依据，即符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，合法处分方面应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次评估我们是以该土地规划条件为合法前提，对土地的价格进行评估。

6. 时点原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

随着时间的推移，土地市场是不断变化的，在不同的时间点上，同一宗土地其价值是不同的，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是估价期日，确定估价期日原则的意义在于估价期日是评估房地产时值的界限。

(二) 估价方法

1. 估价方法的选用

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、成本逼近法、公示地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，结合估价项目的具体特点以及本次评估估价目的、土地的特点及开发项目自身的实际情况，我们选取剩余法作为本次估价的基本方法。考虑如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法选择理由	是否选取
市场比较法	根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。	估价对象位于深圳龙岗平湖，估价对象来源于土地整备利益统筹项目，不能找出三个与估价对象同等用途、性质并能够在市场上形成替代关系的成交地块作为可比实例，故本次评估不适合采用市场比较法进行估价。	不选取
收益还原法	将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。	估价对象所在地区类似土地租赁市场较活跃难以剥离，故不采用收益还原法较难准确确定估价对象的土地使用权价格。	不选取
剩余法	在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。	估价对象为投资待建的住宅、商服、工业用地，且目前估价对象规划条件已明确，预期可获取收益，具有投资经营潜力，故可以采用剩余法计算其土地使用权价格。	选取
成本逼近法	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。	估价对象来源于土地整备利益统筹项目，估价对象位于城市建成区，建设用地一般征收补偿取得，补偿成本波动差异性大，且土地增值收益难以确定；故本次不适宜采用成本逼近法进行估价。	不选取

可选估价方法	估价方法定义	估价方法选择理由	是否选取
公示地价系数修正法	利用城镇基准地价(路线价)、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果,按照替代原则,将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价法。	估价对象所处位置属于《深圳市人民政府办公厅印发深圳市地价测算规则的通知》标定地价内涵区域范围内,估价对象来源于土地整备利益统筹项目且深圳市公示地价主要用于政府管理地价目的,难以准确计算估价对象市场价格水平,本次评估不适宜采用公示地价系数修正法。	不选取

综上,此次评估采用剩余法进行评估确定其价格。

2. 采用的估价方法简介

(1) 剩余法(待开发用地)

剩余法是在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等,以价格余额来估算估价对象价格的方法。

计算公式为:

留用地使用权价格 $V = \text{留用地在规划条件下熟地价值} - \text{规划条件下应补地价} - \text{拆迁成本}$

留用地在规划条件下的熟地价值 = 不动产总价 - 开发项目整体开发成本 - 客观开发利润

(2) 估价结果

估价人员本着公平、公正、客观的原则,在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象价格的因素,并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用剩余法评估的单位面积地价为 11,046 元/平方米。

剩余法是从房地产开发完成价值反算得到的土地价格,开发完成价值通过市场或收益的方式合理预测,客观测算项目开发成本和相关利润、应补地价、拆迁成本,充分考虑了待估宗地在合法前提下的最有效利用。因此能够较为全面的反映待估宗地的地价水平。

估价对象总地价 = 4,002,728,255 元

$$\begin{aligned} \text{单位面积地价} &= \text{估价对象总地价} \div \text{留用土地面积} \\ &= 4,002,728,255 \div 362,354.7 \\ &= 11,046 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{楼面地价} &= \text{估价对象总地价} \div \text{规划计容建筑面积} \\ &= 4,002,728,255 \div 2,060,600 \\ &= 1,943 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

则估价对象土地使用权价格为：

土地使用权人	深圳市辅城坳股份合作公司
土地面积 (m ²)	362,354.70
计入容积率建筑面积 (m ²)	2,060,600
楼面地价 (元/m ²)	1,943
单位面积地价 (元/m ²)	11,046
总地价 (市场价格)	400,272.8255 万元
	大写：人民币肆拾亿零贰佰柒拾贰万捌仟贰佰伍拾伍元整

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件：

(1) 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

(2) 估价对象在设定用途下持续使用，将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

(3) 在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，且该市场能够保持持续、稳定、健康地发展。

(4) 估价委托方提供的资料属实。

(5) 地价内涵是估价对象作为国有用地，无他项权利限制，在设定的规划利用条件、开发程度和土地用途等条件下，公开市场（或特定市场）条件下于估价期日规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定

最高年限内的国有土地使用权市场价格。

2、本次评估设定条件如下：

(1) 宗地面积：362,354.70m²；

(2) 宗地用途：二类居住用地、商业用地、新型产业用地和普通工业用地；

(3) 剩余土地使用年期：二类居住用地、二类居住用地+商业用地70年、商业用地40年、新型产业用地、普通工业用地50年；

(4) 开发程度：项目现状主要为私宅、厂房和宿舍，尚未拆迁完成，估价对象宗地外“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气），宗地红线内场地未平整。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据中华人民共和国《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）撰写本估价报告，形成评估意见和结论。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权市场价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积、土地用途等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整。

3、本估价报告仅为委托方集体资产备案提供价格参考依据，不得作为其它用途使用。违背或超越本报告规定的应用方向使用本报告估价结果，受托估价方不承担法律和经济责任。

4、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时自提交报告日起有效期为一年（自二〇二三年八月十一日起至二〇二四年八月十日止），若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

5、本估价报告及其估价结果的使用权归委托估价方所有，我司对估价结果有解释权。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致不良后果，本公司不承担责任。

7、未经我公司同意，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，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

8、本报告及估价结果需经机构备案的两名土地估价师签字和加盖机构公章后生效。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

（1）本次估价采用的留用地面积、利用条件等宗地权属信息、规划指标等以委托方提供的 2022 年 7 月 6 日深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议通过的规划研究等资料记载为准；土地区位条件、市场情况及市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查取得。

（2）估价委托人提供了估价对象的资料复印件（见附件），我们已对委托方提供的资料进行了审慎检查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以文件所载的相关内容作为本次估价的依据。如委托方提供的资料不真实、不合法、不完整，则本评估报告自动作废。报告使用方应对委托方提供资料的真实性、合法性、完整性进行审核，并与委托方提供的复印件核对一致后方可使用本报告，**提请报告使用方注意。**

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

（1）本次评估估价对象在满足假设和限制条件的前提下留用地能够顺利通过土地整备利益统筹流程并取得《国有建设用地使用权出让合同》。

（2）本次应补缴地价测算结果仅供初步评估测算结果，最终应补缴地价以自然资源和规划相关部门确定为准。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑因素及采取的特殊处理

本估价结果是在估价期日估价对象所在宗地当地的土地及相应用途

房地产市场状况和当时国家宏观政策环境下做出，如估价报告出具后相关土地或房地产市场发生重大变化，国家宏观政策出现重大改变，则应重新进行评估。

4、其他需要特说明的问题

(1) 单价未取整，总地价由电子表格计算得。

(2) 根据《闲置土地处置办法》，闲置土地满一年，国土资源管理部门有权对土地使用人征缴出让价款 20%的土地闲置费，闲置土地超过两年，国土资源管理部门有权收回土地使用权。截止估价期日，项目位于平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目实施范围内，留用地尚未办理土地出让和产权登记，不属于闲置土地认定的范畴，本次评估土地暂不存在闲置问题。

第四部分 附件

1. 估价对象位置示意图、相关照片；
2. 估价委托书；
3. 委托估价方《营业执照》复印件；
4. 估价对象提供资料复印件；
5. 估价机构《营业执照》复印件；
6. 估价机构《注册证书》复印件
7. 估价机构《关于深圳市国策房地产土地资产评估有限公司备案情况的函》、《备案与信用等级证书》复印件
8. 签字土地估价师资格证书复印件

项目	土地面积 (m ²)	标定地价类型	建筑面积 (m ²)	市场价格 (元/m ²)	基础修正系数				项目修正系数	修正后单价 (元/m ²)	补缴金额 (万元)
					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			
三期	120,015.80	住宅(基础面积)	145,649	14,601	1.00	1.0	1.0	—	0.02	292	4,252.95
		住宅(共享面积)	28,804	14,601	1.00	1.0	1.0	—	0.20	2,920	8,410.77
		住宅底商(70年)	5,189	15,792	1.00	1.0889	1.0	1.00	0.02	344	178.50
		工业底商(50年)	30,524	15,792	1.00	1.0476	1.0	1.00	0.02	331	1,010.34
		集中商业1层(40年)	7,812.67	15,792	1.00	1.0000	1.0	1.00	0.02	316	246.88
		集中商业2层(40年)	7,812.67	15,792	1.00	1.0000	1.0	0.60	0.02	190	148.44
		集中商业3层(40年)	7,812.67	8,981	1.00	1.0000	1.0	—	0.02	180	140.63
		办公(70年)	25,824	8,981	1.00	1.1064	1.0	—	0.02	199	513.90
		办公(40年)	58,875	8,981	1.00	1.0000	1.0	—	0.02	180	1,059.75
		厂房(50年)	40,959	906	1.00	1.1876	5.0	—	0.01	54	221.18
		研发(50年)共享面积	16,513	8,981	1.00	1.0552	1.0	—	0.20	1895	3,129.21
			16,513	906	1.00	1.1876	5.0	—	0.01	54	89.17
		研发(50年)基础面积	87,569	8,981	1.00	1.0552	1.0	—	0.02	190	1,663.81
			87,569	906	1.00	1.1876	5.0	—	0.01	54	472.87
宿舍(50年)	85,485	14,601	0.60	0.9438	1.0	—	0.02	165	1,410.50		
小计											
合计											
合计(含契税及印花税)											
22,948.90											
68,076.00											
70,152.32											

备注：本次应补缴地价测算结果仅供初步评估测算结果，最终应补缴地价以规划国土有关部门确定为准确。

(14) 拆迁成本

根据《估价委托书》，本次估价设定深圳市辅城坳股份合作公司投入1,343,713,783元土地整备资金用于现状建筑物等拆迁补偿，

本次计算的拆迁成本只包括货币补偿，不含实物补偿，估价对象范围内建筑物及拆迁补偿标准等信息根据委托估价方提供的资料确定。货币补偿主要包括临时建(构)筑物补偿、装修装饰补偿费、搬迁补偿费、临时安置费、停产停业损失补偿费及拆迁相关服务费用等，本项目拆迁补偿费用预计为2,198,033,344元，详见下表：

房屋拆迁补偿表

序号	类型	住宅	厂房	宿舍	商业	办公	合计(万元)
/	集体永久性建筑物面积(m ²)	337.42	36,549.59	14,380.85	1,904.39	10,465.95	63,638.20
	私人永久性建筑物面积(m ²)	355,800.56	153,304.42	55,359.38	6,377.68	9,792.47	580,634.51
	永久性建筑物面积(m ²)	356,137.98	189,854.01	69,740.23	8,282.07	20,258.42	644,272.71
1	搬迁补助费(元/m ²)	40	40	40	60	40	
	费用	2,849.10	1,518.83	557.92	99.38	162.07	5,187.3099
2	临时安置补助费(元/m ²)	25.00	22.00	22.00	50.00	30.00	
	费用(84个月)7年	74,788.98	35,085.02	12,887.99	3,478.47	5,105.12	131,345.5825
3	停产停业损失补偿(元/m ²)		22.00		50.00	30.00	
	费用		2,506.07		248.46	364.65	3,119.1866
4	装修补偿费(元/m ²)	800	500	600	1,200	700	
	费用	28,491.04	9,492.70	4,184.41	993.85	1,418.09	44,580.0905
5	私人临建及附属物补偿						9,233.4384
	小村临建及附属物补偿						3,599.2723
	小计	106,129.12	48,602.63	17,630.33	4,820.16	7,049.93	197,064.8802
6	拆迁谈判费用(元/m ²)	200	200	200	200	200	
	费用	7,122.76	3,797.08	1,394.80	165.64	405.17	12,885.4542
7	不可预见费1-5的5%						9,853.00
	合计						219,803.3344

(15) 估价对象土地使用权价格的确定

留用地使用权价格=留用地在规划条件下熟地价值-规划条件下应补地价-拆迁成本

$$=5,558,570,996-701,523,180-(2,198,033,344-1,343,713,783)$$

$$=4,002,728,255 \text{ 元}$$

三、地价结果确定

(一) 地价确定的方法

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象宗地号宗地价格的因素，并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用剩余法评估。

剩余法是从房地产开发完成价值反算得到的土地价格，开发完成价值通过市场或收益的方式合理预测，客观测算项目开发成本和相关利润，充分考虑了待估宗地在合法前提下的最有效利用。因此能够较为全面的反映待估宗地的地价水平。

最终估价对象宗地总地价=4,002,728,255（元）

(二) 估价结果

经土地估价师现场勘查和对当地房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，选择剩余法，测算估价对象在估价设定用途、剩余使用年限及利用、开发程度等条件下，于估价期日2023年5月1日的总地价（市场价格）为小写：RMB400,272.8255万元，大写：人民币肆拾亿零贰佰柒拾贰万捌仟贰佰伍拾伍元整。

评估结果明细表

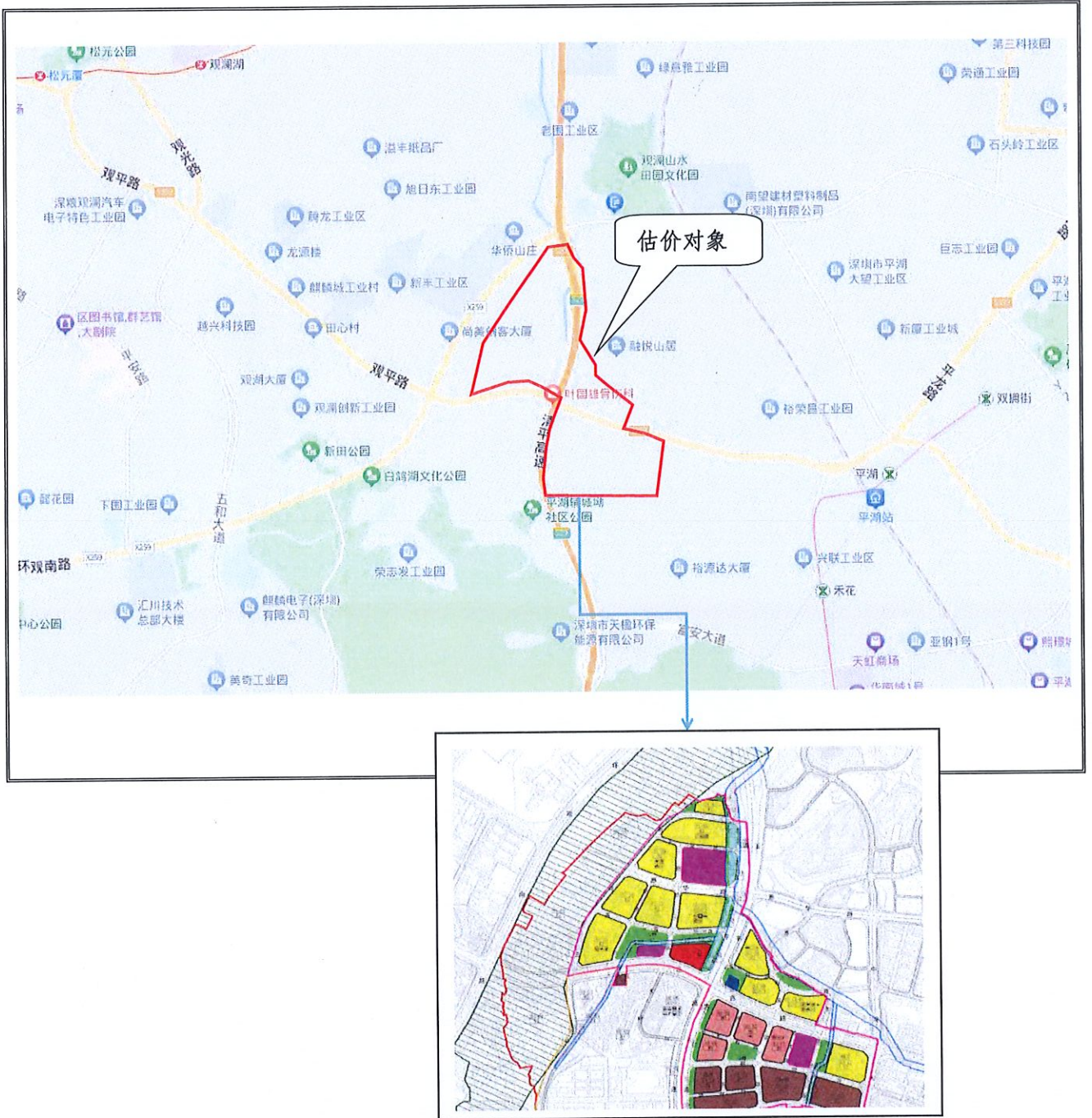
(币种：人民币)

土地使用权人	深圳市辅城坳股份合作公司
土地面积 (m ²)	362,354.70
计入容积率建筑面积 (m ²)	2,060,600
楼面地价 (元/m ²)	1,943
单位面积地价 (元/m ²)	11,046
总地价 (市场价格)	400,272.8255 万元
	大写：人民币肆拾亿零贰佰柒拾贰万捌仟贰佰伍拾伍元整

第四部分 附件

1. 估价对象位置示意图、相关照片；
2. 估价委托书；
3. 委托估价方《营业执照》复印件；
4. 估价对象提供资料复印件；
5. 估价机构《营业执照》复印件；
6. 估价机构《注册证书》复印件
7. 估价机构《关于深圳市国策房地产土地资产评估有限公司备案情况的函》、《备案与信用等级证书》复印件
8. 签字土地估价师资格证书复印件

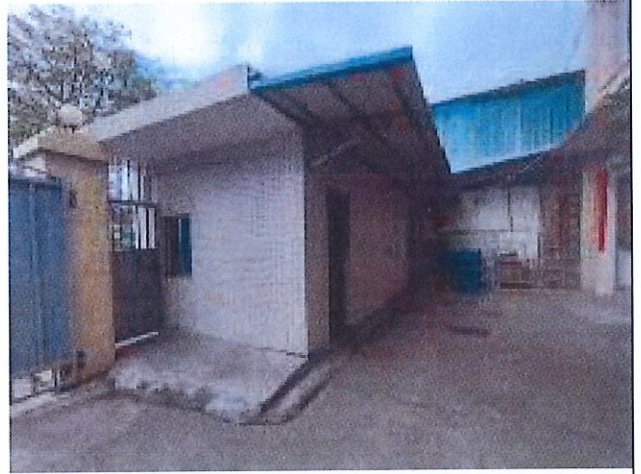
估价对象位置示意图



估价对象宗地相关照片



临平龙西路



宗地内景



宗地内景



宗地内景



宗地内景



宗地内景

估价委托书

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司：

一、估价目的

为我司集体资产备案提供价格参考依据。

二、估价期日

2023年5月1日

三、项目基本情况

1、龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目整备范围为965,276.70平方米，项目规划留用土地22宗，留用地面积共362,354.70m²。其中二类居住（R2）用地8宗，面积152,318m²；二类居住用地+商业用地3宗（R2+C1），面积54,135m²；商业用地1宗（C1），面积13,020.9m²；新型产业用地4宗（M0），面积50,241.5m²；普通工业用地6宗（M1），面积92,639.3m²。规划指标具体如下：

项目留用土地一览表

序号	用地性质	用地性质代码	用地面积(平方米)
1	二类居住用地	R2	152,318.00
2	商住混合用地	R2+C1	54,135.00
3	商业用地	C1	13,020.90
4	新型产业用地	M0	50,241.50
5	普通工业用地	M1	92,639.30
合计			362,354.70

项目经济技术指标一览表

序号	项目	用地规划指标	单位
1	建设用地面积	362,354.70	m ²
2	综合容积率	5.7	-
3	计容建筑面积	2,060,600	m ²
3.1	住宅	877,069	m ²
3.2	政府回购保障房	154,008	m ²

序号	项目	用地规划指标	单位
3.3	临街商业	72,327	m ²
3.4	集中商业	68,378	m ²
3.5	办公	84,699	m ²
3.6	工业厂房	328,065	m ²
3.7	研发用房	208,164	m ²
3.8	政府回购研发用房	49,539	m ²
3.9	宿舍	165,851	m ²
3.10	公共配套	52,500	m ²
4	不计容建筑面积	705,040	m ²

2、产品类型，设定项目建成后政府回购保障住房为精装修，其余物业毛坯，公共区域普通装修，临街商业（底商）布置2层。

3、现状永久性建筑情况

现状永久性建筑物统计

序号	物业类型	住宅	厂房	宿舍	商业	办公	合计 (m ²)
1	集体永久性建筑物面积 (m ²)	337.42	36,549.59	14,380.85	1,904.39	10,465.95	63,638.20
2	私人永久性建筑物面积 (m ²)	355,800.56	153,304.42	55,359.38	6,377.68	9,792.47	580,634.51
3	永久性建筑物面积 (m ²)	356,137.98	189,854.01	69,740.23	8,282.07	20,258.42	644,272.71

4、本项目拆迁补偿标准设定

序号	类型	住宅	厂房	宿舍	商业	办公
1	搬迁补助费 (元/m ²)	40	40	40	60	40
2	临时安置补助费 (元/m ²)	25	22	22	50	30
3	停产停业损失补偿 (元/m ²)	/	22	/	50	30
4	二次装修补偿费 (元/m ²)	800	500	600	1,200	700

备注：具体补偿标准以公布的《补偿方案》为准。

5、私人物业拟回迁情况

序号	现状类型	现状面积 (m ²)	回迁面积 (m ²)	回迁类型
1	住宅	355,800.56	473,702.46	住宅
2	商业	6,377.68	10,143.10	集中商业
3	宿舍	55,359.38	63,474.21	宿舍
4	办公	9,792.47	10,298.40	办公
5	厂房	153,304.42	160,728.79	厂房
合计		580,634.51	718,346.96	——

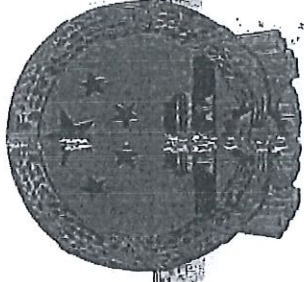
6、其他事项：我司计划将的 1,343,713,783 元土地整备资金用于现状建筑物等拆迁补偿。

特此委托！

估价委托人：深圳市辅城坳股份合作公司

2023年5月1日





营业执照

统一社会信用代码
91440300192472159E



名称 深圳市辅城坳股份合作公司

类型 股份合作公司

法定代表人 叶小龙

成立日期 1989年10月13日

住所 深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区新源三巷1号201

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

2022年06月02日

深圳市城市规划委员会会议纪要

(43)

深圳市城市规划委员会

2022年7月6日

深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022年第12次会议纪要

2022年6月9日下午，深圳市城市规划委员会法定图则委员会（以下简称“图则委”）2022年第12次会议在规划大厦209会议室召开，会议由图则委副主任委员王爱朝同志主持，19名委员出席了会议，符合会议章程要求。会议审议了《龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目土地整备规划研究》，经与会委员审议并经18名委员表决（1名委员回避），以全票同意，原则通过了该项目土地整备规划研究。纪要如下：

一、审批内容

原则同意对《深圳市龙岗103-04&05&06&T1号片区[辅城坳-

新木地区]法定图则》(以下简称“[辅城坳-新木地区]法定图则”)、《深圳市龙岗 103-01&02 号片区[山厦地区]法定图则》(以下简称“[山厦地区]法定图则”)涉及到本项目实施范围的地块划分与规划指标、规划路网的优化调整。具体如下:

(一) 地块规划指标调整情况

1、对本项目实施范围内涉及[辅城坳-新木地区]法定图则的地块进行重新划分,调整后的地块规划指标具体如下:

(1) 01-01-01 地块,用地面积 6682.0 平方米,规划用地性质为二类居住用地,规划容积率为 5.5,规划容积 36751 平方米,其中住宅 33076 平方米,商业、办公及旅馆业建筑 3675 平方米。

(2) 01-05 地块,用地面积 25083.3 平方米,规划用地性质为二类居住用地,规划容积率为 5.5,规划容积 137727 平方米,其中住宅 130050 平方米,商业、办公及旅馆业建筑 1777 平方米,公共配套设施 5900 平方米[包含 18 班幼儿园 5400 平方米(占地面积 6000 平方米)、社区菜市场 500 平方米、社区体育活动场地(占地面积 3000 平方米)]。

(3) 01-09 地块,用地面积 18637.9 平方米,规划用地性质为二类居住用地,规划容积率为 5.6,规划容积 105284 平方米,其中住宅 99139 平方米,商业、办公及旅馆业建筑 3370 平方米,公共配套设施 2775 平方米(包含社区警务室 100 平方米、便民服务站 400 平方米、社区管理用房 275 平方米、文化活动室

2000 平方米)。

(4) 01-14 地块, 用地面积 18939.3 平方米, 规划用地性质为二类居住用地, 规划容积率为 5.5, 规划容积 104167 平方米, 其中住宅 100344 平方米, 商业、办公及旅馆业建筑 3823 平方米。

(5) 01-15 地块, 用地面积 19874.4 平方米, 规划用地性质为二类居住用地, 规划容积率为 5.5, 规划容积 109310 平方米, 其中住宅 104121 平方米, 商业、办公及旅馆业建筑 5189 平方米, 公共配套设施为社区体育活动场地(占地面积 3000 平方米)。

(6) 01-16 地块, 用地面积 24904.6 平方米, 规划用地性质为二类居住用地+商业用地, 规划容积率为 6.0, 规划容积 150012 平方米, 其中住宅 96159 平方米, 商业、办公及旅馆业建筑 43203 平方米, 公共配套设施 10650 平方米(包含公交首末站 5000 平方米、社区健康服务中心 2000 平方米、邮政所 150 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、文化活动室 2000 平方米)。

(7) 01-21 地块, 用地面积 27001.1 平方米, 规划用地性质为二类居住用地, 规划容积率为 5.7, 规划容积 154407 平方米, 其中住宅 145315 平方米, 商业、办公及旅馆业建筑 3192 平方米, 公共配套设施 5900 平方米[包含社区警务室 100 平方米、便民服务站 400 平方米、18 班幼儿园 5400 平方米(占地面积 6000

平方米)]。

(8) 01-29 地块, 用地面积 13020.9 平方米, 规划用地性质为商业用地, 规划容积率为 6.4, 规划容积 83913 平方米, 其中商业、办公及旅馆业建筑 82313 平方米, 公共配套设施 1600 平方米(包含社区菜市场 500 平方米、公共充电站 1100 平方米)。

(9) 02-04 地块, 用地面积 1930.4 平方米, 规划用地性质为普通工业用地, 备注: 现状保留。

(10) 03-02 地块, 用地面积 13533.9 平方米, 规划用地性质为新型产业用地, 规划容积率为 6.8, 规划容积 92452 平方米, 其中研发用房 65554 平方米, 商业、办公及旅馆业建筑 8408 平方米, 宿舍 18490 平方米。

(11) 03-03 地块, 用地面积 12557.0 平方米, 规划用地性质为新型产业用地, 规划容积率为 7.5, 规划容积 93702 平方米, 其中研发用房 65984 平方米, 商业、办公及旅馆业建筑 8098 平方米, 宿舍 18520 平方米, 公共配套设施 1100 平方米为公共充电站。

(12) 03-05 地块, 用地面积 10950.7 平方米, 规划用地性质为新型产业用地, 规划容积率为 6.9, 规划容积 75831 平方米, 其中研发用房 54001 平方米, 商业、办公及旅馆业建筑 6664 平方米, 宿舍 15166 平方米。

(13) 03-07 地块, 用地面积 13199.9 平方米, 规划用地性质为新型产业用地, 规划容积率为 7.5, 规划容积 99548 平方米,

其中研发用房 72164 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 5354 平方米，宿舍 19380 平方米，公共配套设施 2650 平方米[包含党群服务中心 650 平方米、文化活动室 2000 平方米、社会停车场（库）]。

（14）03-12 地块，用地面积 20602.5 平方米，规划用地性质为二类居住用地，规划容积率为 5.5，规划容积 114288 平方米，其中住宅 105344 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 5344 平方米，公共配套设施 3600 平方米[包含 12 班幼儿园 3600 平方米（占地面积 4000 平方米）、社区体育活动场地（占地面积 1500 平方米）]。

（15）03-14 地块，用地面积 11974.4 平方米，规划用地性质为普通工业用地，规划容积率为 4.9，规划容积 58888 平方米，其中厂房 40959 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 2000 平方米，宿舍 13929 平方米，公共配套设施 2000 平方米[包含末端物流配送站 2000 平方米、110kV 变电站（占地面积 3500 平方米）]。

（16）03-15 地块，用地面积 11945.8 平方米，规划用地性质为普通工业用地，规划容积率为 5.1，规划容积 60933 平方米，其中厂房 43872 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 1200 平方米，宿舍 15861 平方米。

（17）03-17 地块，用地面积 20848.9 平方米，规划用地性质为普通工业用地，规划容积率为 4.6，规划容积 95098 平方米，其中厂房 76105 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 8083 平方米，

宿舍 10910 平方米。

(18) 03-18 地块, 用地面积 22502.3 平方米, 规划用地性质为普通工业用地, 规划容积率为 5.4, 规划容积 120779 平方米, 其中厂房 86961 平方米, 商业、办公及旅馆业建筑 1400 平方米, 宿舍 26418 平方米, 公共配套设施 6000 平方米[包含公交首末站 5000 平方米、熟食中心 1000 平方米、社区体育活动场地(占地面积 1500 平方米)]。

(19) 03-22 地块, 用地面积 23437.5 平方米, 规划用地性质为普通工业用地, 规划容积率为 4.8, 规划容积 111345 平方米, 其中厂房 80168 平方米, 商业、办公及旅馆业建筑 4000 平方米, 宿舍 27177 平方米。

(20) 01-10 地块, 用地面积 26094.4 平方米, 规划用地性质为教育设施用地(57 班九年一贯制学校, 在实施阶段可结合区教育局意见进行优化)。03-08 地块, 用地面积 12089.1 平方米, 规划用地性质为教育设施用地(30 班小学)。

(21) 01-25 地块, 用地面积 4838.1 平方米, 规划用地性质为文体设施用地。

(22) 01-02-01 地块(用地面积 3587.2 平方米)、01-06 地块(用地面积 1018.4 平方米)、01-08 地块(用地面积 293.2 平方米)、01-11 地块(用地面积 1465.0 平方米)、01-13 地块(用地面积 370.7 平方米)、01-17 地块(用地面积 1119.0 平方米)、01-18 地块(用地面积 95.5 平方米)、01-20 地块(用地面积 974.9

平方米)、01-22 地块(用地面积 10996.4 平方米)、01-24 地块(用地面积 2887.7 平方米)、01-26 地块(用地面积 3597.3 平方米)、01-28 地块(用地面积 1660.0 平方米)、01-30 地块(用地面积 2463.1 平方米)、03-01 地块(用地面积 2570.9 平方米)、03-04 地块(用地面积 2340.9 平方米)、03-06 地块(用地面积 6579.2 平方米)、03-09 地块(用地面积 3573.5 平方米)、03-11 地块(用地面积 1576.1 平方米)、03-13 地块(用地面积 2143.2 平方米)、03-16 地块(用地面积 1756.4 平方米)、03-19 地块(用地面积 812.5 平方米)、03-21 地块(用地面积 457.1 平方米), 规划用地性质为公园绿地。其中, 01-22 地块公共配套设施包含: 公共厕所 60 平方米、环卫工人作息房 14 平方米、社会停车场(库)、再生资源回收站 100 平方米。03-06 地块公共配套设施包含: 公共厕所 60 平方米、环卫工人作息房 14 平方米。

(23) 01-03-01 地块(用地面积 360.3 平方米)、01-07 地块(用地面积 3402.6 平方米)、01-12 地块(用地面积 4358.6 平方米)、01-19 地块(用地面积 2644.5 平方米)、01-23 地块(用地面积 1404.7 平方米)、01-27 地块(用地面积 4668.3 平方米)、03-10 地块(用地面积 915.2 平方米)、03-20 地块(用地面积 633.8 平方米), 规划用地性质为水域。

2、对本项目实施范围内涉及[山厦地区]法定图则的地块进行重新划分, 调整后的地块规划指标具体如下:

(1) 03-06 地块, 用地面积 15497.5 平方米, 规划用地性

质为二类居住用地，规划容积率为 5.4，规划容积 83880 平方米，其中住宅 76830 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 750 平方米，公共配套设施 6300 平方米 [包含公交首末站 4300 平方米、文化活动室 2000 平方米、社区体育活动场地（占地面积 3000 平方米）]。

(2) 03-08 地块，用地面积 13820.4 平方米，规划用地性质为二类居住用地+商业用地，规划容积率为 5.8，规划容积 79649 平方米，其中住宅 54957 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 24692 平方米。

(3) 03-19-01 地块，用地面积 15410.0 平方米，规划用地性质为二类居住用地+商业用地，规划容积率为 6.0，规划容积 92636 平方米，其中住宅 61141 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 27470 平方米、公共配套设施 4025 平方米（包含社区老年人日间照料中心 1500 平方米、社区警务室 100 平方米、便民服务站 400 平方米、社区菜市场 500 平方米、社区管理用房 275 平方米、邮政所 150 平方米、公共充电站 1100 平方米）。

(4) 03-07-01 地块（用地面积 3768.8 平方米）、03-13 地块（用地面积 5176.5 平方米），规划用地性质为公园绿地。其中，03-13 地块公共配套设施为社会停车场（库）。

（二）片区路网调整情况

在延续 [辅城坳-新木地区] 法定图则、[山厦地区] 法定图则规划的主次干道网络基础上，结合现状地形、土地权属及周边地

区图则规划的情况，对部分道路的线型及断面进行优化，同步调整因道路优化引发的地块边界。

1、次干道调整情况

对新桥三路线位进行微调，道路红线宽度调整为 26 米；富源路道路红线宽度调整为 25 米。

2、支路调整情况

新桥二路道路红线宽度调整为 25 米；朝阳路道路红线宽度调整为 25 米；长龙东路道路红线宽度调整为 20 米；王爷路道路红线宽度调整为 15 米；兴贸路道路红线宽度调整为 15 米；长龙西路道路红线宽度调整为 15 米；辅树路道路红线宽度调整为 15 米；胜才路道路红线宽度调整为 15 米；整合原法定图则的背底坑路、高圆路、兴贸西路为高圆路，道路红线宽度为 25 米；整合原法定图则的新惠路、新桥一路为新桥一路，道路红线宽度为 15 米；整合原法定图则的辅长路、树青路为辅长路，道路红线宽度为 15 米。

二、会议要求

（一）优化生态空间布局，充分利用生态廊道、河道等蓝绿空间，促成蓝绿空间相对连续、集中连片，提升片区整体环境品质。

（二）统筹考虑地铁站点与周边土地整体规划方案，通过建筑设计达到空间整合目标，落实 TOD 综合开发模式，提升土地价值。

(三)完善片区慢行交通体系,加强项目与公共交通设施的衔接,落实“十四五”综合交通发展绿色交通出行分担率的要求。规划实施阶段应明确片区交通组织改进方向及清平高速与片区路网的衔接方案。

(四)新桥一路、王爺路、兴贸路、辅长路、长龙西路、辅树路、胜才路应进一步优化道路断面设计,对于用地条件受限的,应研究通过道路两侧建筑退线等方式保障车行与慢行空间宽度控制在16米以上的可行性,为独立设置非机动车道预留条件。

(五)通过建筑设计方案,采取必要的降噪措施,尽量减少高快速路对住宅区的噪音影响;普通工业厂房的建筑设计,应根据规范要求适当控制建筑高度。

(六)按照工业区块线管理相关规定,本项目涉及的工业区块线调整事项,应按程序完成相关报批工作。

- 附件: 1. 深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第
12 次会议申请审批一览表
2. 深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第
12 次会议规划审批情况说明

主 持：图则委副主任委员王爱朝

出 席：市生态环境局邹绍刚、市交通运输局黎冠涛、市住房和城乡建设局黄征宇、市水务局叶惠婧、市司法局范平、市规划和自然资源局地区规划处陈素素、市规划和自然资源局城市和建筑设计处张志利、市城市更新和土地整备局罗成宏；非公务委员：司马晓、蔡明、施源、张一成、李锋、谷茂、陈燕萍、冯越强、朱旭辉、费晓华。

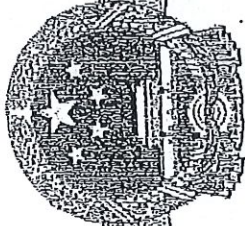
列 席：市规划和自然资源局总体规划处田莹、市规划和自然资源局市政交通处唐咏慧、市规划和自然资源局龙岗管理局陈康、龙岗区城市更新和土地整备局严煜参。

分送：参会各单位。

深圳市城市规划委员会秘书处

2022年7月7日印发





营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300192381740H

名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房



2022年01月29日

登记机关

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、行政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信息系统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。

广东省自然资源厅

粤土估备字〔2022〕0010号

关于深圳市国策房地产土地资产评估有限公司 备案情况的函

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2022年3月15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：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

备案编号：2022440010

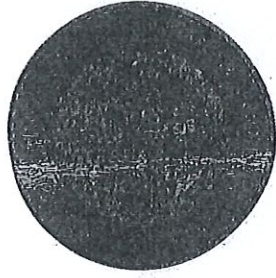
统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人（执行事务合伙人）：骆晓红

估价师信息见附记页

原函（粤土估备字〔2021〕0047号）作废。





土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级：A级

机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：骆晓红

资信年度：2023年度

资信编号：2023A-016



发证单位：

二〇二三年一月二日

土地估价机构信用等级证书

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

土地估价备案信息查询：

等级：一级

证书编号：A202344003

有效期：2023年1月1日至2023年12月31日



机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：骆晓红
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心
16层A、B房

发证单位：二〇二三年一月九日



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.



证书
No. 2004420180

姓名: 魏晶月
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码:
ID No. 420683197911010108

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2010 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2029 年 12 月 31 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. 2012360021

姓名: 程鹏飞
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 360281198912060012
I.D. No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2013 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2033 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, P.R.C.