



GUOCE INSTITUTION
REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FSZ[2023]080045QY 号
估价项目名称：权利人深圳市辅城坳股份合作公司
所拥有的位于深圳市龙岗区平湖
金融基地辅城坳土地整备利益统
筹项目范围内的房地产现状价值
评估报告

估价委托人：深圳市辅城坳股份合作公司
房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
注册房地产估价师：
程鹏飞（注册证书编号：4420160131）
黄兴章（注册证书编号：4420200293）
估价报告出具日期：2023 年 8 月 10 日



防伪编号：20230800973

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

致估价委托人函

深圳市辅城坳股份合作公司：

承蒙委托，我公司对权利人深圳市辅城坳股份合作公司所拥有的位于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范围内的现状房地产进行评估。估价对象及估价摘要如下：

1、估价对象：深圳市辅城坳股份合作公司所拥有的位于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范围内的现状房地产。

2、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。

3、价值时点：结合本次估价目的及委托方要求，确定现场查勘之日 2023 年 5 月 1 日为价值时点。

4、价值类型：本次估价对象永久性建筑物价值为现状价值，临时性建筑物和地面构筑物价值为重置价值。

5、估价方法：本次永久性建筑物评估采用收益法，临时性建筑物和地面构筑物采用成本法。

6、估价结果：我公司估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，进行科学的分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2023 年 5 月 1 日在满足本估价报告全部假设和限制条件下的评估总值为 RMB:107,901,145 元，大写金额：人民币壹亿零柒佰玖拾万零壹仟壹佰肆拾伍元整。详见《估价结果汇总表》。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法人代表

(注册房地产估价师)

二〇二三年八月十日

估价结果汇总表

权利人	建筑类型	测绘编号	工程量 (m ²)	评估总值 (元)
深圳市辅城坳 股份合作公司	永久性建筑物	JDII0666 等	17,842.39	104,946,189
	临时性建筑物	JDII0666-2f 等	3,409.99	1,492,098
	地面构筑物	JDII0666-17f 等	—	1,462,858
合计		—	—	107,901,145

特别提示：

(1) 本次估价对象永久性建筑物评估价值为现状价值，临时性建筑物和地面构筑物的评估价值为重置价值。

(2) 本报告所披露估价对象的权属仅以委托方提供的资料为依据，我公司对其权属不作认定，我公司不对由此引起的任何后果承担责任。

(3) 估价对象房屋的建筑面积、结构、用途等信息等均以委托方提供的《估价委托书》及《深圳市征/收地拆迁补偿工程测绘报告》为依据，我们并未进行实地丈量，我公司不对由此引起的任何后果承担责任。

(4) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读本房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

永久性建筑物估价结果明细表

序号	权利人	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总值 (元)	备注
1	深圳市辅城坳股份合作公司	长龙西路 38 号	JDII0666	3	厂房	框架	665.54	5,340	3,553,984	层高 3.80 米-4.02 米
2			JDII0666-1	1	配电房	砖混	10.69	4,680	50,029	高 4.00 米
3			JDII0670	1	厂房 配套	砖混	36.90	4,680	172,692	高 3.46 米
4		JDII0671	长龙西路 38 号	1	宿舍	砖混	97.87	5,100	499,137	高 3.61 米
5		JDII0671-1		1	杂房	砖混	3.06	4,620	14,137	高 2.40 米
6		JDIII1294	岭南路 147 号旁	1	礼堂	框架	249.32	15,640	3,899,365	高 9.40 米, 夹层高 3.00 米
7		JDIII1305-10	岭南路 134-1 号	2	办公楼	框架	494.13	6,230	3,078,430	高度 4.00 米
8		JDIII1305	岭南路 134 号	3	办公楼	框架	1,953.20	6,230	12,168,436	高度 4.00 米, 屋面层 高 3.00 米
9		JDIII1304	岭南路 139 号	4	办公楼	框架	1,900.94	6,230	11,842,856	层高 3.90 米-4.25 米 屋面层高 3.00 米
10		JDIII1304-1		1	宣传廊	砖混	30.78	4,690	144,358	高 3.00 米
11		JDIII1304-20	平龙西路 235 号	1	门卫室	砖混	102.03	5,460	557,084	高 2.65 米-4.10 米
12		JDST2118		4	厂房	框架	2,994.44	5,340	15,990,310	层高 4.00 米
13		JDST2120		1	杂房	砖混	183.03	4,620	845,599	高 2.60 米-3.20 米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总值 (元)	备注
14			JDST2122	3	宿舍	框架	832.87	5,460	4,547,470	层高3.40米-3.50米
15			JDST2123	1	配电房	砖混	37.21	4,680	174,143	高4.50米
16			JDST2124	1	杂房	砖混	87.05	4,680	407,394	高3.50米
17			JDIII0979	1	住宿	砖混	66.03	5,100	336,753	高3.20米
18		新桥一路67号旁	JDIII0980	1	配电房	砖混	57.84	4,680	270,691	高4.20米
19		新桥三路旁	JDST1932-10	1	门卫室	砖混	4.15	4,620	19,173	高3.00米
20		岭南路134号旁	JDIII1309	1	厕所、配 电房	砖混	118.07	4,680	552,568	高4.50米
21			JDII0408	1	门卫室	砖混	32.88	5,460	179,525	高3.20米
22			JDII0409	2	办公楼	框架	262.40	6,230	1,634,752	高3.30米-3.47米
23			JDII0414	5	教学楼	框架	1,302.73	6,230	8,116,008	层高3.60米,屋面层 高2.96米
24		平龙西路147号	JDII0415	6	办公楼	框架	1,472.20	6,230	9,171,806	层高3.32米-3.56 米,屋面层高2.50米
25			JDII0420	1	厕所	砖混	55.08	5,460	300,737	高3.03米
26			JDII0421	2	教学楼	框架	868.68	6,230	5,411,876	层高3.60米,屋面层 高2.96米
27		平龙西路233号	JDST2132	3	厂房	框架	2,516.39	5,340	13,437,523	层高4.00米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	备注
28			JDST2132-1	1	门卫室	砖混	7.32	4,620	33,818	高2.90米
29			JDST2133	4	宿舍	框架	1,263.25	5,460	6,897,345	层高3.30米
30			JDST2133-1	1	配电房	砖混	52.85	4,680	247,338	高4.50米
31		二区84号对面	JDST1897	1	配电房	砖混	39.81	4,680	186,311	高4.50米
32		安顺通驾考考场旁	JDIII2907	1	杂房	砖混	5.74	4,620	26,519	高2.90米
33		辅城坳立新街	JDIII1633-30	1	杂房	砖混	27.87	4,680	130,432	高3.00米
34		辅城坳长龙东路	JDII0380-100	1	杂房	砖混	10.04	4,740	47,590	高3.20米
			--	--	--	--	17,842.39	--	104,946,189	--
					合计					

临时性建筑物估价结果明细表

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总值 (元)	备注
1	深圳市辅城坳股份合作公司	长龙西路 38 号	JDII0666	钢架铁皮顶	39.15	280	10,962	高 2.50 米~3.0 米
2			JDII0670	铁皮房	36.90	410	15,129	高 3.25 米
3			JDII0671	铁皮房	89.07	400	35,628	高 2.88 米~3.30 米
4			JDII0666-2f	砖墙铁皮顶	9.81	420	4,120	高 2.30 米~2.50 米
5			JDII0667f	砖墙铁皮顶	61.31	530	32,494	高 3.20 米~3.70 米
6			JDII0668f	砖墙铁皮顶	6.50	430	2,795	高 2.30 米~2.60 米
7				钢架铁皮顶	7.68	280	2,150	高 2.30 米~2.60 米
8			JDII0669f	砖墙铁皮顶	62.27	530	33,003	高 3.46 米~3.52 米
9			JDII0669-1f	砖墙铁皮顶	54.72	470	25,718	高 2.62 米~3.15 米
10			JDII0669-2f	钢架铁皮顶	51.34	280	14,375	高 3.13 米~3.52 米
11			JDII0670-1f	钢架铁皮顶	4.80	280	1,344	高 2.02 米~2.50 米
12			JDII0670-2f	铁皮房	10.25	370	3,793	高 2.45 米~2.35 米
13			JDIII1294-1f	岭南路 147 号旁	605.63	450	272,534	高 9.50 米~10.60 米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总值 (元)	备注
14			JDIII1302f	铁皮房	246.76	470	115,977	高 3.85 米~4.98 米
15		岭南路 134-1 号	JDIII1305-10	钢架塑胶顶	63.14	250	15,785	高 3.60 米~4.20 米
16		岭南路 139 号	JDIII1304-2f	钢架塑胶顶	7.30	250	1,825	高 3.00 米~3.40 米
17			JDIII1304-3f	砖柱塑胶顶	98.80	600	59,280	高 2.45 米~3.28 米
18			JDIII1304-21f	钢架铁皮顶	26.27	280	7,356	高 2.60 米~3.10 米
19			JDST2118	铁皮房	24.16	410	9,906	高 2.75 米~3.51 米
20			JDST2120	铁皮房	5.57	380	2,117	高 2.60 米
21		平龙西路 235 号	JDST2118-1f	砖墙铁皮顶	111.55	610	68,046	高 3.88 米~4.62 米
22			JDST2122-1f	钢架铁皮顶	155.78	300	46,734	高 4.20 米~4.85 米
23			JDST2122-2f	砖墙铁皮顶	167.30	490	81,977	高 2.83 米~3.45 米
24			JDST2123-1f	砖墙铁皮顶	44.97	560	25,183	高 3.50 米~4.00 米
25		新桥一路 67 号旁	JDIII2926	钢架铁皮顶	93.64	280	26,219	高 3.70~4.20 米
26		平龙西路 147 号	JDII0415	铁皮房	3.68	360	1,325	高 2.00 米~2.40 米
27				砖墙铁皮顶	31.59	510	16,111	高 3.30 米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总值 (元)	备注
28				木架木顶	29.68	300	8,904	高 3.10~3.30 米
29			JD II 0421	砖墙铁皮顶	35.91	510	18,314	高 3.10 米~3.50 米
30				铁皮房	293.23	390	114,360	高 2.40 米~3.20 米
31			JDST2132	铁皮棚	48.24	280	13,507	高 3.00 米~3.44 米
32				铁皮棚	50.62	280	14,174	高 2.49 米~3.17 米
33			JDST2132-2f	砖墙铁皮顶	43.79	430	18,830	高 2.45 米~2.60 米
34		平龙西路 233 号	JDST2132-3f	简易房	95.48	350	33,418	高 2.95 米~3.61 米
35			JDST2132-4f	简易房	258.91	450	116,510	高 4.76 米~5.30 米
36			JDST2132-5f	砖墙铁皮顶	254.74	540	137,560	高 3.34 米~3.95 米
37			JDST2133-2f	砖墙铁皮顶	14.68	490	7,193	高 2.95 米~3.23 米
38			JDST2133-3f	砖墙铁皮顶	164.77	470	77,442	高 2.64 米~3.08 米
	合计		--	--	3,409.99	--	1,492,098	--

地面构筑物估价结果明细表

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
1	深圳市辅城坳股份合 作公司	长龙西路 38 号	JDII0666-17f	水箱	2.26	立方米	500	1,130	
2			JDII0666-4f	水泥地	59.37	平方米	100	5,937	
3			JDII0666-5f	水泥地	275.85	平方米	100	27,585	
4			JDII0666-6f	花池	0.11	立方米	500	55	
5			JDII0666-7f	花池	3.60	立方米	550	1,980	
6			JDII0666-8f	铺装地 铺面	8.35	平方米	120	1,002	
7			JDII0666-9f	水泥地	11.66	平方米	100	1,166	
8			JDII0666-10f	门墩	1.48	立方米	1100	1,628	
9			JDII0666-10f	铁门 1	10.52	平方米	250	2,630	
10			JDII0666-10f	铁门 2	1.72	平方米	250	430	
11			JDII0666-10f	围墙 1	0.87	立方米	700	609	
12			JDII0666-10f	围墙 2	0.75	立方米	700	525	
13			JDII0666-11f	水泥地	47.74	平方米	100	4,774	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
14			JDII0666-12f	花池	1.28	立方米	550	704	
15			JDII0666-13f	台阶	0.54	立方米	500	270	
16			JDII0666-14f	水池 1	5.40	立方米	500	2,700	
17			JDII0666-14f	水池 2	9.02	立方米	500	4,510	
18			JDII0666-14f	水池 3	4.30	立方米	500	2,150	
19			JDII0666-15f	铁皮雨 篷	6.84	平方米	120	821	
20			JDII0670-3f	铺装地 面	28.03	平方米	120	3,364	
21			JDII0670-4f	铁皮雨 篷	3.06	平方米	120	367	
22			JDII0670-5f	围墙	3.39	立方米	700	2,373	
23			JDII0670-6f	花池	1.85	立方米	500	925	
24			JDII0671-3f	铁皮雨 篷	1.49	平方米	120	179	
25			JDII0671-4f	花池	0.56	立方米	550	308	
26			JDII0671-5f	机井	1.00	个	4000	4,000	
27			JDII0671-6f	台阶	0.51	立方米	500	255	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
28			JDII0671-7f	挡土墙	1.31	立方米	500	655	
29			JDII0671-8f	铁栏杆	31.79	平方米	100	3,179	
30			JDIII1305-11f	铁门	3.26	平方米	250	815	
31			JDIII1305-12f	铁丝网	63.24	平方米	100	6,324	
32			JDIII1305-13f	花池1	7.73	立方米	550	4,252	
33				花池2	7.73	立方米	550	4,252	
34		岭南路134号	JDIII1305-1f	水箱	14.13	立方米	500	7,065	
35			JDIII1304-4f	水池1	39.27	立方米	550	21,599	
36				水池2	39.27	立方米	550	21,599	
37			JDIII1304-5f	门墩1	2.63	立方米	1100	2,893	
38		岭南路139号		门墩2	10.58	立方米	1100	11,638	
39				门顶	39.19	平方米	500	19,595	
40			JDIII1304-6f	栅栏1	3.56	平方米	250	890	
41				栅栏2	23.42	平方米	250	5,855	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
42				栅栏 3	9.27	平方米	250	2,318	
43			JDIII1304-7f	花池 1	4.53	立方米	550	2,492	
44		花池 2		4.53	立方米	550	2,492		
45			JDIII1304-8f	花池	11.62	立方米	550	6,391	
46			JDIII1304-9f	花池	16.20	立方米	550	8,910	
47			JDIII1304-10f	花池 1	2.91	立方米	550	1,601	
48				花池 2	2.51	立方米	550	1,381	
49			JDIII1304-11f	铺菜地 面	705.50	平方米	140	98,770	
50			JDIII1304-12f	花池	917.39	平方米	180	165,130	
51			JDST2122-3f	门墩	1.24	立方米	1000	1,240	
52			JDST2122-3f	铁门	12.76	平方米	250	3,190	
53		平龙西路 235号	JDST2122-4f	围墙 1	0.83	立方米	700	581	
54			JDST2122-4f	围墙 2	12.93	立方米	700	9,051	
55			JDST2122-4f	围墙 3	32.21	立方米	700	22,547	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
56			JDST2122-5f	水泥地 1	1051.8	平方米	100	105,180	
57			JDST2122-5f	水泥地 2	7.16	平方米	100	716	
58			JDST2122-6f	水池	23.15	立方米	500	11,575	
59			JDST2122-7f	水池	2.73	立方米	500	1,365	
60			JDST2118-2f	水池	5.56	立方米	500	2,780	
61			JDST2118-3f	水池	6.44	立方米	550	3,542	
62			JDST2118-4f	水池1	0.43	立方米	500	215	
63			JDST2118-4f	水池2	0.29	立方米	500	145	
64			JDST2118-5f	水池	2.51	立方米	500	1,255	
65			JDST2118-6f	水池	34.06	立方米	500	17,030	
66			JDST2118-7f	水泥地	926.51	平方米	100	92,651	
67			JDIII2926-1f	台阶	80.68	立方米	500	40,340	
68		新桥一路 67号旁	JDIII2926-2f	电杆	8	个	1100	8,800	
69			JDIII2926-3f	栅栏	753.12	平方米	120	90,374	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
70			JDIII2926-4f	铺砖地面	625.71	平方米	100	62,571	
71			JDIII2926-4f	水沟	15.09	立方米	550	8,300	
72			JDIII2926-4f	水泥地	93.46	平方米	100	9,346	
73			JDIII0979-1f	门墩	1.47	立方米	1100	1,617	
74			JDIII0979-1f	花池	0.37	立方米	500	185	
75			JDST1932-11f	花池 1	8.64	立方米	550	4,752	
76			JDST1932-11f	花池 2	5.18	立方米	550	2,849	
77			JDST1932-12f	花池 1	15.84	立方米	550	8,712	
78			JDST1932-12f	花池 2	17.83	立方米	550	9,807	
79			JDST1932-12f	花池 3	7.18	立方米	550	3,949	
80			JDST1932-13f	花池 1	6.48	立方米	550	3,564	
81			JDST1932-13f	花池 2	2.54	立方米	550	1,397	
82			JDST1932-13f	花池 3	7.04	立方米	550	3,872	
83		立新街	JDIII1633-31f	花池 1	2.7	立方米	500	1,350	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
84			JDIII1633-31f	花池 2	0.95	立方米	500	475	
85			JDIII1633-31f	花池 3	2.52	立方米	500	1,260	
86			JDIII1633-32f	花池 1	2.1	立方米	500	1,050	
87			JDIII1633-32f	花池 2	1.82	立方米	500	910	
88			JDIII1633-32f	花池 3	0.77	立方米	500	385	
89			JDIII1633-32f	花池 4	2.52	立方米	500	1,260	
90			JDIII1633-32f	花池 5	3.38	立方米	500	1,690	
91			JDIII1633-33f	花池 1	1.2	立方米	500	600	
92			JDIII1633-33f	花池 2	5.07	立方米	500	2,535	
93			JDIII1633-33f	花池 3	1.64	立方米	500	820	
94			JDIII1633-34f	花池 1	4.48	立方米	500	2,240	
95			JDIII1633-34f	花池 2	4.33	立方米	500	2,165	
96			JDIII1633-35f	花池 1	1.8	立方米	500	900	
97			JDIII1633-35f	花池 2	1.2	立方米	500	600	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
98			JDIII1633-35f	花池 3	0.86	立方米	500	430	
99			JDIII1633-35f	花池 4	1.76	立方米	500	880	
100		岭南路 134 号旁	JDIII1309-1f	水泥地	663.99	平方米	100	66,399	
101			JDIII1309-2f	台阶	238.97	立方米	500	119,485	
102		平龙西路 147 号	JDII0421-2f	塑胶雨 蓬	17.29	平方米	250	4,323	
103			JDII0421-3f	塑胶雨 蓬	17.27	平方米	250	4,318	
104		平龙西路 147 号	JDII0421-4f	铁丝网	209.96	平方米	100	20,996	
105			JDII0421-5f	门顶	20.41	平方米	500	10,205	
106		平龙西路 233 号	JDII0421-5f	门墩 1	1.74	立方米	1000	1,740	
107			JDII0421-5f	门墩 2	1.74	立方米	1000	1,740	
108		平龙西路 233 号	JDST2132-6f	门墩	4.61	立方米	1100	5,071	
109			JDST2132-6f	不锈钢 门	23.7	平方米	550	13,035	
110		平龙西路 233 号	JDST2132-6f	围墙	4.23	立方米	700	2,961	
111			JDST2132-6f	栅栏	10.57	平方米	120	1,268	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
112			JDST2132-7f	门墩	0.9	立方米	1000	900	
113			JDST2132-7f	不锈钢 门	9.93	平方米	550	5,462	
114			JDST2132-8f	水泥地	106.24	平方米	100	10,624	
115			JDST2132-9f	水泥地	972.26	平方米	100	97,226	
116			JDST2132-10f	塑胶雨 蓬	29.28	平方米	150	4,392	
117			JDST2132-11f	水池	70.73	立方米	550	38,902	
118			JDST2133-4f	水池	43.09	立方米	550	23,700	
119		二区 84 号对面	JDST1897-1f	水泥地	19.79	平方米	100	1,979	
120		安顺通驾考考 场旁	JDIII2907-1f	围墙	2.13	立方米	700	1,491	
121			JDIII2907-1f	花池	2.24	立方米	500	1,120	
合计			---	---	---	---	---	1,462,858	

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价报告使用限制	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	14
六、价值类型	14
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
估价技术报告	20
一、估价对象描述与分析	20
二、市场背景描述与分析	32
三、估价对象最高最佳利用分析	42
四、估价方法适用性分析	42
五、估价测算过程	43
六、估价结果确定	60
附件	61
一、估价委托书	
二、估价对象位置图及相关照片	
三、建筑物、构筑物测绘汇总表	
四、委托方营业执照	
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中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。

二、本估价报告中的分析、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、根据估价委托人提供的资料，估价对象土地性质为集体未完善征（转）地补偿手续用地，估价对象未办理产权登记，委托方无法提供有关估价对象相关权属证明材料，我司估价人员也对其进行了调查，但无法确认其真实性和准确性，本次估价估价对象权属情况以《估价委托书》为依据。

4、估价对象的房屋建筑面积、用途、结构等信息等均以委托方提供的《估价委托书》及《深圳市征/收地拆迁补偿工程测绘报告》等资料为依据。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价对象的数据资料真实、准确、有效，如有争议，我公司不对由此引起的任何后果承担责任。

5、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但估价对象部分地上附着物现状已拆除。本次评估估价对象建筑面积、建筑结构等信息以委托人提供的《深圳市征/收地拆迁补偿工程测绘报告》为依据，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设估价对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

6、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

（二）未定事项假设

根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

（三）背离事实假设

估价人员根据现场查勘得知估价对象部分地上附着物现状已拆除，但基于估价委托人提供《深圳市征/收地拆迁补偿工程测绘报告》及《估价委托书》等资料证明，

我们假设估价对象过去是真实存在的。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告及评估结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他目的使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告基于上述假设条件，永久性建筑物的评估价值是现状价值，临时性建筑物及地面构筑物的评估价值为重置价值，本报告评估价值不包括搬迁补助费、临时安置补助费等各项补偿补助费用。估价结果受到上述假设条件的限制，否则本报告估价结果无效。

（三）本次估价假定估价对象于价值时点未查封、未抵押，且不存在法定优先受偿款为前提，本次评估未考虑可能存在的他项权利对其价格的影响，提请报告使用者注意。

（四）本估价报告中所依据的权属等相关材料由委托人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

（五）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（六）本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二三年八月十日起为壹年（2023年8月10日至2024年8月9日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（七）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（八）本估价报告含若干附件与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

（九）本估价结果是根据上述假设和限制条件进行测算，若实际情况与之不符，估价结果应相应调整或重新估价。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：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

法定代表人：叶小龙

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

估价机构地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

法人代表姓名：骆晓红

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

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、估价对象

（一）估价对象范围

根据委托方提供的《估价委托书》，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范围内深圳市辅城坳股份合作公司所拥有的地上永久性建筑物17,842.39平方米，临时性建筑物3,409.99平方米及若干地面构筑物。

（二）估价对象区位状况

根据估价委托方提供的相关资料，估价对象所在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实施范围内，项目东至中环大道，南抵辅歧路，西接观澜，北临东莞凤岗。估价对象所在区域为深圳市龙岗区平湖街道。

（三）估价对象基本状况

1、土地权益状况

根据估价委托方提供的相关权属资料及估价人员实地查勘情况：

- ①土地所有权状况：集体所有；
- ②土地性质：未完善征（转）地补偿手续用地；
- ③用途：工业用地；
- ④土地使用权状况：使用权人为深圳市辅城坳股份合作公司；
- ⑤他项权利设立情况：假设在评估时未设定他项权利；
- ⑥目前使用情况：部分地上附着物现状已拆除；
- ⑦土地使用管制：无；
- ⑧其他特殊情况：无。

2、土地实物状况

- ①面积：估价对象所在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实施范围共计 965,276.70 平方米；
- ②土地形状：呈较规则多边形；
- ③用途：主要为工业用地；
- ④地形地势：地势平坦无起伏；
- ⑤开发程度：“六通”一平，基础设施完备，土地利用现状较好，达区域平均水平。

3、建筑物权益状况

- ①房屋所有权：深圳市辅城坳股份合作公司；
- ②占有情况及份额：深圳市辅城坳股份合作公司所有；
- ③他项权利设立情况：假设在评估时未设定他项权利；
- ④产权登记情况：未进行产权登记；
- ⑤其他特殊情况：部分地上附着物现状已拆除现状已拆除。

4、建筑物实物状况

根据估价委托方提供的相关资料及现场查勘情况，估价对象实物状况如下：

①永久性建筑物：共 34 栋，总建筑面积共计 17,842.39 平方米，以厂房、宿舍及办公用房为主，另有部分配套建筑，结构完整，部分建筑物现状已拆除。

永久性建筑物实物状况描述表

序号	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
1	长龙西路 38 号	JDII0666	3	厂房	框架	299.56	665.54	层高 3.80 米-4.02 米
2		JDII0666-1	1	配电房	砖混	10.69	10.69	高 4.00 米
3		JDII0670	1	厂房配套	砖混	36.90	36.90	高 3.46 米
4		JDII0671	1	宿舍	砖混	104.32	97.87	高 3.61 米
5		JDII0671-1	1	杂房	砖混	3.06	3.06	高 2.40 米
6	岭南路 147 号旁	JDIII1294	1	礼堂	框架	219.17	249.32	高 9.40 米，夹层高 3.00 米
7	岭南路 134-1 号	JDIII1305-10	2	办公楼	框架	253.90	494.13	高度 4.00 米
8	岭南路 134 号	JDIII1305	3	办公楼	框架	580.86	1,953.20	高度 4.00 米，屋面层高 3.00 米
9	岭南路 139 号	JDIII1304	4	办公楼	框架	511.14	1,900.94	层高 3.90 米-4.25 米 屋面层高 3.00 米
10		JDIII1304-1	1	宣传廊	砖混	30.78	30.78	高 3.00 米
11		JDIII1304-20	1	门卫室	砖混	102.03	102.03	高 2.65 米-4.10 米
12	平龙西路 235 号	JDST2118	4	厂房	框架	933.91	2,994.44	层高 4.00 米
13		JDST2120	1	杂房	砖混	186.87	183.03	高 2.60 米-3.20 米
14		JDST2122	3	宿舍	框架	264.76	832.87	层高 3.40 米-3.50 米
15		JDST2123	1	配电房	砖混	37.21	37.21	高 4.50 米
16		JDST2124	1	杂房	砖混	87.05	87.05	高 3.50 米
17	新桥一路 67 号旁	JDIII0979	1	住宿	砖混	66.03	66.03	高 3.20 米
18		JDIII0980	1	配电房	砖混	57.84	57.84	高 4.20 米
19	新桥三路旁	JDST1932-10	1	门卫室	砖混	4.15	4.15	高 3.00 米

序号	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
20	岭南路 134号旁	JDIII1309	1	厕所、 配电	砖混	118.07	118.07	高 4.50 米
21	平龙西路 147 号	JDII0408	1	门卫 室	砖混	32.88	32.88	高 3.20 米
22		JDII0409	2	办公 楼	框架	125.22	262.40	高 3.30 米-3.47 米
23		JDII0414	5	教学 楼	框架	237.04	1,302.73	层高 3.60 米, 屋面 层高 2.96 米
24		JDII0415	6	办公 楼	框架	359.28	1,472.20	层高 3.32 米-3.56 米, 屋面层高 2.50
25		JDII0420	1	厕所	砖混	55.08	55.08	高 3.03 米
26		JDII0421	2	教学 楼	框架	438.70	868.68	层高 3.60 米, 屋面 层高 2.96 米
27		平龙西路 233 号	JDST2132	3	厂房	框架	800.49	2,516.39
28	JDST2132-1		1	门卫 室	砖混	7.32	7.32	高 2.90 米
29	JDST2133		4	宿舍	框架	300.29	1,263.25	层高 3.30 米
30	JDST2133-1		1	配电 房	砖混	52.85	52.85	高 4.50 米
31	二区 84 号对面	JDST1897	1	配电 房	砖混	39.81	39.81	高 4.50 米
32	安顺通 驾考考	JDIII2907	1	杂房	砖混	5.74	5.74	高 2.90 米
33	立新街	JDIII1633-30	1	杂房	砖混	27.87	27.87	高 3.00 米
34	长龙 东路	JDII0380-100	1	杂房	砖混	10.04	10.04	高 3.20 米
合计		--	-	--	-	---	17,842.39	--

②临时性建筑物：水平投影面积共计 3,409.99 平方米，部分临时性建筑物现状已拆除；

临时性建筑物实物状况描述表

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	备注
1	长龙西路 38 号	JDII0666	钢架铁皮顶	39.15	高 2.50 米~3.0 米
2		JDII0670	铁皮房	36.90	高 3.25 米
3		JDII0671	铁皮房	89.07	高 2.88 米~3.30 米

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	备注	
4		JDII0666-2f	砖墙铁皮顶	9.81	高 2.30 米~2.50 米	
5		JDII0667f	砖墙铁皮顶	61.31	高 3.20 米~3.70 米	
6		JDII0668f	砖墙铁皮顶	6.50	高 2.30 米~2.60 米	
7			钢架铁皮顶	7.68	高 2.30 米~2.60 米	
8		JDII0669f	砖墙铁皮顶	62.27	高 3.46 米~3.52 米	
9		JDII0669-1f	砖墙铁皮顶	54.72	高 2.62 米~3.15 米	
10		JDII0669-2f	钢架铁皮顶	51.34	高 3.13 米~3.52 米	
11		JDII0670-1f	钢架铁皮顶	4.80	高 2.02 米~2.50 米	
12		JDII0670-2f	铁皮房	10.25	高 2.45 米~2.35 米	
13		岭南路 147 号旁	JDIII1294-1f	钢架铁皮顶	605.63	高 9.50 米~10.60 米
14			JDIII1302f	铁皮房	246.76	高 3.85 米~4.98 米
15		岭南路 134-1 号	JDIII1305-10	钢架塑胶顶	63.14	高 3.60 米~4.20 米
16	岭南路 139 号	JDIII1304-2f	钢架塑胶顶	7.30	高 3.00 米~3.40 米	
17		JDIII1304-3f	砖柱塑胶顶	98.80	高 2.45 米~3.28 米	
18		JDIII1304-21f	钢架铁皮顶	26.27	高 2.60 米~3.10 米	
19	平龙西路 235 号	JDST2118	铁皮房	24.16	高 2.75 米~3.51 米	
20		JDST2120	铁皮房	5.57	高 2.60 米	
21		JDST2118-1f	砖墙铁皮顶	111.55	高 3.88 米~4.62 米	
22		JDST2122-1f	钢架铁皮顶	155.78	高 4.20 米~4.85 米	
23		JDST2122-2f	砖墙铁皮顶	167.30	高 2.83 米~3.45 米	
24		JDST2123-1f	砖墙铁皮顶	44.97	高 3.50 米~4.00 米	
25	新桥一路 67 号旁	JDIII2926	钢架铁皮顶	93.64	高 3.70~4.20 米	
26	平龙西路 147 号	JD II 0415	铁皮房	3.68	高 2.00 米~2.40 米	
27			砖墙铁皮顶	31.59	高 3.30 米	
28			木架木顶	29.68	高 3.10~3.30 米	

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	备注	
29		JD II 0421	砖墙铁皮顶	35.91	高 3.10 米~3.50 米	
30	平龙西路 233 号	JDST2132	铁皮房	293.23	高 2.40 米~3.20 米	
31			铁皮棚	48.24	高 3.00 米~3.44 米	
32			铁皮棚	50.62	高 2.49 米~3.17 米	
33			JDST2132-2f	砖墙铁皮顶	43.79	高 2.45 米~2.60 米
34		JDST2132-3f	简易房	95.48	高 2.95 米~3.61 米	
35		JDST2132-4f	简易房	258.91	高 4.76 米~5.30 米	
36		JDST2132-5f	砖墙铁皮顶	254.74	高 3.34 米~3.95 米	
37		JDST2133-2f	砖墙铁皮顶	14.68	高 2.95 米~3.23 米	
38		JDST2133-3f	砖墙铁皮顶	164.77	高 2.64 米~3.08 米	
合计		--	--	3,409.99	--	

③地面构筑物：共 145 件，部分地面构筑物现状已拆除；

地面构筑物实物状况描述表

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
1	长龙西路 38 号	JDII0666-17f	水箱	1	2.26	立方米	位于 JDII0666 屋面
2		JDII0666-4f	水泥地	1	59.37	平方米	
3		JDII0666-5f	水泥地	1	275.85	平方米	
4		JDII0666-6f	花池	1	0.11	立方米	无贴瓷
5		JDII0666-7f	花池	1	3.60	立方米	贴瓷
6		JDII0666-8f	铺装地面	1	8.35	平方米	
7		JDII0666-9f	水泥地	1	11.66	平方米	
8		JDII0666-10f	门墩	2	1.48	立方米	贴瓷
9		JDII0666-10f	铁门 1	1	10.52	平方米	
10		JDII0666-10f	铁门 2	1	1.72	平方米	
11		JDII0666-10f	围墙 1	1	0.87	立方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注	
12		JDII0666-10f	围墙 2	1	0.75	立方米		
13		JDII0666-11f	水泥地	1	47.74	平方米		
14		JDII0666-12f	花池	1	1.28	立方米	贴马赛克	
15		JDII0666-13f	台阶	1	0.54	立方米		
16		JDII0666-14f	水池 1	1	5.40	立方米		
17		JDII0666-14f	水池 2	1	9.02	立方米		
18		JDII0666-14f	水池 3	1	4.30	立方米		
19		JDII0666-15f	铁皮雨篷	1	6.84	平方米	位于 JDII0666 一层	
20		JDII0670-3f	铺装地面	1	28.03	平方米		
21		JDII0670-4f	铁皮雨篷	1	3.06	平方米	位于 JDII0670 二层	
22		JDII0670-5f	围墙	1	3.39	立方米		
23		JDII0670-6f	花池	1	1.85	立方米	无贴瓷	
24		JDII0671-3f	铁皮雨篷	1	1.49	平方米	位于 JDII0671 二层	
25		JDII0671-4f	花池	1	0.56	立方米	贴马赛克	
26		JDII0671-5f	机井	1	1.00	个	D=0.12	
27		JDII0671-6f	台阶	1	0.51	立方米		
28		JDII0671-7f	挡土墙	1	1.31	立方米		
29		JDII0671-8f	铁栏杆	1	31.79	平方米		
30		岭南路 134-1 号	JDIII1305-11f	铁门	1	3.26	平方米	
31			JDIII1305-12f	铁丝网	1	63.24	平方米	
32			JDIII1305-13f	花池 1	1	7.73	立方米	贴瓷
33				花池 2	1	7.73	立方米	贴瓷
34		岭南路 134 号	JDIII1305-1f	水箱	4	14.13	立方米	不锈钢水箱, JDIII 1305 位于屋面层
35		岭南路 139 号	JDIII1304-4f	水池 1	1	39.27	立方米	位于 JDIII1304 屋 面, 贴瓷, 有立脚
36				水池 2	1	39.27	立方米	位于 JDIII1304 屋 面, 贴瓷, 有立脚

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
37	平龙西路 235号	JDIII1304-5f	门墩 1	2	2.63	立方米	贴瓷
38			门墩 2	2	10.58	立方米	贴瓷
39			门顶	1	39.19	平方米	贴瓷
40		JDIII1304-6f	栅栏 1	1	3.56	平方米	不锈钢
41			栅栏 2	1	23.42	平方米	不锈钢
42			栅栏 3	1	9.27	平方米	不锈钢
43		JDIII1304-7f	花池 1	1	4.53	立方米	贴砖
44			花池 2	1	4.53	立方米	贴砖
45		JDIII1304-8f	花池	6	11.62	立方米	贴砖
46		JDIII1304-9f	花池	4	16.20	立方米	贴砖
47		JDIII1304-10f	花池 1	1	2.91	立方米	贴砖
48			花池 2	1	2.51	立方米	贴砖
49		JDIII1304-11f	铺装地面	1	705.50	平方米	带拼接
50		JDIII1304-12f	花池	1	917.39	平方米	花圃
51		平龙西路 235号	JDST2122-3f	门墩	2	1.24	立方米
52	JDST2122-3f		铁门	1	12.76	平方米	
53	JDST2122-4f		围墙 1	1	0.83	立方米	
54	JDST2122-4f		围墙 2	1	12.93	立方米	
55	JDST2122-4f		围墙 3	1	32.21	立方米	
56	JDST2122-5f		水泥地 1	1	1051.8	平方米	
57	JDST2122-5f		水泥地 2	1	7.16	平方米	
58	JDST2122-6f		水池	1	23.15	立方米	无贴瓷
59	JDST2122-7f		水池	1	2.73	立方米	无贴瓷
60	JDST2118-2f		水池	1	5.56	立方米	无贴瓷
61	JDST2118-3f		水池	1	6.44	立方米	贴瓷

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
62		JDST2118-4f	水池 1	1	0.43	立方米	无贴瓷
63		JDST2118-4f	水池 2	1	0.29	立方米	无贴瓷
64		JDST2118-5f	水池	1	2.51	立方米	无贴瓷
65		JDST2118-6f	水池	1	34.06	立方米	无贴瓷
66		JDST2118-7f	水泥地	1	926.51	平方米	
67	新桥一路 67 号旁	JDIII2926-1f	台阶	1	80.68	立方米	
68		JDIII2926-2f	电杆	8	8	个	
69		JDIII2926-3f	栅栏	1	753.12	平方米	
70		JDIII2926-4f	铺砖地面	1	625.71	平方米	
71		JDIII2926-4f	水沟	1	15.09	立方米	
72		JDIII2926-4f	水泥地	1	93.46	平方米	
73		JDIII0979-1f	门墩	1	1.47	立方米	贴瓷
74		JDIII0979-1f	花池	1	0.37	立方米	
75		JDST1932-11f	花池 1	1	8.64	立方米	贴瓷
76		JDST1932-11f	花池 2	1	5.18	立方米	贴瓷
77		JDST1932-12f	花池 1	1	15.84	立方米	贴瓷
78		JDST1932-12f	花池 2	1	17.83	立方米	贴瓷
79		JDST1932-12f	花池 3	1	7.18	立方米	贴瓷
80		JDST1932-13f	花池 1	1	6.48	立方米	贴瓷
81	JDST1932-13f	花池 2	1	2.54	立方米	贴瓷	
82	JDST1932-13f	花池 3	1	7.04	立方米	贴瓷	
83	立新街	JDIII1633-31f	花池 1	1	2.7	立方米	
84		JDIII1633-31f	花池 2	1	0.95	立方米	
85		JDIII1633-31f	花池 3	1	2.52	立方米	
86		JDIII1633-32f	花池 1	1	2.1	立方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
87		JDIII1633-32f	花池 2	1	1.82	立方米	
88		JDIII1633-32f	花池 3	1	0.77	立方米	
89		JDIII1633-32f	花池 4	1	2.52	立方米	
90		JDIII1633-32f	花池 5	1	3.38	立方米	
91		JDIII1633-33f	花池 1	1	1.2	立方米	
92		JDIII1633-33f	花池 2	1	5.07	立方米	
93		JDIII1633-33f	花池 3	1	1.64	立方米	
94		JDIII1633-34f	花池 1	1	4.48	立方米	
95		JDIII1633-34f	花池 2	1	4.33	立方米	
96		JDIII1633-35f	花池 1	1	1.8	立方米	
97		JDIII1633-35f	花池 2	1	1.2	立方米	
98		JDIII1633-35f	花池 3	1	0.86	立方米	
99		JDIII1633-35f	花池 4	1	1.76	立方米	
100		岭南路 134 号旁	JDIII1309-1f	水泥地	1	663.99	平方米
101	JDIII1309-2f		台阶	1	238.97	立方米	
102	平龙西路 147 号	JD II 0421-2f	塑胶雨蓬	1	17.29	平方米	
103		JD II 0421-3f	塑胶雨蓬	1	17.27	平方米	
104		JD II 0421-4f	铁丝网	1	209.96	平方米	
105		JD II 0421-5f	门顶	1	20.41	平方米	
106		JD II 0421-5f	门墩 1	1	1.74	立方米	
107	JD II 0421-5f	门墩 2	1	1.74	立方米		
108	平龙西路 233 号	JDST2132-6f	门墩	2	4.61	立方米	贴瓷
109		JDST2132-6f	不锈钢门	1	23.7	平方米	
110		JDST2132-6f	围墙	1	4.23	立方米	
111		JDST2132-6f	栅栏	1	10.57	平方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
112		JDST2132-7f	门墩	2	0.9	立方米	
113		JDST2132-7f	不锈钢门	1	9.93	平方米	
114		JDST2132-8f	水泥地	1	106.24	平方米	
115		JDST2132-9f	水泥地	1	972.26	平方米	
116		JDST2132-10f	塑胶雨篷	1	29.28	平方米	
117		JDST2132-11f	水池	1	70.73	立方米	贴马赛克
118		JDST2133-4f	水池	1	43.09	立方米	贴马赛克
119		二区 84号对面	JDST1897-1f	水泥地	1	19.79	平方米
120	安顺通驾考 考场旁	JDIII2907-1f	围墙	1	2.13	立方米	
121		JDIII2907-1f	花池	1	2.24	立方米	
合计		——	——	145	——	——	

五、价值时点

结合本次估价目的及委托方要求，确定现场查勘之日2023年5月1日为价值时点。

六、价值类型

（一）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价值，即：

本报告中永久性建筑物（含其所占用土地使用权的价值）评估的价值类型为现状价值，临时性建筑物和地面构筑物的评估价值类型为重置价值。

（二）价值定义

现状价值，是指估价对象在某一特定时间的实际状况下的价值。

重置价值，是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润的价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供《估价委托书》等相关资料进行评估。

（三）价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价值。

(四) 替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第 743 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，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《关于修订〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

（二）估价依据的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、《房地产估价技术指引》（SZDB/Z273-2017）。

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《估价委托书》复印件；
- 2、估价委托人提供的与估价对象相关的其他资料信息。

（四）房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料；
- 2、深圳市近期房地产市场交易资料及相关信息；
- 3、《深圳房地产年鉴》及深圳市的建筑工程造价信息。

九、估价方法

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查勘和周边市场调查后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），经过反复研究和综合考虑，本次评估拟采用**收益法和成本法**作为本次估价的基本估价方法。

（一）永久性建筑物的评估方法

在确定估价方法时，我们有以下考虑：

- 1、成本法：主要适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，或

房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区。本次估价对象处于市场发达地区，故本次评估不采用成本法进行估价；

2、比较法：考虑估价对象所在片区的同类型物业租赁活动较为活跃，但类似用途的房地产转让市场不活跃，较难获取成交案例，故本次评估不采用比较法。

3、假设开发法：估价对象为已建成物业，不具备开发或再开发潜力，故本次评估不采用假设开发法进行估价；

4、收益法：估价对象现出租使用，可以通过出租获取收益，故本次估价永久性建筑物选取收益法作为基本方法来求取估价对象价值，技术思路如下：

①设定与估价对象处于同一供求范围内的标定工业厂房类物业，以周边区域同类房屋出租的市场租金为依据，测算标定工业厂房持有期正常租金收益，按照合理的报酬率折现到价值时点价格，得到设定的标定工业厂房在完全产权条件下的市场评估价格。

②根据标定工业厂房的市场评估价格采用间接比较的方法，即将估价对象与标定工业厂房进行比较及因素修正，得出估价对象的现状价值。

（二）临时性建筑物及地面构筑物的评估方法

本报告中的临时性建筑物及地面构筑物的评估采用成本法作为基本估价方法，即在公开市场价值标准的前提下，采用成本法计算估价对象的价格，即重置价格。

十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，进行科学的分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2023 年 5 月 1 日在满足本估价报告全部假设和限制条件下的评估总值为 **RMB:107,901,145 元**，**大写金额：人民币壹亿零柒佰玖拾万零壹仟壹佰肆拾伍元整**，详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

权利人	建筑类型	测绘编号	工程量 (m ²)	评估总值 (元)
深圳市辅城坳 股份合作公司	永久性建筑物	JDII0666 等	17,842.39	104,946,189
	临时性建筑物	JDII0666-2f 等	3,409.99	1,492,098
	地面构筑物	JDII0666-17f 等	---	1,462,858
合计		---	---	107,901,145

特别提示：

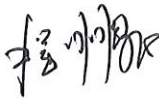

(1) 本次估价对象永久性建筑物评估价值为现状价值，临时性建筑物和地面构筑物的评估价值为重置价值。

(2) 本报告所披露估价对象的权属仅以委托方提供的资料为依据，我公司对其权属不作认定，我公司不对由此引起的任何后果承担责任。

(3) 估价对象房屋的建筑面积、结构、用途等信息等均以委托方提供的《估价委托书》及《深圳市征/收地拆迁补偿工程测绘报告》为依据，我们并未进行实地丈量，我公司不对由此引起的任何后果承担责任。

(4) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读本房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
程鹏飞	4420160131		2023年8月10日
黄兴章	4420200293		2023年8月10日

十二、实地查勘期

二〇二三年五月一日。

十三、估价作业期

二〇二三年五月一日至二〇二三年八月十日止。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

根据估价委托方提供的相关资料，估价对象所在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实施范围内，项目东至中环大道，南抵辅歧路，西接观澜，北临东莞凤岗。估价对象所在区域为深圳市龙岗区平湖街道。

区位状况主要包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、环境状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

1、估价对象区位状况描述表

位置状况	坐落	深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区	
	方位	东至中环大道，南抵辅歧路，西接观澜，北临东莞凤岗	
	距离	中心城区	距离深圳市龙岗区平湖街道办事处约 4.4 公里
		重要交通枢纽	距离宝安国际机场直线距离约 30.8 公里，平湖火车站直线距离约 2.2 公里，盐田港码头直线距离约 21.6 公里
交通状况	道路状况	临近清平高速，项目范围内多条道路纵横交错，道路通达情况好交通流量较大	
	出入可利用交通工具	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，交通便利度高	
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制	
	停车方便程度	停车位基本满足住户的需求	
环境状况	自然环境	周边以私宅、工业区为主，自然景观一般	
	人文环境	现状为原农村集中居住区，治安状况较好，人文环境一般	
	景观	周边有平湖生态园等绿化效果较好的城市公园，绿化面积覆盖率较高，景观较好。	
外部配套设施状况	基础设施	已达市政“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）配套条件，区域水、电供应保证率高，基础设施完善。	
	商业繁华程度	周边有新田市场、宝地利百货商场等，主要以小型零售商业为主，缺乏大型的综合体。	
	公共服务设施	周边有辅城坳小学、深圳是龙岗区平湖第二实验学校、深圳农商银行、中国邮政储蓄银行等各项配套设施，但总体数量较少，公共服务设施有待完善。	

2、估价对象区位状况及未来发展趋势分析

估价对象均位于龙岗区平湖街道。

龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山区，南连罗湖区、盐田区，西接龙华区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.21 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙 11 个街道，111 个社区。

龙岗区地理位置优越。龙岗距香港 30 公里，距广州 150 公里，位于深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区，作为落实深圳市东进战略的核心区和主战场，发挥粤港澳大湾区深圳引领作用的重要支撑点。

龙岗区交通网络畅达。龙岗区现状运营铁路主要有厦深铁路、广深铁路（京九铁路）、平盐铁路、平南铁路，总里程 73 公里，设站 3 座。现状运营地铁轨道线路有 3、5、10 号线，共有站点 40 座，总里程 55.3 公里，占全市已运营线路的 13%，运营轨网密度 0.14km/k m²。规划布局十大交通枢纽，其中全国性客运交通枢纽 2 座、区域性客运交通枢纽 4 座和全市性客运交通枢纽 4 座。现状路网总规模 1554.2 公里，其中高快速路 133.8 公里、主干路 317.2 公里、次干路 212.3 公里、支路 890.9 公里。次干路及以上道路路网密度 3.0 公里/平方公里。

龙岗区是深圳市重要的高新技术产业和先进制造业基地、传统优势产业集聚基地、物流产业基地以及金融产业基地，重点推进大运深港国际科教城、坂雪岗科技城、东部高铁新城、国际低碳城、宝龙科技城等片区建设，打造龙岗国家级产城融合示范区和全球电子信息产业高地，龙岗区的战略路径是大力实施“一芯两核多支点”发展战略。

龙岗区提出了“十四五”规划和二〇三五年远景目标，初步确定，到 2025 年，经济总量超过 6800 亿元，成为全球高新技术产业高地。全面建成小康社会成果持续巩固，城区综合实力持续增强；制造业竞争力稳步提升，实体经济支撑作用更加稳固，东部中心城市综合承载力和辐射带动力持续提升。到 2035 年，经济总量在 2020 年基础上翻一番，建成具有全球影响力的创新强区和社会主义现代化强区，成为我国建设社会主义现代化强国的城区范例。

估价对象所在平湖街道位于深圳中北部，地处深莞两市、龙岗龙华两区交界，辖区面积 41 平方公里，下辖 12 个社区，总人口 47 万。平湖是广深、平盐、平南多条铁路的交汇点，平湖火车站于 2016 年重启客运，搭乘和谐号 11 分钟到罗湖、1 小时到广州；辖区内有高、快速路 5 条，有 5 个高速出入口，到龙岗中心城车程约 10 公里，市中心 20 公里，盐田港 30 公里，机场 40 公里，区位优势明显。《深圳市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（草案）将平湖列为全市 12 个城市功能中心之一，平湖在全市战略发展地位显著提升。

（二）估价对象范围

根据委托方提供的《估价委托书》，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范围内深圳市辅城坳股份合作公司所拥有的地上永久性建筑物 17,842.39 平方米，临时性建筑物 3,409.99 平方米及若干地面构筑物。

（三）估价对象实物状况描述与分析

根据估价委托方提供的相关权属资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地实物状况如下：

1、土地实物状况

- ①面积：估价对象所在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实施范围共计 965,276.70 平方米；
- ②土地形状：呈较规则多边形；
- ③用途：主要为工业用地；
- ④地形地势：地势平坦无起伏；
- ⑤开发程度：“六通”一平，基础设施完备，土地利用现状较好，达区域平均水平。

2、建筑物实物状况

- ①永久性建筑物：共 34 栋，总建筑面积共计 17,842.39 平方米，以厂房、宿舍及办公用房为主，另有部分配套建筑，结构完整，部分建筑物现状已拆除；

永久性建筑物实物状况描述表

序号	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
1	长龙西路 38 号	JDII0666	3	厂房	框架	299.56	665.54	层高 3.80 米-4.02 米
2		JDII0666-1	1	配电房	砖混	10.69	10.69	高 4.00 米
3		JDII0670	1	厂房配套	砖混	36.90	36.90	高 3.46 米
4		JDII0671	1	宿舍	砖混	104.32	97.87	高 3.61 米
5		JDII0671-1	1	杂房	砖混	3.06	3.06	高 2.40 米
6	岭南路 147 号旁	JDIII1294	1	礼堂	框架	219.17	249.32	高 9.40 米, 夹层高 3.00 米
7	岭南路 134-1 号	JDIII1305-10	2	办公楼	框架	253.90	494.13	高度 4.00 米
8	岭南路 134 号	JDIII1305	3	办公楼	框架	580.86	1,953.20	高度 4.00 米, 屋面层高 3.00 米
9	岭南路 139 号	JDIII1304	4	办公楼	框架	511.14	1,900.94	层高 3.90 米-4.25 米 屋面层高 3.00 米
10		JDIII1304-1	1	宣传廊	砖混	30.78	30.78	高 3.00 米
11		JDIII1304-20	1	门卫室	砖混	102.03	102.03	高 2.65 米-4.10 米
12	平龙西路 235 号	JDST2118	4	厂房	框架	933.91	2,994.44	层高 4.00 米
13		JDST2120	1	杂房	砖混	186.87	183.03	高 2.60 米-3.20 米
14		JDST2122	3	宿舍	框架	264.76	832.87	层高 3.40 米-3.50 米
15		JDST2123	1	配电房	砖混	37.21	37.21	高 4.50 米
16		JDST2124	1	杂房	砖混	87.05	87.05	高 3.50 米
17	新桥一路 67 号旁	JDIII0979	1	住宿	砖混	66.03	66.03	高 3.20 米
18		JDIII0980	1	配电房	砖混	57.84	57.84	高 4.20 米
19	新桥三路旁	JDST1932-10	1	门卫室	砖混	4.15	4.15	高 3.00 米
20	岭南路 134 号旁	JDIII1309	1	厕所、配电	砖混	118.07	118.07	高 4.50 米
21	平龙西路 147	JDII0408	1	门卫室	砖混	32.88	32.88	高 3.20 米

序号	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
22		JD II 0409	2	办公楼	框架	125.22	262.40	高 3.30 米-3.47 米
23		JD II 0414	5	教学楼	框架	237.04	1,302.73	层高 3.60 米, 屋面层高 2.96 米
24		JD II 0415	6	办公楼	框架	359.28	1,472.20	层高 3.32 米-3.56 米, 屋面层高 2.50
25		JD II 0420	1	厕所	砖混	55.08	55.08	高 3.03 米
26		JD II 0421	2	教学楼	框架	438.70	868.68	层高 3.60 米, 屋面层高 2.96 米
27		平龙西路 233 号	JDST2132	3	厂房	框架	800.49	2,516.39
28	JDST2132-1		1	门卫室	砖混	7.32	7.32	高 2.90 米
29	JDST2133		4	宿舍	框架	300.29	1,263.25	层高 3.30 米
30	JDST2133-1		1	配电房	砖混	52.85	52.85	高 4.50 米
31	二区 84 号对面	JDST1897	1	配电房	砖混	39.81	39.81	高 4.50 米
32	安顺通驾考考	JDIII2907	1	杂房	砖混	5.74	5.74	高 2.90 米
33	立新街	JDIII1633-30	1	杂房	砖混	27.87	27.87	高 3.00 米
34	长龙东路	JD II 0380-100	1	杂房	砖混	10.04	10.04	高 3.20 米
合计		--	-	--	-	---	17,842.39	--

②临时性建筑物：水平投影面积共计约 3,409.99 平方米，部分临时性建筑物现状已拆除；

临时性建筑物实物状况描述表

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	备注
1	长龙西路 38 号	JDII0666	钢架铁皮顶	39.15	高 2.50 米~3.0 米
2		JDII0670	铁皮房	36.90	高 3.25 米
3		JDII0671	铁皮房	89.07	高 2.88 米~3.30 米
4		JDII0666-2f	砖墙铁皮顶	9.81	高 2.30 米~2.50 米
5		JDII0667f	砖墙铁皮顶	61.31	高 3.20 米~3.70 米

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	备注
6		JDII0668f	砖墙铁皮顶	6.50	高 2.30 米~2.60 米
7			钢架铁皮顶	7.68	高 2.30 米~2.60 米
8		JDII0669f	砖墙铁皮顶	62.27	高 3.46 米~3.52 米
9		JDII0669-1f	砖墙铁皮顶	54.72	高 2.62 米~3.15 米
10		JDII0669-2f	钢架铁皮顶	51.34	高 3.13 米~3.52 米
11		JDII0670-1f	钢架铁皮顶	4.80	高 2.02 米~2.50 米
12		JDII0670-2f	铁皮房	10.25	高 2.45 米~2.35 米
13		岭南路 147 号旁	JDIII1294-1f	钢架铁皮顶	605.63
14	JDIII1302f		铁皮房	246.76	高 3.85 米~4.98 米
15	岭南路 134-1 号	JDIII1305-10	钢架塑胶顶	63.14	高 3.60 米~4.20 米
16	岭南路 139 号	JDIII1304-2f	钢架塑胶顶	7.30	高 3.00 米~3.40 米
17		JDIII1304-3f	砖柱塑胶顶	98.80	高 2.45 米~3.28 米
18		JDIII1304-21f	钢架铁皮顶	26.27	高 2.60 米~3.10 米
19	平龙西路 235 号	JDST2118	铁皮房	24.16	高 2.75 米~3.51 米
20		JDST2120	铁皮房	5.57	高 2.60 米
21		JDST2118-1f	砖墙铁皮顶	111.55	高 3.88 米~4.62 米
22		JDST2122-1f	钢架铁皮顶	155.78	高 4.20 米~4.85 米
23		JDST2122-2f	砖墙铁皮顶	167.30	高 2.83 米~3.45 米
24		JDST2123-1f	砖墙铁皮顶	44.97	高 3.50 米~4.00 米
25	新桥一路 67 号旁	JDIII2926	钢架铁皮顶	93.64	高 3.70~4.20 米
26	平龙西路 147 号	JD II 0415	铁皮房	3.68	高 2.00 米~2.40 米
27			砖墙铁皮顶	31.59	高 3.30 米
28			木架木顶	29.68	高 3.10~3.30 米
29		JD II 0421	砖墙铁皮顶	35.91	高 3.10 米~3.50 米
30	平龙西路 233 号	JDST2132	铁皮房	293.23	高 2.40 米~3.20 米

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	备注
31			铁皮棚	48.24	高 3.00 米~3.44 米
32			铁皮棚	50.62	高 2.49 米~3.17 米
33		JDST2132-2f	砖墙铁皮顶	43.79	高 2.45 米~2.60 米
34		JDST2132-3f	简易房	95.48	高 2.95 米~3.61 米
35		JDST2132-4f	简易房	258.91	高 4.76 米~5.30 米
36		JDST2132-5f	砖墙铁皮顶	254.74	高 3.34 米~3.95 米
37		JDST2133-2f	砖墙铁皮顶	14.68	高 2.95 米~3.23 米
38		JDST2133-3f	砖墙铁皮顶	164.77	高 2.64 米~3.08 米
合计		--	--	3,409.99	--

③地面构筑物：共 145 件，部分地面构筑物现状已拆除；

地面构筑物实物状况描述表

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
1	长龙西路 38 号	JDII0666-17f	水箱	1	2.26	立方米	位于 JDII0666 屋面
2		JDII0666-4f	水泥地	1	59.37	平方米	
3		JDII0666-5f	水泥地	1	275.85	平方米	
4		JDII0666-6f	花池	1	0.11	立方米	无贴瓷
5		JDII0666-7f	花池	1	3.60	立方米	贴瓷
6		JDII0666-8f	铺装地面	1	8.35	平方米	
7		JDII0666-9f	水泥地	1	11.66	平方米	
8		JDII0666-10f	门墩	2	1.48	立方米	贴瓷
9		JDII0666-10f	铁门 1	1	10.52	平方米	
10		JDII0666-10f	铁门 2	1	1.72	平方米	
11		JDII0666-10f	围墙 1	1	0.87	立方米	
12		JDII0666-10f	围墙 2	1	0.75	立方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
13		JDII0666-11f	水泥地	1	47.74	平方米	
14		JDII0666-12f	花池	1	1.28	立方米	贴马赛克
15		JDII0666-13f	台阶	1	0.54	立方米	
16		JDII0666-14f	水池 1	1	5.40	立方米	
17		JDII0666-14f	水池 2	1	9.02	立方米	
18		JDII0666-14f	水池 3	1	4.30	立方米	
19		JDII0666-15f	铁皮雨篷	1	6.84	平方米	位于 JDII0666 一层
20		JDII0670-3f	铺装地面	1	28.03	平方米	
21		JDII0670-4f	铁皮雨篷	1	3.06	平方米	位于 JDII0670 二层
22		JDII0670-5f	围墙	1	3.39	立方米	
23		JDII0670-6f	花池	1	1.85	立方米	无贴瓷
24		JDII0671-3f	铁皮雨篷	1	1.49	平方米	位于 JDII0671 二层
25		JDII0671-4f	花池	1	0.56	立方米	贴马赛克
26		JDII0671-5f	机井	1	1.00	个	D=0.12
27		JDII0671-6f	台阶	1	0.51	立方米	
28		JDII0671-7f	挡土墙	1	1.31	立方米	
29		JDII0671-8f	铁栏杆	1	31.79	平方米	
30		JDIII1305-11f	铁门	1	3.26	平方米	
31		JDIII1305-12f	铁丝网	1	63.24	平方米	
32	岭南路 134-1号		花池 1	1	7.73	立方米	贴瓷
33		JDIII1305-13f	花池 2	1	7.73	立方米	贴瓷
34	岭南路 134号	JDIII1305-1f	水箱	4	14.13	立方米	不锈钢水箱, JDIII1305 位于屋面层
35	岭南路 139号	JDIII1304-4f	水池 1	1	39.27	立方米	位于 JDIII1304 屋面, 贴瓷, 有立脚

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注	
36	平龙西路 235号		水池 2	1	39.27	立方米	位于 JDIII1304 屋面， 贴瓷，有立脚	
37		JDIII1304-5f	门墩 1	2	2.63	立方米	贴瓷	
38			门墩 2	2	10.58	立方米	贴瓷	
39			门顶	1	39.19	平方米	贴瓷	
40			JDIII1304-6f	栅栏 1	1	3.56	平方米	不锈钢
41		栅栏 2		1	23.42	平方米	不锈钢	
42		栅栏 3		1	9.27	平方米	不锈钢	
43		JDIII1304-7f	花池 1	1	4.53	立方米	贴砖	
44			花池 2	1	4.53	立方米	贴砖	
45		JDIII1304-8f	花池	6	11.62	立方米	贴砖	
46		JDIII1304-9f	花池	4	16.20	立方米	贴砖	
47		JDIII1304-10f	花池 1	1	2.91	立方米	贴砖	
48			花池 2	1	2.51	立方米	贴砖	
49		JDIII1304-11f	铺装 地面	1	705.50	平方米	带拼接	
50		JDIII1304-12f	花池	1	917.39	平方米	花圃	
51			JDST2122-3f	门墩	2	1.24	立方米	
52			JDST2122-3f	铁门	1	12.76	平方米	
53			JDST2122-4f	围墙 1	1	0.83	立方米	
54			JDST2122-4f	围墙 2	1	12.93	立方米	
55			JDST2122-4f	围墙 3	1	32.21	立方米	
56		JDST2122-5f	水泥 地 1	1	1051.8	平方米		
57		JDST2122-5f	水泥 地 2	1	7.16	平方米		
58		JDST2122-6f	水池	1	23.15	立方米	无贴瓷	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
59		JDST2122-7f	水池	1	2.73	立方米	无贴瓷
60		JDST2118-2f	水池	1	5.56	立方米	无贴瓷
61		JDST2118-3f	水池	1	6.44	立方米	贴瓷
62		JDST2118-4f	水池 1	1	0.43	立方米	无贴瓷
63		JDST2118-4f	水池 2	1	0.29	立方米	无贴瓷
64		JDST2118-5f	水池	1	2.51	立方米	无贴瓷
65		JDST2118-6f	水池	1	34.06	立方米	无贴瓷
66		JDST2118-7f	水泥地	1	926.51	平方米	
67		JDIII2926-1f	台阶	1	80.68	立方米	
68	JDIII2926-2f	电杆	8	8	个		
69	JDIII2926-3f	栅栏	1	753.12	平方米		
70	JDIII2926-4f	铺砖地面	1	625.71	平方米		
71	JDIII2926-4f	水沟	1	15.09	立方米		
72	JDIII2926-4f	水泥地	1	93.46	平方米		
73	JDIII0979-1f	门墩	1	1.47	立方米	贴瓷	
74	新桥一路 67 号旁	JDIII0979-1f	花池	1	0.37	立方米	
75		JDST1932-11f	花池 1	1	8.64	立方米	贴瓷
76		JDST1932-11f	花池 2	1	5.18	立方米	贴瓷
77		JDST1932-12f	花池 1	1	15.84	立方米	贴瓷
78		JDST1932-12f	花池 2	1	17.83	立方米	贴瓷
79		JDST1932-12f	花池 3	1	7.18	立方米	贴瓷
80		JDST1932-13f	花池 1	1	6.48	立方米	贴瓷
81		JDST1932-13f	花池 2	1	2.54	立方米	贴瓷

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
82		JDST1932-13f	花池 3	1	7.04	立方米	贴瓷
83	立新街	JDIII1633-31f	花池 1	1	2.7	立方米	
84		JDIII1633-31f	花池 2	1	0.95	立方米	
85		JDIII1633-31f	花池 3	1	2.52	立方米	
86		JDIII1633-32f	花池 1	1	2.1	立方米	
87		JDIII1633-32f	花池 2	1	1.82	立方米	
88		JDIII1633-32f	花池 3	1	0.77	立方米	
89		JDIII1633-32f	花池 4	1	2.52	立方米	
90		JDIII1633-32f	花池 5	1	3.38	立方米	
91		JDIII1633-33f	花池 1	1	1.2	立方米	
92		JDIII1633-33f	花池 2	1	5.07	立方米	
93		JDIII1633-33f	花池 3	1	1.64	立方米	
94		JDIII1633-34f	花池 1	1	4.48	立方米	
95		JDIII1633-34f	花池 2	1	4.33	立方米	
96		JDIII1633-35f	花池 1	1	1.8	立方米	
97		JDIII1633-35f	花池 2	1	1.2	立方米	
98		JDIII1633-35f	花池 3	1	0.86	立方米	
99		JDIII1633-35f	花池 4	1	1.76	立方米	
100	岭南路 134 号旁	JDIII1309-1f	水泥地	1	663.99	平方米	
101		JDIII1309-2f	台阶	1	238.97	立方米	
102	平龙西路 147 号	JD II 0421-2f	塑胶雨蓬	1	17.29	平方米	
103		JD II 0421-3f	塑胶雨蓬	1	17.27	平方米	
104		JD II 0421-4f	铁丝网	1	209.96	平方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
105		JD II 0421-5f	门顶	1	20.41	平方米	
106		JD II 0421-5f	门墩 1	1	1.74	立方米	
107		JD II 0421-5f	门墩 2	1	1.74	立方米	
108	平龙西路 233 号	JDST2132-6f	门墩	2	4.61	立方米	贴瓷
109		JDST2132-6f	不锈 钢门	1	23.7	平方米	
110		JDST2132-6f	围墙	1	4.23	立方米	
111		JDST2132-6f	栅栏	1	10.57	平方米	
112		JDST2132-7f	门墩	2	0.9	立方米	
113		JDST2132-7f	不锈 钢门	1	9.93	平方米	
114		JDST2132-8f	水泥地	1	106.24	平方米	
115		JDST2132-9f	水泥地	1	972.26	平方米	
116		JDST2132-10f	塑胶 雨蓬	1	29.28	平方米	
117		JDST2132-11f	水池	1	70.73	立方米	贴马赛克
118		JDST2133-4f	水池	1	43.09	立方米	贴马赛克
119	二区 84 号 对面	JDST1897-1f	水泥地	1	19.79	平方米	
120	安顺通驾考 考场旁	JDIII2907-1f	围墙	1	2.13	立方米	
121		JDIII2907-1f	花池	1	2.24	立方米	
合计		——	——	145	——	——	

(四) 估价对象权益状况描述与分析

1、土地权益状况

根据估价委托方提供的相关权属资料及估价人员实地查勘情况：

- ①土地所有权状况：集体所有；
- ②土地性质：未完善征（转）地补偿手续用地；

- ③用途：工业用地；
- ④土地使用权状况：使用权人为深圳市辅城坳股份合作公司；
- ⑤他项权利设立情况：假设在评估时未设定他项权利；
- ⑥目前使用情况：部分地上附着物现状已拆除；
- ⑦土地使用管制：无；
- ⑧其他特殊情况：无。

2、建筑物权益状况

- ①房屋所有权：深圳市辅城坳股份合作公司；
- ②占有情况及份额：深圳市辅城坳股份合作公司所有；
- ③他项权利设立情况：假设在评估时未设定他项权利；
- ④产权登记情况：未进行产权登记；
- ⑤其他特殊情况：部分地上附着物现状已拆除现状已拆除。

二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济分析

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

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

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

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

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

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。

（二）相关政策分析

2023年一季度，深圳楼市政策依旧保持平稳，未出台重磅政策，其中的限购、限售、限价、限离政策维持不变，房贷利率随LPR保持平稳。

时间	政策	重点内容
1月15日	《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》	在二手房“带押过户”的过程中，将通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程。

（三）城市更新单元计划

2023年1-3月，全市列入城市更新单元计划20项（含计划调整3项），涉及拆除范围用地面积210.3公顷，拆除重建面积共计102万平方米。其中南山区1个，罗湖区1个，盐田区2个，龙岗区4个，宝安区1个，光明区1个，龙华区4个，坪山区2个，大鹏新区1个；更新单元规划通过图则委（或建环委）审批13项，涉及拆除范围用地面积87.5公顷；全市城市更新累计供应用地面积46.9公顷，实收城市更新地价17亿元。

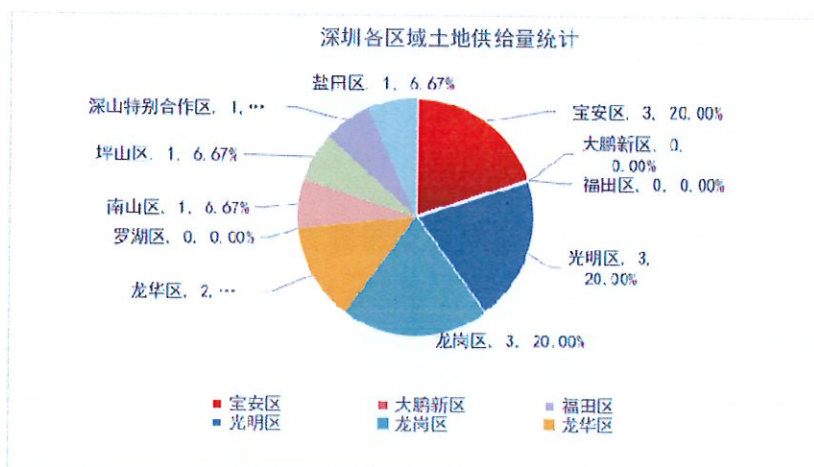
根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》，未来将搭建城市更新计划指标总量限定和流量管控机制、健全动态监督与计划清理机制、绩效考核机制及定期通报机制，政府管控加强，多方面督促存量项目推进实施。

（四）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。



(五) 住宅市场运行情况分析

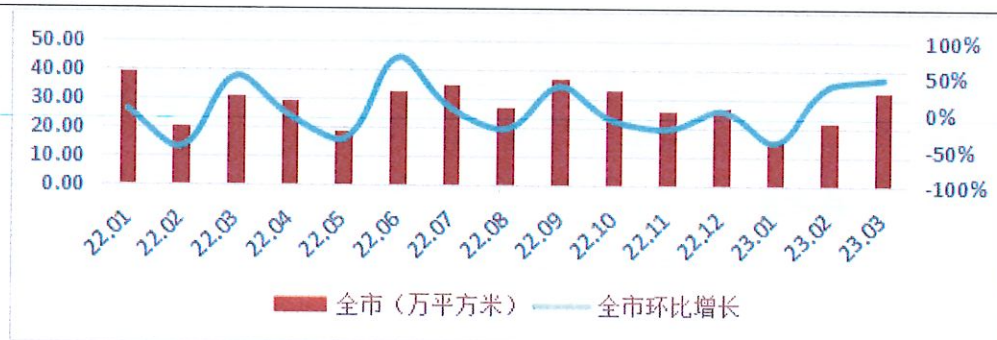
1. 一手住宅市场

(1) 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%。

(2) 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%。



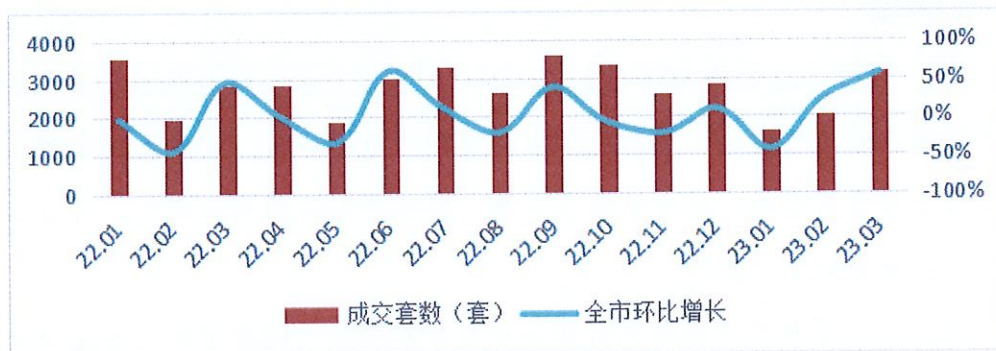


图 1：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手住宅成交面积（上）、套数（下）走势图

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。

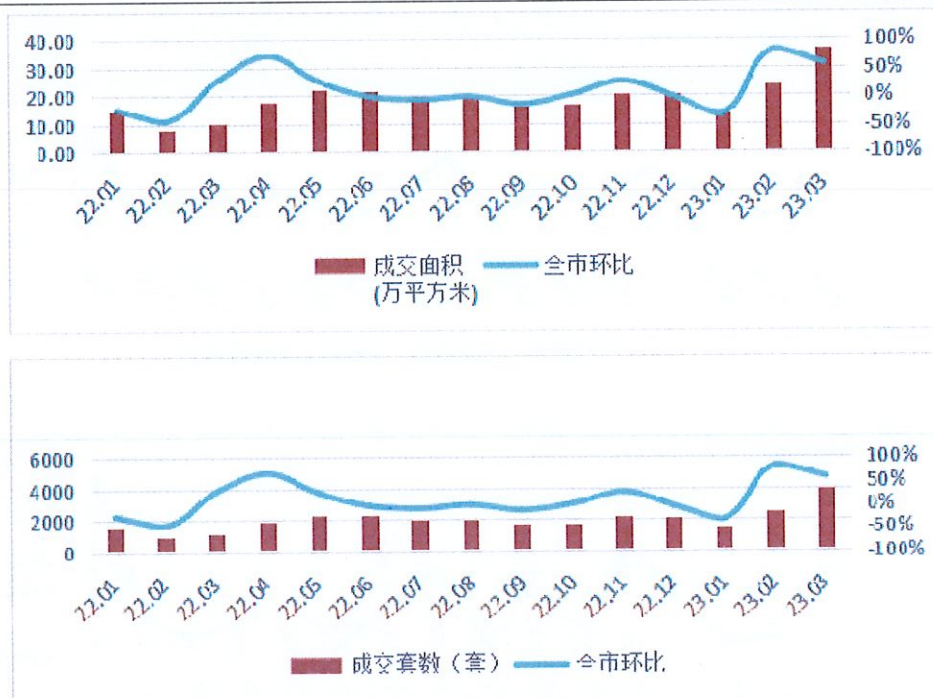


图 2：2022 年 01 月-2023 年 03 月二手住宅成交面积（上）、套数（下）走势图

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，去化周期有小幅度缩短，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。

(六) 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%。

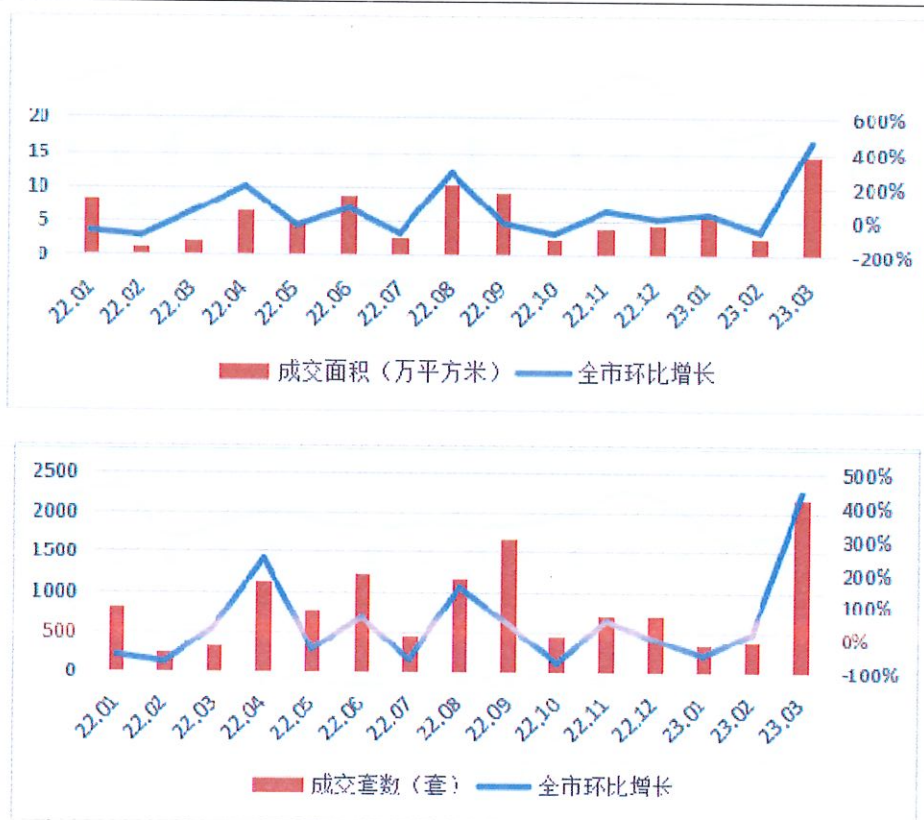


图 3：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手商业成交面积（上）及套数（下）走势图

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。

(七) 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%。

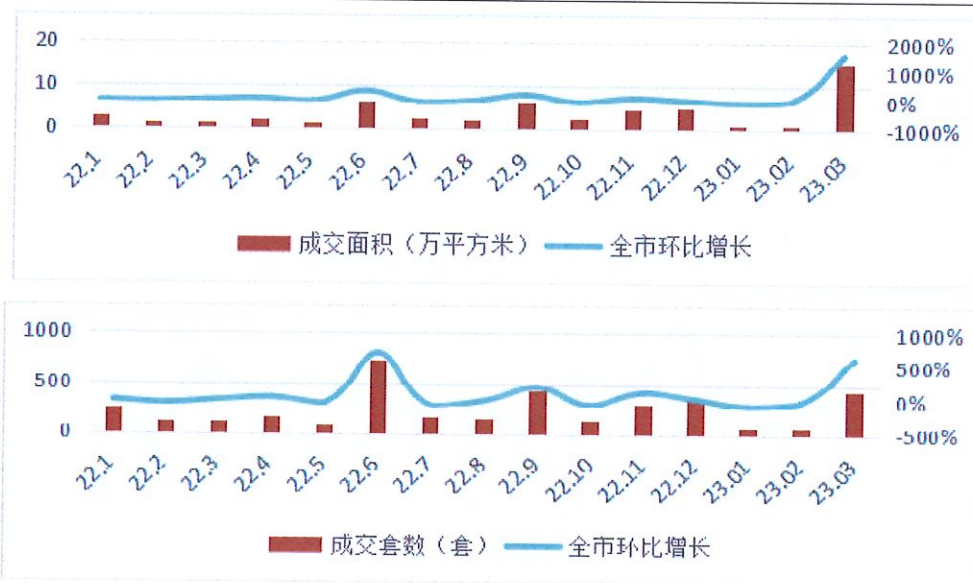


图 5：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手办公市场成交面积（上）及套数（下）走势图

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%。

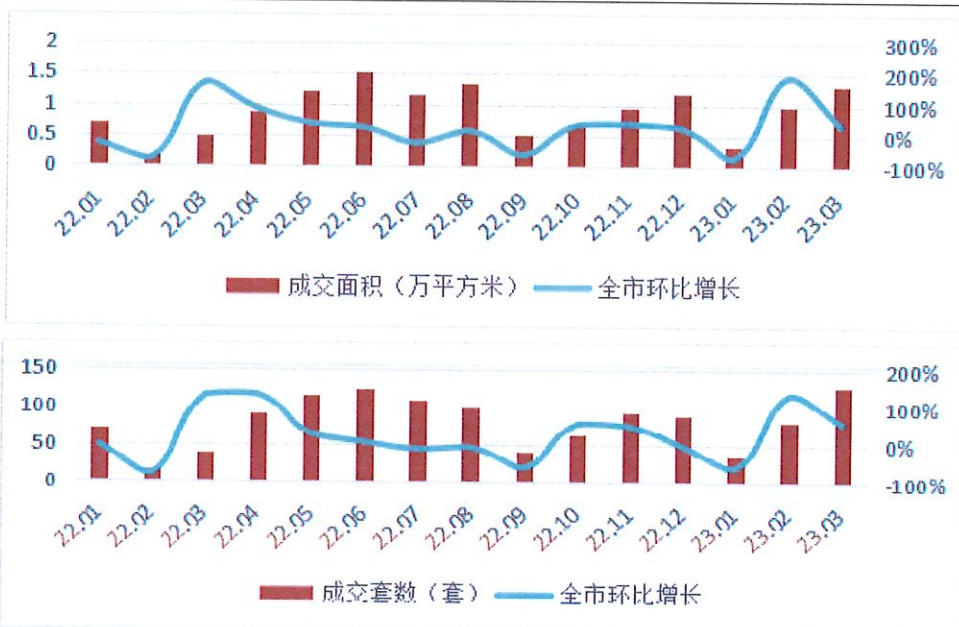


图 6：2022 年 01 月-2023 年 03 月二手写字楼成交面积（上）及套数（下）走势图

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
光明区	——	40-70
龙岗区	55-75	80-100
盐田区	50-80	90-120

4. 小结

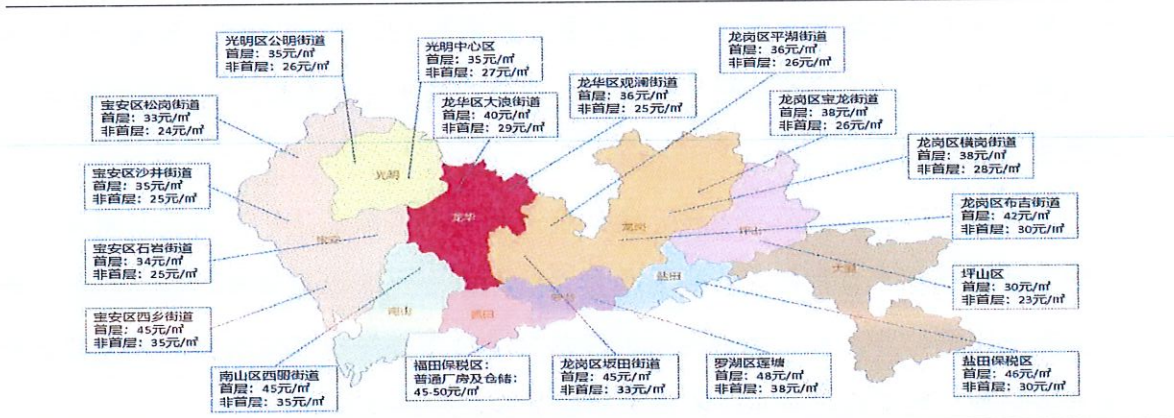
受疫情以及经济下行的环境下投资行为受限的影响，深圳办公供求均继续呈现下滑态势，且由于一手办公供给量增加，去化周期变长，开发商给予价格折扣优势较大，导致二手成交逐步下滑，市场存量仍然较大，市场去化压力较大。随着防疫政策的放开及政府政策优化调整，在租赁需求回暖落地前，业主依然延续 2022 年的租赁优惠策略，但与此同时，市场已有少量优质办公项目租金回调，释放了市场复苏的积极信号。

(八) 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

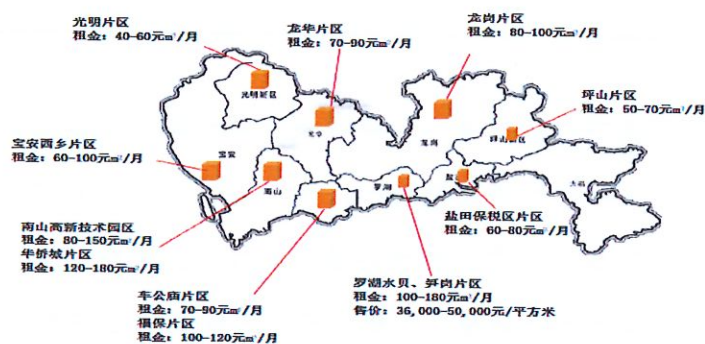
数据来源：国策研究 国策易评数据库

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。

(九) 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。

三、估价对象最高最佳利用分析

本次评估价值为估价对象现状价值，是估价对象在某一特定时间的实际状况下的实际利用状况，它可能是最高最佳利用，也可能不是最高最佳利用，因此本次估价不考虑其最高最佳利用分析。

四、估价方法适用性分析

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查勘和周边市场调查后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），经过反复研究和综合考虑，本次评估拟采用**收益法和成本法**作为本次估价的基本估价方法。

（一）永久性建筑物的评估方法

在确定估价方法时，我们有以下考虑：

1、成本法：主要适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，或房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区。本次估价对象处于市场发达地区，故本次评估不采用成本法进行估价；

2、比较法：考虑估价对象所在片区的同类型物业租赁活动较为活跃，但类似用途的房地产转让市场不活跃，较难获取成交案例，故本次评估不采用比较法。

3、假设开发法：估价对象为已建成物业，不具备开发或再开发潜力，故本次评估不采用假设开发法进行估价；

4、收益法：估价对象现出租使用，可以通过出租获取收益，故本次估价永久性建筑物选取收益法作为基本方法来求取估价对象价值，技术思路如下：

①设定与估价对象处于同一供求范围内的标定工业厂房类物业，以周边区域同类房屋出租的市场租金为依据，测算标定工业厂房持有期正常租金收益，按照合理的报酬率折现到价值时点价格，得到设定的标定工业厂房在完全产权条件下的市场评估价格。

②根据标定工业厂房的市场评估价格采用间接比较的方法，即将估价对象与标

定工业厂房进行比较及因素修正，得出估价对象的现状价值。

（二）临时性建筑物及地面构筑物的评估方法

本报告中的临时性建筑物及地面构筑物的评估采用成本法作为基本估价方法，即在公开市场价值标准的前提下，采用成本法计算估价对象的价格，即重置价格。

五、估价测算过程

（一）永久性建筑物的测算说明

1、运用收益法测算标定工业厂房的评估价格（以厂房测算过程为例）

本次估价采用间接比较法确定估价对象价值，即通过设定与估价对象同一供求范围内的标定工业厂房，运用收益法测算出标定工业厂房的市场价格，再将估价对象与标定工业厂房进行比较因素修正，得出估价对象的现状价值。

（1）标定厂房的设定

本次估价设定与估价对象处于同一供求范围内的标定厂房：

设定与估价对象同一供求范围内的标定工业用地，土地总面积为 5,000 m²，容积率为 2.5，土地使用年期为 50 年，建设期为 1 年，则建成后的估价对象使用年限为 49 年，土地开发程度为“六通一平”。

设定该标定工业用地上已建成一栋全新状态的标定工业厂房，总建筑面积约 12,500 m²，地上 4 层，首层层高为 6 米、2 层及以上层高为 4 米、钢筋混凝土框架结构，带电梯，桩基础，普通装修，管线明设；给排水系统齐全。完全产权，产业项目类型为一般产业。

标定工业厂房主要经营方式以出租为主，故选用收益法进行测算。

（2）收益法计算公式

$$V = a \div (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

式中 V 表示估价对象的价格；a 表示估价对象的年纯收益；r 表示报酬率且大于零；n 表示有限收益年期；g 表示净收益增长率。

（3）测算过程

1) 潜在毛收入：是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的总收入，包括潜在毛租金收入加上其他收入。

①客观租金的确定:

根据我公司估价人员的市场调查及收集相关资料、信息,估价对象所处地段类似房地产的月租金如下:

物业名称	地理位置	楼层	有无租约限制	月租金 (元/m ²)
平湖鹅公岭社区宝鹅工业区某厂房	龙岗区平湖街道	整栋	有	30
平湖良安田社区良白路某厂房	龙岗区平湖街道	整栋	有	27
平湖白坭坑社区横东岭路某厂房	龙岗区平湖街道	整栋	有	34

随着片区内配套设施的不断完善,区域将逐渐成熟,类似物业租金水平稳中有升,预计未来租金水平能够保持平稳上涨的趋势。同时结合估价对象自身的使用状况,确认估价对象所处地段类似房地产的月平均正常客观租金为30元/平方米(建筑面积)较合理。

②出租面积的确定:

根据估价人员的调查,周边同类房地产的出租面积按建筑面积计算为主,因此估价对象按建筑面积计算可出租面积。

③其他收入来源:

主要为租赁保证金的利息收入,租赁保证金一般为1~3个月租金,根据对估价对象类似房地产的调查,结合对片区房地产租赁市场需求调查,本次评估取两个月租金,利率按中国人民银行公布的价值时点一年期定期存款利率1.50%计算。

2) 有效毛收入:是从潜在毛收入中扣除空置和收租损失以后得到的归因于房地产的收入。

①空置损失:指估价对象因空置的面积而导致的收入损失。深圳市房地产出租市场较成熟,一般空置率较低,根据估价对象周边类似物业出租情况,并结合估价对象的自身情况、租赁现状等因素考虑,确定估价对象每年正常的空置天数约为22天。

空置率=22÷365×100%≈6%,即估价对象空置率为6%。

②租金损失:深圳市房地产租金一般情况下按月付租,押金为1~2个月的租金,因此在收益期内未因拖欠租金造成收入损失很少,本次评估不考虑收租损失。

3) 运营费用:是维持房地产正常使用或营业的必要费用。出租人应承担的运营

费用一般包括房产税（包括房产税、增值税及其附加、土地使用税）、保险费、维修费等。而物业管理费、水电费、有线电视及通信、燃气等费用一般由承租人负担。

本次估价中，不区分房地产纳税人类别、取得应税房地产时间，统一采用简易计税方式模拟不动产的租赁收益能力。原因是，相同的房地产在租赁市场中可获得的租赁价格应相同；不同出租人的实际增值税额负担不同，只表明其实际获得租赁收益的能力不同，而不表明其房地产收益价值或价格不同。另外，增值税作为运营费用构成内容时，是净收入的扣减项，按简易计税方式确定应纳增值税符合谨慎原则要求，在估价中是可以接受的。

①房产税：

通过查阅《深圳房地产年鉴》等资料，深圳市房屋租赁交纳的房产税如下：

I 房产税：

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）第四条规定，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%，或依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。同时，依据财政部国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号），房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

II 增值税及其附加：

依据《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）、关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局2016年第16号）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《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）规定：

A、一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，增值税税率为5%；其它个人出租不动产（不含住宅），增值税税率为5%；

B、城市维护建设税为增值税的7%，教育费附加为增值税的3%，地方教育附加为增值税的2%；

III 城镇土地使用税：

依据深圳市地方税务局公告2017年第3号《深圳市地方税务局关于调整我市城

镇土地使用税纳税等级范围的公告》的规定，该税按实际占用的土地面积分等级定额征收，用地标准如下表：

土地等级（工业）	一级	二级	三级	四级	五级
年税额（元/m ² ）	8	6	5	3	2

本项目所处龙岗区平湖街道土地等级为五级，按土地面积 2 元/m²计取。

②**印花税**：依据《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号）中印花税税目税率表规定，税目租赁合同子目包括房屋租赁合同、其他租赁合同，按租赁金额 0.1%贴花，本次取月有效毛收入的 0.1%计取印花税。

③**房地产的保险费**：房地产的保险费一般为建筑成本的 0.08%~0.1%，或按租金收入的 0.1%。本次按月有效毛收入的 0.1%计取保险费。

④**管理费及维修费**：管理费指房屋租赁过程中发生的人员工资、办公费用以及为承租人提供服务的清洁费、保安费用等；维修费包括日常性维修和大维修费用，本。一般为建筑成本的 1%~3%，或为租金收入的 1%~2%计。本次按月有效毛收入的 2%计取维修费。

4) **净收益**：为有效毛收益扣除运营费用后的余值

净收益=有效毛收入-运营费用

5) **报酬率确定**

根据深圳市房地产市场的实际情况及我们估价工作的经验，我们采取累加法确定估价对象的报酬率，即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。

公式为：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

①**无风险报酬率**，取一年期定期存款利率（即 1.5%）。

②**投资风险报酬率**，是指当投资于收益不确定、具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿。

③**管理负担补偿率**，是指一项投资所要求管理付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。

④**缺乏流动性补偿率**，是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱。

⑤**投资带来的优惠率**是指由于投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资

和所得税抵扣优惠等。

根据估价对象实际情况，报酬率取值如下：

项目	递增期数值	稳定期数值
无风险报酬率	1.50%	1.50%
投资风险报酬率	1.80%	1.70%
管理负担补偿率	1.50%	1.40%
缺乏流动性补偿率	1.40%	1.40%
投资带来的优惠率	0.50%	0.50%
报酬率	5.70%	5.50%

6) 变化趋势分析

经过市场调查，估价对象所处地段发展较为成熟，交通便利，周边类似物业的年递增比率在 3%-5% 间，考虑到通货膨胀率及物价上涨因素，我们预测估价对象在客观市场租金情况下的房地产租金前 15 年每年递增 3%，15 年后进入稳定期，租金保持不变。

7) 收益期

本次评估标定工业厂房，故设定土地使用年限为 50 年，扣除建设期 1 年，本次设定工业厂房的剩余收益年限为 49 年。

8) 采用收益法确定房地产价格

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的估价方法，收益法计算公式：

$$\text{递增期：} V = a \div (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n];$$

$$\text{稳定期：} V = (A(1 + g)^{n1 - 1}) / (r(1 + r)^{n1}) \times [1 - 1 / ((1 + r)^{n2})].$$

9) 测算过程详见下表“收益法测算表”

收益法测算表				
序号	项目名称	计算方法及说明	计算结果	
			递增期	稳定期
一	年净收益	净收益=有效毛收益-运营费用	274.17	415.15
1、	月有效毛收入	有效毛收入=潜在租金收入×(1-空置率)×(1-租金损失率)	28.27	42.76
1)	潜在毛收入 (元/m ² /月)	潜在毛租金收入+其他收入	30.08	45.49
2)	潜在毛租金收入 (元/m ² /月)	房地产具体情况及周围同类物业租金水平	30	45.38
3)	其他收入(元/	主要为押金收益，租赁押金一般为 1~3 个月租金，本次	0.08	0.11

收益法测算表						
序号	项目名称	计算方法及说明			计算结果	
					递增期	稳定期
	m ² /月)	评估取 2 个月租金，利息按同期一年期存款利率计 (1.5%)				
4)	空置率	每年正常的空置天数 ÷ 365			6%	6%
5)	租金损失率	因拖欠租金造成收入损失占租金收入的百分比			0%	0%
2、	月运营费用				5.42	8.17
1)	房产税	月有效毛收入 ÷ (1+5%) × 12%			3.23	4.89
2)	增值税(企业-简易计税)	月有效毛收 ÷ (1+5%) × 5%			1.35	2.04
3)	城镇土地使用税	龙岗区平湖街道土地等级为五级，年税额 2 元/m ² /年，按设定容积率 3 计算			0.06	0.06
4)	城市维护建设税	增值税 × 7%			0.09	0.14
5)	教育费附加	增值税 × 3%			0.04	0.06
6)	地方教育费附加	增值税 × 2%			0.03	0.04
7)	印花税	月有效毛收入的 0.1%			0.03	0.04
8)	房地产的保险费	月有效毛收入的 0.1%			0.03	0.04
9)	维修费	月有效毛收入的 2%			0.57	0.86
二	收益期	自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时止			49.00	
1、	收益递增年限 n1 (年)	收益自第二年开始递增，第 n1 年后租金固定至期末			15.00	
2、	稳定期使用年限 n2 (年)	剩余使用年限-收益递增年限			34.00	
三	报酬率	无风险报酬率+风险报酬率			5.70%	5.50%
四	变化趋势	本次估价采用前 15 年净收益环比递增，第 15 年后净收益保持不变				
1、	收益年递增比率 g	综合分析该区域房地产现状并结合区域城市规划估算			3.0%	0.0%
五	公式选择、结果测算					
收益单价 P1 (元/m ²)	2023/5/1	2040/4/30	$A/(r-g) \times [1 - ((1+g)/(1+r))^{n1}]$		3,266	—
收益单价 P2 (元/m ²)	2040/5/1	2073/4/30	$(A(1+g)^{n1-1}) / (r(1+r)^{n1}) \times [1 - 1/((1+r)^{n2})]$		—	2,754
收益单价 (元/m ² , 取整)			P=P1+P2		6,000	

通过上述测算，确定估价对象标定工业厂房的评估单价为 6,000 元/平方米（取整）；

同理可得，估价对象各类房地产的评估单价，详见《比较因素修正表》。

2、运用因素修正测算估价对象的评估价格

以标定房地产评估单价为依据，根据估价对象的具体情况，将标定房地产区位位置、区域配套、建筑结构、使用功能、房屋状况（成新率）、其他（容积率）等

进行可比因素修正，可得到估价对象评估价格，具体修正结果详见下表：

比较因素修正表

测绘编号	用途	结构	房地产因素修正								评估单价 (元/m ²)
			区位	区域配套	建筑结构	使用功能	房屋状况	其他	合计	标定	
JDII0666	厂房	框架	10	15	22	20	14	8	89	6,000	5,340
JDII0666-1	配电房	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDII0670	厂房配套	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDII0671	宿舍	砖混	10	15	17	22	13	8	85	6,000	5,100
JDII0671-1	杂房	砖混	10	15	16	16	12	8	77	6,000	4,620
JDIII1294	礼堂	框架	10	15	25	20	14	8	92	17,000	15,640
JDIII1305-10	办公楼	框架	10	15	22	20	14	8	89	7,000	6,230
JDIII1305	办公楼	框架	10	15	22	20	14	8	89	7,000	6,230
JDIII1304	办公楼	框架	10	15	22	20	14	8	89	7,000	6,230
JDIII1304-1	宣传廊	砖混	10	15	16	12	10	4	67	7,000	4,690
JDIII1304-20	门卫室	砖混	10	15	17	16	12	8	78	7,000	5,460
JDST2118	厂房	框架	10	15	22	20	14	8	89	6,000	5,340
JDST2120	杂房	砖混	10	15	16	16	12	8	77	6,000	4,620
JDST2122	宿舍	框架	10	15	22	22	14	8	91	6,000	5,460
JDST2123	配电房	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDST2124	杂房	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDIII0979	住宿	砖混	10	15	17	22	13	8	85	6,000	5,100
JDIII0980	配电房	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDST1932-10	门卫室	砖混	10	15	16	16	12	8	77	6,000	4,620
JDIII1309	厕所、	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680

测绘编号	用途	结构	房地产因素修正								
			区位	区域配套	建筑结构	使用功能	房屋状况	其他	合计	标定	评估单价 (元/m ²)
JDII0408	门卫室	砖混	10	15	17	16	12	8	78	7,000	5,460
JDII0409	办公楼	框架	10	15	22	20	14	8	89	7,000	6,230
JDII0414	教学楼	框架	10	15	22	20	14	8	89	7,000	6,230
JDII0415	办公楼	框架	10	15	22	20	14	8	89	7,000	6,230
JDII0420	厕所	砖混	10	15	17	16	12	8	78	7,000	5,460
JDII0421	教学楼	框架	10	15	22	20	14	8	89	7,000	6,230
JDST2132	厂房	框架	10	15	22	20	14	8	89	6,000	5,340
JDST2132-1	门卫室	砖混	10	15	16	16	12	8	77	6,000	4,620
JDST2133	宿舍	框架	10	15	22	22	14	8	91	6,000	5,460
JDST2133-1	配电房	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDST1897	配电房	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDIII2907	杂房	砖混	10	15	16	16	12	8	77	6,000	4,620
JDIII1633-30	杂房	砖混	10	15	16	16	13	8	78	6,000	4,680
JDII0380-100	杂房	砖混	10	15	17	16	13	8	79	6,000	4,740

估价对象永久性建筑物评估价值共计 104,946,189 元, 详见《永久性建筑物估价结果明细表》:

永久性建筑物估价结果明细表

序号	地理位置	测绘编号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	长龙西路 38号	JDII0666	厂房	665.54	5,340	3,553,984
2		JDII0666-1	配电房	10.69	4,680	50,029
3		JDII0670	厂房 配套	36.90	4,680	172,692
4		JDII0671	宿舍	97.87	5,100	499,137

序号	地理位置	测绘编号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
5		JDII0671-1	杂房	3.06	4,620	14,137
6	岭南路 147号旁	JDIII1294	礼堂	249.32	15,640	3,899,365
7	岭南路 134-1号	JDIII1305-10	办公楼	494.13	6,230	3,078,430
8	岭南路 134号	JDIII1305	办公楼	1,953.20	6,230	12,168,436
9	岭南路 139号	JDIII1304	办公楼	1,900.94	6,230	11,842,856
10		JDIII1304-1	宣传廊	30.78	4,690	144,358
11		JDIII1304-20	门卫室	102.03	5,460	557,084
12	平龙西路 235号	JDST2118	厂房	2,994.44	5,340	15,990,310
13		JDST2120	杂房	183.03	4,620	845,599
14		JDST2122	宿舍	832.87	5,460	4,547,470
15		JDST2123	配电房	37.21	4,680	174,143
16		JDST2124	杂房	87.05	4,680	407,394
17	新桥一路 67号旁	JDIII0979	住宿	66.03	5,100	336,753
18		JDIII0980	配电房	57.84	4,680	270,691
19	新桥三路旁	JDST1932-10	门卫室	4.15	4,620	19,173
20	岭南路 134号旁	JDIII1309	厕所、配 电房	118.07	4,680	552,568
21	平龙西路 147号	JD II 0408	门卫室	32.88	5,460	179,525
22		JD II 0409	办公楼	262.40	6,230	1,634,752
23		JD II 0414	教学楼	1,302.73	6,230	8,116,008
24		JD II 0415	办公楼	1,472.20	6,230	9,171,806
25		JD II 0420	厕所	55.08	5,460	300,737
26		JD II 0421	教学楼	868.68	6,230	5,411,876
27	平龙西路 233号	JDST2132	厂房	2,516.39	5,340	13,437,523

序号	地理位置	测绘编号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
28		JDST2132-1	门卫室	7.32	4,620	33,818
29		JDST2133	宿舍	1,263.25	5,460	6,897,345
30		JDST2133-1	配电房	52.85	4,680	247,338
31	二区 84 号对面	JDST1897	配电房	39.81	4,680	186,311
32	安顺通驾考考场旁	JDIII2907	杂房	5.74	4,620	26,519
33	立新街	JDIII1633-30	杂房	27.87	4,680	130,432
34	长龙东路	JDII0380-100	杂房	10.04	4,740	47,590
合计		--	--	17,842.39	--	104,946,189

(二) 临时性建筑物价值的测算说明

本报告中临时性建筑物的评估价值是重置价值，本次以测绘编号 JDII0666 的钢架铁皮顶为例进行测算，详细测算过程如下：

(1) 估价对象的水平投影面积=39.15 平方米；

(2) 根据《深圳建设工程价格信息》等相关价格规定及估价人员的市场调查，确定估价对象的重置单价为 280 元/平方米；

(3) 估价对象的评估价值为：

39.15 平方米×280 元/平方米=10,962 元（取整至个位）。

同理可得估价对象其他各项临时性建筑物的评估价值，评估价值共计 1,492,098 元，详见下表《临时性建筑物估价结果明细表》。

临时性建筑物估价结果明细表

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	长龙西路 38 号	JDII0666	钢架铁皮顶	39.15	280	10,962
2		JDII0670	铁皮房	36.90	410	15,129
3		JDII0671	铁皮房	89.07	400	35,628
4		JDII0666-2f	砖墙铁皮顶	9.81	420	4,120

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	
5		JDII0667f	砖墙铁皮顶	61.31	530	32,494	
6		JDII0668f	砖墙铁皮顶	6.50	430	2,795	
7			钢架铁皮顶	7.68	280	2,150	
8		JDII0669f	砖墙铁皮顶	62.27	530	33,003	
9		JDII0669-1f	砖墙铁皮顶	54.72	470	25,718	
10		JDII0669-2f	钢架铁皮顶	51.34	280	14,375	
11		JDII0670-1f	钢架铁皮顶	4.80	280	1,344	
12		JDII0670-2f	铁皮房	10.25	370	3,793	
13		岭南路 147 号旁	JDIII1294-1f	钢架铁皮顶	605.63	450	272,534
14			JDIII1302f	铁皮房	246.76	470	115,977
15		岭南路 134-1号	JDIII1305-10	钢架塑胶顶	63.14	250	15,785
16		岭南路 139 号	JDIII1304-2f	钢架塑胶顶	7.30	250	1,825
17	JDIII1304-3f		砖柱塑胶顶	98.80	600	59,280	
18	JDIII1304-21f		钢架铁皮顶	26.27	280	7,356	
19	平龙西路 235号	JDST2118	铁皮房	24.16	410	9,906	
20		JDST2120	铁皮房	5.57	380	2,117	
21		JDST2118-1f	砖墙铁皮顶	111.55	610	68,046	
22		JDST2122-1f	钢架铁皮顶	155.78	300	46,734	
23		JDST2122-2f	砖墙铁皮顶	167.30	490	81,977	
24		JDST2123-1f	砖墙铁皮顶	44.97	560	25,183	
25	新桥一路 67号旁	JDIII2926	钢架铁皮顶	93.64	280	26,219	
26	平龙西路 147号	JDII0415	铁皮房	3.68	360	1,325	
27			砖墙铁皮顶	31.59	510	16,111	

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
28			木架木顶	29.68	300	8,904
29		JD II 0421	砖墙铁皮顶	35.91	510	18,314
30	平龙西路 233号	JDST2132	铁皮房	293.23	390	114,360
31			铁皮棚	48.24	280	13,507
32			铁皮棚	50.62	280	14,174
33		JDST2132-2f	砖墙铁皮顶	43.79	430	18,830
34		JDST2132-3f	简易房	95.48	350	33,418
35		JDST2132-4f	简易房	258.91	450	116,510
36		JDST2132-5f	砖墙铁皮顶	254.74	540	137,560
37		JDST2133-2f	砖墙铁皮顶	14.68	490	7,193
38		JDST2133-3f	砖墙铁皮顶	164.77	470	77,442
合计		--	--	3,409.99	--	1,492,098

(三) 地面构筑物价值的测算说明

本报告中地面构筑物的评估价值是重置价值，本次以测绘编号 JDII0666-4f 水泥地为例进行测算，详细测算过程如下：

(1) 估价对象的工程量为 59.37 平方米；

(2) 根据《深圳建设工程价格信息》等相关价格规定及估价人员的市场调查，确定估价对象的重置单价为 100 元/平方米；

(3) 估价对象的评估价值为：

59.37 平方米 × 100 元/平方米 = 5,937 元（取整到个位）。

同理可得估价对象其它各项地面构筑物的评估价值，评估价值共计 1,462,858 元，详见下表《地面构筑物估价结果明细表》：

地面构筑物估价结果明细表

序号	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)
1	长龙西路 38号	JDII0666-17f	水箱	2.26	立方米	500	1,130
2		JDII0666-4f	水泥地	59.37	平方米	100	5,937
3		JDII0666-5f	水泥地	275.85	平方米	100	27,585
4		JDII0666-6f	花池	0.11	立方米	500	55
5		JDII0666-7f	花池	3.60	立方米	550	1,980
6		JDII0666-8f	铺装地面	8.35	平方米	120	1,002
7		JDII0666-9f	水泥地	11.66	平方米	100	1,166
8		JDII0666-10f	门墩	1.48	立方米	1100	1,628
9		JDII0666-10f	铁门1	10.52	平方米	250	2,630
10		JDII0666-10f	铁门2	1.72	平方米	250	430
11		JDII0666-10f	围墙1	0.87	立方米	700	609
12		JDII0666-10f	围墙2	0.75	立方米	700	525
13		JDII0666-11f	水泥地	47.74	平方米	100	4,774
14		JDII0666-12f	花池	1.28	立方米	550	704
15		JDII0666-13f	台阶	0.54	立方米	500	270
16		JDII0666-14f	水池1	5.40	立方米	500	2,700
17		JDII0666-14f	水池2	9.02	立方米	500	4,510
18		JDII0666-14f	水池3	4.30	立方米	500	2,150
19		JDII0666-15f	铁皮雨篷	6.84	平方米	120	821
20		JDII0670-3f	铺装地面	28.03	平方米	120	3,364
21		JDII0670-4f	铁皮雨篷	3.06	平方米	120	367
22		JDII0670-5f	围墙	3.39	立方米	700	2,373
23		JDII0670-6f	花池	1.85	立方米	500	925
24		JDII0671-3f	铁皮雨篷	1.49	平方米	120	179
25		JDII0671-4f	花池	0.56	立方米	550	308

序号	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)
26		JDII0671-5f	机井	1.00	个	4000	4,000
27		JDII0671-6f	台阶	0.51	立方米	500	255
28		JDII0671-7f	挡土墙	1.31	立方米	500	655
29		JDII0671-8f	铁栏杆	31.79	平方米	100	3,179
30	岭南路 134-1号	JDIII1305-11f	铁门	3.26	平方米	250	815
31		JDIII1305-12f	铁丝网	63.24	平方米	100	6,324
32		JDIII1305-13f	花池 1	7.73	立方米	550	4,252
33			花池 2	7.73	立方米	550	4,252
34	岭南路 134号	JDIII1305-1f	水箱	14.13	立方米	500	7,065
35	岭南路 139号	JDIII1304-4f	水池 1	39.27	立方米	550	21,599
36			水池 2	39.27	立方米	550	21,599
37		JDIII1304-5f	门墩 1	2.63	立方米	1100	2,893
38			门墩 2	10.58	立方米	1100	11,638
39			门顶	39.19	平方米	500	19,595
40		JDIII1304-6f	栅栏 1	3.56	平方米	250	890
41			栅栏 2	23.42	平方米	250	5,855
42			栅栏 3	9.27	平方米	250	2,318
43		JDIII1304-7f	花池 1	4.53	立方米	550	2,492
44			花池 2	4.53	立方米	550	2,492
45		JDIII1304-8f	花池	11.62	立方米	550	6,391
46		JDIII1304-9f	花池	16.20	立方米	550	8,910
47		JDIII1304-10f	花池 1	2.91	立方米	550	1,601
48			花池 2	2.51	立方米	550	1,381
49	JDIII1304-11f	铺装地面	705.50	平方米	140	98,770	
50	JDIII1304-12f	花池	917.39	平方米	180	165,130	

序号	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	
51	平龙西路 235号	JDST2122-3f	门墩	1.24	立方米	1000	1,240	
52		JDST2122-3f	铁门	12.76	平方米	250	3,190	
53		JDST2122-4f	围墙1	0.83	立方米	700	581	
54		JDST2122-4f	围墙2	12.93	立方米	700	9,051	
55		JDST2122-4f	围墙3	32.21	立方米	700	22,547	
56		JDST2122-5f	水泥地1	1051.8	平方米	100	105,180	
57		JDST2122-5f	水泥地2	7.16	平方米	100	716	
58		JDST2122-6f	水池	23.15	立方米	500	11,575	
59		JDST2122-7f	水池	2.73	立方米	500	1,365	
60		JDST2118-2f	水池	5.56	立方米	500	2,780	
61		JDST2118-3f	水池	6.44	立方米	550	3,542	
62		JDST2118-4f	水池1	0.43	立方米	500	215	
63		JDST2118-4f	水池2	0.29	立方米	500	145	
64		JDST2118-5f	水池	2.51	立方米	500	1,255	
65		JDST2118-6f	水池	34.06	立方米	500	17,030	
66		JDST2118-7f	水泥地	926.51	平方米	100	92,651	
67		新桥一路 67号旁	JDIII2926-1f	台阶	80.68	立方米	500	40,340
68			JDIII2926-2f	电杆	8	个	1100	8,800
69	JDIII2926-3f		栅栏	753.12	平方米	120	90,374	
70	JDIII2926-4f		铺砖地面	625.71	平方米	100	62,571	
71	JDIII2926-4f		水沟	15.09	立方米	550	8,300	
72	JDIII2926-4f		水泥地	93.46	平方米	100	9,346	
73	JDIII0979-1f		门墩	1.47	立方米	1100	1,617	
74	JDIII0979-1f		花池	0.37	立方米	500	185	
75	JDST1932-11f		花池1	8.64	立方米	550	4,752	

序号	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)
76		JDST1932-11f	花池 2	5.18	立方米	550	2,849
77		JDST1932-12f	花池 1	15.84	立方米	550	8,712
78		JDST1932-12f	花池 2	17.83	立方米	550	9,807
79		JDST1932-12f	花池 3	7.18	立方米	550	3,949
80		JDST1932-13f	花池 1	6.48	立方米	550	3,564
81		JDST1932-13f	花池 2	2.54	立方米	550	1,397
82		JDST1932-13f	花池 3	7.04	立方米	550	3,872
83		立新街	JDIII1633-31f	花池 1	2.7	立方米	500
84	JDIII1633-31f		花池 2	0.95	立方米	500	475
85	JDIII1633-31f		花池 3	2.52	立方米	500	1,260
86	JDIII1633-32f		花池 1	2.1	立方米	500	1,050
87	JDIII1633-32f		花池 2	1.82	立方米	500	910
88	JDIII1633-32f		花池 3	0.77	立方米	500	385
89	JDIII1633-32f		花池 4	2.52	立方米	500	1,260
90	JDIII1633-32f		花池 5	3.38	立方米	500	1,690
91	JDIII1633-33f		花池 1	1.2	立方米	500	600
92	JDIII1633-33f		花池 2	5.07	立方米	500	2,535
93	JDIII1633-33f		花池 3	1.64	立方米	500	820
94	JDIII1633-34f		花池 1	4.48	立方米	500	2,240
95	JDIII1633-34f		花池 2	4.33	立方米	500	2,165
96	JDIII1633-35f		花池 1	1.8	立方米	500	900
97	JDIII1633-35f		花池 2	1.2	立方米	500	600
98	JDIII1633-35f		花池 3	0.86	立方米	500	430
99	JDIII1633-35f		花池 4	1.76	立方米	500	880
100	岭南路 134号旁	JDIII1309-1f	水泥地	663.99	平方米	100	66,399

序号	地理位置	测绘编号	名称	工程量	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)
101		JDIII1309-2f	台阶	238.97	立方米	500	119,485
102	平龙西路 147号	JD II 0421-2f	塑胶雨蓬	17.29	平方米	250	4,323
103		JD II 0421-3f	塑胶雨蓬	17.27	平方米	250	4,318
104		JD II 0421-4f	铁丝网	209.96	平方米	100	20,996
105		JD II 0421-5f	门顶	20.41	平方米	500	10,205
106		JD II 0421-5f	门墩1	1.74	立方米	1000	1,740
107		JD II 0421-5f	门墩2	1.74	立方米	1000	1,740
108		平龙西路 233号	JDST2132-6f	门墩	4.61	立方米	1100
109	JDST2132-6f		不锈钢门	23.7	平方米	550	13,035
110	JDST2132-6f		围墙	4.23	立方米	700	2,961
111	JDST2132-6f		栅栏	10.57	平方米	120	1,268
112	JDST2132-7f		门墩	0.9	立方米	1000	900
113	JDST2132-7f		不锈钢门	9.93	平方米	550	5,462
114	JDST2132-8f		水泥地	106.24	平方米	100	10,624
115	JDST2132-9f		水泥地	972.26	平方米	100	97,226
116	JDST2132-10f		塑胶雨蓬	29.28	平方米	150	4,392
117	JDST2132-11f		水池	70.73	立方米	550	38,902
118	JDST2133-4f		水池	43.09	立方米	550	23,700
119	二区 84号对面	JDST1897-1f	水泥地	19.79	平方米	100	1,979
120	安顺通驾 考考场旁	JDIII2907-1f	围墙	2.13	立方米	700	1,491
121		JDIII2907-1f	花池	2.24	立方米	500	1,120
合计		——	——	——	——	——	1,462,858

六、估价结果确定

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，进行科学的分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2023 年 5 月 1 日在满足本估价报告全部假设和限制条件下的评估总值为 RMB:107,901,145 元，大写金额：人民币壹亿零柒佰玖拾万零壹仟壹佰肆拾伍元整，详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

权利人	建筑类型	测绘编号	工程量 (m ²)	评估总值 (元)
深圳市辅城坳 股份合作公司	永久性建筑物	JDII0666 等	17,842.39	104,946,189
	临时性建筑物	JDII0666-2f 等	3,409.99	1,492,098
	地面构筑物	JDII0666-17f 等	---	1,462,858
合计		---	---	107,901,145

特别提示：

(1) 本次估价对象永久性建筑物评估价值为现状价值，临时性建筑物和地面构筑物的评估价值为重置价值。

(2) 本报告所披露估价对象的权属仅以委托方提供的资料为依据，我公司对其权属不作认定，我公司不对由此引起的任何后果承担责任。

(3) 估价对象房屋的建筑面积、结构、用途等信息等均以委托方提供的《估价委托书》及《深圳市征/收地拆迁补偿工程测绘报告》为依据，我们并未进行实地丈量，我公司不对由此引起的任何后果承担责任。

(4) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读本房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

附件

- 一、估价委托书
- 二、估价对象位置图及相关照片
- 三、建筑物、构筑物测绘汇总表
- 四、委托方营业执照
- 五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价委托书

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司：

兹委托贵司就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深圳市辅城坳股份合作公司拥有的现状物业价值进行评估，并出具相关评估报告，具体如下：

1. 估价对象范围：

永久性建筑物 17,842.39 平方米，临时性建筑物 3,409.99 平方米，地面构筑物 145 件；具体详见附表。

2. 估价目的

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。

3. 价值时点

2023 年 5 月 1 日



附表:

永久性建筑物明细表

序号	权利人	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	基底面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	备注
1	深圳市辅城勘股份合作公司	长龙西路 38 号	JDII0666	3	厂房	框架	299.56	665.54	层高 3.80 米-4.02 米
2			JDII0666-1	1	配电房	砖混	10.69	10.69	高 4.00 米
3			JDII0670	1	厂房 配套	砖混	36.90	36.90	高 3.46 米
4			JDII0671	1	宿舍	砖混	104.32	97.87	高 3.61 米
5			JDII0671-1	1	杂房	砖混	3.06	3.06	高 2.40 米
6		岭南路 147 号旁	JDIII1294	1	礼堂	框架	219.17	249.32	高 9.40 米, 夹层高 3.00 米
7			JDIII1305-10	2	办公楼	框架	253.90	494.13	高度 4.00 米
8		岭南路 134 号	JDIII1305	3	办公楼	框架	580.86	1,953.20	高度 4.00 米, 屋面层高 3.00 米
9			JDIII1304	4	办公楼	框架	511.14	1,900.94	层高 3.90 米-4.25 米 屋面层高 3.00 米
10		岭南路 139 号	JDIII1304-1	1	宣传廊	砖混	30.78	30.78	高 3.00 米
11			JDIII1304-20	1	门卫室	砖混	102.03	102.03	高 2.65 米-4.10 米
12		平龙西路 235 号	JDST2118	4	厂房	框架	933.91	2,994.44	层高 4.00 米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	基底面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	备注
13			JDST2120	1	杂房	砖混	186.87	183.03	高 2.60 米-3.20 米
14			JDST2122	3	宿舍	框架	264.76	832.87	层高 3.40 米-3.50 米
15			JDST2123	1	配电房	砖混	37.21	37.21	高 4.50 米
16			JDST2124	1	杂房	砖混	87.05	87.05	高 3.50 米
17		新桥一路 67 号旁	JDIII0979	1	住宿	砖混	66.03	66.03	高 3.20 米
18			JDIII0980	1	配电房	砖混	57.84	57.84	高 4.20 米
19		新桥三路旁	JDST1932-10	1	门卫室	砖混	4.15	4.15	高 3.00 米
20		岭南路 134 号旁	JDIII1309	1	厕所、配 电房	砖混	118.07	118.07	高 4.50 米
21			JDII0408	1	门卫室	砖混	32.88	32.88	高 3.20 米
22			JDII0409	2	办公楼	框架	125.22	262.40	高 3.30 米-3.47 米
23		平龙西路 147 号	JDII0414	5	教学楼	框架	237.04	1,302.73	层高 3.60 米, 屋面层高 2.96 米
24			JDII0415	6	办公楼	框架	359.28	1,472.20	层高 3.32 米-3.56 米, 屋面层 高 2.50 米
25			JDII0420	1	厕所	砖混	55.08	55.08	高 3.03 米
26			JDII0421	2	教学楼	框架	438.70	868.68	层高 3.60 米, 屋面层高 2.96 米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	层数	用途	结构	基底面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	备注
27		平龙西路 233 号	JDST2132	3	厂房	框架	800.49	2,516.39	层高 4.00 米
28			JDST2132-1	1	门卫室	砖混	7.32	7.32	高 2.90 米
29			JDST2133	4	宿舍	框架	300.29	1,263.25	层高 3.30 米
30			JDST2133-1	1	配电房	砖混	52.85	52.85	高 4.50 米
31		二区 84 号对面	JDST1897	1	配电房	砖混	39.81	39.81	高 4.50 米
32		安顺通 驾校考场旁	JDIII2907	1	杂房	砖混	5.74	5.74	高 2.90 米
33		辅城坳立新街	JDIII1633-30	1	杂房	砖混	27.87	27.87	高 3.00 米
34		辅城坳 长龙东路	JD II 0380-100	1	杂房	砖混	10.04	10.04	高 3.20 米
合计			--	--	--	--	--	17,842.39	--

临时性建筑物明细表

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (㎡)	备注
1	深圳市辅城坳股份 合作公司	长龙西路38号	JDII0666	钢架铁皮顶	39.15	高2.50米~3.0米
2			JDII0670	铁皮房	36.90	高3.25米
3			JDII0671	铁皮房	89.07	高2.88米~3.30米
4			JDII0666-2f	砖墙铁皮顶	9.81	高2.30米~2.50米
5			JDII0667f	砖墙铁皮顶	61.31	高3.20米~3.70米
6				砖墙铁皮顶	6.50	高2.30米~2.60米
7			JDII0668f	钢架铁皮顶	7.68	高2.30米~2.60米
8			JDII0669f	砖墙铁皮顶	62.27	高3.46米~3.52米
9			JDII0669-1f	砖墙铁皮顶	54.72	高2.62米~3.15米
10			JDII0669-2f	钢架铁皮顶	51.34	高3.13米~3.52米
11			JDII0670-1f	钢架铁皮顶	4.80	高2.02米~2.50米
12			JDII0670-2f	铁皮房	10.25	高2.45米~2.35米
13			JDIII1294-1f	岭南路147号旁		钢架铁皮顶

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (㎡)	备注
14			JDIII1302f	铁皮房	246.76	高 3.85 米~4.98 米
15		岭南路 134-1 号	JDIII1305-10	钢架塑胶顶	63.14	高 3.60 米~4.20 米
16			JDIII1304-2f	钢架塑胶顶	7.30	高 3.00 米~3.40 米
17		岭南路 139 号	JDIII1304-3f	砖柱塑胶顶	98.80	高 2.45 米~3.28 米
18			JDIII1304-21f	钢架铁皮顶	26.27	高 2.60 米~3.10 米
19			JDST2118	铁皮房	24.16	高 2.75 米~3.51 米
20			JDST2120	铁皮房	5.57	高 2.60 米
21		平龙西路 235 号	JDST2118-1f	砖墙铁皮顶	111.55	高 3.88 米~4.62 米
22			JDST2122-1f	钢架铁皮顶	155.78	高 4.20 米~4.85 米
23			JDST2122-2f	砖墙铁皮顶	167.30	高 2.83 米~3.45 米
24			JDST2123-1f	砖墙铁皮顶	44.97	高 3.50 米~4.00 米
25		新桥一路 67 号旁	JDIII2926	钢架铁皮顶	93.64	高 3.70~4.20 米
26		平龙西路 147 号	JD II 0415	铁皮房	3.68	高 2.00 米~2.40 米
27				砖墙铁皮顶	31.59	高 3.30 米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (㎡)	备注
28				木架木顶	29.68	高 3.10~3.30 米
29			JD II 0421	砖墙铁皮顶	35.91	高 3.10 米~3.50 米
30				铁皮房	293.23	高 2.40 米~3.20 米
31			JDST2132	铁皮棚	48.24	高 3.00 米~3.44 米
32				铁皮棚	50.62	高 2.49 米~3.17 米
33			JDST2132-2f	砖墙铁皮顶	43.79	高 2.45 米~2.60 米
34		平龙西路 233 号	JDST2132-3f	简易房	95.48	高 2.95 米~3.61 米
35			JDST2132-4f	简易房	258.91	高 4.76 米~5.30 米
36			JDST2132-5f	砖墙铁皮顶	254.74	高 3.34 米~3.95 米
37			JDST2133-2f	砖墙铁皮顶	14.68	高 2.95 米~3.23 米
38			JDST2133-3f	砖墙铁皮顶	164.77	高 2.64 米~3.08 米
合计				—	3,409.99	—

地面构筑物明细表

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
1	深圳市辅城坳股份 合作公司	长龙西路38号	JDII0666-17f	水箱	1	2.26	立方米	位于JDII0666屋面
2			JDII0666-4f	水泥地	1	59.37	平方米	
3			JDII0666-5f	水泥地	1	275.85	平方米	
4			JDII0666-6f	花池	1	0.11	立方米	无贴瓷
5			JDII0666-7f	花池	1	3.60	立方米	贴瓷
6			JDII0666-8f	铺装地面	1	8.35	平方米	
7			JDII0666-9f	水泥地	1	11.66	平方米	
8			JDII0666-10f	门墩	2	1.48	立方米	贴瓷
9			JDII0666-10f	铁门1	1	10.52	平方米	
10			JDII0666-10f	铁门2	1	1.72	平方米	
11			JDII0666-10f	围墙1	1	0.87	立方米	
12			JDII0666-10f	围墙2	1	0.75	立方米	
13			JDII0666-11f	水泥地	1	47.74	平方米	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
14			JDII0666-12f	花池	1	1.28	立方米	贴马赛克
15			JDII0666-13f	台阶	1	0.54	立方米	
16			JDII0666-14f	水池1	1	5.40	立方米	
17			JDII0666-14f	水池2	1	9.02	立方米	
18			JDII0666-14f	水池3	1	4.30	立方米	
19			JDII0666-15f	铁皮雨篷	1	6.84	平方米	位于 JDII0666 一层
20			JDII0670-3f	铺装地面	1	28.03	平方米	
21			JDII0670-4f	铁皮雨篷	1	3.06	平方米	位于 JDII0670 二层
22			JDII0670-5f	围墙	1	3.39	立方米	
23			JDII0670-6f	花池	1	1.85	立方米	无贴瓷
24			JDII0671-3f	铁皮雨篷	1	1.49	平方米	位于 JDII0671 二层
25			JDII0671-4f	花池	1	0.56	立方米	贴马赛克
26			JDII0671-5f	机井	1	1.00	个	D=0.12
27			JDII0671-6f	台阶	1	0.51	立方米	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
28			JDII0671-7f	挡土墙	1	1.31	立方米	
29			JDII0671-8f	铁栏杆	1	31.79	平方米	
30			JDIII1305-11f	铁门	1	3.26	平方米	
31			JDIII1305-12f	铁丝网	1	63.24	平方米	
32		岭南路 134-1号	JDIII1305-13f	花池1	1	7.73	立方米	贴瓷
33	花池2			1	7.73	立方米	贴瓷	
34		岭南路134号	JDIII1305-1f	水箱	4	14.13	立方米	不锈钢水箱, JDIII1305位 于屋面层
35			JDIII1304-4f	水池1	1	39.27	立方米	位于JDIII1304屋面, 贴瓷, 有立脚
36				水池2	1	39.27	立方米	位于JDIII1304屋面, 贴瓷, 有立脚
37				门墩1	2	2.63	立方米	贴瓷
38		岭南路139号	JDIII1304-5f	门墩2	2	10.58	立方米	贴瓷
39				门顶	1	39.19	平方米	贴瓷
40			JDIII1304-6f	栅栏1	1	3.56	平方米	不锈钢
41				栅栏2	1	23.42	平方米	不锈钢

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
42				栅栏 3	1	9.27	平方米	不锈钢
43			JDIII1304-7f	花池 1	1	4.53	立方米	贴砖
44				花池 2	1	4.53	立方米	贴砖
45			JDIII1304-8f	花池	6	11.62	立方米	贴砖
46			JDIII1304-9f	花池	4	16.20	立方米	贴砖
47			JDIII1304-10f	花池 1	1	2.91	立方米	贴砖
48				花池 2	1	2.51	立方米	贴砖
49			JDIII1304-11f	铺装地面	1	705.50	平方米	带拼接
50			JDIII1304-12f	花池	1	917.39	平方米	花圃
51			JDST2122-3f	门墩	2	1.24	立方米	
52			JDST2122-3f	铁门	1	12.76	平方米	
53		平龙西路 235号	JDST2122-4f	围墙 1	1	0.83	立方米	
54			JDST2122-4f	围墙 2	1	12.93	立方米	
55			JDST2122-4f	围墙 3	1	32.21	立方米	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
56			JDST2122-5f	水泥地 1	1	1051.80	平方米	
57			JDST2122-5f	水泥地 2	1	7.16	平方米	
58			JDST2122-6f	水池	1	23.15	立方米	无贴瓷
59			JDST2122-7f	水池	1	2.73	立方米	无贴瓷
60			JDST2118-2f	水池	1	5.56	立方米	无贴瓷
61			JDST2118-3f	水池	1	6.44	立方米	贴瓷
62			JDST2118-4f	水池 1	1	0.43	立方米	无贴瓷
63			JDST2118-4f	水池 2	1	0.29	立方米	无贴瓷
64			JDST2118-5f	水池	1	2.51	立方米	无贴瓷
65			JDST2118-6f	水池	1	34.06	立方米	无贴瓷
66			JDST2118-7f	水泥地	1	926.51	平方米	
67		新桥一路 67号旁	JDIII2926-1f	台阶	1	80.68	立方米	
68			JDIII2926-2f	电杆	8	8	个	
69			JDIII2926-3f	栅栏	1	753.12	平方米	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
70			JDIII2926-4f	铺砖地面	1	625.71	平方米	
71			JDIII2926-4f	水沟	1	15.09	立方米	
72			JDIII2926-4f	水泥地	1	93.46	平方米	
73			JDIII0979-1f	门墩	1	1.47	立方米	贴瓷
74			JDIII0979-1f	花池	1	0.37	立方米	
75			JDST1932-11f	花池 1	1	8.64	立方米	贴瓷
76			JDST1932-11f	花池 2	1	5.18	立方米	贴瓷
77			JDST1932-12f	花池 1	1	15.84	立方米	贴瓷
78			JDST1932-12f	花池 2	1	17.83	立方米	贴瓷
79			JDST1932-12f	花池 3	1	7.18	立方米	贴瓷
80			JDST1932-13f	花池 1	1	6.48	立方米	贴瓷
81			JDST1932-13f	花池 2	1	2.54	立方米	贴瓷
82			JDST1932-13f	花池 3	1	7.04	立方米	贴瓷
83		立新街	JDIII1633-31f	花池 1	1	2.7	立方米	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
84			JDIII1633-31f	花池 2	1	0.95	立方米	
85			JDIII1633-31f	花池 3	1	2.52	立方米	
86			JDIII1633-32f	花池 1	1	2.1	立方米	
87			JDIII1633-32f	花池 2	1	1.82	立方米	
88			JDIII1633-32f	花池 3	1	0.77	立方米	
89			JDIII1633-32f	花池 4	1	2.52	立方米	
90			JDIII1633-32f	花池 5	1	3.38	立方米	
91			JDIII1633-33f	花池 1	1	1.2	立方米	
92			JDIII1633-33f	花池 2	1	5.07	立方米	
93			JDIII1633-33f	花池 3	1	1.64	立方米	
94			JDIII1633-34f	花池 1	1	4.48	立方米	
95			JDIII1633-34f	花池 2	1	4.33	立方米	
96			JDIII1633-35f	花池 1	1	1.8	立方米	
97			JDIII1633-35f	花池 2	1	1.2	立方米	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
98			JDIII1633-35f	花池 3	1	0.86	立方米	
99			JDIII1633-35f	花池 4	1	1.76	立方米	
100		岭南路 134号旁	JDIII1309-1f	水泥地	1	663.99	平方米	
101			JDIII1309-2f	台阶	1	238.97	立方米	
102		平龙西路 147号	JDII0421-2f	塑胶雨蓬	1	17.29	平方米	
103			JDII0421-3f	塑胶雨蓬	1	17.27	平方米	
104			JDII0421-4f	铁丝网	1	209.96	平方米	
105		平龙西路 147号	JDII0421-5f	门顶	1	20.41	平方米	
106			JDII0421-5f	门墩 1	1	1.74	立方米	
107			JDII0421-5f	门墩 2	1	1.74	立方米	
108		平龙西路 233号	JDST2132-6f	门墩	2	4.61	立方米	贴瓷
109			JDST2132-6f	不锈钢门	1	23.7	平方米	
110			JDST2132-6f	围墙	1	4.23	立方米	
111			JDST2132-6f	栅栏	1	10.57	平方米	

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
112			JDST2132-7f	门墩	2	0.9	立方米	
113			JDST2132-7f	不锈钢门	1	9.93	平方米	
114			JDST2132-8f	水泥地	1	106.24	平方米	
115			JDST2132-9f	水泥地	1	972.26	平方米	
116			JDST2132-10f	塑胶雨蓬	1	29.28	平方米	
117			JDST2132-11f	水池	1	70.73	立方米	贴马赛克
118			JDST2133-4f	水池	1	43.09	立方米	贴马赛克
119		二区84号对面	JDST1897-1f	水泥地	1	19.79	平方米	
120		安顺通驾考考场旁	JDIII2907-1f	围墙	1	2.13	立方米	
121			JDIII2907-1f	花池	1	2.24	立方米	
合计			—	—	145	—	—	



深圳市双城投资合作公司

2023年5月1日

估价对象位置示意图



估价对象相关照片



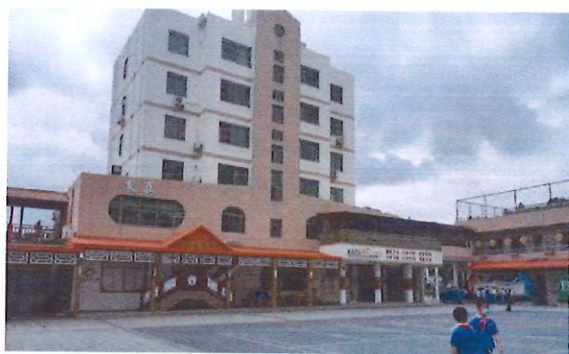
建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观

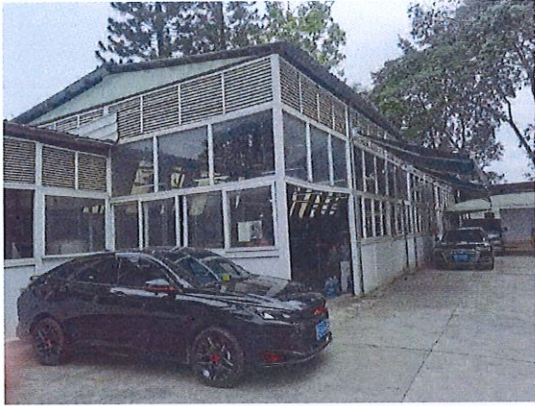


建筑外观



建筑外观

估价对象相关照片



建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观

估价对象相关照片



建筑外观



建筑外观



建筑外观



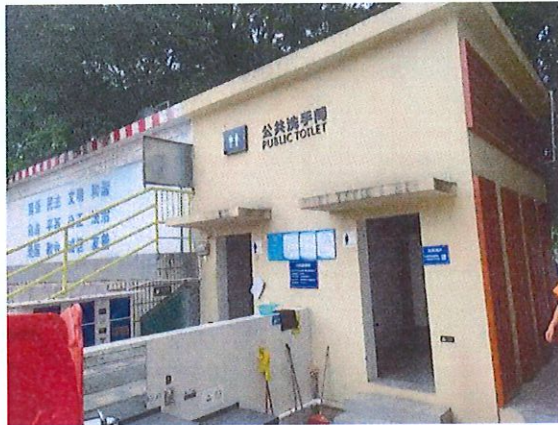
建筑外观



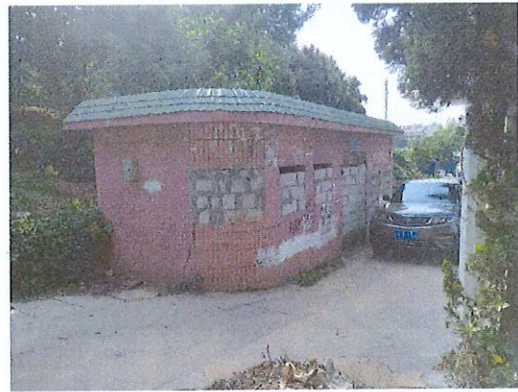
建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观

深圳市市征/收地拆迁补偿工程 测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益
统筹项目
测绘编号：JDIII2907
权利人：深圳市辅城坳股份合作公司
地理位置：平湖街道辅城坳社区安顺通驾考考场旁
委托单位：深圳特创达实业有限公司
深圳市辅城坳股份合作公司



湖南省地质测绘院有限公司

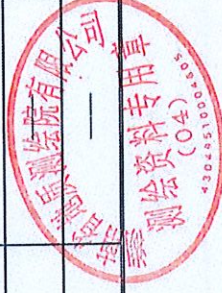
2021年04月01日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 1 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 1 栋，建筑面积 5.74 平方米。

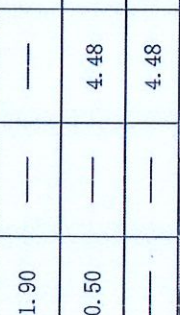
建筑物		层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
编号	用途			面积	合计	水平投影面积	名称		
JDIII2907	杂房	1	5.74	5.74	5.74	—	—		
合计		—	5.74	5.74	5.74	—	—		



7. 地面构筑物现状测绘

7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 2 件；其中：面状构筑物 1 件，线状构筑物 1 件，面状构筑物表面积 4.48 平方米。

序号	构筑物		数量	规格							备注	权利人签字		
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量	类型				
1	JDIII2907-1f	围墙	1	5.60	0.20	1.90	—	—	—	—	—	—	—	
2	JDIII2907-1f	花池	1	5.60	0.80	0.50	—	4.48	—	—	—	—		
合计			2	—	—	—	—	4.48	—	—	—	—		

深圳市征/收地拆迁补偿工程 测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益
统筹项目

测绘编号：JDIII1633-30

权利人：深圳市辅城坳实业股份有限公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区辅城坳立新街

委托单位：深圳特创达实业有限公司
深圳市辅城坳股份合作公司



湖南省地测绘院有限公司

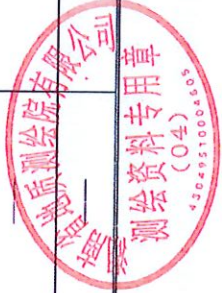
2021年04月1日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物1栋。其中：计算建筑面积的建筑物1栋。建筑面积27.87平方米。

建筑物 编号	用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
				面积	合计	水平投影面积	名称		
JDIII1633-30	杂房	1	27.87	27.87	27.87	—	—	—	
合计		1	27.87	27.87	27.87	—	—	—	



7. 地面构筑物现状测绘

7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 17 件；其中：面状构筑物 17 件，面状构筑物表面积 260.68 平方米。

序号	构筑物		数量	规格							备注	权利人签字
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量	类型		
1	JDIII1633-31f	花池 1	1	—	—	0.15	—	18.03	—	面状	—	
2	JDIII1633-31f	花池 2	1	—	—	0.15	—	6.33	—	面状	—	
3	JDIII1633-31f	花池 3	1	—	—	0.15	—	16.83	—	面状	—	
4	JDIII1633-32f	花池 1	1	—	—	0.15	—	13.98	—	面状	—	
5	JDIII1633-32f	花池 2	1	—	—	0.15	—	12.12	—	面状	—	
6	JDIII1633-32f	花池 3	1	—	—	0.15	—	5.13	—	面状	—	
7	JDIII1633-32f	花池 4	1	—	—	0.15	—	16.83	—	面状	—	
8	JDIII1633-32f	花池 5	1	—	—	0.15	—	22.55	—	面状	—	
9	JDIII1633-33f	花池 1	1	—	—	0.15	—	7.98	—	面状	—	



10	JDIII1633-33f	花池 2	1	—	—	0.15	—	—	33.78	—	面状	—
11	JDIII1633-33f	花池 3	1	—	—	0.15	—	—	10.90	—	面状	—
12	JDIII1633-34f	花池 1	1	—	—	0.15	—	—	29.88	—	面状	—
13	JDIII1633-34f	花池 2	1	—	—	0.15	—	—	28.87	—	面状	—
14	JDIII1633-35f	花池 1	1	—	—	0.15	—	—	12.03	—	面状	—
15	JDIII1633-35f	花池 2	1	—	—	0.15	—	—	7.98	—	面状	—
16	JDIII1633-35f	花池 3	1	—	—	0.15	—	—	5.73	—	面状	—
17	JDIII1633-35f	花池 4	1	—	—	0.15	—	—	11.73	—	面状	—
合 计			17	—	—	—	—	—	260.68	—	—	—



深圳市征/收地拆迁补偿工程 测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JD II 0666~JD II 0671

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区长龙西路38号

委托单位：深圳宝能致达实业有限公司

深圳市辅城坳股份合作公司

湖南省地质测绘院有限公司




2021年06月20日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

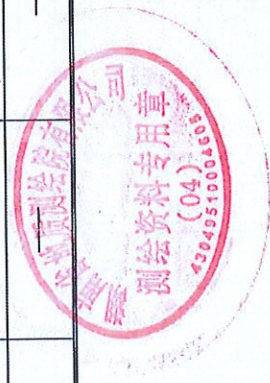
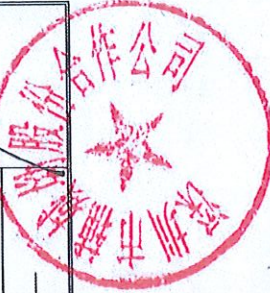
本报告共有建筑物 13 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 5 栋，不计算建筑面积的建筑物 8 栋，建筑面积 814.06 平方米，水平投影面积 433.80 平方米。

建筑物		层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
编号	用途			面积	合计	水平投影面积	名称		
JD II 0666	厂房	3	299.56	665.54	665.54	39.15	钢架铁皮顶		
JD II 0666-1	配电房	1	10.69	10.69	—	—	—		
JD II 0670	厂房配套	1	36.90	36.90	36.90	—	铁皮房		
JD II 0671	宿舍	1	104.32	97.87	97.87	—	铁皮房		
JD II 0671-1	杂房	1	3.06	3.06	—	—	—		
JD II 0666-2f	简易房	1	—	—	9.81	—	砖墙铁皮顶		
JD II 0667f	简易房	1	—	—	61.31	—	砖墙铁皮顶 (0.4)		
JD II 0668f	简易房	1	—	—	6.50	—	砖墙铁皮顶		
	简易棚	1	—	—	7.68	—	钢架铁皮顶		
JD II 0669f	简易房	1	—	—	62.27	—	砖墙铁皮顶		
JD II 0669-1f	简易房	1	—	—	54.72	—	砖墙铁皮顶		

建筑物面积现状测绘

JD II 0669-2f	简易棚	1	—	—	—	51.34	钢架铁皮顶	—
JD II 0670-1f	简易棚	1	—	—	—	4.80	钢架铁皮顶	—
JD II 0670-2f	简易房	1	—	—	—	10.25	铁皮房	—
合计		—	454.53	814.06	814.06	433.80		—


[Handwritten signature]



7. 地面构筑物现状测绘

7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 30 件；其中：面状构筑物 19 件，线状构筑物 7 件，点状构筑物 4 件。面状构筑物表面积 483.06 平方米。

序号	构筑物		数量	规格						备注	权利人签字	
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量			类型
1	JD II 0666-17f	水箱	1	—	—	2.00	1.20	1.13	—	点状	位于 JD II 0666 屋面	
2	JD II 0666-4f	水泥地	1	—	—	—	—	59.37	—	面状	—	
3	JD II 0666-5f	水泥地	1	—	—	—	—	275.85	—	面状	—	
4	JD II 0666-6f	花池	1	—	—	0.10	1.20	1.13	—	面状	—	
5	JD II 0666-7f	花池	1	7.50	1.20	0.40	—	9.00	—	面状	—	
6	JD II 0666-8f	铺装地面	1	—	—	—	—	8.35	—	面状	—	
7	JD II 0666-9f	水泥地	1	—	—	—	—	11.66	—	面状	—	
8	JD II 0666-10f	门墩	2	0.55	0.55	2.45	—	—	—	点状	—	
9	JD II 0666-10f	铁门 I	1	—	4.78	2.20	—	—	—	线状	—	

10	JD II 0666-10f	铁门 2	1	—	0.86	2.00	—	—	—	线状	—
11	JD II 0666-10f	围墙 1	1	1.76	0.22	2.25	—	—	—	线状	—
12	JD II 0666-10f	围墙 2	1	1.51	0.22	2.25	—	—	—	线状	—
13	JD II 0666-11f	水泥地	1	—	—	—	—	47.74	—	面状	—
14	JD II 0666-12f	花池	1	—	—	0.70	—	1.83	—	面状	平均高
15	JD II 0666-13f	台阶	1	1.17	0.92	0.50	—	1.08	—	面状	平均高
16	JD II 0666-14f	水池 1	1	2.62	1.65	1.25	—	4.32	—	面状	位于 JD II 0666 屋面
17	JD II 0666-14f	水池 2	1	4.02	2.04	1.10	—	8.20	—	面状	位于 JD II 0666 屋面
18	JD II 0666-14f	水池 3	1	2.02	1.85	1.15	—	3.74	—	面状	位于 JD II 0666 屋面
19	JD II 0666-15f	铁皮雨蓬	1	5.70	1.20	—	—	6.84	—	面状	位于 JD II 0666 屋面
20	JD II 0670-3f	铺装地面	1	—	—	—	—	28.03	—	面状	—
21	JD II 0670-4f	铁皮雨蓬	1	2.55	1.20	—	—	3.06	—	面状	位于 JD II 0670 二层
22	JD II 0670-5f	围墙	1	12.16	0.15	1.86	—	—	—	线状	—
23	JD II 0670-6f	花池	1	—	—	0.30	2.80	6.16	—	面状	—

24	JD II 0671-3f	铁皮雨棚	1	1.66	0.90	—	—	1.49	—	面状	位于 JD II 0671 二层
25	JD II 0671-4f	花池	1	—	—	0.20	—	2.80	—	面状	—
26	JD II 0671-5f	机井	1	—	—	—	0.12	—	—	点状	—
27	JD II 0671-6f	台阶	1	1.45	0.88	0.40	—	1.28	—	面状	平均高
28	JD II 0671-7f	挡土墙	1	8.14	—	1.34	—	—	—	线状	—
29	JD II 0671-8f	铁栏杆	1	28.90	—	1.10	—	—	—	线状	—
合 计			30	—	—	—	—	483.06	—	—	—

Handwritten signature



深圳市征/收地拆迁补偿工程 测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JDIII0979、JDIII0980、JDIII2926

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区新桥一路67号旁

委托单位：深圳特创达实业有限公司

深圳市辅城坳股份合作公司




湖南省地质测绘院有限公司

2021年03月31日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 3 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 2 栋，计算水平投影建筑物 1 栋，建筑面积 123.87 平方米，水平投影面积 93.64 平方米。

建筑物 编号	用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
				面积	合计	水平投影面积	名称		
JDIII0979	住宿	1	66.03	66.03	66.03	—	—	—	叶怀志 技术人员 林林 数据录入 叶怀志 
JDIII0980	配电房	1	57.84	57.84	57.84	—	—	—	
JDIII2926	简易棚	1	—	—	—	93.64	钢架铁皮顶	—	
合计		—	123.87	123.87	123.87	93.64	—	—	



7. 地面构筑物现状测绘

7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 23 件；其中：线状构筑物 1 件，点状构筑物 8 件，面状构筑物 14 件。面状构筑物面积 1091.17 平方米。

序号	构筑物		数量	规格						备注	权利人签字	
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量			类型
1	JDIII2926-1f	台阶	1	36.26	2.50	0.89	—	90.65	—	面状	平均高	叶不春
2	JDIII2926-2f	电杆	8	—	—	8.00	0.16	—	—	点状	—	叶不春
3	JDIII2926-3f	栅栏	1	125.52	—	6.00	—	—	—	线状	平均高	私人委托家数招属家冲良字
4	JDIII2926-4f	铺砖地面	1	—	—	—	—	625.71	—	面状	—	叶不春
5	JDIII2926-4f	水沟	1	—	—	0.35	—	43.10	—	面状	—	叶不春
6	JDIII2926-4f	水泥地	1	—	—	—	—	93.46	—	面状	—	叶不春
7	JDIII0979-1f	门墩	1	—	—	2.20	—	0.67	—	面状	—	叶不春
8	JDIII0979-1f	花池	1	2.30	0.80	0.20	—	1.84	—	面状	—	叶不春
9	JDST1932-11f	花池 1	1	14.84	1.94	0.30	—	28.79	—	面状	—	叶不春



10	JDST1932-11f	花池 2	1	—	—	—	—	—	—	—	17.26	—	—	—	—	—	—	—	—	—	叶炬春
11	JDST1932-12f	花池 1	1	—	—	—	—	—	—	—	52.81	—	—	—	—	—	—	—	—	—	叶炬春
12	JDST1932-12f	花池 2	1	—	—	—	—	—	—	—	59.43	—	—	—	—	—	—	—	—	—	叶炬春
13	JDST1932-12f	花池 3	1	—	—	—	—	—	—	—	23.92	—	—	—	—	—	—	—	—	—	叶炬春
14	JDST1932-13f	花池 1	1	—	—	—	—	—	—	—	21.61	—	—	—	—	—	—	—	—	—	叶炬春
15	JDST1932-13f	花池 2	1	—	—	—	—	—	—	—	8.47	—	—	—	—	—	—	—	—	—	叶炬春
16	JDST1932-13f	花池 3	1	—	—	—	—	—	—	—	23.45	—	—	—	—	—	—	—	—	—	叶炬春
合 计			23	—	—	—	—	—	—	—	1091.17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	叶炬春

私人学校建设档案
2004.11



深圳市征/收地拆迁补偿工程

测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JD II 0380-100

权利人：深圳市辅城坳实业股份有限公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区辅城坳长龙东路

委托单位：深圳特创达实业有限公司

深圳市辅城坳股份合作公司



湖南省地资测绘院有限公司

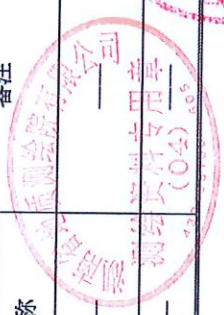
2021年05月20日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 1 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 1 栋。建筑面积 10.04 平方米。

建筑物 编号	用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
				面积	合计	水平投影面积	名称		
JD II 0380-100	杂房	1	10.04	10.04	10.04	—	—	—	叶延喜
合计		1	10.04	10.04	10.04	—	—	—	叶延喜



叶延喜
叶延喜 叶延喜 叶延喜

深圳市征/收地拆迁补偿工程

测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JDIII1309

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区岭南路134号旁

委托单位：深圳特创达实业有限公司

深圳市辅城坳股份合作公司

湖南省地质测绘院有限公司
测绘资料专用章
2021年06月06日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 1 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 1 栋。建筑面积 118.07 平方米。

建筑物 编号	用途	层 数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
				面积	合计	水平投影面积	名称		
JDIII1309	厕所、配电房	1	118.07	118.07	118.07	—	—	—	叶林喜
合计		—	118.07	118.07	118.07	—	—	—	叶林喜 测绘人员核算数据属实 叶林喜



7. 地面构筑物现状测绘

地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 2 件，其中：面状构筑物 2 件，面状构筑物表面积 823.30 平方米。

序号	构筑物		数量	规格						备注	权利人签字
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量		
1	JDIII1309-1f	水泥地	1	—	—	—	—	663.99	—	面状	叶明家、王敏 测绘核算数据记录 叶明家
2	JDIII1309-2f	台阶	1	31.61	5.04	1.50	—	159.31	—	面状	
合计			2	—	—	—	—	823.30	—	—	



深圳市市征/收地拆迁补偿工程 测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益
统筹项目
测绘编号：JD II 0408、JD II 0409、JD II 0414、JD II 0415
JD II 0420、JD II 0421
权利人：深圳市辅城坳股份合作公司
地理位置：平湖街道辅城坳社区平龙西路 147 号
委托单位：深圳特创达实业有限公司
深圳市辅城坳股份合作公司

湖南省地质测绘院有限公司




2021年06月30日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物6栋。其中：计算建筑面积的建筑物6栋。建筑面积4024.54平方米，水平投影面积100.86平方米。

建筑物 编号	用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
				面积	合计	水平投影面积	名称		
JD II 0408	门卫室	1	32.88	32.88	32.88	—	—	 其中：JD II 0415 办公楼 1502.77 平方米中 30.57 平方米属于深圳 市龙岗区平湖街道辅 城坳小学	叶炳春 拟人员核算数据属实 2018.12.5
JD II 0409	办公楼	2	125.22	262.40	262.40	—	—		
JD II 0414	教学楼	5	237.04	1302.73	1302.73	—	—		
JD II 0415	办公楼	6	359.28	1502.77	1502.77	64.95	木架木顶、砖墙铁 皮顶、铁皮房	—	—
JD II 0420	厕所	1	55.08	55.08	55.08	—	—	—	—
JD II 0421	教学楼	2	438.70	868.68	868.68	35.91	砖墙铁皮顶	—	—
合计		6	1248.20	4024.54	4024.54	100.86	—	—	—

7. 地面构筑物现状测绘

7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 6 件；其中：面状构筑物 4 件，线状构筑物 1 件，点状构筑物 1 件。面状构筑物表面积 35.94 平方米。

序号	构筑物		数量	规格						备注	权利人签字	
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量			类型
1	JD II 0421-2f	塑胶雨蓬	1	14.06	1.23	—	—	17.29	—	面状	位于 JD II 0421 一层	叶怀春 王嘉舟 数据核算 王怀平
2	JD II 0421-3f	塑胶雨蓬	1	—	—	—	—	17.27	—	面状	位于 JD II 0421 一层	
3	JD II 0421-4f	铁丝网	1	104.98	—	2.00	—	—	—	线状	位于 JD II 0421 屋面	
4	JD II 0421-5f	门顶	1	9.32	2.19	—	—	—	—	点状	—	
5	JD II 0421-5f	门墩 1	1	—	—	2.52	—	0.69	—	面状	—	
6	JD II 0421-5f	门墩 2	1	—	—	2.52	—	0.69	—	面状	—	
合计			6					35.94				

深圳市征收/收地拆迁补偿工程 测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益
统筹项目

测绘编号：JDST1932-10

权利人：深圳市辅城坳股份公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区新桥三路旁

委托单位：深圳特创达实业有限公司

深圳市辅城坳股份公司



湖南省地质测绘院有限公司

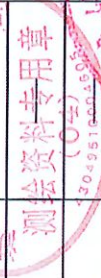
2021年03月31日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 1 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 1 栋，建筑面积 4.15 平方米。

建筑物		层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注
编号	用途			面积	合计	水平投影面积	名称	
JDST1932-10	门卫室	1	4.15	4.15	—	—	—	叶炳喜、张 权利人签字 张炳喜
合计		—	4.15	4.15	—	—	—	



深圳市征收/收地拆迁补偿工程

测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JDST2132~JDST2132-5f

JDST2133~JDST2133-3f

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区平龙西路233号

委托单位：深圳特创达实业有限公司

深圳市辅城坳股份合作公司

湖南省地质测绘院有限公司




2022年05月06日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表


本报告共有建筑物 10 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 4 栋，不计算建筑面积的建筑物 6 栋。建筑面积 3839.81 平方米，水平投影面积 1224.46 平方米。

建筑物		层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
编号	用途			面积	合计	水平投影面积	名称		
JDST2132	厂房	3	800.49	2516.39	2516.39	392.09	铁皮棚、铁皮房		
JDST2132-1	门卫室	1	7.32	7.32	—	—	—		
JDST2132-2f	简易房	1	—	—	43.79	砖墙铁皮顶			
JDST2132-3f	简易房	1	—	—	95.48	简易房			
JDST2132-4f	简易房	1	—	—	258.91	简易房			
JDST2132-5f	简易房	1	—	—	254.74	砖墙铁皮顶			
JDST2133	宿舍	4	300.29	1263.25	—	—			
JDST2133-1	配电房	1	52.85	52.85	—	—			
JDST2133-2f	简易房	1	—	—	14.68	砖墙铁皮顶			
JDST2133-3f	简易房	1	—	—	164.77	砖墙铁皮顶			
合计		—	1160.95	3839.81	1224.46	—	—		

7. 地面构筑物现状测绘

7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 13 件，其中：面状构筑物 5 件，线状构筑物 4 件，点状构筑物 4 件，面状构筑物表面积 1157.22 平方米。

序号	构筑物		数量	规格							备注	权利人签字		
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量	类型				
1	JDST2132-6f	门墩	2	0.80	0.80	3.60	—	—	—	—	—	点状	 叶正平 拟人呈核更数据属实 福建晋城测绘工程股份有限公司 测绘资质证书编号：JG-04-2009-051900-05	
2	JDST2132-6f	不锈钢门	1	—	7.90	3.00	—	—	—	—	—	线状		
3	JDST2132-6f	围墙	1	10.57	0.20	2.00	—	—	—	—	—	线状		
4	JDST2132-6f	栅栏	1	10.57	—	1.00	—	—	—	—	—	线状		
5	JDST2132-7f	门墩	2	0.40	0.40	2.80	—	—	—	—	—	点状		
6	JDST2132-7f	不锈钢门	1	—	4.07	2.44	—	—	—	—	—	线状		
7	JDST2132-8f	水泥地	1	—	—	—	—	—	106.24	—	—	面状		
8	JDST2132-9f	水泥地	1	—	—	—	—	—	972.26	—	—	面状		
9	JDST2132-10f	塑胶雨蓬	1	19.52	1.50	—	—	—	29.28	—	—	面状		位于 JDST2132-2f 一层
10	JDST2132-11f	水池	1	5.92	4.12	2.90	—	—	24.39	—	—	面状		位于 JDST2132 屋面
11	JDST2133-4f	水池	1	7.50	3.34	1.72	—	—	25.05	—	—	面状		位于 JDST2133 屋面
合计			13	—	—	—	—	—	1157.22	—	—	—		

深圳市市征/收地拆迁补偿工程

测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JDST1897

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区二区84号对面

委托单位：深圳特创达实业有限公司

深圳市辅城坳股份合作公司

湖南省地质测绘院有限公司



2022年05月27日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 1 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 1 栋，建筑面积 39.81 平方米。

建筑物		层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物		不计算建筑面积的建筑物		备注	权利人签字
编号	用途			面积	合计	水平投影面积	名称		
J0ST1897	配电房	1	39.81	39.81	—	—	—	叶怀章	
合计		—	39.81	39.81	—	—	—	报批员 核校 蔡耀庭 蔡家 2 附 5-1	

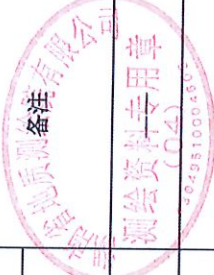


7. 地面构筑物现状测绘

7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 1 件，其中：面状构筑物 1 件，面状构筑物表面积 19.79 平方米。

序号	构筑物		数量	规格							权利人签字
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量	类型	
1	JDST1897-1f	水泥地	1	—	—	—	—	19.79	—	面状	叶琛豪
合计			1	—	—	—	—	19.79	—	—	拟退还实数平方米 5



深圳市征收/收地拆迁补偿工程

测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JDIII1294、JDIII1294-1f、JDIII1302f

权利人：深圳市辅城坳股份公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区岭南路147号旁

委托单位：深圳宝能致达实业有限公司

深圳市辅城坳股份公司

湖南省地质测绘院有限公司




2021年06月06日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 3 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 1 栋计算水平投影建筑物 2 栋。建筑面积 249.32 平方米，水平投影面积 852.39 平方米。

建筑物 编号	用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
				面积	合计	水平投影面积	名称		
JDIII1294	礼堂	1	219.17	249.32	249.32	---	---	---	
JDIII1294-1f	简易棚	1	---	---	605.63	钢架铁皮顶	---		
JDIII1302f	简易房	1	---	---	246.76	铁皮房	---		
合计		---	219.17	249.32	852.39	---	---		



深圳市征/收地拆迁补偿工程

测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JDIII1305-10

权利人：深圳市辅城坳股份有限公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区岭南路 134-1 号

委托单位：深圳宝能致达实业有限公司

深圳市辅城坳股份有限公司

湖南省地质测绘院有限公司




2021年06月06日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 1 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 1 栋。建筑面积 494.13 平方米，水平投影面积 63.14 平方米。

建筑物		层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注
编号	用途			面积	合计	水平投影面积	名称	
JDIII1305-10	办公楼	2	253.90	494.13	494.13	63.14	钢架结构顶棚	
合计		—	253.90	494.13	494.13	63.14		



7. 地面构筑物现状测绘

地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 4 件，其中：线状构筑物 2 件，面状构筑物 2 件，面状构筑物面积 18.62 平方米。

序号	构筑物		数量	规格						备注	权利人签字	
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量			类型
1	JDIII1305-11f	铁门	1	—	1.51	2.16	—	—	—	—	线状	
2	JDIII1305-12f	铁丝网	1	24.51	—	2.58	—	—	—	—	线状	
3	JDIII1305-13f	花池 1	1	14.78	0.63	0.83	—	9.31	—	—	面状	
4	JDIII1305-13f	花池 2	1	14.78	0.63	0.83	—	9.31	—	—	面状	
合计			4	—	—	—	—	—	18.62	—	—	

深圳市征/收地拆迁补偿工程 测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JDIII1305

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区岭南路134号

委托单位：深圳宝能致达实业有限公司

深圳市辅城坳股份合作公司

湖南省地质测绘院有限公司





2021年06月06日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表


本报告共有建筑物 1 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 1 栋。建筑面积 1953.20 平方米。

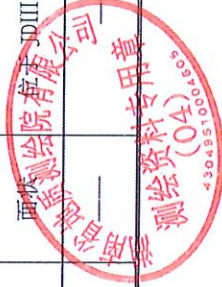
建筑物 编号	用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
				面积	合计	水平投影面积	名称		
JDIII1305	办公楼	3	580.86	1953.20	1953.20	—	—	—	
合计	—	—	580.86	1953.20	1953.20	—	—	—	

7. 地面构筑物现状测绘

地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 4 件，其中：面状构筑物 4 件，面状构筑物表面积 7.08 平方米。

序号	构筑物		数量	规格						备注	权利人签字	
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量			类型
1	JDIII1305-1f	水箱	4	—	—	2.00	1.50	1.77×4	—	面状	JDIII1305 屋面	
合计			4	—	—	—	—	7.08	—	—	—	



深圳市征收/收地拆迁补偿工程 测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JDIII1304、JDIII1304-1~JDIII1304-3f

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区岭南路 139 号

委托单位：深圳宝能致达实业有限公司

深圳市辅城坳股份合作公司

湖南省地质测绘院有限公司





2021年06月06日

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 6 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 3 栋，计算水平投影面积建筑物 3 栋。建筑面积 2033.75 平方米，水平投影面积 132.37 平方米。

建筑物		层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
编号	用途			面积	合计	水平投影面积	名称		
JDIII1304	办公楼	4	511.14	1900.94	1900.94	—	—	—	
JDIII1304-1	宣传廊	1	30.78	30.78	30.78	—	—		
JDIII1304-2f	简易棚	1	—	—	7.30	—	—	—	
JDIII1304-3f	简易房	1	—	—	98.80	—	—	—	
JDIII1304-20	门卫室	1	102.03	102.03	—	—	—	—	
JDIII1304-21f	简易棚	1	—	—	26.27	—	—	—	
合计		—	643.95	2033.75	2033.75	132.37	—	—	

7. 地面构筑物现状测绘

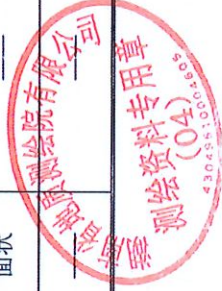
7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 26 件，其中：点状构筑物 4 件，线状构筑物 3 件，面状构筑物 19 件，面状构筑物表面积 1800.87 平方米。

序号	构筑物		数量	规格							备注	权利人签字
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量	类型		
1	JDIII1304-4f	水池 1	1	4.08	3.50	2.75	—	14.28	—	面状	位于 JDIII1304 屋面	
2	JDIII1304-4f	水池 2	1	4.08	3.50	2.75	—	14.28	—	面状	位于 JDIII1304 屋面	
3	JDIII1304-5f	门墩 1	2	0.70	0.60	3.13	—	—	—	点状	—	
4	JDIII1304-5f	门墩 2	2	1.12	0.90	5.25	—	—	—	点状	—	
5	JDIII1304-5f	门顶	1	—	—	—	—	39.19	—	面状	—	
6	JDIII1304-6f	栅栏 1	1	3.75	—	0.95	—	—	—	线状	—	
7	JDIII1304-6f	栅栏 2	1	24.65	—	0.95	—	—	—	线状	—	
8	JDIII1304-6f	栅栏 3	1	9.76	—	0.95	—	—	—	线状	—	
9	JDIII1304-7f	花池 1	1	—	—	0.40	—	11.32	—	面状	—	



10	JDIII1304-7f	花池 2	1	—	—	0.40	—	11.32	—	面状	—
11	JDIII1304-8f	花池	6	2.20	2.20	0.40	—	4.84×6	—	面状	—
12	JDIII1304-9f	花池	4	3.00	3.00	0.45	—	9.00×4	—	面状	—
13	JDIII1304-10f	花池 1	1	—	—	0.24	—	12.11	—	面状	—
14	JDIII1304-10f	花池 2	1	—	—	0.24	—	10.44	—	面状	—
15	JDIII1304-11f	铺装地面	1	—	—	—	—	705.50	—	面状	—
16	JDIII1304-12f	花池	1	—	—	0.45	—	917.39	—	面状	—
合 计			26	—	—	—	—	1800.87	—	—	—



深圳市征收/收地拆迁补偿工程 测绘报告

项目名称：龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益

统筹项目

测绘编号：JDST2118~JDST2124

权利人：深圳市辅城坳实业股份有限公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区平龙西路 235 号

委托单位：深圳宝能致达实业有限公司

深圳市辅城坳股份合作公司



湖南省地质测绘院深圳分院

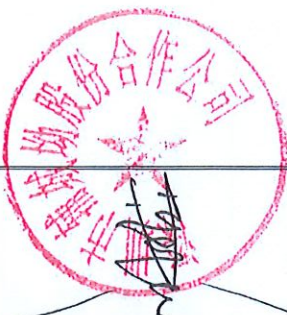
2020年08月22日

永泰丁

6. 建筑物面积现状测绘

6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

本报告共有建筑物 9 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 5 栋，计算水平投影建筑物 4 栋，建筑面积 4134.60 平方米，水平投影面积 509.33 平方米。

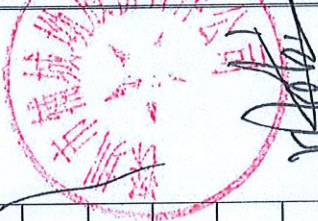
建筑物 编号	用途	层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
				面积	合计	水平投影面积	名称		
JDST2118	厂房	4	933.91	2994.44	2994.44	24.16	铁皮房	—	
JDST2118-1f	简易房	1	—	—	—	111.55	砖墙铁皮顶	—	
JDST2120	杂房	1	186.87	183.03	183.03	5.57	铁皮房	—	
JDST2122	宿舍	3	264.76	832.87	832.87	—	—	—	
JDST2122-1f	简易棚	1	—	—	—	155.78	钢架铁皮顶	—	
JDST2122-2f	简易房	1	—	—	—	167.30	砖墙铁皮顶	—	
JDST2123	配电房	1	37.21	37.21	37.21	—	—	—	
JDST2123-1f	简易房	1	—	—	—	44.97	砖墙铁皮顶	—	
JDST2124	杂房	1	87.05	87.05	87.05	—	—	—	
合计		—	1509.80	4134.60	4134.60	509.33	—	—	



7. 地面构筑物现状测绘

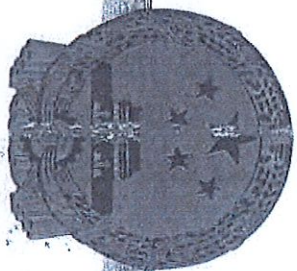
7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 17 件；其中：面状构筑物 11 件，线状构筑物 4 件，点状构筑物 2 件，面状构筑物表面积 2033.57 平方米。

序号	构筑物		数量	规格							备注	权利人签字		
	编号	名称		长	宽	高/深	厚/径	表面积	建筑垃圾量	类型				
1	JDST2122-3f	门墩	2	0.48	0.48	2.70	—	—	—	—	—	点状	—	
2	JDST2122-3f	铁门	1	—	5.80	2.20	—	—	—	—	—	线状	—	
3	JDST2122-4f	围墙 1	1	1.65	0.20	2.50	—	—	—	—	—	线状	—	
4	JDST2122-4f	围墙 2	1	20.85	0.20	3.10	—	—	—	—	—	线状	—	
5	JDST2122-4f	围墙 3	1	55.54	0.20	2.90	—	—	—	—	—	线状	—	
6	JDST2122-5f	水泥地 1	1	—	—	—	—	1051.80	—	—	—	面状	—	
7	JDST2122-5f	水泥地 2	1	—	—	—	—	7.16	—	—	—	面状	—	
8	JDST2122-6f	水池	1	3.64	2.65	2.40	—	9.65	—	—	—	面状	位于 JDST2122 屋面	
9	JDST2122-7f	水池	1	3.21	1.00	0.85	—	3.21	—	—	—	面状	位于 JDST2122 屋面	
10	JDST2118-2f	水池	1	2.42	2.42	0.95	—	5.86	—	—	—	面状	位于 JDST2118 四层	
11	JDST2118-3f	水池	1	—	—	0.60	—	10.74	—	—	—	面状	位于 JDST2118 四层	

12	JDST2118-4f	水池 1	1	1.07	0.87	0.46	—	0.93	—	面状	位于 JDST2118 四层
13	JDST2118-4f	水池 2	1	0.87	0.72	0.46	—	0.63	—	面状	位于 JDST2118 四层
14	JDST2118-5f	水池	1	1.70	1.70	0.87	—	2.89	—	面状	位于 JDST2118 屋面
15	JDST2118-6f	水池	1	4.30	3.30	2.40	—	14.19	—	面状	位于 JDST2118 屋面
16	JDST2118-7f	水泥地	1	—	—	—	—	926.51	—	面状	—
合 计			17	—	—	—	—	2033.57	—	—	—





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

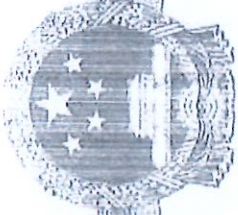
住所 深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区新源三巷1号201



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





统一社会信用代码
91440300192381740H

营业执照

(副本)



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

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及其他信用信息，请登录左下角的“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。



2022年01月28日

登记机关

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

企业名称：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

注册地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

有效期：至 2024年04月15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02月22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. 00225355

姓名 / Full name
程鹏飞

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

360281198912060012

注册号 / Registration No.

4420160131

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-11-20

持证人签名 / Bearer's signature

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.



No. 00296356

姓名 / Full name

黄兴章

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370404199108230011

注册号 / Registration No.

4420200293

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-03

持证人签名 / Bearer's signature