



GUOCE INSTITUTION  
REPORT

## 房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FSZ[2023]080047QY 号

估价项目名称：权利人深圳市辅城坳股份合作公司  
大岭厦分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大岭厦分公司

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：20230800975

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)

## 致估价委托人函

深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司：

承蒙委托，我公司对权利人深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分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大岭厦分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: 33,029,256 元，大写金额：人民币叁仟叁佰零贰万玖仟贰佰伍拾陆元整。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 <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
深圳市辅城坳股份 合作公司大岭厦分公司	永久性建筑物	JDIII1682 等	5,338.16	29,117,592
	临时性建筑物	JDIII1678f 等	5,362.91	2,900,534
	地面构筑物	JDIII1678-3F 等	—	1,011,130
合计				33,029,256

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大岭厦分公司	立新街 46-54号	JDIII1682	1	杂房	砖混	5.87	4,620	27,119	高2.55米
2			JDIII1684	1	配电房	框架	36.00	5,040	181,440	高4.85米
3		岭南路 132号	JDIII1492	4	办公楼	框架	848.25	6,230	5,284,598	高3.8米-4米
4			JDIII1468	1	厕所	砖混	24.64	4,680	115,315	高3.35米
5			JDIII1482	1	配电房	砖混	40.70	4,740	192,918	高4.7米
6			JDIII1483	1	门卫室	砖混	113.48	4,680	531,086	高3米
7			JDIII1496	2	宿舍	框架	480.38	5,460	2,622,875	层高3.15米-3.4米
8			岭南路 142号	JDIII1498	3	宿舍	框架	331.89	5,460	1,812,119
9		岭南路 136号	JDIII1500	2	厂房	框架	2,407.54	5,340	12,856,264	层高3.4米-3.6米, 屋面 层高3.6米
10			JDIII1500-1	1	杂房	砖混	18.28	4,680	85,550	高3.3米
11			JDIII1487	1	门卫室	砖混	32.27	4,620	149,087	高2.8米
12			JDIII1489	3	厂房	框架	885.69	5,340	4,729,585	高3.5米-4.1米
13			JDIII1491	1	食堂	砖混	113.17	4,680	529,636	高3.1米
合计			---	---	---	5,338.16	---	29,117,592	---	

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 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
1	深圳市辅 城坳股份 合作公司 大岭厦分 公司	立新街 46-54 号	JDIII1678f	砖墙铁皮顶	341.00	550	187,550	3.3 米~4.0 米
2			JDIII1678-1f	砖墙铁皮顶	40.73	460	18,736	2.6 米~3.06 米
3				钢架铁皮顶	23.30	280	6,524	2.6 米~3.06 米
4			JDIII1678-2f	钢架铁皮顶	21.30	280	5,964	2.25 米
5			JDIII1680f	砖墙铁皮顶	394.35	540	212,949	3.27 米~3.95 米
6			JDIII1680-1f	钢架铁皮顶	119.56	280	33,477	2.88 米~3.13 米
7			JDIII1680-2f	砖墙铁皮顶	54.04	450	24,318	2.56 米~2.87 米
8			JDIII1681f	砖墙铁皮顶	873.82	600	524,292	3.85 米~4.63 米
9			JDIII1681-1f	钢架铁皮顶	16.86	280	4,721	2.03 米~2.25 米
10				砖墙铁皮顶	1.74	390	679	
11			JDIII1681-2f	钢架铁皮顶	21.50	280	6,020	2.63 米~3.05 米
12				砖墙铁皮顶	12.44	460	5,722	
13			JDIII1683f	砖墙铁皮顶	567.38	610	346,102	3.9 米~4.66 米
14			JDIII1683-1f	砖墙铁皮顶	18.36	470	8,629	2.58 米~3.13 米
15			JDIII1683-2f	钢架铁皮顶	28.64	280	8,019	2.58 米~3.13 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
16			JDIII1683-3f	砖墙铁皮顶	98.19	480	47,131	2.78米~3.12米
17			JDIII1685f	砖墙铁皮顶	130.79	500	65,395	2.95米~3.45米
18			JDIII1686f	砖墙铁皮顶	1,440.02	610	878,412	4.07米~4.5米
19			JDIII1686-1f	钢架铁皮顶	130.95	280	36,666	2.89米~3.3米
20			JDIII1687f	砖墙铁皮顶	237.52	610	144,887	3.83米~4.72米
21				钢架铁皮顶	62.63	280	17,536	3.08米~3.83米
22		岭南路111号对面	JDIII1620-20	砖混	5.50	800	4,400	高1.65米
23			JDIII1620-21f	钢架铁皮顶	3.16	280	885	高1.49米
24		岭南路132号	JDIII1492	钢架外梯	28.11	250	7,028	
25		岭南路142号	JDIII1500	砖墙铁皮顶	110.65	460	50,899	高2.5米~3.0米
26			JDIII1468-1f	砖墙铁皮顶	4.46	450	2,007	高2.55米~2.8米
27			JDIII1468-2f	砖墙铁皮顶	14.49	440	6,376	高2.4米~2.75米
28			JDIII1482-1f	钢架铁皮顶	11.32	280	3,170	高2.4米~3米
29			JDIII1482-2f	砖墙铁皮顶	6.31	430	2,713	高2.5米
30			JDIII1486f	铁皮房	79.48	580	46,098	高6.25米~6.76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
31			JDIII1496-1f	钢架铁皮顶	15.08	280	4,222	高2.7米~3米
32			JDIII1496-2f	铁皮房	94.98	420	39,892	高3.05米~3.8米
33			JDIII1496-3f	砖墙铁皮顶	10.79	380	4,100	高1.9米~2.15米
34				砖墙铁皮顶	5.97	580	3,463	高4米
35			JDIII1498-1f	钢架铁皮顶	5.40	280	1,512	高3米~3.4米
36			JDIII1500-2f	钢架铁皮顶	49.22	280	13,782	高3.1米~3.95米
37			JDIII1500-3f	铁皮房	3.69	600	2,214	高7.0米
38				砖墙铁皮顶	19.24	430	8,273	高2.3米~2.7米
39			JDIII1500-4f	钢架铁皮顶	19.43	280	5,440	高2.3米~2.7米
40				砖墙铁皮顶	14.21	400	5,684	高2.1米~2.3米
41		岭南路136号	JDIII1489	砖墙铁皮顶	198.88	460	91,485	高2.36米~3.3米
42			JDIII1489-1f	砖墙铁皮顶	27.42	480	13,162	高2.6米~3.3米
合计			--	--	5,362.91	--	2,900,534	--

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 公司大岭厦 分公司	立新街 46-54号	JDIII1678-3f	加固坎	56.49	立方米	550	31,070		
2			JDIII1678-4f	花圃	138.05	平方米	120	16,566		
3					水泥地	378.88	平方米	100	37,888	
4					水泥地	1,353.19	平方米	100	135,319	
5					水池	4.06	立方米	500	2,030	
6					加固坎	308.62	立方米	550	169,741	
7					加固坎	167.91	立方米	550	92,351	
8					围墙	2.23	立方米	700	1,561	
9					门墩	1.37	立方米	1,100	1,507	
10					铁门	11.00	平方米	250	2,750	
11					台阶	45.90	立方米	500	22,950	
12					铁皮雨篷	14.50	平方米	120	1,740	
13					铁皮雨篷	72.86	平方米	120	8,743	
14					围墙 1	0.55	立方米	700	385	
15					围墙 2	1.44	立方米	700	1,008	
16					门墩	1.31	立方米	1,000	1,310	
17					铁门 1	17.60	平方米	250	4,400	
18					铁门 2	2.26	平方米	250	565	
19					铁皮雨篷	142.76	平方米	120	17,131	
20					围墙	17.59	立方米	700	12,313	
21					水泥地	305.27	平方米	100	30,527	
22					花池 1	40.82	立方米	500	20,410	
23					花池 2	13.42	立方米	500	6,710	
24					水池	1.98	立方米	500	990	
25					水池	7.86	立方米	500	3,930	



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
26		岭南路 111 号 对面	JDIII1687-1f	水泥桥	11.48	平方米	120	1,378	
27			JDIII1620-20f	围墙	15.06	立方米	700	10,542	
28		岭南路 132 号	JDIII1492-1f	铁皮雨篷	127.45	平方米	120	15,294	
29			JDIII1492-2f	水泥地 1	24.30	平方米	100	2,430	
30			JDIII1492-2f	水泥地 2	129.51	平方米	100	12,951	
31			JDIII1492-3f	门墩 1	0.40	立方米	1,000	400	
32			JDIII1492-3f	门墩 2	0.40	立方米	1,000	400	
33			JDIII1492-3f	铁门	7.12	平方米	250	1,780	
34			JDIII1492-4f	围墙	14.35	立方米	800	11,480	
35			JDIII1492-5f	水池 1	8.16	立方米	500	4,080	
36			JDIII1492-5f	水池 2	3.74	立方米	500	1,870	
37			JDIII1492-5f	铁皮雨篷	18.43	平方米	120	2,212	
38			JDIII1500-5f	铁皮雨篷	19.62	平方米	120	2,354	
39			JDIII1500-6f	铁皮雨篷	13.39	平方米	120	1,607	
40			JDIII1500-7f	铁皮雨篷	11.18	平方米	120	1,342	
41			JDIII1500-8f	铁皮雨篷	17.83	平方米	120	2,140	
42			JDIII1500-9f	铁皮雨篷	18.33	平方米	120	2,200	
43		JDIII1500-10f	围墙	4.23	立方米	700	2,961		
44		JDIII1500-10f	门墩	1.86	立方米	1,000	1,860		
45		JDIII1500-10f	铁门	21.95	平方米	250	5,488		
46		JDIII1500-11f	水泥地	53.40	平方米	100	5,340		
47		JDIII1500-12f	水泥地	4.43	平方米	100	443		
48		JDIII1500-13f	围墙	5.91	立方米	700	4,137		
49		JDIII1500-14f	水池	4.90	立方米	500	2,450		
50		JDIII1500-15f	围墙	17.56	立方米	700	12,292		
51		JDIII1500-16f	围墙	2.67	立方米	700	1,869		
		岭南路 142 号							

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
52			JDIII1500-17f	围墙	6.08	立方米	700	4,256	
53			JDIII1500-18f	水泥地	70.67	平方米	100	7,067	
54			JDIII1500-18f	围墙	0.86	立方米	700	602	
55			JDIII1500-18f	铁门	2.06	平方米	250	515	
56			JDIII1500-19f	花池 1	6.11	立方米	550	3,361	
57			JDIII1500-19f	花池 2	0.60	立方米	500	300	
58			JDIII1500-20f	水泥地	772.28	平方米	100	77,228	
59			JDIII1500-21f	水泥地	258.93	平方米	100	25,893	
60			JDIII1500-21f	围墙	8.08	立方米	700	5,656	
61			JDIII1500-21f	铁门	10.16	平方米	250	2,540	
62			JDIII1500-22f	水沟	88.00	立方米	500	44,000	
63			JDIII1500-23f	水池 1	5.47	立方米	500	2,735	
64			JDIII1500-23f	水池 2	4.26	立方米	500	2,130	
65			JDIII1500-23f	水池 3	4.26	立方米	500	2,130	
66			JDIII1500-23f	水池 4	4.26	立方米	500	2,130	
67			JDIII1500-23f	水池 5	4.26	立方米	500	2,130	
68			JDIII1500-24f	水池	1.32	立方米	500	660	
69			JDIII1500-25f	铁皮雨篷	3.32	平方米	120	398	
70			JDIII1500-26f	水池	1.93	立方米	500	965	
71			JDIII1500-26f	水箱	2.26	立方米	500	1,130	
72			JDIII1500-27f	铁皮雨篷	7.70	平方米	120	924	
73			JDIII1489-2f	门墩	2.45	立方米	1,100	2,695	
74			JDIII1489-2f	铁门 1	2.46	平方米	250	615	
75			JDIII1489-2f	铁门 2	13.23	平方米	250	3,308	
76			JDIII1489-3f	花池 1	0.07	立方米	500	35	
77			JDIII1489-3f	花池 2	0.11	立方米	500	55	
78			JDIII1489-3f	花池 3	0.12	立方米	500	60	

岭南路 136 号

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
79			JDIII1489-4f	花池 1	0.89	立方米	500	445	
80			JDIII1489-4f	花池 2	0.90	立方米	500	450	
81			JDIII1489-4f	花池 3	0.89	立方米	500	445	
82			JDIII1489-4f	花池 4	0.88	立方米	500	440	
83			JDIII1489-5f	花池 1	3.82	立方米	500	1,910	
84			JDIII1489-5f	花池 2	10.86	立方米	500	5,430	
85			JDIII1489-6f	水池	9.91	立方米	500	4,955	
86			JDIII1489-6f	爬梯	1.95	平方米	200	390	
87			JDIII1489-7f	水箱	4.31	立方米	500	2,155	
88			JDIII1489-8f	钢架	8.59	平方米	200	1,718	
89			JDIII1489-8f	铁丝网	5.43	平方米	100	543	
90			JDIII1489-9f	铁皮雨篷	18.72	平方米	120	2,246	
91			JDIII1489-10f	铁皮雨篷	26.33	平方米	120	3,160	
92			JDIII1489-11f	铺装地面	57.33	平方米	100	5,733	
93			JDIII1489-12f	水泥地	209.15	平方米	100	20,915	
94			JDIII1489-13f	水泥地	37.33	平方米	100	3,733	
95			JDIII1489-14f	围墙 1	4.26	立方米	700	2,982	
96			JDIII1489-14f	围墙 2	13.66	立方米	700	9,562	
97			JDIII1489-14f	围墙 3	10.31	立方米	800	8,248	
98			JDIII1489-15f	水泥地	69.57	平方米	100	6,957	
	合计							1,011,130	

# 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 .....	13
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	17
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业期 .....	18
估价技术报告 .....	19
一、估价对象描述与分析 .....	19
二、市场背景描述与分析 .....	30
三、估价对象最高最佳利用分析 .....	40
四、估价方法适用性分析 .....	40
五、估价测算过程 .....	41
六、估价结果确定 .....	55
附件 .....	56
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大岭厦分公司

地址：深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区新源三巷1号303

负责人：叶应南

## 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大岭厦分公司所拥有的地上永久性建筑物5,338.16平方米，临时性建筑物5,362.91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大岭厦分公司；
- 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：地上附着物现状均已拆除；
- 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大岭厦分公司；
- ②占有情况及份额：深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司所有；
- 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：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 13 栋，总建筑面积共计 5,338.16 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，建筑物现状已全部拆除。

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 <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	立新街 46-54 号	JDIII1682	1	杂房	砖混	5.87	5.87	高 2.55 米
2		JDIII1684	1	配电房	框架	36.00	36.00	高 4.85 米
3	岭南路 132 号	JDIII1492	4	办公楼	——	189.33	848.25	高 3.8 米-4 米
4	岭南路 142 号	JDIII1468	1	厕所	砖混	24.64	24.64	高 3.35 米
5		JDIII1482	1	配电房	砖混	40.70	40.70	高 4.7 米
6		JDIII1483	1	门卫室	砖混	113.48	113.48	高 3 米
7		JDIII1496	2	宿舍	框架	251.09	480.38	层高 3.15 米-3.4 米
8		JDIII1498	3	宿舍	框架	100.17	331.89	层高 3.3 米-3.4 米，屋面层高 3 米
9		JDIII1500	2	厂房	框架	1179.40	2,407.54	层高 3.4 米-3.6 米，屋面层高 3.6 米
10		JDIII1500-1	1	杂房	砖混	18.28	18.28	高 3.3 米
11	岭南路 136 号	JDIII1487	1	门卫室	砖混	32.27	32.27	高 2.8 米
12		JDIII1489	3	厂房	框架	402.69	885.69	高 3.5 米-4.1 米
13		JDIII1491	1	食堂	砖混	113.17	113.17	高 3.1 米
合计		——	——	——	——	——	5,338.16	——

②临时性建筑物：水平投影面积共计 5,362.91 平方米，现状已全部拆除。

临时性建筑物实物状况描述表

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	深圳市辅城 坳股份合作 公司大岭厦 分公司	立新街 46-54 号	JDIII1678f	砖墙铁皮 顶	341.00	3.3 米~4.0 米
2			JDIII1678-1f	砖墙铁皮 顶	40.73	2.6 米~3.06 米
3				钢架铁皮 顶	23.30	2.6 米~3.06 米
4			JDIII1678-2f	钢架铁皮 顶	21.30	2.25 米
5			JDIII1680f	砖墙铁皮 顶	394.35	3.27 米~3.95 米
6			JDIII1680-1f	钢架铁皮 顶	119.56	2.88 米~3.13 米
7			JDIII1680-2f	砖墙铁皮 顶	54.04	2.56 米~2.87 米
8			JDIII1681f	砖墙铁皮 顶	873.82	3.85 米~4.63 米
9			JDIII1681-1f	钢架铁皮 顶	16.86	2.03 米~2.25 米
10				砖墙铁皮 顶	1.74	
11			JDIII1681-2f	钢架铁皮 顶	21.50	2.63 米~3.05 米
12				砖墙铁皮 顶	12.44	
13			JDIII1683f	砖墙铁皮 顶	567.38	3.9 米~4.66 米
14			JDIII1683-1f	砖墙铁皮 顶	18.36	2.58 米~3.13 米
15			JDIII1683-2f	钢架铁皮 顶	28.64	2.58 米~3.13 米
16			JDIII1683-3f	砖墙铁皮 顶	98.19	2.78 米~3.12 米
17			JDIII1685f	砖墙铁皮 顶	130.79	2.95 米~3.45 米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	备注
18			JDIII1686f	砖墙铁皮顶	1,440.02	4.07米~4.5米
19			JDIII1686-1f	钢架铁皮顶	130.95	2.89米~3.3米
20			JDIII1687f	砖墙铁皮顶	237.52	3.83米~4.72米
21				钢架铁皮顶	62.63	3.08米~3.83米
22		岭南路 111号对 面	JDIII1620-20	砖混	5.50	高1.65米
23			JDIII1620-21f	钢架铁皮顶	3.16	高1.49米
24		岭南路 132号	JDIII1492	钢架外梯	28.11	
25		岭南路 142号	JDIII1500	砖墙铁皮顶	110.65	高2.5米~3.0米
26			JDIII1468-1f	砖墙铁皮顶	4.46	高2.55米~2.8米
27			JDIII1468-2f	砖墙铁皮顶	14.49	高2.4米~2.75米
28			JDIII1482-1f	钢架铁皮顶	11.32	高2.4米~3米
29			JDIII1482-2f	砖墙铁皮顶	6.31	高2.5米
30			JDIII1486f	铁皮房	79.48	高6.25米~6.76米
31			JDIII1496-1f	钢架铁皮顶	15.08	高2.7米~3米
32			JDIII1496-2f	铁皮房	94.98	高3.05米~3.8米
33			JDIII1496-3f	砖墙铁皮顶	10.79	高1.9米~2.15米
34			JDIII1498-1f	砖墙铁皮顶	5.97	高4米
35				钢架铁皮顶	5.40	高3米~3.4米
36			JDIII1500-2f	钢架铁皮顶	49.22	高3.1米~3.95米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	备注	
37			JDIII1500-3f	铁皮房	3.69	高 7.0 米	
38			JDIII1500-4f	砖墙铁皮顶	19.24	高 2.3 米~2.7 米	
39				钢架铁皮顶	19.43	高 2.3 米~2.7 米	
40				砖墙铁皮顶	14.21	高 2.1 米~2.3 米	
41		岭南路 136 号		JDIII1489	砖墙铁皮顶	198.88	高 2.36 米~3.3 米
42			JDIII1489-1f	砖墙铁皮顶	27.42	高 2.6 米~3.3 米	
合计			--	--	5,362.91	---	

③地面构筑物：共 102 件，现状已全部拆除。

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	立新街 46-54 号	JDIII1678-3f	加固坎	1	56.49	立方米	
2		JDIII1678-4f	花圃	1	138.05	平方米	
3			水泥地	1	378.88	平方米	
4		JDIII1680-3f	水泥地	1	1,353.19	平方米	
5		JDIII1680-4f	水池	1	4.06	立方米	
6		JDIII1680-5f	加固坎	1	308.62	立方米	
7		JDIII1680-6f	加固坎	1	167.91	立方米	
8		JDIII1681-3f	围墙	1	2.23	立方米	
9		JDIII1681-3f	门墩	2	1.37	立方米	贴瓷
10		JDIII1681-3f	铁门	1	11.00	平方米	
11		JDIII1681-4f	台阶	1	45.90	立方米	
12		JDIII1683-4f	铁皮雨篷	1	14.50	平方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注	
13		JDIII1685-1f	铁皮雨篷	1	72.86	平方米		
14		JDIII1685-2f	围墙 1	1	0.55	立方米		
15			围墙 2	1	1.44	立方米		
16			门墩	2	1.31	立方米		
17			铁门 1	1	17.60	平方米		
18			铁门 2	1	2.26	平方米		
19			JDIII1686-2f	铁皮雨篷	1	142.76	平方米	
20		JDIII1686-3f	围墙	1	17.59	立方米		
21		JDIII1686-4f	水泥地	1	305.27	平方米		
22			花池 1	1	40.82	立方米		
23			花池 2	1	13.42	立方米		
24		JDIII1686-5f	水池	1	1.98	立方米		
25		JDIII1686-6f	水池	1	7.86	立方米		
26		JDIII1687-1f	水泥桥	1	11.48	平方米	厚 0.12	
27		岭南路 111 号对面	JDIII1620-20f	围墙	1	15.06	立方米	
28		岭南路 132 号	JDIII1492-1f	铁皮雨篷	1	127.45	平方米	
29			JDIII1492-2f	水泥地 1	1	24.30	平方米	
30			JDIII1492-2f	水泥地 2	1	129.51	平方米	
31			JDIII1492-3f	门墩 1	1	0.40	立方米	
32			JDIII1492-3f	门墩 2	1	0.40	立方米	
33			JDIII1492-3f	铁门	1	7.12	平方米	
34			JDIII1492-4f	围墙	1	14.35	立方米	贴瓷
35			JDIII1492-5f	水池 1	1	8.16	立方米	
36			JDIII1492-5f	水池 2	1	3.74	立方米	
37			JDIII1492-5f	铁皮雨篷	1	18.43	平方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
38	岭南路 142号	JDIII1500-5f	铁皮雨篷	1	19.62	平方米	
39		JDIII1500-6f	铁皮雨篷	1	13.39	平方米	
40		JDIII1500-7f	铁皮雨篷	1	11.18	平方米	
41		JDIII1500-8f	铁皮雨篷	1	17.83	平方米	
42		JDIII1500-9f	铁皮雨篷	1	18.33	平方米	
43		JDIII1500-10f	围墙	1	4.23	立方米	
44		JDIII1500-10f	门墩	2	1.86	立方米	
45		JDIII1500-10f	铁门	1	21.95	平方米	
46		JDIII1500-11f	水泥地	1	53.40	平方米	
47		JDIII1500-12f	水泥地	1	4.43	平方米	
48		JDIII1500-13f	围墙	1	5.91	立方米	
49		JDIII1500-14f	水池	1	4.90	立方米	
50		JDIII1500-15f	围墙	1	17.56	立方米	
51		JDIII1500-16f	围墙	1	2.67	立方米	
52		JDIII1500-17f	围墙	1	6.08	立方米	
53		JDIII1500-18f	水泥地	1	70.67	平方米	
54		JDIII1500-18f	围墙	1	0.86	立方米	
55		JDIII1500-18f	铁门	1	2.06	平方米	
56		JDIII1500-19f	花池1	1	6.11	立方米	马赛克
57		JDIII1500-19f	花池2	1	0.60	立方米	
58		JDIII1500-20f	水泥地	1	772.28	平方米	
59		JDIII1500-21f	水泥地	1	258.93	平方米	
60	JDIII1500-21f	围墙	1	8.08	立方米		
61	JDIII1500-21f	铁门	1	10.16	平方米		
62	JDIII1500-22f	水沟	1	88.00	立方米	深 0.8	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注	
63		JDIII1500-23f	水池 1	1	5.47	立方米		
64		JDIII1500-23f	水池 2	1	4.26	立方米		
65		JDIII1500-23f	水池 3	1	4.26	立方米		
66		JDIII1500-23f	水池 4	1	4.26	立方米		
67		JDIII1500-23f	水池 5	1	4.26	立方米		
68		JDIII1500-24f	水池	1	1.32	立方米		
69		JDIII1500-25f	铁皮雨篷	1	3.32	平方米		
70		JDIII1500-26f	水池	1	1.93	立方米		
71		JDIII1500-26f	水箱	1	2.26	立方米	高 2	
72		JDIII1500-27f	铁皮雨篷	1	7.70	平方米		
73		岭南路 136 号	JDIII1489-2f	门墩	2	2.45	立方米	贴瓷
74			JDIII1489-2f	铁门 1	1	2.46	平方米	
75	JDIII1489-2f		铁门 2	1	13.23	平方米		
76	JDIII1489-3f		花池 1	1	0.07	立方米		
77	JDIII1489-3f		花池 2	1	0.11	立方米		
78	JDIII1489-3f		花池 3	1	0.12	立方米		
79	JDIII1489-4f		花池 1	1	0.89	立方米		
80	JDIII1489-4f		花池 2	1	0.90	立方米		
81	JDIII1489-4f		花池 3	1	0.89	立方米		
82	JDIII1489-4f		花池 4	1	0.88	立方米		
83	JDIII1489-5f		花池 1	1	3.82	立方米		
84	JDIII1489-5f		花池 2	1	10.86	立方米		
85	JDIII1489-6f		水池	1	9.91	立方米		
86	JDIII1489-6f		爬梯	1	1.95	平方米	高 3.55	
87	JDIII1489-7f		水箱	1	4.31	立方米	高 2.8	



序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
88		JDIII1489-8f	钢架	1	8.59	平方米	高2.6
89		JDIII1489-8f	铁丝网	1	5.43	平方米	
90		JDIII1489-9f	铁皮雨篷	1	18.72	平方米	
91		JDIII1489-10f	铁皮雨篷	1	26.33	平方米	
92		JDIII1489-11f	铺装地面	1	57.33	平方米	
93		JDIII1489-12f	水泥地	1	209.15	平方米	
94		JDIII1489-13f	水泥地	1	37.33	平方米	
95		JDIII1489-14f	围墙1	1	4.26	立方米	
96		JDIII1489-14f	围墙2	1	13.66	立方米	
97		JDIII1489-14f	围墙3	1	10.31	立方米	贴瓷
98		JDIII1489-15f	水泥地	1	69.57	平方米	
合计		——	——	102	——	——	

## 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现状用途为前提，根据委托方提供的有关权属的相关资料进行评估。

### （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对应的市场价值。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

### （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，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，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:33,029,256元**,大写金额:人民币叁仟叁佰零贰万玖仟

贰佰伍拾陆元整，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 <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
深圳市辅城坳股份 合作公司大岭厦分公司	永久性建筑物	JDIII1682 等	5,338.16	29,117,592
	临时性建筑物	JDIII1678f 等	5,362.91	2,900,534
	地面构筑物	JDIII1678-3f 等	—	1,011,130
合计		—	—	33,029,256

特别提示：


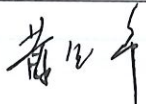
(1) 本次估价对象永久性建筑物评估价值为现状价值，临时性建筑物和地面构筑物的评估价值为重置价值；

(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 m<sup>2</sup>。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大岭厦分公司所拥有的地上永久性建筑物 5,338.16 平方米，临时性建筑物 5,362.91 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

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 13 栋，总建筑面积共计 5,338.16 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，建筑物现状已全部拆除；

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 <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	立新街 46-54号	JDIII1682	1	杂房	砖混	5.87	5.87	高2.55米
2		JDIII1684	1	配电房	框架	36.00	36.00	高4.85米
3	岭南路 132号	JDIII1492	4	办公楼	——	189.33	848.25	高3.8米-4米
4	岭南路 142号	JDIII1468	1	厕所	砖混	24.64	24.64	高3.35米
5		JDIII1482	1	配电房	砖混	40.70	40.70	高4.7米
6		JDIII1483	1	门卫室	砖混	113.48	113.48	高3米
7		JDIII1496	2	宿舍	框架	251.09	480.38	层高3.15米-3.4米
8		JDIII1498	3	宿舍	框架	100.17	331.89	层高3.3米-3.4米, 屋面层高3米
9		JDIII1500	2	厂房	框架	1179.40	2,407.54	层高3.4米-3.6米, 屋面层高3.6米
10		JDIII1500-1	1	杂房	砖混	18.28	18.28	高3.3米
11	岭南路 136号	JDIII1487	1	门卫室	砖混	32.27	32.27	高2.8米
12		JDIII1489	3	厂房	框架	402.69	885.69	高3.5米-4.1米
13		JDIII1491	1	食堂	砖混	113.17	113.17	高3.1米
合计		——	——	——	——	——	5,338.16	——

②临时性建筑物：水平投影面积共计约5,362.91平方米，现状已全部拆除。

临时性建筑物实物状况描述表

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	深圳市辅城 坳股份合作 公司大岭厦 分公司	立新街 46-54号	JDIII1678f	砖墙铁皮 顶	341.00	3.3米~4.0米
2			JDIII1678-1f	砖墙铁皮 顶	40.73	2.6米~3.06米
3				钢架铁皮 顶	23.30	2.6米~3.06米
4			JDIII1678-2f	钢架铁皮 顶	21.30	2.25米
5			JDIII1680f	砖墙铁皮 顶	394.35	3.27米~3.95 米
6			JDIII1680-1f	钢架铁皮 顶	119.56	2.88米~3.13 米
7			JDIII1680-2f	砖墙铁皮 顶	54.04	2.56米~2.87 米
8			JDIII1681f	砖墙铁皮 顶	873.82	3.85米~4.63 米
9			JDIII1681-1f	钢架铁皮 顶	16.86	2.03米~2.25 米
10				砖墙铁皮 顶	1.74	
11			JDIII1681-2f	钢架铁皮 顶	21.50	2.63米~3.05 米
12				砖墙铁皮 顶	12.44	
13			JDIII1683f	砖墙铁皮 顶	567.38	3.9米~4.66米
14			JDIII1683-1f	砖墙铁皮 顶	18.36	2.58米~3.13 米
15			JDIII1683-2f	钢架铁皮 顶	28.64	2.58米~3.13 米
16			JDIII1683-3f	砖墙铁皮 顶	98.19	2.78米~3.12 米
17			JDIII1685f	砖墙铁皮 顶	130.79	2.95米~3.45 米
18			JDIII1686f	砖墙铁皮 顶	1,440.02	4.07米~4.5米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	备注
19			JDIII1686-1f	钢架铁皮顶	130.95	2.89米~3.3米
20			JDIII1687f	砖墙铁皮顶	237.52	3.83米~4.72米
21				钢架铁皮顶	62.63	3.08米~3.83米
22		岭南路 111号对 面	JDIII1620-20	砖混	5.50	高1.65米
23			JDIII1620-21f	钢架铁皮顶	3.16	高1.49米
24		岭南路 132号	JDIII1492	钢架外梯	28.11	
25		岭南路 142号	JDIII1500	砖墙铁皮顶	110.65	高2.5米~3.0米
26			JDIII1468-1f	砖墙铁皮顶	4.46	高2.55米~2.8米
27			JDIII1468-2f	砖墙铁皮顶	14.49	高2.4米~2.75米
28			JDIII1482-1f	钢架铁皮顶	11.32	高2.4米~3米
29			JDIII1482-2f	砖墙铁皮顶	6.31	高2.5米
30			JDIII1486f	铁皮房	79.48	高6.25米~6.76米
31			JDIII1496-1f	钢架铁皮顶	15.08	高2.7米~3米
32			JDIII1496-2f	铁皮房	94.98	高3.05米~3.8米
33			JDIII1496-3f	砖墙铁皮顶	10.79	高1.9米~2.15米
34			JDIII1498-1f	砖墙铁皮顶	5.97	高4米
35				钢架铁皮顶	5.40	高3米~3.4米
36			JDIII1500-2f	钢架铁皮顶	49.22	高3.1米~3.95米
37			JDIII1500-3f	铁皮房	3.69	高7.0米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	备注
38			JDIII1500-4f	砖墙铁皮顶	19.24	高 2.3 米~2.7 米
39				钢架铁皮顶	19.43	高 2.3 米~2.7 米
40				砖墙铁皮顶	14.21	高 2.1 米~2.3 米
41		岭南路 136 号	JDIII1489	砖墙铁皮顶	198.88	高 2.36 米~3.3 米
42			JDIII1489-1f	砖墙铁皮顶	27.42	高 2.6 米~3.3 米
合计			--	--	5,362.91	---

③地面构筑物：共 102 件，现状已全部拆除。

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	立新街 46-54 号	JDIII1678-3f	加固坎	1	56.49	立方米	
2		JDIII1678-4f	花圃	1	138.05	平方米	
3			水泥地	1	378.88	平方米	
4		JDIII1680-3f	水泥地	1	1,353.19	平方米	
5		JDIII1680-4f	水池	1	4.06	立方米	
6		JDIII1680-5f	加固坎	1	308.62	立方米	
7		JDIII1680-6f	加固坎	1	167.91	立方米	
8		JDIII1681-3f	围墙	1	2.23	立方米	
9		JDIII1681-3f	门墩	2	1.37	立方米	贴瓷
10		JDIII1681-3f	铁门	1	11.00	平方米	
11		JDIII1681-4f	台阶	1	45.90	立方米	
12		JDIII1683-4f	铁皮雨篷	1	14.50	平方米	
13		JDIII1685-1f	铁皮雨篷	1	72.86	平方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
14		JDIII1685-2f	围墙 1	1	0.55	立方米	
15			围墙 2	1	1.44	立方米	
16			门墩	2	1.31	立方米	
17			铁门 1	1	17.60	平方米	
18			铁门 2	1	2.26	平方米	
19		JDIII1686-2f	铁皮雨篷	1	142.76	平方米	
20		JDIII1686-3f	围墙	1	17.59	立方米	
21		JDIII1686-4f	水泥地	1	305.27	平方米	
22			花池 1	1	40.82	立方米	
23			花池 2	1	13.42	立方米	
24		JDIII1686-5f	水池	1	1.98	立方米	
25		JDIII1686-6f	水池	1	7.86	立方米	
26		JDIII1687-1f	水泥桥	1	11.48	平方米	厚 0.12
27	岭南路 111 号对面	JDIII1620-20f	围墙	1	15.06	立方米	
28	岭南路 132 号	JDIII1492-1f	铁皮雨篷	1	127.45	平方米	
29		JDIII1492-2f	水泥地 1	1	24.30	平方米	
30		JDIII1492-2f	水泥地 2	1	129.51	平方米	
31		JDIII1492-3f	门墩 1	1	0.40	立方米	
32		JDIII1492-3f	门墩 2	1	0.40	立方米	
33		JDIII1492-3f	铁门	1	7.12	平方米	
34		JDIII1492-4f	围墙	1	14.35	立方米	贴瓷
35		JDIII1492-5f	水池 1	1	8.16	立方米	
36		JDIII1492-5f	水池 2	1	3.74	立方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
37		JDIII1492-5f	铁皮雨篷	1	18.43	平方米	
38	岭南路 142号	JDIII1500-5f	铁皮雨篷	1	19.62	平方米	
39		JDIII1500-6f	铁皮雨篷	1	13.39	平方米	
40		JDIII1500-7f	铁皮雨篷	1	11.18	平方米	
41		JDIII1500-8f	铁皮雨篷	1	17.83	平方米	
42		JDIII1500-9f	铁皮雨篷	1	18.33	平方米	
43		JDIII1500-10f	围墙	1	4.23	立方米	
44		JDIII1500-10f	门墩	2	1.86	立方米	
45		JDIII1500-10f	铁门	1	21.95	平方米	
46		JDIII1500-11f	水泥地	1	53.40	平方米	
47		JDIII1500-12f	水泥地	1	4.43	平方米	
48		JDIII1500-13f	围墙	1	5.91	立方米	
49		JDIII1500-14f	水池	1	4.90	立方米	
50		JDIII1500-15f	围墙	1	17.56	立方米	
51		JDIII1500-16f	围墙	1	2.67	立方米	
52		JDIII1500-17f	围墙	1	6.08	立方米	
53		JDIII1500-18f	水泥地	1	70.67	平方米	
54		JDIII1500-18f	围墙	1	0.86	立方米	
55		JDIII1500-18f	铁门	1	2.06	平方米	
56		JDIII1500-19f	花池1	1	6.11	立方米	马赛克
57		JDIII1500-19f	花池2	1	0.60	立方米	
58		JDIII1500-20f	水泥地	1	772.28	平方米	
59	JDIII1500-21f	水泥地	1	258.93	平方米		

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注	
60		JDIII1500-21f	围墙	1	8.08	立方米		
61		JDIII1500-21f	铁门	1	10.16	平方米		
62		JDIII1500-22f	水沟	1	88.00	立方米	深 0.8	
63		JDIII1500-23f	水池 1	1	5.47	立方米		
64		JDIII1500-23f	水池 2	1	4.26	立方米		
65		JDIII1500-23f	水池 3	1	4.26	立方米		
66		JDIII1500-23f	水池 4	1	4.26	立方米		
67		JDIII1500-23f	水池 5	1	4.26	立方米		
68		JDIII1500-24f	水池	1	1.32	立方米		
69		JDIII1500-25f	铁皮雨篷	1	3.32	平方米		
70		JDIII1500-26f	水池	1	1.93	立方米		
71		JDIII1500-26f	水箱	1	2.26	立方米	高 2	
72		JDIII1500-27f	铁皮雨篷	1	7.70	平方米		
73		岭南路 136 号	JDIII1489-2f	门墩	2	2.45	立方米	贴瓷
74			JDIII1489-2f	铁门 1	1	2.46	平方米	
75	JDIII1489-2f		铁门 2	1	13.23	平方米		
76	JDIII1489-3f		花池 1	1	0.07	立方米		
77	JDIII1489-3f		花池 2	1	0.11	立方米		
78	JDIII1489-3f		花池 3	1	0.12	立方米		
79	JDIII1489-4f		花池 1	1	0.89	立方米		
80	JDIII1489-4f		花池 2	1	0.90	立方米		
81	JDIII1489-4f		花池 3	1	0.89	立方米		
82	JDIII1489-4f		花池 4	1	0.88	立方米		



序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
83		JDIII1489-5f	花池 1	1	3.82	立方米	
84		JDIII1489-5f	花池 2	1	10.86	立方米	
85		JDIII1489-6f	水池	1	9.91	立方米	
86		JDIII1489-6f	爬梯	1	1.95	平方米	高 3.55
87		JDIII1489-7f	水箱	1	4.31	立方米	高 2.8
88		JDIII1489-8f	钢架	1	8.59	平方米	高 2.6
89		JDIII1489-8f	铁丝网	1	5.43	平方米	
90		JDIII1489-9f	铁皮雨篷	1	18.72	平方米	
91		JDIII1489-10f	铁皮雨篷	1	26.33	平方米	
92		JDIII1489-11f	铺装地面	1	57.33	平方米	
93		JDIII1489-12f	水泥地	1	209.15	平方米	
94		JDIII1489-13f	水泥地	1	37.33	平方米	
95		JDIII1489-14f	围墙 1	1	4.26	立方米	
96		JDIII1489-14f	围墙 2	1	13.66	立方米	
97		JDIII1489-14f	围墙 3	1	10.31	立方米	贴瓷
98		JDIII1489-15f	水泥地	1	69.57	平方米	
合计		——	——	102	——	——	

#### (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大岭厦分公司；
- 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：地上附着物现状均已拆除；
- 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大岭厦分公司；
- ②占有情况及份额：深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司，占有 100%份额；
- 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：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，深圳认真学习贯彻落实党中央、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。

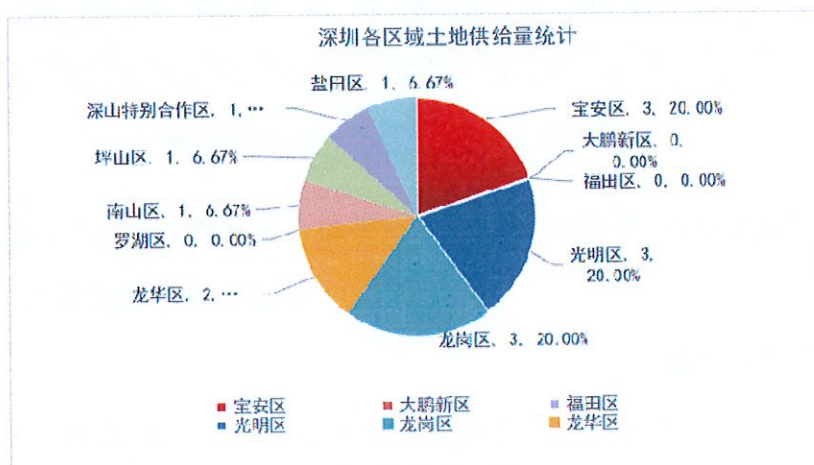
根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》，未来将搭建城市更新计划指标总量限定和流量管控机制、健全动态监督与计划清理机制、绩效考核机制及定期通报机制，政府管控加强，多方面督促存量项目推进实施。

## （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

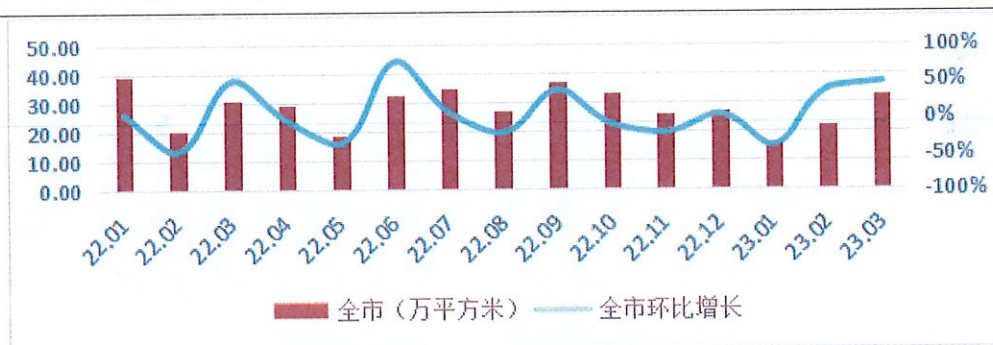
### 1. 一手住宅市场

#### (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%。



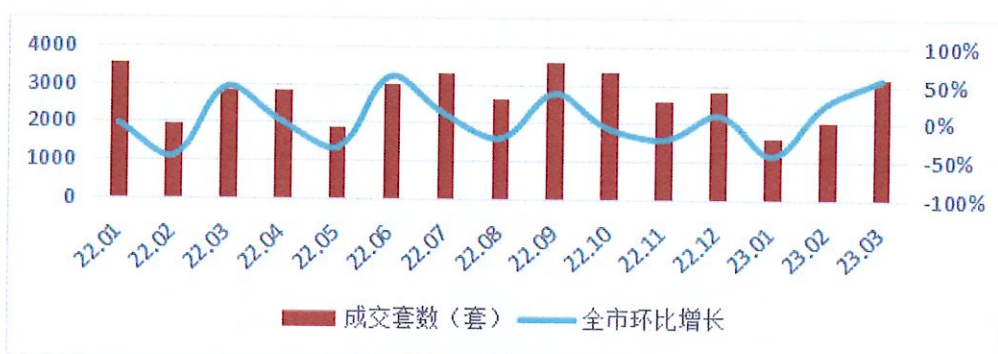


图 1：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手住宅成交面积（上）、套数（下）走势图

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。

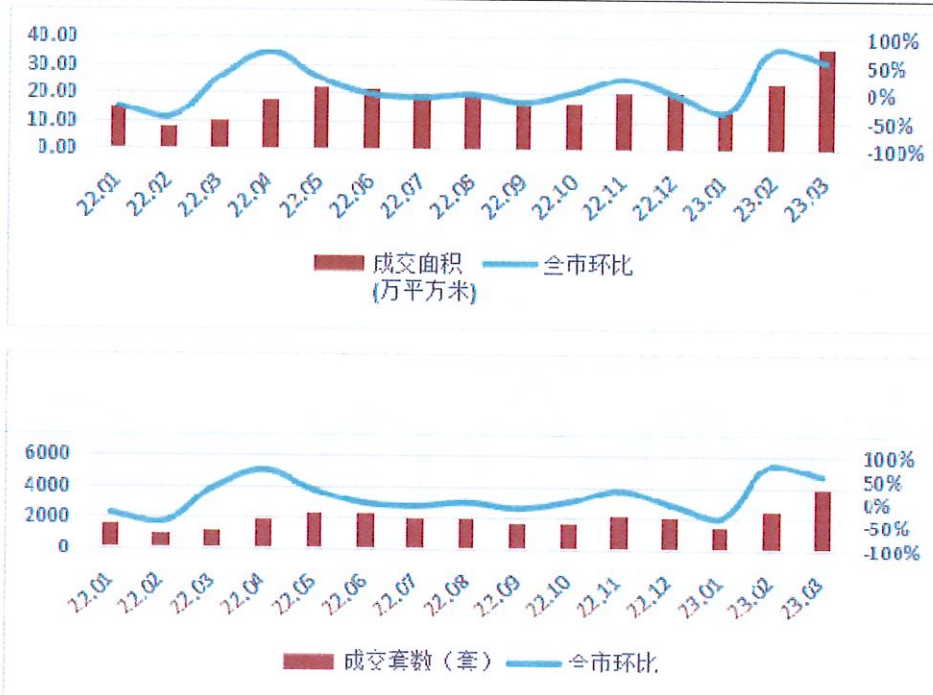


图 2：2022 年 01 月-2023 年 03 月二手住宅成交面积（上）、套数（下）走势图

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年一季度的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%。

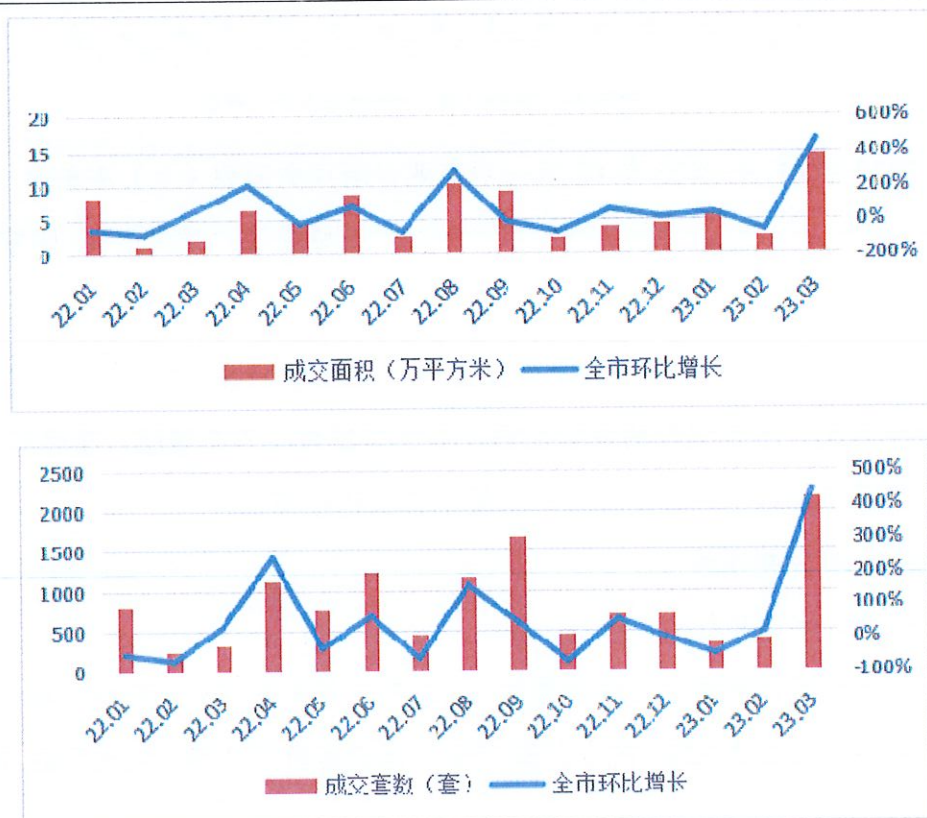


图 3：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手商业成交面积（上）及套数（下）走势图

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%。

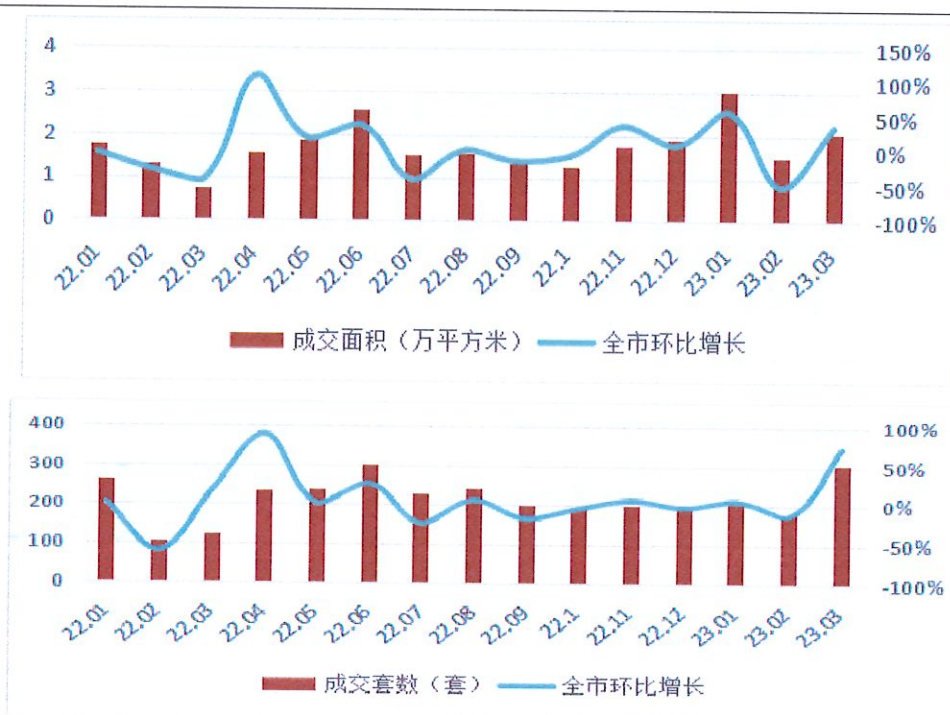


图 4：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手商业市场成交面积（上）及套数（下）走势图

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%。



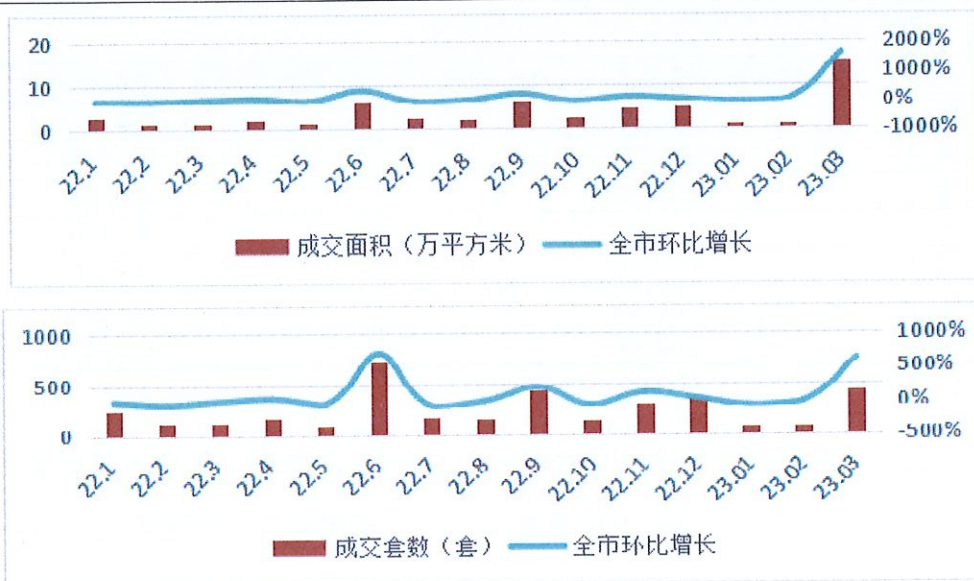


图 5: 2022 年 01 月-2023 年 03 月一手办公市场成交面积 (上) 及套数 (下) 走势图  
数据来源: 国策研究 国策易评数据库

## 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%。

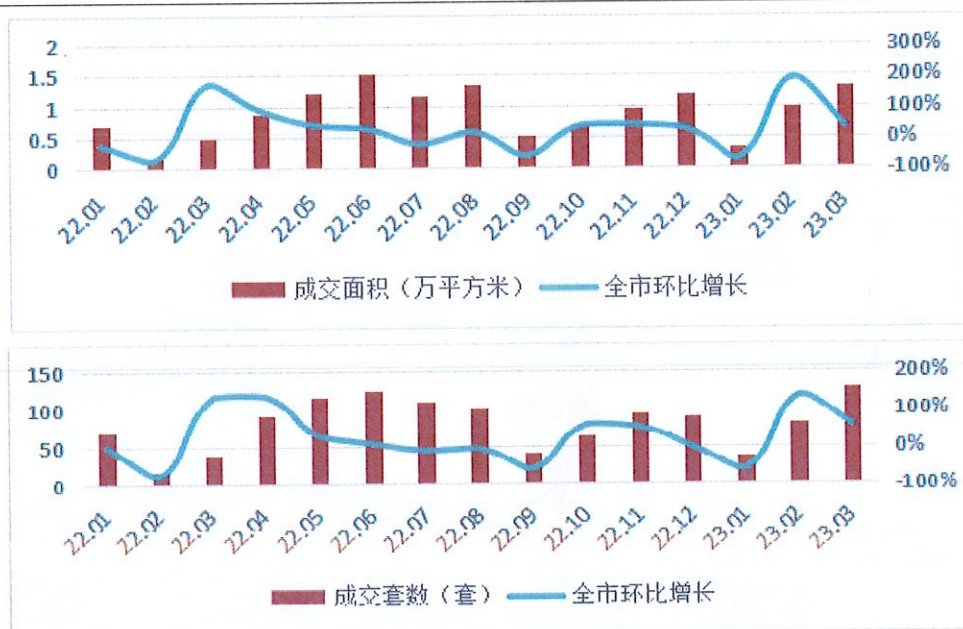


图 6: 2022 年 01 月-2023 年 03 月二手写字楼成交面积 (上) 及套数 (下) 走势图  
数据来源: 国策研究 国策易评数据库

## 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 <sup>2</sup> ·月)	楼龄较新写字楼租金 (元/m <sup>2</sup> ·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

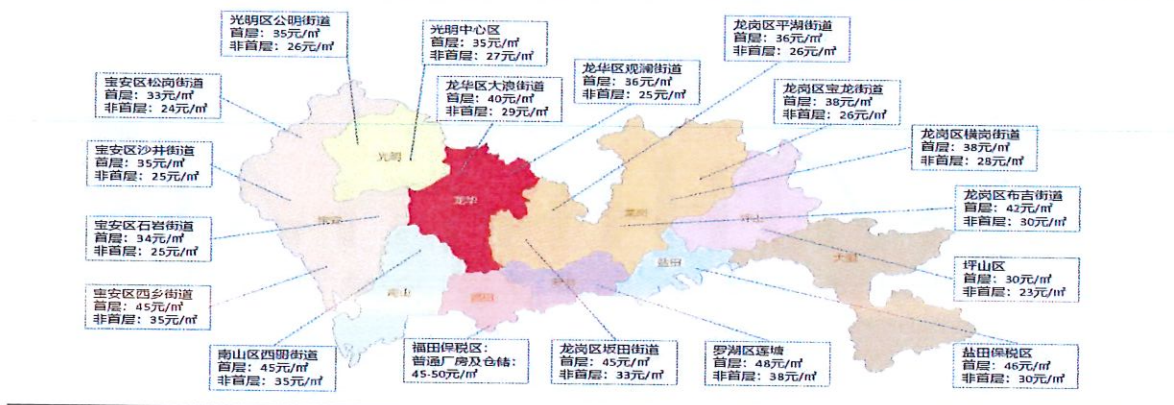
受疫情以及经济下行的环境下投资行为受限的影响，深圳办公供求均继续呈现下滑态势，且由于一手办公供给量增加，去化周期变长，开发商给予价格折扣优势较大，导致二手成交逐步下滑，市场存量仍然较大，市场去化压力较大。随着防疫政策的放开及政府政策优化调整，在租赁需求回暖落地前，业主依然延续 2022 年的租赁优惠策略，但与此同时，市场已有少量优质办公项目租金回调，释放了市场复苏的积极信号。

### (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

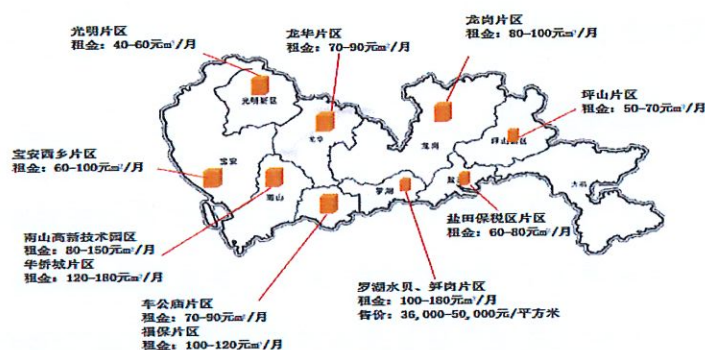
数据来源：国策研究 国策易评数据库

#### 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。

## 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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup> )
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地产税（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 房地产税：

通过查阅《深圳房地产年鉴》等资料，深圳市房屋租赁缴纳的房地产税如下：

##### 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 <sup>2</sup> ）	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/m<sup>2</sup>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”

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 <sup>2</sup> /月)	潜在毛租金收入+其他收入	30.08	45.49

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
2)	潜在毛租金收入(元/m <sup>2</sup> /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/m <sup>2</sup> /月)	主要为押金收益, 租赁押金一般为1~3个月租金, 本次评估取2个月租金, 利息按同期一年期存款利率计(1.5%)		0.08	0.11
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 <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> , 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，可得到估价对象市场价格，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 <sup>2</sup> ）
			区位	区域配套	建筑结构	使用功能	房屋状况	其他	合计	标定	
JDIII1682	杂房	砖混	10	15	16	16	12	8	77	6,000	4,620
JDIII1684	配电房	框架	10	15	23	16	12	8	84	6,000	5,040
JDIII1468	厕所	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDIII1482	配电房	砖混	10	15	18	16	12	8	79	6,000	4,740
JDIII1483	门卫室	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDIII1496	宿舍	框架	10	15	22	22	14	8	91	6,000	5,460
JDIII1498	宿舍	框架	10	15	22	22	14	8	91	6,000	5,460
JDIII1500	厂房	框架	10	15	22	20	14	8	89	6,000	5,340
JDIII1500-1	杂房	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDIII1487	门卫室	砖混	10	15	16	16	12	8	77	6,000	4,620
JDIII1489	厂房	框架	10	15	22	20	14	8	89	6,000	5,340
JDIII1491	食堂	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDIII1492	办公楼	框架	10	15	22	20	14	8	89	7,000	6,230

估价对象永久性建筑物评估价值共计 29,117,592 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 <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
1	立新街 46-54 号	JDIII1682	杂房	5.87	4,620	27,119
2		JDIII1684	配电房	36.00	5,040	181,440
3	岭南路 132 号	JDIII1492	办公楼	848.25	6,230	5,284,598
4	岭南路 142 号	JDIII1468	厕所	24.64	4,680	115,315
5		JDIII1482	配电房	40.70	4,740	192,918
6		JDIII1483	门卫室	113.48	4,680	531,086
7		JDIII1496	宿舍	480.38	5,460	2,622,875
8		JDIII1498	宿舍	331.89	5,460	1,812,119
9		JDIII1500	厂房	2,407.54	5,340	12,856,264
10		JDIII1500-1	杂房	18.28	4,680	85,550
11	岭南路 136 号	JDIII1487	门卫室	32.27	4,620	149,087
12		JDIII1489	厂房	885.69	5,340	4,729,585
13		JDIII1491	食堂	113.17	4,680	529,636
合计		——	——	5,338.16	——	29,117,592

(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 JDIII1678f 的砖墙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=341 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 550 元/平方米；

(3) 估价对象的评估价值为：

341 平方米×550 元/平方米=187,550 元（取整至个位）。

按照上述方法，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 2,900,534 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 <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
1	立新街 46-54号	JDIII1678f	砖墙铁皮顶	341.00	550	187,550
2		JDIII1678-1f	砖墙铁皮顶	40.73	460	18,736
3			钢架铁皮顶	23.30	280	6,524
4		JDIII1678-2f	钢架铁皮顶	21.30	280	5,964
5		JDIII1680f	砖墙铁皮顶	394.35	540	212,949
6		JDIII1680-1f	钢架铁皮顶	119.56	280	33,477
7		JDIII1680-2f	砖墙铁皮顶	54.04	450	24,318
8		JDIII1681f	砖墙铁皮顶	873.82	600	524,292
9		JDIII1681-1f	钢架铁皮顶	16.86	280	4,721
10			砖墙铁皮顶	1.74	390	679
11		JDIII1681-2f	钢架铁皮顶	21.50	280	6,020
12			砖墙铁皮顶	12.44	460	5,722
13		JDIII1683f	砖墙铁皮顶	567.38	610	346,102
14		JDIII1683-1f	砖墙铁皮顶	18.36	470	8,629
15		JDIII1683-2f	钢架铁皮顶	28.64	280	8,019
16		JDIII1683-3f	砖墙铁皮顶	98.19	480	47,131
17		JDIII1685f	砖墙铁皮顶	130.79	500	65,395
18		JDIII1686f	砖墙铁皮顶	1,440.02	610	878,412
19		JDIII1686-1f	钢架铁皮顶	130.95	280	36,666
20		JDIII1687f	砖墙铁皮顶	237.52	610	144,887
21			钢架铁皮顶	62.63	280	17,536

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
22	岭南路 111号对面	JDIII1620-20	砖混	5.50	800	4,400
23		JDIII1620-21f	钢架铁皮顶	3.16	280	885
24	岭南路 132 号	JDIII1492	钢架外梯	28.11	250	7,028
25	岭南路 142号	JDIII1500	砖墙铁皮顶	110.65	460	50,899
26		JDIII1468-1f	砖墙铁皮顶	4.46	450	2,007
27		JDIII1468-2f	砖墙铁皮顶	14.49	440	6,376
28		JDIII1482-1f	钢架铁皮顶	11.32	280	3,170
29		JDIII1482-2f	砖墙铁皮顶	6.31	430	2,713
30		JDIII1486f	铁皮房	79.48	580	46,098
31		JDIII1496-1f	钢架铁皮顶	15.08	280	4,222
32		JDIII1496-2f	铁皮房	94.98	420	39,892
33		JDIII1496-3f	砖墙铁皮顶	10.79	380	4,100
34		JDIII1498-1f	砖墙铁皮顶	5.97	580	3,463
35			钢架铁皮顶	5.40	280	1,512
36		JDIII1500-2f	钢架铁皮顶	49.22	280	13,782
37		JDIII1500-3f	铁皮房	3.69	600	2,214
38		JDIII1500-4f	砖墙铁皮顶	19.24	430	8,273
39			钢架铁皮顶	19.43	280	5,440
40			砖墙铁皮顶	14.21	400	5,684
41		岭南路 136号	JDIII1489	砖墙铁皮顶	198.88	460
42	JDIII1489-1f		砖墙铁皮顶	27.42	480	13,162
合计		--	--	5,362.91	--	2,900,534

### (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 JDIII1680-3f 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 1,353.19 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：

1,353.19 平方米×100 元/平方米=135,319 元（取整到个位）。

按照上述方法，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 1,011,130 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	立新街 46-54 号	JDIII1678-3f	加固坎	56.49	立方米	550	31,070
2		JDIII1678-4f	花圃	138.05	平方米	120	16,566
3			水泥地	378.88	平方米	100	37,888
4		JDIII1680-3f	水泥地	1,353.19	平方米	100	135,319
5		JDIII1680-4f	水池	4.06	立方米	500	2,030
6		JDIII1680-5f	加固坎	308.62	立方米	550	169,741
7		JDIII1680-6f	加固坎	167.91	立方米	550	92,351
8		JDIII1681-3f	围墙	2.23	立方米	700	1,561
9		JDIII1681-3f	门墩	1.37	立方米	1,100	1,507
10		JDIII1681-3f	铁门	11.00	平方米	250	2,750
11		JDIII1681-4f	台阶	45.90	立方米	500	22,950
12		JDIII1683-4f	铁皮雨篷	14.50	平方米	120	1,740
13		JDIII1685-1f	铁皮雨篷	72.86	平方米	120	8,743
14		JDIII1685-2f	围墙 1	0.55	立方米	700	385
15			围墙 2	1.44	立方米	700	1,008

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)	
16			门墩	1.31	立方米	1,000	1,310	
17			铁门 1	17.60	平方米	250	4,400	
18			铁门 2	2.26	平方米	250	565	
19			JDIII1686-2f	铁皮雨篷	142.76	平方米	120	17,131
20			JDIII1686-3f	围墙	17.59	立方米	700	12,313
21			JDIII1686-4f	水泥地	305.27	平方米	100	30,527
22		花池 1		40.82	立方米	500	20,410	
23		花池 2		13.42	立方米	500	6,710	
24			JDIII1686-5f	水池	1.98	立方米	500	990
25			JDIII1686-6f	水池	7.86	立方米	500	3,930
26			JDIII1687-1f	水泥桥	11.48	平方米	120	1,378
27		岭南路 111号对	JDIII1620-20f	围墙	15.06	立方米	700	10,542
28		岭南路 132号	JDIII1492-1f	铁皮雨篷	127.45	平方米	120	15,294
29	JDIII1492-2f		水泥地 1	24.30	平方米	100	2,430	
30	JDIII1492-2f		水泥地 2	129.51	平方米	100	12,951	
31	JDIII1492-3f		门墩 1	0.40	立方米	1,000	400	
32	JDIII1492-3f		门墩 2	0.40	立方米	1,000	400	
33	JDIII1492-3f		铁门	7.12	平方米	250	1,780	
34	JDIII1492-4f		围墙	14.35	立方米	800	11,480	
35	JDIII1492-5f		水池 1	8.16	立方米	500	4,080	
36	JDIII1492-5f		水池 2	3.74	立方米	500	1,870	
37	JDIII1492-5f		铁皮雨篷	18.43	平方米	120	2,212	
38	岭南路 142号	JDIII1500-5f	铁皮雨篷	19.62	平方米	120	2,354	
39		JDIII1500-6f	铁皮雨篷	13.39	平方米	120	1,607	
40		JDIII1500-7f	铁皮雨篷	11.18	平方米	120	1,342	
41		JDIII1500-8f	铁皮雨篷	17.83	平方米	120	2,140	



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)
42		JDIII1500-9f	铁皮雨篷	18.33	平方米	120	2,200
43		JDIII1500-10f	围墙	4.23	立方米	700	2,961
44		JDIII1500-10f	门墩	1.86	立方米	1,000	1,860
45		JDIII1500-10f	铁门	21.95	平方米	250	5,488
46		JDIII1500-11f	水泥地	53.40	平方米	100	5,340
47		JDIII1500-12f	水泥地	4.43	平方米	100	443
48		JDIII1500-13f	围墙	5.91	立方米	700	4,137
49		JDIII1500-14f	水池	4.90	立方米	500	2,450
50		JDIII1500-15f	围墙	17.56	立方米	700	12,292
51		JDIII1500-16f	围墙	2.67	立方米	700	1,869
52		JDIII1500-17f	围墙	6.08	立方米	700	4,256
53		JDIII1500-18f	水泥地	70.67	平方米	100	7,067
54		JDIII1500-18f	围墙	0.86	立方米	700	602
55		JDIII1500-18f	铁门	2.06	平方米	250	515
56		JDIII1500-19f	花池1	6.11	立方米	550	3,361
57		JDIII1500-19f	花池2	0.60	立方米	500	300
58		JDIII1500-20f	水泥地	772.28	平方米	100	77,228
59		JDIII1500-21f	水泥地	258.93	平方米	100	25,893
60		JDIII1500-21f	围墙	8.08	立方米	700	5,656
61		JDIII1500-21f	铁门	10.16	平方米	250	2,540
62		JDIII1500-22f	水沟	88.00	立方米	500	44,000
63		JDIII1500-23f	水池1	5.47	立方米	500	2,735
64		JDIII1500-23f	水池2	4.26	立方米	500	2,130
65		JDIII1500-23f	水池3	4.26	立方米	500	2,130
66		JDIII1500-23f	水池4	4.26	立方米	500	2,130
67		JDIII1500-23f	水池5	4.26	立方米	500	2,130

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)
68		JDIII1500-24f	水池	1.32	立方米	500	660
69		JDIII1500-25f	铁皮雨篷	3.32	平方米	120	398
70		JDIII1500-26f	水池	1.93	立方米	500	965
71		JDIII1500-26f	水箱	2.26	立方米	500	1,130
72		JDIII1500-27f	铁皮雨篷	7.70	平方米	120	924
73		岭南路 136号	JDIII1489-2f	门墩	2.45	立方米	1,100
74	JDIII1489-2f		铁门1	2.46	平方米	250	615
75	JDIII1489-2f		铁门2	13.23	平方米	250	3,308
76	JDIII1489-3f		花池1	0.07	立方米	500	35
77	JDIII1489-3f		花池2	0.11	立方米	500	55
78	JDIII1489-3f		花池3	0.12	立方米	500	60
79	JDIII1489-4f		花池1	0.89	立方米	500	445
80	JDIII1489-4f		花池2	0.90	立方米	500	450
81	JDIII1489-4f		花池3	0.89	立方米	500	445
82	JDIII1489-4f		花池4	0.88	立方米	500	440
83	JDIII1489-5f		花池1	3.82	立方米	500	1,910
84	JDIII1489-5f		花池2	10.86	立方米	500	5,430
85	JDIII1489-6f		水池	9.91	立方米	500	4,955
86	JDIII1489-6f		爬梯	1.95	平方米	200	390
87	JDIII1489-7f		水箱	4.31	立方米	500	2,155
88	JDIII1489-8f		钢架	8.59	平方米	200	1,718
89	JDIII1489-8f		铁丝网	5.43	平方米	100	543
90	JDIII1489-9f		铁皮雨篷	18.72	平方米	120	2,246
91	JDIII1489-10f		铁皮雨篷	26.33	平方米	120	3,160
92	JDIII1489-11f		铺装地面	57.33	平方米	100	5,733
93	JDIII1489-12f	水泥地	209.15	平方米	100	20,915	

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)
94		JDIII1489-13f	水泥地	37.33	平方米	100	3,733
95		JDIII1489-14f	围墙 1	4.26	立方米	700	2,982
96		JDIII1489-14f	围墙 2	13.66	立方米	700	9,562
97		JDIII1489-14f	围墙 3	10.31	立方米	800	8,248
98		JDIII1489-15f	水泥地	69.57	平方米	100	6,957
合计		---	---	---	---	---	1,011,130

## 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: 33,029,256 元**，大写金额：**人民币叁仟叁佰零贰万玖仟贰佰伍拾陆元整**，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 <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
深圳市辅城坳股份 合作公司大岭厦分公司	永久性建筑物	JDIII1682 等	5,338.16	29,117,592
	临时性建筑物	JDIII1678f 等	5,362.91	2,900,534
	地面构筑物	JDIII1678-3f 等	---	1,011,130
合计		---	---	33,029,256

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大岭厦分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 5,338.16 平方米，临时性建筑物 5,362.91 平方米，地面构筑物 102 件；具体详见附件。

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	深圳市辅城坳 股份合作公司 大岭厦分公司	立新街 46-54号	JDIII1682	1	杂房	砖混	5.87	5.87	高2.55米
2			JDIII1684	1	配电房	框架	36.00	36.00	高4.85米
3		岭南路 132号	JDIII1492	4	办公楼	框架	189.33	848.25	高3.8米-4米
4			JDIII1468	1	厕所	砖混	24.64	24.64	高3.35米
5		岭南路 142号	JDIII1482	1	配电房	砖混	40.70	40.70	高4.7米
6			JDIII1483	1	门卫室	砖混	113.48	113.48	高3米
7			JDIII1496	2	宿舍	框架	251.09	480.38	层高3.15米-3.4米
8			JDIII1498	3	宿舍	框架	100.17	331.89	层高3.3米-3.4米, 屋面层高3米
9			JDIII1500	2	厂房	框架	1179.40	2,407.54	层高3.4米-3.6米, 屋面层高3.6米
10		JDIII1500-1	1	杂房	砖混	18.28	18.28	高3.3米	
11		JDIII1487	岭南路 136号	1	门卫室	砖混	32.27	32.27	高2.8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
12			JDIII1489	3	厂房	框架	402.69	885.69	高 3.5 米~4.1 米
13			JDIII1491	1	食堂	砖混	113.17	113.17	高 3.1 米
合计			—	—	—	—	—	5,338.16	—

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 合作公司大岭厦分 公司	立新街 46-54 号	JDIII1678f	砖墙铁皮顶	341.00	3.3 米~4.0 米
2			JDIII1678-1f	砖墙铁皮顶	40.73	2.6 米~3.06 米
3				钢架铁皮顶	23.30	2.6 米~3.06 米
4				钢架铁皮顶	21.30	2.25 米
5				砖墙铁皮顶	394.35	3.27 米~3.95 米
6				钢架铁皮顶	119.56	2.88 米~3.13 米
7				砖墙铁皮顶	54.04	2.56 米~2.87 米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 ( $m^2$ )	备注
8			JDIII1681f	砖墙铁皮顶	873.82	3.85米~4.63米
9			JDIII1681-1f	钢架铁皮顶	16.86	2.03米~2.25米
10				砖墙铁皮顶	1.74	
11			JDIII1681-2f	钢架铁皮顶	21.50	2.63米~3.05米
12				砖墙铁皮顶	12.44	
13			JDIII1683f	砖墙铁皮顶	567.38	3.9米~4.66米
14			JDIII1683-1f	砖墙铁皮顶	18.36	2.58米~3.13米
15			JDIII1683-2f	钢架铁皮顶	28.64	2.58米~3.13米
16			JDIII1683-3f	砖墙铁皮顶	98.19	2.78米~3.12米
17			JDIII1685f	砖墙铁皮顶	130.79	2.95米~3.45米
18			JDIII1686f	砖墙铁皮顶	1,440.02	4.07米~4.5米
19			JDIII1686-1f	钢架铁皮顶	130.95	2.89米~3.3米
20			JDIII1687f	砖墙铁皮顶	237.52	3.83米~4.72米



序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 ( $m^2$ )	备注
21				钢架铁皮顶	62.63	3.08米~3.83米
22		岭南路111号 对面	JDIII1620-20	砖混	5.50	高1.65米
23			JDIII1620-21f	钢架铁皮顶	3.16	高1.49米
24		岭南路132号	JDIII1492	钢架外梯	28.11	
25			JDIII1500	砖墙铁皮顶	110.65	高2.5米~3.0米
26			JDIII1468-1f	砖墙铁皮顶	4.46	高2.55米~2.8米
27			JDIII1468-2f	砖墙铁皮顶	14.49	高2.4米~2.75米
28			JDIII1482-1f	钢架铁皮顶	11.32	高2.4米~3米
29		岭南路142号	JDIII1482-2f	砖墙铁皮顶	6.31	高2.5米
30			JDIII1486f	铁皮房	79.48	高6.25米~6.76米
31			JDIII1496-1f	钢架铁皮顶	15.08	高2.7米~3米
32			JDIII1496-2f	铁皮房	94.98	高3.05米~3.8米
33			JDIII1496-3f	砖墙铁皮顶	10.79	高1.9米~2.15米

序号	权利人	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (㎡)	备注		
34			JDIII1498-1f	砖墙铁皮顶	5.97	高 4 米		
35				钢架铁皮顶	5.40	高 3 米~3.4 米		
36			JDIII1500-2f	钢架铁皮顶	49.22	高 3.1 米~3.95 米		
37			JDIII1500-3f	铁皮房	3.69	高 7.0 米		
38			JDIII1500-4f	砖墙铁皮顶	19.24	高 2.3 米~2.7 米		
39				钢架铁皮顶	19.43	高 2.3 米~2.7 米		
40			JDIII1489	岭南路 136 号	砖墙铁皮顶	14.21	高 2.1 米~2.3 米	
41					砖墙铁皮顶	198.88	高 2.36 米~3.3 米	
42			JDIII1489-1f		砖墙铁皮顶	27.42	高 2.6 米~3.3 米	
合计			—	—	5,362.91	—		

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 合作公司大岭厦分 公司	立新街 46-54 号	JDIII1678-3f	加固坎	1	56.49	立方米	
2			JDIII1678-4f	花圃	1	138.05	平方米	
3				水泥地	1	378.88	平方米	
4			JDIII1680-3f	水泥地	1	1,353.19	平方米	
5			JDIII1680-4f	水池	1	4.06	立方米	
6			JDIII1680-5f	加固坎	1	308.62	立方米	
7			JDIII1680-6f	加固坎	1	167.91	立方米	
8			JDIII1681-3f	围墙	1	2.23	立方米	
9			JDIII1681-3f	门墩	2	1.37	立方米	贴瓷
10			JDIII1681-3f	铁门	1	11.00	平方米	
11			JDIII1681-4f	台阶	1	45.90	立方米	
12			JDIII1683-4f	铁皮雨篷	1	14.50	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
13			JDIII1685-1f	铁皮雨篷	1	72.86	平方米	
14				围墙 1	1	0.55	立方米	
15				围墙 2	1	1.44	立方米	
16			JDIII1685-2f	门墩	2	1.31	立方米	
17				铁门 1	1	17.60	平方米	
18				铁门 2	1	2.26	平方米	
19			JDIII1686-2f	铁皮雨篷	1	142.76	平方米	
20			JDIII1686-3f	围墙	1	17.59	立方米	
21				水泥地	1	305.27	平方米	
22			JDIII1686-4f	花池 1	1	40.82	立方米	
23				花池 2	1	13.42	立方米	
24			JDIII1686-5f	水池	1	1.98	立方米	
25			JDIII1686-6f	水池	1	7.86	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
26			JDIII1687-1f	水泥桥	1	11.48	平方米	厚 0.12 米
27		岭南路 111 号 对面	JDIII1620-20f	围墙	1	15.06	立方米	
28			JDIII1492-1f	铁皮雨篷	1	127.45	平方米	
29			JDIII1492-2f	水泥地 1	1	24.30	平方米	
30			JDIII1492-2f	水泥地 2	1	129.51	平方米	
31			JDIII1492-3f	门墩 1	1	0.40	立方米	
32			JDIII1492-3f	门墩 2	1	0.40	立方米	
33		岭南路 132 号	JDIII1492-3f	铁门	1	7.12	平方米	
34			JDIII1492-4f	围墙	1	14.35	立方米	贴瓷
35			JDIII1492-5f	水池 1	1	8.16	立方米	
36			JDIII1492-5f	水池 2	1	3.74	立方米	
37			JDIII1492-5f	铁皮雨篷	1	18.43	平方米	
38		岭南路 142 号	JDIII1500-5f	铁皮雨篷	1	19.62	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
39			JDIII1500-6f	铁皮雨篷	1	13.39	平方米	
40			JDIII1500-7f	铁皮雨篷	1	11.18	平方米	
41			JDIII1500-8f	铁皮雨篷	1	17.83	平方米	
42			JDIII1500-9f	铁皮雨篷	1	18.33	平方米	
43			JDIII1500-10f	围墙	1	4.23	立方米	
44			JDIII1500-10f	门墩	2	1.86	立方米	
45			JDIII1500-10f	铁门	1	21.95	平方米	
46			JDIII1500-11f	水泥地	1	53.40	平方米	
47			JDIII1500-12f	水泥地	1	4.43	平方米	
48			JDIII1500-13f	围墙	1	5.91	立方米	
49			JDIII1500-14f	水池	1	4.90	立方米	
50			JDIII1500-15f	围墙	1	17.56	立方米	
51			JDIII1500-16f	围墙	1	2.67	立方米	

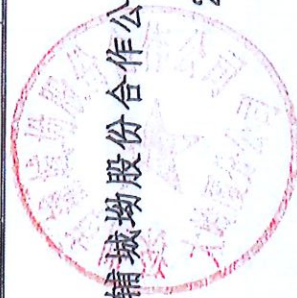
序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
52			JDIII1500-17f	围墙	1	6.08	立方米	
53			JDIII1500-18f	水泥地	1	70.67	平方米	
54			JDIII1500-18f	围墙	1	0.86	立方米	
55			JDIII1500-18f	铁门	1	2.06	平方米	
56			JDIII1500-19f	花池 1	1	6.11	立方米	马赛克
57			JDIII1500-19f	花池 2	1	0.60	立方米	
58			JDIII1500-20f	水泥地	1	772.28	平方米	
59			JDIII1500-21f	水泥地	1	258.93	平方米	
60			JDIII1500-21f	围墙	1	8.08	立方米	
61			JDIII1500-21f	铁门	1	10.16	平方米	
62			JDIII1500-22f	水沟	1	88.00	立方米	深 0.8
63			JDIII1500-23f	水池 1	1	5.47	立方米	
64			JDIII1500-23f	水池 2	1	4.26	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
65			JDIII1500-23f	水池3	1	4.26	立方米	
66			JDIII1500-23f	水池4	1	4.26	立方米	
67			JDIII1500-23f	水池5	1	4.26	立方米	
68			JDIII1500-24f	水池	1	1.32	立方米	
69			JDIII1500-25f	铁皮雨篷	1	3.32	平方米	
70			JDIII1500-26f	水池	1	1.93	立方米	
71			JDIII1500-26f	水箱	1	2.26	立方米	高2
72			JDIII1500-27f	铁皮雨篷	1	7.70	平方米	
73			JDIII1489-2f	门墩	2	2.45	立方米	贴瓷
74			JDIII1489-2f	铁门1	1	2.46	平方米	
75		岭南路136号	JDIII1489-2f	铁门2	1	13.23	平方米	
76			JDIII1489-3f	花池1	1	0.07	立方米	
77			JDIII1489-3f	花池2	1	0.11	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
78			JDIII1489-3f	花池 3	1	0.12	立方米	
79			JDIII1489-4f	花池 1	1	0.89	立方米	
80			JDIII1489-4f	花池 2	1	0.90	立方米	
81			JDIII1489-4f	花池 3	1	0.89	立方米	
82			JDIII1489-4f	花池 4	1	0.88	立方米	
83			JDIII1489-5f	花池 1	1	3.82	立方米	
84			JDIII1489-5f	花池 2	1	10.86	立方米	
85			JDIII1489-6f	水池	1	9.91	立方米	
86			JDIII1489-6f	爬梯	1	1.95	平方米	高 3.55
87			JDIII1489-7f	水箱	1	4.31	立方米	高 2.8
88			JDIII1489-8f	钢架	1	8.59	平方米	高 2.6
89			JDIII1489-8f	铁丝网	1	5.43	平方米	
90			JDIII1489-9f	铁皮雨篷	1	18.72	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
91			JDIII1489-10f	铁皮雨篷	1	26.33	平方米	
92			JDIII1489-11f	铺装地面	1	57.33	平方米	
93			JDIII1489-12f	水泥地	1	209.15	平方米	
94			JDIII1489-13f	水泥地	1	37.33	平方米	
95			JDIII1489-14f	围墙 1	1	4.26	立方米	
96			JDIII1489-14f	围墙 2	1	13.66	立方米	
97			JDIII1489-14f	围墙 3	1	10.31	立方米	贴瓷
98			JDIII1489-15f	水泥地	1	69.57	平方米	
合计				—	102	—	—	



深圳市辅城勘股份合作公司大岭厦分公司

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



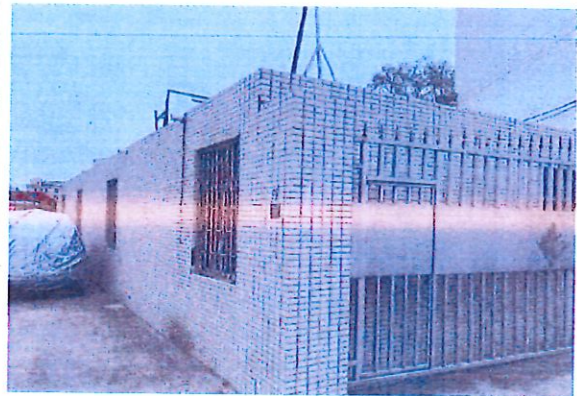
建筑外观



建筑外观



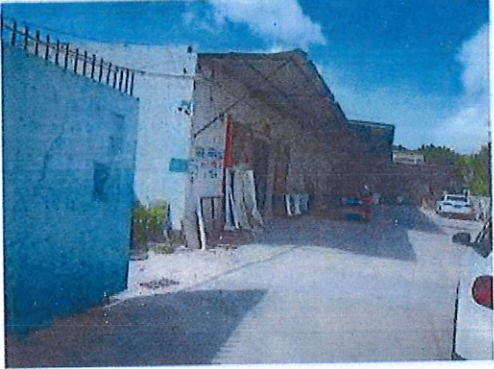
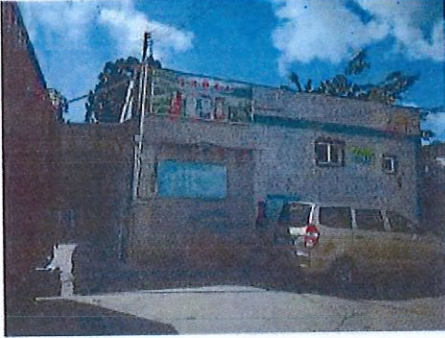
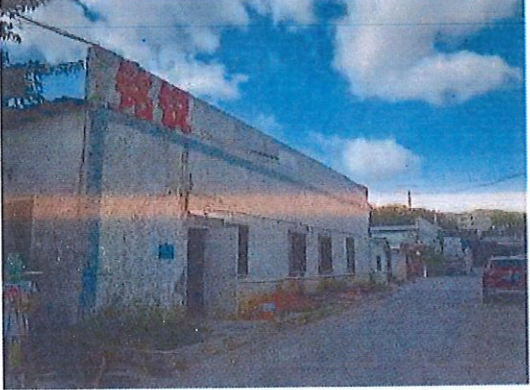
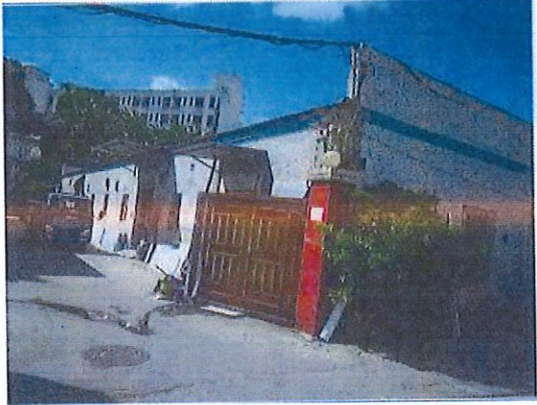


建筑外观



建筑外观

估价对象相关照片

	
<p>建筑外观</p>	<p>建筑外观</p>
	
<p>建筑外观</p>	<p>建筑外观</p>
	
<p>建筑外观</p>	<p>建筑外观</p>

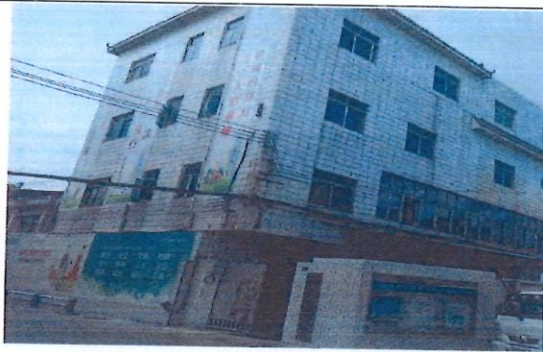
# 估价对象相关照片



建筑外观



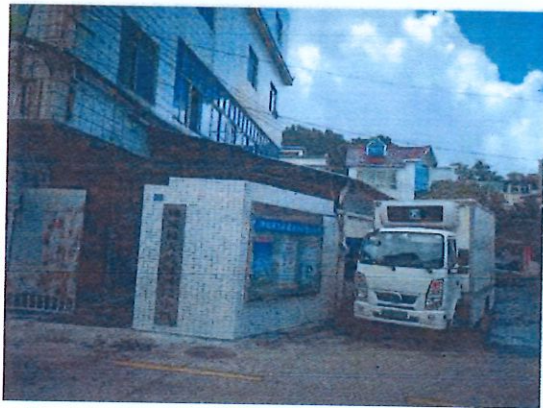
建筑外观



建筑外观



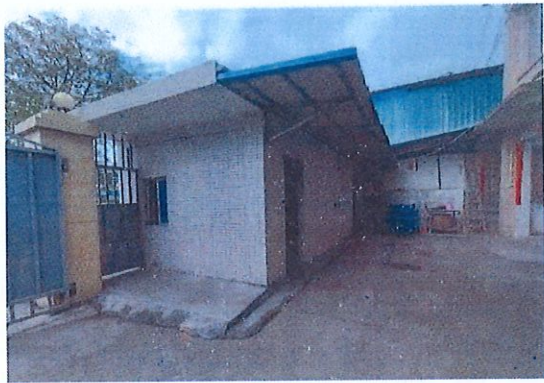
建筑外观



建筑外观



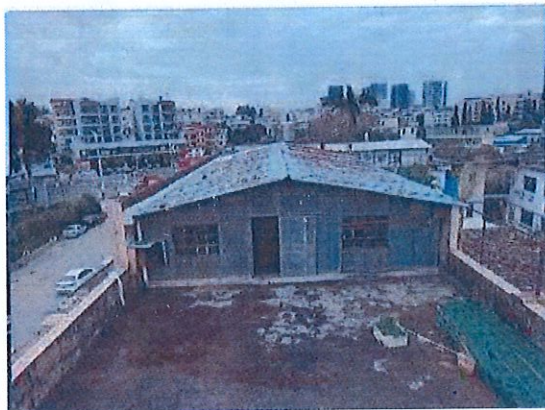
建筑外观



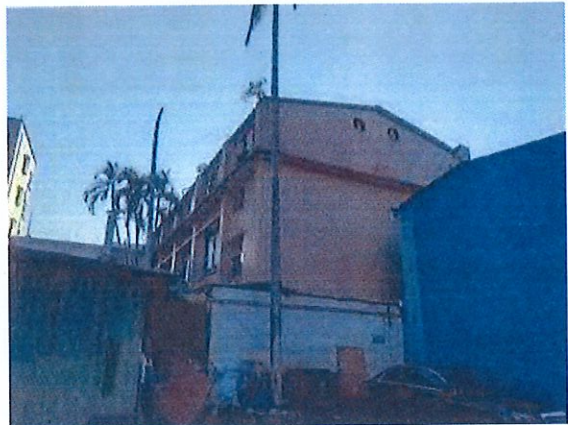
建筑外观



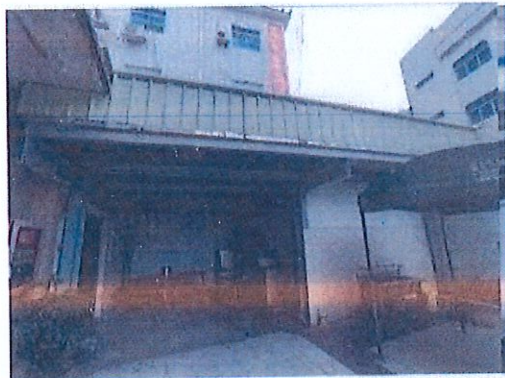
建筑外观



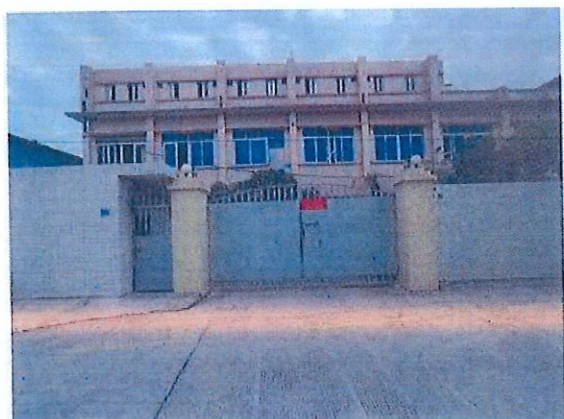
建筑外观



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：JDIII1492

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区岭南路132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

2020年06月17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 848.25 平方米，水平投影面积 28.11 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		
JDIII1492	办公楼	4	189.33	848.25	848.25	28.11	钢架外梯	—	
合计		—	—	848.25	848.25	28.11	—	—	



## 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 10 件；其中：面状构筑物 6 件，点状构筑物 2 件，线状构筑物 2 件。面状构筑物表面积 316.41 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	JDIII1492-1f	铁皮雨蓬	1	—	—	—	—	—	—	127.45	—	面状	位于 JDIII1492 一层	
2	JDIII1492-2f	水泥地 1	1	—	—	—	—	—	—	24.30	—	面状		
3	JDIII1492-2f	水泥地 2	1	—	—	—	—	—	—	129.51	—	面状		
4	JDIII1492-3f	门墩 1	1	0.41	0.41	2.40	—	—	—	—	—	点状		
5	JDIII1492-3f	门墩 2	1	0.41	0.41	2.40	—	—	—	—	—	点状		
6	JDIII1492-3f	铁门	1	—	2.86	2.49	—	—	—	—	—	线状		
7	JDIII1492-4f	围墙	1	24.33	0.20	2.95	—	—	—	—	—	线状		
8	JDIII1492-5f	水池 1	1	4.25	3.20	0.60	—	—	—	13.60	—	面状		
9	JDIII1492-5f	水池 2	1	2.60	1.20	1.20	—	—	—	3.12	—	面状		
10	JDIII1492-5f	铁皮雨蓬	1	4.85	3.80	—	—	—	—	18.43	—	面状		
合计			10	—	—	—	—	—	—	316.41	—	—		

测绘资料专用章  
(04)  
43049810004880

# 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：JDIII1678f~JDIII1687f

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区立新街46-54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




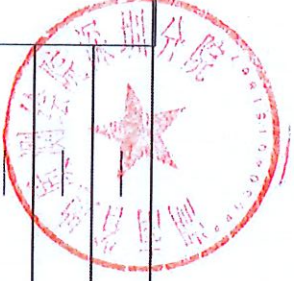
2020年07月19日

## 6. 建筑物面积现状测绘

### 6.1 建筑物面积测绘分栋汇总表

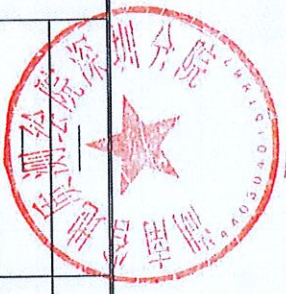
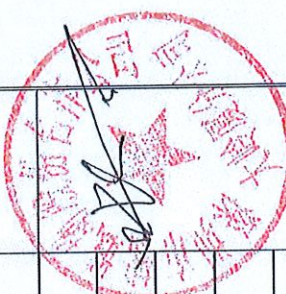
本报告共有建筑物 23 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 2 栋，计算水平投影建筑物 21 栋。建筑面积 41.87 平方米，水平投影面积 4635.12 平方米。

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		
JDIII1678f	简易房	1	—	—	341.00	—	砖墙铁皮顶	—	
JDIII1678-1f	简易房	1	—	—	40.73	—	砖墙铁皮顶	—	
	简易棚	1	—	—	23.30	—	钢架铁皮顶	—	
JDIII1678-2f	简易棚	1	—	—	21.30	—	钢架铁皮顶	—	
JDIII1680f	简易房	1	—	—	394.35	—	砖墙铁皮顶	—	
JDIII1680-1f	简易棚	1	—	—	119.56	—	钢架铁皮顶	—	
JDIII1680-2f	简易房	1	—	—	54.04	—	砖墙铁皮顶	—	
JDIII1681f	简易房	1	—	—	873.82	—	砖墙铁皮顶	—	
JDIII1681-1f	简易棚	1	—	—	16.86	—	钢架铁皮顶	—	
	简易房	1	—	—	1.74	—	砖墙铁皮顶	—	
JDIII1681-2f	简易棚	1	—	—	21.50	—	钢架铁皮顶	—	
	简易房	1	—	—	12.44	—	砖墙铁皮顶	—	



建筑物面积现状测绘


JDIII1682	杂房	1	5.87	5.87	5.87	—	—	—	—
JDIII1683f	简易房	1	—	—	—	567.38	砖墙铁皮顶	—	—
JDIII1683-1f	简易房	1	—	—	—	18.36	砖墙铁皮顶	—	—
JDIII1683-2f	简易棚	1	—	—	—	28.64	钢架铁皮顶	—	—
JDIII1683-3f	简易房	1	—	—	—	98.19	砖墙铁皮顶	—	—
JDIII1684	配电房	1	36.00	36.00	36.00	—	—	—	—
JDIII1685f	简易房	1	—	—	—	130.79	砖墙铁皮顶	—	—
JDIII1686f	简易房	1	—	—	—	1440.02	砖墙铁皮顶	—	—
JDIII1686-1f	简易棚	1	—	—	—	130.95	钢架铁皮顶	—	—
JDIII1687f	简易房	1	—	—	—	237.52	砖墙铁皮顶	—	—
	简易棚	1	—	—	—	62.63	钢架铁皮顶	—	—
合计		—	41.87	41.87	41.87	4635.12	—	—	—

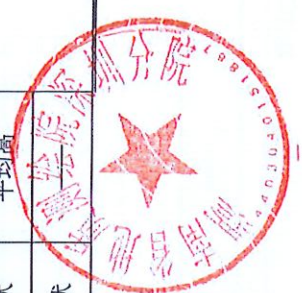


## 7. 地面构筑物现状测绘

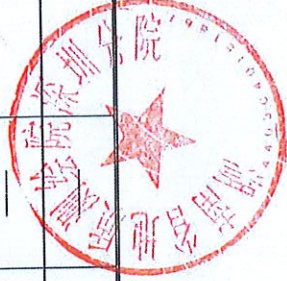
### 7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 28 件；其中：面状构筑物 14 件，点状构筑物 4 件，线状构筑物 10 件。面状构筑物表面积 2586.41 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	JDIII1678-3f	加固坎	1	45.19	0.50	2.50	—	—	—	—	—	—	平均宽	
2	JDIII1678-4f	花圃	1	—	—	—	—	138.05	—	—	—	—	—	
3		水泥地	1	—	—	—	—	378.88	—	—	—	—	—	
4	JDIII1680-3f	水泥地	1	—	—	—	—	1353.19	—	—	—	—	—	
5	JDIII1680-4f	水池	1	—	—	1.04	—	3.90	—	—	—	—	—	
6	JDIII1680-5f	加固坎	1	154.31	0.50	4.00	—	—	—	—	—	—	平均宽	
7	JDIII1680-6f	加固坎	1	134.33	0.50	2.50	—	—	—	—	—	—	平均宽	
8	JDIII1681-3f	围墙	1	5.68	0.20	1.96	—	—	—	—	—	—	—	
9	JDIII1681-3f	门墩	2	0.50	0.50	2.74	—	—	—	—	—	—	—	
10	JDIII1681-3f	铁门	1	—	5.00	2.20	—	—	—	—	—	—	—	
11	JDIII1681-4f	台阶	1	—	—	2.00	—	22.95	—	—	—	—	平均高	
12	JDIII1683-4f	铁皮雨蓬	1	5.80	2.50	—	—	14.50	—	—	—	—	—	



13	JDIII1685-1f	铁皮雨蓬	1	30.36	2.40	—	—	—	72.86	—	面状	—
14	JDIII1685-2f	围墙 1	1	1.10	0.20	2.50	—	—	—	—	线状	—
15		围墙 2	1	2.87	0.20	2.50	—	—	—	—	线状	—
16		门墩	2	0.52	0.46	2.74	—	—	—	—	点状	—
17		铁门 1	1	—	6.77	2.60	—	—	—	—	线状	—
18		铁门 2	1	—	0.87	2.60	—	—	—	—	线状	—
19	JDIII1686-2f	铁皮雨蓬	1	—	—	—	—	—	142.76	—	面状	—
20	JDIII1686-3f	围墙	1	40.34	0.20	2.18	—	—	—	—	线状	—
21	JDIII1686-4f	水泥地	1	—	—	—	—	—	305.27	—	面状	—
22		花池 1	1	—	—	0.40	—	—	102.05	—	面状	—
23		花池 2	1	—	—	0.40	—	—	33.56	—	面状	—
24	JDIII1686-5f	水池	1	1.60	1.30	0.95	—	—	2.08	—	面状	—
25	JDIII1686-6f	水池	1	2.37	2.06	1.61	—	—	4.88	—	面状	—
26	JDIII1687-1f	水泥桥	1	4.10	2.80	—	0.12	—	11.48	—	面状	—
合 计			28	—	—	—	—	—	2586.41	—	—	—



# 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：JDIII1620-20、JDIII1620-21f

权利人：辅城坳大岭厦居民小组

地理位置：平湖街道辅城坳社区岭南路111号对面

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



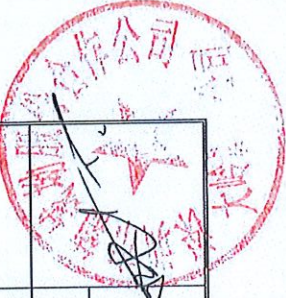
2020年08月19日



## 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 2 栋。其中：计算水平投影建筑物 2 栋，水平投影面积 8.66 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		
JDIII1620-20	杂房	1	5.50	—	5.50	层高小于 2.20 米	—		
JDIII1620-21f	简易棚	1	—	—	3.16	钢架铁皮顶	—		
合计		—	5.50	—	8.66	—	—		

## 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：线状构筑物 1 件。

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	JDIII1620-20f	围墙	1	26.78	0.24	2.25	—	—	—	—	线状	
合计			1	—	—	—	—	—	—	—		



# 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：JDIII1468、JDIII1482、JDIII1483、JDIII1496

JDIII1498、JDIII1500、JDIII1500-1

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区岭南路142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11月29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

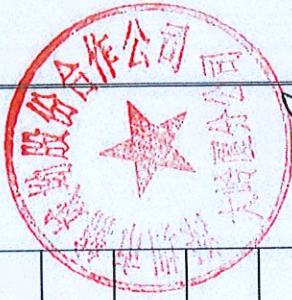
本报告共有建筑物 19 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 7 栋，不计算建筑面积的建筑物 12 栋，建筑面积 3416.91 平方米，水平投影面积 464.72 平方米。

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		
JDIII1468	厕所	1	24.64	24.64	24.64	—	—	—	 
JDIII1482	配电房	1	40.70	40.70	40.70	—	—	—	
JDIII1483	门卫室	1	113.48	113.48	113.48	—	—	—	
JDIII1496	宿舍	2	251.09	480.38	480.38	—	—	—	
JDIII1498	宿舍	3	100.17	331.89	331.89	—	—	—	
JDIII1500	厂房	2	1179.40	2407.54	2407.54	110.65	砖墙铁皮顶	—	
JDIII1500-1	杂房	1	18.28	18.28	18.28	—	—	—	
JDIII1468-1f	简易房	1	—	—	—	4.46	砖墙铁皮顶	—	
JDIII1468-2f	简易房	1	—	—	—	14.49	砖墙铁皮顶	—	
JDIII1482-1f	简易棚	1	—	—	—	11.32	钢架铁皮顶	—	



建筑物面积现状测绘


JDIII1482-2f	简易房	1	—	—	—	—	6.31	砖墙铁皮顶
JDIII1486f	简易房	1	—	—	—	79.48	铁皮房	
JDIII1496-1f	简易棚	1	—	—	—	15.08	钢架铁皮顶	
JDIII1496-2f	简易房	1	—	—	—	94.98	铁皮房	
JDIII1496-3f	简易房	1	—	—	—	10.79	砖墙铁皮顶	
JDIII1498-1f	简易房、简易棚	1	—	—	—	11.37	砖墙铁皮顶、钢架 铁皮顶	
JDIII1500-2f	简易棚	1	—	—	—	49.22	钢架铁皮顶	
JDIII1500-3f	简易房	1	—	—	—	3.69	铁皮房	
JDIII1500-4f	简易房、简易棚	1	—	—	—	52.88	砖墙铁皮顶、钢架 铁皮顶	
合计		—	1727.75	3416.91	3416.91	464.72	—	

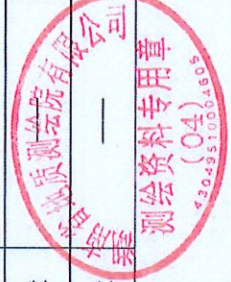


## 7. 地面构筑物现状测绘

### 7.1 地面构筑物测绘汇总表

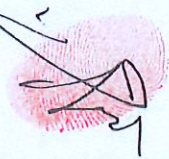
本项目共测绘地面构筑物 36 件，其中：面状构筑物 23 件，线状构筑物 11 件，点状构筑物 2 件。面状构筑物面积 1296.93 平方米。

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	JDIII1500-5f	铁皮雨蓬	1	—	—	—	—	19.62	—	面状	位于 JDIII1496 二层	
2	JDIII1500-6f	铁皮雨蓬	1	—	—	—	—	13.39	—	面状	位于 JDIII1498 一层	
3	JDIII1500-7f	铁皮雨蓬	1	8.87	1.26	—	—	11.18	—	面状	位于 JDIII1468-2f 一层	
4	JDIII1500-8f	铁皮雨蓬	1	6.30	2.83	—	—	17.83	—	面状	位于 JDIII1500 一层	
5	JDIII1500-9f	铁皮雨蓬	1	7.80	2.35	—	—	18.33	—	面状	位于 JDIII1500 二层	
6	JDIII1500-10f	围墙	1	7.63	0.20	2.77	—	—	—	线状	—	
7	JDIII1500-10f	门墩	2	0.60	0.56	2.77	—	—	—	点状	—	
8	JDIII1500-10f	铁门	1	—	9.26	2.37	—	—	—	线状	—	
9	JDIII1500-11f	水泥地	1	—	—	—	—	53.40	—	面状	—	
10	JDIII1500-12f	水泥地	1	—	—	—	—	4.43	—	面状	—	





27	JDIII1500-23f	水池 2	1	4.00	1.33	0.80	—	—	5.32	—	面状	位于 JDIII1500 屋面
28	JDIII1500-23f	水池 3	1	4.00	1.33	0.80	—	—	5.32	—	面状	位于 JDIII1500 屋面
29	JDIII1500-23f	水池 4	1	4.00	1.33	0.80	—	—	5.32	—	面状	位于 JDIII1500 屋面
30	JDIII1500-23f	水池 5	1	4.00	1.33	0.80	—	—	5.32	—	面状	位于 JDIII1500 屋面
31	JDIII1500-24f	水池	1	1.63	1.01	0.80	—	—	1.65	—	面状	位于 JDIII1496 屋面
32	JDIII1500-25f	铁皮雨蓬	1	2.10	1.58	—	—	—	3.32	—	面状	位于 JDIII1496 一层
33	JDIII1500-26f	水池	1	1.28	1.28	1.18	—	—	1.64	—	面状	位于 JDIII1498 屋面
34	JDIII1500-26f	水箱	1	—	—	2.00	1.20	—	1.13	—	面状	位于 JDIII1498 屋面
35	JDIII1500-27f	铁皮雨蓬	1	—	—	—	—	—	7.70	—	面状	位于 JDIII1496 一层
合 计			36	—	—	—	—	—	1296.93	—	—	—





# 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：JDIII1487、JDIII1489、JDIII1491

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区岭南路136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11月29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 4 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 3 栋，计算水平投影面积的建筑物 1 栋，建筑面积 1031.13 平方米，水平投影面积 226.30 平方米。

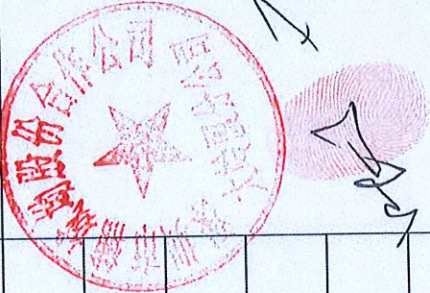
建筑物		层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注
编号	用途			面积	合计	水平投影面积	名称	
JDIII1487	门卫室	1	32.27	32.27	—	—	—	权利人签字
JDIII1489	厂房	3	402.69	885.69	198.88	砖墙铁皮顶	—	
JDIII1491	食堂	1	113.17	113.17	—	—	—	
JDIII1489-1f	简易房	1	—	—	27.42	砖墙铁皮顶	—	
合计		—	548.13	1031.13	226.30	—	—	

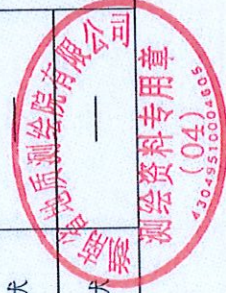


## 7. 地面构筑物现状测绘

### 7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 27 件；其中：点状构筑物 2 件，线状构筑物 7 件，面状构筑物 18 件，面状构筑物表面积 480.92 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	JDIII1489-2f	门墩	2	0.66	0.64	2.90	—	—	—	—	点状	
2	JDIII1489-2f	铁门 1	1	—	1.01	2.44	—	—	—	—	线状	
3	JDIII1489-2f	铁门 2	1	—	4.90	2.70	—	—	—	—	线状	
4	JDIII1489-3f	花池 1	1	0.54	0.50	0.25	—	0.27	—	—	面状	
5	JDIII1489-3f	花池 2	1	0.74	0.60	0.25	—	0.44	—	—	面状	
6	JDIII1489-3f	花池 3	1	0.83	0.60	0.25	—	0.50	—	—	面状	
7	JDIII1489-4f	花池 1	1	—	—	0.25	—	3.56	—	—	面状	
8	JDIII1489-4f	花池 2	1	—	—	0.25	—	3.58	—	—	面状	



9	JDIII1489-4f	花池 3	1	—	—	0.25	—	—	3.56	—	面状	—
10	JDIII1489-4f	花池 4	1	—	—	0.25	—	—	3.53	—	面状	—
11	JDIII1489-5f	花池 1	1	—	—	0.42	—	—	9.10	—	面状	—
12	JDIII1489-5f	花池 2	1	—	—	0.60	—	—	18.10	—	面状	—
13	JDIII1489-6f	水池	1	4.05	2.40	1.02	—	—	9.72	—	面状	位于 JDIII1489 屋面
14	JDIII1489-6f	爬梯	1	—	0.55	3.55	—	—	—	—	线状	位于 JDIII1489 屋面
15	JDIII1489-7f	水箱	1	—	—	2.80	1.40	—	1.54	—	面状	位于 JDIII1489-8f 钢架旁
16	JDIII1489-8f	钢架	1	—	—	2.60	—	—	8.59	—	面状	—
17	JDIII1489-8f	铁丝网	1	5.43	—	1.00	—	—	—	—	线状	—
18	JDIII1489-9f	铁皮雨蓬	1	—	—	—	—	—	18.72	—	面状	位于 JDIII1487 一层
19	JDIII1489-10f	铁皮雨蓬	1	—	—	—	—	—	26.33	—	面状	位于 JDIII1489 一层
20	JDIII1489-11f	铺装地面	1	—	—	—	—	—	57.33	—	面状	—
21	JDIII1489-12f	水泥地	1	—	—	—	—	—	209.15	—	面状	—

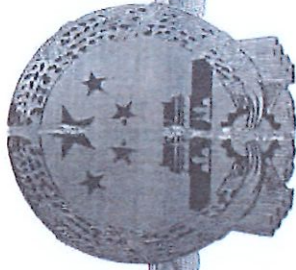


Handwritten signature and a pink circular stamp.



22	JDIII1489-13f	水泥地	1	—	—	—	—	—	37.33	—	面状	—
23	JDIII1489-14f	围墙 1	1	8.19	0.20	2.60	—	—	—	—	线状	—
24	JDIII1489-14f	围墙 2	1	26.27	0.20	2.60	—	—	—	—	线状	—
25	JDIII1489-14f	围墙 3	1	19.83	0.20	2.60	—	—	—	—	线状	—
26	JDIII1489-15f	水泥地	1	—	—	—	—	—	69.57	—	面状	—
合 计			27	—	—	—	—	—	480.92	—	—	—





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300792576023N



名称 深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司  
类型 有限责任公司分公司  
负责人 叶应南

成立日期 2006年08月24日  
经营场所 深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区新源三巷1号303

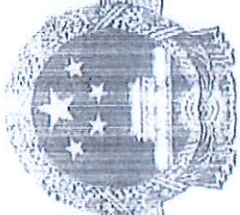
### 重要提示

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项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2022年05月09日



# 营业执照

(副本)



统一社会信用代码  
91440300192381740H

名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

**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，请登录后角的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10月24日

登记机关



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

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



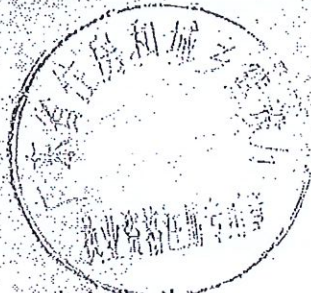


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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