



GUOCE INSTITUTION
REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FSZ[2023]080048QY 号
估价项目名称：权利人深圳市辅城坳股份合作公司
新围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新围分公司
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：20230800978

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新围分公司：

承蒙委托，我公司对权利人深圳市辅城坳股份合作公司新围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新围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:26,209,918 元，大写金额：人民币贰仟陆佰贰拾万零玖仟玖佰壹拾捌元整。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 作公司新围分公司	永久性建筑物	JDST2095 等	4,758.00	25,173,240
	临时性建筑物	JDIII2926-100f 等	981.39	392,695
	地面构筑物	JDIII0693-15f 等	——	643,983
合计		——	——	26,209,918

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 新围分公司	新桥路 90号	JDST2095	1	门卫室	砖混	35.67	4,680	166,936	高 3.80 米
2			JDST2096	1	配电房	砖混	67.30	4,680	314,964	高 4.40 米
3			JDST2097	5	宿舍	框架	1,268.94	5,460	6,928,412	层高 3.20 米~3.30 米, 屋面层高 2.70 米
4			JDST2098	3	厂房	框架	2,903.07	5,340	15,502,394	层高 4.00 米~4.40 米, 屋面层高 3.00 米
5			JD II 0294-1	1	厂房配套	砖混	483.02	4,680	2,260,534	高 3.40 米
合计			--	--	--	4,758.00	--	25,173,240	--	

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^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总值 (元)	备注	
1	深圳市深圳市辅 城坳股份合作公 司新围分公司	新桥一路 51号旁	JDIII2926-100f	钢架铁皮顶	44.05	280	12,334	高 2.75 米~2.90 米	
2				钢架铁皮顶	7.81	280	2,187		
3				铁皮房	31.04	390	12,106		
4				JDST2095-1f	铁皮房	194.58	410	79,778	高 2.80 米~3.50 米
5				JDST2096-1f	铁皮棚	3.38	280	946	高 1.90 米~2.23 米
6				JDST2096-2f	铁皮棚	7.50	280	2,100	高 1.56 米~2.00 米
7			新桥路 90 号	JDST2097-1f	铁皮棚	16.38	280	4,586	高 2.00 米~2.47 米
8				JDST2098-1f	铁皮房	412.68	410	169,199	高 2.80 米~3.68 米
9				JDST2098-2f	钢架铁皮顶	78.94	300	23,682	高 4.68 米~5.10 米
10				JDST2098-3f	铁皮棚	13.24	280	3,707	高 2.80 米~3.21 米
11				安顺通驾考 考场旁	JDIII0693-14f	铁皮房	3.24	360	1,166
12				JDIII0693-16f	铁皮房	168.55	480	80,904	高 4.08 米~5.02 米
合计				——	981.39	——	392,695	——	

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 (m ²)	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新国分公司	安顺通驾考考场旁	JDIII0693-15f	围墙	3.38	立方米	700	2,366		
2			JDIII0693-15f	水泥地 1	1,360.81	平方米	100	136,081		
3			JDIII0693-15f	水泥地 2	328.39	平方米	100	32,839		
4		新桥一路 51 号旁	JDIII2926-100-1f	花池	37.39	立方米	500	18,695		
5			JDIII2926-100-2f	栅栏 1	108.15	平方米	100	10,815		
6			JDIII2926-100-2f	栅栏 2	70.54	平方米	100	7,054		
7			JDIII2926-100-2f	栅栏 3	48.34	平方米	100	4,834		
8			JDIII2926-100-3f	钢架	4.97	立方米	250	1,243		
9			JDIII2926-100-3f	铁门	4.82	平方米	250	1,205		
10			JDIII2926-100-4f	水泥地	1,937.11	平方米	100	193,711		
11			JDIII2926-100-5f	挡土墙	4.41	立方米	500	2,205		
12			新桥路 90 号	JDST2098-4f	水箱 1	5.65	立方米	500	2,825	
13				JDST2098-4f	水箱 2	3.89	立方米	500	1,945	
14				JDST2098-4f	铁丝网	16.33	平方米	60	980	
15				JDST2098-5f	门墩	1.75	立方米	1100	1,925	贴瓷

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	工程量 (m ²)	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)	备注
16			JDST2098-5f	电动门	9.75	米	650	6,338	
17			JDST2098-5f	不锈钢门	2.54	立方米	550	1,397	
18			JDST2098-6f	水池	0.82	立方米	500	410	
19			JDST2098-7f	围墙 1	36.00	立方米	700	25,200	
20			JDST2098-7f	围墙 2	43.09	立方米	700	30,163	
21			JDST2098-8f	水泥地	1,071.07	平方米	100	107,107	
22			JDST2098-9f	水池 1	39.68	立方米	500	19,840	位于 JDST2098 屋面， 池底镂空
23			JDST2098-9f	水池 2	6.85	立方米	500	3,425	位于 JDST2098 屋面， 池底镂空
24			JDST2098-9f	水池 3	6.36	立方米	500	3,180	位于 JDST2098 屋面， 池底镂空
25			JDST2098-10f	水池	49.58	立方米	550	27,269	位于 JDST2097 屋面， 池底镂空，贴马赛克
26			JDST2098-11f	铁皮雨蓬	5.34	平方米	120	641	位于 JDST2097 一层
27			JDST2098-12f	铁丝网	4.83	平方米	60	290	
			——	——	——	——	——	643,983	
				合计					

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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
估价技术报告	15
一、估价对象描述与分析	15
二、市场背景描述与分析	21
三、估价对象最高最佳利用分析	31
四、估价方法适用性分析	31
五、估价测算过程	32
六、估价结果确定	41
附件	42
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，与报告书正文具有同等效力，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新围分公司
地址：深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区新源三巷1号309
负责人：叶少超

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新围分公司所拥有的地上永久性建筑物4,758平方米，临时性建筑物981.39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新围分公司；
- 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：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新围分公司；
- ②占有情况及份额：深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司所有；
- 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：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 5 栋，总建筑面积共计 4,758 平方米，以厂房、宿舍为主，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	新桥路 90 号	JDST2095	1	门卫室	砖混	35.67	35.67	高 3.80 米
2		JDST2096	1	配电房	砖混	67.30	67.30	高 4.40 米
3		JDST2097	5	宿舍	框架	238.89	1,268.94	层高 3.20 米~3.30 米， 屋面层高 2.70 米
4		JDST2098	3	厂房	框架	933.75	2,903.07	层高 4.00 米~4.40 米， 屋面层高 3.00 米
5	长龙西路 64-1 号	JD II 0294-1	1	厂房配套	砖混	483.02	483.02	高 3.40 米
合计		--	--	--	--	---	4,758.00	--

②临时性建筑物：水平投影面积共计 981.39 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	新桥一路 51 号旁	JDIII2926-100f	钢架铁皮顶	44.05	高 2.75 米~2.90 米
2			钢架铁皮顶	7.81	
3			铁皮房	31.04	
4	新桥路 90 号	JDST2095-1f	铁皮房	194.58	高 2.80 米~3.50 米
5		JDST2096-1f	铁皮棚	3.38	高 1.90 米~2.23 米
6		JDST2096-2f	铁皮棚	7.50	高 1.56 米~2.00 米
7		JDST2097-1f	铁皮棚	16.38	高 2.00 米~2.47 米

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	备注
8		JDST2098-1f	铁皮房	412.68	高 2.80 米~3.68 米
9		JDST2098-2f	钢架铁皮顶	78.94	高 4.68 米~5.10 米
10		JDST2098-3f	铁皮棚	13.24	高 2.80 米~3.21 米
11	安顺通驾考 考场旁	JDIII0693-14f	铁皮房	3.24	高 2.10 米~2.30 米
12		JDIII0693-16f	铁皮房	168.55	高 4.08 米~5.02 米
合计		——	——	981.39	——

③地面构筑物：共 28 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 (m ²)	单位	备注
1	安顺通 驾考考 场旁	JDIII0693-15f	围墙	1	3.38	立方米	
2		JDIII0693-15f	水泥地 1	1	1,360.81	平方米	
3		JDIII0693-15f	水泥地 2	1	328.39	平方米	
4	新桥一 路 51 号 旁	JDIII2926-100-1f	花池	1	37.39	立方米	
5		JDIII2926-100-2f	栅栏 1	1	108.15	平方米	
6		JDIII2926-100-2f	栅栏 2	1	70.54	平方米	
7		JDIII2926-100-2f	栅栏 3	1	48.34	平方米	
8		JDIII2926-100-3f	钢架	1	4.97	立方米	
9		JDIII2926-100-3f	铁门	1	4.82	平方米	
10		JDIII2926-100-4f	水泥地	1	1,937.11	平方米	
11		JDIII2926-100-5f	挡土墙	1	4.41	立方米	
12	新桥路 90 号	JDST2098-4f	水箱 1	1	5.65	立方米	
13		JDST2098-4f	水箱 2	1	3.89	立方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量 (m ²)	单位	备注
14		JDST2098-4f	铁丝网	1	16.33	平方米	
15		JDST2098-5f	门墩	2	1.75	立方米	贴瓷
16		JDST2098-5f	电动门	1	9.75	米	
17		JDST2098-5f	不锈钢门	1	2.54	立方米	
18		JDST2098-6f	水池	1	0.82	立方米	
19		JDST2098-7f	围墙 1	1	36.00	立方米	
20		JDST2098-7f	围墙 2	1	43.09	立方米	
21		JDST2098-8f	水泥地	1	1,071.07	平方米	
22		JDST2098-9f	水池 1	1	39.68	立方米	位于 JDST2098 屋面，池底镂空
23		JDST2098-9f	水池 2	1	6.85	立方米	位于 JDST2098 屋面，池底镂空
24		JDST2098-9f	水池 3	1	6.36	立方米	位于 JDST2098 屋面，池底镂空
25		JDST2098-10f	水池	1	49.58	立方米	位于 JDST2097 屋面，池底镂空，贴
26		JDST2098-11f	铁皮雨蓬	1	5.34	平方米	位于 JDST2097 一层
27		JDST2098-12f	铁丝网	1	4.83	平方米	
合计		——	——	28	——	——	

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的波动，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。

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:26,209,918 元，大写金额：人民币贰仟陆佰贰拾万零玖仟玖佰壹拾捌元整，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新围分公司	永久性建筑物	JDST2095 等	4,758.00	25,173,240
	临时性建筑物	JDIII2926-100f 等	981.39	392,695
	地面构筑物	JDIII0693-15f 等	——	643,983
合计		——	——	26,209,918

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	程鹏飞	2023年 8 月 10 日
黄兴章	4420200293	黄兴章	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/km²。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新围分公司所拥有的地上永久性建筑物 4,758 平方米，临时性建筑物 981.39 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

共 5 栋，总建筑面积共计 4,758 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	新桥路 90号	JDST2095	1	门卫室	砖混	35.67	35.67	高3.80米
2		JDST2096	1	配电房	砖混	67.30	67.30	高4.40米
3		JDST2097	5	宿舍	框架	238.89	1,268.94	层高3.20米~3.30米, 屋面层高2.70米
4		JDST2098	3	厂房	框架	933.75	2,903.07	层高4.00米~4.40米, 屋面层高3.00米
5	长龙西路 64-1号	JD II 0294-1	1	厂房配套	砖混	483.02	483.02	高3.40米
合计		--	--	--	--	---	4,758.00	--

②临时性建筑物：水平投影面积共计约981.39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	新桥一路 51号旁	JDIII2926-100f	钢架铁皮顶	44.05	高2.75米~2.90米
2			钢架铁皮顶	7.81	
3			铁皮房	31.04	
4	新桥路 90号	JDST2095-1f	铁皮房	194.58	高2.80米~3.50米
5		JDST2096-1f	铁皮棚	3.38	高1.90米~2.23米
6		JDST2096-2f	铁皮棚	7.50	高1.56米~2.00米
7		JDST2097-1f	铁皮棚	16.38	高2.00米~2.47米
8		JDST2098-1f	铁皮房	412.68	高2.80米~3.68米
9		JDST2098-2f	钢架铁皮顶	78.94	高4.68米~5.10米
10		JDST2098-3f	铁皮棚	13.24	高2.80米~3.21米

序号	地理位置	测绘编号	结构	水平投影面积 (m ²)	备注
11	安顺通驾考 考场旁	JDIII0693-14f	铁皮房	3.24	高 2.10 米~2.30 米
12		JDIII0693-16f	铁皮房	168.55	高 4.08 米~5.02 米
合计		——	——	981.39	——

③地面构筑物：共 28 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 (m ²)	单位	备注
1	安顺通 驾考考 场旁	JDIII0693-15f	围墙	1	3.38	立方米	
2		JDIII0693-15f	水泥地 1	1	1,360.81	平方米	
3		JDIII0693-15f	水泥地 2	1	328.39	平方米	
4	新桥一 路 51 号 旁	JDIII2926-100-1f	花池	1	37.39	立方米	
5		JDIII2926-100-2f	栅栏 1	1	108.15	平方米	
6		JDIII2926-100-2f	栅栏 2	1	70.54	平方米	
7		JDIII2926-100-2f	栅栏 3	1	48.34	平方米	
8		JDIII2926-100-3f	钢架	1	4.97	立方米	
9		JDIII2926-100-3f	铁门	1	4.82	平方米	
10		JDIII2926-100-4f	水泥地	1	1,937.11	平方米	
11		JDIII2926-100-5f	挡土墙	1	4.41	立方米	
12	新桥路 90 号	JDST2098-4f	水箱 1	1	5.65	立方米	
13		JDST2098-4f	水箱 2	1	3.89	立方米	
14		JDST2098-4f	铁丝网	1	16.33	平方米	
15		JDST2098-5f	门墩	2	1.75	立方米	贴瓷
16		JDST2098-5f	电动门	1	9.75	米	
17		JDST2098-5f	不锈钢门	1	2.54	立方米	

序号	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量 (m ²)	单位	备注
18		JDST2098-6f	水池	1	0.82	立方米	
19		JDST2098-7f	围墙 1	1	36.00	立方米	
20		JDST2098-7f	围墙 2	1	43.09	立方米	
21		JDST2098-8f	水泥地	1	1,071.07	平方米	
22		JDST2098-9f	水池 1	1	39.68	立方米	位于 JDST2098 屋面，池底镂空
23		JDST2098-9f	水池 2	1	6.85	立方米	位于 JDST2098 屋面，池底镂空
24		JDST2098-9f	水池 3	1	6.36	立方米	位于 JDST2098 屋面，池底镂空
25		JDST2098-10f	水池	1	49.58	立方米	位于 JDST2097 屋面，池底镂空，贴
26		JDST2098-11f	铁皮雨蓬	1	5.34	平方米	位于 JDST2097 一层
27		JDST2098-12f	铁丝网	1	4.83	平方米	
合计		——	——	28	——	——	

(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新围分公司；
- 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：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新围分公司；

- ②占有情况及份额：深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司所有；
- 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：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。

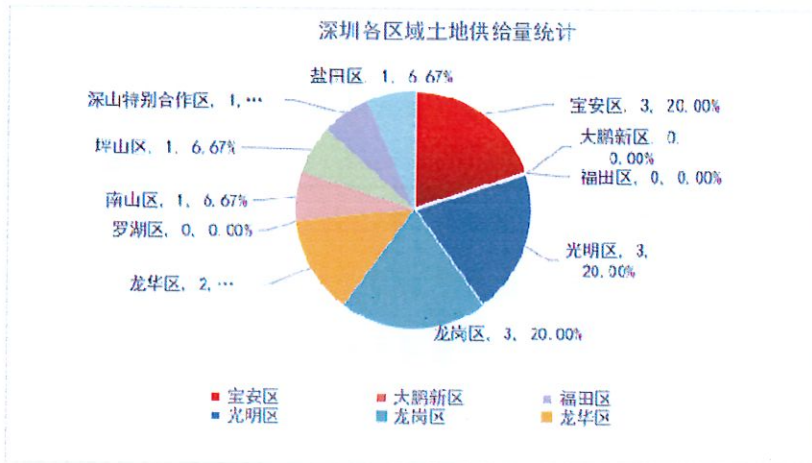
根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》，未来将搭建城市更新计划指标总量限定和流量管控机制、健全动态监督与计划清理机制、绩效考核机制及定期通报机制，政府管控加强，多方面督促存量项目推进实施。

（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%。

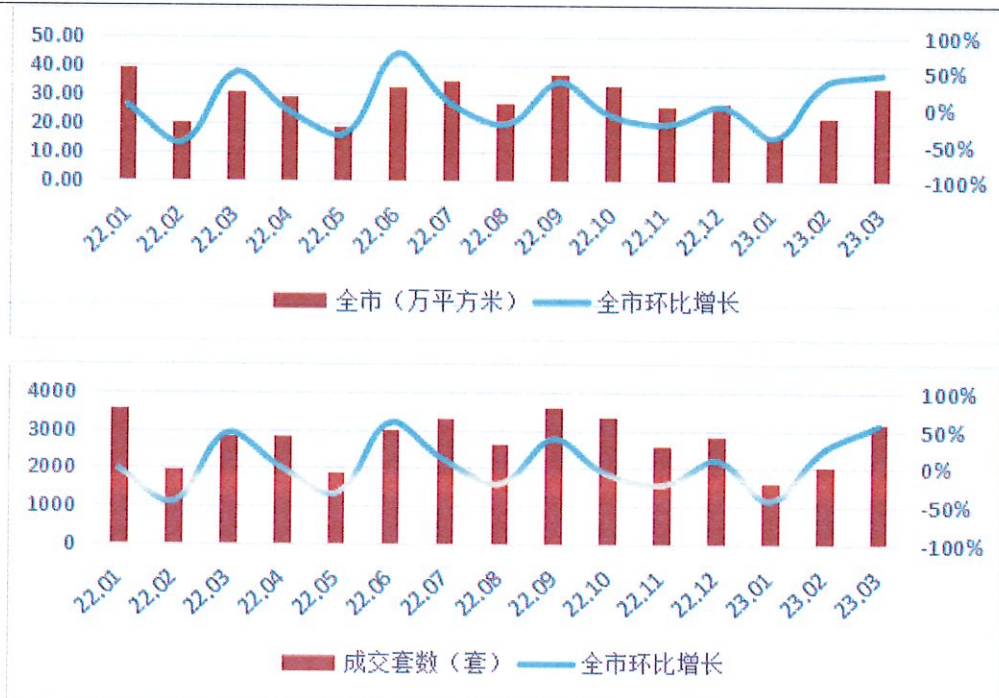


图 1: 2022 年 01 月-2023 年 03 月一手住宅成交面积 (上)、套数 (下) 走势图

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。

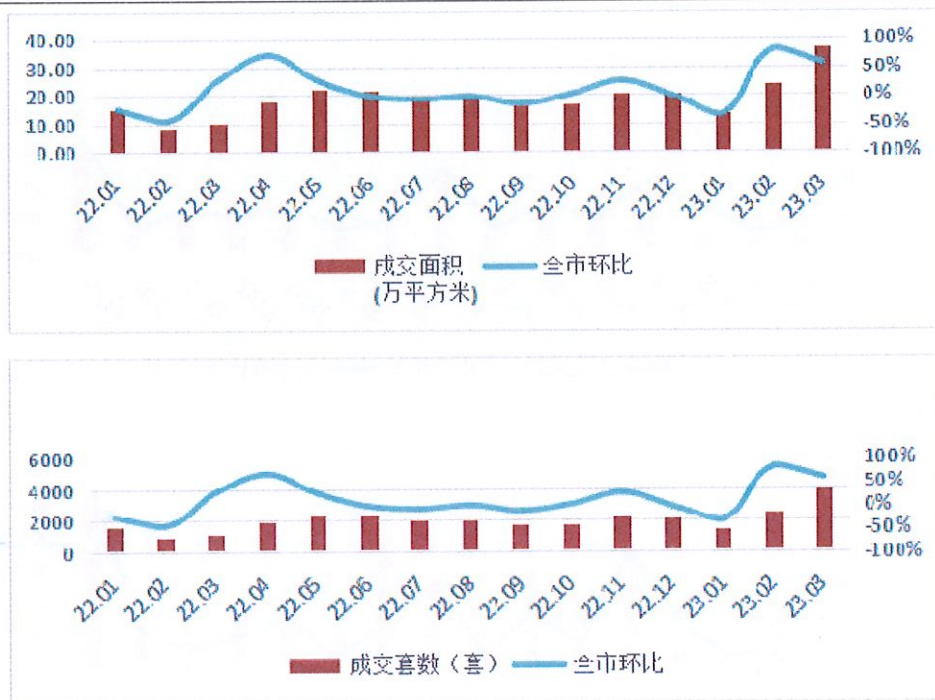


图 2：2022 年 01 月-2023 年 03 月二手住宅成交面积（上）、套数（下）走势图

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%。

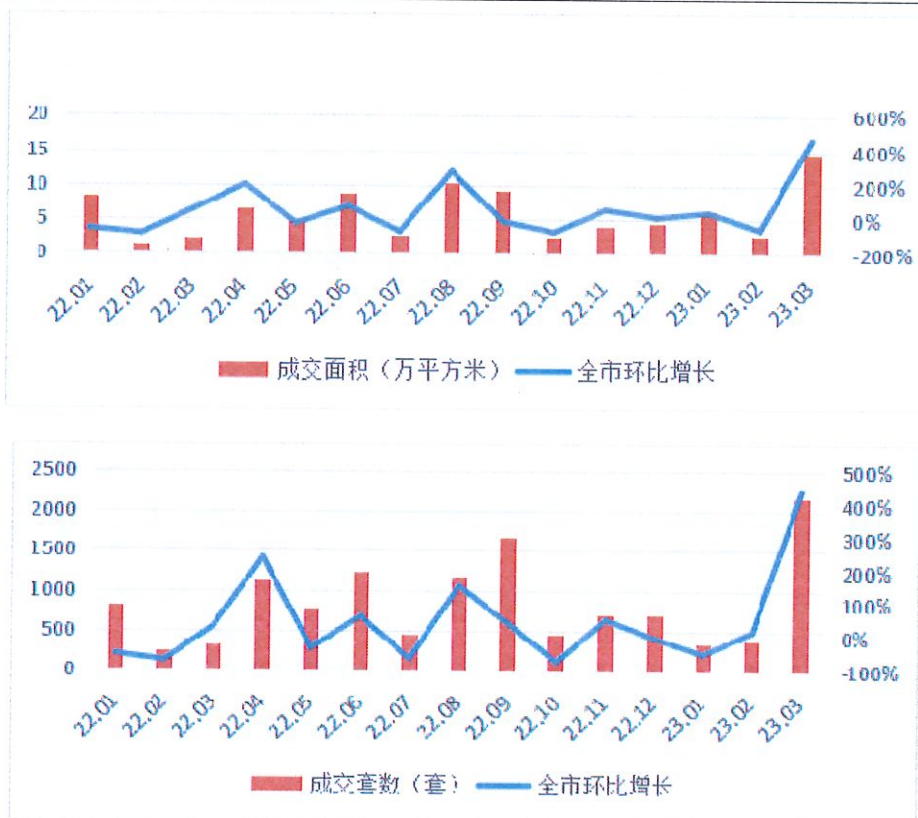


图 3：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手商业成交面积（上）及套数（下）走势图

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%。

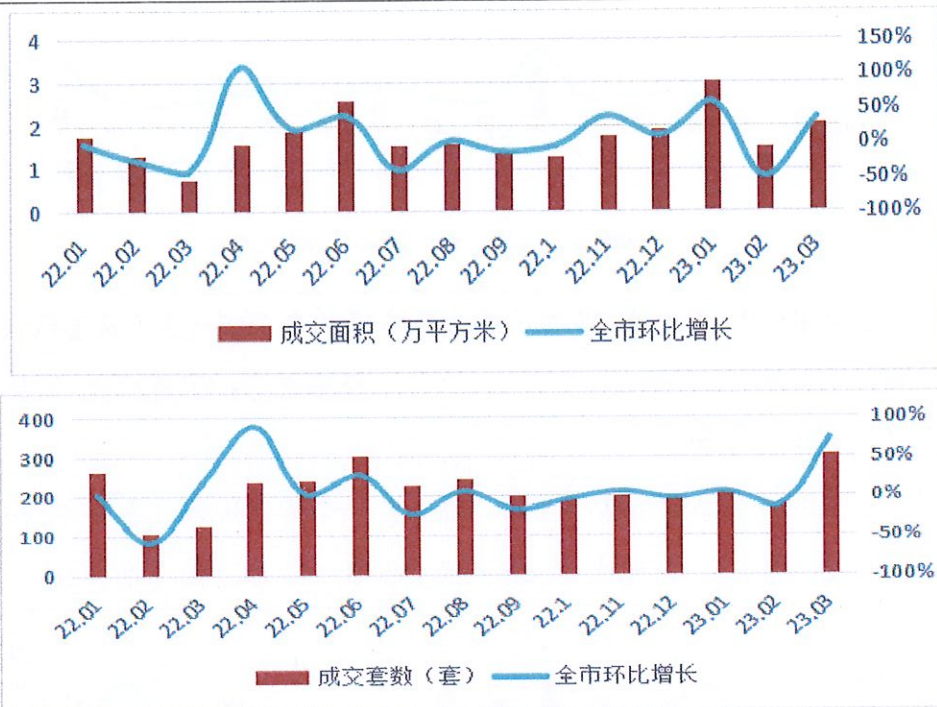


图 4: 2022 年 01 月-2023 年 03 月一手商业市场成交面积 (上) 及套数 (下) 走势图

数据来源: 国策研究 国策易评数据库

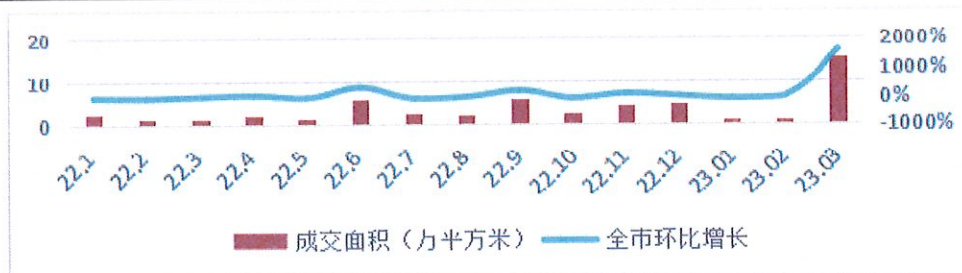
3. 小结

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%。



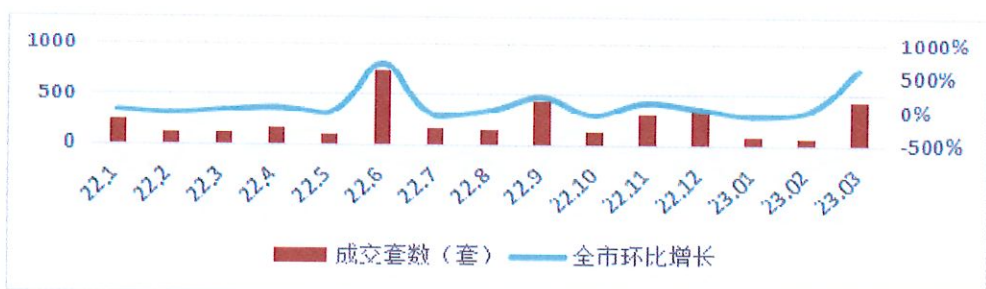


图 5：2022 年 01 月-2023 年 03 月一手办公市场成交面积（上）及套数（下）走势图

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%。

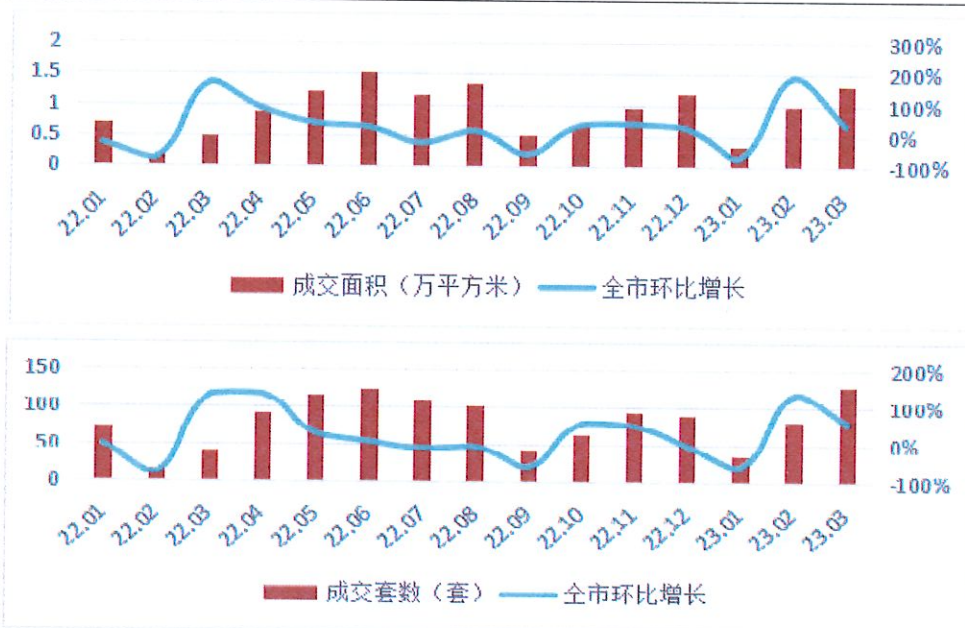


图 6：2022 年 01 月-2023 年 03 月二手写字楼成交面积（上）及套数（下）走势图

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

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)
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

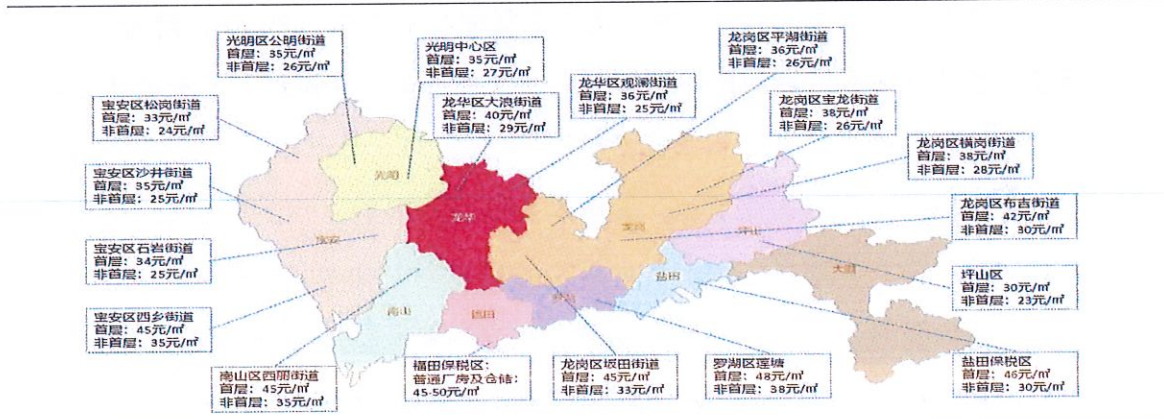
受疫情以及经济下行的环境下投资行为受限的影响，深圳办公供求均继续呈现下滑态势，且由于一手办公供给量增加，去化周期变长，开发商给予价格折扣优势较大，导致二手成交逐步下滑，市场存量仍然较大，市场去化压力较大。随着防疫政策的放开及政府政策优化调整，在租赁需求回暖实地落地前，业主依然延续 2022 年的租赁优惠策略，但与此同时，市场已有少量优质办公项目租金回调，释放了市场复苏的积极信号。

(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。



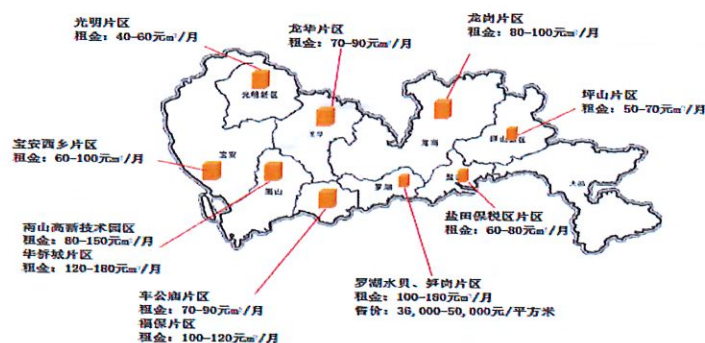
深圳市各区普通工业用房月平均租金

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 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，深圳市房屋租赁交纳的房地产税如下：

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 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**印花稅**：依据《中华人民共和国印花稅法》（中华人民共和国主席令第八十九号）中印花稅稅目稅率表規定，稅目租賃合同子目包括房屋租賃合同、其他租賃合同，按租賃金額 0.1%貼花，本次取月有效毛收入的 0.1%計取印花稅。

③**房地產的保險費**：房地產的保險費一般為建築成本的 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%計取保險費。

④**管理費及維修費**：管理費指房屋租賃過程中發生的人員工資、辦公費用以及為承租人提供服務的清潔費、保安費用等；維修費包括日常性維修和大維修費用，本。一般為建築成本的 1%~3%，或為租金收入的 1%~2%計。本次按月有效毛收入的 2%計取維修費。

4) 淨收益：為有效毛收益扣除運營費用後的餘值

淨收益=有效毛收入-運營費用

5) 報酬率確定

根據深圳市房地產市場的實際情況及我們估價工作的經驗，我們採取累加法確定估價對象的報酬率，即房地產報酬率等於無風險報酬率加上風險報酬率。

公式為：報酬率=無風險報酬率+投資風險補償率+管理負擔補償率+缺乏流動性補償率-投資帶來的優惠率。

①無風險報酬率，取一年期定期存款利率（即 1.5%）。

②投資風險報酬率，是指當投資於收益不確定、具有一定風險性房地產時，要求對所承擔的額外風險的補償。

③管理負擔補償率，是指一項投資所要求管理付出對應的補償，房地產要求的管理工作一般超過存款、證券。

④缺乏流動性補償率，是指投資者對所投入資金由於缺乏流動性所要求的補償。房地產與存款、股票、債券、黃金等投資相比，買賣困難，變現能力弱。

⑤投資帶來的優惠率是指由於投資房地產可能獲得額外好處，如易於獲得融資和所得稅抵扣優惠等。

根據估價對象實際情況，報酬率取值如下：

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：

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

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 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/ m ² /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%

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
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

以标定工业厂房评估单价为依据, 根据估价对象的具体情况, 将标定厂房房地产区位位置、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	
JDST2095	门卫室	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDST2096	配电房	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680
JDST2097	宿舍	框架	10	15	22	22	14	8	91	6,000	5,460
JDST2098	厂房	框架	10	15	22	20	14	8	89	6,000	5,340
JD II 0294-1	厂房配套	砖混	10	15	17	16	12	8	78	6,000	4,680

估价对象永久性建筑物评估价值共计 25,173,240 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	新桥路 90 号	JDST2095	门卫室	35.67	4,680	166,936
2		JDST2096	配电房	67.30	4,680	314,964
3		JDST2097	宿舍	1,268.94	5,460	6,928,412
4		JDST2098	厂房	2,903.07	5,340	15,502,394
5	长龙西路 64-1 号	JD II 0294-1	厂房配套	483.02	4,680	2,260,534
合计		--	--	4,758.00	--	25,173,240

(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 JDST2095-1f 的铁皮房为例进行测算，详细测算过程如下：

(1) 估价对象的水平投影面积=194.58 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 410 元/平方米；

(3) 估价对象的评估价值为：

194.58 平方米×410 元/平方米=79,778 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 392,695 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	新桥一路 51 号旁	JDIII2926-100f	钢架铁皮顶	44.05	280	12,334
2			钢架铁皮顶	7.81	280	2,187
3			铁皮房	31.04	390	12,106
4	新桥路 90 号	JDST2095-1f	铁皮房	194.58	410	79,778
5		JDST2096-1f	铁皮棚	3.38	280	946
6		JDST2096-2f	铁皮棚	7.50	280	2,100
7		JDST2097-1f	铁皮棚	16.38	280	4,586
8		JDST2098-1f	铁皮房	412.68	410	169,199
9		JDST2098-2f	钢架铁皮顶	78.94	300	23,682
10		JDST2098-3f	铁皮棚	13.24	280	3,707
11		安顺通驾 考考场旁	JDIII0693-14f	铁皮房	3.24	360
12	JDIII0693-16f		铁皮房	168.55	480	80,904
合计		——	——	981.39	——	392,695

(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 JDIII0693-15f 水泥地 1 为例进行测算，详细测算过程如下：

(1) 估价对象的工程量为 1,360.81 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：

1,360.81 平方米×100 元/平方米=136,081 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 643,983 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 (m³)	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)
1	安顺通驾考考场旁	JDIII0693-15f	围墙	3.38	立方米	700	2,366
2		JDIII0693-15f	水泥地 1	1,360.81	平方米	100	136,081
3		JDIII0693-15f	水泥地 2	328.39	平方米	100	32,839
4	新桥一路 51 号旁	JDIII2926-100-1f	花池	37.39	立方米	500	18,695
5		JDIII2926-100-2f	栅栏 1	108.15	平方米	100	10,815
6		JDIII2926-100-2f	栅栏 2	70.54	平方米	100	7,054
7		JDIII2926-100-2f	栅栏 3	48.34	平方米	100	4,834
8		JDIII2926-100-3f	钢架	4.97	立方米	250	1,243
9		JDIII2926-100-3f	铁门	4.82	平方米	250	1,205
10		JDIII2926-100-4f	水泥地	1,937.11	平方米	100	193,711
11		JDIII2926-100-5f	挡土墙	4.41	立方米	500	2,205
12		新桥路 90 号	JDST2098-4f	水箱 1	5.65	立方米	500
13	JDST2098-4f		水箱 2	3.89	立方米	500	1,945
14	JDST2098-4f		铁丝网	16.33	平方米	60	980
15	JDST2098-5f		门墩	1.75	立方米	1100	1,925
16	JDST2098-5f		电动门	9.75	米	650	6,338
17	JDST2098-5f		不锈钢门	2.54	立方米	550	1,397
18	JDST2098-6f		水池	0.82	立方米	500	410
19	JDST2098-7f		围墙 1	36.00	立方米	700	25,200
20	JDST2098-7f		围墙 2	43.09	立方米	700	30,163
21	JDST2098-8f		水泥地	1,071.07	平方米	100	107,107
22	JDST2098-9f		水池 1	39.68	立方米	500	19,840

序号	地理位置	测绘编号	名称	工程量 (m ²)	单位	评估单价 (元/单位)	评估总值 (元)
23		JDST2098-9f	水池 2	6.85	立方米	500	3,425
24		JDST2098-9f	水池 3	6.36	立方米	500	3,180
25		JDST2098-10f	水池	49.58	立方米	550	27,269
26		JDST2098-11f	铁皮雨篷	5.34	平方米	120	641
27		JDST2098-12f	铁丝网	4.83	平方米	60	290
合计		——	——	——	——	——	643,983

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:26,209,918 元**，大写金额：**人民币贰仟陆佰贰拾万零玖仟玖佰壹拾捌元整**，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新围分公司	永久性建筑物	JDST2095 等	4,758.00	25,173,240
	临时性建筑物	JDIII2926-100f 等	981.39	392,695
	地面构筑物	JDIII0693-15f 等	——	643,983
合计		——	——	26,209,918

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新围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 4,758 平方米，临时性建筑 981.39 平方米，地面构筑物 28 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 城坳股份 合作公司 新围分公 司	新桥路 90号	JDST2095	1	门卫室	砖混	35.67	35.67	高 3.80 米
2			JDST2096	1	配电房	砖混	67.30	67.3	高 4.40 米
3			JDST2097	5	宿舍	框架	238.89	1,268.94	层高 3.20 米~3.30 米, 屋面层高 2.70 米
4			JDST2098	3	厂房	框架	933.75	2,903.07	层高 4.00 米~4.40 米, 屋面层高 3.00 米
5		JD II 0294-1	1	厂房配 套	砖混	483.02	483.02	高 3.40 米	
合计								4,758.00	—

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	深圳市深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司	新桥一路51号旁	JDIII2926-100f	钢架铁皮顶	44.05	高 2.75 米~2.90 米	
2				钢架铁皮顶	7.81		
3				铁皮房	31.04		
4				JDST2095-1f	铁皮房	194.58	高 2.80 米~3.50 米
5				JDST2096-1f	铁皮棚	3.38	高 1.90 米~2.23 米
6				JDST2096-2f	铁皮棚	7.50	高 1.56 米~2.00 米
7			新桥路 90 号	JDST2097-1f	铁皮棚	16.38	高 2.00 米~2.47 米
8				JDST2098-1f	铁皮房	412.68	高 2.80 米~3.68 米
9				JDST2098-2f	钢架铁皮顶	78.94	高 4.68 米~5.10 米
10				JDST2098-3f	铁皮棚	13.24	高 2.80 米~3.21 米
11			安顺通驾考考场旁	JDIII0693-14f	铁皮房	3.24	高 2.10 米~2.30 米
12				JDIII0693-16f	铁皮房	168.55	高 4.08 米~5.02 米
小计					981.39	——	

构筑（附属）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新围分公司	安顺通驾校考场旁	JDIII0693-15f	围墙	1	3.38	立方米	
2			JDIII0693-15f	水泥地 1	1	1,360.81	平方米	
3			JDIII0693-15f	水泥地 2	1	328.39	平方米	
4		新桥一路 51 号旁	JDIII2926-100-1f	花池	1	37.39	立方米	
5			JDIII2926-100-2f	栅栏 1	1	108.15	平方米	
6			JDIII2926-100-2f	栅栏 2	1	70.54	平方米	
7			JDIII2926-100-2f	栅栏 3	1	48.34	平方米	
8			JDIII2926-100-3f	钢架	1	4.97	立方米	
9			JDIII2926-100-3f	铁门	1	4.82	平方米	
10			JDIII2926-100-4f	水泥地	1	1,937.11	平方米	
11			JDIII2926-100-5f	挡土墙	1	4.41	立方米	
12			JDST2098-4f	水箱 1	1	5.65	立方米	
13			JDST2098-4f	水箱 2	1	3.89	立方米	
14			JDST2098-4f	铁丝网	1	16.33	平方米	
15			JDST2098-5f	门墩	2	1.75	立方米	贴瓷

序号	权利人	地理位置	测绘编号	名称	数量	工程量	单位	备注
16			JDST2098-5f	电动门	1	9.75	米	
17			JDST2098-5f	不锈钢门	1	2.54	立方米	
18			JDST2098-6f	水池	1	0.82	立方米	
19			JDST2098-7f	围墙 1	1	36.00	立方米	
20			JDST2098-7f	围墙 2	1	43.09	立方米	
21			JDST2098-8f	水泥地	1	1,071.07	平方米	
22			JDST2098-9f	水池 1	1	39.68	立方米	位于 JDST2098 屋面, 池底 镂空
23			JDST2098-9f	水池 2	1	6.85	立方米	位于 JDST2098 屋面, 池底 镂空
24			JDST2098-9f	水池 3	1	6.36	立方米	位于 JDST2098 屋面, 池底 镂空
25			JDST2098-10f	水池	1	49.58	立方米	位于 JDST2097 屋面, 池底 镂空, 贴马赛克
26			JDST2098-11f	铁皮雨蓬	1	5.34	平方米	位于 JDST2097 一层
27			JDST2098-12f	铁丝网	1	4.83	平方米	
	小计				28			

深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司

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



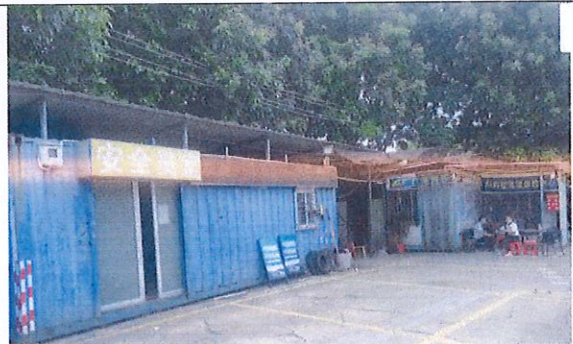
建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观

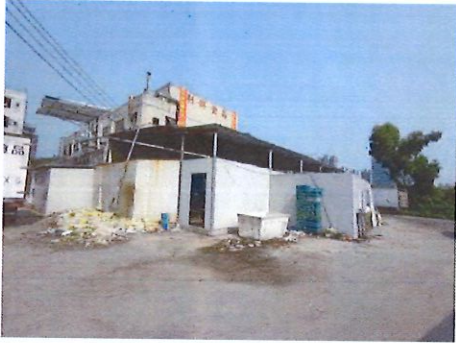
估价对象相关照片



建筑外观



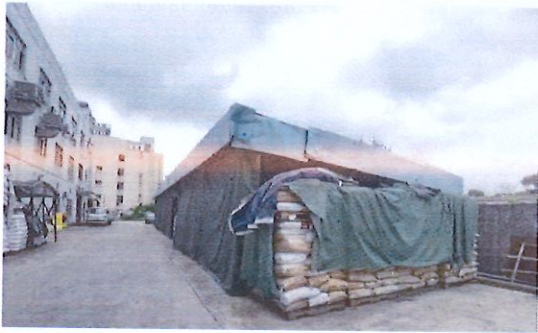
建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观



建筑外观

深圳市征收/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：JDIII0693-14f、JDIII0693-16f

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司

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09月12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 171.79 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		
JDIII0693-14f	简易房	1	—	—	3.24	铁皮房	—		
JDIII0693-16f	简易房	1	—	—	168.55	铁皮房	—		
合计		—	—	—	171.79		—		



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 3 件；其中：面状构筑物 2 件，线状构筑物 1 件，面状构筑物表面积 1689.20 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	JDIII0693-15f	围墙	1	16.70	0.15	1.35	—	—	—	—	线状	—	
2	JDIII0693-15f	水泥地 1	1	—	—	—	—	1360.81	—	—	面状	—	
3	JDIII0693-15f	水泥地 2	1	—	—	—	—	328.39	—	—	面状	—	
合计			3	—	—	—	—	1689.20	—	—	—	—	



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 0294-1

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区长龙西路 64-1 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

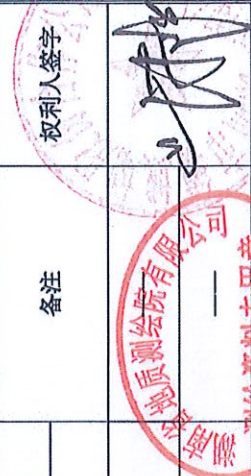


2022年07月11日

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 483.02 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		
JDII0294-1	厂房配套	1	483.02	483.02	—	—	—		
合计		—	483.02	483.02	—	—	—		

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：JDST2095~JDST2098

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区新桥路90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




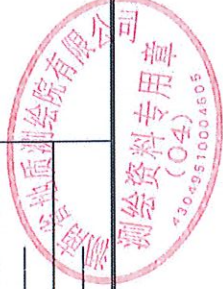
2022年04月29日

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 11 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 7 栋。建筑面积 4274.98 平方米，水平投影面积 726.70 平方米。

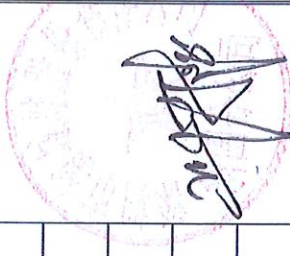
建筑物		层数	基底面积	计算建筑面积的建筑物部位		不计算建筑面积的建筑物部位		备注	权利人签字
编号	用途			面积	合计	水平投影面积	名称		
JDST2095	门卫室	1	35.67	35.67	35.67	—	—	—	
JDST2095-1f	简易房	1	—	—	194.58	铁皮房	—		
JDST2096	配电房	1	67.30	67.30	—	—	—		
JDST2096-1f	简易棚	1	—	—	3.38	铁皮棚	—		
JDST2096-2f	简易棚	1	—	—	7.50	铁皮棚	—		
JDST2097	宿舍	5	238.89	1268.94	—	—	—		
JDST2097-1f	简易棚	1	—	—	16.38	铁皮棚	—		
JDST2098	厂房	3	933.75	2903.07	—	—	—		
JDST2098-1f	简易房	1	—	—	412.68	铁皮房	—		
JDST2098-2f	简易棚	1	—	—	78.94	钢架铁皮顶	—		
JDST2098-23	简易棚	1	—	—	13.24	铁皮棚	—		
合计		—	1275.61	4274.98	726.70	—	—	—	

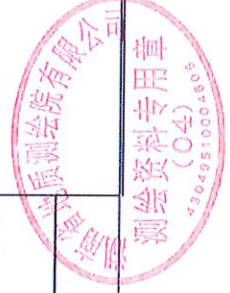


7. 地面构筑物现状测绘

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 9 件，线状构筑物 6 件，点状构筑物 2 件。面状构筑物表面积 1135.70 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	JDST2098-4f	水箱 1	1	—	—	3.20	1.50	1.77	—	面状	—	
2	JDST2098-4f	水箱 2	1	—	—	2.20	1.50	1.77	—	面状	—	
3	JDST2098-4f	铁丝网	1	10.14	—	1.61	—	—	—	线状	—	
4	JDST2098-5f	门墩	2	0.50	0.50	3.50	—	—	—	点状	—	
5	JDST2098-5f	电动门	1	—	9.75	2.10	—	—	—	线状	—	
6	JDST2098-5f	不锈钢门	1	—	1.20	2.12	—	—	—	线状	—	
7	JDST2098-6f	水池	1	4.25	0.44	0.44	—	1.87	—	面状	—	
8	JDST2098-7f	围墙 1	1	90.00	0.20	2.00	—	—	—	线状	—	
9	JDST2098-7f	围墙 2	1	107.72	0.20	2.00	—	—	—	线状	—	
10	JDST2098-8f	水泥地	1	—	—	—	—	1071.07	—	面状	—	



11	JDST2098-9f	水池 1	1	4.53	4.38	2.00	—	19.84	—	面状	位于 JDST2098 屋面
12	JDST2098-9f	水池 2	1	2.51	2.48	1.10	—	6.22	—	面状	位于 JDST2098 屋面
13	JDST2098-9f	水池 3	1	2.02	1.50	2.10	—	3.03	—	面状	位于 JDST2098 屋面
14	JDST2098-10f	水池	1	7.40	3.35	2.00	—	24.79	—	面状	位于 JDST2097 屋面
15	JDST2098-11f	铁皮雨蓬	1	3.00	1.78	—	—	5.34	—	面状	位于 JDST2097 一层
16	JDST2098-12f	铁丝网	1	3.00	—	1.61	—	—	—	线状	—
合 计			17	—	—	—	—	1135.70	—	—	—



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：JDIII2926-100f

权利人：深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司

地理位置：平湖街道辅城坳社区新桥一路51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




2022年04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 1 栋。其中：不计算建筑面积的建筑物 1 栋。水平投影面积 82.90 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		
JDIII2926-100f	简易棚、简易房	1	—	—	82.90	钢架铁皮顶、铁皮房	含国有土地内水平投影面积 9.61 平方米		
合计		—	—	—	82.90	—	—		

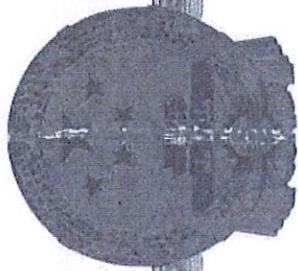


7. 地面构筑物现状测绘

7.1 地面构筑物测绘汇总表

本项目共测绘地面构筑物 8 件，其中：面状构筑物 2 件，线状构筑物 6 件。面状构筑物面积 2186.40 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	JDIII2926-100-1f	花池	1	—	—	0.15	—	249.29	—	面状	—	
2	JDIII2926-100-2f	栅栏 1	1	71.15	1.52	—	—	—	—	线状	—	
3	JDIII2926-100-2f	栅栏 2	1	46.41	1.52	—	—	—	—	线状	—	
4	JDIII2926-100-2f	栅栏 3	1	31.80	1.52	—	—	—	—	线状	—	
5	JDIII2926-100-3f	钢架	1	4.01	0.40	3.10	—	—	—	线状	—	
6	JDIII2926-100-3f	铁门	1	—	3.17	1.52	—	—	—	线状	—	
7	JDIII2926-100-4f	水泥地	1	—	—	—	—	1937.11	—	面状	—	
8	JDIII2926-100-5f	挡土墙	1	14.15	0.20	1.56	—	—	—	线状	—	
合计			8	—	—	—	—	2186.40	—	—	—	



营业执照

统一社会信用代码
914403007925760664



名称 深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司
类型 有限责任公司分公司
负责人 叶少超

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309

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



登记机关

2022年05月09日



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29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