

房地产估价报告

估价项目名称：平湖南现代化铁路货场项目涉及广深铁路股份有限公司所拥有的位于平湖街道辖区铁路用地土地使用权收回市场价值评估

估价报告编号：京中企华(2022)(房估)字第 0034 号

估价委托人：深圳市龙岗区平湖街道办事处

房地产估价机构：北京中企华土地房地产资产评估有限公司

北京中企华资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：平元帅(注册号 1120190095)

邸春阳(注册号 1120200004)

估价报告出具日期：2022 年 6 月 22 日

致估价委托人函

深圳市龙岗区平湖街道办事处：

受贵单位的委托，对平湖南现代化铁路货场项目涉及收回广深铁路股份有限公司拥有的位于深圳市龙岗区平湖街道辖区铁路用地的土地使用权收回市场价值进行估价。

1. 估价目的：为房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产价值的补偿提供依据，评估被征收房地产的价值。

2. 估价对象：平湖南现代化铁路货场项目涉及收回的广深铁路股份有限公司所拥有的位于平湖街道辖区的铁路用地，土地使用权面积合计为 41,354 平方米：其中地块一土地面积 8,440 平方米，为作价出资用地；地块二土地面积 8,891 平方米，为作价出资用地；地块三土地面积 24,023 平方米，为划拨用地。

3. 价值时点：2022 年 5 月 31 日

4. 价值类型：市场价值

(1) 地块一及地块二

于价值时点 2022 年 5 月 31 日，估价对象之地块一和地块二，实际用途为铁路用地；宗地红线内外实际开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通排水、通电、通讯）、红线内部分达到“五通”、场地部分平整；估价对象现状地上有部分建（构）筑物及地上附着物。

本次估价对象具体设定条件如下：

①用途设定：根据估价委托人提供的《房地产权证》（深房地字第 6000038419 号及第 6000050588 号），估价对象登记用途为铁路用地。依据《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》（国土批[1995]65 号），“估价对象在评估基准日 1995 年 6 月 30 日的土地用途为工业用地，土地使用年期为 50 年，可以转让、出租和抵押。”考虑到铁路用地土地市场不发育，从地价影响因素角度出发，铁路用地与工业用地的价格影响因素较为相似。依据深圳市城市总体规划及法定图则，估价对象所在区域规划利用方向以工业、仓储为主。综上，本次评估设定土地用途为工业用地。

②根据产权方提供的《对广深铁路总公司土地使用权处置的批

复》(国土批[1995]65号)及《房地产权证》(深房地字第6000038419号及第6000050588号),估价对象使用权类型为作价出资。根据本次估价目的,设定土地使用权类型为作价出资。

③土地使用权年限设定:本次价值时点为2022年5月31日,根据估价委托人提供估价对象《房地产权证》(深房地字第6000038419号及第6000050588号),土地终止日期为2045年8月3日,土地使用权剩余使用年限为23.18年,本次估价设定土地使用权年限为23.18年。

④开发程度设定:于价值时点,估价对象红线内外实际开发程度为红线外“五通”(通路、通上水、通排水、通电、通讯)、红线内部分达到“五通”、场地部分平整。本次估价设定开发程度为红线外“五通”(通路、通上水、通排水、通电、通讯)、红线内“场地部分平整”。

⑤土地利用条件:于价值时点,估价对象地上有部分建(构)筑物及地上附着物,地上建筑物主要为临时建筑,无房地产权证。估价委托人无法提供估价对象的土地规划条件。根据土地实际用途,参照《深圳市地价测算规则》的有关规定,设定估价对象容积率为1.00。

综上,本次估价对象之地块一和地块二地价定义界定的地价内涵为于价值时点2022年5月31日、设定容积率为1.00、设定的开发程度为红线外“五通”(通路、通上水、通排水、通电、通讯)及红线内“场地部分平整”、设定用途为工业用地、土地使用年期为23.18年的作价出资国有建设用地使用权收回市场价值。

(2) 地块三

于价值时点2022年5月31日,估价对象之地块三,实际用途为铁路用地;宗地红线内外实际开发程度为红线外“五通”(通路、通上水、通排水、通电、通讯)、红线内部分达到“五通”、场地部分平整;估价对象现状地上有部分建(构)筑物及地上附着物。

本次估价对象具体设定条件如下:

①用途设定:根据估价委托人提供的《房地产权证》(深房地字第6000048827号),估价对象登记用途为铁路用地。本次评估设定土地用途为铁路用地。

②根据委托方提供的《市规划和自然资源局龙岗管理局关于反馈广深铁路公司 GTL002-13 等宗地土地出让性质的复函》（深规划资源龙岗函[2022]543 号）及《房地产权证》（深房地字第 6000048827 号），估价对象使用权类型为划拨。根据本次估价目的，设定土地使用权类型为划拨。

③土地使用权年限设定：地块三土地使用权类型为划拨，根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函（2019）922 号），本次估价设定土地年限为无年限限制。

④开发程度设定：于价值时点，估价对象红线内外实际开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通排水、通电、通讯）、红线内部分达到“五通”、场地部分平整。本次估价设定开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通排水、通电、通讯）、红线内“场地部分平整”。

⑤土地利用条件：于价值时点，估价对象地上有部分建（构）筑物及地上附着物，地上建筑物主要为临时建筑，无房地产权证。估价委托人无法提供估价对象的土地规划条件。根据土地实际用途，参照《深圳市地价测算规则》的有关规定，设定估价对象容积率为 1.00。

综上，本次估价对象之地块三地价定义界定的地价内涵为于价值时点 2022 年 5 月 31 日、设定容积率为 1.00、设定的开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通排水、通电、通讯）及红线内“场地部分平整”、设定用途为铁路用地、土地使用年期为无限年期的划拨国有建设用地使用权市场价值。

5. 估价方法：

作价出资用地估价方法：标定地价系数修正法。

划拨用地估价方法：遵照《深圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要（83）》的土地补偿价值标准，并结合周边土地使用权收回补偿案例情况，综合分析最终确定土地收回补偿市场价值。

6. 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理方法，在认真分析现有资料的基础上，经过综合分析，确定估价对

象于价值时点的评估价值如下：

土地价值总价：29,157,170 元

大写金额：人民币贰仟玖佰壹拾伍万柒仟壹佰柒拾元整

估价结果汇总表

地块编号	权利人	所属宗地号	土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)	备注
GPH-00196	广深铁路股份有限公司	GTL001-7	8,440	920	7,764,800	作价出资
		GSTL001-2	8,891	920	8,179,720	作价出资
		GTL002-13	24,023	550	13,212,650	划拨用地
合计			41,354	—	29,157,170	

7. 特别提示

(1) 本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，贵单位和其他估价报告使用者应当充分考虑估价报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。贵单位和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，应当特别关注估价报告中揭示的特别事项说明和估价报告使用限制说明。

(2) 本估价报告使用期限为自 2022 年 6 月 22 日起至 2023 年 6 月 21 日。

北京中企华土地房地产资产评估有限公司

法定代表人(签章):

北京中企华资产评估有限责任公司

法定代表人(签章):

2022 年 6 月 22 日

目 录

致估价委托人函.....	1
一、本次估价的假设前提.....	7
二、报告使用者注意的事项.....	8
三、本报告使用的限制条件.....	8
四、估价报告使用期限.....	9
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
房地产估价技术报告.....	20
一、估价对象描述与分析.....	20
二、市场背景描述与分析.....	24
三、最高最佳利用分析.....	26
四、估价方法选用.....	28
五、估价测算过程.....	31
六、估价结果确定.....	40
附 件.....	41
1.补偿方案呈批表；2.估价对象位置图；3.估价对象现状照片；4.《关于委托开展收回 GTL002-13 宗地部分、GTL001-7 宗地全部及 GSTL001-2 宗地部分土地使用权事宜的函》（深龙更新整备函[2021]66 号）；5.《房地产权证》；6.《土地权属核查表》；7.《广深铁路股份有限公司地块测绘报告》（PHN（HN）2022-005）；8.《征收范围图》（GPH-00196）；9.《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》（国土批[1995]65 号）；10.《关于广深铁路股份有限公司土地资产处置有关问题的复函》（国土资函[2003]127 号）；11.《市规划和自然资源局龙岗管理局关于反馈广深铁路公司 GTL002-13 等宗地土地出让性质的复函》（深规划资源龙岗函[2022]562 号）；12.《深圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要（83）》；13.《龙岗区土地整备工作领导小组 2022 年第 6 次会议纪要》；14.委托合同；15.北京中企华土地房地产资产评估有限公司营业执照及资质证书复印件；16.北京中企华资产评估有限责任公司营业执照及备案公告；17.估价人员资格证书复印件。	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：



1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准（标准包括《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等）以及《深圳市土地征用与收回条例》等相关法律、法规的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
平元帅	1120190095		2022年6月22日
邸春阳	1120200004		2022年6月22日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 估价对象的土地的权属、土地面积等数据，以委托方提供的《土地权属核查表》、《广深铁路股份有限公司地块测绘报告》(PHN(HN)2022-005)记载为依据，经核查，无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此本次估价以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

2. 估价对象的价值时点设定为 2022 年 5 月 31 日，本次估价假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘期 2022 年 2 月 28 日的状况一致，提请估价报告使用者注意。

3. 根据《龙岗区土地整备工作领导小组 2022 年第 6 次会议纪要》，本次估价以 2022 年 5 月 31 日作为价值时点。

4. 根据产权人提供的资料，本次评估以估价对象不存在可能影响其价值的他项权利为假设前提。

(二) 未定事项假设

于价值时点，估价委托人无法提供估价对象的土地规划条件。根据土地实际用途，参照《深圳市地价测算规则》的有关规定，设定估价对象容积率为 1.00。

(三) 背离事实假设

估价对象不存在背离事实假设。

(四) 不相一致假设

根据估价委托人提供的《房地产权证》(深房地字第 6000038419 号及第 6000050588 号)，估价对象之地块一和地块二登记用途为铁路用地。依据《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》(国土批[1995]65 号)，“估价对象在评估基准日 1995 年 6 月 30 日的土地用途为工业用地，土地使用年期为 50 年，可以转让、出租和抵押。”考虑到铁路用地土地市场不发育，从地价影响因素角度出发，铁路用地与工业用地的价格影响因素较为相似。依据深圳市城市总体规划及法定图则，估价对象所在区域规划利用方向以工业、仓储为主。综上，本次评估设

定土地用途为工业用地。

根据《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》(国土批[1995]65号),估价对象之地块一和地块二在评估基准日1995年6月30日的土地用途为工业用地,土地使用年期为50年,即土地使用年期截止应为2045年6月29日;根据《房地产权证》(深房地字第第6000050588号),土地使用年期截止2045年8月3日,与批复不一致,两者差异不大,本次评估以《房地产权证》记载之土地使用年期截止日为准。

(五) 依据不足假设

估价对象不存在依据不足假设。

二、报告使用者注意的事项

1. 本报告估价结果仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言,随着时间推移,房地产市场状况、房地产政策和估价对象自身情况发生变化,估价对象的市场价值也将发生相应变化。

2. 估价师对估价对象的实地查勘限于估价对象的外观和使用状况,估价师不承担对估价对象地质条件进行检测的责任,也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

3. 本评估报告中所依据的有关资料系由产权人提供,并对其真实性负责。因产权人提供的资料失真造成评估结果有误,估价机构不承担责任。

4. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、或因打印等其它原因出现误差时,请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正,不得恶意使用,否则误差部分及受影响部分无效。

5. 估价报告估价结果中总价值为单位土地面积价值乘以土地面积并以“元”为单位保留个位后得出。若以上述总价再除以土地面积计算单价,由于取整位数不同,单价会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、评估单价为准。

三、本报告使用的限制条件

1. 估价委托人应合理使用本估价报告的评估值。本估价报告应用范围仅为房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产价值的补偿提供

依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 按有关规定本估价报告自出具之日起一年内有效。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

3. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

4. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本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。

5. 本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

6. 本估价报告书一式玖份，委托人捌份，本机构存档壹份。本报告复印无效。

四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为自 2022 年 6 月 22 日起至 2023 年 6 月 21 日。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：深圳市龙岗区平湖街道办事处

统一社会信用代码：11440307007542726X

二、估价机构

机构名称：北京中企华土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91110105760930972N

房地产估价资质等级：一级

房产资质证书编号：建房估证字[2015]018号

资质有效期：2021年4月29日至2024年4月28日

法定代表人：刘洪帅

联系人：官祥运

联系电话：(010)65881818

传真：(010)65882651

邮政编码：100020

地址：北京市朝阳区工体东路18号2号楼三层东南侧

机构名称：北京中企华资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：91110101633784423X

地址：北京市东城区青龙胡同35号

三、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产价值的补偿提供依据，评估被征收房地产的价值。

四、估价对象

纳入本次估价范围的估价对象为平湖南现代化铁路货场项目涉及收回广深铁路股份有限公司所拥有的位于平湖街道辖区的铁路用地，土地使用权面积合计为41,354平方米：其中地块一土地面积8,440平方米，为作价出资用地；地块二土地面积8,891平方米，为作价出资用地；地块三土地面积24,023平方米，为划拨用地。

宗地位于龙岗区沈海高速南侧、丹平路西侧。地块处于平湖南货场现代化铁路货场项目用地范围北端，地上有部分建（构）筑物及青苗等地上附着物，东临铁路线，北侧为沈海高速，呈不规则多边形。于价值时点，估价对象不存在抵押、出租等他项权利。

五、价值时点

根据《龙岗区土地整備工作领导小组 2022 年第 6 次会议纪要》，本次估价以 2022 年 5 月 31 日作为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型名称

依据估价目的，本报告的估价结果是指估价对象于价值时点的市场价值。

2、价值定义

市场价值，是指估价对象经过适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、价值内涵

（1）地块一及地块二

于价值时点 2022 年 5 月 31 日，估价对象之地块一和地块二，实际用途为铁路用地；宗地红线内外实际开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通排水、通电、通讯）、红线内部分达到“五通”、场地部分平整；估价对象现状地上有部分建（构）筑物及地上附着物。

本次估价对象具体设定条件如下：

①用途设定：根据估价委托人提供的《房地产权证》（深房地字第 6000038419 号及第 6000050588 号），估价对象登记用途为铁路用地。依据《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》（国土批[1995]65 号），“估价对象在评估基准日 1995 年 6 月 30 日的土地用途为工业用地，土地使用年期为 50 年，可以转让、出租和抵押。”考虑到铁路用地土地市场不发育，从地价影响因素角度出发，铁路用地与工业用地的价格影响因素较为相似。依据深圳市城市总体规划及法定图则，估

价对象所在区域规划利用方向以工业、仓储为主。综上，本次评估设定土地用途为工业用地。

②根据产权方提供的《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》（国土批[1995]65号）及《房地产权证》（深房地字第6000038419号及第6000050588号），估价对象使用权类型为作价出资。根据本次估价目的，设定土地使用权类型为作价出资。

③土地使用权年限设定：本次价值时点为2022年5月31日，根据估价委托人提供估价对象《房地产权证》，土地终止日期为2045年8月3日，土地使用权剩余使用年限为23.18年，本次估价设定土地使用权年限为23.18年。

④开发程度设定：于价值时点，估价对象红线内外实际开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通排水、通电、通讯）、红线内部分达到“五通”、场地部分平整。本次估价设定开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通排水、通电、通讯）、红线内“场地部分平整”。

⑤土地利用条件：于价值时点，估价对象地上有部分建（构）筑物及地上附着物，地上建筑物以临时建筑为主，无房地产权证。估价委托人无法提供估价对象的土地规划条件。根据土地实际用途，参照《深圳市地价测算规则》的有关规定，设定估价对象容积率为1.00。

综上，本次估价对象之地块一和地块二地价定义界定的地价内涵为于价值时点2022年5月31日、设定容积率为1.00、设定的开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通排水、通电、通讯）及红线内“场地部分平整”、设定用途为工业用地、土地使用年期为23.18年的作价出资国有建设用地使用权收回市场价值。

（2）地块三

于价值时点2022年5月31日，估价对象之地块三，实际用途为铁路用地；宗地红线内外实际开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通排水、通电、通讯）、红线内部分达到“五通”、场地部分平整；估价对象现状地上有部分建（构）筑物及地上附着物。

本次估价对象具体设定条件如下：

①用途设定：根据估价委托人提供的《房地产权证》（深房地字

第 6000048827 号), 估价对象登记用途为铁路用地。本次评估设定土地用途为铁路用地。

②根据委托方提供的《市规划和自然资源局龙岗管理局关于反馈广深铁路公司 GTL002-13 等宗地土地出让性质的复函》(深规划资源龙岗函[2022]563 号)及《房地产权证》(深房地字第 6000048827 号), 估价对象使用权类型为划拨。根据本次估价目的, 设定土地使用权类型为划拨。

③土地使用权年限设定: 地块三土地使用权类型为划拨, 根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》(自然资办函(2019) 922 号), 本次估价设定土地年限为无年限限制。

④开发程度设定: 于价值时点, 估价对象红线内外实际开发程度为红线外“五通”(通路、通上水、通排水、通电、通讯)、红线内部分达到“五通”、场地部分平整。本次估价设定开发程度为红线外“五通”(通路、通上水、通排水、通电、通讯)、红线内“场地部分平整”。

⑤土地利用条件: 于价值时点, 估价对象地上有部分建(构)筑物及地上附着物, 地上建筑物以临时建筑为主, 无房地产权证。估价委托人无法提供估价对象的土地规划条件。根据土地实际用途, 参照《深圳市地价测算规则》的有关规定, 设定估价对象容积率为 1.00。

综上, 本次估价对象之地块三地价定义界定的地价内涵为于价值时点 2022 年 5 月 31 日、设定容积率为 1.00、设定的开发程度为红线外“五通”(通路、通上水、通排水、通电、通讯)及红线内“场地部分平整”、设定用途为铁路用地、土地使用年期为无限年期的划拨国有建设用地使用权市场价值。

七、估价原则

本评估报告是遵循以下原则作出的:

1. 独立、客观、公正原则: 遵循的独立、客观、公正原则, 评估价值为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则: 遵循合法原则, 评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，评估价值为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则：遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下价值或价格偏差在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）国家法律、法规及政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

2. 《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，2016年12月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据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第三次修正，2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，根据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第三次修正，2020年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；

6. 《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》；

7. 其他法律规定、政策文件等。

（二）地方法律、法规及政策文件

1. 《深圳市土地征用与收回条例》；

2. 《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府[2004]102号）；

3. 《深圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要（83）》。

（三）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(四) 委托方提供的有关资料

1. 房地产证(深房地字第 6000038419 号、第 6000050588 号及第 6000048827 号);
2. 《土地权属核查表》;
3. 《广深铁路股份有限公司地块测绘报告》(PHN(HN)2022-005);
4. 《征收范围图》(GPH-00196);
5. 《关于委托开展收回 GTL002-13 宗地部分、GTL001-7 宗地全部及 GSTL001-2 宗地部分土地使用权事宜的函》(深龙更新整备函[2021]66 号);
6. 《市规划和自然资源局龙岗管理局关于反馈广深铁路公司 GTL002-13 等宗地土地出让性质的复函》(深规划资源龙岗函[2022]562 号);
7. 委托方提供的其他资料。

(五) 产权方提供的有关资料

1. 《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》(国土批[1995]65 号);
2. 《关于广深铁路股份有限公司土地资产处置有关问题的复函》(国土资函[2003]127 号)。

(六) 估价机构、注册房地产师掌握和收集的资料

1. 房地产市场背景资料;
2. 其他资料。

九、估价方法

(一) 作价出资用地估价方法

《土地管理法实施条例》第二十九条规定：“国有土地有偿使用的方式包括：(一) 国有土地使用权出让；(二) 国有土地租赁；(三) 国有土地使用权作价出资或者入股”，国有土地使用权作价出资与出让一样都是国有土地有偿使用的方式。2016 年国土资源部、发改委、财政部、住建部等八部门联合印发的《关于扩大国有土地有偿使用范围的

意见》明确：“作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，依据不动产登记确认权属，可以转让、出租、抵押”。因此，作价出资土地可参照出让用地进行评估。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价目的、估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用标定地价系数修正法作为本次估价所采用的基本方法。

1.选用的估价方法

标定地价系数修正法：是利用政府公示标定地价成果，按照替代原则，将估价对象的交易情况、交易期日、个别因素等与公示标定地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在价值时点价格的方法。深圳市公布了出让土地的标定地价，故本次评估可采用标定地价系数修正法进行评估。

2.不选用的估价方法

(1) 市场比较法：市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及评估单价因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的市场价值。深圳市工业用地挂牌出让对准入行业有要求且存在不同的转让限制和出让年期，案例之间差异性较大。故本次估价未选用市场比较法。

区域内近期土地成交列表

序号	宗地号	土地位置	土地用途	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	土地使用 年限 (年)	竞得人	成交价 (万元)	成交时间	楼面地价 (元/㎡)	容积率	备注
1	G02204-0036	龙岗区宝龙街道	普通工业用地	16861.65	77602	20	深圳市博硕科技股份有限公司	7,480	2022/2/24	964	4.6	准入行业为新一代信息技术产业；建设用地使用权及建筑物限整体转让。
2	G05701-0089	龙岗区平湖街道	普通工业用地	247279.72	346500	30	深圳市鹏芯微集成电路制造有限公司	15,800	2021/12/9	456	1.4	准入行业为新一代信息技术产业；本宗地项目建成后持有物业不得转让。
3	G04404-0038	龙岗区南湾街道	物流用地	6252.26	26260	30	傲基科技股份有限公司	3,220	2021/11/23	1,226	4.2	准入行业为现代物流业之供应链管理技术服务；土地用途为物流用地；建设用地使用权及建筑物不得转让。
4	G01064-0299	龙岗区龙城街道	新型产业用地	9000.44	43022	30	润世华新能源控股集团有限公司	7,200	2021/11/8	1,674	4.8	准入行业为绿色低碳产业之风力发电产业；土地用途为新型产业用地，建设用地使用权及建筑物不得转让；
5	G03309-0040	龙岗区坂田街道	新型产业用地	9796.13	50355	30	深圳中软国际科技服务有限公司	14,400	2021/7/19	2,860	5.1	准入行业为新一代信息技术产业之应用软件；土地用途为新型产业用地，建设用地使用权及建筑物不得转让；
6	G03309-0039	龙岗区坂田街道	新型产业用地	4649.96	26552	30	领益科技(深圳)有限公司	5,800	2021/7/19	2,184	5.7	准入行业为新一代信息技术产业之新型电子元器件；土地用途为新型产业用地，建设用地使用权及建筑物不得转让；
7	G10101-0327	龙岗区坪地街道	普通工业用地	48130.8	192523	30	深南电路股份有限公司	6,720	2021/7/19	349	4.0	准入行业为新一代信息技术产业之新型电子元器件；建设用地使用权及建筑物不得转让；
8	G10401-0690	龙岗区坪地街道	普通工业用地	19648.85	78548	20	深圳市国显科技有限公司	5,250	G10401-0690	668	4.0	准入行业为战略性新兴产业之新一代信息技术产业；建设用地使用权及建筑物限整体转让。
9	G02302-0023	龙岗区宝龙街道	普通工业用地	18010.18	73842	20	深圳市亚辉龙生物科技股份有限公司	5,930	2020/12/10	803	4.1	准入行业为战略性新兴产业之生物医药产业；建设用地使用权及建筑物限整体转让。
10	G02304-0010	龙岗区宝龙街道	普通工业用地	8527.79	34964	20	深圳汉弘数字印刷集团股份有限公司	3,000	2020/12/10	858	4.1	准入行业为战略性新兴产业之高端装备制造；建设用地使用权及建筑物限整体转让。

(2) 成本逼近法：成本逼近法是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。估价对象所处区域周边主要以建成区为主，近年征地案例及征地资料较少；另外，深圳市城市更新项目一般涉及多种权利主体及对应不同补偿标准，且补偿方式基本以产权置换为主，缺少单纯的土地补偿案例，土地取得成本无法合理量化。故本次估价未选用成本法。

(3) 假设开发法：假设开发法是指将委估对象所在的不动产总价扣除其建筑物部分价值后的余值作为委估土地的现值的估价方法。估价对象不属于待开发项目，故本次估价未选用假设开发法评估。

(4) 收益法：是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为价值时点收益综合的一种方法。经查询市场上类似土地出租案例较少，故本次估价未选用收益法进行评估。

(二) 划拨用地估价方法

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，划拨地价评估方法一般包括成本逼近法、市场比较法、公示地价系数修正法、收益还原法及剩余法。

(1) 成本逼近法：成本逼近法是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金等确定土地价格的方法。评估对象所处区域周边主要以建成区为主，近年征地案例及征地资料较少，不适宜采用成本逼近法。

(2) 市场比较法：估价对象所在区域无相关划拨土地成交案例，故不适宜采用市场比较法直接对划拨土地使用权价格进行评估。

(3) 公示地价系数修正法：深圳市公布的标定地价体系中，无划拨用地地价及相应修正体系，故不适宜采用标定地价系数修正法直接对划拨土地进行评估。

(4) 收益还原法：估价对象所在区域内类似单独土地出租情况较少。同时划拨土地出租，需向政府缴纳的年收益无相关文件数据，故不适宜采用收益还原法进行评估。

(5) 剩余法：剩余法是通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，由于深圳市未公布相关土地增值收益数据，估价人员通过选择案例和技术路线测算土地增值收益受制于案例不充分，不适宜采用剩余法。

根据《深圳市土地征用与收回条例》，采取作价补偿方式收回行政划拨用地的，只对地上建筑物、附着物进行补偿。为推进政府投资项目征收铁路用地的补偿工作，市政府通过《深圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要（83）》会议精神确定对于政府划拨铁路用地的补偿标准，据估价人员调查，广东大鹏 LNG 平湖降压站、平安大道、丹平快速公路项目中涉及铁路用地的补偿，均已参照上述会议精神，以 550 元/平方米的补偿标准签订了补偿协议。

综上，本评估报告中涉及划拨用地土地使用权补偿价值遵照《深圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要（83）》的土地补偿价值标准，并结合周边土地使用权收回补偿案例情况，综合分析最终确定土地收回补偿市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理方法，在认真分析现有资料的基础上，经过综合分析，确定估价对象于价值时点的评估价值如下：

土地价值总价：29,157,170 元



大写金额：人民币贰仟玖佰壹拾伍万柒仟壹佰柒拾元整

估价结果汇总表

地块编号	权利人	所属宗地号	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
GPH-00196	广深铁路股份有限公司	GTL001-7	8,440	920	7,984,240	作价出资
		GSTL001-2	8,891	920	8,179,720	作价出资
		GTL002-13	24,023	550	13,212,650	划拨用地
合计			41,354	—	29,157,170	

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
平元帅	1120190095		2022年6月22日
邸春阳	1120200004		2022年6月22日

十二、实地查勘期

2022年2月28日。

十三、估价作业期

2022年2月28日--2022年6月22日。

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一)估价对象基本状况

平湖南现代化铁路货场项目涉及收回广深铁路股份有限公司所拥有的位于平湖街道辖区铁路用地，土地使用权面积合计为 41,354 平方米：其中地块一土地面积 8,440 平方米，为作价出资用地；地块二土地面积 8,891 平方米，为作价出资用地；地块三土地面积 24,023 平方米，为划拨用地。

(二)房地产区位状况描述与分析

1. 位置

(1) 坐落：估价对象位于深圳市龙岗区平湖街道，其具体位置见位置图。

(2) 方位：估价对象位于深圳市龙岗区沈海高速南侧、丹平路西侧。

(3) 距离：估价对象距离龙岗区政府约 16 公里，距离火车深圳东站约 8 公里。

2. 交通

(1) 出入可利用的交通工具：

估价对象周边可达公共交通站点距离较远，距离“388 工业区”约 1 公里，有 979 路、M172 路、M181 路等公交线路通过。

(2) 道路状况：估价对象周边分布有水官高速、丹平快速路、龙岗大道等多条城市道路，道路通达程度较优；

(3) 交通管制情况：估价对象周边无交通管制限行等。

3. 周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内环境整洁，偶尔有空气、噪声等污染，无辐射、固体废物、水污染，自然环境一般。

(2) 人文环境：周边以工业园区为主，人文环境一般。

(3) 景观：估价对象附近无特殊景观。

4. 外部配套设施

(1) 外部基础设施：通有道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信等，基础设施的完备程度较高。

(2) 外部公共服务设施：周边有白泥坑小学、良安田学校、天和宾馆、爱良旅馆、良安田市场等公共服务设施，外部公共服务设施完善度一般。

(3) 产业聚集度：估价对象所在区域周边分布有金积嘉科技园、岗宏物流园、美泰物流园、海大科技园、兆驰科技园、旗丰数字科技园、明辉工业城等物流园区和工业园，产业聚集度较高。

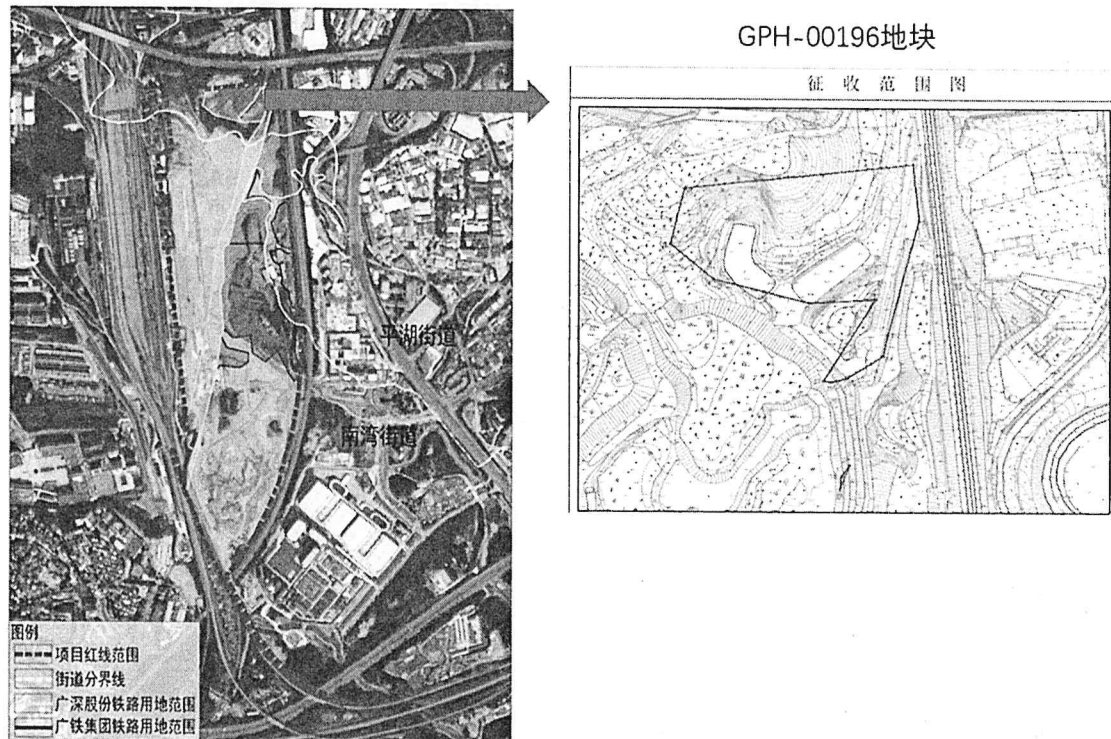
5. 区位状况分析：

估价对象位于深圳市龙岗区，所在区域公共交通便利度一般，环境状况一般，基础设施和公共配套服务设施完善度一般。

(三) 房地产实物状况描述与分析

1. 土地实物状况

(1) 估价对象坐落：宗地位于龙岗区沈海高速南侧、丹平路西侧。宗地处于平湖南货场现代化铁路货场项目用地范围北端，地上有部分建（构）筑物及青苗等地上附着物，东临铁路线，北侧为沈海高速。



宗地位置示意图

(2) 土地面积：依据《征收范围图》(GPH-00196)，平湖南现代化铁路货场项目涉及收回广深铁路股份有限公司平湖街道辖区铁路用地面积为 41,354 平方米，其中地块一土地面积 8,440 平方米，地块二土

地面积 8,891 平方米，地块三土地面积 24,023 平方米。三个地块相对位置示意图如下：

地块分布示意图



- (3) 土地形状：不规则多边形。
- (4) 地形地势：地势平坦。
- (5) 地质：地基承载力较强、稳定性较高、无不良地质现象。
- (6) 土地开发程度：宗地外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内部分达到“五通”、场地部分平整。

2. 其他财产的实物状况：估价对象地上有部分建（构）筑物及青苗等地上附着物，本估价报告不考虑地上建（构）筑物及青苗等地上附着物的补偿价值。

3. 实物状况分析：估价对象为铁路用地，地势平坦，目前地上有部分建（构）筑物及青苗等地上附着物。

（四）房地产权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

(1) 土地所有权：估价对象土地所有权属于国家。

(2) 土地使用权：

估价对象共涉及三宗土地，其土地登记状况如下：

权证号	权利人	土地位置	宗地号	用途	面积	附记
深房地字第 6000038419 号	广深铁路股份有限公司	布吉镇	GTL001-7	铁路用地	8440	用地的有关条款按深规土龙字[2000]16号及深地合字(1961)109号合同执行。根据国家土地管理局土批(1995)65号文的精神，该宗地的登记价为325750元。
深房地字第 6000050588 号	广深铁路股份有限公司	深圳市龙岗区广深铁路平湖、布吉段	GSTL001-2	铁路用地	1009500.3	根据有关协议及批示，原权利人的深房地字第1009346号房地产证的土地分割出去8441.3平方米。撤销原证，做变更登记。据原证备注并折算“该国有土地使用权作价入股广深铁路股份有限公司，折为国家股，宗地在评估基准日1995年6月30日评估值为3896.27万元”。
深房地字第 6000048827 号	广深铁路股份有限公司	平湖镇	GTL002-13	铁路	38693.34	根据深规土龙字[2001]323号文《关于调整广州铁路(集团)公司用地的批复》，将原用地编号为GTL002-2，房地产证号为深房地字第6000027707号证的土地分割为两块。

GTL001-7 及 GSTL001-2 号宗地：产权人以作价出资方式取得该土地使用权，根据产权人提供的《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》(国土批[1995]65号)，广深铁路总公司的41宗国有划拨土地以作价出资方式入股改组后成立的广深铁路股份有限公司，折为国家股。该国家股的股权，委托广州铁路(集团)公司统一持有；土地使用权归广深铁路股份有限公司持有，可以转让、出租和抵押。“确认上述土地在评估基准日1995年6月30日的土地用途为工业用地，待估宗地所在范围的土地使用年期为50年。”根据产权人提供的《房地产权证》(深房地字第6000038419号及第6000050588号)，土地使用年期截止2045年8月3日，自价值时点起计，剩余使用年限为23.18年。

GTL002-13 号宗地：产权人以划拨方式取得该土地使用权，根据产

权人提供的《房地产权证》（深房地字第 6000048827 号），土地不得买卖，抵押、出租须按有关规定办理。

根据委托方提供的《征收范围图》（GPH-00196），权利人为广深铁路股份有限公司，拟征收红线范围内用地面积为 41,354 平方米，其中 GTL002-13 地块 24,023 平方米，GTL001-7 地块 8,440 平方米，GSTL001-2 地块 8,891 平方米。

（3）土地使用管制：估价对象所在宗地属于国有建设用地，无明确规划限制条件。

（4）目前使用情况：

①土地利用现状：估价对象目前是作为广深股份有限公司老干活动中心使用，地上有部分建（构）筑物及青苗等地上附着物。其中地上建筑物以临时建筑为主，分布有鱼塘、菜地、荔枝林等。

②出租或占用情况：无。

（5）其他特殊情况：无。

2. 他项权利状况

估价对象于价值时点不存在抵押、出租等他项权利。

3. 其他财产的权益状况：本次评估不存在其他财产。

4. 权益状况分析：估价对象房地产产权明晰，不存在抵押、出租等他项权利。

二、市场背景描述与分析

（一）经济社会发展状况

1. 2021 年全国总体经济状况

2021 年，我国国内国内生产总值 1,143,670 亿元，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。其中，第一产业增加值 83,086 亿元，比上年增长 7.1%；第二产业增加值 450,904 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 609,680 亿元，增长 8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.3%，第二产业增加值比重为 39.4%，第三产业增加值比重为 53.3%。

2. 2021 年深圳市经济运行状况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021 年深圳市全市地区生产总值为 30,664.85 亿元，比上年增长 6.7%，两年平均增长 4.9%。其

中，第一产业增加值为 26.59 亿元，同比增长 5.1%，两年平均增长 0.9%；第二产业增加值为 11,338.59 亿元，同比增长 4.9%，两年平均增长 3.4%；第三产业增加值为 19,299.67 亿元，同比增长 7.8%，两年平均增长 5.8%。

（二）房地产市场状况

1. 全国房地产开发投资和销售情况

（1）房地产开发投资完成情况

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。

2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975,387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690,319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198,895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146,379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101,412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73016 万平方米，增长 10.8%。

2021 年，房地产开发企业土地购置面积 21,590 万平方米，比上年下降 15.5%；土地成交价款 17,756 亿元，增长 2.8%。

（2）商品房销售和待售情况

2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2021 年末，商品房待售面积 51,023 万平方米，比 11 月末增加 858 万平方米。其中，住宅待售面积增加 480 万平方米，办公楼待售面积增加 94 万平方米，商业营业用房待售面积增加 46 万平方米。

（3）土地市场状况

2021 年 300 城推出各类用地规划建筑面积 25.8 亿平米，同比下降 7.9%，成交 20.2 亿平米，同比下降 17.1%，出让金达 56,199 亿元，同比下降 9%。推出住宅用地规划建筑面积 12.3 亿平米，同比下降 9.6%，成交规划建筑面积 8.8 亿平米，同比下降 25.2%，住宅用地出让

金达 48,412 亿元，同比下降 7.35%。

2. 深圳市土地市场状况

根据深圳中原研究中心监测，2021 年深圳土地供应（成交）面积较去年增长 60%，成交土地性质主要是工业和居住用地，分别占比 37.9% 和 31.4%。

2021 年深圳工业用地成交 203.8 万平方米，占全年土地成交总面积近五成，集中分布于深汕和深圳西部地区。为实现“打造世界级总部基地”定位，深圳推出一系列区域布局、企业办公相关的补贴优惠政策，2021 年吸引包括中芯国际、立讯精密、华为、比亚迪等高端制造企业在深拍地。

三、最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状按规划用途使用能够实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳使用分析要点详见下表：

（一）地块一和地块二（作价出资用地）

利用现状	概 况			
目前实际利用和规划利用情况	估价对象规划用途为铁路用地，实际用途为广深铁路股份有限公司老干活动中心。			
最高最佳使用的四个方面分析	法律上的允许	技术上的可能性	经济上的可行性	价值最大化
	估价对象保持现状按规划用途继续使用，法律上许可	估价对象保持现状按规划用途继续使用，技术上可能	估价对象保持现状按规划用途继续使用，经济上可行	估价对象保持现状按规划用途继续使用可使估价对象的价值最大化
最高最佳使用的三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理	均衡原理		适合原理
三大原理分析主要结论	估价对象保持现状按规划用途继续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模	估价对象内部各部分质量与数量配比合理		估价对象与外部环境的协调性较好

利用前提	保持现状前提	改变用途前提	更新改造前提	重新开发前提	前四种情况的组合
	认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价	认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价	认为更新改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以更新改造但不转换用途再予以使用为前提估价	认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以开发为前提估价	前四种情形的某种组合
	×	√	×	×	×
最高最佳(最有效利用)结论要点	估价对象规划用途为铁路用地，实际用途为广深铁路股份有限公司老干活动中心。依据《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》(国土批[1995]65号)，“估价对象在评估基准日1995年6月30日的土地用途为工业用地。”依据深圳市城市总体规划及法定图则，估价对象所在区域规划利用方向以工业、仓储为主。根据估价对象现状及估价委托人提供的资料，估价对象在满足合法原则的前提下，按照工业用途使用为最高最佳使用。				

(二) 地块三 (划拨用地)

利用现状	概 况				
目前实际利用和规划利用情况	估价对象规划用途为铁路用地，实际用途为广深铁路股份有限公司老干活动中心。				
最高最佳使用的四个方面分析	法律上的允许	技术上的可能性	经济上的可行性	价值最大化	
	估价对象保持现状按规划用途继续使用，法律上许可	估价对象保持现状按规划用途继续使用，技术上可能	估价对象保持现状按规划用途继续使用，经济上可行	估价对象保持现状按规划用途继续使用可使估价对象的价值最大化	
最高最佳使用的三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理		均衡原理	适合原理	
三大原理分析主要结论	估价对象保持现状按规划用途继续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模		估价对象内部各部分质量与数量配比合理	估价对象与外部环境的协调性较好	
利用前提	保持现状前提	改变用途前提	更新改造前提	重新开发前提	前四种情况的组合
	认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价	认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价	认为更新改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以更新改造但不转换用途再予以使用	认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以开发为前提估价	前四种情形的某种组合

			为前提估价		
	√	×	×	×	×
最高最佳(最有效利用)结论要点	估价对象规划用途为铁路用地。根据估价对象现状及估价委托人提供的资料,估价对象在满足合法原则的前提下,保持现状按规划用途继续使用为最高最佳使用。				

四、估价方法选用

(一) 作价出资用地估价方法

《土地管理法实施条例》第二十九条规定：“国有土地有偿使用的方式包括：（一）国有土地使用权出让；（二）国有土地租赁；（三）国有土地使用权作价出资或者入股”，国有土地使用权作价出资与出让一样都是国有土地有偿使用的方式。2016年国土资源部、发改委、财政部、住建部等八部门联合印发的《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》明确：“作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，依据不动产登记确认权属，可以转让、出租、抵押”。因此，作价出资土地可参照出让用地进行评估。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价目的、估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用标定地价系数修正法作为本次估价所采用的基本方法。

1.选用的估价方法

标定地价系数修正法：是利用政府公示标定地价成果，按照替代原则，将估价对象的交易情况、交易期日、个别因素等与公示标定地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在价值时点价格的方法。深圳市公布了出让土地的标定地价，故本次评估可采用标定地价系数修正法进行评估。

2.不选用的估价方法

(1) 市场比较法：市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及评估单价因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的市场价值。深圳市工业用地挂牌出让对准入行业有要求且存在不

同的转让限制和出让年期，案例之间差异性较大。故本次估价未选用市场比较法。

区域内近期土地成交列表

序号	宗地号	土地位置	土地用途	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	土地使用 年限 (年)	竞得人	成交价 (万元)	成交时间	楼面地价 (元/㎡)	容积率	备注
1	G02204-0036	龙岗区宝龙街道	普通工业用地	16861.65	77602	20	深圳市博硕科技股份有限公司	7,480	2022/2/24	964	4.6	准入行业为新一代信息技术产业；建设用地使用权及建筑物限整体转让。
2	G05701-0089	龙岗区平湖街道	普通工业用地	247279.72	346500	30	深圳市鹏芯微集成电路制造有限公司	15,800	2021/12/9	456	1.4	准入行业为新一代信息技术产业；本宗地项目建成后持有物业不得转让。
3	G04404-0038	龙岗区南湾街道	物流用地	6252.26	26260	30	傲基科技股份有限公司	3,220	2021/11/23	1,226	4.2	准入行业为现代物流业之供应链管理技术服务业；土地用途为物流用地；建设用地使用权及建筑物不得转让。
4	G01064-0299	龙岗区龙城街道	新型产业用地	9000.44	43022	30	润世华新能源控股集团有限公司	7,200	2021/11/8	1,674	4.8	准入行业为绿色低碳产业之风力发电产业；土地用途为新型产业用地，建设用地使用权及建筑物不得转让；
5	G03309-0040	龙岗区坂田街道	新型产业用地	9796.13	50355	30	深圳中软国际科技服务有限公司	14,400	2021/7/19	2,860	5.1	准入行业为新一代信息技术产业之应用软件开发；土地用途为新型产业用地，建设用地使用权及建筑物不得转让；
6	G03309-0039	龙岗区坂田街道	新型产业用地	4649.96	26552	30	领益科技（深圳）有限公司	5,800	2021/7/19	2,184	5.7	准入行业为新一代信息技术产业之新型电子元器件；土地用途为新型产业用地，建设用地使用权及建筑物不得转让；
7	G10101-0327	龙岗区坪地街道	普通工业用地	48130.8	192523	30	深南电路股份有限公司	6,720	2021/7/19	349	4.0	准入行业为新一代信息技术产业之新型电子元器件；建设用地使用权及建筑物不得转让；
8	G10401-0690	龙岗区坪地街道	普通工业用地	19648.85	78548	20	深圳市国显科技有限公司	5,250	G10401-0690	668	4.0	准入行业为战略性新兴产业之新一代信息技术产业；建设用地使用权及建筑物限整体转让。
9	G02302-0023	龙岗区宝龙街道	普通工业用地	18010.18	73842	20	深圳市亚辉龙生物科技股份有限公司	5,930	2020/12/10	803	4.1	准入行业为战略性新兴产业之生物医药产业；建设用地使用权及建筑物限整体转让。
10	G02304-0010	龙岗区宝龙街道	普通工业用地	8527.79	34964	20	深圳汉弘数字印刷集团股份有限公司	3,000	2020/12/10	858	4.1	准入行业为战略性新兴产业之高端装备制造业；建设用地使用权及建筑物限整体转让。

(2) 成本逼近法：成本逼近法是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。估价对象所处区域周边主要以建成区为主，近年征地案例及征地资料较少；另外，深圳市城市更新项目一般涉及多种权利主体及对应不同补偿标准，且补偿方式基本以产权置换为主，缺少单纯的土地补偿案例，土地取得成本无法合理量化。故本次估价未选用成本法。

(3) 假设开发法：假设开发法是指将委估对象所在的不动产总价扣除其建筑物部分价值后的余值作为委估土地的现值的估价方法。估价对象不属于待开发项目，故本次估价未选用假设开发法评估。

(4) 收益法：是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为价值时点收益

综合的一种方法。经查询市场上类似土地出租案例较少，故本次估价未选用收益法进行评估。

（二）划拨用地估价方法

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，划拨地价评估方法一般包括成本逼近法、市场比较法、公示地价系数修正法、收益还原法及剩余法。

（1）成本逼近法：成本逼近法是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金等确定土地价格的方法。评估对象所处区域周边主要以建成区为主，近年征地案例及征地资料较少，不适宜采用成本逼近法。

（2）市场比较法：估价对象所在区域无相关划拨土地成交案例，故不适宜采用市场比较法直接对划拨土地使用权价格进行评估。

（3）公示地价系数修正法：深圳市公布的标定地价体系中，无划拨用地地价及相应修正体系，故不适宜采用标定地价系数修正法直接对划拨土地进行评估。

（4）收益还原法：估价对象所在区域内类似单独土地出租情况较少。同时划拨土地出租，需向政府缴纳的年收益无相关文件数据，故不适宜采用收益还原法进行评估。

（5）剩余法：剩余法是通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，由于深圳市未公布相关土地增值收益数据，估价人员通过选择案例和技术路线测算土地增值收益受制于案例不充分，不适宜采用剩余法。

根据《深圳市土地征用与收回条例》，采取作价补偿方式收回行政划拨用地的，只对地上建筑物、附着物进行补偿。为推进政府投资项目征收铁路用地的补偿工作，市政府通过《深圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要（83）》会议精神确定对于政府划拨铁路用地的补偿标准，据估价人员调查，广东大鹏 LNG 平湖降压站、平安大道、丹平快速公路项目中涉及铁路用地的补偿，均已参照上述会议精神，以 550 元/平方米的补偿标准签订了补偿协议。

综上，本评估报告中涉及划拨用地土地使用权补偿价值是遵照《深

圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要(83)》的土地补偿价值标准,并结合周边土地使用权收回补偿案例情况,综合分析最终确定土地补偿价值。

五、估价测算过程

(一) 作价出资用地估价测算过程

(1) 标定地价系数修正法概述

标定地价系数修正法评估,利用政府公示标定地价及其地价修正系数等成果,按照替代原则,将待估宗地的交易情况、交易期日和个别因素等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。其基本公式为:

$$P=Ps\times A\times B\times C\times D$$

式中: P-待估宗地价格;

Ps-标定地价;

A-待估宗地交易情况指数;

B-待估宗地估价期日地价指数/标准地价期日地价指数;

C-待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数;

D-待估宗地年期修正指数。

(2) 标定地价内涵

根据中国国家标准化管理委员会于2014年12月1日发布的《城镇土地估价规程》,标定地价系数修正法可用于政府已公布标定地价的区域,且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时,所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域,且具有可比性,标定地价应具有现势性,待估宗地的估价期日距标定地价的期日一般不超过1年。

根据深圳市规划和自然资源局于2021年5月28日发布的《深圳市2021年度标定地价成果》,有关问题说明如下:本次标定地价是以标准宗地为单位,以2021年1月1日为估价期日,分为住宅、商业、办公、工业等四种用途,土地使用期限按住宅70年、商业40年、办公40年、工业30年,在现状开发利用、正常市场条件下的土地权利价格。

本次标定地价使用范围为深圳市行政辖区,具体宗地测算按照《深

圳市宗地地价测算规则》(试行)执行,本次标定地价中住宅、办公用途为允许分割转让的平均楼面地价,商业用途为允许分割转让的首层的平均楼面地价,工业用途为不得转让的平均楼面地价,单位为元/平方米,以人民币计价。

地价测算涉及的修正系数包括基础修正系数和项目修正系数。

基础修正系数包括:建筑类型、土地使用年期、产权条件、产业发展导向、产业项目类型、地上商业楼层、地下空间修正系数。

项目修正系数包括:棚户区改造、原农村集体经济组织留用土地项目(包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地,以下简称留用土地)、拆除重建类城市更新项目修正系数。

(3) 标定地价的确定

以地块一为例:

依据《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》(国土批[1995]65号),估价对象在评估基准日 1995 年 6 月 30 日的土地用途为工业用地,土地使用年期为 50 年,可以转让、出租和抵押。考虑到铁路用地土地市场不发育,从地价影响因素角度出发,铁路用地与工业用地的价格影响因素较为相似。依据深圳市城市总体规划及法定图则,估价对象所在区域规划利用方向以工业、仓储为主。综上,本次评估设定土地用途为工业用地,采用工业用地标定地价进行修正。

① 可比标准宗地选择

评估人员参考标定地价相关资料,选与估价对象位于同一区域范围内的标定地块作为比较案例,3 宗可比标定地块详见下表:

表一: 案例情况说明表

序号	宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积 (m ²)	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)
1	440300G060112201	深圳市龙岗区 G04227-0070 号地块	工业用地	国有出让	101702	六通一平	30 年	869
2	440300G060114201	深圳市龙岗区 G05604-0047 号地块	工业用地	国有出让	21749	六通一平	30 年	811
3	440300G06113401	深圳市龙岗区	工业	国有	7568	六通	30 年	855

		G05604-0017号 地块	用地	出让		一平	
--	--	--------------------	----	----	--	----	--

标定地块位置示意图



②修正因素指标说明

将待估宗地与可比标定地价的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差异，编制“标定地价修正因素指标说明表”，如下表：

表二：标定地价修正因素指标说明表

因素	待估宗地	可比标准宗地一	可比标准宗地二	可比标准宗地三	
宗地位置和名称	深圳市龙岗区平湖街道GPH-00196地块之一	深圳市龙岗区G04227-0070号地块	深圳市龙岗区G07101-0147号地块	深圳市龙岗区G05604-0017号地块	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
标定地价（元/平方米）	待估	869	811	855	
估价期日	2022年5月31日	2021年1月1日	2021年1月1日	2021年1月1日	
个别因素	宗地面积	8440	50001.00	21749.00	7568.00
	交通便捷度	地铁10号上李朗站3公里范围内，距离	地铁10号木古站500米范围内，距离木古地	地铁3号线丹竹头地铁站3公里范围内，距离丹	地铁4号线丹竹头地铁站3公里范围内，距离横

		明辉工业园公交站约1公里，公交线路较多。便捷度一般	铁站公交站约500米，公交线路较多。便捷	平金鹏物流公交站约500米，公交线路较多。较便捷	东岭村口公交站约100米，公交线路较多。较便捷
临路状况	不临路		四面临路，国际大道、华南一道、一号路、华南大道，均属支路	不临路	不临路
通达性	2公里范围内有沈海高速、水官高速、丹平快速路，通达度较好	2公里范围内有沈海高速、水官高速、丹平快速路，通达度较好	2公里范围内有沈海高速、水官高速、丹平快速路，通达度较好	2公里范围内有沈海高速、水官高速、丹平快速路，通达度较好	2公里范围内有沈海高速、水官高速、丹平快速路，通达度较好
形状	不规则，多边形	规则，四边形	规则，四边形	规则，四边形	较规则。多边形
地势	平坦	平坦	平坦	平坦	平坦
地质条件	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大
土地使用限制	对土地利用类型有一定限制	对土地利用类型有一定限制	对土地利用类型有一定限制	对土地利用类型有一定限制	对土地利用类型有一定限制
宗地利用状况	现状为空地，利用状况一般	现状为工业园区，利用状况较好	现状为工业园区，利用状况较好	现状为工业园区，利用状况较好	现状为物流园区，利用状况较好
宗地开发程度	宗地外五通，宗地内场地部分平整	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
土地权利状况	国有建设用地	国有建设用地	国有建设用地	国有建设用地	国有建设用地

③编制比较因素修正指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

I、交易情况修正：本次评估估价对象于价值时点的客观市场价值，各比较实例是以2021年1月1日为价值时点的标准宗地，故不需进行交易情况修正。

II、期日修正：本次评估价值时点为2022年5月31日，标定地价基准日为2021年1月1日。根据深圳市公布的地价监测指标，2021年1月1日至价值时点，工业用地地价基本持平，期日修正系数=（1-

$0.06\% \times (1+0.11\%) \times (1+0.00\%) = 1.00$ 。

时间	工业地价水平值	环比增长率
2021.4	—	—
2021.3	1753	0.00%
2021.2	1753	0.11%
2021.1	1751	-0.06%

III、个别因素修正：

- A、宗地面积：分为适中（2~5 万平方米）、过大（大于 5 万平方米）或过小（小于 2 万平方米）两个级别，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 3%。
- B、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般三个级别，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 3%。
- C、临路状况，分为四面临路、三面临路、两面临路、一面临路四个级别，以待估宗地为 100，每相差一个级别修正幅度为 2%。
- D、通达度：分为好、较好、一般三个级别，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 3%。
- E、形状：分为规则、较规则、不规则三个级别，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%。
- F、地势：分为平坦、较平坦、不平坦三个级别，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%。
- G、地质条件：分地质好、承载力大；地质较好、承载力较大；地质一般、承载力一般；地质较差、承载力较小；地质差、承载力差；以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%。
- H、土地使用限制：分为无限制、有一定限制、有较大限制三个级别，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 3%。
- I、宗地利用状况：分为好、较好、一般三个级别，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 3%。

- J、宗地开发程度：分为三通一平，五通一平、六通一平三个级别，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 5%。场地部分平整加计修正 3%。
- K、土地权利状况：均为无他项权利限制条件下的国有建设用地使用权，不作修正。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：

表三：比较因素修正指数表

因素		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
标定地价（元/平方米）		-	869	811	855
交易情况		100	100	100	100
估价期日		100	100	100	100
个别因素	宗地面积	100	100	103	100
	交通便捷度	100	106	103	103
	临路状况	100	108	100	100
	通达性	100	100	100	100
	形状	100	104	104	102
	地势	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	土地使用限制	100	100	100	100
	宗地利用状况	100	103	103	103
	宗地开发程度	100	108	108	108
	土地权利状况	100	100	100	100

④编制比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制宗地因素比较修正系数表。

表四：比较因素修正系数表

比较因素修正系数表				
因素		比较案例一	比较案例二	比较案例三
标定地价（元/平方米）		869	811	855
交易情况		1.00	1.00	1.00
估价期日		1.00	1.00	1.00
个别因素	宗地面积	1.00	0.97	1.00
	交通便捷度	0.94	0.97	0.97
	临路状况	0.93	1.00	1.00
	通达性	1.00	1.00	1.00

形状	0.96	0.96	0.98
地势	1.00	1.00	1.00
地质条件	1.00	1.00	1.00
土地使用限制	1.00	1.00	1.00
宗地利用状况	0.97	0.97	0.97
宗地开发程度	0.93	0.93	0.93
土地权利状况	1.00	1.00	1.00
总修正系数	0.76	0.81	0.86
比准价格 (元/平方米)	656	661	732
权重	1/3	1/3	1/3
评估单价 (元/平方米)	683		

通过以上修正,得出待估宗地在标定地价标准条件(即不得转让、土地使用期限为 30 年)下的市场地价为 683 元/平方米。

(4) 建筑类型修正系数确定

根据《深圳市地价测算规则》附表 1,有关建筑类型修正系数表摘录如下表:

建筑类型适用地价标准及修正系数表

序号	建筑类型	适用地价类型	修正系数
1	厂房(含新型产业用地中的厂房)	工业	1
2	仓库(含物流用地中的仓库)		1

估价对象证载用途为铁路用地,评估设定用途为工业用地,综合估价对象所在区域为龙岗区平湖物流园,故参照建筑类型为"仓库"进行修正,修正系数为 1。

(5) 年期修正系数确定

估价对象土地使用年期截止 2045 年 8 月 3 日,自价值时点起计,剩余使用年限为 23.18 年。

根据《深圳市地价测算规则》附表 2,工业用地年期 24 年(不足 1 年按 1 年计)的修正系数为 0.8976。

(6) 产权条件修正系数确定

根据《深圳市地价测算规则》附表 3,有关产权条件修正系数表摘录如下表:

产权条件修正系数表

序号	建筑类型	产权条件情形	修正
----	------	--------	----

			系数
1	表 1 中的建筑类型 1-3	不得转让	1
		限整体转让	1.5
		允许分割转让	5

依据《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》(国土批[1995]65号), 估价对象可以转让。参照《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》第四条第三款规定“已供应用地的用地批准文件或者土地使用权出让合同对工业楼宇及配套用房的转让未约定或者约定不明确的, 除以下情形以及本办法第七条第一款规定情形外, 仅能以未约定或者约定不明确的部分为单位整体转让”。故产权条件修正系数为 1.5。

(7) 产权条件修正系数确定

根据《深圳市地价测算规则》附表 4, 有关产业发展导向修正系数表摘录如下表:

序号	产业分类	修正系数
1	战略性新兴产业(新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等)、优势传统产业、生产性现代服务业	0.5
2	除上述类别以外的其他产业	1

估价对象所属产业类别为非战略性新兴产业, 故产权条件系数修正系数为 1。

(8) 产业项目类型修正系数确定

根据《深圳市地价测算规则》附表 5, 有关产业项目类型修正系数表摘录如下表:

序号	产业项目类型		修正系数
1	重点产业项目	遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的	0.6
		遴选方案确定为单一意向用地单位的	0.7
	一般产业项目		1
2	总部项目		0.7

估价对象所属产业项目为一般产业项目, 故产权条件系数修正系数为 1。

(9) 其他修正系数说明

估价对象不涉及地上商业及地下空间, 也不属于棚户区改造项目、

留用土地项目或拆除重建类城市更新项目，故无需进行地上商业楼层修正、地下空间修正及项目修正。

(10) 地价确定

待估对象地价=标定地价×基础修正系数×项目修正系数×建筑面积。

其中：根据地价测算规则，地上规定建筑面积小于土地面积的其他情形，测算地价的建筑面积按土地面积确定，即 8,440 平方米。

综上，

估价对象之地块一土地单价=683×1×0.8976×1.5×1×1=920 元/平方米
(取整至个位)

估价对象之地块一地价=920×8,440= 7,764,800 元 (取整至个位)。

同理，估价对象之地块二土地单价为 920 元/平方米，地价为：
926×8,891=8,179,720 元 (取整至个位)。

(二) 划拨用地地价测算过程

根据《深圳市土地征用与收回条例》，采取作价补偿方式收回行政划拨用地的，只对地上建筑物、附着物进行补偿。

为推进政府投资项目征收铁路用地的补偿工作，市政府通过《深圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要(83)》会议精神确定对于政府划拨铁路用地的补偿标准，即：原则同意参照平南铁路的补偿做法，对于政府划拨的铁路土地，按照不高于每平方米 550 元的标准建立征收补偿机制，形成双方认可的评估报告，按照评估结果进行征收补偿。

根据估价人员调查，广东大鹏 LNG 平湖降压站、平安大道、丹平快速公路项目中涉及铁路用地的补偿，均已参照上述会议精神，以 550 元/平方米的补偿标准签订了补偿协议。

因此，本次评估根据《深圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要(83)》的土地补偿标准，并结合周边土地使用权收回补偿案例情况，对于政府划拨的铁路土地，按照每平方米 550 元的标准进行补偿。

即估价对象之地块三地价为：550×24,023=13,212,650 元。

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理方法，在认真分析现有资料的基础上，经过综合分析，确定估价对象于价值时点的评估价值如下：

土地价值总价：29,157,170 元

大写金额：人民币贰仟玖佰壹拾伍万柒仟壹佰柒拾元整

估价结果汇总表

地块编号	权利人	所属宗地号	土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)	备注
GPH-00196	广深铁路股份有限公司	GTL001-7	8,440	920	7,764,800	作价出资
		GSTL001-2	8,891	920	8,179,720	作价出资
		GTL002-13	24,023	550	13,212,650	划拨用地
合计		41,354	——	29,157,170		

附件

1. 补偿方案呈批表；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象现状照片；
4. 《关于委托开展收回 GTL002-13 宗地部分、GTL001-7 宗地全部及 GSTL001-2 宗地部分土地使用权事宜的函》（深龙更新整备函[2021]66 号）；
5. 《房地产权证》；
6. 《土地权属核查表》；
7. 《广深铁路股份有限公司地块测绘报告》（PHN（HN）2022-005）；
8. 《征收范围图》（GPH-00196）；
9. 《对广深铁路总公司土地使用权处置的批复》（国土批[1995]65 号）；
10. 《关于广深铁路股份有限公司土地资产处置有关问题的复函》（国土资函[2003]127 号）；
11. 《市规划和自然资源局龙岗管理局关于反馈广深铁路公司 GTL002-13 等宗地土地出让性质的复函》（深规划资源龙岗函[2022]562 号）；
12. 《深圳市人民政府中国铁路广州局集团关于推进深圳铁路规划建设有关工作的会议纪要（83）》；
13. 《龙岗区土地整备工作领导小组 2022 年第 6 次会议纪要》；
14. 委托合同；
15. 北京中企华土地房地产资产评估有限公司营业执照及资质证书复印件；
16. 北京中企华资产评估有限责任公司营业执照及备案公告；
17. 估价人员资格证书复印件。