

房地产估价报告

估价项目名称: 深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦1层102及3层302共2套房地产市场价值评估

估价委托人: 深圳世纪星源股份有限公司

估价机构: 深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师: 余胜益、邱海波

估价报告出具日期: 2012年11月07日

估价报告编号: 深国众联评字(2012)-1-914号

深圳市天健国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址: 广东省深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦10楼

电话: (0755) 25132325 25132276 25132336

传真: 25132275 邮政编码: 518002

摘 要

深房估摘字(2012)第55544号



2012-4195465

	随机编码:
项目名称	深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦1层102及3层302共2套房地产市场价值评估
估价方	深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司
估价人员	邱海波, 余胜益
作业日期	2012年10月23日至2012年11月07日
报告编号	深国众联评字(2012)-1-914号
估价目的	为委托方资产处置提供参考依据而评估房地产市场价值
估价时点	2012年10月23日
价值定义	包括建筑物及其所分摊的土地使用权的市场价值
估价方法	市场比较法
评估总值	人民币3925.9035万元
估价对象土地面积	4358平方米
估价对象建筑面积	2164.71平方米
估价报告有效期	2013年11月06日止
备 注	
<p>估价师签字: 邱海波 (房地产估价师注册号: 4420070073) </p> <p>余胜益 (房地产估价师注册号: 4420120146) </p> <p>法定代表人: </p>	



使用说明:

- 1、本摘要应通过“深圳市房地产信息系统”生成和打印,是估价报告的必要组成部分,不能单独使用,不能代替估价报告,不具有独立的法律效力。
- 2、本摘要经估价机构审核确认,系统生成“随机编码”后生效。估价报告及其摘要正式提交委托方时,应由估价人员签名并加盖估价机构公章,估价人员和估价机构对估价报告及其摘要的内容负责。
- 3、估价委托方或报告使用人可直接登录“深圳市房地产信息系统”查询房地产估价机构和估价人员相关资料,也可申请授权通过摘要“随机编码”查询摘要有关内容。

致估价委托人函

深圳世纪星源股份有限公司:

承蒙委托, 我对委托方委托的房地产进行评估, 估价时点为二〇一二年十月二十三日, 估价目的为委托方资产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。在认真分析估价委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上, 依据我国有关法规、制度, 遵循必要的评估程序与原则, 结合估价人员经验和对影响房地产价值因素的分析, 选取市场比较法, 对估价对象房地产价值做出评定估算, 现将估价结果报告如下:

估价对象为深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦 1 层 102 及 3 层 302 共 2 套房地产, 至估价时点已办理《房地产证》, 房屋用途均为办公, 土地使用年限至 2041 年 08 月 07 日, 土地使用权剩余年限为 28.8 年, 权利人为深圳世纪星源物业发展有限公司, 总建筑面积合计为 2164.71 平方米, 在估价时点, 符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的市场价值为 RMB 39,259,035 元 (大写: 人民币叁仟玖佰贰拾伍万玖仟零叁拾伍元整), 详见《评估结果明细表》。

评 估 结 果 明 细 表

估价委托人: 深圳世纪星源股份有限公司

估价时点: 2012 年 10 月 23 日

币种: 人民币

序号	房地产名称	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
1	华乐大厦 1 层 102	1037.46	21,000	21,786,660
2	华乐大厦 3 层 302	1127.25	15,500	17,472,375
	合 计	2164.71		39,259,035

法定代表人:

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一二年十一月七日

房地产权状况明细表

估价时点: 2012年10月23日

权利人: 深圳世纪星源物业发展有限公司

序号	房地产名称	房地产证(深房地字第号)	法定用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	登记价(元)	竣工日期	地号	宗地面积 (m ²)	土地用途	土地使用年限
1	华乐大厦1层102	2000080910	办公	商业	1037.46	1,870,563	1996-7-26	H116-0005	4358	综合楼	50年(从1991-08-08至2041-08-07止)
2	华乐大厦3层302	2000080911	办公	办公	1127.25	2,032,456					
合计					2164.71	3,903,019					

备注: 以上资料来源于委托方提供的《房地产证》复印件。

目 录

致估价委托人函.....	1
一、 注册房地产估价师声明.....	4
二、 估价假设和限制条件.....	5
(一) 估价假设条件.....	5
(二) 限制条件.....	5
三、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 估价时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	14
(十一) 估价人员.....	14
(十二) 估价作业日期.....	14
(十三) 估价报告应用的有效期.....	14
四、 附 件.....	15

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、余胜益、邱海波已于二〇一二年十月二十三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告在市场无较大波动情况下有效期为自报告提交之日起一年，即自2012年11月07日至2013年11月06日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

中国注册房地产估价师：
余胜益
(注册证号：4420120146)



中国注册房地产估价师：
邱海波
(注册证号：4420070073)



二〇一二年十一月七日

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设条件

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、假定估价对象在估价时点的状况与我们实地查看之日的状况一致。

3、不考虑特殊买家的额外出价。

4、对于房地产的评估值，我们是基于以下假设条件：

①自愿销售的卖主；

②有一段合理的洽谈交易时间，能够通盘考虑房地产市场行情进行议价；

③在此期间，房地产价值将保持相对稳定。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

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。

7、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

（二）限制条件

1、本估价报告仅限于为委托方资产处置提供价值参考而评估房地产市场价格，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。

2、评估房地产之建筑面积、用地面积以估价委托人提供《房地产证》复印件记载的面积为准，我们并未进行实地丈量。

3、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，

经估价委托方确认并提供了《房地产证》复印件，估价师已对委托方提供的资料履行了必要的审核程序，但不对其提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托方负责。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托方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。

4、根据委托方提供的租赁合同以及估价人员现场查看，估价对象华乐大厦1层102现状为企业自营咖啡厅及服务台，局部出租吉米便利店，局部安装扶手电梯直通二楼；估价对象华乐大厦3层302现状为部份空置和部份出租，局部为企业管理用房及机房。委托方未提供租赁合同等经营数据；另外根据委托方提供的《评估说明》显示“被评估单位计划于本次资产处置交易过户前由租赁双方自行协商解除租赁关系”，故本报告未考虑租赁合同对房地产价值的影响。若未能解除租赁关系，本报告评估结果需重新调整。

5、必须说明：我们没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对房地产内部有无缺损我们不能完全确定。

6、根据委托方提供的《评估说明》显示，估价对象华乐大厦三层302房抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，担保金额柒佰万元；华乐大厦一层102抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，担保金额捌佰万元。于估价时点2012年10月23日未注销抵押登记；被评估单位计划于本次资产处置交易过户前注销前述两笔抵押登记，我司不对其真实性负责。因此本报告未考虑他项权利设定对价值的影响。

7、本估价报告评估结果包含市场地价及转让时相关转让税费，但未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

8、未经我公司允许本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

企业名称：深圳世纪星源股份有限公司

住 所：深圳市罗湖区发展中心大厦 13 楼

法定代表人：丁芑

注册资本：人民币 91433.3608 万元

实收资本：人民币 91433.3608 万元

公司类型：已上市的中外合资股份有限公司

经营范围主营：生产经营各种喷胶布、针刺布、缝编尼纺布、粘合布、纤维裥棉色织、印花布以及服装、服装面料、辅料、配料、纺织制衣设备、仪器仪表、轻纺原材料。

营业期限：自 1989 年 5 月 8 日起至 2019 年 5 月 8 日止

提示：被评估单位深圳世纪星源物业发展有限公司的股东发起人为首冠国际有限公司、深圳世纪星源股份有限公司：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	股东属性	股东类别
深圳世纪星源股份有限公司	2250.0000	75.0000	本地企业	法人股东
首冠国际有限公司	750.0000	25.0000	其它机构	法人股东

(二) 估价机构

机构名称：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

资质等级：一级

行政许可决定书号：建住房许（2012）366

证书编号：建房估证字〔2012〕083号

有效期限：2012年7月27日至2015年7月26日

（三）估价目的

根据委托方与我司签订的委托评估合同，我司对华乐大厦1层102及3层302共2套房地产进行评估，为委托方拟资产处置提供价值参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况：

A、总体描述

（1）名称：深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦1层102及3层302共2套房地产；

（2）坐落：深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧；

（3）四至：东近新世纪广场，南近联城美园，西近东乐大厦，北临深南大道，所占宗地面积为4358平方米；

（4）用途：房屋用途均为办公；土地用途为综合楼；

（5）权属：估价对象权利人均均为深圳世纪星源物业发展有限公司；

B、土地基本状况：

（1）土地使用年限：50年，从1991年08月08日至2041年08月07日止；

（2）宗地号：H116-0005；

（3）开发程度：宗地内场地平整、宗地外达到六通（即通路、通给水、通排水、通电、通讯、通气）一平（场地平整）；

C、建筑物基本状况

(1) 名称：深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦1层102及3层302共2套房地产；

(2) 层数：总层数为28层，估价对象位于第1层及第3层；

(3) 建筑结构：框剪结构；

(4) 朝向：1层102朝北，3层302南北向；

(5) 装饰装修：外墙：裙楼北面为玻璃幕墙、主楼为墙砖；内墙：乳胶漆；天花：第一层局部中空、为艺术造型吊顶及夹板吊顶，第三层为石膏板吊顶；地面：第一层为高级地砖，第三层为普通地砖；门窗：玻璃门、铝合金窗；卫生间：地砖地面，瓷片到顶，铝扣板吊顶；

(6) 设备设施：供水：暗装；供电：暗装；空调：裙楼1-6楼为中央空调、7楼及以上为分体式空调；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器、温感、喷淋、烟感系统；电梯：华乐大厦共有七部电梯、一套扶手电梯；有保安管理、卫生清洁、停车等服务；

(7) 空间布局：均为平面布局，其中第一层局部中空；

(8) 使用现状：估价对象华乐大厦1层102现状为企业自营咖啡厅及服务台，局部出租吉米便利店，局部安装扶手电梯直通二楼；估价对象华乐大厦3层302现状为部份空置和部份出租，局部为企业管理用房及机房。

(9) 建成时间：1996年07月26日竣工；

(10) 维护状况：设施设备维护状况良好；

(11) 完损状况：根据估价人员现场查看，表面装修和设备完好，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常，属于基本完好房，目测判断成新度约七成新。

2、估价对象范围：

估价对象范围包括深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦 1 层 102 及 3 层 302 共 2 套房地产，包括建筑物及其所分摊的土地使用权的市场价值，未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

（五）估价时点

估价时点为二〇一二年十月二十三日。

（六）价值类型

我司对房地产权益的评估价值是指估价对象于估价时点，在正常市场条件下，进行合理销售的市场价值。

所谓市场价值，系指某项房地产进行了适当的营销后，由自愿的买卖双方知情、审慎及无被迫情况下，以公平交易方式于估价时点进行交易的估计金额。

（七）估价依据

1、国家有关法律法规、政策文件

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（2007年）；
- （4）《中华人民共和国担保法》；

2、技术规程

- （1）《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

3. 委托评估方提供的资料

- (1) 《房地产证》复印件;
- (2) 《评估说明》复印件;
- (3) 《深圳市房屋建筑面积查丈报告》复印件;

4. 估价人员平时收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料;
- (2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料;
- (3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料;
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料;
- (5) 估价对象土地现状及周边环境照片;
- (6) 估价对象自身条件现场查勘笔录;
- (7) 深圳近期房地产市场交易资料及技术参数;
- (8) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料

(八) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不应带着自己的情感、好恶和偏见，不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则、公平正直地按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、估价时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果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，其价格会相互牵制趋于一致。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果得知：

①估价对象所处区域的房地产交易市场较为活跃且交易实例较多，估价人员认为宜采用市场比较法对该房地产进行评估。

②估价对象为办公类房地产，属收益性房地产，但华乐大厦属于罗湖区老商务区，租金相对平稳且较低，且土地使用年限剩余 28.8 年，经济寿命

相对较短，收益法较难体现市场价值，故估价人员认为不宜采用收益法进行评估。

③成本法一般适用于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产；估价对象为已建成且已经营多年的商品性质办公物业，租、售市场均为活跃，故不采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法进行评估。

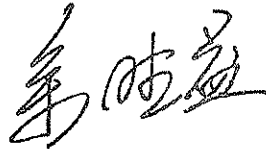
市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十) 估价结果

估价对象为深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦1层102及3层302共2套房地产，至估价时点已办理《房地产证》，房屋用途均为办公，土地使用年限至2041年08月07日，土地使用权剩余年限为28.8年，权利人为深圳世纪星源物业发展有限公司，总建筑面积合计为2164.71平方米，在估价时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的市场价值为RMB 39,259,035元（大写：人民币叁仟玖佰贰拾伍万玖仟零叁拾伍元整），详见《评估结果明细表》。

(十一) 估价人员

中国注册房地产估价师：
余胜益
(注册证号：4420120146)



中国注册房地产估价师：
邱海波
(注册证号：4420070073)



(十二) 估价作业日期

2012年10月23日至2012年11月07日。

(十三) 估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为自报告提交之日起一年[自2012年11月07日-2013年11月06日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

四、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片复印件
- (三) 《房地产证》复印件
- (四) 《评估说明》复印件
- (五) 《深圳市房屋建筑面积查丈报告》复印件
- (六) 委托方《营业执照》复印件
- (七) 被评估单位《营业执照》复印件
- (八) 估价机构《营业执照》复印件
- (九) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (十) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件
- (十一) 《资产评估资格证书》复印件
- (十二) 《证券期货相关业务评估资格证书》复印件

五、估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析:

(1) 名称: 深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦1层102及3层302共2套房地产用地;

(2) 四至: 东近新世纪广场, 南近联城美园, 西近东乐大厦, 北临深南大道;

(3) 宗地面积: 4358平方米;

(4) 用途: 综合楼;

(5) 形状: 土地形状为规则四边形, 对房地产开发有利;

(6) 地形地势: 平坦;

(7) 土壤地基: 宗地土壤以粘土层和页岩为主, 地质情况良好, 承载力较强;

(8) 基础设施完备程度: 宗地外达到六通(即通路、通给水、通排水、通电、通讯、通气);

(9) 土地平整程度: 宗地内场地平整;

2. 建筑物实物状况描述与分析:

(1) 名称: 深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦1层102及3层302共2套房地产;

(2) 层数: 总层数为28层;

(3) 建筑结构: 框剪结构;

(4) 朝向: 1层102朝北, 3层302南北向;

(5) 装饰装修: 外墙: 裙楼北面为玻璃幕墙、主楼为墙砖; 内墙: 乳

胶漆；天花：第一层局部中空、为艺术造型吊顶及夹板吊顶，第三层为石膏板吊顶；地面：第一层为高级地砖，第三层为普通地砖；门窗：玻璃门、铝合金窗；卫生间：地砖地面，瓷片到顶，铝扣板吊顶；

(6) 设备设施：供水：暗装；供电：暗装；空调：裙楼1-6楼为中央空调、7楼及以上为分体式空调；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器、温感、喷淋、烟感系统；电梯：华乐大厦共有七部电梯、一套扶手电梯；有保安管理、卫生清洁、停车等服务；

(7) 空间布局：均为平面布局，其中第一层局部中空；

(8) 使用现状：估价对象华乐大厦1层102现状为企业自营咖啡厅及服务台，局部出租吉米便利店，局部安装扶手电梯直通二楼；估价对象华乐大厦3层302现状为部份空置和部份出租，局部为企业管理用房及机房；

(9) 建成时间：1996年07月26日竣工；

(10) 维护状况：设施设备维护状况良好；

(11) 完损状况：根据估价人员现场查看，表面装修和设备完好，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常，属于基本完好房，目测判断成新度约七成新。

(二) 权益状况描述与分析

1、土地权益

据委托方提供的《房地产证》显示：

(1) 土地所有权状况：国有；

(2) 土地使用权状况：使用权人为深圳世纪星源物业发展有限公司；

(3) 他项权利设立情况：根据委托方提供的《评估说明》显示，估价对象华乐大厦三层 302 房抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，担保

金额柒佰万元；华乐大厦一层 102 抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，担保金额捌佰万元。于估价时点 2012 年 10 月 23 日未注销抵押登记；被评估单位计划于本次资产处置交易过户前注销前述两笔抵押登记，我司不对其真实性负责；

(4) 使用权来源：购商品房；

(5) 目前使用情况：已建设华乐大厦，共 28 层；

(5) 土地使用管制：土地用途为综合楼用地，房屋用途为办公；

(6) 其他特殊情况：无。

2、房屋权益

(1) 房屋所有权状况：所有权人为深圳世纪星源物业发展有限公司；

(2) 他项权利设立情况：根据委托方提供的《评估说明》显示，估价对象华乐大厦三层 302 房抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，担保金额柒佰万元；华乐大厦一层 102 抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，担保金额捌佰万元。于估价时点 2012 年 10 月 23 日未注销抵押登记；被评估单位计划于本次资产处置交易过户前注销前述两笔抵押登记，我司不对其真实性负责；

(3) 出租或者占用情况：估价对象华乐大厦 1 层 102 现状为企业自营咖啡厅及服务台，局部出租吉米便利店，局部安装扶手电梯直通二楼；估价对象华乐大厦 3 层 302 现状为部份空置和部份出租，局部为企业管理用房及机房；

(4) 其他特殊情况：根据估价人员现场查看，1 层 102 套内面积中，西侧已经安装一套扶手电梯直上二层，东侧两部电梯出入口需预留通道。

(三) 区位状况描述与分析

1、位置状况:

(1) 坐落: 深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧;

(2) 方位: 位于罗湖区中部;

(3) 距离: 距离东门-人民南商圈直线距离约 1KM, 距离湖贝地铁站约 0.5KM;

(4) 朝向: 1层 102 朝北, 3层 302 南北向;

(5) 楼层: 估价对象位于为华乐大厦第 1 层及第 3 层。

2、交通状况

(1) 道路状况: 估价对象主要临深南中路、文锦南路, 附近有湖贝地铁站和京鹏大厦公交站, 交通便利;

(2) 出入可利用交通工具: 主要以小汽车、公交、地铁为主, 公共交通度良好, 离地铁蛇口线湖贝地铁站约 0.5KM;

(3) 交通管制情况: 无;

(4) 停车方便程度: 小区内停车位能满足客户需要。

3、环境状况

(1) 自然环境: 深圳属亚热带海洋性气候, 四季温和, 雨量充足, 年平均气温 22.60C, 最高 37.10C, 最低 2.80C, 全年大部分时间日照充足, 年均日照数 2010 小时; 雨量充沛, 年均量为 1,810 毫米。深圳市海岸线长达 229.96 公里, 宜于修建开发港口码头。估价对象位于罗湖区, 自然环境好;

(2) 人文环境: 估价对象邻近深圳市罗湖区东门-人民南商圈以及罗湖区委, 周边物业有宏昌广场、京鹏大厦、罗湖商务中心、东乐大厦等办公物业; 附近有工商银行、招商银行、光大银行、建设银行等多家金融机构。该

区域商贸、金融服务较多，商务气氛较好，附近人群主要为白领阶层，人文环境良好；

(3) 景观：景观一般。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：小区内外均已实现六通（通路、通电、通讯、通给水、通下水、通气）一平（场地平整），基础设施较完善；

(2) 公共服务设施：附近有东门茂业百货、华润万家超市、南方联合大酒店、广深宾馆、文锦中学、工商银行、招商银行、光大银行、建设银行等公共配套，且有 10、17、205、223、K113 等多路等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，公共服务及交通设施配套较完善。

5、区位状况未来变化趋势

估价对象所在区域随着社会经济的发展和该片区重新定位为罗湖商务中心区，罗湖区政府将对该区域进行整体改造的可能性较大，各项基础和公共配套设施将会越来越完善。

(四) 市场背景描述与分析

1、全国宏观经济形势及相关政策

(1) 2012 年前三季度全国经济数据

初步测算，前三季度国内生产总值 353480 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.7%。其中，一季度增长 8.1%，二季度增长 7.6%，三季度增长 7.4%。分产业看，第一产业增加值 33088 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 165429 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 154963 亿元，增长 7.9%。从环比看，三季度国内生产总值增长 2.2%。

固定资产投资平稳较快增长，新开工项目计划总投资增速加快

前三季度，固定资产投资(不含农户)256933亿元，同比名义增长20.5%(扣除价格因素实际增长18.8%)，增速比上半年加快0.1个百分点。其中，国有及国有控股投资84444亿元，增长13.6%。分地区看，东部地区投资同比增长18.4%，中部地区增长25.8%，西部地区增长24.1%。分产业看，第一产业投资6545亿元，同比增长32.2%；第二产业投资113662亿元，增长22.4%；第三产业投资136725亿元，增长19.4%。在第二产业投资中，工业投资110745亿元，同比增长22.5%。其中，采矿业投资8855亿元，增长17.4%；制造业投资90116亿元，增长23.5%；电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资11774亿元，增长19.1%。前三季度基础设施(不包括电力、热力、燃气及水的生产与供应)投资38677亿元，同比增长10.2%，增速比上半年加快5.8个百分点。从到位资金情况看，前三季度到位资金289408亿元，同比增长18.2%。其中，国家预算资金增长27.4%，国内贷款增长8.8%，自筹资金增长21.9%，利用外资下降6.3%，其他资金增长10.3%。前三季度，新开工项目计划总投资226866亿元，同比增长25.7%，比上半年加快2.5个百分点；新开工项目276276个，同比增加19327个。从环比看，9月份固定资产投资(不含农户)增长1.63%。

房地产开发投资增速继续回落，商品房销售额增速由负转正

前三季度，全国房地产开发投资51046亿元，同比名义增长15.4%(扣除价格因素实际增长13.8%)，增速比上半年回落1.2个百分点，比上年同期回落16.6个百分点；其中住宅投资增长10.5%。房屋新开工面积135014万平方米，同比下降8.6%，降幅比上半年扩大1.5个百分点，上年同期为增长23.7%；其中住宅新开工面积下降12.9%。全国商品房销售面积68441万平方米，同比下降4.0%，降幅比上半年缩小6.0个百分点，上年同期为增长12.9%；其中住宅销售面积下降4.3%，降幅比上半年缩小6.9个百分点。全国商品房

销售额 40354 亿元，增长 2.7%，上半年为下降 5.2%，增速比上年同期回落 20.5 个百分点；其中住宅销售额增长 3.3%，上半年为下降 6.5%。前三季度，房地产开发企业土地购置面积 26033 万平方米，同比下降 16.5%。全国商品房待售面积 32670 万平方米，增长 35.6%。前三季度，房地产开发企业本年到位资金 68232 亿元，同比增长 10.1%，增速比上半年加快 4.4 个百分点。其中，国内贷款增长 12.9%，自筹资金增长 11.4%，利用外资下降 53.3%，其他资金增长 9.6%。

（2）房地产制度政策

2011 年，银根紧缩是对房地产企业最大的“隐患”。限贷、限购、加息，大大提高了置业门槛，卡紧了开发商的资金链。为控制物价，货币政策在 2010 年由“宽松”转向“稳健”，银根日益紧缩。央行在 2010 年和 2011 年连续 12 次上调存款准备金率，其中仅 2011 年就密集地 6 次上调了存款准备金率。尽管央行在 2011 年 12 月 5 日下调存款准备金率 0.5 个百分点，但难以影响全年的信贷紧缩大局。

受屡次“提准”的影响，银行房贷额度纷纷告急，放款周期拉长，排队“等贷”成为常规现象，有的银行甚至放弃房贷业务。这也波及房贷利率。政策没有要求上浮的首套房贷，从三季度开始，上浮成为普遍现象，有的银行甚至上浮 20%。更为严重的是，房地产企业的开发贷款、发行股票这两大融资渠道几乎堵死，房地产企业的资金链日益紧张，不得不转向高成本的民间借贷、信托基金等渠道。

同时，2011 年 1 月 27 日公布的新“国八条”（《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）），把二套房贷首付比例提至 60%，贷款利率提至基准利率的 1.1 倍。加上此前的政策，2011 年，首套房商业贷款的首付为 30%，第三套及以上住房不发放商业

贷款。

(3) 金融政策

2011年1月14日：中国人民银行决定，从2011年1月20日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

2011年1月17日：银监会召开2011年工作会议，会议指出，对房地产领域风险，要继续实施差别化房贷政策。继续认真清理规范银信合作业务，要加强“防火墙”建设和并表管理，确保市场比较法对称，坚决禁止监管套利。规范开展信贷资产转让，严格遵守真实性、整体性和洁净转让原则，防范“不当销售”，确保信贷资产转让真正服务于银行信贷风险管理的真实需要。

2011年1月25日：住房和城乡建设部等部门联合出台的《房地产经纪管理办法》落实国务院关于加强房地产市场调控的重要举措，整顿房地产市场秩序，规范房地产经纪行为，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益。

2011年1月26日：国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施（下称“新国八条”），要求强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

2011年1月27日：财政部公布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足5年的住房对外销售的，将全部征收营业税。

2011年1月28日：（财政部）上海和重庆正式实施房产税，深圳宣布成为第三个房产税试点城市。

2011年2月8日：中国人民银行决定，自2011年2月9日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点，其他各档次存贷款基准利率相应调整。

2011年2月9日：住房和城乡建设部发布《关于调整住房公积金存款利率的通知》，要求从2011年2月9日起，上调个人住房公积金贷款利率。五年期以上个人住房公积金贷款利率上调0.20个百分点，调至4.50%。五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率上调0.25个百分点，调至4.00%。

2011年2月18日：中国人民银行决定，从2011年2月24日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

2011年3月18日：中国人民银行决定，从2011年3月25日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

2011年04月05日：中国人民银行决定，自2011年4月6日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整。

2011年4月17日：中国人民银行决定，自2011年4月21日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

2011年4月19日：国土部资源部党组成员、国家土地副总督察甘藏春4月19日在国新办举行的新闻发布会上表示，国土部要适当扩大增加普通商品住宅用地的供应量，加大对闲置房地产用地的清理力度，防止圈地、囤地发生，同时要继续完善招拍挂制度。改变过去完全依靠价高者得的方式，综合考虑各种因素来控制地价。

2011年5月18日起，中国人民银行决定，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，这是央行2011年以来第五次上调存款准备金率，此次上调之后大型金融机构存款准备金率将达21.0%，中小金融机构存款准备金率将达17.5%。

2011年6月20日起，中国人民银行决定，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，这是央行2011年以来第六次上调存款准备金率，此次上调之后大型金融机构存款准备金率将达21.5%，中小金融机构存款准备金率将达18%。

2011年7月7日起，中国人民银行决定上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整。

2011年12月5日，中国人民银行宣布，从12月5日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是自2011年12月5日，央行三年来首次下调存款准备金率，调整后，我国大型金融机构存款准备金率为21%，中小型金融机构存款准备金率为17.5%。

2012年2月19日，中国人民银行18日晚间宣布，从2月24日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是自2011年12月5日之后的第二次下调。调整后，我国大型金融机构存款准备金率为20.5%，中小型金融机构存款准备金率为17%。

2012年5月12日，中国人民银行宣布，从5月18日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是自2011年12月5日之后的第三次下调。调整后，我国大型金融机构存款准备金率为20%，中小型金融机构存款准备金率为16.5%。

2012年6月7日，中国人民银行宣布，从6月8日起，下调金融机构人民币存贷款基准利率，金融机构一年期存款基准利率下调0.25个百分点，一年期贷款基准利率下调0.25个百分点；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。这是自2010年10月份以来第一次下调。下调后一年期存款基准利率为3.25%，一年期贷款基准利率为6.31%。

2012年7月5日，中国人民银行宣布，从7月6日起，下调金融机构人民币存贷款基准利率，金融机构一年期存款基准利率下调0.25个百分点，一年期贷款基准利率下调0.31个百分点；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。这是自本年度第二次下调。下调后一年期存款基准利率为3.00%，一年期贷款基准利率为6.00%。

分析：从上述金融政策来看，2011年多次上调存款准备金率，出台相关房地产税费及贷款方面的政策，对房地产进行了调控。至2011年12月5日，央行三年来首次下调存款准备金率，2012的2月和5月份再次下调。同时银行存贷款基准利率在自2010年10月20日至2011年7月7日，先后五次上调，在2012年6月8日、2012年7月6日连续两次下调存贷款基准利率，但是近期银行货币信贷政策调整的主要原因更多的是基于整个国家宏观经济形势低迷和扩大内需的需要，对房地产市场意在释放房地产市场的刚性需求，但对于房地产市场的整体调控政策在国家层面并未放松，相反国务院及有关部门多次在公开场合表示了稳定房价的决心和在政策上的持续性。

2、深圳市宏观经济形势

2012年1-7月份，全市经济继续保持平稳增长，主要经济指标总体情况较好。工业生产平稳增长，规模以上工业增加值2773.47亿元，比上年同期（下同）增长13.3%，同比提高0.6个百分点。固定资产投资增速较快，1-7月份，固定资产投资累计991.33亿元，增长13.4%，同比加快2.3个百分点。交通运输业运行良好，1-7月份，全市货运量15366.55万吨，增长11.5%；货物周转量1082.79亿吨公里，增长20.2%。社会消费品零售总额增长持续加快，1-7月份，社会消费品零售总额1961.93亿元，增长17.5%，同比提高1.8个百分点，比上半年提高0.2个百分点。外贸进出口继续保持高增长，1-7月份，全市进出口总额2357.78亿美元，增长35.3%，同比提高8.2个

百分点，比上半年回落 3.1 个百分点。其中出口总额 1123.33 亿美元，增长 36.3%，比上半年回落 3.3 个百分点；进口总额 974.45 亿美元，增长 33.8%，比上半年回落 2.9 个百分点。财政收入快速增长，银行存贷款余额继续增加，1-7 月份，全市地方财政一般预算收入 856.22 亿元，增长 27.3%，同比提高 11.6 个百分点，比上半年提高 2.8 个百分点；财政一般预算支出 689.33 亿元，增长 9.4%，同比回落 25.8 个百分点，比上半年减少 0.8 个百分点。

3、深圳市房地产状况及分析

2012 年第一季度，全市甲级写字楼无新增供应，在本地经济增速减缓的预期下，总体需求活跃度有所降低。全市季度吸纳量仅为 8,143 平方米。在需求较为低迷的情况下，本季度甲级写字楼租金呈现惯性的缓慢增长，全市平均租金微幅上扬至每月每平方米 177.80 元。

伴随着收入水平的不断提高，居民消费呈现更多元化的趋势，包括餐饮、休闲娱乐业以及教育培训业等在内的体验型商业继续保持良好的发展势头。相关租赁需求平稳上升，商铺租金总体呈现稳中微升的状况，其中购物中心平均租金增幅达到 4.6%。

经过近年来深圳对产业布局的调整，高新技术产业发展迅速，相关企业在工业物业市场表现活跃，尤其对研发办公物业需求增长强劲。本地经济支撑下的工业物业市场在经过 2011 年较快发展之后，于今年第一季度整体表现平稳，租金水平稳中微涨。

4、深圳市写字楼市场分析

一手写字楼成交分析

2012年9月份深圳写字楼成交面积					
行政区	9月成交面积	8月成交面积	环比	11年9月成交面积	同比
全市	5206.08	3767.81	38.2%	19669.52	-73.5%
2012年9月份深圳写字楼成交套数					
行政区	9月成交套数	8月成交套数	环比	11年9月成交套数	同比
全市	27	19	42.1%	63	-57.1%

根据深圳房地产信息网的监测，2012年9月份深圳市一手写字楼成交面积5206.08平方米，环比增加近四成，同比减少73.5%，2012年9月份深圳市一手写字楼成交套数27套，环比增加42.1%，同比减少57.1%，田厦国际中心是主力成交楼盘。

二手写字楼出售部分

2012年9月份深圳二手写字楼挂牌均价					
行政区	9月写字楼挂牌均价	8月写字楼挂牌均价	环比	11年9月写字楼挂牌均价	同比
罗湖	21535	21700	-0.8%	22483	-4.2%
福田	35448	36661	-3.3%	38033	-6.9%
南山	34786	35501	-2.0%	31932	8.9%
全市	32494	33900	-4.1%	34283	-5.2%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

根据 szhome 二手房栏目的监测，9月份深圳的写字楼挂牌均价环比下跌4.1%，为32494元/平方米，同比下跌5.2%。所监测的三个区的写字楼挂牌均价全线下跌，福田区环比下跌3.3%，商业挂牌均价为35448元/平方米，同比下跌6.9%；南山区环比下跌2%失守35000元/平方米，同比仍大涨近9%；罗湖区环比微跌0.8%至21535元/平方米，同比下跌4.2%。

二手写字楼出租部分

2012年9月份深圳写字楼租金					
行政区	9月写字楼租金	8月写字楼租金	环比	11年9月写字楼租金	同比
罗湖	95	94	1.1%	96	-1.0%
福田	121	120	0.8%	129	-6.2%
南山	97	95	2.1%	90	7.8%
全市	113	112	0.9%	118	-4.2%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

根据 szhome 二手房栏目的监测，9月份深圳的写字楼租金环比微涨 0.9%，为 113 元/平方米/月，同比下跌 4.2%。所监测的三个区的写字楼租金全部上涨，南山区环比上涨 2.1%至 97 元/平方米/月，同比上涨 7.8%；罗湖区和福田区环比上涨 1%左右，其中，罗湖区的写字楼租金为 95 元/平方米/月，同比下跌 1%；福田区为 121 元/平方米/月，同比下跌 6.2%。

二手写字楼成交分析

2012年9月份深圳二手写字楼成交面积					
行政区	9月成交面积	8月成交面积	环比	11年9月成交面积	同比
全市	72788.65	18435.21	294.3%	12718.54	472.3%

2012年9月份深圳二手写字楼成交套数					
行政区	9月成交套数	8月成交套数	环比	11年9月成交套数	同比
全市	485	123	294.3%	116	318.1%

根据深圳房地产信息网的监测，2012年9月份深圳市二手写字楼成交面积 72788.65 平方米，环比暴增 3 倍，同比大增 4.7 倍，2012年9月份深圳市二手写字楼成交套数 485 套，环比增加 2.9 倍，同比增加 3.2 倍。宝安、福田是二手写字楼的主力成交区域，宝安区成交 34684.46 平方米/230 套，福田区成交 21108.3 平方米/158 套，两区成交量之和占总量的 77%。

(五) 最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是指房地产估价要在符合合法原则基础上，以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使

用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能结合估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

1、在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2、在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。估价对象建筑布局为办公用途布局，且设有多部电梯直达估价对象楼层，技术上决定估价对象的最高最佳用途为办公用途。

3、在经济上可行，即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的均衡性即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

6、可持续发展性即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源，在合法原则前提下该房地产的最高最佳用途为法定用途。

（六）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

估价技术路线：估价对象为办公房地产，土地性质为国有出让用地，并取得了房地一体的房地产证，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取合理的评估方法测算出评估对象的市场价值。

估价方法选择：估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果得知：

①估价对象所处区域的房地产交易市场较为活跃且交易实例较多，估价人员认为宜采用市场比较法对该房地产进行评估。

②估价对象为办公类房地产，属收益性房地产，但华乐大厦属于罗湖区老商务区，租金相对平稳且较低，且土地使用年限剩余 28.8 年，经济寿命相对较短，收益法较难体现市场价值，故估价人员认为不宜采用收益法进行评估。

③成本法一般适用于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产；估价对象为已建成且已经经营多年的商品性质办公物业，租、售市场均为活跃，故不采用成本法进行评估。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的评估思路。基本公式如下：

比准价格 = 实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正
× 个别因素修正

(七) 估价测算的过程 (估价对象以华乐大厦 3 层 302 为测算案例)

采用市场比较法评估估价对象:

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式: 比准价格 = 可比案例价格 × 房屋用途修正系数 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 交易方式修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

1、选取案例: 本次估价,通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径,根据估价对象所处区位和特点,选择了用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素比较接近的三个市场挂牌案例。

案例选取原则:

①本次估价交易案例主要通过以下途径取得:

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料;

查访房地产开发商,获得房地产特性及有关交易条件;

查访房地产交易经办人,了解多方信息;

查阅相关报刊及相关资料。

②本次估价所选择的比较交易案例均符合以下条件:

与估价对象具有相同的用途,均为办公;

与估价对象交易类型相同,均为买卖交易;

与估价对象邻近或在同一供需圈;

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，交易时间与估价对象的估价时点接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

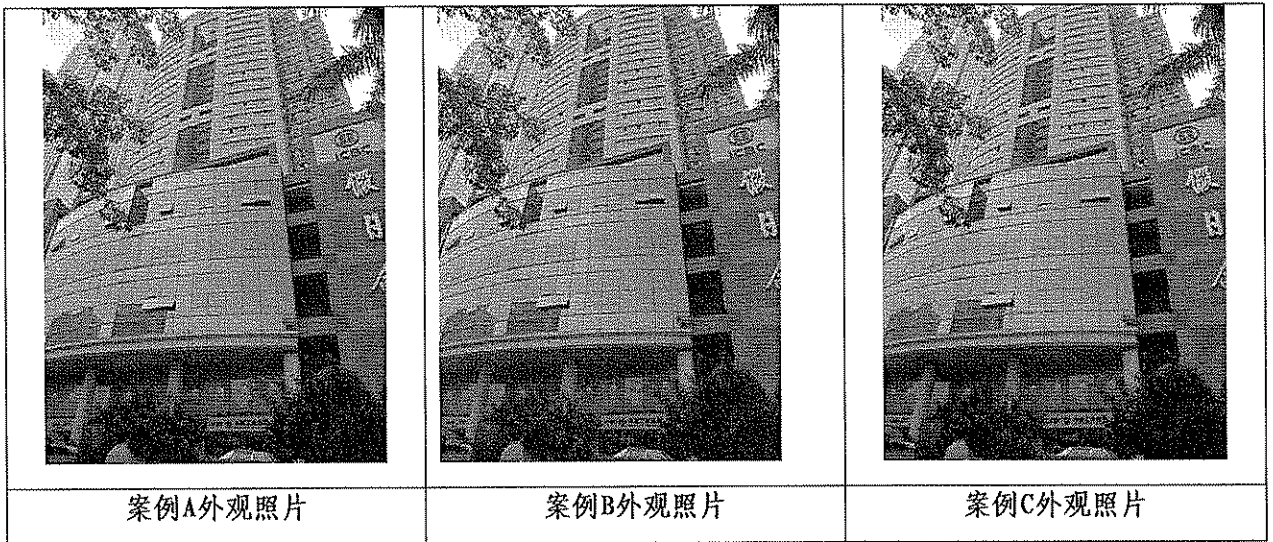
案例情况如下：

案例A：深圳市罗湖区华乐大厦中低区，来源为房地产三级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2012年10月，挂牌价17,000元/m²，建筑面积为53平方米，结构为框剪结构，经过估价人员市场调查得知议价空间较小，故以挂牌价作为市场价。房地产所在地段有10、17、205、223、K113等多路等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，区域周围有东门茂业百货、华润万家超市、南方联合大酒店、广深宾馆、文锦中学、工商银行、招商银行、光大银行、建设银行等公共配套，房屋用途为办公写字楼，商品房，房屋装修为中档装修，位于中低区，有物业管理公司实施管理。

实例B：深圳市罗湖区华乐大厦中区，来源为房地产三级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2012年10月，挂牌价17,700元/m²，建筑面积为84.3平方米，结构为框剪结构，经过估价人员市场调查得知议价空间较小，故以挂牌价作为市场价。房地产所在地段有10、17、205、223、K113等多路等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，区域周围有东门茂业百货、华润万家超市、南方联合大酒店、广深宾馆、文锦中学、工商银行、招商银行、光大银行、建设银行等公共配套，房屋用途为办公写字楼，商品房，房屋装修为中档装修，位于中区，有物业管理公司实施管理。

实例C：深圳市罗湖区华乐大厦中高区，来源为房地产三级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2012年10月，挂牌价18,280元/m²，建筑面积为140平方米，结构为框剪结构，经过估价人员市场调查得知议价空间较小，故以挂牌价作为市场价。房地产所在地段有10、17、205、223等多路公交车等公

公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，区域周围有东门茂业百货、华润万家超市、南方联合大酒店、广深宾馆、文锦中学、工商银行、招商银行、光大银行、建设银行等公共配套，房屋用途为办公写字楼，商品房，房屋装修为中档装修，位于中高区，有物业管理公司实施管理。



案例位置对应图

案例综合分析：上述三案例均为与估价对象相近的房地产三级市场正常

挂牌案例，均为办公楼转让，经估价人员对挂牌案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素与委估物业相近，故估价师认为此三个挂牌案例可作为此次评估的案例。

2、影响因素条件说明：通过对房地产市场的分析，根据影响办公楼房地产价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照挂牌案例的房屋用途、交易情况、交易日期、交易方式、区位状况、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

(1) 房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。

(2) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(3) 交易日期：考虑交易日期不同房价存在差异而进行交易日期修正。

(4) 交易方式：考虑交易方式不同房价存在差异而进行交易方式修正。

(5) 区位状况：主要有商服繁华度、交通便捷度、对外联系方便度、基础设施完善度、城市规划、环境景观、绿地覆盖率等。

(6) 实物状况：主要有临路状况、建筑结构、面积、设备设施情况、层高、楼层、装饰装修、朝向、房屋新旧程度、景观、物业管理等。

(7) 权益状况：主要有土地取得方式、城市规划限制条件（容积率）、剩余使用年期等。

3、可比实例及影响因素说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比案例的状况列表表示。

房地产状况说明表

案例 比较因素	比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
法定用途	办公	办公	办公	办公
交易时间	2012 年 10 月	2012 年 10 月	2012 年 10 月	2012 年 10 月

案例 比较因素		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况		转让	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华度	临近东门-人民南商圈，繁华度较高	临近东门-人民南商圈，繁华度较高	临近东门-人民南商圈，繁华度较高	临近东门-人民南商圈，繁华度较高
	交通便捷度	有 10、17、205、223、K113 等多路等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，交通便捷	有 10、17、205、223、K113 等多路等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，交通便捷	有 10、17、205、223、K113 等多路等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，交通便捷	有 10、17、205、223、K113 等多路等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，交通便捷
	对外联系方便度	距罗湖口岸约 2KM、文锦渡口岸约 1 km，对外联系较便捷	距罗湖口岸约 2KM、文锦渡口岸约 1 km，对外联系较便捷	距罗湖口岸约 2KM、文锦渡口岸约 1 km，对外联系较便捷	距罗湖口岸约 2KM、文锦渡口岸约 1 km，对外联系较便捷
	公共设施完善度	消防、通讯、通电、通水完善，满足办公要求，基础设施较完善	消防、通讯、通电、通水完善，满足办公要求，基础设施较完善	消防、通讯、通电、通水完善，满足办公要求，基础设施较完善	消防、通讯、通电、通水完善，满足办公要求，基础设施较完善
	城市规划	区级商业商务区	区级商业商务区	区级商业商务区	区级商业商务区
	环境景观	无特殊情况，景观一般	无特殊情况，景观一般	无特殊情况，景观一般	无特殊情况，景观一般
	绿地覆盖率	绿化率低	绿化率低	绿化率低	绿化率低
实物状况	临路状况	不临街	不临街	不临街	不临街
	建筑结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
	面积	面积太大不适用使用	面积适中适合使用	面积适中适合使用	面积适中适合使用
	设备设施情况	3 部电梯直达 3 楼，设备设施一般	5 部电梯直达，设备设施较好	5 部电梯直达，设备设施较好	5 部电梯直达，设备设施较好
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	楼层	3 层	中低区	中区	中高区
	实际用途	普通写字间营业场所	普通写字间营业场所	普通写字间营业场所	普通写字间营业场所
	装修情况	一般装修	中档装修	中档装修	中档装修
	朝向	南北向	北向	北向	西向
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
	景观	景观一般	景观一般	景观一般	景观一般
物业管理	中档管理	中档管理	中档管理	中档管理	
权	土地取得方式	出让	出让	出让	出让

比较因素		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
益状况	容积率	符合城市规划限制条件中规定的容积率	符合城市规划限制条件中规定的容积率	符合城市规划限制条件中规定的容积率	符合城市规划限制条件中规定的容积率
	剩余年限	约 28.8 年	约 28.8 年	约 28.8 年	约 28.8 年

4、编制比较因素条件指数表

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由估价师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

(1) 房屋法定用途：考虑房屋法定用途存在差异而进行房屋用途修正。估价对象的法定用途为办公，并且三个案例房屋法定用途均为办公，根据实际情况，以估价对象房屋用途为基准（100%），因此不做法定用途修正。

(2) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。估价对象与案例交易情况均属正常，因此不做交易情况修正。

(3) 交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。三个案例挂牌更新时间均为2012年10月，因此不做交易日期修正。

(4) 交易方式：考虑交易方式的不同房价存在差异而进行交易方式修正。三案例与估价对象交易方式均为转让，因此不做交易方式修正。

(5) 区位状况：

A、商服繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

B、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

C、对外联系方便度：根据离高速公路出口、机场、火车站、码头、货运站场等场所的距离，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价

对象对外联系方便度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

D、基础设施完善度：根据配套的消防、通讯、通电、通水等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象基础设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

E、城市规划：根据相关城市规划，以城市商务办公中心区（CBD）为高、市级商务办公区为较高、县区级商务办公区为一般、普通商务办公区为较低、非商务办公区为低五个等级，以待估房地产产业集聚规模为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

F、环境景观：包括自然、人文、景观等环境状况。分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估房地产环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、绿地覆盖率：办公物业的绿化一般都在架空层、空地等公共用地上有绿化，绿化覆盖率也会因为物业的档次不同有所区别。根据办公物业的特点，可分为：无绿化、绿化率较低、绿化率较高三个等级。以待估房地产绿化情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

（6）实物状况：

A、临路状况：不临路、一面临路、二面临路、三面临路、四面临路，以估价对象临路状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

B、建筑结构：分为钢结构、框剪结构、砖混结构、砖木结构四个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

C、面积：分为面积适中适合使用、面积偏大（偏小）较适合使用、面积太大（太小）不适合使用三个等级，以估价对象面积为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

D、设备设施情况：根据配套的电梯、货梯、消防等设施情况，分为好、

较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

E、层高：分为层高偏高、标准层高、层高偏低三个等级，以估价对象房屋层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

F、楼层：市场调查显示，二手楼市场物业的楼层对价格的影响并不是每层都有差异，主要是物业楼层的高低对价格有影响，因此物业的楼层分低、中低区、中、中高区、高区分五个档次。以估价对象装饰装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、实际用途：可根据实际情况分为具有商业性质营业场所、普通写字间营业场所、仓储式营业场所三个等级，以估价对象实际用途为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 10\%$ 。

H、装饰装修：装饰装修分为高档装修、中档装修、一般装修、毛坯装修四个等级，以估价对象装饰装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

I、朝向：分为南和东南、东和西南、西和东北、西北和北四个等级，以待估房地产朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 1\%$ 。

J、房屋新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以估价对象房屋新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

K、景观：景观分绿化景观或山景或海景等的区别，办公物业的景观影响因素分：无景观、绿化景观一般、绿化景好三个档次。以待估房地产的景观因素为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

L、物业管理：物业管理档次的差别也会直接影响物业的使用情况及价值。办公物业按物业管理档次分：无管理、普通、中档、高档四个档次。这里的档次也包括物业管理的设施设备的配备情况。以待估房地产的物业管理

条件为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

（7）权益状况：

A、土地取得方式：考虑土地取得方式对房价的影响。估价对象与案例土地取得方式均为出让，因此不做土地取得方式修正。

B、城市规划限制条件（容积率）：考虑城市规划限制条件（容积率）对房价的影响。估价对象与案例均符合城市规划限制条件，符合法定容积率，故不做容积率修正。

C、剩余使用年期：考虑剩余使用年期对房价的影响。估价对象与案例均有法定剩余使用年期，故不做剩余使用年期修正。

根据房地产状况说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表：

比较因素条件指数表

比较因素		案例			
		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	商服繁华度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	对外联系方便度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	绿地覆盖率	100	100	100	100
实物状况	临路状况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	面积	100	106	106	106
	设备设施情况	100	103	103	103
	层高	100	100	100	100
	楼层	100	102	104	106
	实际用途	100	100	100	100
	装修情况	100	103	103	103
	朝向	100	97	97	98
	新旧程度	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100

案例 比较因素		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
权益状况	物业管理	100	100	100	100
	土地取得方式	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	100	100	100

5、因素修正计算表

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数：

比较因素修正系数表

案例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
成交价格		17000	17700	18280
交易时间修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	商服繁华度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外联系方便度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	绿地覆盖率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	临路状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	面积	100 / 106	100 / 106	100 / 106
	设备设施情况	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	层高	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	实际用途	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层	100 / 102	100 / 104	100 / 106
	装修情况	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	朝向	100 / 97	100 / 97	100 / 98
	新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	0.8988	0.8815	0.8560
权益状况	土地取得方式	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	容积率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	剩余年限	100 / 100	100 / 100	100 / 100

案例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
		小 计	1.0000	1.0000
比较系数		0.8988	0.8815	0.8560
比准价格		15279	15602	15648

6、估价对象价格的确定:

待估对象通过与三个可比实例分别进行比较,得到的比准价格结果相差不大,根据当地市场实际情况并结合估价师经验,取三者的算术平均值作为待估房地产的平均售价,即:

$$(15,279+15,602+15,648) \div 3 \approx 15,509 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

本次评估 3 层 302 评估单价取整为 15,500 元/m²

$$\text{评估价值} = 15,500 \times 1127.25 = 17,472,375 \text{ (元)}$$

同理可测算估价对象 1 层 102 评估价值,测算过程如下:

房地产状况说明表

案例 比较因素		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
法定用途		办公	办公	办公	办公
交易时间		2012 年 10 月	2012 年 10 月	2012 年 10 月	2012 年 10 月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区 位 状 况	商服繁华度	临近东门-人民南 商圈,繁华度较高	临近东门-人民南 商圈,繁华度较高	临近东门-人民南 商圈,繁华度较高	临近东门-人民南 商圈,繁华度较高
	交通便捷度	有 10、17、205、 223、K113 等多路 等公共交通设施, 离蛇口线湖贝地铁 站较近,交通便捷	有 10、17、205、 223、K113 等多路 等公共交通设施, 离蛇口线湖贝地铁 站较近,交通便捷	有 10、17、205、 223、K113 等多路 等公共交通设施, 离蛇口线湖贝地铁 站较近,交通便捷	有 10、17、205、 223、K113 等多路 等公共交通设施, 离蛇口线湖贝地铁 站较近,交通便捷
	对外联系方 便度	距罗湖口岸约 2KM、文锦渡口岸约 1 km,对外联系较 便捷	距罗湖口岸约 2KM、文锦渡口岸约 1 km,对外联系较 便捷	距罗湖口岸约 2KM、文锦渡口岸约 1 km,对外联系较 便捷	距罗湖口岸约 2KM、文锦渡口岸约 1 km,对外联系较 便捷

案例 比较因素	比较案例	案例 A	案例 B	案例 C	
公共设施完善度	消防、通讯、通电、通水完善，满足办公要求，基础设施较完善	消防、通讯、通电、通水完善，满足办公要求，基础设施较完善	消防、通讯、通电、通水完善，满足办公要求，基础设施较完善	消防、通讯、通电、通水完善，满足办公要求，基础设施较完善	
城市规划	区级商业商务区	区级商业商务区	区级商业商务区	区级商业商务区	
环境景观	无特殊情况，景观一般	无特殊情况，景观一般	无特殊情况，景观一般	无特殊情况，景观一般	
绿地覆盖率	绿化率低	绿化率低	绿化率低	绿化率低	
实物状况	临路状况	一面临街	不临街	不临街	
	建筑结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构	
	面积	面积太大不适用使用	面积适中适合使用	面积适中适合使用	面积适中适合使用
	设备设施情况	7部电梯及1扶手电梯直达1楼，设备设施好	5部电梯直达，设备设施较好	5部电梯直达，设备设施较好	5部电梯直达，设备设施较好
	层高	首层层高偏高	标准层高	标准层高	标准层高
	实际用途	首层，商业性质营业场所	中低区，普通写字间营业场所	中区，普通写字间营业场所	中高区，普通写字间营业场所
	装修情况	高档装修	中档装修	中档装修	中档装修
	朝向	北向	北向	北向	西向
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
	景观	景观一般	景观一般	景观一般	景观一般
	物业管理	中档管理	中档管理	中档管理	中档管理
权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让	
	容积率	符合城市规划要求	符合城市规划要求	符合城市规划要求	
	剩余年限	约 28.8 年	约 28.8 年	约 28.8 年	约 28.8 年

比较因素条件指数表

案例 比较因素	比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区位状况	商服繁华度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	对外联系方便度	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100
	城市规划	100	100	100

案例 比较因素		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
实物状况	环境景观	100	100	100	100
	绿地覆盖率	100	100	100	100
	临路状况	100	95	95	95
	建筑结构	100	100	100	100
	面积	100	106	106	106
	设备设施情况	100	97	97	97
	层高	100	98	98	98
	实际用途	100	90	90	90
	装修情况	100	97	97	97
	朝向	100	100	100	101
	新旧程度	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	权益状况	土地取得方式	100	100	100
容积率		100	100	100	100
剩余年限		100	100	100	100

比较因素修正系数表

案例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
成交价格		17000	17700	18280
交易时间修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	商服繁华度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外联系方便度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	绿地覆盖率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	临路状况	100 / 95	100 / 95	100 / 95
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	面积	100 / 106	100 / 106	100 / 106
	设备设施情况	100 / 97	100 / 97	100 / 97
	层高	100 / 98	100 / 98	100 / 98
	楼层	100 / 90	100 / 90	100 / 90
	装修情况	100 / 97	100 / 97	100 / 97
	朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 101
	新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100

案例		案例 A		案例 B		案例 C	
比较因素	案例						
		物业管理	100	/ 100	100	/ 100	100
	小 计	1.1966		1.1966		1.1848	
权益状况	土地取得方式	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	容积率	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	剩余年限	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	小 计	1.0000		1.0000		1.0000	
比较系数		1.1966		1.1966		1.1848	
批准价格		20343		21180		21658	

$$(20,343+21,180+21,658) \div 3 \approx 21,060 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

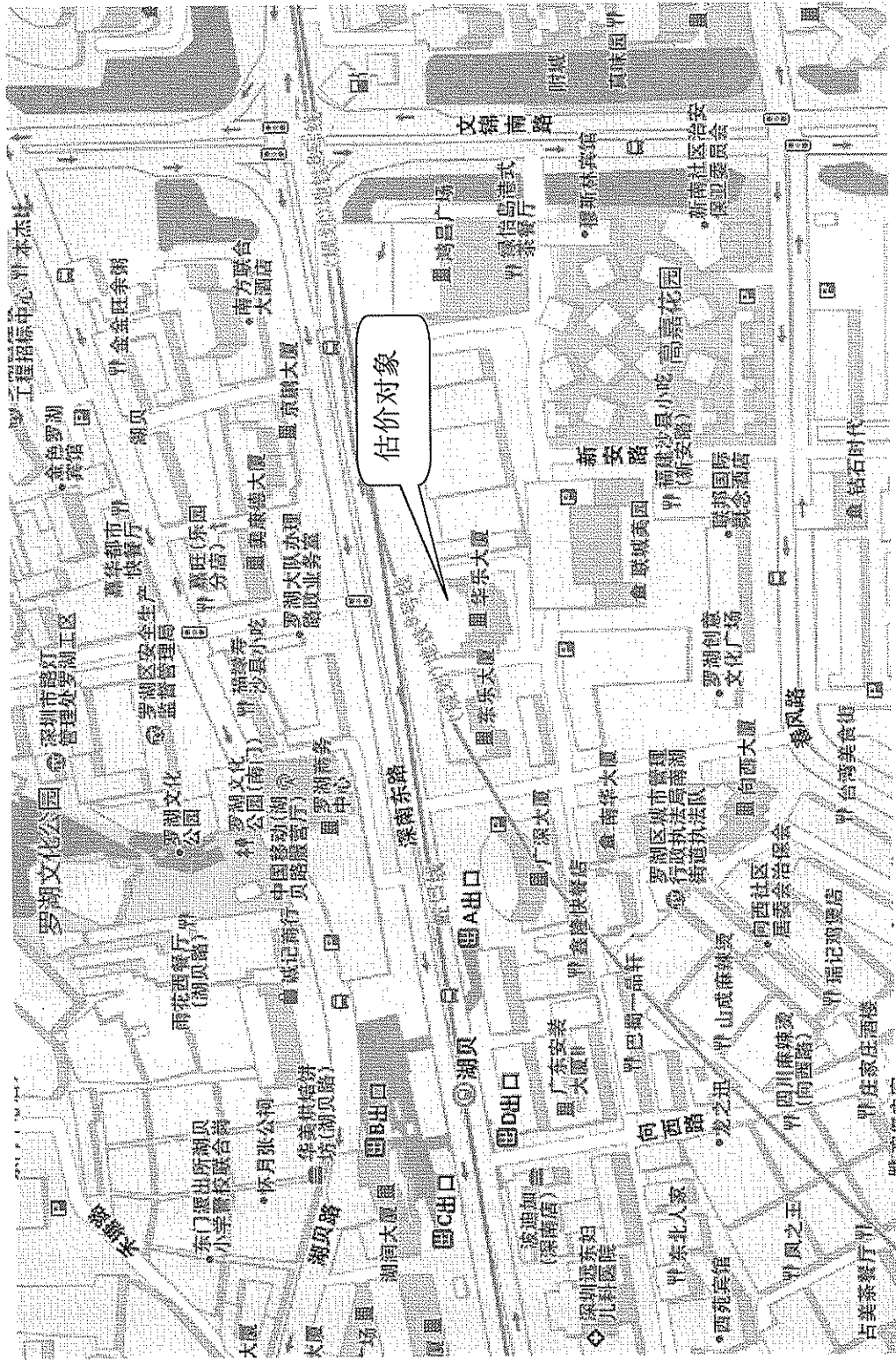
本次评估 1 层 102 评估单价取整为 21,000 元/m²

$$\text{评估价值} = 21,000 \times 1037.46 = 21,786,660 \text{ (元)}$$

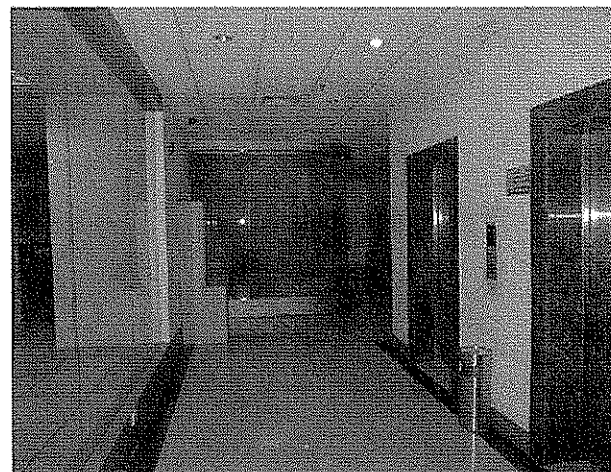
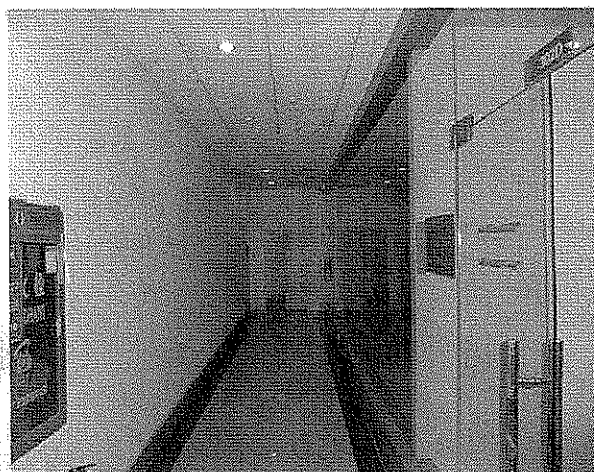
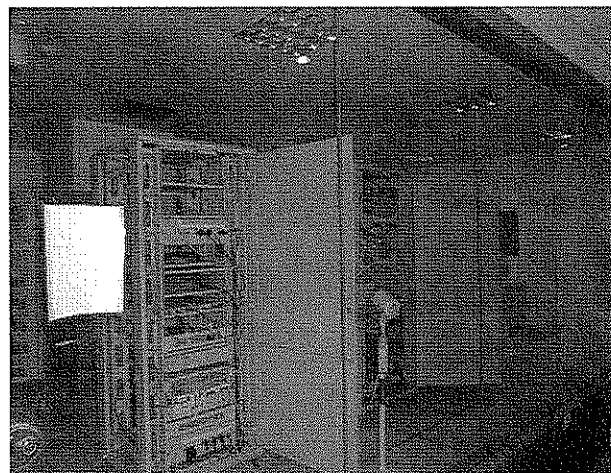
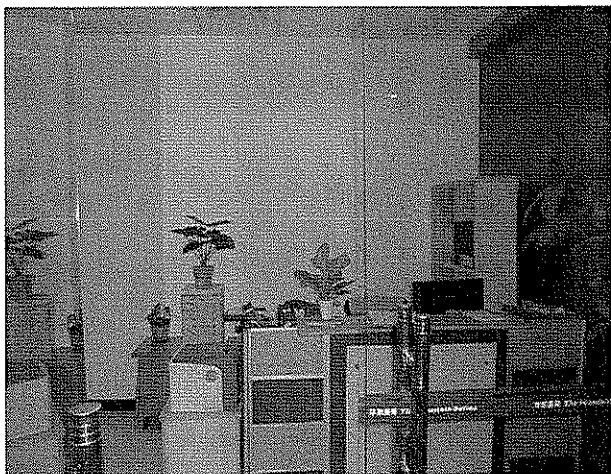
(八) 估价结果确定

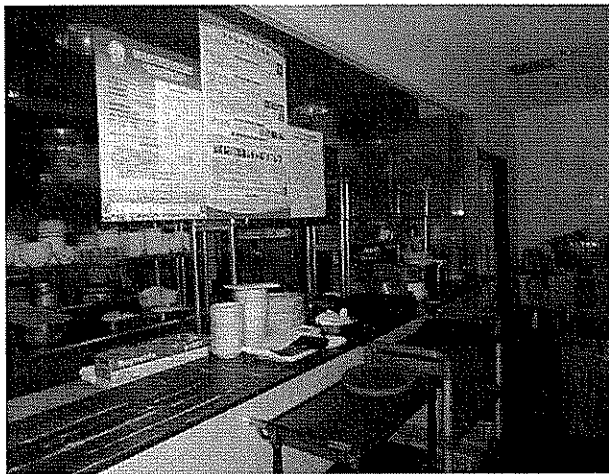
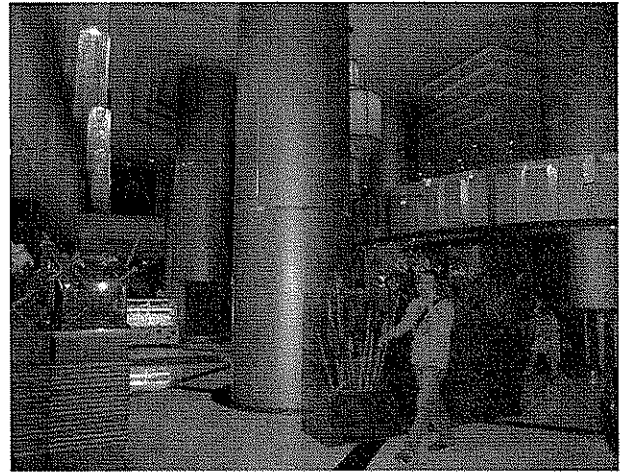
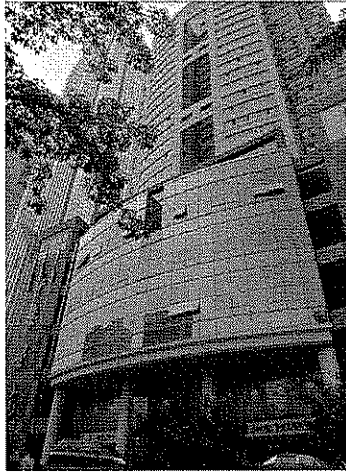
估价对象为深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦 1 层 102 及 3 层 302 共 2 套房地产，至估价时点已办理《房地产证》，房屋用途均为办公，土地使用年限至 2041 年 08 月 07 日，土地使用权剩余年限为 28.8 年，权利人为深圳世纪星源物业发展有限公司，总建筑面积合计为 2164.71 平方米，在估价时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的市场价值为 RMB 39,259,035 元（大写：人民币叁仟玖佰贰拾伍万玖仟零叁拾伍元整），详见《评估结果明细表》。

估价对象位置示意图



估价对象照片





根据《中华人民共和国宪法》

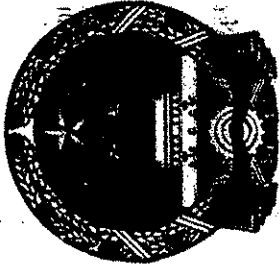
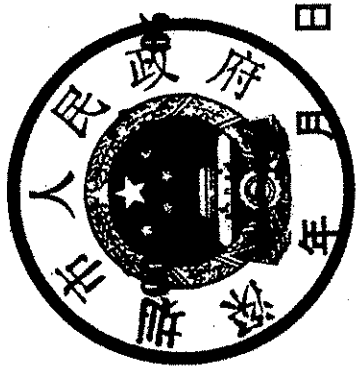
及其它有关法律的规定，为保护房

地产权利人的合法权益，对权利人

申请登记的土地房屋及其它附着物，

经调查审定，确认合法，现准予登

记，发给此证。



高郵市

房地产权证

深房地字第2000080910号

No. 9992950

权利人名称	深圳世纪星源物业发展有限公司		
权利人性质	股份制企业	份额	100%
法定代表人姓名	丁芄		
身份证类型	标准		
身份证所在地	福建省		
身份证号码	350102510714040		
共有权人	权利人名称	份额	
登记机关	登记日期(2001年11月02日)		

土地		地	
宗地号	H116-0005		
土地位置	深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧		
所有权性质			
使用权来源	购商品房		
等级			
用途	综合楼		
用地面积	116.1 平方米		
共有使用权面积	4358.0 平方米		
使用年限	50年 从1991-08-08 至2041-08-07止		
用地价款			
其中	出让金		
	市政配套设施费		
	土地开发费		

房屋及其它附着物

宗地文号	名称及栋号	房号	结构、装修	竣工日期	建筑面积 (M ²)	使用面积 (M ²)	建购价款 (元)	分摊用地 面积(M ²)
0030	华乐大厦	1层102	框剪结构普通装修	1996-07-26	1037.46		¥ 1870563	
以下空白								

他项权利摘要

房屋分割, 原证号4225051. 房屋用途: 办公

抵押编号: 深房地押字第 2000 2132
抵押权人: 农行罗湖支行
抵押期限: 年 月 日至 年 月 日
2001 年 11 月 7 日
深圳市规划国土局抵押登记专用章(1)

抵押编号: 深房地押字第 2000 3127 对 2000 2132 展期
抵押期限: 年 月 日至 年 月 日
2001 年 12 月 2 日
经办人: [Signature]
深圳市规划国土局抵押展期登记专用章(1)

抵押编号: 2000 2132
抵押权人: 农行罗湖支行
抵押期限: 11 2

抵押编号: 2000 2132 对 2000 2132 展期
抵押权人: 农行罗湖支行
抵押期限: 11 2

抵押编号: 深房地押字第 1 10100677 号
抵押权人: [Signature]
经办人: [Signature]
2010 年 03 月 03 日
深圳市不动产登记中心抵押注销登记专用章(6)

他项权利摘要

抵押编号: 深房地押字第 110006533 号
抵押权人: 农行罗湖支行
抵押期限: 年 月 日至 年 月 日
2011 年 03 月 03 日
深圳市不动产登记中心最高额抵押登记专用章(1)

抵押编号: 深房地押字第 110006533 号
抵押权人: 农行罗湖支行
抵押期限: 年 月 日至 年 月 日
2010 年 10 月 16 日
经办人: [Signature]
深圳市不动产登记中心抵押登记专用章(6)

抵押编号: 深房地押字第 110006533 号
抵押权人: 钟国辉
抵押期限: 2011 年 03 月 03 日

抵押编号: 1101010677 号
抵押权人: 农行罗湖支行
抵押期限: 2011 年 5 月 31 日

抵押编号: 深房地押字第 1101010677 号
抵押权人: 农行罗湖支行
抵押期限: 2012 年 6 月 14 日
经办人: [Signature]
深圳市不动产登记中心抵押注销登记专用章

缴 纳 税 费

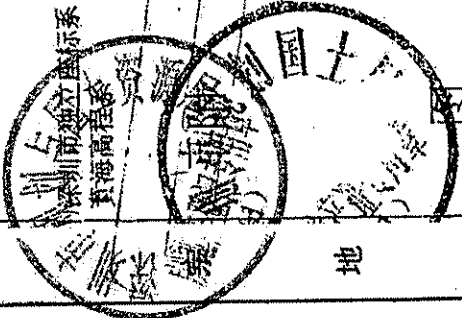
--	--

地 界 点 坐 标

编号	X 坐标	Y 坐标	备注
J12/8323	19586.79	121888.62	
J11/8323	19596.61	121950.10	
J13/8323	19665.73	121939.06	
J9/8323	19655.92	121877.58	

地号: H116-5

比例尺: 1:1000

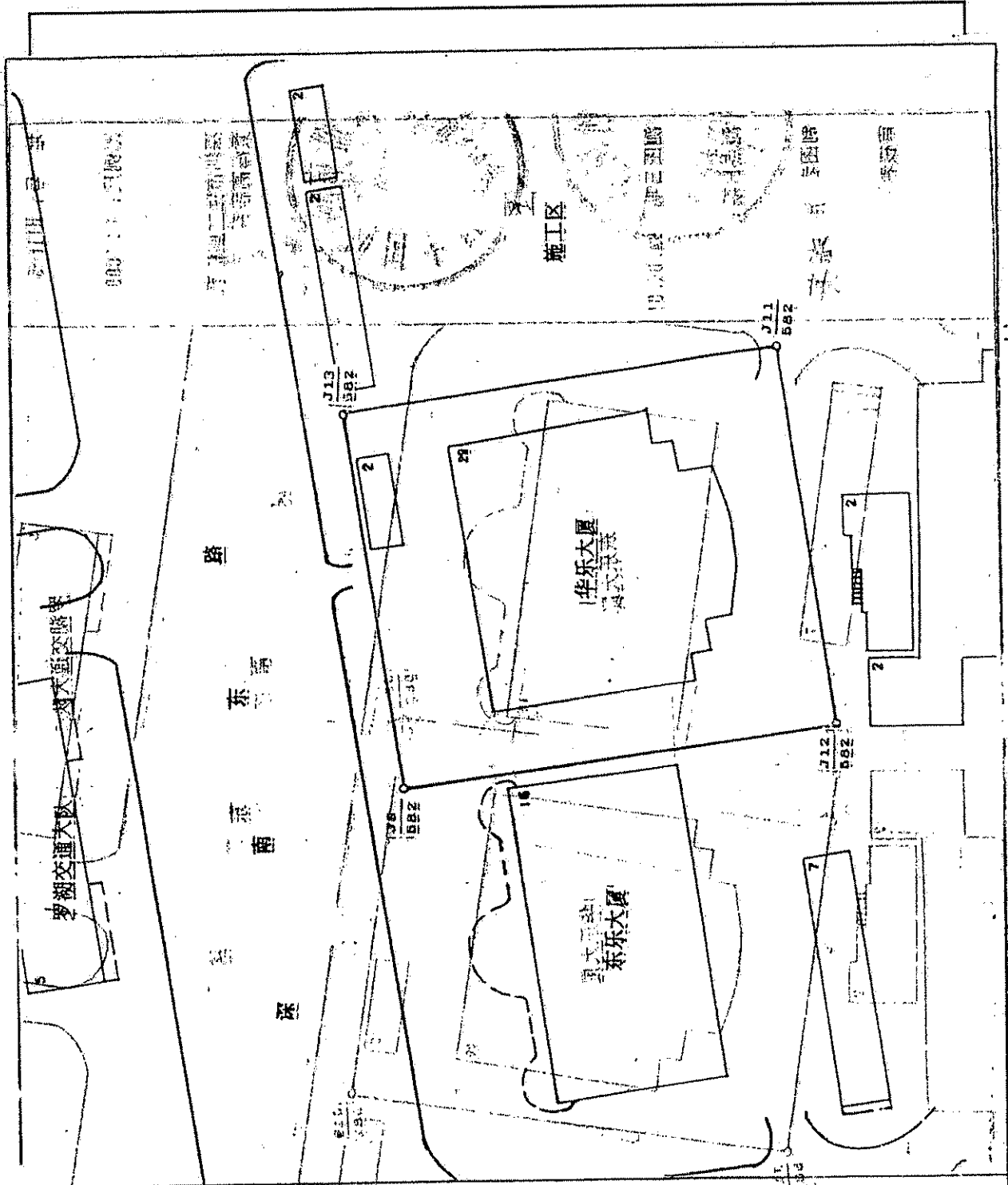


地 附 图

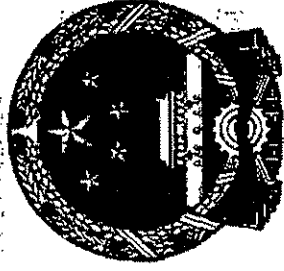
测图日期: 94.04.01

制图者: 姚海英

审核者:



根据《中华人民共和国宪法》
及其它有关法律的规定，为保护房
地产权利人的合法权益，对权利人
申请登记的土地房屋及其它附着物，
经调查审定，确认合法，现准予登
记，发给此证。



房地产权证

深房地字第2000080911号

NO. 9992701

权利人名称	深圳世纪星源物业发展有限公司	
权利人性质	股份制企业	份额 100%
法定代表人姓名	丁芄	
身份证类型	标准	
身份证所在地	福建省	
身份证号码	350102510714040	
共有权人	权利人名称	份额
登记机关	登记日期 2001 年 11 月 02 日	

土地		地
宗地号	H116-0005	
土地位置	深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧	
所有权性质		
使用权来源	购商品房	
等级		
用途	综合楼	
用地面积	134.3 平方米	
共有使用权面积	4358.0 平方米	
使用年限	50 年 从1991-08-08 至2041-08-07 止	
用地价款		
其中	出让金	
	市政配套设施费	
	土地开发费	

房屋及其它附着物

宗地支号	名称及栋号	房号	结构装修	竣工日期	建筑面积 (M ²)	使用面积 (M ²)	建购价款 (元)	分摊用地面积 (M ²)
0081	华乐大厦	3层302	框剪结构普通装修	1998-07-26	1227.25		2488856	
以下空白					日期 年 月 日 日 月 日 (1) 房屋所有权人: 湖南... (2) 房屋所有权人: 湖南... (3) 房屋所有权人: 湖南...			

他项权利摘要

房屋分割,原证号4225055。房屋用途:办公

抵押编号:深房地押字第00210556号
 抵押权人: 李有安
 抵押期限: 2002年10月1日至2006年6月30日
 经办人: 李有安
 深圳市国土资源委员会登记专用章(1)

200210556
 抵押房产已转还
 2006年10月1日
 深圳市国土资源委员会登记专用章(1)

抵押编号:深房地押字第1006007126号
 抵押权人: 李有安
 抵押期限: 2006年10月1日至2009年10月1日
 经办人: 李有安
 深圳市房地产权登记中心抵押登记专用章(1)

抵押编号:深房地押字第1006002226号
 抵押权人: 李有安
 抵押期限: 2006年10月1日至2009年10月1日
 经办人: 李有安

抵押编号:深房地押字第1006016229号
 抵押权人: 李有安
 抵押期限: 2006年10月1日至2009年10月1日
 经办人: 李有安

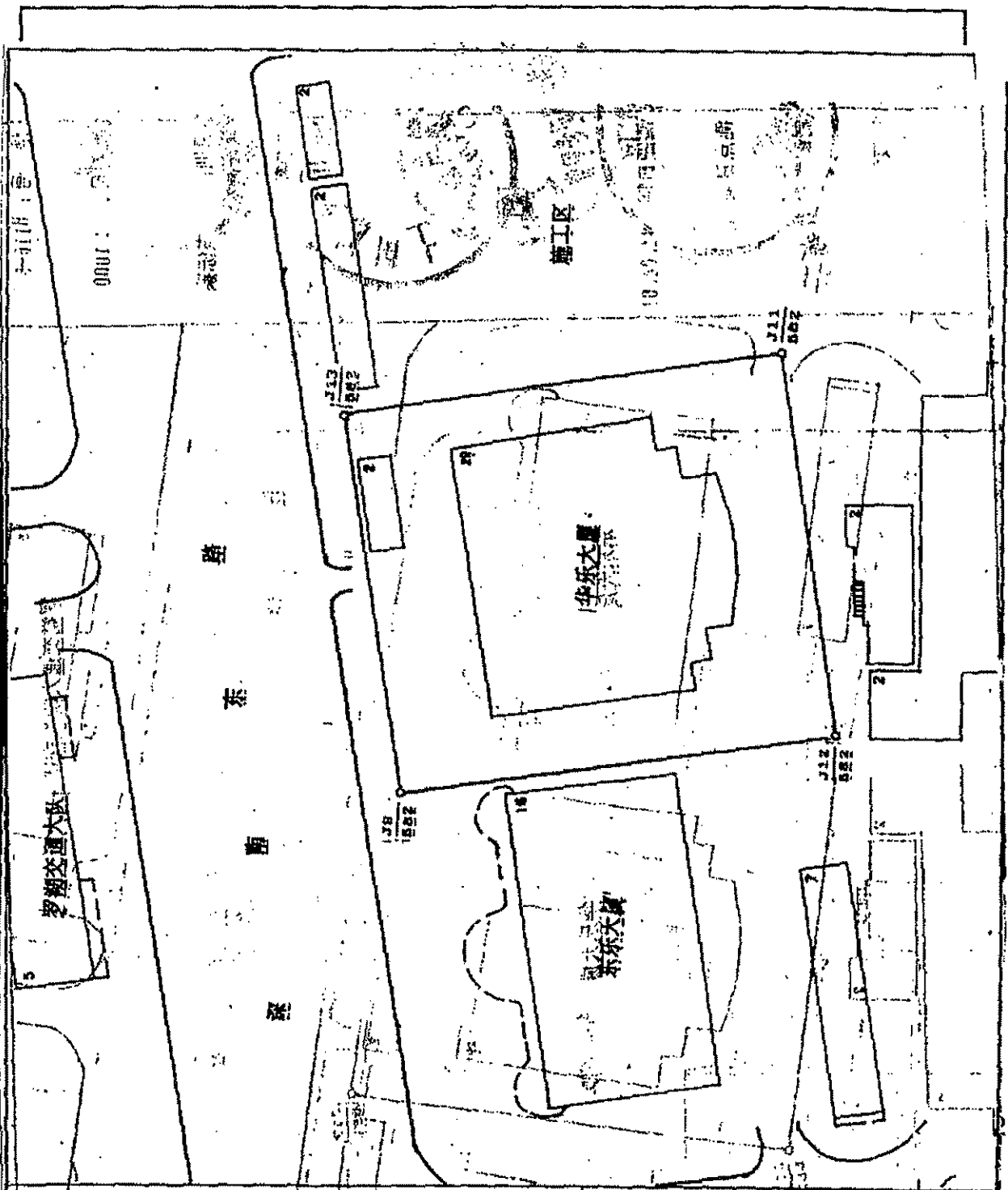
他项权利摘要

缴 纳 税 费

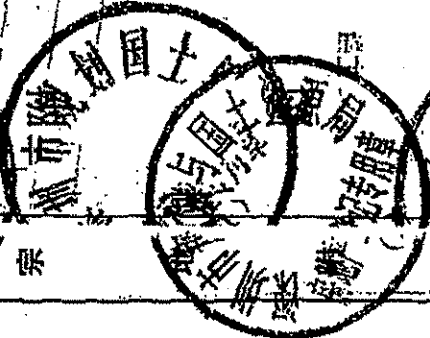
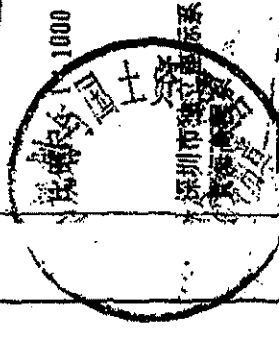
--

地 界 点 坐 标

编号	X 坐标	Y 坐标	备注
J12/8323	19586.79	121888.62	
J11/8323	19596.61	121950.10	
J13/8323	19665.73	121939.06	
J9/8323	19655.92	121977.58	



编号: H116-5



测点日期: 1984.04.01

审核者: 李洪

宗 地 图

注 意 事 项

(一)本《房地产证》记载的土地建筑物及其它附着物,经深圳市人民政府和填发机关盖章后生效,受国家法律保护,任何单位或个人不得侵犯。

(二)房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产权管理的各项规定。

(三)房地产权转移、变更或抵押的,必须按照规定程序申请办理有关登记。

(四)本证不得涂改,凡擅自涂改的,一律无效,并追究有关人员的责任。

深圳市人民政府办公厅监制

评估说明

深圳市天健国众联资产评估房地产土地估价有限公司：

截至评估基准日 2012 年 10 月 23 日，被评估单位深圳世纪星源物业发展有限公司名下的位于深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦 1 层 102 房（房地产权证编号深房地字第深房地字第 2000080910 号）抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，担保金额捌佰万元；华乐大厦 3 层 302 房（房地产权证编号深房地字第 2000080911 号）抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，担保金额柒佰万元。被评估单位计划于本次资产处置交易过户前注销前述两笔抵押登记。

华乐大厦 1 层 102 目前自用；3 层 302 房，目前用于出租。被评估单位计划于本次资产处置交易过户前由租赁双方自行协商解除租赁关系。

被评估单位深圳世纪星源物业发展有限公司是委托评估方深圳世纪星源股份有限公司的全资下属公司，深圳世纪星源物业发展有限公司的股东为深圳世纪星源股份有限公司（持股 75%）和首冠国际有限公司（持股 25%），其中首冠国际有限公司是深圳世纪星源股份有限公司的全资子公司。

深圳世纪星源物业发展有限公司

2012 年 10 月 23 日



深圳市房屋建筑面积查丈报告

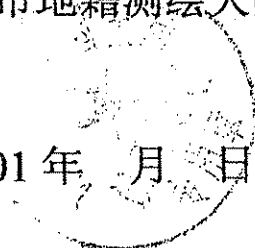
宗地号：H116-05
项目名称：华乐大厦一、三层分户查丈
地址：罗湖区深南东路
建设单位：深圳世纪星源股份有限公司

本资料为 竣工查丈 建筑面积

杨
2001 年 10 月 10 日

深圳市地籍测绘大队

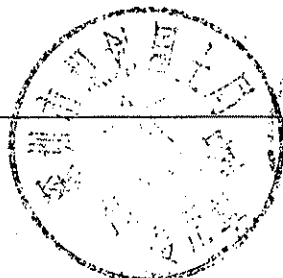
2001 年 月 日



房屋建筑面积总表

单位：平方米

宗地号	H116-05		
建筑物名称	华乐大厦一、三层分户查丈		
地 址	罗湖区深南东路		
建 设 单 位	深圳世纪星源股份有限公司		
计入容积率的建筑面积	3510.71	地面以上层数	2
不计入容积率的建筑面积	0	地面设备层数	0
总 建 筑 面 积	3510.71	地面以下层数	0
基 底 面 积	1642.86		
查丈类型	竣工查丈		
查 丈	周国刚	2001	年7月30日
检 查	周国刚	2001	年7月31日
审 核	张子涛	2001	年8月2日
审 批	刘国盛	2001	年8月2日
查 丈 说 明			
<p>华乐大厦一、三层于1994年9月3日由深圳市地籍测绘大队进行过竣工查丈，并于1997年5月8日办理了房地产证，其一层建筑面积为1483.46M²，三层建筑面积为2027.25M²。本次分户查丈依据94年竣工查丈资料及提供的房产分割协议，面积计算维持原一、三层建筑面积不变。</p>			
不计入总建筑面积的部分说明			



深圳市地籍测绘大队

杨 10.10
2001.10.10

房屋建筑面积分套（单元）汇总表

名称：华乐大厦一层

单位：平方米

编号或名称	套内建筑面积	分摊公用面积	建筑面积	备注
101	293.20	152.80	446.00	工商银行
102	682.02	355.44	1037.46	世纪星源
合计	975.22	508.24	1483.46	

杨

查丈：王志刚

检查：周林

审核：陈之洪 2001年8月2日

房屋建筑面积分套（单元）汇总表

名称：华乐大厦三层

单位：平方米

编号或名称	套内建筑面积	分摊公用面积	建筑面积	备注
301	645.65	254.35	900.00	工商银行
302	808.67	318.58	1127.25	世纪星源
合计	1454.32	572.93	2027.25	

2001年8月10日

查丈：周国刚

检查：周国刚

审核：张少波

2001年8月2日

房屋公用面积分摊计算说明

$$\text{1层分摊系数} = \frac{\text{1层建筑面积} - \text{1层套内建筑面积}}{\text{1层套内建筑面积}} = \frac{1483.46 - 975.22}{975.22} = 0.521154$$

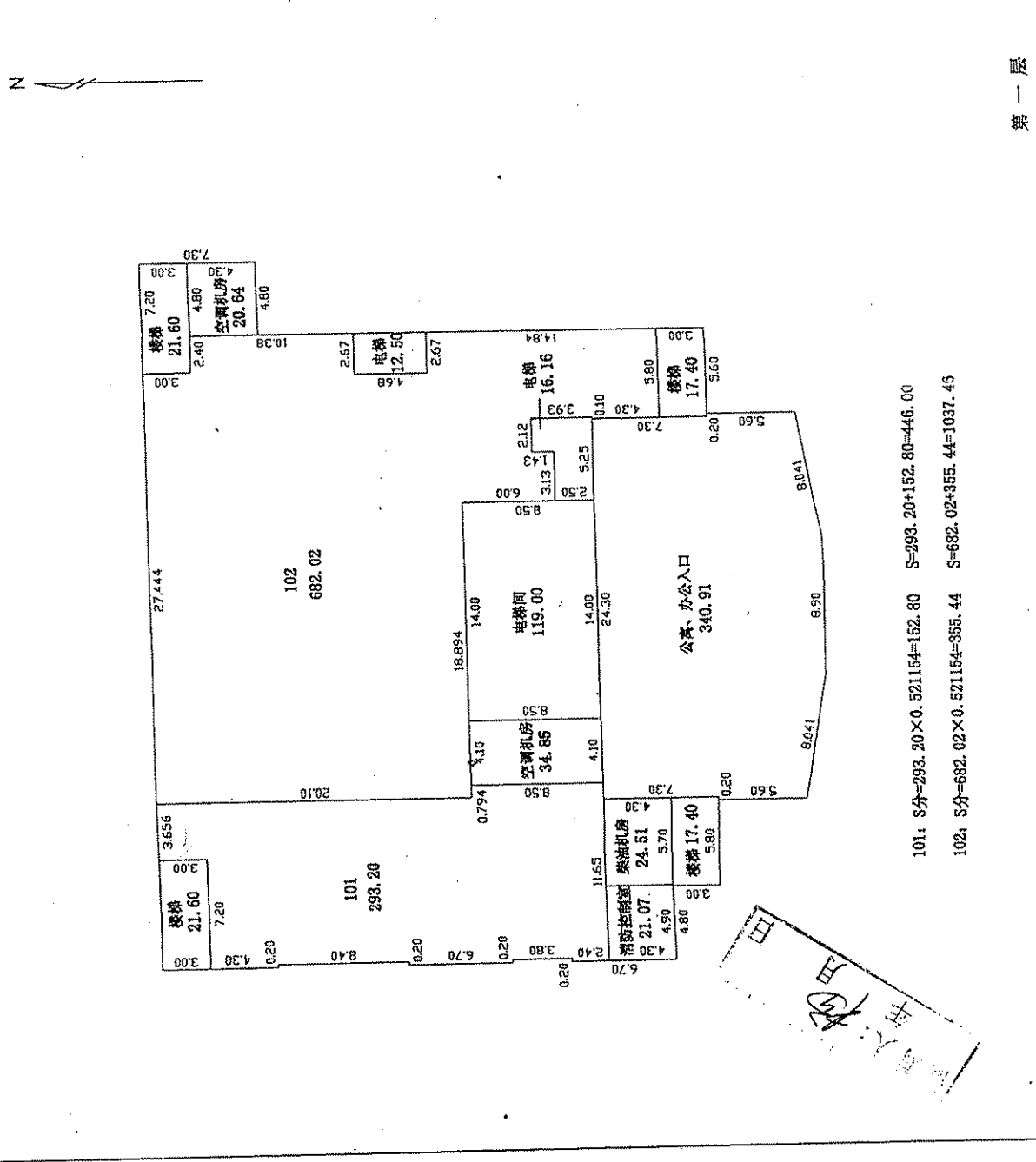
$$\text{3层分摊系数} = \frac{\text{3层建筑面积} - \text{3层套内建筑面积}}{\text{3层套内建筑面积}} = \frac{2027.25 - 1454.32}{1454.32} = 0.398950$$

注：根据1994年9月竣工查丈资料，1层建筑面积为1483.46M²，3层建筑面积为2027.25M²。

宗地号	H116-05		
建筑物名称	华乐大厦		
地址	罗湖区深南东路		
房(型)号			
套内建筑面积	(平方米)		
分摊公用面积	(平方米)		
建筑面积	(平方米)		
预 售	查丈说明		
	查丈 审核	检 查	时 间
竣 工	查丈说明		
	依据94年竣工查丈资料及提供的房产分割协议，分户查丈。		
	查丈 审核	陶刚 16.7.2	周国林 2001.8.2
房 改	查丈说明		
	查丈 审核		检 查 时 间
审 批	2000年8月2日		

深圳市房屋建筑面积分户查丈图

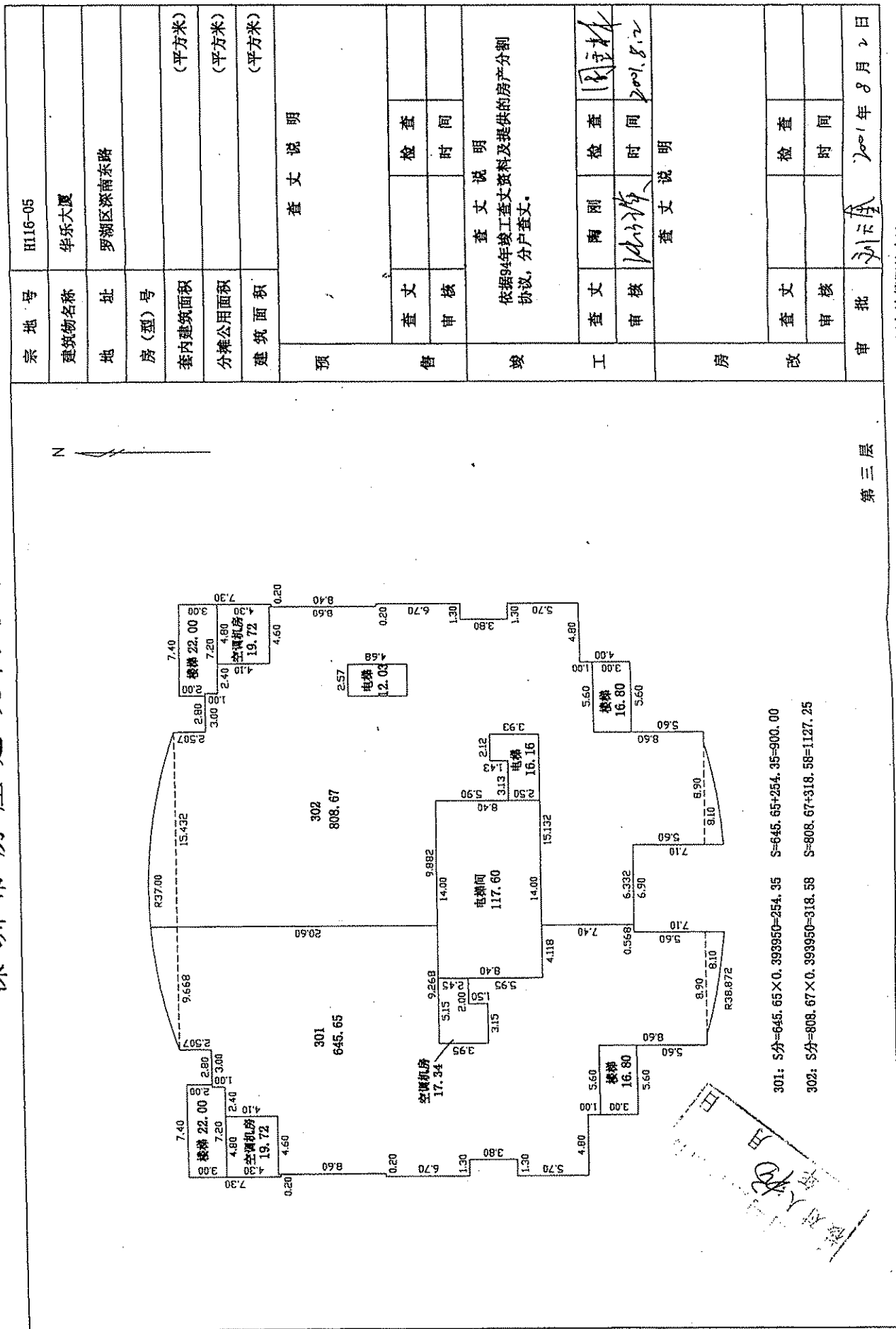
宗地号	H116-05		
建筑物名称	华乐大厦		
地址	罗湖区深南东路		
房(型)号			
套内建筑面积	(平方米)		
分摊公用面积	(平方米)		
建筑面积	(平方米)		
预售	查丈说明		
售	查丈	检查	
	审核	时间	
竣工	查丈说明 依据94年竣工查丈资料及提供的房产分割协议,分户查丈。		
工	查丈	陶刚	检查
	审核	陶刚	时间
房改	查丈说明		
改	查丈		检查
	审核		时间
审批	2001年8月2日		



101: S分=293.20×0.521154=152.80 S=293.20+152.80=446.00
 102: S分=682.02×0.521154=355.44 S=682.02+355.44=1037.45

深圳市地籍测绘大队

深圳市房屋建筑面积分户查丈图



301: S分=645.65×0.399950=254.35 S=645.65+254.35=900.00
 302: S分=808.67×0.399950=318.58 S=808.67+318.58=1127.25

宗地号	H116-05		
建筑物名称	华乐大厦		
地址	罗湖区深南东路		
房(型)号			
套内建筑面积			(平方米)
分摊公用面积			(平方米)
建筑面积			(平方米)
预售	查丈说明		
竣工	查丈说明		
房改	查丈说明		
审核	陶刚	检查	陶立林
审核	沈江涛	时间	2001.8.2
审核		检查	
审核		时间	
审核	刘云全	检查	
审核		时间	2001年8月2日

深圳市地籍测绘大队

企业法人营业执照

编号: N01411512

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

(副本) 副本1

注册号 440301501127626

深圳世纪星源股份有限公司

深圳市罗湖区发展中心大厦13楼

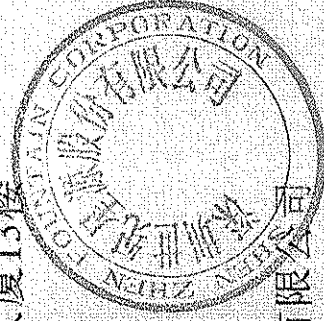
丁芄

人民币91433.3608万元


人民币91433.3608万元

已上市的中外合资股份有限公司

生产经营各种喷胶布、针刺布、缝编尼纺布、粘合布、纤维裥棉色织、印花布以及服装、服装面料、辅料、配料、纺织制衣设备、仪器仪表、轻纺原材料。



年度检验情况

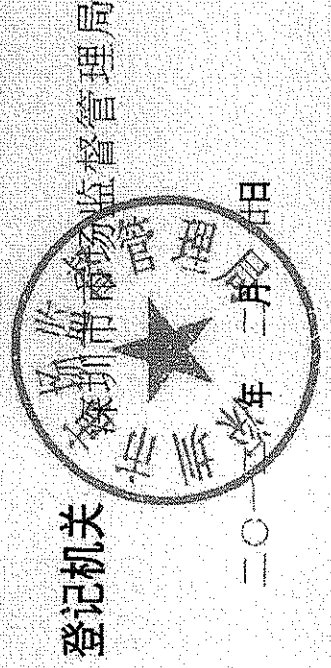
			
--	--	--	--

股东 (发起人)

社会法人股, 社会公众流通股 (A股) 注: 每股面值1元人民币, 境外法人股

营业期限自 一九八九年五月八日 至 二〇一九年五月八日
 成立日期 一九八九年五月八日

2010年度已年检

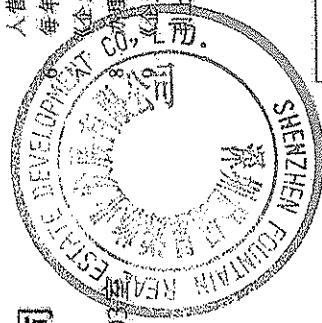


企业法人营业执照

编号: N090907618

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。



深圳世纪星源物业发展有限公司

深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦1201-1203室

丁芃

人民币3000万元

人民币3000万元

有限责任公司(台港澳与境内合资)

房地产、家用电器、建筑材料、日用杂品、五金电
工器材、交通器材、化工产品、茶叶、丝绸、日用
百货、矿产、电子产品、糖烟酒、副食品、饮料、
土产品; 从事怡都大厦停车场机动车停放服务。

股东(发起人)

首冠国际有限公司, 深圳世纪星源股份有限公司

营业期限自 一九九〇年三月廿二日 至 二〇一九年三月廿二日

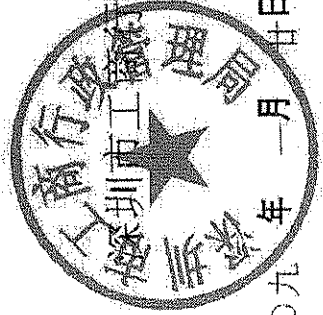
成立日期 一九九〇年三月廿二日

2007年度已年检

年度检验情况

2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
合格	合格	合格	合格	合格	合格

登记机关



二〇〇九年一月廿日

企业法人营业执照

(副 本) 副本1

注册号 440301103378033

名称 深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

法定代表人姓名 黄西勤

注册资本 1000万元

实收资本 1000万元

公司类型 有限责任公司

经营范围 资产评估、土地评估（凭有效的资产评估资格证书和土地评估机构资质证书经营）；房地产评估、房地产经纪、房地产咨询、工程咨询（凭有效工程咨询单位资格证书经营）、信息咨询（不含限制项目）。

成立日期 二〇〇八年五月廿六日

营业期限 自二〇〇八年五月廿六日至二〇一八年五月廿六日

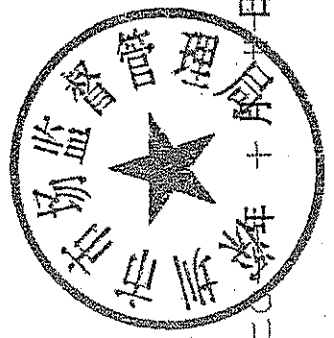


须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

--	--	--	--



2010年度已年检

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 黄西勤

住所： 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

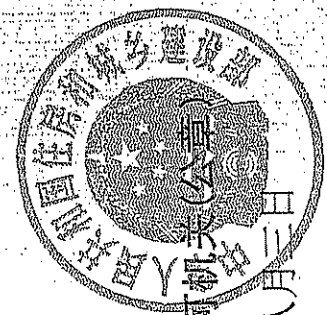
营业执照注册号： 440301103378033

资质等级： 一级

行政许可决定书号： 建住房许(2012)366

证书编号： 建房估证字[2012]083号

有效期限： 2012年7月27日 至 2015年7月26日



行政许可机关
二〇一二年八月三日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00050928

姓名 / Full name

余胜益

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44152119830105283X

注册号 / Registration No.

4420120146

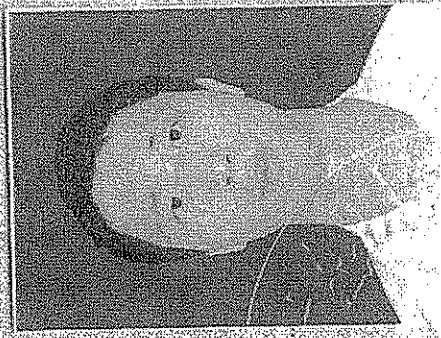
执业机构 / Employer

深圳市天健国众联资产评估土地房地
产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2015-7-29

持证人签名 / Bearer's signature

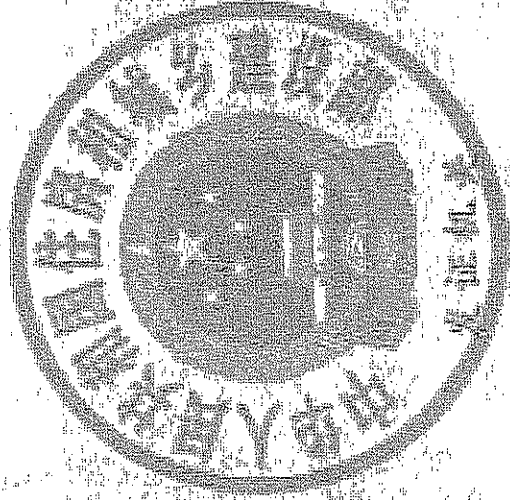


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部
批准并颁发。

本证书合法持有人有权使用注册
房地产估价师名称，执行房地产估价业
务并在房地产估价报告上签字。

The certificate is approved and issued 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 in project and other official documents
and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00024072

4/1

姓名 / Full name

顾海波

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

440801198004141919

注册号 / Registration No.

4420070073

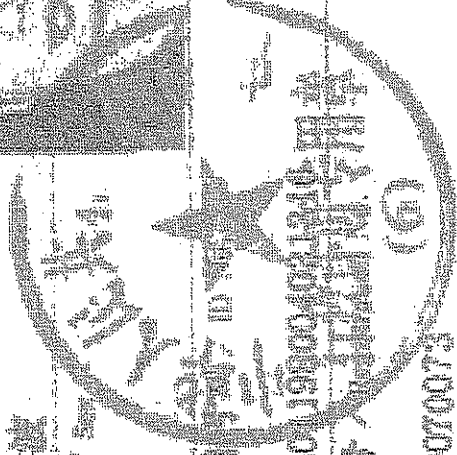
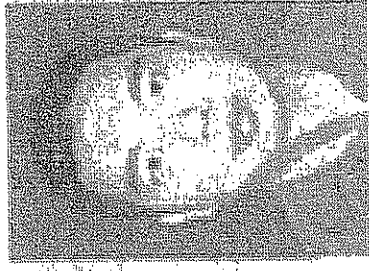
执业机构 / Employer

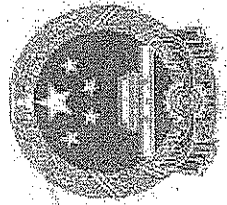
深圳百大置业集团资产评估土地房产
估价咨询有限公司

有效期限 / Date of expiry

2013-7-19

持证人签名 / Issuer's signature





资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

47020000

批准机关:

广东省财政厅

发证日期:

2008年5月5日



机构名称	深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司
办公地址	深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室
首席合伙人 (法定代表人)	黄西勤
批准文号	粤财工[2008]97号
资产评估范围:	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 深圳市
天德国众联资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2006]23号 证书编号：0200026002

0998000047

发证时间：

