

深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼一至六层物业

资产评估说明

深国众联评报字（2013）第 3-036 号

深圳市天健国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一三年九月六日
中国·深圳



资产评估说明目录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	2
第二部分：关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分：资产清查核实情况说明.....	4
一、资产清查核实的内容	4
二、影响资产清查的事项.....	5
三、资产清查的过程与方法.....	5
四、资产清查结论.....	6
第四部分：房地产价值评估技术说明.....	7
一、评估对象概述.....	7
二、区域因素分析.....	11
三、市场背景分析.....	13
四、评估方法选择.....	23
五、评估测算过程.....	25
第五部分：评估结论.....	32



国众联 GZL

资产评估 房地产估价 土地估价 工程造价 工程咨询
建设部一级房地产评估机构 中国土地估价师协会准许全国执业土地评估机构

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



国众联 GZL

资产评估 房地产估价 土地估价 工程造价 工程咨询
建设部一级房地产评估机构 中国土地估价师协会准许全国执业土地评估机构

第二部分：关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托方和产权持有单位——沙河实业股份有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。



第三部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实的内容

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受沙河实业股份有限公司的委托，对其纳入评估范围的资产进行了抽查复核，列入清查范围的资产主要有：沙河实业股份有限公司名下南山区沙河白石洲沙河菜市场综合楼一至六层物业，建筑面积共为14,049.44平方米，账面原值81,652,205.16元，净值38,321,234.28元。

详见下表：

评估对象明细表

序号	房地产证号 (深房地字第号)	房地产名称	权利人	房地产性质	建筑面积 (m ²)	原登记价 (元)	房屋法定用途	土地用途	土地使用年限	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	4000112042	沙河菜市场综合楼一层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	3,017.39	3,742,738.50	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	17,536,396.28	8,230,229.04
2	4000112041	沙河菜市场综合楼二层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	14,897,617.28	6,991,790.13
3	4000112040	沙河菜市场综合楼三层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	14,897,617.28	6,991,790.13
4	4000112039	沙河菜市场综合楼四层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	11,440,191.44	5,369,141.66
5	4000112037	沙河菜市场综合楼五层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	11,440,191.44	5,369,141.66
6	4000112038	沙河菜市场综	沙河实业股份	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06	11,440,191.44	5,369,141.66



序号	房地产证号 (深房地字第 号)	房地 产名 称	权利 人	房地 产性 质	建筑面 积 (m ²)	原登记价 (元)	房屋 法定 用途	土地 用途	土地使用年 限	账面原值 (元)	账面净值 (元)
		合楼 六层	有限 公司						月 02 日止		
合计					14,049.44	17,426,776.20				81,652,205.16	38,321,234.28

本次评估是在委托方及产权持有单位评估申报的基础上，以委托方提供的关于《南山区沙河街道鹤塘小区、沙河商城更新单元规划》审批情况的复函（深规土函[2012]1489号）为依据进行资产清查核实。

二、影响资产清查的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

本次清查范围以委托方、产权持有单位提供的评估申报明细表为准。

由于评估基准日为 2013 年 06 月 30 日，本次评估设定评估对象于评估基准日实体状况及设备设施情况与现场资产清查之日一致。

由于客观原因限制，仅对公共走廊、楼梯间等进行现场查勘，未入室内查勘，对于隐蔽性物业未查勘。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在我司考虑的范围之内。

我司未对房屋建筑物的内部进行结构性实验检测，我司不承担因房屋内部结构问题带来的评估结果偏差。

三、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关法律规定，按照评估合同约定的事项，评估人员业已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点、以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案。

1. 清查组织工作

在委托方、产权持有单位相关负责人的带领下，评估机构人员于 2013 年 09 月 02 日对位于深圳市南山区沙河白石洲的沙河菜市场综合楼一至六层房地产进行了勘察核实，并完整填写了勘察情况表。



2. 清查主要步骤

2013年09月02日，核实委托方填写的评估申报表以及提供与评估对象相关的资料，评估机构实地查看房地产是否与委托方提供的资料一致，核实相关产权资料内容是否一致，但由于客观原因限制，仅对公共走廊、部分商铺进行现场查勘，对于隐蔽性物业未能查勘，办公室、公寓未进行室内查勘。

3. 清查的主要方法

对于房屋建筑物，核查每一项房屋的房产证明文件，并与企业有关人员座谈，了解房产概况，对其面积、结构、建造时间、账面值等逐一落实，达到实物与明细表相符。

四、资产清查结论

固定资产管理部门对固定资产的增加、减少、修理、更新都严格遵守管理制度，企业内部的固定资产调拨须经管理部门批准，购入、更新固定资产需由计划部门下达计划，出售固定资产须经主管负责人审核。

经评估人员现场清查确认，委托方申报的资产“表”“实”相符。



第四部分：房地产价值评估技术说明

一、评估对象概述

(一) 评估范围

本次评估对象和评估范围为深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼一至六层物业，建筑面积共为 14,049.44 平方米，账面原值 81,652,205.16 元，净值 38,321,234.28 元。

具体评估范围详见下表：

评估对象明细表

序号	房地产证号 (深房地字第号)	房地产名称	权利人	房地产性质	建筑面积 (m ²)	原登记价 (元)	房屋法定用途	土地用途	土地使用年限	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	4000112042	沙河菜市场综合楼一层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	3,017.39	3,742,738.50	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	17,536,396.28	8,230,229.04
2	4000112041	沙河菜市场综合楼二层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	14,897,617.28	6,991,790.13
3	4000112040	沙河菜市场综合楼三层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	14,897,617.28	6,991,790.13
4	4000112039	沙河菜市场综合楼四层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	11,440,191.44	5,369,141.66
5	4000112037	沙河菜市场综合楼五层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50年,从1997年06月02日至2047年06月02日止	11,440,191.44	5,369,141.66
6	4000112038	沙河	沙河	市场	1,968.45	2,441,644.50	综	商业	50年,从1997	11,440,191.44	5,369,141.66



序号	房地产证号 (深房地字第 号)	房地名称	权利人	房地性质	建筑面积 (m ²)	原登记价 (元)	房屋法定用途	土地用途	土地使用年限	账面原值 (元)	账面净值 (元)
		菜市场综合楼六层	实业股份有限公司	商品房			合楼	金融业	年06月02日至2047年06月02日止		
合计					14,049.44	17,426,776.20				81,652,205.16	38,321,234.28

(二) 资产概况

A. 土地权益状况及实物状况描述与分析:

1. 土地权益状况描述与分析:

土地权益状况, 据委托方提供的《房地产证》显示如下:

- (1) 土地所有权状况: 国有;
- (2) 土地使用权状况: 使用权人为沙河实业股份有限公司;
- (3) 宗地号: T308-0051;
- (4) 土地使用年限: 50 年, 从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日;
- (5) 他项权利摘要及附记: 发红证, 2003 年该权利人变更名称及法定代表人;
- (6) 目前使用情况: 已建成沙河菜市场综合楼;
- (7) 土地使用管制: 用于商业金融业。

2. 土地实物状况描述与分析:

- (1) 名称: 沙河菜市场综合楼用地;
- (2) 四至: 东临金河路, 南临星河路, 西近区间路, 北至区间路;



四至位置示意图

(3) 用地面积：根据委托方提供的《房地产证》复印件，项目所在宗地 T308-0051 号面积为 6765 m²；

(4) 用途：商业金融业；

(5) 形状：土地形状较规则，对房地产开发有利；

(6) 地形地势：地势开阔，地形平坦，符合房地产开发要求；

(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、通燃气）；

(9) 土地平整程度：宗地内场地平整，建有沙河菜市场综合楼。

B. 建筑物概况：

1. 房屋权益状况描述与分析：

(1) 房屋所有权状况：所有权人为沙河实业股份有限公司；

(2) 房地产证记载他项权利摘要及附记：发红证，2003 年该权利人变更名称及法定代表人；



(3) 出租或者占用情况：沙河菜市场综合楼一层至六层于评估基准之日，根据现场查勘已全部经营使用。

2. 房屋实物状况描述与分析：

◆沙河菜市场综合楼建筑概况：

沙河菜市场综合楼包括半地下层和地上八层，于 1996 年 09 月 28 日竣工，建筑结构为钢混结构，本次评估其地上一层至六层，建筑面积合计为 14049.44 平方米。

◆沙河菜市场综合楼一层至六层经营模式及楼层功能介绍：

评估对象法定用途为综合楼，因其特殊的地理位置和用途使得其聚集了多种业态，主要有超市、邮局、邮储、餐饮、社区健康服务中心、娱乐、办公、住宿等，各楼层具体使用现状如下：

物业各楼层使用现状表

楼层	楼层功能	部分商户名称
沙河菜市场综合楼一层	商业、金融、健康服务中心	华润万家、小肥羊、邮政储蓄、中国邮政、中国建设银行、华夏社区健康服务中心
沙河菜市场综合楼二层	娱乐、餐饮、办公、生活服务	KTV、小肥羊、华宇顺航空票务、深圳市康祺实业发展有限公司
沙河菜市场综合楼三层	娱乐、办公	世纪开元物业服务有限公司、FE 网吧、深圳市宇龙顺通信技术有限公司
沙河菜市场综合楼四层	公寓	公寓
沙河菜市场综合楼五层	住宿	雅洲宾馆
沙河菜市场综合楼六层	办公、公寓	深圳市神州通汽车租赁有限公司

◆沙河菜市场综合楼装修及配套设施情况：

外墙：条形砖、部分铝合金玻璃幕墙、部分铝板幕墙。

公共部位（包括入口、中庭、公共走道）基本装修和配套设施如下：

地面：地砖、抛光地砖、部分大理石、地毯；墙面：乳胶漆；天花：乳胶漆；门窗：铝合金包边玻璃门、木夹板门、铝合金窗；楼梯间：地砖地面、铁栏杆扶手。通讯：电话线路、有线电视、宽带；消防设施：消防栓、灭火器、消防报警器；有保安、清洁、绿化、道路停车场等服务及设施。

根据评估人员及相关专业人员现场勘察，沙河菜市场综合楼公共部位包括外墙饰面、公共走廊等，整体装修标准较低，维护保养一般。



由于客观原因未能进入物业内查勘，经委托方同意，本次评估时以普通装修标准且室内无重大破损为前提，即室内地面铺地砖、墙面乳胶漆、天花乳胶漆。

二、区域因素分析

1、深圳市概况

深圳是中华人民共和国区域中心城市，副省级城市，计划单列市，全国文明城市，国家创新型城市，国际花园城市，全国四大一线城市之一。深圳市于 1979 年建市，1980 年设立经济特区成为全国最早的经济特区，三十年来，深圳市飞速发展，从一个落后的边陲小街道发展为有一定影响力的国际化城市，创造了举世瞩目的“深圳速度”。深圳下辖 6 个行政区和 4 个新区：福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、光明新区、坪山新区、龙华新区、大鹏新区。

深圳是中国南部美丽的滨海城市，毗邻香港，是华南重要的高新技术研发和制造基地。深圳市位于北回归线以南，地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边隔深圳湾、深圳河与香港相望；北与东莞、惠州两市接壤，有辽阔海域连接南海及太平洋。因为毗邻香港，深圳市域边界设有全国最多的出入境口岸。深圳是中国经济最发达的地区之一。从中国南海之滨的小镇，到世界级都会的现代化城市，深圳是中国改革开放和现代化建设的精彩缩影。

2、南山区概况

南山区于 1990 年 1 月经国务院批准成立，地处深圳经济特区西部，东临深圳湾，西濒珠江口，北靠羊台山，南至内伶仃岛和大铲岛，与香港元朗隔海相望。面积约 182 平方公里，下辖 8 个街道办事处和 98 个社区居委会。全区常住人口 108.8 万人（六普），其中户籍人口 30.28 万人。

南山区地处亚热带，滨临南海，海岸线长 55.8 公里，属亚热带海洋性气候，四季温暖湿润，雨水充沛，日照充足。年平均气温 22.4℃，最高 38.7℃，最低 0.2℃；一年中 22℃ 以上时间长达七个月；一月平均气温 14℃，七月平均气温 28℃。年平均相对湿度 79%，年平均日照时数 2120.5 小时。每年 5~9 月为雨季，一年中两次多雨期，一为五六月份的锋面雨，受海洋季风和低压槽影响，是全国汛期最早的地区，一为夏、秋季节的台风雨，影响南山的台风一是来自菲律宾以东的西太平洋，二是来自南海。全年平均降水量 1948 毫米，平均降水天数 150 天。记录到的年最大降水量为 1915 年的 2662.2 毫米，年最少降水量为 1963 年的 912.5 毫米。常年主导风为东南风，秋冬寒露风对本区影响较



大,夏秋季台风较大,年平均1~3次,阵风最大十二级。

2012年南山全年实现本地生产总值2750亿元,同比增长11.3%,经济总量名列全市前茅。辖区总税收453.8亿元,增长14%;公共财政预算收入88.8亿元,增长14.6%。增速分别高出全市平均水平3个和4个百分点。

产业结构继续优化,第三产业增速13%,对经济增长的贡献率同比提高10个百分点。每平方公里土地产出GDP14.9亿元、税收2.5亿元,人均GDP达到25万元,分别为全市平均水平的2.3倍、1.1倍和2倍。人均可支配收入达到4.4万元,增长11.8%,超过GDP增长速度。每万元GDP能耗、水耗分别降低4.36%和6.15%。

2012年,南山全年实现高新技术产品产值3350亿元,增长11.1%。体现自主创新能力的发明专利申请量和授权量分别达到12608件和5491件,占全市的39%和41%。体现盈利水平和竞争能力的工业增加值率达到37.5%,高出全市平均水平13个百分点。全社会研发投入占GDP比重达5.49%,高出全市平均水平1.68个百分点,科技进步贡献率达到70%以上。国家级高新技术企业达到996家,海内外上市公司达到103家。

按照《关于推进政府投资项目建设并继续做好南山辖区内重大项目协调服务工作的通知》文件要求,继续实行区领导包干部门落实责任制,将各项目具体服务工作分解到各有关部门,着力协调解决辖区内重大项目实施过程中碰到的问题,确保2011年重大建设项目目标任务全面完成。

南山区是深圳市现代物流基地。西部港区现有蛇口、赤湾、妈湾、东角头四大码头,西部港区实现集装箱吞吐量1170.51万标箱,同比增长23.3%。随着深港西部通道的开通,西部港区作为华南地区集装箱枢纽港和大宗散货中转基地的地位将更加凸显。

3、沙河菜市场综合楼

评估对象沙河菜市场综合楼位于南山区白石洲片区,星河路北侧,东侧隔金河路为世界花园海华居住住宅小区,南侧隔星河路为临鹤塘小区,西面临区间路为世界花园米兰居,北侧临区间路。

评估对象交通:

城市道路:评估对象东临金河路、南临星河路,近深南大道,周边交通路线发达,道路纵横交错。

公交设施:所在区域公交交通设施分布密集,公交覆盖率高,周边设有“世界之窗”、“世界之窗②”、“白石洲”等多个公交站点,沿途有301、324、327、329、338、365、



367 等多路公交车经过。

地铁：评估对象附近有地铁一号线经过并设有“世界之窗”站点，可快速通达福田、皇岗、蛇口港。

对外：与深圳西站、南头汽车站及皇岗口岸咫尺之遥，可方便地通往外省、广东省内及香港，交通便利。

三、市场背景分析

（一）、宏观市场分析

1. 2012 国家经济形势

2012 年以来，欧债危机从希腊向西班牙等大国蔓延，发达经济体增长乏力，新兴经济体经济增速回落，世界经济复苏进程艰难曲折。复杂多变的内外部环境使得我国经济下行风险加大，特别是 4 月份以来主要宏观经济指标呈全面趋弱态势，但就业形势表现尚可，物价上涨压力明显减缓，国际收支趋向平衡。三季度 GDP 增长 7.4%，延续了年初以来的下行趋势。从 GDP 季度累计同比增长看，本轮经济回调到三季度已持续了 10 个季度。这是我国自 1992 年开始发布该项指标以来，回调持续时间最长的一次，经济增长也明显偏离了 2002—2011 年 10.6% 的季度平均水平。当前经济运行状况，用短期、周期性因素难以充分解释。这不仅反映了我国经济增长阶段、运行机制的变化，对宏观调控目标、手段和传导机制也需要重新认识。

2012 年中国经济整体情况：初步核算，全年国内生产总值 519322 亿元，比上年增长 7.8%。其中，第一产业增加值 52377 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 235319 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 231626 亿元，增长 8.1%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 10.1%，第二产业增加值比重为 45.3%，第三产业增加值比重为 44.6%。



全年社会消费品零售总额 210307 亿元，比上年增长 14.3%，扣除价格因素，实际增长 12.1%。按经营地统计，城镇消费品零售额 182414 亿元，增长 14.3%；乡村消费品零售额 27893 亿元，增长 14.5%。按消费形态统计，商品零售额 186859 亿元，增长 14.4%；餐饮收入额 23448 亿元，增长 13.6%。



2. 近期房地产政策及措施

时间	相关政策及措施	要点
2013.3	广东“国五条”细则出台	在细化国务院出台的“国五条”的基础上，3月底广东省出台国五条相关细则：严格执行出售自有住房个人所得税的征收规定；广州、深圳、珠海、佛山市严格执行限购政策，原出台的住房限购政策与国办发（2013）17号文（即国五条）要求不符的，立即作出调整；各地级以上市（含顺德区）政府须于3月底前向社会公布本年度住房用地供应计划；2013年年底，广东各地级以上市（含顺德区）城镇个人住房信息系统实现全面联网
2013.3.2	国务院：限购不力房价涨过快将问责省级政府	国务院办公厅于3月2日发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》称，对房价上涨过快的城市，将进一步提高第二套住房贷款的首付款比和贷款利率。同时，对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的省级政府，



时间	相关政策及措施	要点
		要进行约谈和问责
2013.2.20	中央再出“国五条”调控楼市	2月20日国务院常务会议出台的“国五条”释放坚持调控政策不动摇、力度不放松的强烈信号,“国五条”从完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管五个方面对房地产市场的各方面做出了调控与指示
2013.2.20	国务院:扩大房产税改革试点范围	国务院总理温家宝2月20日主持召开国务院常务会议,研究部署继续做好房地产市场调控工作,会议指出:坚决抑制投机投资性购房,严格实施差别化住房信贷政策,扩大个人住房房产税改革试点范围
2012.12	住建部:2013年继续限购政策	住建部在2012年年底表示:2013年将继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施,坚决抑制投机投资性住房需求,支持合理自住和改善性需求,继续推进个人住房信息系统建设
2012.04.13	国务院常务会议决定绝不让房地产调控政策出现反复。	---
2012.03.24	住建部下发《关于做好2012年城镇保障性安居工程工作的通知》	要求各地对保障房将建立项目库,吸引社会资金建保障房,加大基础设施投入力度,加强分配和质量管理,全面推进2012年城镇保障性安居工程建设
2012.03.14-16	---	温家宝总理在记者见面会上强调坚持房地产宏观调控政策,促使房价合理回归。3月16日,列入政府工作报告。
2011.07.22	中央政治局会议称下半年稳定物价是首要任务,坚持搞好房地产调控	7月22日,中央政治局召开会议,会议表示,将坚持把稳定物价总水平作为宏观调控的首要任务;坚持不懈搞好房地产市场调控和保障性住房建设,坚持调控决心不动摇、方向不改变、力度不放松,坚决遏制住房价格过快上涨,确保落实保障性住房建设计划,确保建设质量,确保分配。
2011.07.20	李克强对省部级领导干部强调,大规模实施保障性安居工程是当前经济社会发展和宏观调控的重要工作,提出保障房建设“三个确保”	7月20日,国务院副总理李克强同省部级领导干部住房保障与房地产市场调控专题研讨班学员进行座谈。他强调,大规模实施保障性安居工程,是推动科学发展、加快转变经济发展方式的重大实践,也是当前经济社会发展和宏观调控的重要工作。提出确保开工建设千万套保障房落到实处、确保建设质量和确保分配公平三个保障房建设关键点,同时,要求继续增加中低价位中小套型普通商品房供给,抑制投机投资性购房。
2011.07.20	“国务院常务会议”研究部署近期加强土地管理的重点工作	7月20日,温家宝主持召开“国务院常务会议”,研究部署近期加强土地管理的重点工作。会议要求做好保障性安居工程用地供应,依法加快供地进度,并指出要提前做好明年保障性安居工程建设用地供应的储备和预安排。会议同时提出,采取多种措施增加普通商品住房用地供应,坚持和完善土地招拍挂出让制度,推进商品住房用地供应由价格主导向双向定价、配建保障房等转变。
2011.07.15	住建部、监察部发布《关于开展保障性安居工程建设政策落实情况监督检查工作的通知》	7月15日,住建部、监察部发布《关于开展保障性安居工程建设政策落实情况监督检查工作的通知》,要求各地今明两年组织开展保障性安居工程建设政策落实情况监督检查。省级住房城乡建设部门、监察机关牵头,在2011年7月集中组织开展保障性安居工程建设政策落实情况监督检查,并于7月31日前将监督检查工作情况报住房城乡建设部、监察部。9月,住房城乡建设部、监察部将会同有关部门对部分地区进行督促检查。



时间	相关政策及措施	要点
2011.07.12	“国务院常务会议”部署继续加强房地产市场调控工作,要求从严把握和执行房价控制目标,限购范围扩大	7月12日,国务院总理温家宝主持召开“国务院常务会议”3。会议认为,当前房地产市场调控正处于关键时期,必须坚持调控方向不动摇、调控力度不放松,坚定不移地抓好各项政策措施的落实,不断巩固和加强调控效果。会议提出了下一阶段调控政策的五个方向,其中较为突出的是“从严把握和执行房价控制目标”、“继续严格实施住房限购措施”、“加快普通商品住房用地投放”等。
2011.07.01	财政部、住建部联合发布《关于多渠道筹措资金确保公共租赁住房项目资本金足额到位的通知》	为确保顺利完成2011年公共租赁住房建设任务,7月1日,财政部、住房城乡建设部印发《关于多渠道筹措资金确保公共租赁住房项目资本金足额到位的通知》2,指出各地尽快将公共租赁住房建设任务分解落实到具体项目,各地要把公共租赁住房建设摆在优先突出位置,加大政府筹资力度,确保公共租赁住房项目资本金及时足额到位。
2011.06.09	国家发展改革委办公厅下发《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》	国家发展改革委办公厅于6月9日下发《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》,提出为完成“十二五”规划提出的保障性住房建设任务,各地按《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》进行规范后继续保留的投融资平台公司申请发行企业债券,募集资金应优先用于各地保障性住房建设。同时要求,只有在满足当地保障性住房建设融资需求后,投融资平台公司才能发行企业债券用于其他项目的建设。符合条件的其他企业,也可以通过发行企业债券进行保障性住房项目融资。
2011.05.26	国土部向各省国土部门下发《关于严格落实异常交易地块上报制度有关问题的函》	国土部5月26日向各省国土部门下发了《关于严格落实异常交易地块上报制度有关问题的函》,要求全国所有县级及以上城市及时上报招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的异常交易地块。与之前相比,此次政策将县级城市也纳入监测范围,表明中央政府对可能出现的房价、地价上涨向县级市转移充满警惕。
2011.05.13	国土资源部发布《国土资源部关于坚持和完善土地招拍挂出让制度的意见》	5月13日,国土资源部发布《国土资源部关于坚持和完善土地招拍挂出让制度的意见》,指出,为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求,促进地价房价合理调整,2011年我国将继续坚持和完善招拍挂出让制度。“限地价、竞房价”,“限房价、竞地价”,“限定配建保障房面积”,“综合评标”等土地出让方式将被推广采用。
2011.05.13	国土资源部发出《关于加强保障性安居工程用地管理有关问题的通知》,明确保障房用地管理要求,确保用地计划落实到位	5月13日,国土资源部发出《关于加强保障性安居工程用地管理有关问题的通知》,明确提出严禁擅自利用农村集体土地兴建公共租赁住房,严格规范企业利用自用土地兴建保障性住房行为,坚决制止和严肃查处“小产权房”等违法违规行为,明确了保障房用地管理的具体要求。
2011.05.12	国土资源部召开2011年城市住房用地管理和调控重点工作进展新闻通气会	5月12日,国土资源部召开2011年城市住房用地管理和调控重点工作进展情况新闻通气会,会上公布2011年土地供应计划,强调坚持并完善土地招拍挂出让制度,同时密切关注苗头性、倾向性问题,加强保障性安居工程用地管理,维护良好的管地用地秩序,总的目的是为了坚定不移地贯彻落实中央房地产市场宏观调控的有关政策。
2011.05.11	国土资源部发布《2011年全国住房用地供应计划》	5月11日,国土资源部发布《2011年全国住房用地供应计划公告》,该《公告》将各地上报计划汇总,2011年全国住房用地计划供应



时间	相关政策及措施	要点
	计划公告	21.8 万公顷, 与 2010 年全国住房用地供应计划 (18.47 万公顷) 和实际供地量 (12.63 万公顷) 相比, 分别增加 18% 和 72.6%, 是前两年 (2009—2010 年) 年均实际供地量 (10.17 万公顷) 的两倍以上。
2011.05.04	国资委办公厅公布《关于积极参与保障性住房开发建设有关事项的通知》	5 月 4 日, 国务院国有资产监督管理委员会办公厅公布《关于积极参与保障性住房开发建设有关事项的通知》, 提倡中央企业积极参与保障性住房开发建设, 把积极参与保障性住房开发建设作为企业履行社会责任的重要途径, 发挥中央企业的骨干和带头作用。
2011.02.25	广州、海口等楼市“国八条”细则出台	广州、海口、长沙、三亚、郑州、太原、武汉、济南、浙江金华永康县等相继出台“限购令”, 据统计, 截止目前已实施限购令城市包括: 北京、深圳、厦门、上海、宁波、福州、杭州、南京、三亚、天津、海口、广州、大连、温州、苏州、舟山、兰州、金华、永康、太原、郑州、武汉、昆明、南昌、济南。
2011.02.21	住建部与地方签订保障房责任书	从 2 月 21 日开始, 住建部将陆续与各省、自治区、直辖市以及计划单列市签订《保障性住房目标责任书》, 完成 1000 万套保障性安居工程住房的分配任务。各地方政府必须在 2011 年 10 月 31 日前全部开工当年所有的保障性住房项目, 则主要领导将遭到从约谈到行政处分乃至降级、免职的严厉处罚。
2011.02.19	上海发布住房限售执行细则	《通知》规定, 自《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》施行之日起, 凡在本市购买住房的, 购房人在申请房地产转移登记时, 除按照《上海市房地产登记技术规定 (试行)》提交相关文件外, 还应当提交税务机关出具的《上海市个人住房房产税认定通知书》。
2011.01.28	上海、重庆开征房产税	上海的房产税试点方案明确, 对在沪居民家庭新购且属第二套及以上的住房和非在沪居民家庭新购住房 (即“应税住房”) 征收房产税, 税率因房价高低分别暂定为 0.6% 和 0.4%。试点初期, 暂以应税市场交易价格的 70% 计算缴纳。市场交易单价低于上海上年度新建商品住房平均销售价格 2 倍 (含 2 倍) 的, 税率暂减为 0.4%。对于免征面积, 方案明确, 上海居民家庭新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的, 合并计算的家庭全部住房建筑面积人均不超过 60 平方米 (即免税住房面积, 含 60 平方米) 的, 其新购的住房暂免征收房产税; 人均超过 60 平方米的, 对属新购住房超出部分的面积, 计算征收房产税。重庆的房产税方案规定, 对包括存量及新增独栋别墅、新购的价格是重庆主城区均价 2 倍及以上高档公寓、三无人员 (在渝无户口、无工作、无投资) 在渝购买的第二套及以上住房, 征收房产税。税率施行累进税率, 即住房交易单价为重庆主城区房屋均价 2-3 倍的, 税率为 0.5%; 单价为均价 3-4 倍的, 税率为 1%; 单价在均价 4 倍以上的, 税率为 12%。
2011.01.26	新“国八条”	一、各城合理确定本地区年度新建住房价格控制目标, 并于一季度向社会公布。 二、多渠道筹集保障性住房房源; 扩大住房保障制度覆盖面; 加强保障性住房管理, 健全准入退出机制; 增加公共租赁住房供应。 三、个人购买住房不足 5 年转手交易的, 按销售收入全额征税; 对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目, 进行土地增值税清算和稽查。 四、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; 严查商业银行差别化住房信贷违规行为。



时间	相关政策及措施	要点
		五、保障性住房等用地不低于住房用地供应总量的70%；今年的商品住房用地供应计划总量不得低于前2年年均实际供应量；竞地单位和个人须说明资金来源并提供相应证明；对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。 六、房价上涨过快城市要从严制定和执行住房限购措施；对已有1套住房限购1套、拥有2套及以上住房者暂禁购房。 七、未如期确定并公布年度新建住房价格控制目标、房价上涨幅度控制目标或未完成保障性安居工程目标任务地区须要向国务院作出报告，并接受问责；差别化住房信贷执行不力、房地产相关税收征管不力，以及个人住房信息系统建设滞后等问题，也纳入约谈问责范围。 八、对各地稳定房价和住房保障工作好的做法和经验，要加大宣传力度，引导居民从国情出发理性消费。对制造、散布虚假消息的，要追究有关当事人的责任。
2011.01.25	合肥楼市“限购令”出台	2011年1月25日，合肥首部住房限购令正式出台。即日起，无论是本地还是外地居民家庭，只能在合肥新购一套商品住房，有效期为一年。但对于新购多少商铺没有限制。
2011.01.18	银监会：继续实施差别化房贷政策	中国银监会17日召开2011年工作会议。会议强调，2011年将重点防范信用风险、市场风险、操作风险、流动性风险四大风险，坚决守住风险底线。对平台贷款，要严格控制增量风险，并按照既定部署加快存量分类处置。要落实贷款“三查”，加大对贷款风险类准确性及其责任的督查。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，确保成本对称，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。

政策点评：2012年，深圳乃至全国楼市，房价均出现了加速增长的局面，面对房价疯涨的势头，国务院于2013年上半年及时出台了新版“国五条”，国五条从限购、限贷、个人售房按差价20%严征个税、扩大房产税试点范围等方面，进一步对房地产市场做出严格的限制和要求，截至上半年末，国五条运行约有3个月的时间，从运行效果来看，调控结果不尽人意，房价继续上涨，市场成交火爆，甚至有效新盘呈现日光现象。调控效果不理想，主要有两方面的原因：其一，近年来，房地产市场一直处于政策的高压调控之下，而房价一直呈现越调越高的境地，市场对于政策的调控已经出现免疫化的状态，市场也不认为，新政颁布后，房价能够降下来；其二，调控执行力度差强人意，执行力不足，是导致新版颁布后，往往流行于形式，这也是房价继续飙升的主因。2013年上半年，深圳房价创近三年新高，高房价已经成为摆在置业者面前的严峻命题，房价调控仍将任重道远，居住有其屋仍是广大市民的梦想。



3. 近期金融政策

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。

(二) 2013年上半年深圳市房地产状况

1、土地市场

根据深圳房地产信息网的监测,随着深圳城市旧改幅度的加大,城市更新用地量激增,相反,公开出让的土地量则较少,2013年上半年深圳全市仅成交3块土地,其中1



块居住用地，1 块商业性办公用地、1 块商业服务业设施用地。

1 块居住用地位于光明新区，用地面积 47175.81 平方米，建筑面积 188710 平方米，成交金额 141000 万元，楼面地价 7472 元/平方米，该地块属于公开出让，由普宁市盛迪嘉置业投资有限公司竞得。故居住用地能够为市场提供的有效供给约为 19 万平方米。

1 块商业性办公用地位于南山区，用地面积 3427.94 平方米，同比减少 88.2%，建筑面积 15000 平方米，同比减少 76.2%，成交金额 11600 万元，同比持平，楼面地价 7733 元/平方米，同比增加 3.2 倍，该地块属于定向转让，由深圳供电局有限公司竞得，项目建成后全部限自用，故商业性办公用地不能为市场带来有效供给。

1 块商业服务业设施用地位于南山区，用地面积 4322.29 平方米，同比减少 84.4%，建筑面积 63800 平方米，同比减少七成，成交金额 63000 万元，楼面地价 9875 元/平方米，同比减少 1.7%，该地块属于定向转让，由海信南方有限公司竞得，项目建成后 70% 限自用，故本地块能够为市场带来的最大有效供给不足 2 万平方米。

2、住宅市场

2013 年上半年，史上最严厉的“国五条”出台，扛起打压高房价的重任，国五条继续从限购、限贷、二手房交易按差价 20% 严征个税、制定房价控制目标等方面，对房地产市场进行调控，新政于 4 月份开始实施，从上半年楼市的运行情况来看，新政的调控效果不尽人意，对于宏观调控已司空见惯的房地产市场，对于新出台的调控举措已有一定的免疫能力，2013 年上半年，房价一路看涨，成交量继续放大，在成交继续向好的氛围下，深圳楼市推盘量明显加大。根据深圳房地产信息网的监测，2013 年上半年深圳住宅预售面积 253.82 万平方米，同比增加 65.5%，住宅预售套数 27079 套，同比增加 62.4%。2013 年上半年预售的项目有别墅、高档住宅、普通住宅，其中普通住宅是楼市供给的主力。上半年楼市的推盘量主要分布在特区外，特区内、外住宅预售量之比为 1: 5.1，特区内住宅预售面积 41.59 万平方米，同比增加 81.6%，住宅预售套数 3582 套，同比增加 26.6%，特区外住宅预售面积 212.24 万平方米，同比增加 62.6%，住宅预售套数 23497 套，同比增加七成。

2013 年上半年深圳楼市在 2012 年营造的良好氛围中大放异彩，纵然 2 月底曾出台了新的调控政策，但无碍于楼市继续升温，以“量价齐升”的结果交出了一份靓丽的成绩单。2013 年上半年刚需仍然是楼市的主导力量，单价 2 万左右的产品成为楼市的成交主力，但一些高端产品同样吃香，如天御香山、合正香蜜原著、鲸山观海、伍兹公寓等，



虽然价格高昂，但同样成交活跃，甚至出现抢购现象。片区方面，龙华、龙岗中心城仍然是全市新房市场的供求主力，西乡、观澜、布吉、坪山新区等持续活跃，光明新区、坂田爆发力强大。综上所述，2013 年深圳楼市全面开花，无论地段好坏、价格高低，均大或丰收，市场正由温热向高热迈进，楼市调控受到强大挑战，调控成果受到极大威胁，后市的风险和不确定性陡增。

2013 年上半年深圳二手楼市表现强势，实现“六连阳”，挂牌均价高达 24504 元/平方米（1-6 月加权平均，下同），同比大涨 27.4%。全市六区上半年的二手住宅挂牌均价同比都有两位数的涨幅：宝安区和盐田区同比大涨 30%左右，其中，宝安区的挂牌均价为 20846 元/平方米，盐田区为 24610 元/平方米；福田区和龙岗区同比上涨 25%左右，其中，福田区突破 3 万大关，达 31416 元/平方米，龙岗区为 15681 元/平方米；南山区同比上涨 20.9%接近 3 万大关，为 29454 元/平方米；罗湖区同比上涨 17.4%至 22450 元/平方米。

3、商业市场

2013 年上半年深圳市商业预售面积 35.06 万平方米，同比增加 57.4%，2013 年上半年深圳市商业预售套数 4011 套，同比增加 86.2%。上半年预售的商业项目主要分布在龙岗、宝安、福田三个区域，龙岗区商业预售面积 143425.66 平方米，商业预售套数 2171 套，宝安区商业预售面积 105063.46 平方米，商业预售套数 1105 套，福田区商业预售面积 63200.33 平方米，商业预售套数 545 套，三区商业预售量之和约占总量的九成。南山区上半年鹏瑞深圳湾壹号广场一个楼盘有商业预售，预售商业面积 21301.99 平方米，预售商业套数 48 套，盐田区上半年壹海城一个楼盘有商业预售，预售商业面积 17583.12 平方米，预售商业套数 142 套。

个盘预售量方面，位于福田石厦的新天世纪商务中心商业预售面积 60696.15 平方米，商业预售套数 509 套，是全市商业预售量最大的项目，位于龙岗大鹏的佳兆业假日广场商业预售面积 44045.01 平方米，商业预售套数 800 套，居于第二位，此外，前海颐大厦、和平里花园、承翰陶源、中信龙盛广场、鹏瑞深圳湾壹号广场等楼盘商业预售量也较为可观，单盘预售量均超过 2 万平方米，其中，前海颐大厦商业预售面积 34296.79 平方米，商业预售套数 287 套，和平里花园商业预售面积 33606.47 平方米，商业预售套数 546 套，承翰陶源商业预售面积 26196.02 平方米，商业预售套数 305 套，中信龙盛广场商业预售面积 28903.81 平方米，商业预售套数 501 套，鹏瑞深圳湾壹号广场商业预售面积 21301.99



平方米，商业预售套数 48 套。

2013 年上半年深圳楼市成交活跃，住宅市场量价齐升，商业地产成交量也大幅增加，根据深圳房地产信息网的监测，2013 年上半年深圳商业成交面积 24.91 万平方米，同比大幅增加 1.7 倍，2013 年上半年深圳市商业成交套数 3264 套，同比增加 1.5 倍。

2013 年上半年深圳二手商业挂牌均价强劲上涨，同比大涨近 30%，72345 元/平方米（1-6 月加权均价，下同）。所监测的五个区的二手商业挂牌均价同比都呈涨势，龙岗区表现突出，同比大涨 26.3%，二手商业挂牌均价接近 43000 元/平方米；罗湖区同比上涨 11.4% 超过 88000 元/平方米；宝安区同比上涨 9% 至 54726 元/平方米；南山区同比上涨 8.1% 超过 89000 元/平方米，为五区中最高；福田区同比上涨 7.6% 逼近 8 万大关。

2013 年上半年深圳的商业租金同比也大幅上涨逼近 300 大关，为 292 元/平方米/月，同比上涨近 40%（1-6 月加权均价，下同）。所监测的五个区的商业租金除罗湖区外，其余四区的商业租金同比都有不同幅度的上涨，其中，福田区同比大涨 45.4%，商业租金高达 381 元/平方米/月，为五区中最高；龙岗区同比上涨 12% 突破百元大关，为 103 元/平方米/月；宝安区同比上涨 9.2% 至 131 元/平方米/月；南山区同比上涨 8.3% 突破 300 大关，为 301 元/平方米/月；罗湖区的商业租金同比下跌 15.8% 至 324 元/平方米/月。

4、写字楼市场

2013 年上半年深圳市写字楼预售面积 21.34 万平方米，写字楼预售套数 1209 套，全市共有 4 个楼盘有写字楼预售，其中位于福田中康路的卓越梅林中心广场写字楼预售面积 100336.16 平方米，写字楼预售套数 446 套，位于福田石厦的新天世纪商务中心写字楼预售面积 96525.6 平方米，写字楼预售套数 665 套，是全市写字楼预售量较大的两个楼盘。

2013 年上半年深圳写字楼成交面积 12.33 万平方米，同比大幅增加 7.8 倍，2013 年上半年深圳写字楼成交套数 354 套，同比大幅增加约 4 倍。位于深圳中心区的世纪汇都会轩成交 60214.15 平方米/32 套，是全市写字楼成交量最大的楼盘，位于梅林的卓越城成交 20197.06 平方米/87 套，居于第二位，此外，位于侨香路的君子广场、位于南山中心区的南园枫叶大厦销量均不错，单盘成交量均在 1 万平方米之上。

2013 年上半年深圳的二手写字楼挂牌均价表现坚挺，同比上涨 3.7%，为 33942 元/平方米（1-6 月加权均价，下同），所监测的三个行政区的二手写字楼挂牌均价走势各异，罗湖区同比上涨 1.6% 超过 23000 元/平方米；南山区同比上涨 0.9% 至 33372 元/平方米；



福田区同比下跌 4.4%至 35616 元/平方米，仍是全市最高。

2013 年上半年深圳的写字楼租金同样表现强势，同比上涨 6.8%，为 126 元/平方米/月（1-6 月加权平均，下同）。所监测的三个行政区的写字楼租金全面上涨，罗湖区同比劲涨 13.4%强势突破百元大关，为 110 元/平方米/月；南山区同比上涨 5.7%至 112 元/平方米/月；福田区同比上涨 3.1%至 132 元/平方米/月。

四、评估方法选择

（一）评估方法介绍

资产评估中通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。由于本次委托评估对象为房地产，鉴于此类资产的特殊性，对于房地产评估，有其通行的评估方法，即市场比较法、收益还原法、成本法等。

（二）评估方法简介及适用性分析

1. 对于市场比较法的介绍及适用性分析

市场法又称市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产客观合理价格的方法。

本次委托评估对象为沙河菜市场综合楼，规划用途为综合楼，实际用途包括商业、公寓、办公。根据委托方提供的资料及评估人员掌握的资料，结合实地查看和市场调研的结果可知评估对象所处区域同类型性质的房地产交易市场较为活跃，同类型性质的房地产交易案例较多，评估人员认为采用市场比较法进行评估比较适宜。

2. 对于收益还原法的介绍及适用性分析

收益还原法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估对象目前已全部经营使用，根据委托方提供的物业租赁合同显示：一楼主要租户有华润超市、沙河医院及个人，其中华润超市及个人涉及租赁面积较大，各有一千多平方米，租期较短，为半年至一年，租期到期时间为 2013 年 12 月 31 日；二楼主要租户有小肥羊火锅连锁店及个人，小肥羊租赁面积为 938.15 平方米，个人租赁面积为 1625.2



平方米，小肥羊租期为 2009 年 04 月 01 日至 2014 年 03 月 31 日，个人租赁物业租期为 2013 年 07 月 01 日至 2014 年 06 月 30 日；三楼租户多为个人和企业，租期为半年至一年不等；四至六楼主要经营宾馆、用作企业办公和个人公寓出租。

根据评估人员现场查勘了解，沙河商城综合楼位于星河路与金河路交界西北角，两条路均为区间小道，东面的金河路向南与深南大道相交，但该条道路仅为通往深南大道的单行路，南面的星河路与华夏路相交通往塘头村，因为单向限行、道路狭窄等原因使得物业周边车流量较小。此外，评估对象临星河路及金河路的南面和东面有约四五百平米的空地作为沙河商城停车场，铺面与道路肩距较远，且道路两边的树木较浓密，物业昭示性受到一定影响，物业两面近塘头村，环境卫生较差，过往人流较少。又因为物业位于“鹤塘小区-沙河商城城市更新单元”内，面临城市更新改造，签订的物业租期均较短，租户不能获取长期稳定经营收入的因素使得商户入驻的活跃度降低。最后，经过对评估对象周边市场调查了解，物业所在片区缺乏该类型综合楼租赁案例，有少数放租的也是世纪假日广场这类大体量的高级商场或者小面积的临街街铺，不具可比性。

综上所述，一方面，受地理位置和城市更新改造等因素的影响，物业租金水平较低，租期较短，租金收益无法真实、客观地反映物业的价值，且因为随时面临更新改造，物业未来能否获取长期稳定租金收益的情况不明；另一方面，物业所在片区缺乏同类型综合楼物业租赁案例，无法获取其客观租金，故不适宜采用收益法进行评估。

3. 对于成本法的介绍及适用性分析

成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

本次评估对象为已建成且已使用多年的综合楼物业，故本次不适宜采用成本法进行评估。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

市场比较法是指将评估对象与在评估时点近期发生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修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正



系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

五、评估测算过程

评估人员深入细致地分析了本次评估的深圳市南山区沙河白石洲沙河菜市场综合楼的特点和实际状况，评估对象法定用途为综合楼，这一用途决定了物业实际用途的多样性，有商业、办公、公寓等，该类物业如按法定用途在市场上整体买卖行为稀少。采用市场比较法评估时我们考虑如下：

①市场上用途为综合楼的物业交易案例较少，但用途为商业、办公、公寓的物业案例却不少，故对于综合楼物业价值的确定我们可以将其根据实际用途分别测算，最后再将各种用途对应的房地产价值进行汇总。评估对象所在区域存在较多类似商业、办公、公寓的销售案例，可分别选取符合一定条件的交易案例作为可比案例。本次评估选取评估对象一层的商业为测算举例，物业其它部分的测算在此不一一列举。

根据评估技术思路，测算过程如下：（以首层商业为测算举例）

市场比较法是指将评估对象与在评估时点近期发生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修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×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：本次评估，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，根据评估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：

a、本次评估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。

b、本次评估所选择的比较交易案例均符合以下条件：

与评估对象具有相同的用途，均为商业；

与评估对象价值类型下所要求的交易方式相同，均为买卖交易；



与评估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，交易时间与评估对象的评估基准日接近。

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。

如前所述，评估对象沙河菜市场综合楼一层面积为 3017.39 平方米，有多家商家在经营，如华润万家、中国邮政、建行、邮储、小肥羊等商家。根据现状情况，本次采用市场比较法测算第一层均衡状态位置的商铺即“设定首层标准商铺”房地产的价值，设定该商铺位置较适中、面积约 200 平方米。

根据市场调查，查询与“设定首层标准商铺”区位、实物状况等条件相似的交易案例。

案例情况如下：

案例 A：深圳市南山区中海深圳湾畔花园一层商铺，来源为房地产三级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至 2013 年 6 月，挂牌价为 35,000 元/m²，建筑面积为 10 平方米。经过评估人员市场调查得知无议价空间，故挂牌价即为市场价，即市场价为 35,000 元/m²。比较案例所在物业位于白石洲片区，有多路公共交通设施，交通便捷。

案例 B：深圳市南山区中海深圳湾畔花园一层商铺，来源为房地产三级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至 2013 年 4 月，挂牌价为 29,800 元/m²，建筑面积为 12.07 平方米。经过评估人员市场调查得知该价格已为同类型物业中的较低价，无议价空间，故挂牌价即为市场价，即市场价为 29,800 元/m²。比较案例所在物业位于白石洲片区，有多路公共交通设施，交通便捷。

案例 C：深圳市南山区中海深圳湾畔花园一层商铺，来源为房地产三级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至 2013 年 6 月，挂牌价为 33,300 元/m²，建筑面积为 12 平方米。经过评估人员市场调查得知无议价空间，故挂牌价即为市场价，即市场价为 33,300 元/m²。比较案例所在物业位于白石洲片区，有多路公共交通设施，交通便捷。

案例综合分析：上述三案例均为与评估对象相近的房地产三级市场正常挂牌案例，均为商铺转让，经评估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、区位状况和实物状况与委估物业相近，故评估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，根据影响商业房地产价格的主要



因素确定比较因素。结合评估师收集的资料，参照挂牌案例的房屋用途、交易情况、交易日期、交易方式、区位状况和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、基础设施完善度、环境景观等。
- (6) 实物状况：主要有物业管理、建筑结构、面积、装修情况、设备设施情况、新旧程度、层高、楼层、宽深比等。
- (7) 权益状况：主要有城市规划限制条件（容积率）、剩余使用年期等。

3、可比案例及影响因素说明

根据评估师收集的有关资料，将评估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
用 途		商业	商业	商业	商业
交易时间		2013 年 6 月	2013 年 6 月	2013 年 4 月	2013 年 6 月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区 位 状 况	商服繁 华程度	较高	较高	较高	较高
	交通便 捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	基础设 施完善 度	一般	一般	一般	一般
	环境景 观	一般	较优美	较优美	较优美
实 物 状 况	物业管 理	普通	普通	普通	普通
	建筑结 构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	面 积	面积过大不适合使用	面积偏小较适合使用	面积偏小较适合使用	面积偏小较适合使用
	装修情 况	简单装修	中档装修	毛坯	中档装修
	设备设	较完善	完善	完善	完善



	施情况				
	新旧程度	较旧	一般	一般	一般
	层高	单层标准层高	单层标准层高	单层标准层高	单层标准层高
	楼层	第一层	第一层	第一层	第一层
	宽深比	适中	适中	适中	适中
权益状况	容积率	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求
	剩余年限	法定剩余使用年期	法定剩余使用年期	法定剩余使用年期	法定剩余使用年期

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，由评估师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

(1) 房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。评估对象与三个案例房屋用途均为商业，根据实际情况，以评估对象房屋用途为基准（100%），因此不做交易方式修正。

(2) 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。三个案例挂牌时间与评估基准日相近，因此不做交易日期修正。

(3) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。评估对象与案例均属正常交易，因此不做交易情况修正。

(4) 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，以评估对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

B、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

C、公共设施完善度：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，以评估对象基础设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

D、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 $\pm 2\%$ 。

(5) 实物状况：

A、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。商业物业



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 $\pm 2\%$ 。

B、建筑结构：分为钢结构、钢混结构、砖混结构、砖木结构四个等级，以评估对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

C、面积：根据面积的大小，分为面积适用性好、面积适用性较好、面积适用性一般、面积适用性较差四个等级，以评估对象面积为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

D、装修情况：分为高档装修、中档装修、普通装修、毛坯四个等级，以评估对象装饰装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

E、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，以评估对象情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

F、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象房屋新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、层高：分为层高偏高、标准层高、层高偏低三个等级，以评估对象房屋层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

H、楼层：对于商业物业而言，地面首层商业价值往往最大，且随着楼层的上升，其商业价值趋减，且各楼层的价值系数也因自身状况有所差异，本次评估所选取比较案例均为地面第一层或类似第一层商业房地产，因此，不对楼层因素所引起的房价进行修正。

I、宽深比：分为适中、偏大（宽比深大）、偏小（宽比深小）三个等级，以待估房地产宽深比为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

（6）权益状况：

A、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。评估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。

B、剩余使用年期：评估对象和可比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评估对象与可比案例的因素情况，编制因素条件指数表：



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	商服繁华程度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100
	环境景观	100	102	102
实物 状况	物业管理	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	面 积	100	102	102
	装修情况	100	102	98
	设备设施情况	100	102	102
	新旧程度	100	102	102
	层高	100	100	100
	楼层	100	100	100
	宽深比	100	100	100
权益 状况	容 积 率	100	100	100
	剩余年限	100	100	100

4、因素修正计算表

在因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与可比案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	35000	29800	33300
交易时间修正	100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域 因素	商服繁华程度	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度	100 / 100	100 / 100
	基础设施完善度	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 102	100 / 102
	小 计	0.9804	0.9804
个	物业管理	100 / 100	100 / 100



别 因 素	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	面 积	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	装修情况	100 / 102	100 / 98	100 / 102
	设备设施情况	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	层高	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宽深比	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	新旧程度	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	小 计	0.9238	0.9616	0.9238
权 益 状 况	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		0.9057	0.9427	0.9057
比准价格		31701	28092	30161

评估单价 = (31701 + 28092 + 30161) ÷ 3 ≈ 30000 元/平方米

待估对象通过与三个可比案例分别进行比较，得到的比准价格结果差距不大，考虑到评估对象自身状况及所处位置，结合评估人员对房地产市场的调查，本次评估采用算术平均值的方式进行测算，则本次评估采用市场比较法求取沙河菜市场综合楼一层“设定首层标准商铺”公开市场价值为 30,000 元/平方米的价格，即为沙河菜市场综合楼一层均衡状态位置评估价，以该价格作为沙河菜市场综合楼一层房地产均价较为合理。

同理可得评估对象沙河菜市场综合楼二层评估单价为 23,000 元/平方米，沙河菜市场综合楼三层评估单价为 22,000 元/平方米，沙河菜市场综合楼四层评估单价为 20,000 元/平方米，沙河菜市场综合楼五层评估单价为 18,000 元/平方米，沙河菜市场综合楼六层评估单价为 16,000 元/平方米。



第五部分：评估结论

通过履行上述评估程序，本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，纳入本次资产评估范围的广东省深圳市南山区沙河白石洲沙河菜市场综合楼一至六层房地产在评估基准日2013年06月30日的账面值为RMB 38,321,234.28元，评估值为RMB 312,168,750 元，大写金额为人民币叁亿壹仟贰佰壹拾陆万捌仟柒佰伍拾元整。详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。



国众联 GZL

资产评估 房地产估价 土地估价 工程造价 工程咨询
建设部一级房地产评估机构 中国土地估价师协会准许全国执业土地评估机构

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2013年06月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：沙河实业股份有限公司

序号	权证编号(深房地字第 号)	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值		增减值	增值率 %	评估单价(元/m ²)
						原值	净值	原值	净值			
1	4000112042	沙河菜市场综合楼一层	钢混结构	1996-9-28	3,017.39	17,536,396.28	8,230,229.04	90,521,700.00	90,521,700.00	82,291,470.96	999.87	30,000.00
2	4000112041	沙河菜市场综合楼二层	钢混结构	1996-9-28	2,563.35	14,897,617.28	6,991,790.13	58,957,050.00	58,957,050.00	51,965,259.87	743.23	23,000.00
3	4000112040	沙河菜市场综合楼三层	钢混结构	1996-9-28	2,563.35	14,897,617.28	6,991,790.13	56,393,700.00	56,393,700.00	49,401,909.87	706.57	22,000.00
4	4000112039	沙河菜市场综合楼四层	钢混结构	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	39,369,000.00	39,369,000.00	33,999,858.34	633.25	20,000.00
5	4000112037	沙河菜市场综合楼五层	钢混结构	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	35,432,100.00	35,432,100.00	30,062,958.34	559.92	18,000.00
6	4000112038	沙河菜市场综合楼六层	钢混结构	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	31,495,200.00	31,495,200.00	26,126,058.34	486.60	16,000.00
合 计						81,652,205.16	38,321,234.28	312,168,750.00	312,168,750.00	273,847,515.72	714.61	
减：房屋建筑物减值准备										-	-	
合 计						81,652,205.16	38,321,234.28	312,168,750.00	312,168,750.00	273,847,515.72	714.61	



增减值原因分析：

房屋建筑物评估增值273,847,515.72元，增值率为714.61%。

评估增值主要有以下原因：

- (1) 房屋建筑物建成年代较早，之后人工费、材料费的上涨导致；
- (2) 房地产市场需求导致价格上涨；
- (3) 会计所采用的折旧年限短于评估时所采用的经济耐用年限所形成。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有单位概况

(一) 委托方、产权持有单位概况

企业名称：沙河实业股份有限公司

营业执照注册号：440301103328719

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼

法定代表人：陈勇

成立日期：一九八七年七月二十七日

(二) 委托方以外的其他评估报告使用者

根据沙河实业股份有限公司的介绍，评估报告的其他使用者包括沙河实业股份有限公司的股东；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）；法律法规规定的不确定使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜，需要对沙河菜市场综合楼一至六层物业价值进行评估，本次评估系为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼一至六层物业。

具体评估范围见下表：

序号	房地产证号 (深房地字第号)	房地产名称	权利人	房地产性质	建筑面积 (m ²)	原登记价 (元)	房屋法定用途	土地用途	土地使用年限	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	4000112042	沙河菜市场综合楼一层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	3,017.39	3,742,738.50	综合楼	商业金融业	50年, 从1997年06月02日至2047年06月02日止	17,536,396.28	8,230,229.04
2	4000112041	沙河菜市场综合楼二层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50年, 从1997年06月02日至2047年06月02日止	14,897,617.28	6,991,790.13
3	4000112040	沙河菜市场综合楼三层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50年, 从1997年06月02日至2047年06月02日止	14,897,617.28	6,991,790.13
4	4000112039	沙河菜市场综合楼四层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50年, 从1997年06月02日至2047年06月02日止	11,440,191.44	5,369,141.66
5	4000112037	沙河菜市场综合楼五层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50年, 从1997年06月02日至2047年06月02日止	11,440,191.44	5,369,141.66
6	4000112038	沙河菜市场综合楼六层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50年, 从1997年06月02日至2047年06月02日止	11,440,191.44	5,369,141.66
合计					14,049.44	17,426,776.20				81,652,205.16	38,321,234.28

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏, 以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为2013年06月30日。评估基准日系由委托方确定, 确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近, 本次评估以评估基准日有

效的价格标准为取价标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

由于评估基准日为 2013 年 06 月 30 日，本次评估设定评估对象于评估基准日实体状况设备设施情况与现场资产清查之日一致。

委托人及产权持有单位已向评估机构声明的事项外没有其他抵押、担保、返租等事项。

六、资产清查说明

我司相关人员于 2013 年 09 月 02 日已对深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的深圳市南山区沙河白石洲沙河菜市场综合楼一至六层相关资产进行了清查和评估申报表的核对。

七、资料清单

1. 委托方、产权持有单位《企业法人营业执照》复印件；
2. 资产评估申报明细表；
3. 承诺函；
4. 《房地产权证》复印件；
5. 相关经济行为文件；



委托方法人代表人（签字）：

2013 年 09 月 05 日