

房地产估价报告

估价项目名称: 香港上环皇后大道中
305-313 号永业中心 14
楼 B 室房地产市场价值
评估

估 价 委 托 人: 深圳市桑达实业股份有限
公司

估 价 机 构: 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: 邱海波、余胜益

估价报告出具日期: 2014 年 07 月 20 日

估价报告编号: 国众联评字(2014)-1-0991 号

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

传真: 25132275 邮政编码: 518002

致估价委托人函

深圳市桑达实业股份有限公司：

承蒙委托，我对贵公司委托的房地产进行评估，估价时点为二〇一四年六月三十日，估价目的为委托方深圳市桑达实业股份有限公司处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价格。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：

估价对象为香港上环皇后大道中 305-313 号永业中心 14 楼 B 室房地产，房屋实用面积为 510 平方呎（折合约 47.38 平方米），该房地产在估价时点，未设立法定优先受偿权利下的市场价值合计为 HKD 6,375,000 元（大写：港币陆佰叁拾柒万伍仟元整），折合人民币 5,060,475 元（大写：人民币伍佰零陆万零肆佰柒拾伍元整）。

评 估 结 果 明 细 表

估价委托方：深圳市桑达实业股份有限公司

估价时点：2014 年 06 月 30 日

序号	房地产名称	实用面积 (平方呎)	实用面 积(平 方米)	帐面原值 (港元)	评估单价 (港元/平 方呎)	评估总价 (港元)	评估总值 (人民币 元)
1	香港上环皇后大道 中 305-313 号永业 中心 14 楼 B 室	510	47.38	3,564,000	12,500	6,375,000	5,060,475
合计	-	510	47.38	3,564,000	-	6,375,000	5,060,475

法 定 代 表 人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一四年七月二十日

房 地 产 状 况 明 细 表

权利人: 桑达 (香港) 有限公司 【SED (HONG KONG) COMPANY LIMITED】

序号	座落地址	实用面积 (平方呎)	实用面积 (平方米)	帐面原值 (港元)	所在 层数	房屋 用途	使用 情况	物业参考 编号	注册日期
1	香港上环皇后大道中 305-313 号永业中心 14 楼 B 室	510.00	47.38	3,564,000	14	写字 楼	出租	B6291869	2002 年 11 月 14 日
合计	-	510.00	47.38	3,564,000	-	-	-	-	-

备注：以上资料来源于估价委托人提供的《成交详细资料》复印件和《土地登记册》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.....	8
(一) 估价委托人及房地产权利人.....	8
(二) 估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 估价时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	11
(八) 估价原则.....	12
(九) 估价方法.....	13
(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
五、 估价技术报告.....	16
(一) 个别因素分析.....	16
(二) 区域因素分析.....	17
(三) 市场背景分析.....	18
(四) 最高最佳使用分析.....	21
(五) 估价方法适用性分析.....	22
(六) 估价测算的过程.....	22
(七) 估价结果确定.....	27

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、邱海波、余胜益、万里婷已于二〇一四年七月七日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 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出具报告之日起一年，即自2014年07月20日至2015年07月19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）

二〇一四年七月二十日

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深圳市桑达实业股份有限公司处置估价对象提供价值参考依据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、评估房地产之实用面积、用地面积因物业差响署无法查到本物业的信息，此次评估以委托方提供的《成交详细资料》确认面积为准，若与实际不符，最终以相关法定部门核定为准，我们并未进行实地丈量，不对其准确

性负责，提请报告使用者注意。

3、根据委托方提供的《公司更改名称注册证书》显示，中电物流（香港）有限公司于2002年8月5日已更名为桑达（香港）有限公司。根据委托方提供的《土地登记册》显示，中电物流（香港）有限公司于1997年2月27日注册该房产的登记价格为HKD 3,564,000元，本次评估中的账面原值为该房产的登记价格。我司不对其准确性负责，提请报告使用者注意。

4、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《土地登记册》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。根据委托方提供的《土地登记册》复印件显示，桑达（香港）有限公司于2002年11月14日对该房产进行注册。

5、本次评估使用计量单位主要为平方呎和港币，应委托方要求折合成平方米和人民币。换算度量衡为1平方米=10.764平方呎。人民币与港币之间的汇率取估价时点2014年06月30日的外管局中间价100：79.38元。

6、本估价报告未考虑物业涉及的抵押及按揭等方面所欠款项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

7、根据委托方提供的租赁合同以及估价人员现场查看，估价对象香港上环皇后大道中305-313号永业中心14楼B室现为出租，租赁期至2014年12月31日止，至估价时点，租期相对较短，租赁合同对房地产价值影响较小，故本报告未考虑租赁合同对房地产价值的影响。

8、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。

9、本估价报告评估结果包含市场地价及转让时应缴纳的各项税费，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。

10、本次评估目的是处置资产，处置资产就是要将物业进行变现，而物业的变现能力是指假设估价对象在估价时点没有过多损失的条件下，将其转换为现金的可能性；物业的变现能力受宏观市场、物业区域位置、产权清晰度、物业的个别因素如通用性、独立使用性、可分割转让性等影响。如果物业需要快速变现，就要求物业在有限的时间内处置，处置的时间紧迫，大大短于一般市场交易时间，因此，急于变现的快速变现处置所得的价值会小于正常市场交易周期下的交易价格。提醒报告使用者注意。

11、根据委托方介绍，桑达（香港）有限公司为深圳市桑达实业股份有限公司的全资子公司。

12、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) 估价委托人及房地产权利人

委托方:

企业名称: 深圳市桑达实业股份有限公司

企业类型: 股份有限公司(上市)

住 所: 深圳市南山区科技园科技路 1 号桑达科技大厦 15-17 层(仅限办公)

法定代表人: 陈旭

成立日期: 一九九三年十二月四日

注册号: 440301103356497

房地产权利人:

企业名称: 桑达(香港)有限公司

地 址: FLAT/RM B 14/F

CENTRE MARK II

305-313 QUEEN'S ROAD

CENTRAL

HK

业务性质: I E & GEN TDG

法律地位: BODY CORPORATE

生效日期: 22/04/2014

届满日期: 21/04/2015

登记证号码: 11812270-000-04-14-4

提示: 桑达(香港)有限公司为深圳市桑达实业股份有限公司的全资子公司

（二）估价机构

机构名称：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号东乐大厦第1008室

资质等级：壹级

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：至2015年7月26日止

（三）估价目的

根据委托方与我司签订的委托评估合同，我司对香港上环皇后大道中305-313号永业中心14楼B室房地产评估，估价目的为委托方深圳市桑达实业股份有限公司处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

（四）估价对象

1. 权属状况：

- 1) 估价对象：香港上环皇后大道中305-313号永业中心14楼B室；
- 2) 权属人：桑达（香港）有限公司【SED (HONG KONG) COMPANY LIMITED】；
- 3) 地段编号：INLAND LOT NO. 180A；
- 4) 物业面积：510平方呎（折合约47.38平方米）；
- 5) 用途：写字楼；
- 6) 层数：共24层，估价对象位于第14层；
- 7) 大厦外观状况：合理；
- 8) 大厦管理：永杰物业管理有限公司。

2. 地理位置状况:

估价对象位于香港上环皇后大道中305-313号，处于中西区，邻近建筑物主要为住宅大厦及商业大厦，附近有餐厅、快餐店、银行和各式各样零售服务店铺，有巴士、的士、地下铁路、小型巴士等往返经过周边站点，交通条件便利。

3. 建筑物及装修情况:

估价对象为香港上环皇后大道中305-313号永业中心14楼B室，为框剪结构写字楼楼宇，总层数为24层，估价对象实际位于第14层，有1前台1办公区域1仓库，现为出租。

装修情况为:

外墙：玻璃幕墙；内墙：乳胶漆；天棚：明铝矿棉板吊顶天花；地面：地毯；门窗：铝合金玻璃门、铝合金窗；估价人员已于2014年07月07日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

供水：暗装，供电：暗装，3梯4户，大厦闭路电视监察系统，自动洒水系统、保安管理等服务及设施。

（五）估价时点

估价时点为二〇一四年六月三十日。

（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，由自愿的买卖双方在知情、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）《土地登记册》复印件；
- （2）《租约》复印件；
- （3）《成交详细资料》；
- （4）《公司注册证书》；
- （5）《公司更改名称注册证书》；
- （6）《购房合同》；

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) 香港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估价对象为写字楼类物业，属收益性房地产，具有潜在经济收益，其类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，但由于近两年香港房地产市场波动较大，市场租金较难体现房地产的市场价值，故不采用**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，本次评估办公物业采用**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

估价对象为香港上环皇后大道中 305-313 号永业中心 14 楼 B 室房地产，房屋实用面积为 510 平方呎（折合约 47.38 平方米），该房地产在估价时点，未设立法定优先受偿权利下的市场价值合计为 HKD 6,375,000 元（大写：港币陆佰叁拾柒万伍仟元整），折合人民币 5,060,475 元（大写：人民币伍佰零陆万零肆佰柒拾伍元整）。

（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

2014 年 07 月 07 日至 2014 年 07 月 20 日。

（十三）估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自 2014 年 07 月 20 日-2015 年 07 月 19 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) 《土地登记册》复印件
- (四) 《成交详细资料》复印件
- (五) 《租约》复印件
- (六) 《公司注册证书》
- (七) 《公司更改名称注册证书》
- (八) 《购房合同》
- (九) 委托方《企业法人营业执照》复印件
- (十) 估价对象权利人《商业登记证》复印件
- (十一) 估价机构营业执照复印件
- (十二) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (十三) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件
- (十四) 《资产评估资格证书》复印件

五、估价技术报告

（一）个别因素分析

1. 权属状况:

- 1) 估价对象: 香港上环皇后大道中305-313号永业中心14楼B室;
- 2) 权属人: 桑达(香港)有限公司【SED (HONG KONG) COMPANY LIMITED】;
- 3) 地段编号: INLAND LOT NO. 180A;
- 4) 物业面积: 510平方呎(折合约47.38平方米);
- 5) 用途: 写字楼;
- 6) 层数: 共24层, 估价对象位于第14层;
- 7) 大厦外观状况: 合理;
- 8) 大厦管理: 永杰物业管理有限公司。

2. 地理位置状况:

估价对象位于香港上环皇后大道中305-313号, 处于中西区, 邻近建筑物主要为住宅大厦及商业大厦, 附近有餐厅、快餐店、银行和各式各样零售服务店铺, 有巴士、的士、地下铁路、小型巴士等往返经过周边站点, 交通条件便利。

3. 建筑物及装修情况:

估价对象为香港上环皇后大道中305-313号永业中心14楼B室, 为框剪结构写字楼楼宇, 总层数为24层, 估价对象实际位于第14层, 有1前台1办公区域1仓库, 现为出租。

装修情况为:

外墙: 玻璃幕墙; 内墙: 乳胶漆; 天棚: 明铝矿棉板吊顶天花; 地面: 地毯; 门窗: 铝合金玻璃门、铝合金窗; 估价人员已于2014年07月07日对本

估价报告中的估价对象进行实地查勘。

供水：暗装，供电：暗装，3梯4户，大厦闭路电视监察系统，自动洒水系统、保安管理等服务及设施。

（二）区域因素分析

1) 地理位置及繁华程度：

香港，别名香江，位于珠江出海口东侧，濒临南海，毗连深圳，北纬 22° 09' 至 22° 34'，东经 113° 50' 至 114° 26'，面积约 1069 平方公里，包括香港岛、南九龙和“新界”三个部分。香港地区目前共划分为 18 个行政区域。其中属于香港岛的有中西区、湾仔区、东区、南区。属于九龙（包括新九龙）的有油尖旺区、深水（土+步）、九龙城区、黄大仙区、观塘区。属于“新界”本土的有沙田区、大埔区、北区、荃湾区、葵青区、屯门区、元朗区、西贡区。离岛则自成一区，即离岛区。本次估价对象位于中西区。

2) 自然条件：

香港地处亚热带，受季风影响，冬季凉爽而干燥，夏季炎热潮湿。年平均温度为 22.8℃，年均降雨量为 2224.7 毫米。

香港地区在南回归线以南，地处亚热带区内。因濒临亚洲大陆东南沿海，故具有热带海洋性气候特征，夏不酷热，冬不严寒。受大规模的冬季西北季候风和夏季东南季候风影响，气候季节变换显著，四季分明。热带与温带天气的扰动，又使日中天气时有急剧变化，如夏季的热带气旋及冬季的直流过境引起的骤变。常年气温平均为 22.8℃；最冷的 1 月份平均气温为 15.2℃，最热的 7 月份为 27.9℃，相差 12℃以上。最低气温绝对值 0℃，最高气温绝对值 36.1℃。年平均降雨量为 2224.7 毫米，但年中可以明显分为潮湿的夏季和干旱的冬季，月平均降雨量也因而相差甚远，如 11、12 和 1

月(冬季)平均月雨量分别为 34.7、25.3 和 26.9 毫米;5-9 月则分别为 298.1、431.8、316.8、413.4 和 320.4 毫米,占常年总雨量的 80%以上。香港的四季气候特征大抵与珠江三角洲相同:冬季气候干冷,春季潮湿多雾,夏季炎热多雨,秋季晴朗高爽。夏季的热带气旋和冬季的寒流,对香港具较大影响。偶有龙卷风和冰雹。

3) 交通条件:

香港位处欧亚大陆东南部,太平洋与印度洋间航道要冲,系世界航运中心之一。此外,还开辟有通往内地沿海城市的多条航线。九广铁路以及文锦渡、沙头角、落马洲(皇岗)口岸的公路交通,使香港与内地紧密地联系在一起。处于太平洋与大西洋两地有利时差区内,成为世界的股票、黄金市场 24 小时全球性连续交易的中继点。优越的地理位置成为香港经济发展的重要因素之一。

(三) 市场背景分析

根据《香港 2014 年一季度经济报告》显示,受内地及国外的金融机构的需求所带动,本年首季的写字楼市场相对较为活跃,整体净吸纳量亦由上一季的-206,702 平方尺回升至本季的 365,315 平方尺。

金融业再成中环写字楼租赁主力

由于金融业再度活跃于中环的写字楼租务活动,因此该区的净吸纳量达到 365,315 平方尺,连续两季录得正数。空置率则由 2013 年第四季度的 6.3%下跌至 2014 年第一季度的 5.6%。

访港旅客的数字不断上升,零售业增长强劲,推动零售商铺的需求。一线商铺受国际时装品牌及珠宝店所追捧,需求强劲,而药房及化妆品店亦相继进驻。相反,二线商铺的业主与租户之间对租金的预期存在很

大的差异，导致大批铺位空置。

发展商继续提供多项优惠以刺激销情，新盘推售继续成为市场焦点。相比之下，楼市调控措施，农历新年加上一系列负面因素令二手市场雪上加霜。二手住宅交投受压，而价格亦面临一定的压力。

由于遭里昂证券拆售的罗素街 8 号备受市场追捧，第一季度投资市场的焦点落在商铺物业买卖。近年香港的旅游业发展蓬勃，酒店营运商及投资者都对酒店和酒店用地非常感兴趣。

经济概览

2013 年第四季本地实际生产总值按年增长 3.0%，略高于上季度的 2.8%。金融及保险业继续支撑经济增长，净产值按年增长达 4.1%。

2014 年 2 月份整体出口货值达 2,129 亿港元（275 亿美元），按年下跌 1.3%。出口至亚洲以外地区的主要目的地跌幅较为明显，其中德国和美国均录得双位数的跌幅，分别下跌 19.7%及 19.5%。

2014 年 2 月份综合消费物价指数按年上升 3.9%，较 2013 年 11 月份的 4.3%为低，显示通胀有所回落。

2013 年 12 月至 2014 年 2 月经季节性调整的失业率跌至 3.1%，为十六年来的低位。本地需求将继续支撑就业市场，预期失业率于短期内可维持较低水平。

2013 年第四季，私人消费开支按年上升 5.6%至 3,675 亿港元（474 亿美元）。

2014 年 2 月，访港旅客人数达到 442 万人次，按年上升 9.8%。其中内地旅客按年上升 10.4%至 346 万人次，而南亚及东南亚与及北亚则分别上升 22.1%及 18.4%。受农历新年出现的时间所影响，2 月的零售总额按年下跌 2.3%，达到 405 亿港元（52 亿美元）。

写字楼市场

受内地及国外的金融机构的需求所带动，本年首季的写字楼市场相对较为活跃，整体净吸纳量亦由上一季的-206,702 平方尺回升至本季的365,315 平方尺。尽管整体租金已连续第三季下跌，至现时的 59.4 港元（7.7 美元）/平方尺/月，空置率则于本季调头下跌，由 2013 年第四季的 6.1%下降至 2014 年第一季的 5.6%。

在金融行业密集的上环/中环/金钟中心金融区，由于部分业主愿意提供更多租务优惠，令该区的租赁活动相当活跃。租金因此轻微下跌 0.7%至 99.3 港元（12.8 美元）/平方尺/月，而空置率则下跌 0.8 个百分点至 5.6%。金融行业继续于中区租赁活动中担当非常重要的角色，其中美资金融机构 Wellington Management 租用了国金二期一层 23,000 平方尺楼面，而来自西班牙的银行 Banco Santander 亦于该厦租用了 1.5 万平方尺楼面。

湾仔/铜锣湾及港岛东由于缺乏可供出租面积，租赁活动较为沉静。这两区的净吸纳量分别为 29,453 平方尺和 36,566 平方尺，而空置率则分别为 3.8%及 2.7%。

九龙方面，尖沙咀的吸纳量只有-7,663 平方尺，因此空置率上升 0.1 个百分点至 4.9%。在九龙东，上季落成的大厦开始被吸纳，令本季的吸纳量跃升至 105,904 平方尺，整体空置率亦由 11.5%下降至 10.7%。

本年度预计有 88.9 万平方尺新供应投入市场，但只有 8.1 万平方尺位于核心商业区，显示后者供应仍然紧张。随着数个位于九龙东的项目于年落成，预料区内的租金将会受压。

（四）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。

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。

（五）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。

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并认真分析委托方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，遵照国家标准《房地产估价规范》，在选用项目的估价方法时，主要作了以下的考虑：

根据《房地产估价规范》及估价对象本身的特点，估价对象所处区域房地产市场较为活跃，区域范围内同类房地产成交实例较多，因此本次估价采用了市场比较法进行测算。根据上述估价过程，市场比较法为较适宜的评估方法。

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。

（六）估价测算的过程

1. 可比实例选择

根据评估对象所处区位和特点，选择了三个用途、交易日期、交易方式、区位、实物状况和权益状况比较接近的三个市场交易实例：

案例A：香港上环皇后大道中305-313号永业中心17楼A室，来源为房地

产三级市场实际成交案例，交易时间为2014年3月，成交价为12946港元/平方呎（折合约人民币110860/平方米），实用面积为516平方呎（折合约47.94平方米），结构为框剪结构，附近有餐厅、快餐店、银行和各式各样零售服务店铺，有巴士、的士、地下铁路、小型巴士等往返经过周边站点，房屋用途为住宅，房屋装修为中档装修，西南向，位于中区，有物业管理公司实施管理。

实例B：香港上环皇后大道中305-313号永业中心12楼A室，来源为房地产三级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2014年6月，挂牌价为13953港元/平方呎（折合约人民币119490元/平方米），实用面积为516平方呎（折合约47.94平方米），结构为框剪结构，经过估价人员市场调查得知有一定议价空间，故以挂牌价的97%作为市场价，即单价为13534港元/平方呎（折合约人民币115897元/平方米），附近有餐厅、快餐店、银行和各式各样零售服务店铺，有巴士、的士、地下铁路、小型巴士等往返经过周边站点，房屋用途为住宅，房屋装修为精装修，西南向，位于低区，有物业管理公司实施管理。

实例C：香港上环皇后大道中270-276号中央大厦8楼D1室，来源为房地产三级市场实际成交案例，交易时间为2014年6月，成交价为10392港元/平方呎（折合约人民币88997元/平方米），实用面积为510平方呎（折合约47.38平方米），结构为框剪结构，附近有餐厅、快餐店、银行和各式各样零售服务店铺，有巴士、的士、地下铁路、小型巴士等往返经过周边站点，房屋用途为住宅，房屋装修为中档装修，东北向，位于低区，有物业管理公司实施管理。

2. 比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响商业价格的主要因素确定比较因

素。结合估价师收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、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）交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。
- （2）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。
- （3）区位状况：主要有商服繁华度、交通便捷程度、对外联系方便度、公共设施配套完备程度、环境景观等。
- （4）实物状况：主要有建筑结构、面积、设备设施情况、层高、楼层、装修情况、朝向、新旧程度物业管理等。

3. 房地产状况说明

根据估价师收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况列表表示如下：

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
用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
交易时间		2014 年 7 月	2014 年 3 月	2014 年 7 月	2014 年 6 月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区 位 状 况	商服繁华度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	对外联系方便度	便捷	便捷	便捷	便捷
	公共设施完善度	较完善	完善	完善	完善
	环境景观	较好	较好	较好	较好
实 物 状 况	建筑结构	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙
	面 积	510 平方呎，适 合使用	516 平方呎，适 合使用	516 平方呎，适 合使用	510 平方呎，适 合使用
	设备设施情况	较好	较好	较好	较好
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	楼层	14 层	17 层	12 层	8 层
	装修情况	中档装修	中档装修	精装修	中档装修
	朝向	西南	西南	西南	东北
	新旧程度	一般	一般	一般	较旧
	物业管理	普通管理	普通管理	普通管理	普通管理

4. 房地产状况指数表编制

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：

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
	环境景观	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	面 积	100	100	100	100
	设备设施情况	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	楼层	100	102	98	96
	装修情况	100	100	104	100
	朝向	100	100	100	96
	新旧程度	100	100	100	98
	物业管理	100	100	100	100

5. 因素修正

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（港元/平方呎）		12946	13534	10392
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
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
实物 状况	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	面 积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设备设施情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层	100 / 102	100 / 98	100 / 96
	装修情况	100 / 100	100 / 104	100 / 100
	朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 96
	新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 98
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	0.9804	0.9812	1.1072
比较系数		0.9804	0.9812	1.1072
比准价格		12692	13279	11506

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：

$$(12692+13279+11506) \div 3 = 12492 \text{ (港元/平方呎)}$$

取整得香港上环皇后大道中 305-313 号永业中心 14 楼 B 室的评估单价为 12500 港元/平方呎（折合约人民币 106806 元/平方米）。

（七）估价结果确定

估价对象为香港上环皇后大道中 305-313 号永业中心 14 楼 B 室房地产，房屋实用面积为 510 平方呎（折合约 47.38 平方米），该房地产在估价时点，未设立法定优先受偿权利下的市场价值合计为 HKD 6,375,000 元（大写：港币陆佰叁拾柒万伍仟元整），折合人民币 5,060,475 元（大写：人民币伍佰零陆万零肆佰柒拾伍元整）。