

房地产估价报告

估价项目名称: 深圳市福田区华发北路
与振华路交汇处桑达大
厦 1001-1019 房地产市
场价值评估

估 价 委 托 人: 深圳桑达百利电器有限公
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 05 月 04 日

估价报告编号: 国众联评字(2014)-1-1015
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

深圳桑达百利电器有限公司：

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四月二十五日，估价目的为委托方深圳桑达百利电器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，选取市场比较法及收益法，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：

估价对象为深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦1001-1019，至估价时点已办理《房地产证》，房屋法定用途为公寓，实际使用现状为办公，权利人为深圳桑达百利电器有限公司，总建筑面积合计为1002.65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 31,282,680 元（大写：人民币叁仟壹佰贰拾捌万贰仟陆佰捌拾元整）；详见《评估结果明细表》及《预计转让税费参考明细表》。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一四年五月四日

评 估 结 果 明 细 表

估价委托人：深圳桑达百利电器有限公司

估价时点：2014 年 04 月 25 日

币种：人民币

序号	房 地 产 名 称	建筑面积 (m2)	登记价 (元)	评估单价 (元/m2)	评估总值 (元)
1	桑达大厦 1001-1019	1002.65	2,196,615.00	31,200	31,282,680

房 地 产 状 况 明 细 表

权利人：深圳桑达百利电器有限公司

估价时点：2014 年 04 月 25 日

序号	房地产名称	权利人名称	建筑面积 (m2)	权证编号	房屋用途	账面原值 (元)	竣工日期	地号	用地面积 (m2)	土地用途	土地使用年限
1	桑达大厦 1001-1019	深圳桑达百利电器有限公司	1002.65	深房地字第 3000446365 号	法定用途为 公寓，现用 途为办公	2,196,615.00	1991 年 12 月	B214-0024	5332.5	住宅	50 年(从 1991 年 01 月 01 日 至 2041 年 01 月 01 日止)

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	5
二、 估价假设和限制条件	6
(一) 估价假设条件	6
(二) 限制条件.....	6
三、 估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 估价时点.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价依据.....	12
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	16
(十一) 估价人员	16
(十二) 估价作业日期	16
(十三) 估价报告应用的有效期	16
四、 附 件.....	17
五、 估价技术报告.....	18
(一) 实物状况描述与分析	18
(二) 权益状况描述与分析	19
(三) 区位状况描述与分析	20
(四) 市场背景描述与分析	22
(五) 最高最佳使用分析	30
(六) 估价方法适用性分析	31
(七) 估价测算的过程	33
(八) 估价结果确定	42

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、黄斯乐已于二〇一四年四月二十五日对本估价报告中的估价对象之1016房、1019房进行了实地查看，其他物业因出租等原因未能进入查看。
- 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出具报告之日起一年，即自2014年5月4日至2015年5月3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）

二〇一四年五月四日

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桑达百利电器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、由于租客原因，估价人员仅对1016房、1019房进行内部查看，未能进入部分估价对象内部进行现场查看，只对该部分估价对象外观和周围环境进行查看。估价测算中按住宅及办公普通装修标准和能正常使用状况作为参考依据，不考虑其他装修状况和非正常使用情况。

5、根据委托方提供的租赁合同以及估价人员现场查看，估价对象桑达大厦1001-1019为出租，至估价时点，剩余租期较短，故本报告未考虑租赁合同对房地产价值的影响。

6、根据委托方提供的《房地产证》复印件显示，深圳桑达百利电器有限公司已于2006年12月04日办理登记。

7、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。

8、根据委托方提供的《房地产证》复印件显示，估价对象桑达大厦1001-1019于估价时点无他项权利记载，我司不对其真实性负责，提醒报告使用者注意。

8、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。

9、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。

10、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：深圳桑达百利电器有限公司

住 所：深圳市南山区科技园桑达科技大厦

法定代表人：王冬松

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：一九九九年六月八日

房地产权利人：

企业名称：深圳桑达百利电器有限公司

住 所：深圳市南山区科技园桑达科技大厦

法定代表人：王冬松

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：一九九九年六月八日

（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：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，我司对深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦1001-1019房地产评估，估价目的为委托方深圳桑达百利电器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、估价对象基本状况：

A、总体描述

- （1）名称：深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦1001-1019；
 - （2）坐落：深圳市福田区华发北路与振华路交汇处；
 - （3）四至：东临苏发大厦，南靠振华路，西近华发北路，北临桑达雅苑，所占宗地共有使用面积为5332.5平方米；
 - （4）用途：此次评估对象位于第10层，总建筑面积1002.65m²；房屋法定用途为公寓，现用途为办公；土地用途为住宅；
 - （5）权属：估价对象权利人为深圳桑达百利电器有限公司；
- 相关权利状况详见《房地产状况明细表》。

B、土地基本状况：

- （1）土地使用年限：50年，从1991年01月1日至2041年01月01日止；
- （2）宗地号：B214-0024；
- （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：深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦1001-1019

房地产；

(2) 层数：总层数为27层；

(3) 建筑结构：框剪结构；

(4) 朝向：(1、2、3、4、11、12、13、14、15) 朝南，(5、6、7、8、9、10、16、17、18、19) 朝北；

(5) 装饰装修：外墙：墙砖；内墙：乳胶漆；天花：矿棉板天花；地面：地砖；过道：地砖；门窗：玻璃门、实木门，铝合金窗；卫生间：地砖地面、瓷片到顶、铝扣板吊顶、普通洗手盆、蹲厕，楼梯间：水泥地板、铁栏杆扶手；

(6) 设备设施：供水：暗装；供电：暗装；空调：分体空调；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：6部；有保安管理、卫生清洁等服务。

(7) 空间布局：为平面布局；

1001-1019的平面布局：由于租客原因，估价人员未能进入估价对象内部进行现场查看和摄影，只对估价对象外观和周围环境进行查看和摄影。估价测算中按住宅普通装修标准和能正常使用状况作为参考依据，不考虑其他装修状况和非正常使用情况；

本次评估未考虑结构变动对评估的影响，提醒报告使用者注意。

(8) 使用现状：均为出租；

(9) 建成时间：1991年12月18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，属于完好房，目测判断成新度约八成新。

2、估价对象范围：

估价对象范围包括深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦1001-1019 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

估价时点为二〇一四年四月二十八日。

（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) 《房地产证》复印件;
- (2) 《企业法人营业执照》(副本)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。

6、谨慎原则

所谓估价谨慎原则，又称稳健原则或审慎原则，指估价人员在估价过程中应保持必要的谨慎，充分考虑估价中所面临的不确定性，以期降低估价带来的风险。

（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**作为其中一种方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，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，可通过出租获取稳定收益，并且估价对象现状以出租为主，已具有稳定可靠的收益，故估价人员认为宜采用**收益法**作为其中一种估价方法对该房地产进行评估。

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。

综上所述，本次评估采用**市场比较法与收益法**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。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和计算得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

（十）估价结果

估价对象为深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦1001-1019，至估价时点已办理《房地产证》，房屋法定用途为公寓，实际使用现状为办公，权利人为深圳桑达百利电器有限公司，总建筑面积合计为1002.65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 31,282,680 元（大写：人民币叁仟壹佰贰拾捌万贰仟陆佰捌拾元整）；详见《评估结果明细表》及《预计转让税费参考明细表》。

（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

2014年04月25日至2014年05月04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05月04日-2015年05月03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) 《评估委托合同》复印件
- (五) 委托方《企业法人营业执照》复印件
- (六) 估价对象权利人《企业法人营业执照》复印件
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (九) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件
- (十) 《资产评估资格证书》复印件

五、估价技术报告

（一）实物状况描述与分析

1、估价对象基本状况：

A、总体描述

- （1）名称：深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦1001-1019；
 - （2）坐落：深圳市福田区华发北路与振华路交汇处；
 - （3）四至：东临苏发大厦，南靠振华路，西近华发北路，北临桑达雅苑，所占宗地共有使用面积为5332.5平方米；
 - （4）用途：此次评估对象位于第10层，总建筑面积1002.65m²；房屋法定用途为公寓，现用途为办公；土地用途为住宅；
 - （5）权属：估价对象权利人为深圳桑达百利电器有限公司；
- 相关权利状况详见《房地产状况明细表》。

B、土地基本状况：

- （1）土地使用年限：50年，从1991年01月1日至2041年01月01日止；
- （2）宗地号：B214-0024；
- （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：深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦1001-1019房地产；
- （2）层数：总层数为27层；
- （3）建筑结构：框剪结构；
- （4）朝向：（1、2、3、4、11、12、13、14、15）朝南，（5、6、7、8、

9、10、16、17、18、19) 朝北;

(5) 装饰装修: 外墙: 墙砖; 内墙: 乳胶漆; 天花: 矿棉板天花; 地面: 地砖; 过道: 地砖; 门窗: 玻璃门、实木门, 铝合金窗; 卫生间: 地砖地面、瓷片到顶、铝扣板吊顶、普通洗手盆、蹲厕, 楼梯间: 水泥地板、铁栏杆扶手;

(6) 设备设施: 供水: 暗装; 供电: 暗装; 空调: 分体空调; 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: 6部; 有保安管理、卫生清洁等服务。

(7) 空间布局: 为平面布局; 由于租客原因, 估价人员未能进入估价对象内部进行现场查看和摄影, 只对估价对象外观和周围环境进行查看和摄影。估价测算中按办公普通装修标准和能正常使用状况作为参考依据, 不考虑其他装修状况和非正常使用情况;

本次评估未考虑结构变动对评估的影响, 提醒报告使用者注意。

(8) 使用现状: 均为出租;

(9) 建成时间: 1991年12月18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, 属于完好房, 目测判断成新度约八成新。

(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：使用权人为深圳桑达百利电器有限公司；
- (3) 使用权来源：市场商品房；
- (4) 目前使用情况：已建设桑达大厦，共 27 层；
- (5) 土地使用管制：土地用途为住宅；
- (6) 其他特殊情况：无。

2、房屋权益

- (1) 房屋所有权状况：所有权人为深圳桑达百利电器有限公司；
- (2) 出租或者占用情况：均为出租；
- (3) 其他特殊情况：无。

(三) 区位状况描述与分析

1、位置状况：

- (1) 坐落：深圳市福田区华发北路与振华路交汇处；
- (2) 方位：位于福田区华强北片区；
- (3) 距离：位于华强北商圈范围内，距离蛇口线燕南地铁站约 0.3KM；
- (4) 朝向：（1、2、3、4、11、12、13、14、15）朝南，（5、6、7、8、9、10、16、17、18、19）朝北；
- (5) 楼层：估价对象为桑达大厦第 10 层；

2、交通状况

- (1) 道路状况：估价对象主要临华强北路、振华路，附近有燕南地铁站和华发大厦公交站，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，离地铁蛇口线燕南地铁站约 0.3KM；
- (3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：大厦设有地下停车位，基本能满足客户需要。

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。估价对象位于福田区，自然环境好；

(2) 人文环境：估价对象位于深圳市福田华强北商圈，周边物业有桑达雅苑、华能大厦、赛博宏大数码广场等物业；附近金融机构林立，有中国银行、招商银行、建设银行、中国工商银行等多家金融机构。该区域商贸、金融服务繁多，商务气氛浓厚，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：附近有长城幼儿园、华强中学、沃尔玛购物广场、华润万家超市、人民医院、妇儿医院、中国银行、招商银行、建设银行、中国工商银行等商服公共配套，且有 302、212、317、234、9、238、216 等多路等公共交通设施，及地铁蛇口线燕南站，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定位为南中轴上重要城市节点，商务办公功能为主导，包括商业、居住、文化、高科技研发和创意产业的综合区的远景规划，各项基础和公共配套设施将会越来越完善，区域内办公物业交投活跃、出租率较高，租金呈稳中有升态势。

（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）2013 年全国经济数据

2013 年 12 月份，全国工业生产者出厂价格同比下降 1.4%，环比持平（涨跌幅度为 0，下同）。工业生产者购进价格同比下降 1.4%，环比持平。2013 年，全国工业生产者出厂价格比上年下降 1.9%，工业生产者购进价格比上年下降 2.0%。

2013 年 12 月份，全国居民消费价格总水平同比上涨 2.5%。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 2.5%；食品价格上涨 4.1%，非食品价格上涨 1.7%；消费品价格上涨 2.2%，服务价格上涨 3.3%。2013 年，全国居民消费价格总水平比上年上涨 2.6%。

2013 年 1-11 月份，全国房地产开发投资 77412 亿元，同比增长 19.5%，增速比 1-10 月份提高 0.3 个百分点。其中，住宅投资 53112 亿元，增长 19.1%，增速提高 0.2 个百分点，占房地产开发投资的比重为 68.6%。1-11 月份，东部地区房地产开发投资 43068 亿元，同比增长 17.3%，增速比 1-10 月份提高 0.2 个百分点；中部地区投资 17084 亿元，增长 21.7%，增速提高 1.6 个百分点；西部地区投资 17259 亿元，增长 23.1%，增速回落 0.7 个百分点。1-11 月份，房地产开发企业房屋施工面积 646096 万平方米，同比增长 16.1%，增速比 1-10 月份提高 1.5 个百分点；其中，住宅施工面积 472941 万平方米，增长 13.5%。房屋新开工面积 181055 万平方米，增长 11.5%，增速提高 5 个百分点；其中，住宅新开工面积 131849 万平方米，增长 10.0%。房屋竣工面积 69420 万平方米，增长 2.5%，增速提高 0.7 个百分点；其中，住宅竣工面积 54265 万平方米，下降 0.1%。1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 34773 万平方米，同比增长 9.9%，1-10 月份为下降 3.6%；土地成交价款 8669

亿元，增长 31.5%，增速比 1-10 月份提高 19.8 个百分点。1-11 月份，商品房销售面积 110807 万平方米，同比增长 20.8%，增速比 1-10 月份回落 1 个百分点；其中，住宅销售面积增长 21.3%，办公楼销售面积增长 26.6%，商业营业用房销售面积增长 12.1%。商品房销售额 69946 亿元，增长 30.7%，增速比 1-10 月份回落 1.6 个百分点；其中，住宅销售额增长 31.1%，办公楼销售额增长 39.5%，商业营业用房销售额增长 22.4%。

（2）房地产制度政策

尽管 2012 年被称为“史上最严厉调控年”，但是自 2012 年 3 月以来，房地产市场回暖趋势明显，年底更是轮番上演土地、售房高潮，在此背景下，2013 年政府绝不会完全放松调控政策，未来或将趋稳。但是若房价继续上涨且涨幅超出政府容忍范围，政府不排除会出台严厉措施的可能性；2012 年 12 月召开的 2012 年中央经济工作会议，将“稳中求进”作为 2013 年经济工作的总基调，并明确提出“房地产市场调控不动摇”。而从近来中央及各部委释放的信号也不难看出，2013 年，政府绝不会放松楼市调控，因此楼市调控政策势必围绕“稳”字展开；楼市调控如期升级，蛇年春节后召开的第一次国务院常务会议，主要提议即是房地产市场调控，会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，简称“国五条”；国务院办公厅 5 月 24 日发布《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》，通知提出“扩大个人住房房产税改革试点范围”为今年的经济体制改革重点内容之一。目前全国只有上海、重庆正进行房产税的试点。”

（3）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。

2、深圳市房地产市场背景分析：

(1)深圳市宏观经济形势

工业生产平稳增长

1-10月，全市规模以上工业增加值4557.07亿元，比上年同期（下同）增长8.6%，增速与前三季度持平，比去年同期提高3.1个百分点。其中，股份制企业增加值2038.37亿元，增长14.9%；通讯设备、计算机及其他电子设备制造业增加值2504.09亿元，增长10.7%。

固定资产投资稳步增长

1-10月，全市实现固定资产投资1956.56亿元，增长12.9%，增速比前三季度提高0.4个百分点，比去年同期提高0.8个百分点，达到今年以来的最高增速。其中，第二产业投资296.31亿元，下降29.8%；第三产业投资1657.35亿元，增长25.9%。城市更新改造投资占固定资产投资比重达12.3%。

社会消费品零售总额增速持续回升

1-10月，全市实现社会消费品零售总额3579.68亿元，增长9.8%，增速比前三季度提高0.2个百分点，达到今年以来的最高增速。在十大类商品销售中，增长较快的主要是：文化办公用品类增长67.6%，通讯器材类增长51.8%，食品饮料烟酒类增长31.8%，金银珠宝类增长21.9%，日用品类增长19.9%，汽车类增长13.8%，家用电器和音响器材类增长12.3%，服装鞋帽针织类增长7.7%，体育娱乐用品类增长1.6%。

外贸出口增速回落

据海关统计，1-10月，全市进出口总额4496.53亿美元，增长20.8%，增速比前三季度回落4.3个百分点。其中，出口总额2530.62亿美元，增长17.1%，增速比前三季度回落3.5个百分点；进口总额1965.91亿美元，增长25.9%，增速比前三季度回落5.3个百分点。

财政金融运行良好

1-10月，全市实现公共财政预算收入1538.35亿元，增长17.0%；公共财政预算支出1246.35亿元，增长7.4%。

10月末国内金融机构人民币存款余额28657.36亿元，比年初增长10.6%；国内金融机构人民币贷款余额19438.25亿元，比年初增长12.0%。

(2)深圳市房地产状况及分析

有着楼市风向标之称的深圳“房博会”自5月1日开幕以来，细心的市民已经可以从中觉察出当前楼市呈现出的一些新变化：在经历了3月份国家版的“国五条”细则和4月份深圳版“国五条”细则适应期后，市场开始步入相对平和以及有节奏的发展期，虽然买卖双方对价格依旧敏感，但价格不再是交易成败的唯一决定性因素，对房子地段、配套、功能等因素的综合考量占比上升，理性交易的市场特征悄然显现。

2013年5月，深圳楼市在水榭春天、中航天逸、仁山智水、合正香蜜原著等楼盘热销的带动下，成交量高位攀升，全市共成交4997套新房住宅，成交面积459830平方米，环比增加近三成，成交均价微幅上扬，环比上涨1.2%，为22135元/平方米，房价高企、成交活跃，房价问题仍是摆在深圳楼市面前的一大难题。

市场表现方面，个盘热销仍是5月份楼市的表现特点，位于龙华的水榭春天销售6期新品，受到市场的疯狂抢购，热卖41345.78平方米/441套，登上全市楼盘成交龙虎榜冠军宝座，位于龙华的中航天逸推售二期新品，销量十分客观，成交37220.72平方米/387套，此外，位于观澜的仁山智水、位于农科片区的合正香蜜原著、位于横岗的信义御城、位于龙华的公馆一八六六、位于坪山新区的万科金域缙香均取得了不错的销售业绩，单盘成交量均在2万平方米之上。市场供需两旺，是5月份楼市销量高企的主因。

二手楼市方面,新版“国五条”对二手楼市的影响作用在5月份逐渐褪去,5月份二手房成交量开始回升,全市共成交7178套二手房,环比增加17.2%,成交面积637088.5平方米,环比增加23.6%,在市场需求旺盛的楼市环境下,二手楼市有望继续保持可观的成交量。

(3)深圳市写字楼市场分析

一手写字楼

2013年,在城市综合体开发量增加的情况下,写字楼预售量亦显著增加。根据深圳房地产信息网的监测,2013年写字楼预售面积346515平方米,同比增加78.6%,预售套数3290套,同比增加1.6倍。

特区内、外写字楼预售量之比为1.9:1,特区内写字楼预售面积226824平方米,同比增加55.8%,预售套数1456套,同比翻番。特区外写字楼预售面积119691平方米,同比增加1.5倍,预售套数1834套,同比增加2.4倍。

罗湖区富基帕克大厦、博兴大厦两个楼盘取得写字楼预售许可证,写字楼预售面积21274平方米,预售套数249套。

福田区2个楼盘取得写字楼预售许可证,写字楼预售面积196862平方米,同比增加2.5倍,预售套数1111套,同比增加4.5倍,其中卓越梅林中心广场(北区)写字楼预售量100336.16平方米/446套,新天世纪商务中心写字楼预售量96525.6平方米/665套。

南山区中泰天成大楼一个楼盘取得写字楼预售许可证,写字楼预售面积8687.61平方米,同比减少85.4%,预售套数96套,同比减少七成。

盐田区2013年无写字楼项目预售。

宝安区瑞尚居一个楼盘取得写字楼预售许可证,写字楼预售量9817平方米/141套,同比增加七成。

龙岗区5个楼盘取得写字楼预售许可证,写字楼预售面积109874平方

米，同比增加 1.8 倍，预售套数 1693 套，同比增加 2.7 倍。其中远洋新干线晶钻广场写字楼预售量 43766.92 平方米/1089 套，万科天誉中央广场写字楼预售量 36901.05 平方米/184 套，是龙岗区写字楼预售量较大的两个楼盘。

一手写字楼成交分析

2013 年深圳楼市各细分市场均劲销热卖，除住宅市场、商业市场外，写字楼市场同样火爆，成交量成倍增加。根据深圳房地产信息网的监测，2013 年深圳写字楼成交面积 23.16 万平方米，同比增加 3.1 倍，成交套数 1329 套，同比增加 3.7 倍。

个盘表现方面，世纪汇都会轩是 2013 年表现最出彩的楼盘，成交量超过 7 万平方米，为 74675.01 平方米/39 套，是全市写字楼成交量最大的楼盘，卓越城有绝佳的表现，成交量超过 4 万平方米，为 44330.97 平方米/194 套，居于全市写字楼成交龙虎榜第二位，南园枫叶大厦、远洋新干线、君子广场、壹海城、万科天誉销量均不错，单盘成交量均超过 1 万平方米。

二手写字楼

二手写字楼挂牌均价

2013 年深圳二手写字楼的挂牌均价表现坚挺，小幅飘红。根据深圳房地产信息网的监测，2013 年深圳二手写字楼的挂牌为 34199 元/平方米（1-12 月加权均价，下同），较 2012 年（32800 元/平方米）上涨 4.3%。所监测的三个行政区的二手写字楼挂牌均价走势各异，其中，罗湖区鹤立鸡群，以 8% 的涨幅强势突破 24000 元/平方米；南山区表现稳健，同比微涨 0.5% 超过 34000 元/平方米；福田区则高位回落，同比下跌 3.1% 至 35466 元/平方米，仍然是全市二手写字楼挂牌均价最高的区域。

写字楼租金

2013 年深圳写字楼的租金稳步上涨，根据深圳房地产信息网的监测，

2013 年深圳的写字楼租金为 126 元/平方米/月，较 2012 年（117 元/平方米/月）上涨 7.7%。所监测的三个行政区中的写字楼租金均呈涨势，其中，罗湖区由于京基 100 等高档写字楼放租量激增，大幅抬升区域的写字楼租金水平，同比大涨 16.5% 强势突破百元大关，为 113 元/平方米/月，福田区和南山区同比上涨 6%，其中福田区的写字楼租金为 133 元/平方米/月，南山区为 110 元/平方米/月。

二手写字楼成分分析

与一手写字楼的火爆相比，二手写字楼则显得黯然失色。根据深圳房地产信息网的监测，2013 年深圳二手写字楼成交面积 12.3 万平方米，同比减少 32.1%，成交套数 840 套，同比减少 32.7%。福田、罗湖是二手写字楼的主力成交区域，福田区成交 67561.26 平方米/428 套，罗湖区成交 38306.13 平方米/287 套，两区成交量之和占全市的 86.1%。

(4) 深圳市住宅市场分析

根据深圳房地产信息网的监测，2013 年上半年深圳二手房成交面积 441.65 万平方米，同比翻番，成交套数为 50978 套，同比增加 1.15 倍。深圳楼市新政下走强，主要源于强大的刚需市场，深圳作为一线城市，每年有大量的大学毕业生来深就业，这些年轻人是深圳楼市置业的主力军，是成交量高企的推动者。2013 年上半年特区内、外二手房成交量之比为 1.3: 1，特区内二手房成交面积 245.45 万平方米，同比近翻番，成交套数 29638 套，同比增加 1.1 倍，特区外二手房成交面积 196.20 万平方米，同比增加 1.1 倍，成交套数 21340 套，同比增加 1.2 倍。

根据深圳房地产信息网的监测，上半年深圳二手楼市跌宕起伏，成交量剧烈震荡，1 月份以 8530 套的阶段性的新高实现开年红，2 月份受农历新年影响，成交量直线回落，3 月份因新版“国五条”带来的抢购潮和过户潮，导致

成交量激增，高达 18375 套，创 2010 年 1 月以来单月新高；第二季度回归平静，月成交量在 6、7 千套左右。挂牌均价方面，上半年深圳的二手住宅挂牌均价逐月平稳上涨，一路攻下 23000 元/平方米、24000 元/平方米、25000 元/平方米、26000 元/平方米关口，创历史新高，且涨势意犹未尽。

2013 年上半年深圳的住宅租金为 53 元/平方米/月（1-6 月加权均价，下同），同比上涨 12.8%。各行政区方面，全市六区的住宅租金同比都有不同幅度的上涨，盐田区以 17.9% 的涨幅领涨全市，住宅租金为 46 元/平方米/月；南山区、宝安区、龙岗区同比都上涨 14% 左右，其中，南山区的住宅租金为 59 元/平方米/月，宝安区为 40 元/平方米/月，龙岗区为 33 元/平方米/月；福田区同比上涨 10.5% 至 63 元/平方米/月，为六区中最高；罗湖区同比上涨 7.8% 至 55 元/平方米/月。上半年深圳的住宅租金先窄幅波动，后有较明显提升。各行政区方面，福田区和宝安区上半年的住宅租金波动幅度很小，涨跌幅度在 1 元/平方米/月；龙岗区次之，月涨跌幅在 1-2 元/平方米/月；南山区、罗湖区、盐田区 1-5 月的涨跌同样温和，但 6 月份有较大幅度的上扬。

（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。

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：估价对象为住宅、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两种合理的评估方法分别得出不同的评估结果，最后加权平均得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**作为其中一种方法对该房地产进行评估。

②估价对象桑达大厦为住宅类房地产，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，可通过出租获取稳定收益，并且估价对象现状以出租为主，已具有稳定可靠的收益，故估价人员认为宜采用**收益法**作为其中一种估价方法对该房地产进行评估。

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住宅物业，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

收益法是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定估价对象价值的评估思路。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通

常为年)的正常净收益折算到估价时点上的现值,求其之和计算得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

(七) 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: 深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦19层,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04月,挂牌价为37,879元/m²,建筑面积为33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90%作为市场价,即单价为34,091元/m²,房地产所在地段有302、212、317、234、9、238、216等多条公交线路经过,附近有长城幼儿园、华强中学、沃尔玛购物广场、华润万家超市、人民医院、妇儿医院、中国银行、工商银行、建设银行等公共配套,房屋用途为住宅,市场商品房,房屋装修为简单装修,位于第19层,有物业管理公司实施管理。

实例B: 深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦13层,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04月,挂牌价为39,916元/m²,建筑面积为33.07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90%作为市场价,即单价为35,924元/m²,房地产所在地段有302、212、317、234、9、238、216等多条公交线路经过,附近有长城幼儿园、华强中学、沃尔玛购物广场、华润万家超市、人民医院、妇儿医院、中国银行、工商银行、建设银行等公共配套,房屋用途为住宅,市场商品房,房屋装修为精装修,位于第13层,有物业管理公司

实施管理。

实例C：深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦21层，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04月，挂牌价为38,101元/m²，建筑面积为33.07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90%作为市场价，即单价为34,291元/m²，房地产所在地段有302、212、317、234、9、238、216等多条公交线路经过，附近有长城幼儿园、华强中学、沃尔玛购物广场、华润万家超市、人民医院、妇儿医院、中国银行、工商银行、建设银行等公共配套，房屋用途为住宅，市场商品房，房屋装修为精装修，位于第21层，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：考虑交易日期的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、公共设施配套完备程度、环境景观等。

（4）实物状况：主要有楼层、建筑结构、装修情况、朝向、面积、新旧程度等。

（5）权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

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		桑达大厦 1001-1019	桑达大厦 A	桑达大厦 B	桑达大厦 C
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易时间		2014 年 4 月	2014 年 4 月	2014 年 4 月	2014 年 4 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	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	对外联系方便度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境景观	一般	一般	一般	一般
实物 状况	设备设施情况	较好	较好	较好	较好
	楼 层	10 层（中区）	19 层（中区）	13 层（中区）	21 层（高区）
	建筑结构	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙
	景观	一般	一般	一般	一般
	特殊赠送	无	无	无	无
	装修情况	简装修	简装修	精装修	精装修
	面 积	1002.65	33	33.07	33.07
	新旧程度	八成新	八成新	八成新	八成新
权益 状况	容 积 率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	剩余年期	正常使用年限	正常使用年限	正常使用年限	正常使用年限

备注：根据委托方提供的资料显示，桑达大厦1001-1019已办理了《房地产证》，并且仅有一本总证，登记面积为1002.65m²，但经本公司人员现场查勘确认，桑达大厦1001-1019有具体细分的房号、面积、朝向，而本次评估所选的案例的面积为具体房号的朝向，与桑达大厦实际情况一致，故不作朝向修正；

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

案例 比较因素		桑达大厦 701-719	桑达大厦 A	桑达大厦 B	桑达大厦 C
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
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	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	设备设施情况	100	100	100	100
	楼 层	100	102	101	103
	建筑结构	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	特殊赠送	100	100	100	100
	装修情况	100	100	102	102
	面 积	100	108	108	108
	新旧程度	100	100	100	100
权益 状况	容 积 率	100	100	100	100
	剩余年限	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 较因素		比	案例 A	案例 B	案例 C
成交价格			34091	35924	34291
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	商服繁华程度		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	设备设施情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼 层		100 / 102	100 / 101	100 / 103
	朝 向		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	景观		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	特殊赠送		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况		100 / 100	100 / 102	100 / 102
	面 积		100 / 108	100 / 108	100 / 108
	新旧程度		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计		0.9078	0.8988	0.8813
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			0.9078	0.8988	0.8813
比准价格			30947	32288	30222
单元（元/㎡）（取整至百位）			31200		

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：

$$(30,947+32,288+30,222) \div 3 = 31,200 \text{ (元)}$$

取整得桑达大厦 1001-1019 的市场法评估单价为 31,200 元/平方米。

第二、采用收益法评估估价对象：

1、估算有效毛收入

(1) 有效出租面积或可出租面积比率的确定：

由于评估对象已经办理《房地产证》，深圳市房地产租赁合同中一般约定的租金水平已考虑了实际使用面积与建筑面积之间的差异及公共走道的分摊，而且评估对象建筑物本体内没有另行将部分建筑面积改为设备房等，《房地产证》中登记面积均可全部出租，故本次估价过程中有效出租面积为 100% 出租。

(2) 客观租金的确定：

评估对象主要临深南中路与华强北路，交通较为便捷，周边住宅、办公楼多，流量大，经调查，本栋物业现状为办公出租状态，考虑到评估对象自身状况及所处位置、通货膨胀影响及近几年居民消费价格指数的上涨趋势，结合技术人员对租赁市场的调查，结合上述比较分析，得出本次评估对象物业的客观租金综合为 65-80 元/平方米·月。

(3) 租金收入：根据委托方提供的租赁合同以及估价人员现场查看，评估对象已经出租，月单位租金约 60-80 元/m²，与市场客观租金相差较大，经综合分析，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，本报告未考虑租赁合同对房地产价值的影响。

(4) 增长率的确定：经市场调查，评估对象所在片区房地产租金总体

上呈平稳上涨趋势，近年租金上涨率平均每年约 4.0%~6.0%。另外参考深圳房地产年鉴 2006 年至 2012 年的租赁价格行情分析、租赁价格抽样调查表对照分析、深圳市公布的近十年物价水平及租赁价格水平的变化情况分析，综合确定前五年租金年增长率为 5%，五年后年单位租金增长率为 3%。

(5) 利息收入：由于房产出租一般要收押金，根据估价人员对周边市场调查，该区域办公房产普遍需要交相当于 3 个月租金的作为押金，押金产生衍生收益。根据中国人民银行现时公布的一年定期的存款利率为 3.00%，则据此计算得出押金产生的利息收入。

利息=押金×年利率

(6) 空置率与租金损失

根据市场调查，空置率主要来源于招商期产生的空档期以及提供给承租方适当的装修期，当地同类型房地产出租的年空置率约为 2%~8%：考虑评估对象区位条件，本次评估取年空置率为 2%。

(7) 估算有效毛收入

有效毛收入 = 客观租金 × 有效出租面积 × (1-空置率) + 押金利息收入

2、估算运营费用

出租房屋时，应向地税局缴纳以下税费：

(1) 房产税：根据《深圳经济特区房产税实施办法》第六条以及咨询深圳市地税局，企业物业的房产税的税率依照登记价或房产原值的百分之七十缴纳的，税率为 1.2%；

(2) 营业税：按租金收入的 5%计算缴纳（《中华人民共和国营业税暂行条例》）；

(3) 城市维护建设税：是为筹集城市维护和建设资金而对缴纳增值税、产品税(现为消费税)、营业税的单位和个人，就其实际缴纳的增值税、产

品税(现为消费税)、营业税税额为计税依据而征收的一种税。按已纳营业税税额的 7%计算缴纳;

(4) 教育费附加: 根据中华人民共和国国务院令第 448 号国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定(2005-08-20 国务院)。按已纳营业税税额的 3%计算缴纳;

(5) 地方教育附加: 按已纳营业税税额的 2%计算缴纳;

(6) 印花税: 根据《中华人民共和国印花税暂行条例》, 财产租赁合同应按书立租赁合同的租金总金额 0.1%计算贴花;

(7) 维修管理费: 维修费指建筑物需正常的维修、维护等费用, 根据房屋结构、装修等差异, 按年租金的 0.5%~2%取, 根据建筑物现状, 取年租金的 0.5%;

(8) 保险费: 根据我国实际情况, 保险费率一般为建购价格的 0.1%~0.2%, 根据物业状况取 0.1%;

3、计算净收益

年租金净收益=[月租金单价×(1-出租空置率)+月押金利息收入-房产税-营业税-城建维护税-印花税-教育费附加-租赁管理费-维修管理费-保险费]×12

4、资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定, 安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为资本化率, 安全利率我们选用评估基准日中国人民银行一年定期存款年利率本次测算即为 3%; 风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测, 评估对象的用途及新旧程度等确定。

本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及评估对象所处位置确定, 风险系数分低、中、高、投机四个档次, 相应地赋予其风险

调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	3.00%	0-2.5%	3.0%-5.5%
中	3.00%	2.5%-5%	5.5%-8.0%
高	3.00%	5%-7.5%	8.0%-10.5%
投机	3.00%	> 7.5%	> 10.5%

系数取值考虑评估对象所处大厦及片区的租赁情况以及深圳市房地产市场的行情，考虑此次评估标的物已经出租，未来收益较稳定，故本次估价风险系数取低标准 2%，则：

$$\text{资本化率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值} = 3\% + 2\% = 5\%$$

5、收益年限的确定

由于委估物业土地使用终止日期为：2041 年 01 月 01 日，至评估基准日，剩余土地使用年期为 26.7 年；确定委估物业的收益年限 26.7 年。

序号	项目内容	单价或 税费率	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年及 以后
	建筑面积 (m ²)		1,002.65					
	土地面积 (m ²)		5,332.50					
	原建购价 (元)		2,406,360.00					
	收益有变化期限 (t)		5					
	收益期限 (n)		26.70					
	资本化率 (r)		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	租金年递增率 (g)		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	3.0%
	月租金 (元/m ²)		75.00	78.75	82.69	86.82	91.16	95.72
1	月租金收益	100%	75,199	78,959	82,907	87,052	91,405	95,975
2	空置损失收益	2%	1,504	1,579	1,658	1,741	1,828	1,919
3	年租金收益		884,337	928,554	974,982	1,023,731	1,074,918	1,128,663
4	扣减项目		77,449	80,190	83,069	86,091	89,265	92,597
	A. 房产税	1.20%	20,213	20,213	20,213	20,213	20,213	20,213
	B. 营业税	5%	44,217	46,428	48,749	51,187	53,746	56,433
	C. 教育费附加	3%	1,327	1,393	1,462	1,536	1,612	1,693
	D. 地方教育费附加	2%	884	929	975	1,024	1,075	1,129

	E. 城市建设维护税	7%	3,095	3,250	3,412	3,583	3,762	3,950
	F. 印花税	0.10%	884	929	975	1,024	1,075	1,129
	G. 房屋租赁管理费	0.5%	4,422	4,643	4,875	5,119	5,375	5,643
	H. 保险费	0.10%	2,406	2,406	2,406	2,406	2,406	2,406
5	押金年收益	3.00%	6,633	6,964	7,312	7,678	8,062	8,465
6	年租金纯收益		813,521	855,328	899,226	945,318	993,715	1,044,531
7	收益总值		774,782	775,808	776,785	777,715	778,601	13,961,099
8	评估总值		17,844,791					
9	收益单价		17,797.63					
10	评估单价（取整）		17,800					

评估对象价格的确定：

综上所述，本估价报告对估价对象分别采用了市场比较法和收益法进行评估，运用两种估价方法从不同角度测算估价对象的现值。委估物业所在片区办公楼市场发育比较充分和成熟，租金收益和售价市场化程度较高，因此市场比较法的结果能反映客观的市场价格。但该片区住宅近年来市场售价的增长幅度远高于租金的增长幅度，由租金推算出的收益价值无法准确反映估价对象的实际市场价值。而采用市场比较法进行了位置、剩余使用年限、人流量等情况修正，考虑因素更为全面；收益法则是根据市场平均租金收益计算，其计算结果有一定的局限性。本次采用两种方法测算出来的价值差异较大，综合以上考虑，本次评估估价对象的价值时舍弃收益法测算出的价值，而取市场比较法测算得出的价值作为评估值。

综上所述，桑达大厦 1001-1019 的单价为 31,200 元/平方米。

（八）估价结果确定

估价对象为深圳市福田区华发北路与振华路交汇处桑达大厦 1001-1019，至估价时点已办理《房地产证》，房屋法定用途为公寓，实际使用现状为办公，权利人为深圳桑达百利电器有限公司，总建筑面积合计为

1002.65 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 31,282,680 元（大写：人民币叁仟壹佰贰拾捌万贰仟陆佰捌拾元整）；详见《评估结果明细表》及《预计转让税费参考明细表》。