

房地产咨询报告

项目名称：深圳中恒华发股份有限公司华
发片区城市更新单元商业物业
投资价值咨询评价报告

委托方：深圳中恒华发股份有限公司

评估单位：国众联资产评估土地房地产估价
有限公司

报告提交日期：二〇一五年六月九日

报告编号：国众联咨报字（2015）第5-120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 25132336

传真：25132275

邮政编码：518002

目录

致委托方函.....	1
声明.....	2
一、委托方.....	3
二、受托方.....	3
三、咨询目的.....	3
四、咨询时点.....	4
五、价值定义.....	4
六、编制依据.....	4
七、咨询对象概况.....	4
八、项目优劣势分析.....	10
九、房地产市场背景分析.....	12
十、市场调查案例.....	14
十一、测算过程[以住宅裙楼首层临街商铺为例进行测算].....	17
十二、报告结果及建议.....	26
十三、假设与限制条件.....	27
十四、作业日期.....	28
十五、报告应用有效期.....	29

致委托方函

国众联咨报字（2015）第 5-120 号

深圳中恒华发股份有限公司

承蒙委托，我公司对贵单位委托之位于深圳市宝安区光明新区西侧华发片区城市更新单元 140000 m²商业物业，于咨询基准日 2015 年 5 月 31 日假设物业已竣工验收合格并办理《房地产权证》情况下的市场价值进行咨询。根据贵单位提供的有关资料，依据我国有关法规、制度，遵循必要的程序与原则，在认真分析现有资料的基础上，报告如下：

本报告是依据国家的有关规定及其它相关的法律、法规，并遵循独立、客观、公正、科学的原则进行的。在认真分析委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，结合估价人员经验和对影响评估标的物商业房地产因素的分析、对该房地产市场价格做出评定估算，现将结果报告如下：

咨询对象为深圳市宝安区光明新区西侧华发片区城市更新单元商业物业，用途为配套商业以及商业综合体，建筑面积合计 140000 平方米，在咨询时点 2015 年 5 月 31 日，符合价值类型和满足本报告假设与限制条件下，各楼层市场均价见《咨询结果明细表》：

咨询结果明细表

序号	商业类型	面积 (m²)	楼层	分层面积 (m²)	规划期	各楼层均价 (元/m²)	总价（元）	均价（元/m²）
1	配套商业	40,000	首层	15,995.87	一期	71,000	1,135,706,770	41,000
2			二层	13,337.47		24,000	320,099,280	
3			三层	10,666.67		18,000	192,000,060	
4	商业综合体	100,000	首层	25,225.61	二期、三期	48,000	1,210,829,280	27,000
5			二层	25,225.61		27,000	681,091,470	
6			三层	25,225.61		18,000	454,060,980	
7			四层	17,748.45		14,000	248,478,300	
8			五层	6,574.72		11,000	72,321,920	
合计		140,000	—	140,000	—	—	4,314,588,060	31,000

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一五年六月九日

声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本报告中的咨询对象没有利害关系，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，撰写本报告。
- 5、我司评估人员已于 2015 年 6 月 8 日对评估对象进行现场查勘，没有其他行业的专业人员对本报告提供重要专业帮助。
- 6、本报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自 2015 年 6 月 9 日至 2016 年 6 月 8 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，应重新进行咨询。

二〇一五年六月九日

深圳中恒华发股份有限公司华发片区城市更新单元商业物业投资价值咨询评价报告

国众联咨报字（2015）第 5-120 号

深圳中恒华发股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳中恒华发股份有限公司委托，根据国家有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于深圳市宝安区光明新区西侧华发片区拟城市更新单元商业物业市场价值发表咨询报告。本公司人员按照必要的程序对委托咨询的资产实施了实地查勘、资料采集、询证及市场调查，对拟城市更新单元商业物业在 2015 年 5 月 31 日所表现的市场价值发表报告。

一、委托方

名称：深圳中恒华发股份有限公司

企业类型：股份有限公司（中外合资，上市）

住所：深圳市福田区华发北路411幢

法定代表人：李中秋

成立日期：一九八一年十二月八日

注册号：440301501120670

二、受托方

机构名称：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

三、咨询目的

测算深圳中恒华发股份有限公司委托之位于深圳市宝安区光明新区西侧华发片区城市更新单元140000m²商业物业，于咨询基准日2015年5月31日假设物业已竣工验收合格并办理《房地产权证》情况下的市场价值进行咨询。

四、咨询时点

本项目咨询价值咨询时点为2015年5月31日。

五、价值定义

房地产市场价格是指咨询对象于咨询时点，在假设及限制条件下，由自愿的交易的双方在知情、审慎及无被迫情况下，以公平交易方式于咨询时点合理的市场价值。

六、编制依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国城市规划法》；
5. 《中华人民共和国物权法》；
6. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
7. 委托方提供的委估房地产有关资料；
8. 咨询人员现场勘查、摄影和记录；
9. 咨询时点深圳市房地产市场相关价格信息。

七、咨询对象概况

1. 项目介绍

由于项目处于深圳市宝安区公明新区，本次规划将研究范围扩展至由民生路、长春路、松白公路及公常公路围合的区域，总面积约 2.4 平方公里。

项目拟打造区域级综合性购物中心、高端写字楼、商务公寓、中高端住宅为一体的大型综合体。委托方提供的《光明新区公明街道华发片区更新单元规划•规划研究报告•专项研究•技术图纸》，项目开发建设用地面积 87089.8 m²，住宅面积 162620 m²（含保障性住房 32520 m²），商业 150000 m²（其中 10000 m²为 Shopping Mall, 其中 50000 m²为住宅裙楼配套商业），办公 54000 m²，商务公寓 116050 m²，公共配套设施面积 26280 m²，机动

车位 4500 个，自行车位 250 个。本次咨询对象为商业部分，总建筑面积 140000 m²。

	
项目规划效果图	项目位置图

项目现状：项目总地上为工业厂房，为华发工业园区。

	
园区大门	园区厂房

	
园区外道路	项目位置以及周边情况

2. 权属状况：

根据深圳市规划国土委《关于〈光明新区公明街道华发片区更新单元规划〉审批情况的复函》（深规土函〔2013〕407号）及深圳市规划国土委光明管理局《关于公明华发片区城市更新单元土地及建筑物信息核查的复函》（深规土光函〔2012〕254号），本项目拆除用地面积 114398.5 平方米，其中涉及深圳中恒华发股份有限公司名下的三幅国有已出让用地分别如下：

A627-0007 宗地《房地产证》1 本，证号 8000101218，用地面积 19636.6 平方米，建有临时厂房 18756 平方米。

A627-0005 宗地《房地产证》1 本，证号 8000101219，用地面积 28525 平方米，无建筑物信息记载；已办理工程规划验收但未取得《房地产证》的地上建筑物，分别取得深规土设验字 2003BY350 号、深规土设验字 2003BY351 号《建设工程规划验收合格证》，合计计容积率建筑面积 9096.9 平方米，建筑性质为厂房，另有临时厂房 7832 平方米。

A627-0006 宗地内有 134 本《房地产证》，用地面积 49122.3 平方米，合计建筑面积 62625.1 平方米，用途分别为厂房（42891.2 平方米）、食堂（3093.3 平方米）、公寓（5583.8 平方米）及宿舍（11083.8 平方米）。

3. 地理位置状况：

光明新区公明街道华发片区更新单元位于光明新区公明中心区域，东起振明路，北临

兴发路，南界公明南环大道，总占地面积 114398.5 平方米。

4. 裙楼商业物业经济技术指标：

一期商业裙楼经济技术指标（1）			
开发用地面积（m ² ）	01—05	01—03	01—04
	8645.6	13323	26496.6
商业建筑面积（m ² ）	10000	8000	32000
裙楼覆盖率（%）	45	40	40
裙楼建基面积（m ² ）	3890.52	5329.2	10598.64
楼层	2.6	1.5	3.0
首层建筑面积（m ² ）	3890.52	5329.2	10666.67
二层建筑面积（m ² ）	3890.52	2670.8	10666.67
三层建筑面积（m ² ）	2218.96	-	10666.67

备注：根据委托方提供的《公明与南庄城市更新项目实施协议》项目地界划分，一期地块 01-05 属深圳市公明南庄股份有限公司，其中商业建筑面积 10000 m²不属于本次咨询范围。

二期、三期商业裙楼经济技术指标（1）		
开发用地面积（m ² ）	01—01	01—02
	20509.7	18114.7
商业建筑面积（m ² ）	49950	50050
裙楼覆盖率（%）	70	60
裙楼建基面积（m ² ）	14356.79	10868.82
楼层	3.5	4.6
首层建筑面积（m ² ）	14356.79	10868.82
二层建筑面积（m ² ）	14356.79	10868.82
三层建筑面积（m ² ）	14356.79	10868.82
四层建筑面积（m ² ）	6879.63	10868.82
五层建筑面积（m ² ）	-	6574.72

5. 当前项目的进展阶段：

目前项目处于前期规划阶段，《深圳中恒华发股份有限公司关于“深圳光明新区公明街道华发片区更新单元”城市更新项目推进实施的进展情况暨复牌公告》显示，深圳光明新区公明街道华发片区更新单元由深圳市前海中证城市发展管理有限公司、深圳中恒华发股份有限公司、武汉中恒新科技产业集团有限公司三方合作推进。

根据深圳市规划国土委《关于〈光明新区公明街道华发片区更新单元规划〉审批情况的复函》（深规土函〔2013〕407 号）以及《深圳市规划国土委批准〈光明新区公明街道华发片区更新单元规划〉的通知》深规土函〔2013〕137 号），城市更新专项方案已获批准。

深圳中恒华发股份有限公司已结合城市更新专项方案制定拆迁补偿方案、补缴地价方

案。拆迁补偿款，补缴地价款均未支付。

6. 区位状况描述：

(1) 光明新区介绍分析

光明新区位于深圳西北部，是港深穗发展主轴上连接深圳和东莞的枢纽之一，同时也是深圳连接珠三角城市群的重要地区。华发片区更新单元位于光明新区西侧的公明中心区，紧邻正在建设中的公明文体中心。项目拆除用地范围西邻四季盛服装（深圳）有限公司和李氏贸易公司，北靠华发路、东至建设路南临深圳市宝安区公明镇经济发展总公司，呈不规则形状，总用地面积约 11.44 公顷。为了更好的判断项目更新改造的用地功能、交通组织和空间景观塑造。

(2) 交通区位分析

更新单元临近光明新区重要区域交通动脉松白公路、公常公路及龙大高速，具有优越的对外交通条件，方便和东莞以及特区的联系。同时单元东、北两侧临公明中心区城市次干道兴发路及振明路，为单元交通集散提供良好的支撑。

轨道 6 号线覆盖光明新区的主要区域，贯穿光明新区中心区，将光明新区和深圳市其他几个区紧密的联系在一起。

片区周边设有公交停靠站 3 对个，包括黄江路口、公明交警总队和公明万盛百货。片区周边主要公交走廊为松白公路、公常公路和建设东路，公交线路合计约 19 条，具体为：黄江路口站（松白公路）13 条，M217、M233、M238、310-315 环线、长途 328、630、668、725、766、785、855、863、869；公明交警中队站（公常公路）5 条；公明万盛百货站（建设东路），M216。

(2) 功能区位分析

华发片区是延续公明中心区公共服务走廊的重要地区，可成为引领公明中心区现代服务业发展的动力源。从现状功能格局看，公明中心地区旧城区商业氛围已初具规模，红花山周边行政办公用地及政府社团用地已现集聚现象。但整体而言，公明中心区欠缺具有特色与规模的商业核心。华发片区所在的公明中心区是中低端制造业密集的地区，商业不发达，城市的土地价值未能得到有效的体现，公明需要更多的现代服务业推动其产业更替与升级。

(3) 区域界定

由于项目处于深圳市宝安区公明新区，本次规划将研究范围扩展至由民生路、长春路、松白公路及公常公路围合的区域，总面积约 2.4 平方公里。

(4) 区域概况

光明新区位于深圳市西北部，东至龙华新区观澜街道，西接宝安区松岗街道，南抵石岩街道，北临东莞市黄江镇。2007 年 5 月 31 日，中共深圳市委、深圳市人民政府宣布：成立光明新区，管辖公明、光明两个街道。2007 年 8 月 19 日，光明新区正式揭牌运作。

光明街道原属宝安区，2007 年划入光明新区，是光明新区管委会等主要机构所在地。管辖总面积 55.8 平方公里，人口 11 万，其中户籍人口 2 万，下辖光明、东周、碧眼、凤凰、圳美、白花、翠湖、迳口、新羌 9 个社区工作站。

公明街道原属宝安区，2007 年划入光明新区。东与光明街道、龙华新区观澜街道相邻，西接松岗街道和沙井街道，南连石岩街道与西乡街道，北与东莞市黄江镇接壤，是深圳市的西北门户。地理坐标为东经 $113^{\circ} 59' - 113^{\circ} 57'$ ，北纬 $22^{\circ} 45' - 22^{\circ} 48'$ 。总面积 100.3 平方公里，总人口约 90 万人，其中户籍人口 2.6 万人(2011 年底统计数字)。现辖公明、玉律、长圳、红星、田寮、甲子塘、塘家、东坑、塘尾、将石、楼村、上村、下村、西田、李松朗、合水口、茨田埔、马山头、根竹园等 19 个社区工作站。

交通区位优势：光明新区区位优势明显，距离宝安国际机场、蛇口港区和大铲湾港区约 25 分钟车程，正在运营的广深港铁路客运专线在境内设立城际客运站，规划中的深圳轨道交通 6 号线直达新区。龙大高速公路横贯东西，并与南光高速、机荷高速公路、梅观高速公路、广深高速公路相连，与福田中心区、东莞等珠三角主要城市中心形成便捷高效的“半小时生活圈”。

周边配套：从周边规划条件来看，现状公共服务设施主要集中于基地北侧。光明新区现有各类学校 31 所，在校学生 4 万多人；公明中学、公明第一小学、光明中学、光明小学、东周小学均为省一级学校。片区有医院 3 家，社康中心 32 个，健全的医疗网络保证了人民群众的就医保健需求。公明、光明街道先后被全国爱国卫生运动委员会授予“国家卫生镇”的荣誉称号。

未来的光明新区，将始终坚持二十一世纪的标准、国际化的视野、后现代的理念，高

标准、高水平规划建设，通过大力发展高新技术，全面推进循环经济，促进区域和谐发展，使新区成为贯彻落实科学发展观的典范地区；成为深圳市居住环境最好，投资环境最优，城市化、现代化程度最高的城区之一。

7. 标的物细分描述：

根据委托方介绍，本咨询报咨询对象为 140000 m²的商业物业，依据委托方提供的规划资料，本次评估对象主要经济技术指标以及楼层明细如下表：

一期商业裙楼经济技术指标（1）			
开发用地面积（m ² ）	01—05	01—03	01—04
	8645.6	13323	26496.6
商业建筑面积（m ² ）	10000	8000	32000
裙楼覆盖率（%）	45	40	40
裙楼建基面积（m ² ）	3890.52	5329.2	10598.64
楼层	2.6	1.5	3.0
首层建筑面积（m ² ）	3890.52	5329.2	10666.67
二层建筑面积（m ² ）	3890.52	2670.8	10666.67
三层建筑面积（m ² ）	864.56	-	10666.67

备注：根据委托方提供的《公明与南庄城市更新项目实施协议》项目地界划分，一期地块 01-05 属深圳市公明南庄股份有限公司，其中商业建筑面积 10000 m²不属于本次咨询范围。

二期、三期商业裙楼经济技术指标（1）		
开发用地面积（m ² ）	01—01	01—02
	20509.7	18114.7
商业建筑面积（m ² ）	49950	50050
裙楼覆盖率（%）	70	60
裙楼建基面积（m ² ）	14356.79	10868.82
楼层	3.5	4.6
首层建筑面积（m ² ）	14356.79	10868.82
二层建筑面积（m ² ）	14356.79	10868.82
三层建筑面积（m ² ）	14356.79	10868.82
四层建筑面积（m ² ）	6879.63	10868.82
五层建筑面积（m ² ）	-	6574.72

备注：建筑高度控制：01-01 的商业地块塔楼限高 150 米，裙房控制在 36 米范围以内，01-02 的商业地块塔楼限高 120 米，01-03、01-04 两个居住地块塔楼限高控制在 100 米，裙房高度控制在 24 米以内；01-05 地块塔楼限高控制在 120 米，裙房高度控制在 24 米。

商业裙楼层高结合片区商业裙楼高度以及项目的详细控制规划指标均设定为 5m。

八、项目优劣势分析

1、优势分析

（1）区位优势、交通等外部条件较好

片区拥有良好的区域交通基础，公常公路、双明大道及轨道 6 号线的建设，都将大大改善本单元与周边地区的联系，增加地区活力。加之本项目地处公明街道中心地区和光明新区中心区，是光明新区的重点发展区域，所以本项目具有极高的市场地位，具有巨大的发展潜力。

（2）改造阻力较小，可快速有效推进更新进程

首先，规划区用地权属情况较为清晰，地块业主单一，具有高效决策的优势。本项目地块业主为深圳中恒华发股份有限公司，研究范围另有将石股份合作公司，有利于项目的整体开发建设。其次，单元内用地开发强度较低，同时现状建筑质量普遍较差，存在大量的老旧建筑，有效降低了拆除成本。

（3）周边环境较好，商业设施稀缺

根据公明中心区的法定图则，更新单元位于综合居住社区，周边规划的商业用地较少，所以本项目商业用地具有稀缺性。项目周边环境较好。公明街道唯一的成熟的商业楼盘宏发美域位于项目西北角，新推出的商业楼盘有富盈中央山，与本项目及文体中心将形成相对集中的商业区。

（4）区域规划

《深圳光明新区规划》（2007）提出将公明地区纳入到光明新区整体发展框架中，公明地区整体发展面临新的机遇。同时光明新区规划明确了公明中心区未来的功能定位：光明新城的功能配套服务区、光明新区的行政办公、商业服务区。

光明新区规划城市更新指引将本片区确定为功能置换区域，提出从工业职能向商业职能的转变。在“绿色城市”建设标准下实现公明地区由工业职能向商业职能转变的发展要求。

2、劣势分析

（1）项目体量大

项目体量大，如何结合处地块功能发展适宜布置商业、商务、酒店、居住等多种复合功能。且规划区必须考虑与北侧公明文体中心的衔接，如何协调周边用地进行复合化的功能布局，是项目的难点。

（2）片区商业不成熟

项目所在的公明中心区是中低端制造业密集的地区，地区商业活力的不足，并且公明街道的商业服务业档次低，住宅以城中村为主，空间环境较差。随着居民对生活、工作的空间品质要求日益增强，公明中心需加快自身的更新进程。本次通过单元更新，采取拆除重建等手段，重构地区的空间秩序，提升地区的环境质量。

（3）其他劣势

公明街道位于深圳的西北处，距离福田区、罗湖区等关内地区较远，属于城市边缘地带。同时，公明街道毗邻东莞长安镇，长安镇经过近几年的发展，商贸业发展迅速，对公明和松岗街道的商贸业均有较大“虹吸”效应。

九、房地产市场背景分析

1、深圳市商业房地产销售价格分析

A、房地产新政

继 2014 年末的“930 新政、11.22 降息”之后，2015 年楼市政策刺激全面开启，货币方面再度宽松，2 月 5 日央行时隔三年后降准，3 月 1 日央行降息，5 月 10 日央行再次降息；3 月全国两会满满正能量力挺楼市，提出“支持自住和改善型住房需求，促进房地产健康发展”；“330 新政”进一步去行政化，刺激需求，多部委宣布二套房首付降至 40%，营业税免征五年改两年。

B、新增预售分析

降准降息、降二套首付等多重利好因素不断刺激楼市，4 月深圳楼市继续回暖，开发商推盘步伐加快。根据深圳房地产信息网的监测，2015 年 4 月深圳住宅预售面积 610406 平方米，环比暴增 2.7 倍，住宅预售套数 5076 套，环比暴增近 4 倍。

住宅市场火爆，进而带旺了商业市场。据中原地产统计数据，5 月份深圳商业市场的预售面积突破 2013 年 9 月以来高点，以 10.7 万平方米超过去年 12 月的 9.06 万平米的推售面积。

根据深圳房地产信息网的监测，2015 年 4 月深圳商业预售面积 167141 平方米，环比增加 2.3 倍，同比增加六成，商业预售套数 1377 套，环比增加 2.7 倍，同比增加一成。4

月份预售的商业项目均分布在龙岗区，其中六和城预售量 82581.24 平方米/626 套，万科天誉花园二期预售量 33574.16 平方米/446 套，是全市商业预售量较大的两个楼盘。

B、商业成交分析

一手商业成交方面，根据深圳房地产信息网的监测，2015 年 4 月深圳商业成交面积 57543 平方米，环比增加 6.4%，同比增加 1.1 倍，商业成交套数 626 套，环比增加 18.6%，同比增加 63.9%。

二手商业成交方面，根据 szhome 二手房栏目的监测，4 月份深圳的二手商业挂牌均价环比下跌 7.1%，为 52195 元/平方米，同比下跌 17.4%。所监测的五个区的二手商业挂牌均价涨跌不一，福田区的涨幅最大，环比上涨 9.3%，为 69135 元/平方米，同比下跌 21.0%；宝安区环比上涨 8.6%至 62119 元/平方米，同比上涨 9.5%；南山区环比上涨 3.7%至 6110 元/平方米，同比下跌 21.7%；罗湖区跌幅最大，环比下跌 9.4%，为 77378 元/平方米，同比下跌 10.1%；龙岗区环比下跌 8.8%，为 36168 元/平方米，同比下跌 10.4%。

2、深圳市商业房地产租赁价格分析

根据 szhome 二手房栏目的监测，4 月份深圳的商业租金环比上涨 2.0%，为 205/平方米/月，同比下跌 29.6%。所监测的五个区的商业租金走势各异，其中，南山区环比上涨 9.9%，商业租金为 245 元/平方米/月，同比下跌 25.1%；福田区环比上涨 9.2%，商业租金为 213 元/平方米/月，同比大跌 32.6%；龙岗区环比上涨 3.7%，商业租金为 156 元/平方米/月，同比大涨 52.5%；宝安区环比下跌 9.2%，商业租金为 139 元/平方米/月，同比持平；罗湖区环比下跌 15.8%，商业租金为 320 元/平方米/月，同比大跌 43.6%。

2015 年 4 月份深圳商业租金					
行政区	4 月商业租金	3 月商业租金	环比	14 年 4 月商业租金	同比
罗湖	320	380	-15.8%	567	-43.6%
福田	213	195	9.2%	316	-32.6%
南山	245	223	9.9%	327	-25.1%
宝安	139	153	-9.2%	139	0.0%
龙岗	156	150	3.7%	102	52.5%
全市	205	201	2.0%	291	-29.6%
数据来源：深圳房地产信息网数据库					

十、市场调查案例

光明新区位于深圳西北部，是港深穗发展主轴上连接深圳和东莞的枢纽之一，同时也是深圳连接珠三角城市群的重要地区。华发片区更新单元位于光明新区西侧的公明中心区，紧邻正在建设中的公明文体中心。结合咨询的项目的市场定位，选取了近期开盘的商住综合体富盈中央山、光明峰荟，以及稍成熟的商住楼盘宏发上域。案例如下表：



案例位置图

案例 A

福盈·中央山项目是光明新区 2013 年首个开工的城市更新项目，总建筑面 181428.67 平方米。项目位于城市中心的核心地段，汇聚了高尚住宅、公寓、商业等物业形态，将建设成为以居住为主，兼具商贸休闲等功能的综合功能区。商业规模：9970 平方米，为住宅裙楼底商。项目周边配套成熟、交通便利，区位优势明显。

案例	楼层	位置	面宽（m）	进深（m）	建筑面积（m²）	业态	售价（元/m²）
福盈·中央山	首层	街铺	4	8.15	约 60	商业	6-10 万

		
案例 A	内景	外景

案例 B

光明峰荟项目作为光明新区首个城市综合体,位于光明城市主干道南环大道与和振兴路交汇处(公明人民医院西侧),交通便利。项目总占地 47278.54 平米,总建筑面积 380282.26 平米。项目北区则以复式公寓产品为主。光明峰荟除了周边的丰富配套,将引进大型商超、影院、80/90 商业街区,3 万平方米的裙楼商业、大型商业于一体的商业综合体。在园林方面,将打造泰式风情园林。

案例	楼层	位置	面宽 (m)	进深 (m)	建筑面积 (m ²)	业态	售价 (元/m ²)
光明峰荟	首层	街铺	4-5	8-10	80-90	商业	7-8 万

		
案例 B	外景	外景

案例 C

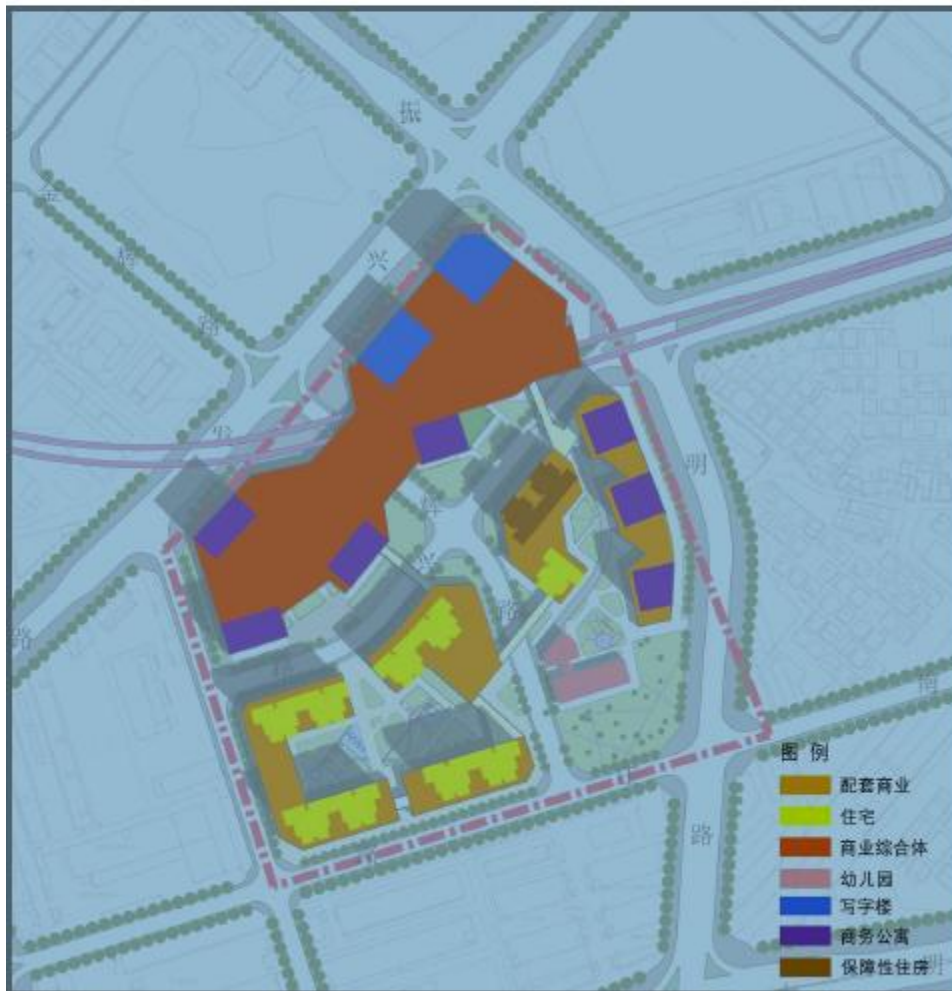
宏发上域地处光明新城民生路与华发路交汇处，西靠风景优美的红花山，南边紧临成熟小区宏发雍景城，东面有明联购物广场。宏发上域项目总建面 202856.14 平米，商业面积约 20000 平方米，宏发上域商业中心集住宅、公寓、商业于一体的社区商业中心。

案例	楼层	位置	面宽 (m)	进深 (m)	建筑面积 (m²)	业态	售价 (元/m²)
宏发·上域	首层	街铺	4	8	60-80	商业	5-7 万

		
案例 A	外景	外景

十一、测算过程[以住宅裙楼首层临街商铺为例进行测算]

- 主导功能部分：
 - 1) 以高层塔楼形式建设高端办公及公寓空间（下图深蓝及紫色色部分）；
 - 2) 以裙房形式建设大型商业综合体空间（下图深橘色部分）；
 - 3) 以地下空间形式建设集中停车场（建筑物地下）。
- 配套服务部分：
 - 1) 以塔楼形式建设住宅（下图黄色部分）；
 - 2) 以裙房形式建设社区商业（下图橙色部分）；
 - 3) 独立占地的教育设施，包括幼儿园等（下图浅粉色部分）。



功能布局图

I、技术思路：

根据委托方提供的功能布局图，本次咨询中评估对象 140000 m²商业物业主要有配套商业、商业综合体组成，其中配套商业（住宅裙楼物业）40000 m²，商业综合体（Shopping Mall）100000 m²。

配套商业选取片区中高端住宅物业裙楼的交易案例，采用市场法求取。由于咨询对象处于规划中、无实物，且体量较大，在测算过程中通过调查周边的市场状况，结合规划设定评估对象首层临街标准商铺，通过标准首层临街商铺求取首层商铺的均价，并结合市场情况通过楼层修正求取二层、三层的均价。

商业综合体，由于片区无同类型同等规模的商业综合体，结合规划设定标准商铺的位置、面积、进深等等，测算中采用求取的标准首层临街商铺的售价进行内外铺的修正求取综合体首层的均价，结合深圳市商业综合体的售价楼层修正比来求取综合体其他楼层的均价。

II、测算过程：

本次评估采用比较法作为估价方法，比较法是将估价对象与在咨询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售价的方法。

基本公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×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、可比实例选择

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；

查访房地产经纪人，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；

与估价对象交易类型相同；

与估价对象邻近或在同一供需圈；

属于正常出租或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，出租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。

可比实例选择

根据估价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：

2、比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响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，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、实物状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

（1）用途：考虑实际用途对房地产价值的影响。

（2）交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。

（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。

（4）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。

（5）实物状况：主要有临街状况、商铺类型、面积、装饰装修、设备设施情况、新旧成度、层高、新旧情况、平面布局、建筑结构等。

3、房地产状况说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比实例的状况列表表示。

案例比较因素		中恒华发	中央山商铺	光明峰荟商铺	宏发上域
案例价格（元/m ² ）		-	80000	80000	66000
用途		商业	商业	商业	商业
交易时间		2015 年 5 月	2015 年 4 月	2015 年 4 月	2015 年 4 月
交易情况		出售	出售	出售	转让
区位 状况	商服繁华程度	好	较好	较好	较好
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	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	较优美	较优美	较优美	较优美
实物 状况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	商铺类型	裙楼	裙楼	裙楼	裙楼
	面积	60	60-70	80-90	60-80
	装修情况	简装	简装	简装	简装
	设备设施情况	较完善	较完善	较完善	较完善
	新旧程度	新	新	新	较新
	层高（m）	5	5	5	5
	平面格局	格局较合理	格局较合理	格局较合理	格局较合理
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	宽深比	进深大 12-19m	合理	合理	合理
权益 状况	容积率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	剩余年限	经营期内	经营期内	经营期内	经营期内

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。

（1）用途：估价对象与可比实例用途均为商业，故不进行用途修正。

（2）交易情况：估价对象与可比实例交易情况均属正常，故不进行交易情况修正。

（3）交易日期：本次评估可比实例交易时间均为咨询时点现状租金，交易时间接近，租金基本无变化，故不进行交易日期修正。

（4）区位状况：

A、商服繁华度：商服繁华度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，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+/-5%。

B、交通便捷度：分为方便、较方便、一般、不方便四个等级，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 $\pm 5\%$ 。

C、公共设施完善度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象公共设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

D、环境景观优劣度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象环境为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

（5）实物状况：

A、临街状况：分为一面临街、二面临街、三面临街，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 $\pm 5\%$ 。

B、商铺类型：分为临街门面、住宅底商、写字楼底商、商业街商铺等，根据类型，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 $\pm 5\%$ 。

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 $\pm 5\%$ 。

D、装修情况：分为毛坯房、一般装修、中档装修、中高档装修和高档装修五个档次，以估价对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

E、设备设施情况：根据配套的电梯、手扶梯、货梯、消防等设施情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象设备设施情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 4\%$ 。

F、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以估价对象新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

G、层高：分为标准层高、层高可隔阁楼、层高可隔二层。以待估房地产层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 4\%$ 。

H、平面布局：分为不利于利用、一般、较利于利用、利于利用四个等级，以估价对象新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

I、建筑结构：分为钢混（含框架、框架）、混合结构、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 $\pm 4\%$ 。

J、深宽比：根据商铺的深宽比分为 $1 < \text{BDR} \leq 2$ ； $2 < \text{BDR} \leq 3$ 、 $0.5 < \text{BDR} \leq 1$ ； $3 < \text{BDR} \leq 4$ 、 $0 < \text{BDR} \leq 0.5$ 三个等级，以估价对象为基准（100%），可比案例的深宽比 $1 < \text{BDR} \leq 2$ ，咨询对象的深宽比 $3 < \text{BDR} \leq 4$ ，每相差一个等级，房价修正 $\pm 6\%$ 。

K、容积率：咨询对象以及可比案例均符合片区规划。

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：

案例比较因素		中恒华发标准商 铺	中央山商铺	光明峰荟商铺	宏发上域商铺
案例价格（元/m ² ）		—	80000	80000	66000
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	95	95
	交通便捷度	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	临街状况	100	100	100	100
	商铺类型	100	100	100	100
	面积	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	设备设施情况	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	95
	层高	100	100	100	100
	平面格局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	宽深比	100	112	112	112
权益状况	容积率	100	100	100	100

5、因素修正

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:

案例比较因素		中央山商铺	光明峰荟商铺	宏发上域商铺
成交价格		80000	80000	66000
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 / 95	100 / 95
	交通便捷度	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	1.0526	1.0526
个别因素	临街状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商铺类型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	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
	平面布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宽深比	100 / 112	100 / 112	100 / 112
	新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 95
	小计	0.8929	0.8929	0.9398
权益状况	容积率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
比较系数		0.8929	0.9398	0.9893
比准价格		71429	75188	65295
评估价格		71000		

本次咨询对象配套商业首层商业标准临街商铺的售价为 71000 元/m², 根据委托方提供的功能布局图显示, 配套商业首层均临街, 据布局图推测临街深度 12-19m; 均属于临街商铺, 所以配套商业首层均价为 71000 元/m², 结合片区首层均价、采用深圳市商业综

合体楼层租金比例系数，确定二层商业的均价 24000 元/m²，三楼商业的均价 18000 元/m²。

根据委托方提供的功能布局图显示，配套商业首层均临街，据布局图推测临街深度 12-19m；商业综合体首层建基面积为 25225.61 m²，其中 1-1 地块建基面积 14356.79 m²，1-2 地块建基面积 10868.82 m²，据此推算商业综合体首层临街周长约为 760m，综合体首层临街铺临街深度设定为 12m，临街铺总面积约 9120 m²，则内铺总面积约为 16105.61 m²。

首层商业外铺(m ²)	9120.00
首层商业外铺单价(元/m ²)	71000.00
首层商业内铺(m ²)	16105.61
首层商业内铺单价(元/m ²)	35500.00
首层商业面积(m ²)	25225.61
首层商业均价(元/m ²)	48000.00

得到商业综合体首层均价为 48000 元/m²。

由于公明中心区缺乏大型商业综合体，因此采用深圳市商业综合体楼层租金比例系数求取商业综合体各楼层的均价。

深圳市商业综合体楼层租金比例系数							
物业 楼层	金光华广场	茂业华强店	茂业东门店	茂业深南店	茂业和平店	茂业南山店	均值
负1	59.15%	31.11%	31.11%	--	--	27.69%	29.97%
1F	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2F	59.15%	61.11%	55.56%	50.00%	60.00%	53.85%	56.61%
3F	43.66%	44.44%	38.89%	30.00%	40.00%	27.69%	37.45%
4F	29.58%	27.78%	33.33%	22.00%	33.33%	23.08%	28.18%
5F	22.54%	22.22%	24.44%	18.00%	26.67%	18.46%	22.06%
6F	16.90%	17.78%	22.22%	--	--	16.92%	18.46%
7F	14.08%	16.67%	20.00%	--	--	15.38%	16.53%
8F	--	--	17.78%	--	--	13.85%	15.81%
9F	--	--	--	--	--	--	15.50%
10F	--	--	--	--	--	--	15.20%
11F	--	--	--	--	--	--	15.00%
备注	上表中第9~11楼的楼层租金比例系数根据1~8楼的系数推测						

进行楼层修正商业综合体各楼层的均价如下表：

综合体	均价（元/m²）	系数（100%）
首层	48000.0	100.00%
二层	27000.0	56.61%
三层	18000.0	37.45%
四层	14000.0	28.18%
五层	11000.0	22.06%

十二、报告结果及建议

咨询对象为深圳市宝安区光明新区西侧华发片区城市更新单元商业物业，用途为配套商业以及商业综合体，面积 140000 m²，与咨询时点 2015 年 5 月 31 日，符合价值类型和满足本报告假设与限制条件下，各楼层市场均价见下表《咨询结果明细表》：

咨询结果明细表

序号	商业类型	面积（m²）	楼层	分层面积（m²）	规划期	各楼层均价（元/m²）	总价（元）	均价（元/m²）
1	配套商业	40,000	首层	15,995.87	一期	71,000	1,135,706,770	41,000
2			二层	13,337.47		24,000	320,099,280	
3			三层	10,666.67		18,000	192,000,060	

4	商业综合体	100,000	首层	25,225.61	二期、三期	48,000	1,210,829,280	27,000
5			二层	25,225.61		27,000	681,091,470	
6			三层	25,225.61		18,000	454,060,980	
7			四层	17,748.45		14,000	248,478,300	
8			五层	6,574.72		11,000	72,321,920	
合计		140,000	—	140,000	—	—	4,314,588,060	31,000

十三、假设与限制条件

1. 当事人对其所提供的申报资料及相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于当事人提供虚假的情况和资料致使结果失实，当事人应负完全责任；本次评估不对其权属的真实性进行界定；

2. 光明新区公明街道华发片区更新单元属于城市更新改造项目，项目目前处于规划阶段，项目尚未实施，本次咨询的假设前提为委托方的经济行为符合深圳市城市更新改造的相关规定；已取得项目相关的房地产权属证，产权清晰；委托方提供的规划资料符合区域整体规划，规划经济指标已获得相关政府部门的认可。假设项目于咨询时点 2015 年 5 月 31 号已经竣工，且已达到可出售、可经营的状态。

3. 咨询商业物业土地面积以委托方提供的深圳市规划国土委光明管理局《关于公明华发片区城市更新单元土地及建筑物信息核查的复函》（深规土光函〔2012〕254 号）以及《关于〈光明新区公明街道华发片区更新单元规划〉审批情况的复函》（深规土函〔2013〕407 号）记载的面积为准，我们并未进行实地丈量；

4. 咨询商业物业建筑面积以委托方提供的《光明新区公明街道华发片区更新单元规划•规划研究报告•专项研究•技术图纸》设定的规划指标为准；

5. 根据委托方提供的《公明与南庄城市更新项目实施协议》项目地界划分，一期地块 01-05 属深圳市公明南庄股份有限公司，其中商业建筑面积 10000 m²不属于本次咨询范围。本次咨询的商业物业面积为 140000 m²。

6. 项目规划中按照三个建设期完成，由于项目体量较大、建设周期长、未来的市场状况以及相关经济技术指标无法准确预测，本次咨询假设项目于咨询基准日 2015 年 5 月 31 日全部竣工，采用静态分析来测算咨询对象的市场价值。本报告未考虑标的物总量同时推出市场出售、招租，按市场售价、租金出租而导致销售期、招商期加长、空置率加大的可能；

7. 房地产市场价格是指咨询对象于咨询时点，在假设及限制条件下，由自愿的交易双方在知情、审慎及无被迫情况下，以公平交易方式合理的市场价值。

8. 本咨询报告未考虑将来市场价格的波动及国家相关政策变化对价格的影响。

9. 本咨询报告未考虑买卖双方特殊偏好对价格的影响；

10. 本咨询报告不考虑其他特殊的额外出价；

11. 本报告仅对于咨询基准日 2015 年 5 月 31 日假设物业已竣工验收合格并办理《房地产权证》情况下的市场价值进行咨询，并不对其它用途负责。

十四、作业日期

二〇一五年六月三至二〇一五年六月九日。

十五、报告应用有效期

本报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年(即 2015 年 6 月 9 至 2016 年 6 月 8 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,应重新进行咨询。

附件

- 1、评估标的物位置图
- 2、委托方提供的《市规划国土委关于<光明明华发片区公明街道华发片区更新单元规划>审批情况的复函》（深规土函〔2013〕407号）复印件
- 3、委托方提供的《公明与南庄城市更新项目实施协议》复印件
- 4、委托方企业营业执照复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、《房地产估价机构资质证书》复印件