

房地产估价报告

估价报告编号: 国众联评字 (2015) -1-3353 号

估价项目名称: 深圳市盐田区沙头角沙深路海滨
花园 A 座 24A2、B 座 24B2、B 座
26B2、B 座 27B2 共四套房地产市
场价值评估

估价委托人: 中国长城计算机 (香港) 控股有
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 (注册证号: 4420070073)

余胜益 (注册证号: 4420120146)

估价报告出具日期: 二 0 一五年十二月十一日



此为二维码防伪标志, 内
含本报告估值主要信息,
建议报告使用方查证核实

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: (0755) 25132275 邮政编码: 518002

致估价委托人函

中国长城计算机（香港）控股有限公司：

承蒙委托，我对贵公司拥有的位于深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园 A 座 24A2、B 座 24B2、B 座 26B2、B 座 27B2 共四套房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一五年十月三十一日，估价目的为委托方转让估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价值。在认真分析估价委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，结合注册房地产估价师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：

估价对象为中国长城计算机（香港）控股有限公司拥有的位于深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园 A 座 24A2、B 座 24B2、B 座 26B2、B 座 27B2 共四套房地产，房屋法定用途均为住宅，建筑面积合计为 340.52 平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利的情况下确定估价对象在 2015 年 10 月 31 日的市场价值为人民币 ¥7,661,700 元（大写：人民币柒佰陆拾陆万壹仟柒佰元整）。详见报告中 P19 页的《估价结果汇总表》。

法定代表人：黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一五年十二月十一日

目 录

一、 注册房地产估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
三、 估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 估价机构	6
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	17
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
四、 附件	20
五、 估价技术报告	21
(一) 实物状况描述与分析	21
(二) 权益状况描述与分析	25
(三) 区位状况描述与分析	25
(四) 市场背景描述与分析	27
(五) 最高最佳利用分析	44
(六) 估价方法适用性分析	46
(七) 估价测算的过程	48
(八) 估价结果	57

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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

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、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假定未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

（1）买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

（2）买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

（3）在此期间物业价值将保持稳定；

（4）物业可以在公允市场上自由转让；

（5）不考虑特殊买家的额外出价；

（6）买卖双方之间无任何利害关系。

3、估价对象的土地面积、建筑面积等数据均以委托方提供的《房地产证》等为依据，我们并未进行实地丈量。

4、估价师实地查看时确认，估价对象的实际用途与权属证明上的用途一致，本次评估假设按权属证明上的用途进行评估。

5、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，

估价师已对委托方提供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委托人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、准确性由估价委托人负责。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人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。

6、注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

7、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。

8、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。

（二）未定事项假设

由于估价对象海滨花园B座24B2涉及民事纠纷，已被法院查封并张贴封条，估价人员未能进入其内部进行现场查看，只对其外观和周围环境进行查看。根据委托方介绍，海滨花园B座24B2的户型结构及朝向均与海滨花园B座26B2、B座27B2相同，海滨花园B座24B2内部装修标准及日常维护状况与海滨花园B座26B2、B座27B2基本相同。故估价测算中参考海滨花园B座26B2、B座27B2的室内装修标准及维护状况，不考虑其他装修状况和非正常使用情况，提醒报告使用者注意。

（三）背离事实假设

估价对象海滨花园 B 座 24B2 因涉及民事纠纷，已被广东省深圳市盐田区人民法院查封并张贴封条。本次评估未考虑法院查封对评估结果的影响，提醒报告使用者注意。

（四）不相一致假设

估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

（五）依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足事项假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为委托方转让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。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本估价报告评估结果包含市场地价及转让时应发生的各项税费，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。

4、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

5、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

6、本报告应用有效期为自价值时点起一年[即自 2015 年 10 月 31 日-2016 年 10 月 29 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

业务/法团所用名称：中国长城计算机（香港）控股有限公司

地 址：BLK C 4/F

SEA VIEW EST

NORTH POINT

HK

业 务 性 质：GENERAL MERCHANTS I/E ETC

法 律 地 位：BODY CORPORATE

生 效 日 期：23/09/2015

届 满 日 期：22/09/2016

登 记 证 号 码：06853063-000-09-15-8

登 记 费 及 徽 费：\$ 250

（登记费FEE=\$ 2,000）

（徽 费LEVY=\$ 250）

（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：粤建许准（2015）1097号

证书编号：粤建房估证字（2015）025号

有效期限：2018年6月17日止

联系电话：0755-25132325、0755-25132276

（三）估价目的

为委托方转让估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况：

A、总体描述

（1）名称：深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园A座24A2、B座24B2、B座26B2、B座27B2共四套房地产；

（2）坐落：深圳市盐田区沙头角沙深路；

（3）规模及用途：海滨花园位于盐田区沙头角大鹏湾之滨，东邻盐田港，西连沙头角口岸，南靠驰名中外的中英街。该花园由深圳中信物业有限公司和深圳沙头角外经公司合作开发，占地面积5107.8m²，总建筑面积40588.44m²，由A、B两栋塔楼组成，总楼层均为28层，其中1～3层面积为6000m²的商业裙楼，4～28层为住宅塔楼，共有300套住宅，地下两层为机动车停车场和自行车停车场，由发展商深圳中信物业有限公司组建的海滨花园管理处提供专业化、一体化的物业管理。此次估价对象分别位于A栋的24楼，B栋的24楼、26楼、27楼，总建筑面积340.52m²。房屋用途均为住宅，土地用途为商业、住宅。

（4）权属：依据委托方提供的《房地产证》，估价对象权利人均为中国长城计算机（香港）控股有限公司；

（5）《房地产证》号：海滨花园A座24A2、B座24B2、B座26B2、B座27B2共

四套房地产的《房地产证》号分别为深房地字第7000092756号、深房地字第7000092760号、深房地字第7000092757号、深房地字第7000092759号，详见P11页的《房地产权益状况明细表》。

B、土地基本状况：

(1) 四至：估价对象东北临沙深路，东南近翰海翠庭花园，西南依小区围墙，西北靠沙头角海关；



四至位置示意图

(2) 土地使用年限：70年，从1992年02月22日至2062年02月21日止；

(3) 宗地号：J203-0002；

(4) 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：深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园A座24A2、B座24B2、B座26B2、B座27B2共四套房地产；

(2) 层数：海滨花园A座与B座总楼层均为28层，海滨花园A座24A2位于第24层、海滨花园B座24B2位于第24层、海滨花园B座26B2位于第26层、海滨花园B座27B2位于第27层；

(3) 建筑结构：框剪结构；

(4) 装饰装修：

①海滨花园A座24A2：

外墙：墙砖；内墙：乳胶漆；天花：乳胶漆；地面：地砖；门窗：拉闸门、防火门、木夹板门、玻璃门、铝合金窗；厨房：地砖地面、瓷片到顶墙面、乳胶漆天花、贴瓷片水泥台、吊柜（已损坏）；卫生间：地砖地面、瓷片到顶墙面、乳胶漆天花、普通浴缸、普通洗面盆、坐厕；阳台：地砖地面；楼梯间：水泥地面、木扶手；

②海滨花园B座26B2与海滨花园B座27B2装饰装修情况一样：

外墙：墙砖；内墙：乳胶漆；天花：乳胶漆；地面：实木地板（地板有部分存在泡发、损坏现象）；门窗：拉闸门、防火门、木夹板门、玻璃门、铝合金窗（房间门部分有损坏，不能正常开启）；厨房：地砖地面、瓷片到顶墙面、乳胶漆天花、贴瓷片水泥台、吊柜（已损坏）；卫生间：地砖地面、瓷片到顶墙面、乳胶漆天花、普通浴缸、普通洗面盆、坐厕；阳台：地砖地面；楼梯间：水泥地面、木扶手；

③海滨花园B座24B2：

外墙：墙砖；门：防火门；楼梯间：水泥地面、木扶手。

我司评估人员于2015年11月24日对估价对象进行了现场查勘，由于估价对象海滨花园B座24B2涉及民事纠纷，已贴封条，估价人员未能进入其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。根据委托方介绍，B座24B2内部装修标准及日常维护状况与B座26B2、B座27B2基本相同，故估

价测算中参考B座26B2、B座27B2的室内装修标准及维护状况，不考虑其他装修状况和非正常使用情况；

（5）设备设施：海滨花园A座与B座设备设施一致。供水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器；电梯：2部客梯；

（6）空间布局：估价对象均为平面结构，户型均为2房2厅1厨1卫1阳台；海滨花园A座24A2为东南朝向，可局部看海；海滨花园B座26B2、B座27B2均为东北朝向。由于估价对象海滨花园B座24B2涉及民事纠纷，已贴封条，估价人员未能进入其内部进行现场查看，根据委托方介绍，海滨花园B座24B2与海滨花园B座26B2、B座27B2内部格局和朝向一致，故判定海滨花园B座24B2为平面结构，2房1厅1厨1卫1阳台，为东北朝向；

（7）使用现状：均处于空置状态；

（8）建成时间：1995年12月20日建成；

（9）维护状况：设施设备维护状况良好；

（10）完损状况：根据估价人员现场查看，海滨花园A座24A2表面装修和设备基本完好，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约八五成新；B座26B2、B座27B2地板有部分存在泡发、损坏现象，房间门部分有损坏，不能正常开启，厨房吊柜已损坏。根据委托方介绍，B座24B2内部装修标准及日常维护状况与B座26B2、B座27B2基本相同。故B座26B2、B座27B2和B座24B2属于基本完好房，目测判断成新度约八五成新。

D、估价对象权益状况：

房地产权益状况明细表

权利人：中国长城计算机（香港）控股有限公司

序号	房地产名称	房地产证 (深房地字第 号)	房屋 用途	建筑面积 (m ²)	登记价 (元)	竣工日期	宗地号	宗地面积 (m ²)	土地 用途	土地使用权 使用年限
1	海滨花园 A 座 24A2	7000092756	住宅	85.13	560,200	1995 年 12 月 20 日	J203-0002	5107.80	商业、 住宅	70 年，从 1992 年 02 月 22 日至 2062 年 02 月 21 日止
2	海滨花园 B 座 24B2	7000092760	住宅	85.13	560,200					
3	海滨花园 B 座 26B2	7000092757	住宅	85.13	571,404					
4	海滨花园 B 座 27B2	7000092759	住宅	85.13	571,404					
合计		-	-	340.52	2,263,208	-	-	-	-	-

备注：以上资料来源于估价委托人提供的《房地产证》。上表中登记价已按购买时的港币对人民币汇率（1:1.1204）折算为人民币。根据《房地产证》记载：海滨花园 A 座 24A2 的变更登记由原深房地字第 0058297 号证变更而来；海滨花园 B 座 24B2 的变更登记由原深房地字第 0058294 号证变更而来；海滨花园 B 座 26B2 的变更登记由原深房地字第 0058302 号证变更而来；海滨花园 B 座 27B2 的变更登记由原深房地字第 0058304 号证变更而来。原购房日期：1994-06-09。

2、估价对象范围：

估价对象范围包括深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园A座24A2、B座24B2、B座26B2、B座27B2共四套房地产，包括建筑物及其所分摊的土地使用权的市场价值，未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

3、区位状况描述与分析

A、位置状况：

(1) 坐落：深圳市盐田区沙头角沙深路；

(2) 方位：位于盐田区沙深路与沙盐路交汇处东南角；

(3) 距离：估价对象距盐田区政府约1.2公里，距沙头角口岸约300米，距中英街约300米；

(4) 临街状况：单面临街，东北临沙深路；

(5) 朝向：海滨花园A座24A2为东南朝向；海滨花园B座26B2、B座27B2均为东北朝向；由于估价对象海滨花园B座24B2涉及民事纠纷，已贴封条，估价人员未能进入其内部进行现场查看，根据委托方介绍，海滨花园B座24B2与海滨花园B座26B2、B座27B2朝向一致，故判定海滨花园B座24B2为东北朝向；

(6) 楼层：海滨花园A座24A2位于第24层、海滨花园B座24B2位于第24层、海滨花园B座26B2位于第26层、海滨花园B座27B2位于第27层。

B、交通状况

(1) 道路状况：估价对象东北临沙深路；

(2) 出入可利用交通工具：有68、358、b619、85、103、103b、205、239、308、387、j1、m437等多路公共汽车经过周边站点，交通较便利；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：地下、地面均设有停车位，车位满足使用需要。

C、环境状况

自然环境：盐田区地处北回归线以南，属亚热带海洋性气候，四季温和，雨量充足，日照时间长，年平均温度 22.2℃。每年 5 月-9 月为雨季，年累计平均降雨量 1500 毫米-2500 毫米。常年主导风向为东北偏北。盐田区屏山傍海，全区海岸线长达 19.5 公里，宜于修建开发港口码头。

人文环境：估价对象邻近沙头角口岸和中英街，周边物业有翰海翠庭花园、海涛花园、盛世名门、上东湾、碧桐湾等住宅物业；附近还有山咀公立学校、沙头角公立学校、沙头角中心小学、中国建设银行、中国工商银行、中国建设银行、惠记超市、屈臣氏、百佳、东和公园等公共配套。该区域商贸服务繁多，生活氛围良好，附近人群以经贸人员居多。

景观：海滨花园高层朝南方向住宅可看海景，景观较好。

D、外部配套设施状况

(1) 基础设施：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），基础设施较完善；

(2) 公共服务设施：附近有山咀公立学校、沙头角公立学校、沙头角中心小学、中国建设银行、中国工商银行、中国建设银行、惠记超市、屈臣氏、百佳、东和公园等公共配套，且有 68、358、b619、85、103、103b、205、239、308、387、j1、m437 等多路公共汽车，公共服务及交通设施配套较完善。

E、区位状况优劣分析：

目前该区域商贸服务繁多，生活氛围良好，人文、自然环境较好，公共服务及交通设施配套较完善，区域内住宅物业交投活跃、出租率较高，租金呈稳中有升态势。

（五）价值时点

根据评估委托双方签订的合同，本次评估价值时点定为二零一五年十月三十一日。

（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价值时点，在正常市场条件下，进行合理销售的市场价值。

上述所指的**市场价值**，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。其中包含市场地价及预计转让时应发生的各项税费。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以委托方提供的《房地产证》等为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、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。

（八）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及广东省和深圳市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

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年公布并施行）；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（2007年公布并施行）；
- (4) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2012年公布）；
- (5) 《中华人民共和国担保法》（1995年公布并施行）。

2、技术规程

- (1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- (2) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

3、委托评估方提供的资料

- (1) 《房地产证》；
- (2) 评估委托合同；
- (3) 海滨花园B座24B2涉及的民事判决书；
- (4) 委托方企业营业执照。

4、注册房地产估价师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) 估价对象房屋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) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

（九）估价方法

注册房地产估价师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注册房地产估价师掌握的资料，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》，采用**市场比较法**进行测算。

市场比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

估价对象为中国长城计算机（香港）控股有限公司拥有的位于深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园 A 座 24A2、B 座 24B2、B 座 26B2、B 座 27B2 共四套房地产，房屋法定用途均为住宅，建筑面积合计为 340.52 平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利的情况下确定估价对象在 2015 年 10 月 31 日的市场价值为人民币¥7,661,700 元（大写：人民币柒佰陆拾陆万壹仟柒佰元整）。详见报告中 P19 页的《估价结果汇总表》。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号
邱海波	4420070073
余胜益	4420120146

（十二）实地查勘期

注册房地产估价师邱海波、余胜益、何敏已于二〇一五年十一月二十四日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业期

2015 年 11 月 24 日至 2015 年 12 月 11 日。

估价结果汇总表

估价委托方：中国长城计算机（香港）控股有限公司						价值时点：2015 年 10 月 31 日			
项目 估价对象 及结果	建筑面积	1. 未设立法定优先受偿权下的价值		2. 市场价值		3. 账面价值	4. 账面净值	5. 账面增减值	6. 净值 增长率
	(m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	总额 (元)	总额 (元)	总额 (元)	
海滨花园 A 座 24A2	85.13	23,000	1,957,990.00	23,000	1,957,990.00	410,878.95	196,879.49	1,761,110.51	894.51%
海滨花园 B 座 24B2	85.13	22,000	1,872,860.00	22,000	1,872,860.00	410,878.95	196,879.49	1,675,980.51	851.27%
海滨花园 B 座 26B2	85.13	22,400	1,906,912.00	22,400	1,906,912.00	419,096.53	200,817.08	1,706,094.92	849.58%
海滨花园 B 座 27B2	85.13	22,600	1,923,938.00	22,600	1,923,938.00	419,096.53	200,817.08	1,723,120.92	858.05%
合计	340.52	—	7,661,700.00	—	7,661,700.00	1,659,950.96	795,393.15	6,866,306.86	863.26%

四、附件

- (一) 《固定资产明细表》
- (二) 估价委托书
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象照片
- (五) 《房地产证》复印件
- (六) 委托方《企业法人营业执照》复印件
- (七) 《广东省深圳市盐田区人民法院民事判决书》复印件
- (八) 估价机构营业执照复印件
- (九) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (十) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

五、估价技术报告

（一）实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析：

（1）名称：深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园A座24A2、B座24B2、B座26B2、B座27B2共四套房地产；

（2）四至：估价对象东北临沙深路，东南近翰海翠庭花园，西南依小区围墙，西北靠沙头角海关；



四至位置示意图

（3）面积：宗地面积5107.8m²；

（4）用途：商业、住宅用地；

（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，符合建设要求；

（7）地基地质：地质情况良好，承载力较强；

(8) 土壤：土壤情况良好，地上、地下均无污染物污染。

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

(10) 土地平整程度：宗地内场地平整；

分析：地理位置较好，地势平坦，地形较规则，视野较开阔，土地的承载力较强，基础设施条件好，周边交通方便，适合建成住宅物业。

2、建筑物实物状况描述与分析：

(1) 名称：深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园A座24A2、B座24B2、B座26B2、B座27B2共四套房地产；

(2) 规模：海滨花园位于盐田区沙头角大鹏湾之滨，东邻盐田港，西连沙头角口岸，南靠驰名中外的中英街。该花园由深圳中信物业有限公司和深圳沙头角外经公司合作开发，占地面积5107.8m²，总建筑面积40588.44m²，由A、B两栋塔楼组成，总楼层均为28层，其中1~3层面积为6000m²的商业裙楼，4~28层为住宅塔楼，共有300套住宅，地下两层为机动车停车场和自行车停车场，由发展商深圳中信物业有限公司组建的海滨花园管理处提供专业化、一体化的物业管理。此次估价对象分别位于A栋的24楼，B栋的24楼、26楼、27楼，总建筑面积340.52m²；

(3) 用途：房屋用途均为住宅，土地用途为商业、住宅；

(4) 层数：海滨花园A座与B座总楼层均为28层，海滨花园A座24A2位于24层、海滨花园B座24B2位于24层、海滨花园B座26B2位于26层、海滨花园B座27B2位于27层；

(5) 建筑结构：框剪结构；

(6) 外观：塔楼式的高层建筑，墙砖外墙；

(7) 装饰装修:

①海滨花园A座24A2:

外墙: 墙砖; 内墙: 乳胶漆; 天花: 乳胶漆; 地面: 地砖; 门窗: 拉闸门、防火门、木夹板门、玻璃门、铝合金窗; 厨房: 地砖地面、瓷片到顶墙面、乳胶漆天花、贴瓷片水泥台、吊柜(已损坏); 卫生间: 地砖地面、瓷片到顶墙面、乳胶漆天花、普通浴缸、普通洗面盆、坐厕; 阳台: 地砖地面; 楼梯间: 水泥地面、木扶手;

②海滨花园B座26B2、B座27B2:

外墙: 墙砖; 内墙: 乳胶漆; 天花: 乳胶漆; 地面: 实木地板(地板有部分存在泡发、损坏现象); 门窗: 拉闸门、防火门、木夹板门、玻璃门、铝合金窗(房间门部分有损坏, 不能正常开启); 厨房: 地砖地面、瓷片到顶墙面、乳胶漆天花、贴瓷片水泥台、吊柜(已损坏); 卫生间: 地砖地面、瓷片到顶墙面、乳胶漆天花、普通浴缸、普通洗面盆、坐厕; 阳台: 地砖地面; 楼梯间: 水泥地面、木扶手;

③海滨花园B座24B2:

外墙: 墙砖; 门: 防火门; 楼梯间: 水泥地面、木扶手。

我司评估人员于2015年11月24日对估价对象进行了现场查勘, 由于估价对象海滨花园B座24B2涉及民事纠纷, 已贴封条, 估价人员未能进入其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。根据委托方介绍, B座24B2内部装修标准及日常维护状况与B座26B2、B座27B2基本相同, 故估价测算中参考B座26B2、B座27B2的室内装修标准及维护状况, 不考虑其他装修状况和非正常使用情况;

(8) 设备设施: 海滨花园A座与B座设备设施一致。供水: 暗装; 供电:

暗装；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器；电梯：2部客梯；

（9）空间布局：估价对象均为平面结构，户型均为2房2厅1厨1卫1阳台；海滨花园A座24A2为东南朝向，可局部看海；海滨花园B座26B2、B座27B2均为东北朝向。由于估价对象海滨花园B座24B2涉及民事纠纷，已贴封条，估价人员未能进入其内部进行现场查看，根据委托方告之，海滨花园B座24B2与海滨花园B座26B2、B座27B2内部格局和朝向一致，故判定海滨花园B座24B2为平面结构，2房1厅1厨1卫1阳台，为东北朝向；

（10）建筑功能：评估对象均为住宅，设施设备均较齐全，通风采光较好、保温隔热效果较好，无渗漏情况；

（11）建成时间：1995年12月20日建成；

（12）使用及维护状况：均处于空置状态，设施设备维护状况良好。

（13）新旧程度及完损状况：根据估价人员现场查看，海滨花园A座24A2表面装修和设备基本完好，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约八五成新；B座26B2、B座27B2地板有部分存在泡发、损坏现象，房间门部分有损坏，不能正常开启，厨房吊柜已损坏。根据委托方介绍，B座24B2内部装修标准及日常维护状况与B座26B2、B座27B2基本相同。故B座26B2、B座27B2和B座24B2属于基本完好房，目测判断成新度约八五成新。

分析：估价对象建筑结构、室内装修及空间布局均适合做住宅，建筑主体的整体保养程度较好，设施设备的维护状况良好。

（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：使用权人为中国长城计算机（香港）控股有限公司；

（3）他项权利设立情况：无；

（4）目前使用情况：目前地块上建成2栋28层塔楼高层住宅；

（5）土地使用管制：土地用途为商业、住宅；

（6）其他特殊情况：无。

2、房屋权益

（1）房屋所有权状况：依据委托方提供的《房地产证》，估价对象权利人均为中国长城计算机（香港）控股有限公司；

（2）他项权利设立情况：无；

（3）出租或者占用情况：均处于空置状态；

（4）其他特殊情况：估价对象 B 座 24B2 因涉及民事纠纷，已被广东省深圳市盐田区人民法院查封并张贴封条。

分析：估价对象产权清晰，无产权纠纷，未设定他项权利，正常使用情况良好，进入市场转让无特殊限定条件。

（三）区位状况描述与分析

1、位置状况：

（1）坐落：深圳市盐田区沙头角沙深路；

(2) 方位：位于盐田区沙深路与沙盐路交汇处东南角；

(3) 距离：估价对象距盐田区政府约 1.2 公里，距沙头角口岸约 300 米，距中英街约 300 米；

(4) 临街状况：单面临街，东北临沙深路；

(5) 朝向：海滨花园 A 座 24A2 为东南朝向；海滨花园 B 座 26B2、B 座 27B2 均为东北朝向；由于估价对象海滨花园 B 座 24B2 涉及民事纠纷，已贴封条，估价人员未能进入其内部进行现场查看，根据委托方介绍，海滨花园 B 座 24B2 与海滨花园 B 座 26B2、B 座 27B2 朝向一致，故判定海滨花园 B 座 24B2 为东北朝向；

(6) 楼层：海滨花园 A 座 24A2 位于第 24 层、海滨花园 B 座 24B2 位于第 24 层、海滨花园 B 座 26B2 位于第 26 层、海滨花园 B 座 27B2 位于第 27 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象南东北临沙深路；

(2) 出入可利用交通工具：有 68、358、b619、85、103、103b、205、239、308、387、j1、m437 等多路公共汽车经过周边站点，交通较便利；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：地下、地面均设有停车位，车位满足使用需要。

3、周围环境状况

自然环境：盐田区地处北回归线以南，属亚热带海洋性气候，四季温和，雨量充足，日照时间长，年平均温度 22.2℃。每年 5 月-9 月为雨季，年累计平均降雨量 1500 毫米-2500 毫米。常年主导风向为东北偏北。盐田区屏山傍海，全区海岸线长达 19.5 公里，宜于修建开发港口码头。

人文环境：估价对象邻近沙头角口岸和中英街，周边物业有翰海翠庭花园、海涛花园、盛世名门、上东湾、碧桐湾等住宅物业；附近还有山咀公立学校、沙头角公立学校、沙头角中心小学、中国建设银行、中国工商银行、中国建设银行、惠记超市、屈臣氏、百佳、东和公园等公共配套。该区域商贸服务繁多，生活氛围良好，附近人群以经贸人员居多。

景观：海滨花园高层东南方向住宅可看局部海景，景观较好。

4、外部配套设施状况

（1）基础设施：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），基础设施较完善；

（2）公共服务设施：附近有山咀公立学校、沙头角公立学校、沙头角中心小学、中国建设银行、中国工商银行、中国建设银行、惠记超市、屈臣氏、百佳、东和公园等公共配套，且有 68、358、b619、85、103、103b、205、239、308、387、j1、m437 等多路公共汽车，公共服务及交通设施配套较完善。

5、区位状况优劣分析：

目前该区域商贸服务繁多，生活氛围良好，人文、自然环境较好，公共服务及交通设施配套较完善，区域内住宅物业交投活跃、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）2015 年前三季度全国经济数据

初步核算，前三季度国内生产总值 487774 亿元，按可比价格计算，同

比增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 39195 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 197799 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 250779 亿元，增长 8.4%。从环比看，三季度国内生产总值增长 1.8%。

① 农业生产形势较好

全国夏粮总产量 14107 万吨，比上年增加 447 万吨，增长 3.3%；早稻总产量 3369 万吨，比上年减产 32 万吨，下降 0.9%；秋粮有望再获丰收。前三季度，猪牛羊禽肉产量 5896 万吨，同比下降 1.3%，其中猪肉产量 3828 万吨，下降 3.6%。

② 工业生产缓中趋稳

前三季度，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 6.2%，增速比上半年回落 0.1 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 1.3%，集体企业增长 1.7%，股份制企业增长 7.5%，外商及港澳台商投资企业增长 3.5%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 3.3%，制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.7%。分产品看，565 种产品中有 288 种产品产量同比增长。前三季度，规模以上工业企业产销率达到 97.5%。规模以上工业企业实现出口交货值 86187 亿元，同比下降 1.1%。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.7%，环比增长 0.38%。1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润 37663 亿元，同比下降 1.9%。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 86.13 元，主营业务收入利润率为 5.38%。

③ 固定资产投资增速回落

前三季度，固定资产投资（不含农户）394531 亿元，同比名义增长 10.3%（扣除价格因素实际增长 12.0%），增速比上半年回落 1.1 个百分点。其中，

国有控股投资 125201 亿元,增长 11.4%;民间投资 255614 亿元,增长 10.4%,占全部投资的比重为 64.8%。分产业看,第一产业投资 11007 亿元,同比增长 27.4%;第二产业投资 162189 亿元,增长 8.0%;第三产业投资 221335 亿元,增长 11.2%。从到位资金情况看,前三季度到位资金 417717 亿元,同比增长 6.8%。其中,国家预算资金增长 20.5%,国内贷款下降 4.4%,自筹资金增长 8.2%,利用外资下降 26.2%。前三季度,新开工项目计划总投资 299822 亿元,同比增长 2.8%。从环比看,9 月份固定资产投资(不含农户)增长 0.68%。

前三季度,全国房地产开发投资 70535 亿元,同比名义增长 2.6%(扣除价格因素实际增长 4.2%),增速比上半年回落 2.0 个百分点,其中住宅投资增长 1.7%。房屋新开工面积 114814 万平方米,同比下降 12.6%,其中住宅新开工面积下降 13.5%。全国商品房销售面积 82908 万平方米,同比增长 7.5%,比上半年加快 3.6 个百分点,其中住宅销售面积增长 8.2%。全国商品房销售额 56745 亿元,同比增长 15.3%,其中住宅销售额增长 18.2%。房地产开发企业土地购置面积 15890 万平方米,同比下降 33.8%。9 月末,全国商品房待售面积 66510 万平方米,同比增长 16.4%。前三季度,房地产开发企业到位资金 90653 亿元,同比增长 0.9%。

④商品销售稳中有增

前三季度,社会消费品零售总额 216080 亿元,同比名义增长 10.5%(扣除价格因素实际增长 10.5%),增速比上半年加快 0.1 个百分点。其中,限额以上单位消费品零售额 101089 亿元,增长 7.5%。按经营单位所在地分,城镇消费品零售额 185843 亿元,同比增长 10.3%,乡村消费品零售额 30237 亿元,增长 11.7%。按消费形态分,餐饮收入 23071 亿元,同比增长 11.7%,商品零售 193009 亿元,增长 10.4%,其中限额以上单位商品零售 94926 亿元,

增长 7.5%。9 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 10.9%（扣除价格因素实际增长 10.8%），环比增长 0.87%。前三季度，全国网上零售额 25914 亿元，同比增长 36.2%。其中，实物商品网上零售额 21510 亿元，增长 34.7%，占社会消费品零售总额的比重为 10.0%；非实物商品网上零售额 4404 亿元，增长 43.6%。

⑤进出口同比下降

前三季度，进出口总额 178698 亿元人民币，同比下降 7.9%。其中，出口 102365 亿元人民币，下降 1.8%；进口 76334 亿元人民币，下降 15.1%。进出口相抵，顺差 26031 亿元人民币。9 月份，进出口总额 22241 亿元人民币，同比下降 8.8%。其中，出口 13001 亿元人民币，下降 1.1%；进口 9240 亿元人民币，下降 17.7%。

⑥居民消费价格基本稳定

前三季度，居民消费价格同比上涨 1.4%，涨幅比上半年扩大 0.1 个百分点。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.3%。分类别看，食品价格同比上涨 2.3%，烟酒及用品上涨 1.6%，衣着上涨 2.9%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.1%，医疗保健和个人用品上涨 1.8%，交通和通信下降 1.8%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.5%，居住上涨 0.7%。在食品价格中，粮食价格上涨 2.3%，油脂价格下降 3.7%，猪肉价格上涨 7.7%，鲜菜价格上涨 6.9%。9 月份，居民消费价格同比上涨 1.6%，环比上涨 0.1%。前三季度，工业生产者出厂价格同比下降 5.0%，9 月份同比下降 5.9%，环比下降 0.4%。前三季度，工业生产者购进价格同比下降 5.9%，9 月份同比下降 6.8%，环比下降 0.6%。

⑦居民收入保持较快增长

根据城乡一体化住户调查，前三季度全国居民人均可支配收入 16367 元，

同比名义增长 9.2%，扣除价格因素实际增长 7.7%，比上半年提高 0.1 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 23512 元，同比名义增长 8.4%，扣除价格因素实际增长 6.8%；农村居民人均可支配收入 8297 元，同比名义增长 9.5%，扣除价格因素实际增长 8.1%。全国居民人均可支配收入中位数 14460 元，同比名义增长 10.2%。三季度末，农村外出务工劳动力总量 17554 万人，与上年同期基本持平。三季度，外出务工劳动力月均收入 3052 元，同比增长 9.1%。

⑧经济结构持续优化

产业结构继续优化。前三季度，第三产业增加值占国内生产总值的比重为 51.4%，比上年同期提高 2.3 个百分点，高于第二产业 10.8 个百分点。内需结构进一步改善。前三季度，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.4%，比上年同期提高 9.3 个百分点。城乡居民收入差距进一步缩小。前三季度，农村居民人均可支配收入实际增长快于城镇居民人均可支配收入 1.3 个百分点，城乡居民人均收入倍差 2.83，比上年同期缩小 0.03。节能降耗继续取得新进展。前三季度，单位国内生产总值能耗同比下降 5.7%。

⑨货币信贷平稳增长

9 月末，广义货币（M2）余额 135.98 万亿元，同比增长 13.1%，狭义货币（M1）余额 36.44 万亿元，增长 11.4%，流通中货币（M0）余额 6.10 万亿元，增长 3.7%。9 月末，人民币贷款余额 92.13 万亿元，人民币存款余额 133.73 万亿元。前三季度，新增人民币贷款 9.90 万亿元，同比多增 2.34 万亿元，新增人民币存款 13.00 万亿元，同比多增 1.93 万亿元。前三季度，社会融资规模增量为 11.94 万亿元。

（2）房地产制度政策

2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房和城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发布了关于个人住房贷款政策有关问题的通知。通知明确，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。通知明确，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付比例为 20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。同日，财政部、国家税务总局联合发布消息，从 2015 年 3 月 31 日起调整个人住房转让营业税政策，其中个人转卖已购普通住房，免征营业税的期限由目前的购房超过 5 年（含 5 年）下调为超过 2 年（含 2 年）。

2015 年 4 月 1 日，深圳市地方税务局发布公告称，深圳于 3 月 31 日起正式执行购房营业税“5 改 2”政策。但“二套房个贷最低首付比例降至四成”政策在深圳暂未执行。

建金[2015]128 号财政部、中国人民银行、住房和城乡建设部《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》：为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请 住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。自 2015 年 9 月 1 日起执行。

（3）金融政策

①自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金

融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍；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。

②2015 年 4 月 19 日晚，中国人民银行宣布，自 2015 年 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点，并对农村金融机构、中国农业发展银行以及符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行额外降准 1 个百分点。

③自 2015 年 5 月 11 日起金融机构人民币一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%。同时，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍。其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

③ 中国人民银行决定，自 2015 年 6 月 28 日起有针对性地对金融机构实施定向降准，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整。a. 对“三农”贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行降低存款准备金率 0.5 个百分点。b. 对“三农”或小微企业贷款达到定向降准标准的国有大型商业银行、股份制商业银行、外资银行降低存款准备金率 0.5 个百分点。c. 降低财务公司存款准备金率 3 个百分点，进一步鼓励其发挥好提高企业资金运用效率的作用。

同时，自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

④ 中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

⑤ 央行同时宣布自 2015 年 9 月 6 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率 0.5 个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率 3 个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。

⑥ 中国人民银行 23 日决定，自 2015 年 10 月 24 日起，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时央行表示，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。央行还自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率 0.5 个百分点。

分析：在中国经济持续低迷、房地产市场不景气的情况下，政府主管部

门及时推出各种惠民利好政策，2015 年前三季度，楼市重大利好频出，主要有降息、降准、改善型需求二套房首付降低，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，这些政策的出台，一方面降低了购房者的购房成本，一方面降低了楼市的准入门槛，确实起到了惠普广大购房者的作用。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。

深圳本身是一座楼市刚性需求旺盛的城市，在这些利好措施的作用下，就够促进刚需群体快速入市，消化市场的存量盘，2015 年将是深圳楼市快速发展，成交量向好、价格稳中有升的一年。

2、深圳市宏观经济形势

深圳位于中国南部海滨，毗邻香港，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；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。深圳位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 46'$ 至 $114^{\circ} 37'$ ，北纬 $22^{\circ} 27'$ 至 $22^{\circ} 52'$ ，陆地最东端位于东南部南澳街道东冲海柴角，最西端位于西北部沙井街道民主村，最南端位于西南面珠江口中的内伶仃岛，最北端位于西北部松岗街道罗田社区。深圳，别称鹏城，广东省辖市，地处广东省南部，珠江三角洲东岸，与香港一水之隔，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南隔深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州接壤。深圳是中国改革开放建立的第一个经济特区，是中国改革开放的窗口，已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”，同时享有“设计之都”、“钢琴之城”、“创客之城”

等美誉。

深圳是中国经济中心城市，经济总量长期位列中国大陆城市第四位，是中国大陆经济效益最好的城市之一，英国《经济学人》2012 年“全球最具经济竞争力城市”榜单上，深圳位居第二。深圳地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，是华南沿海重要的交通枢纽，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。深圳在中国的制度创新、扩大开放等方面承担着试验和示范的重要使命。

据初步核算并经广东省统计局核定，1-3 季度全市生产总值 12376.66 亿元，按可比价格计算，比上年同期（下同）增长 8.7%，同比提高 0.2 个百分点，比上半年提高 0.3 个百分点，比一季度提高 0.9 个百分点。增速分别比全国、全省平均水平高 1.8 和 0.8 个百分点。分产业看，第一产业增加值 4.04 亿元，下降 5.5%；第二产业增加值 5065.29 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 7307.32 亿元，增长 9.9%。

深圳是全国证券资本市场中心之一。全国两家证券交易所之一的深圳证券交易所进入规模化、市场化发展新阶段。2014 年，深圳证券交易所上市公司 1618 家，比上年增加 82 家。上市股票 1657 只，增加 80 只。上市公司市价总值 128572.94 亿元，增长 46.3%。上市公司流通市值 95128.44 亿元，增长 50.9%。全年证券市场总成交金额 444708.19 亿元，增长 49.9%。

国家统计局数据显示，2015 年前三季度国内生产总值 487774 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%，宏观经济处于触底阶段。2015 年前三季度，全国居民消费价格(CPI)同比上涨 1.4%。同策咨询研究部研究显示，当季度 GDP 增速与 CPI 增速累加值小于 10 时，整个经济基本面面临滞涨的压力，货币政策将有定向宽松的趋势。当前来看，2015 年前三季度 GDP 增速与 CPI

增速累加值为 8.3，已经明显低于 10 这个警戒值，单纯从指标意义来看，当前国内具备货币政策“微调”走向定向宽松的特征，两次降息一次降准之后仍然具备继续降准或降息的空间。

从未来中国预期的经济增速走向来看，由于持续的经济结构调整，经济基本面有下行压力，经济增速已经由高速增长转为中速增长，并且从 2015 年开始 GDP 增长目标保持在 7% 左右。从 2015 年前三季度 GDP 增速来讲，短期内经济通缩的压力加大。从上述的角度来看，中国货币政策短期内由当前的定向“微刺激”开始转向全面刺激的可能性加大，而从当前中国货币政策表现来看，中国央行已经开始全面降息降准，预计随后再次降准降息也是大概率的事件，“宽货币”的特征越来越明显。

2015 年前三季度，中国居民消费价格指数 CPI 同比上涨 1.4%，涨幅比上半年扩大 0.1 个百分点。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.3%。分类别看，食品价格同比上涨 2.3%，烟酒及用品上涨 1.6%，衣着上涨 2.9%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.1%，医疗保健和个人用品上涨 1.8%，交通和通信下降 1.8%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.5%，居住上涨 0.7%。在食品价格中，粮食价格上涨 2.3%，油脂价格下降 3.7%，猪肉价格上涨 7.7%，鲜菜价格上涨 6.9%。

根据城乡一体化住户调查，前三季度全国居民人均可支配收入 16367 元，同比名义增长 9.2%，扣除价格因素实际增长 7.7%，比上半年提高 0.1 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 23512 元，同比名义增长 8.4%，扣除价格因素实际增长 6.8%；农村居民人均可支配收入 8297 元，同比名义增长 9.5%，扣除价格因素实际增长 8.1%。全国居民人均可支配收入中位数 14460 元，同比名义增长 10.2%。三季度末，农村外出务工劳动力总量 17554

万人，与上年同期基本持平。三季度，外出务工劳动力月均收入 3052 元，同比增长 9.1%。

3、深圳市房地产状况及分析

今年前三季度，深圳 GDP 为 12376.66 亿元，同比增长 8.7%。总体来看，深圳经济明显好于全国，并呈现“稳中趋升、结构优化、质量向好”的发展态势。首先是产业结构持续优化。第三产业增加值占 GDP 的 59.1%，对经济增长的贡献为 62.2%；其中，金融和房地产业的支撑作用明显，金融业增加值增长 15.8%，占 GDP 比重 14.8%，房地产业增加值增长 18.8%，占 GDP 比重 9.1%。其次投资拉动作用显著。房地产业以及与其直接相关的城市更新，对经济增长贡献巨大。前三季度，全市固定资产投资增长 22.9%，其中房地产开发增长 29.4%，城市更新改造投资增长 30.8%。从产业类别看，第三产业投资对全市固定资产投资增长的贡献率达到 85.6%，其中房地产业贡献率为 51.1%；而第二产业投资对全市固定资产投资增长的贡献率仅为 14.4%。

从房地产市场形势看，2015 年楼市呈现以下发展特征：

一是房地产开发投资增长势头良好。2015 年，我市计划完成房地产开发投资 1197 亿元。截止 10 月，全市房地产累计开发投资完成额 1078.97 亿元，较去年同期增长 28.2%。照此增速，预计全年投资额将接近 30%。

二是市场量价齐升。1-10 月，全市商品住房累计批准预售面积为 611.98 万平方米，较去年同期增长 29.3%。新建商品住宅累计成交面积为 593.24 万平方米、5.92 万套，成交面积和套数分别较去年同期增长 82.9%、78.5%；二手住宅累计成交面积为 936.1 万平方米、11.20 万套，分别较去年同期增长 137.9%、140.2%。

三是三季度楼市出现调整。三季度，因上半年房价上涨过快，我市楼市

开始出现调整,7-9月,新房销售面积环比降幅分别为-12%、-14%、-28%;7-10月,二手住宅销售面积环比下降-12%、-19%、-25.3%、-25.8%。

四是四季度楼市再度升温。进入四季度,我市楼市再度回暖,10月份新建商品住宅成交面积止跌回升环比增长32.5%,10月份,价格上涨主要受区域结构性因素影响,总体看各区域实际涨幅仍有限。

4、深圳市住宅市场分析

一手住宅

(1) 住宅新增批售分析

三季度是楼市的淡季期,市场观望氛围渐浓,开发商推盘步伐放缓,三季度新房预售量环比同比均下滑。根据深圳房地产信息网的监测,2015年三季度深圳住宅预售面积1456489平方米,环比减少32.2%,同比减少24.5%,住宅预售套数15575套,环比减少17.0%,同比减少21.4%。

2015年三季度深圳住宅预售面积					
行政区	15年三季度 预售面积	15年二季度 预售面积	环比	14年三季度 预售面积	同比
全市	1456489	2146948	-32.20%	1930118	-24.50%
2015年三季度深圳住宅预售套数					
行政区	15年三季度 预售套数	15年二季度 预售套数	环比	14年三季度 预售套数	同比
全市	15575	18767	-17.00%	19807	-21.40%
数据来源:深圳市房地产信息网数据库					

(2) 住宅成交分析

2015年三季度是深圳楼市的高位盘整期,和二季度相比,成交量虽然有所下滑,但房价仍保持快速增长势头,其中,8月份深圳的新房成交均价突破36000元,创历史新高。根据深圳房地产信息网的监测,2015年三季度深圳的新房成交均价达35628元/平方米,环比上涨23.0%,同比上涨57.9%。

2015 年三季度深圳新房成交均价					
行政区	15 年三季度 成交均价	15 年二季度 成交均价	环比	14 年三季度 成交均价	同比
罗湖	53607	44842	19.50%	34610	54.90%
福田	51700	46462	11.30%	46504	11.20%
南山	58438	53778	8.70%	47650	22.60%
盐田	29835	23775	25.50%	30096	-0.90%
宝安	34009	26871	26.60%	22663	50.10%
龙岗	26883	21821	23.20%	16826	59.80%
全市	35628	28967	23%	22568	57.90%

在政策利好的推动下，深圳楼市二季度加速上升，三季度高位盘整，价格大幅上扬，成交量小幅回落。根据深圳房地产信息网的监测，2015 年三季度深圳新房共成交 166.06 万平方米，环比减少 6.8%，同比增加 1.1 倍，成交套数 16117 套，环比减少 8.8%，同比增加九成。

二手住宅

(1) 挂牌情况分析

根据 szhome 二手房栏目的监测，2015 年三季度深圳的二手住宅价格持续上涨，季度加权均价为 42976 元/平方米，（7-9 月加权平均，下同），环比上涨 15.6%，同比上涨 43.5%。

2015 年三季度深圳新房成交均价					
行政区	15 年三季度 挂牌均价	15 年二季度 挂牌均价	环比	14 年三季度 挂牌均价	同比
罗湖	40247	33802	19.10%	27826	44.60%
福田	53720	46900	14.50%	37115	44.70%
南山	55583	47711	16.50%	35766	55.40%
盐田	39844	33945	17.40%	26609	49.70%
宝安	40459	33196	21.90%	24999	61.80%
龙岗	27476	22522	22.00%	18425	49.10%
全市	42976	37169	16%	29944	43.50%

(2) 出租情况分析

根据 szhome 二手房栏目的监测，2015 年三季度深圳的住宅租金为 75 元/平方米/月，环比上涨 7.1%，同比上涨 23.0%。

（3）成交分析

在央行量化宽松、多次降息、首付置业门槛不断降低的利好环境下，三季度深圳二手楼市继续表现出彩，根据深圳房地产信息网的监测，2015 年三季度深圳二手房成交面积 3716517 平方米，环比增加 3.6%，同比增加 1.7 倍，二手房成交套数 42223 套，环比微跌 0.2%，同比增加 1.9 倍。龙岗、宝安是二手房的主力成交区域，龙岗区成交 1048836 平方米/11596 套，宝安区成交 826680 平方米/8561 套。

5、住宅市场未来走势分析

（1）全国住宅市场未来走势分析

房地产行业自身规模优势突出，在国民经济中占比较高，且高度关联上下游产业发展；同时土地出让收入是地方政府财政收入的重要组成部分，影响地方经济发展。虽然目前我国房地产行业增速有所放缓，但仍处于成长过程中，在此期间衍生的地产金融、增值服务等也将逐步发展，并进一步为经济增长做出贡献。展望未来五年，在十三五规划目标下，我国经济增长压力较大，房地产继续发挥自身规模优势和联动其他行业优势，带动整体经济发展。其次，房地产业作为新型城镇化的重要载体，未来五年新增城镇人口住房需求以及现有人口改善型需求均需要房地产业发展为前提来满足。此外，十三五的重要目标为消费对于经济增长的贡献明显加大，住房消费作为消费的重要组成部分，未来仍会保持增长趋势。总体来看，未来五年房地产业将继续发挥拉动经济增长的重要作用。

根据"中国房地产业中长期发展动态模型"，预计未来五年我国商品住宅销售面积总量为 52.6 亿平方米，与 2011-2015 年基本持平；从总量看，未来五年商品住宅新开工面积为 50.6 亿平方米；开发投资额为 37.7 万亿元；

销售额为 40.9 万亿元。从 2016-2020 年复合增速来看，商品住宅销售面积年均微幅下降 1.5%左右，新开工面积年均下降 2.2%左右，开发投资额年均增长 4.8%左右，销售额年均增长 5.0%左右。

未来五年新增住房总体需求超过 85 亿平方米，其中 53 亿平方米由商品住宅的形式供应。总需求中，新增城镇人口带来的住宅需求占 39.2%；因居民生活水平提高带来的改善型需求占 26.4%；拆迁改造需求占比 34.4%。政策调整将有助于市场需求持续释放，二胎政策全面放开为市场拓展需求空间；棚户区改造、货币化补偿政策将刺激中低收入群体的住房需求；随着城镇居民生活水平的提高，以追求生活品质提高为主的改善型住房需求将稳步增加。

房地产市场发展渐趋平稳，未来五年市场更加注重产品品质提升。需求结构继续调整，第三次人口生育高峰带来的刚性住房需求逐渐减弱，婚房刚需下降，改善型需求将提升。二胎政策全面放开后，二胎出生将增加改善型需求，对于三四线城市影响将高于一二线。产品方面，高品质、设计独特、绿色环保等宜居产品市场空间更大。服务方面，打造高标准社区，实现物业服务全面升级将成房地产行业重要发展趋势。

目前房地产市场的库存状况较为复杂，既存在全国总量规模过剩的问题，也存在各级城市结构性失衡的问题，同时不同业态房地产产品之间的库存情况也差异较大。某研究院通过对几十个三四线城市的实地调研与深入分析，发现约八成三四线城市存在库存压力，并且三四线城市之间库存压力差别较大。镇江、锦州、余姚等土地供应过剩，需求基本饱和，人口增长乏力，库存压力突出；常州、台州、涪陵等库存水平较高，但在政策、经济调整下面临去库存机遇；廊坊、东莞、佛山等凭借区位优势承接核心城市资源外溢，

产业支撑强，存在发展机遇。中央层面，短期内继续出台优惠政策，鼓励住房需求，积极推进住房保障货币化改革、推进棚改及棚改货币化安置，促进库存去化，长期仍依赖户籍、土地、财税改革等房地产长效机制逐步健全；地方层面，应暂缓土地供应，完善区域交通及生活配套设施建设，根据城市特点，优化房地产供应结构，促进产业结构优化升级，提升城市综合竞争力，吸引人口流入，增加住房需求；企业层面，应秉持理性和谨慎的态度，规避在高库存三四线城市的投资，并以消费需求为导向，加快产品升级，提升产品品质，迎合当地市场需求。

（2）深圳市住宅市场走势分析

从宏观经济形势看，2016 年深圳经济仍然会保持良好增长势头。一是创新驱动强劲，高科技产业将继续带动深圳研发、制造等科技产业链，整体创新氛围浓厚；二是第三产业继续迅猛发展，居民消费能力继续增强，将有力地支撑区域经济的发展；三是尽管外贸形势仍将疲软，但是投资和消费对经济的拉动明显。综合判断，2016 年深圳 GDP 增长将在 8%-9%之间，宏观经济发展势头良好。

房地产市场历来在深圳经济发展中起到重要作用，预计 2016 年将继续保持对宏观经济的有力支撑。但是，考虑到国家整体经济形势增速下滑的大趋势影响，以及本地土地供应与城市更新难度的加大，预计房地产开发投资将从高增长态势适度放缓，预测全年房地产开发投资增长幅度在 20%以内。鉴于本市住房用地供应潜力较小，住房供应规模有限，未来可继续通过加快批准预售、推进城市更新加大住房市场供应力度。预计全年商品住房批售量增幅在 10%左右，规模在 7 万套左右。

虽然深圳人口规模大，适龄购房人群多，住房自有率低，潜在住房需求

较大，但由于市场供应能力有限，商品住房库存规模小，尽管需求仍保持高位、购买力旺盛，但仍难以支撑新房成交量，预计全年新建商品住房销售量增幅在 5% 以内，规模在 7 万套左右。二手房市场由于存量商品住房在全市住房总存量中占比较低（套数仅占 12.4%）且多数为居民自住，二手市场未来供应潜力越来越小；此外，今年前 11 个月二手市场的大规模成交（已超过 11 万套）以及高价位压制，已经造成近期二手市场成交量下滑，预计明年全年二手住房成交量将出现负增长，降幅在 10% 作用，全年成交规模预计在 9-10 万套。

今年，随着深圳住房市场成交量的翻倍增长，新房和二手房价格大幅上涨，截止 11 月底可比房价涨幅比年初上涨近 30%。应当说，今年房价的大幅上涨，是 2010 年以来调控政策对房价压制的集中释放和补涨，短期内不会再有这样的大幅上涨势头了。但是，由于深圳住房供应结构失衡的根本性原因（商品住房供应少、存量小），加之未来住房市场需求仍比较大，故房价仍会保持一定幅度的上涨趋势，预计明年全年，深圳新建商品住房价格仍会保持 10% 左右的上涨幅度。

（五）最高最佳利用分析

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。所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的利用指房地产在是法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象在估价时点，用作住宅，是否属于最高最佳利用状况，可从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发或者是它们的某种组合

或其他特殊利用中去分析，结合物业的情况作出判断。

估价对象现在均用于住宅，分别位于 A 栋的 24 楼，B 栋的 24 楼、26 楼、27 楼，总建筑面积 340.52 m²。均为平面结构，户型均为 2 房 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台。均属于简单装修，作为住宅用途的设施设备齐全、功能分区明显，不需要作任何改变，就可以作为住宅用途。物业已使用多年，一直作为住宅用途在使用，实践证明现状用途与使用方式（即维持现状）为最为有利使用的房地产。

那维持现状，是否是估价对象的最可能、最合理实现的使用呢？衡量、判断估价对象房地产是否处于理论上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。本物业《房地产证》上法定用途均为住宅，物业是合法的。

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使用。估价对象建筑布局为住宅用途布局，且设有 2 部客梯直达估价对象楼层，技术上决定估价对象的最高最佳用途为住宅用途。

3、在经济上可行，即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。本物业已建成多年，在经济上投入正常的管理费、维修费用就等保证物业最大收益。经济上完全可行。

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。建筑物作为住宅用途，

土地用途为商业、住宅，土地与建筑物均处于最优使用状态。

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。估价对象处于盐田沙头角中心区域，邻近沙头角口岸和中英街，周边以商业和住宅楼为主，物业作为商住楼与周围的环境是协调一致的。

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。从可持续发展的角度分析，估价对象为框剪结构，使用寿命长，作为商业、住宅用地土地的使用年限有 70 年，具备可持续使用的前提，而从以上分析深圳市住宅的市场情况来看，作为住宅类房地产，预测未来价格和收益均有不错的增长空间，具备可持续发展性。

结论：由以上分析得知：估价对象维持现状住宅用途，为估价对象房地产的最高最佳利用方式。

（六）估价方法适用性分析

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

1、估价对象状况分析：估价对象均为住宅类房地产，土地性质为国有

出让用地，并取得了房地一体的房地产证。

2、估价技术路线：适合直接评估房地合一的市场价值。根据物业的特点选取合理的评估方法得出评估结果。

3、估价方法选择：注册房地产估价师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注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的住宅类房地产交易市场活跃且交易案例较多，注册房地产估价师认为宜采用**市场比较法**对住宅房地产进行评估比较适宜。综上所述，本次评估采用**市场比较法**进行评估。具体分析如下：

(1) 市场比较法的适用性分析：市场比较法为替代原因，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易案例，租金相对稳定，具有采用市场比较法的基础条件，因此可以采用市场比较法对估价对象进行评估。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向，它是根据市场平均租金收益计算，计算结果有一定的局限性。估价对象毗邻沙头角口岸和中英街，经商人员较多，一直以来估价对象周边住宅物业具有较高的出租率、租金亦呈稳定增长态势。

近年来，深圳房地产市场发展迅速，住宅物业市场售价的增长幅度远远高于租金的增长幅度。租金严重滞后于市场，加之投资者并不是为了近期租赁收益而是为了将来在某一个时点市场达到心理预期收益转让出去而购买，从而导致深圳市房地产市场的租售比不相匹配。由租金推算出的收益价值严重低于市场价值，同时亦较难预测未来时点租转售的价值，无法准确反映估价对象的实际市场价值。

综上所述，估价对象理论上适宜采用收益法估价，但结合深圳市房地产市场租售比不相匹配，由租金推算出的收益价值严重低于市场价值的现状，估价对象实际上不适宜采用收益法估价。故本次评估不适宜采用收益法；

（3）成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已建成多年的住宅物业，不需要重新开发建设，因此不适宜采用成本法估价；

（4）假设开发法的适用性分析：假开发是预期原因，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成多年的住宅物业，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

市场比较法：是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

（七）估价测算的过程

采用**市场比较法**评估估价对象，以海滨花园 A 座 24A2 为例进行测算：

市场比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

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

①本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

查访房地产交易经办人，了解多方信息；

查阅相关报刊及相关资料。

②本次估价所选择的比较交易案例均符合以下条件：

与估价对象具有相同的用途，均为住宅；

与估价对象交易类型相同，均为买卖交易；

与估价对象邻近或在同一供需圈；

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，交易时间与估价对象的价值时点接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

案例情况如下：

案例A：深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园第12层住宅，案例来源为房地产二级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至2015年10月，挂牌价为22,353元/m²，经过注册房地产估价师市场调查得知议价空间很小，最终以

挂牌价的99%成交，即成交市场价为22,129元/m²。案例的建筑面积为85平方米，市场商品房，结构为框剪结构，简单装修，朝东，无景观可看，深圳中信物业管理有限公司实施管理。

案例B：深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园第25层住宅，案例来源为房地产二级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2015年10月，挂牌价为23,248元/m²，经过注册房地产估价师市场调查得知议价空间很小，最终以挂牌价的99%成交，即成交市场价为23,016元/m²。案例的建筑面积为117平方米，市场商品房，结构为框剪结构，中档装修，朝南，局部可看海景，深圳中信物业管理有限公司实施管理。

案例C：深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园第28层住宅，案例来源为房地产二级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2015年10月，挂牌价为23,504元/m²，经过注册房地产估价师市场调查得知议价空间很小，最终以挂牌价的99%成交，即成交市场价为23,269元/m²。案例的建筑面积为117平方米，市场商品房，结构为框剪结构，中档装修，朝南，局部可看海景，深圳中信物业管理有限公司实施管理。



案例A内部照片



案例B内部照片



案例C内部照片

案例综合分析：上述三案例均为与估价对象相近的房地产三级市场正常挂牌案例，均为住宅类物业转让，经注册房地产估价师对挂牌案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素与估价对象相近，故估价师认为此三个挂牌案例可作为此次评估的案例。

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

（1）房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。

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

（3）市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整至价值时点的价格，并应在调查及分析可比案例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比案例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

（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）房地产状况调整应消除可比案例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

①区位状况：主要有商服繁华度、交通便捷度、对外联系方便度、公共设施完善度、环境景观等。

②实物状况：主要有设备设施情况、楼层、建筑结构、朝向、景观、特殊赠送、装修情况、面积、新旧程度等。

③权益状况：主要有容积率、剩余年期等。

3、可比案例及影响因素说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比案例的状况列表表示。

房地产状况说明表

比较因素 \ 案例		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况调整		2015 年 10 月	2015 年 10 月	2015 年 10 月	2015 年 10 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	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	较好	较好	较好	较好
实物状况	设备设施情况	较好	较好	较好	较好
	楼 层	高区 24 层	中区 12 层	高区 25 层	高区 28 层
	建筑结构	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙
	朝 向	东南向	东向	南向	南向
	景观	景观较好	无景观	景观较好	景观较好
	特殊赠送	无	无	无	无
	装修情况	简单装修	简单装修	中档装修	中档装修
	面 积	85.13 m ² 面积适中 适合使用	85 m ² 面积适中 适合使用	117 m ² 面积适中 适合使用	117 m ² 面积适中 适合使用
权益状况	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	容 积 率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	剩余年期	正常使用年期	正常使用年期	正常使用年期	正常使用年期

4、编制比较因素条件指数表

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

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

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

(3) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况

不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整至价值时点的价格，并应在调查及分析可比案例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比案例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。三个案例实际成交日期均在2015年10月，因此无须作市场状况调整。

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

（5）房地产状况调整包括：区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

① 区位状况：

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

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 $\pm 3\%$ 。

C、对外联系方便度：根据离高速公路出口、机场、火车站、码头、货运站场等场所的距离，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象对外联系方便度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

D、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 $\pm 2\%$ 。

E、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，以估价对象环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

②实物状况：

A、设备设施情况：根据配套的电梯、货梯、消防等设施情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象设备设施情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

B、楼层：市场调查显示，二手楼市场物业的楼层对价格的影响并不是每层都有差异，主要是物业楼层的高低对价格有影响，因此物业的楼层分低、中、高区分三个档次。以估价对象楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

C、建筑结构：分为框架剪力墙、框架、砖混三个等级，以估价对象建筑结构为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

D、朝向：分为南北、南、东南、西南、东、西、东北、西北、北九个等级，以估价对象朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

E、景观：景观分绿化景观或山景或海景等的区别，住宅物业的景观影响因素分：无景观、景观一般、景观较好、景观好四个档次。以估价对象的景观因素为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

F、特殊赠送：主要是针对特殊性物业，例如顶层天台专用、赠送大露台、赠送阳台、中空结构等特殊情况。可按实际情况描述，至少可分为三档：无额外赠送（使用率小于100%），赠送面积小（使用率接近100%），赠送面积大（使用率大于100%）三种等级。以估价对象的特殊赠送因素为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、装修情况：装修分为毛坯房、简单装修、中档装修和高档装修四个档次，以估价对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

H、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+/-2%。

I、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+/-2%。

③权益状况：

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

B、剩余年期：考虑剩余年期对房价的影响。估价对象与案例均为正常使用年期，故不做剩余年期修正。

根据房地产状况说明表中的估价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

比较因素 \ 案例		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
市场状况调整		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	设备设施情况	100	100	100	100
	楼 层	100	97	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	朝 向	100	96	102	102
	景观	100	97	100	100
	特殊赠送	100	100	100	100
	装修情况	100	100	102	102
	面 积	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	容 积 率	100	100	100	100
权益状况	剩余年限	100	100	100	100

5、因素修正计算表

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比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

比较因素 \ 案例		案例 A	案例 B	案例 C
成交价格		22129	23016	23269
市场状况调整		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	设备设施情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼 层	100 / 97	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝 向	100 / 96	100 / 102	100 / 102
	景观	100 / 97	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 / 100	100 / 100	100 / 100
	新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.1071	0.9612	0.9612
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		1.1071	0.9612	0.9612
比准价格		24499	22123	22366

6、估价对象价格的确定：

估价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估价对象的平均售价，即：

$$(24,499+22,123+22,366) \div 3 = 23,000 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整至十位)}$$

则估价对象海滨花园 A 座 24A2 的评估单价为 23000 元/m²，同理可得估价对象海滨花园 B 座 24B2 的评估单价为 22000 元/m²，海滨花园 B 座 26B2 的评估单价为 22400 元/m²，海滨花园 B 座 27B2 的评估单价为 22600 元/m²。

（八）估价结果

估价对象为中国长城计算机（香港）控股有限公司拥有的位于深圳市盐田区沙头角沙深路海滨花园 A 座 24A2、B 座 24B2、B 座 26B2、B 座 27B2 共四套房地产，房屋法定用途均为住宅，建筑面积合计为 340.52 平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利的情况下确定估价对象在 2015 年 10 月 31 日的市场价值为人民币 ¥7,661,700 元（大写：人民币柒佰陆拾陆万壹仟柒佰元整）。详见报告中 P19 页的《估价结果汇总表》。