



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司
SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD.

房地产估价报告

估价项目名称: 深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦和龙珠四路与北环大道交汇处方大城商业部分及宁波万达城市之心 4305、4307 号等房地产市场价格价值评估

估价委托人: 深圳市方大置业发展有限公司

房地产估价机构: 深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师: 杜爱华 (注册号: 4419980185)

马公村 (注册号: 4420120168)

估价报告出具日期: 2018 年 01 月 19 日

估价报告编号: 深文集评字 (2018) A 第 SZ0003 号



致估价委托人函

深圳市方大置业发展有限公司：

承蒙委托，我公司对位于广东省深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦和龙珠四路与北环大道交汇处方大城商业部分及宁波万达城市之心 4305、4307 号等房地产进行估价，估价对象建筑面积为 48,702.72 平方米；根据委托方要求，价值时点设定为 2017 年 12 月 31 日；估价目的为企业投资性房地产账务处理提供参考价值而评估房地产市场价格。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，在合理的假设前提下，选择比较法和收益法作为本次估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象广东省深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦和龙珠四路与北环大道交汇处方大城商业部分及宁波万达城市之心 4305、4307 号等于价值时点的评估值为 RMB1,611,198,879.69 元元，大写人民币壹拾陆亿壹仟壹佰壹拾玖万捌仟捌佰柒拾玖元陆角玖分详见《估价结果明细表》。

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的土地使用权的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇一八年一月十九日



估价结果明细表

单位：人民币（元）

估价对象	面积（m ² ）	评估单价 （元/m ² ）	评估值（元）	补交地价 （元）		续建成本（元）	估价对象现状 评估值（元）
方大城 L1 商铺	3,108.14	106,800	331,949,352	3,437,602.84			
方大城 L2 商铺	10,304.59	72,600	748,113,234	144,758,880.32		72,101,165.03	1,183,330,834.69
方大城 L3 商铺	9,152.69	49,400	452,142,886	128,576,989.12			
方大大厦	26,040.55	18,450.00	480,448,147.50	53,383,127.50		— —	427,065,020.00
宁波酒店公寓	96.75	8,300.00	803,025.00	— —		— —	803,025.00
合 计	48,702.72	— —	2,013,456,644.50	330,156,599.78		72,101,165.03	1,611,198,879.69

特别提示：

- 1、深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦均属于非市场商品房，其估价值为在公开市场价值基础上扣除应补地价后得出的价值；
- 2、宁波两地的房地产建筑面积等数据由委托方提供的房产证确定；
- 3、方大城目前项目形象进度为建成，商业部分达到设计功能需要建设连廊、引桥、玻璃幕墙、装修、配套、绿化为在建，尚未办理房产证，估的建筑面积等数据由委托方提供测绘报告确定。
- 4、本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。



目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	1
第三部分 估价结果报告	1
一、估价委托人	1
二、房地产估价机构	1
三、估价目的	1
四、估价对象	1
五、区位因素分析	8
六、价值时点	13
七、价值类型	13
八、估价原则	13
九、估价依据	13
十、估价方法	15
十一、估价结果	16
十二、注册房地产估价师	17
十三、实地查勘期	17
十四、估价作业期	17
第四部分 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	20
三、区位状况描述与分析	23
四、市场背景描述与分析	24
五、估价对象最高最佳利用分析	59
六、估价方法适用性分析	60
七、估价测算过程	62
六、估价结果确定	99
附 件	101



第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告；

五、注册房地产估价师马公村、估价人员刁毅荣已于2018年01月08日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产 估价师姓名	注册号	签名	日期
杜爱华	4419980185	杜爱华	2018-01-19
马公村	4420120168	马公村	2018-01-19



第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

(一) 一般假设

1、假定估价对象在价值时点的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的，即交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易，交易对象在市场上进行了合理时间的展示，交易程序符合国家法律规定；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

2、估价对象现状为商业、科研办公、酒店式公寓等，估价委托人提供的《房地产证》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《深圳市土地使用权出让合同书》、《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》复印件和相关权属证明等资料，本次估价以估价对象合法开发，且无产权纠纷、手续齐全、能取得合法产权，并可在公开市场上自由转让为前提。

3、假设估价对象不会受到政府规划及其实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收。

4、假设市场供求关系稳定，不考虑政治、经济、社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好突然变化，估价对象价值稳定变化。

5、假设估价对象周边关联房地产不发生重大变化，所在片区不会受到城市规划整体调整的实质性影响，也不会受到重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响。

6、对估价所依据的估价委托人提供的《房地产证》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《深圳市土地使用权出让合同书》、《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》复印件和相关权属证明等资料进行了审慎检查，但



未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

7、我们关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定估价对象能正常安全使用。

8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

9、本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提，并假定估价对象在其房屋耐用年限和批准土地使用年限内能够正常持续使用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象《房地产证》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《深圳市土地使用权出让合同书》、《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》复印件和相关权属证明复印件，方大科技大厦非商品房，本次评估假设根据相关政策可以通过补缴地价成为商品房；方大城为依据《深圳市城市更新办法》工改工项目，已补交地价为商品房，按已交地价标准商业部分必须整体办理一本房产证，本次评估假设《深圳市城市更新暂行措施》可以通过补交地价后按商铺分开办理房地产证。

二、估价报告使用限制

1、房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托人和行业主管部门审查使用，“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供估价机构存档及行业主管部门审查使用。

2、本估价报告由若干部分组成，估价报告使用人应明确本次估价的类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部



内容完整地应用，估价人员不对任何割裂使用的行为负责，由此引起的后果与本公司无关。

3、本次估价不考虑抵押权、担保权、租赁权的存在对房地产价值的影响，特提请报告使用者予以注意。

4、本估价报告按照既定估价目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

5、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现个别等式左右不完全相等的情况，但最终以合计结果为准。

6、必须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用本估价报告，本公司只对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、未经本公司书面同意，本估价报告内容不得发表于任何公开刊物和新闻媒体上。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，从二〇一八年一月十九日至二〇一九年一月十八日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生较大变化或者国家相关政策发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：深圳市方大置业发展有限公司

住所：深圳市南山区龙珠工业区综合厂房 3 楼 303 室

法定代表人：林克槟

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

法定代表人：杜爱华

住 所：深圳市罗湖区红岭中路 2068 号中深国际大厦 2202

估价资质等级：壹级

资质证书编号：粤建房估证字[2015]040

三、估价目的

为企业投资性房地产账务处理提供参考价值而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

广东省深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦和龙珠四路与北环大道交汇处方大城商业部分及宁波万达城市之心 4305、4307 号等房地产房屋所有权连同相应分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象权益状况



方大科技大厦权益状况

土地			
座落	深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路		
权利人及份额	方大集团股份有限公司, 100%	共有情况	--
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	权利性质	--
宗地号	T205-0033	宗地面积 (m²)	6500.4
土地用途	科研用地		
使用年限	50 年，从 1997 年 09 月 01 日至 2047 年 08 月 31 日止		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积 (m²)	用途	登记价 (元)
方大科技大厦	26040.55	科研	人民币 113356165.00
竣工日期	2002 年 12 月 28 日	登记日期	2005 年 04 月 22 日
《房地产证》 证号	深房地字第 4000213951 号		
他项权利摘要 及附记	用地性质：非商品房用地，发绿证。该地块中包含 10.5 米宽小区道路，面积为 807.6 平方米。		

宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号4305室权益状况

土地			
座落	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4305 室		
土地使用权人	深圳市方大装饰工程有限公司，100%	共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	土地证号	甬鄞国用（2010）第 99-22599 号
地号	14-24-004-01（0184305）	使用权面积（m²）	1.18
土地用途	商服用地		
终止日期	2045 年 05 月 10 日		
建筑物及其附着物			



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD.

房地产名称	建筑面积 (m²)	规划用途	登记日期
宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4305 室	48.61	商业	2010 年 05 月 14 日
《房屋所有权证》证号	甬房权证鄞州区字第 201023271 号		
附记	—		

宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4307 室权益状况

土地			
座落	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4307 室		
土地使用权人	深圳市方大装饰工程有限公司, 100%	共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	土地证号	甬鄞国用（2010）第 99-22600 号
地号	14-24-004-01（0184307）	使用权面积（m²）	1.17
土地用途	商服用地		
终止日期	2045 年 05 月 10 日		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积（m²）	规划用途	登记日期
宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4307 室	48.14	商业	2010 年 05 月 14 日
《房屋所有权证》证号	甬房权证鄞州区字第 201023272 号		
备注	--		

方大城权益状况

土地			
座落	深圳市南山区北环大道		
土地使用权人	深圳市方大置业发展有限公司, 100%	共有情况	—
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	权利性质	—
宗地号	T405-0043	宗地面积 (m²)	35397.59
土地用途	工业用地		



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

使用年限	50 年，从 2014 年 04 月 10 日至 2064 年 04 月 09 日止。		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积（m ² ）	用途	竣工日期
方大城	213100	商业、办公	已建成
《房地产证》证号	深房地字第 4000606118 号		
登记价	人民币 345137286.00		
他项权利摘要及附记	1、《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2014）8004 号）、《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2014）8004 号）第一补充协议和《房地产证》（深房地字第 4000606118 号），本宗地权属来源为协议，土地性质为商品房，用地价款人民币 345137286 元。本宗地总建筑面积为 213100 平方米，其中产业研发用房 100000 平方米，性质为商品房；商业 19575 平方米、产业研发用房 78280 平方米，性质为商品房；居住小区级文化室 1500 平方米、社区服务站 200 平方米、社区警务室 20 平方米、公交首末站 3000 平方米、地下公共充电站 700 平方米，性质为非商品房，由权利人建成后无偿移交给政府，产权归政府所有；并按照政府相关规定办理移交手续；物业管理用房 425 平方米，性质为非商品房，其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。 2、本宗地（含 01-01/02-01 地块）为城市更新项目用地，权利人应当按照有关规定和搬迁补偿安置协议自行解决拆除重建项目范围内的经济关系，拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等，由此产生的法律、经济纠纷由权利人承担。 3、本宗地内的工业楼宇适用市政府工业楼宇转让的有关规定。 4、土地使用者应在 2019 年 4 月 10 日前竣工。 5、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字（2014）8004 号《深圳市土地使用权出让合同书》执行。以下空白		

备注：方大城房地产权属及建筑面积由委托方提供的《国有土地使用权证》、《深圳市土地使用权出让合同书》、《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》和其他资料确定。

3、估价对象实物状况

方大科技大厦实物状况

估价对象名称	方大科技大厦		
位置状况	深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路		
建筑面积	26,040.55 m ²	建筑结构	钢混结构
总楼层	共 20 层	评估楼层	整栋
现实用途	办公	法定用途	科研



平面布置		均为办公布局, 层高 3-3.5 米, 约 1,300 平方米/层。		
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆、大理石
	天 花	夹板造型吊顶	楼地面	地砖、大理石
		明铝矿棉吊顶		
	门	夹板门、不锈钢全玻门	窗	——
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	设 3 部客梯、1 部货梯
	给排水	给排水设施齐全	消 防	消防栓、自动喷淋、烟感报警
	空 调	中央空调	监控系统	有
	竣工年月	2002 年 12 月 28 日	成新度	八成新
	使用状况	出租	租金水平	——
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	停车数量	——		

宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号实物状况

估价对象名称		宁波万达城市之心 4305、4307 号房		
位置状况		宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号		
建筑面积		4305 号：48.61 m²	建筑结构	钢混结构
		4307 号：48.14 m²		
总楼层		50 层	评估楼层	43 层
现实用途		公寓	法定用途	公寓
平面布置		估价对象现为公寓布局，层高 3-3.5 米。		
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆
	天 花	乳胶漆	楼地面	地砖
	门	实木门	窗	玻璃窗
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	有
	给排水	给排水设施齐全	消 防	喷淋
	空 调	中央空调	监控系统	有
	竣工年月	——	成新度	九成新
	使用状况	出租	租金水平	——
	维护与保	有正常的维护、使用状况良好		



停车数量

方大城实物状况

估价对象名称		方大城（一期）		
位置状况		深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处		
建筑面积		L1 层：3108.14 m ² ； L2 层：10304.59 m ² ； L3 层：9152.69 m ² 。	建筑结构	框剪结构
总楼层		1 号楼 39 层；2 号楼：23 层；3 号楼：23 层；4 号楼：19 层	评估楼层	裙楼 1-3 层商业
现实用途		商业、办公	法定用途	商业、办公
平面布置		1-3 层底商，4 栋塔楼写字楼，4 层地下室		
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆
	天 花	毛坯	楼地面	大理石、瓷砖
	门	玻璃	窗	无框玻璃窗
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	日立电梯
	给排水	给排水设施齐全	消 防	自动喷淋灭火系统
	空 调	中央空调	监控系统	动环监控系统
	竣工年月	--	成新度	全新
	使用状况	招商中	租金水平	--
	维护与保养	良好		
	停车数量	地下 4 层停车场		
	建设进度	项目形象进度为建成，商业部分达到设计功能需要建设连廊、引桥玻璃幕墙、装修、配套、绿化为在建		

备注：方大城目前为建成物业，尚未办理房产证，建筑面积等数据均由委托方提供测绘数据。

4、估价对象区位状况

方大科技大厦区位状况

房地产名称	深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦
-------	-----------------------------



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO. LTD

地理位置	估价对象位于深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路，东临科技南十二路，西近科技南十路，与迈瑞总部大厦相邻，北临高新南一道，地理位置优越。
道路通达度	估价对象周边主要由科技南十二路、科技南十路、高新南一道等构成其对外交通路网，道路通达度较高。
交通便捷度	估价对象周边有高峰专线 10、B608 路、B609 路、高峰专线 94、等公交线路线路，地铁 1 号线“高新园”，交通便捷度高。
公共配套情况	估价对象周边公共配套设施较好。周边有深圳虚拟大学园、深圳大学、深圳南山外国语学校等教育配套，有深圳五洲中西医结合医院、深圳沙河医院、深圳大学医学院、深圳华夏医院等医疗配套，有中国银行（科技南支行）、交通银行（高新园支行）、中国建设银行（深圳高新南支行）、招商银行（科技园支行）等金融配套，还有世界之窗、大沙河公园、新塘公园、万店通、东江百货、人人乐超市等商业生活配套设施，生活便利度较好。
周边环境	估价对象周边有迈瑞总部大厦、长虹科技大厦、飞亚达科技大厦等办公，社区治安好，周边办公氛围好。
区位因素未来变化趋势	估价对象周边公共配套设施较好，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是办公和科研总部大厦集中区，未来片区发展前景良好。

宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号区位状况

房地产名称	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4305、4307 室
地理位置	估价对象位于宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号，东临天童北路，南临贸城中路，西临宁南北路，北临四明中路，地理位置优越。
道路通达度	估价对象周边主要由童北路、贸城中路、宁南北路、四明中路等构成其对外交通路网，道路通达度较高。
交通便捷度	估价对象周边有 161 路、127 路、128 路、107 路、151 路、151 区路、180 路、169 路、159 路、176 路、21 路、205 路、185 路、206 夜间线、282 路、206 路、360 路、363 路、366 路、527 路、633 路、623 路、633 夜间线、660 路、692 路、668 路、666 路、690 路等公交线路线路，交通便捷度高。
公共配套情况	估价对象周边公共配套设施较好。周边公共配套设施较好，有董山小学、华茂外国语学校、农业银行、光大银行、工商银行、鄞州第二医院、沃尔玛超市、万达广场、银泰百货等商业生活配套设施，生活便利度较好。
周边环境	估价对象周边有凯旋明天、四明小区、格兰云天等小区，社区治安好，周边居住舒适度好。
区位因素未来变化趋势	估价对象周边公共配套设施较好，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是住宅和配套，未来片区发展前景良好。

方大城区位状况



房地产名称	深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处方大城
地理位置	估价对象位于深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处，东临高发科技园一路，南临北环大道，西临龙珠四路，北临高发科技园西路，地理位置优越。
道路通达度	估价对象周边主要由广深高速，北环大道、沙河西路、沙河东路、龙珠大道、龙珠四路、高发科技园一路等构成其对外交通路网，道路通达度较高。
交通便捷度	估价对象周边有 237 路、B795 路、M240 路、M364 路、M358 路、B707 路、机场 6 线、高峰专线 150 等公交线路线路，地铁 7 号线“龙井”，交通便捷度高。
公共配套情况	估价对象周边公共配套设施较好。周边公共配套设施较好，有桃园小学、桃园中学、建设银行、农业银行、深圳龙珠医院、华城百货、欧洲城、麦德龙超市等商业生活配套设施，生活便利度较好。
周边环境	估价对象周边有沙河公园，紧邻大沙河科技走廊欧，华侨城旅游区，塘朗山公园；宜居片区，有桃源村，龙井村，城市假日，水木华庭，郁金香家园，俊峰丽舍，十五峰，依然大地居，欧陆经典，海龙园等成熟居住区，居民多，社区治安好，周边环境好。
区位因素未来变化趋势	估价对象周边公共配套设施较好，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是住宅和配套，未来片区发展前景良好。

五、区位因素分析

1、深圳市概况

地理位置：深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 $113^{\circ}46'$ 至 $114^{\circ}37'$ ，北纬 $22^{\circ}24'$ 至 $22^{\circ}52'$ 之间。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连；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：全市面积 1997.27 平方公里，境内流域面积大于 1 平方公里的河流共有 310 条，分属 9 大流域。截至 2016 年，全市共有水库 168 座，总库容 7.76 亿立方米，其中深圳水库总库容 4496 万立方米，是香港和深圳居民的重要水源地。深圳海洋水域总面积 1145 平方公里。深圳辽阔海域连接南海及太平洋，海岸线总长 260 公里，拥有大梅沙、小梅沙、西冲、桔钓沙等知名沙滩，大鹏半岛国家地质公园、深圳湾红树林、梧桐山郊野公园、内伶仃岛等



自然生态保护区。

行政区划：深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 8 个行政区和 2 个新区：福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、坪山区、龙华区、光明新区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。

人口构成：深圳自南宋末年已陆续有移民落脚，建市后人口增长迅速。截至 2016 年末，常住人口 1190.84 万人，比上年末增加 52.97 万人，增长 4.7%。其中户籍人口 384.52 万人。

自然气候：深圳属亚热带季风气候，温润宜人，降水丰富。常年平均气温 22.4℃，无霜期为 355 天，平均年降雨量 1933.3 毫米，日照时长 2120.5 小时。

发展定位：中国政府发布的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》将深圳定位为建设“国家综合配套改革试验区”、“全国经济中心城市”、“国家创新型城市”、“中国特色社会主义示范市”和“国际化城市”。

估价对象所在区域南山区概况：【位置·面积】南山区位于广东省深圳市中西部，地域由陆地与内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛组成，地理坐标北纬 22° 24′ ~ 22° 39′、东经 113° 47′ ~ 114° 01′。行政区域东起车公庙与福田区毗邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区相连，北靠羊台山与宝安区、龙华区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛，东南隔深圳湾与香港元朗比邻，西南隔珠江口与澳门、珠海相望。地形为南北长、东西窄。辖区土地面积 187.47 平方千米，海岸线长 43.7 千米。东南距香港元朗 5.5 千米(直线距离，下同)，东北距惠州 61.6 千米，西北距东莞 61.3 千米，西距广州 102.4 千米，西南距澳门 59.1 千米。

【地貌】南山区为半岛、海湾地貌带地貌，以台地和平原为主，丘陵和阶



地次之。地形由半岛及邻近的几个岛屿组成，地势大致是北高南低，从北向南可分为北部山丘盆地区、中部低丘台地区、南部低丘平地区三级地形，由北向南逐级下降。主要地形比例是：台地面积占 40%，丘陵占 30%，平地占 20%，其余为滩涂。

北部山丘盆地区 习惯上称西丽山区，除羊台山外，其余山峰（包括塘朗山）海拔在 500 米以下，属于丘陵；山丘盆地包括石质山地、西丽水库区和塘朗川种养地 3 个地形小区。

中部低丘台地区 留仙洞、九祥岭、塘朗山、安托山一线以南，南头中学、深圳大学、华侨城一线以北，是波状起伏的岗丘台地地形，总面积为 30 多平方千米。除少数孤立的花岗岩石质山岭海拔超过 50 米以外，其余海拔 20~50 米、5~10 米，麻雀岭、大汪山等地是台地中最高的山丘。

南头孤丘平地区 为南头中学、大汪山、深圳大学一线以南，直到南海海边地区，总面积约 30 多平方千米，又可分为北部和东南部平原区、西南部大南山山丘区，这两个地形小区的面积各占一半。

【气候】 南山区地处南海之滨，属亚热带海洋性季风气候。四季特点是长夏、短冬，夏季季长平均 185 天，冬季季长平均 25 天。日照时数多年平均 1924.2 小时。气温多年平均 22.7℃，日最低气温 $\leq 5^{\circ}\text{C}$ 的低温，年平均日数 2.9 天，日最高气温 $\geq 35^{\circ}\text{C}$ 的高温，年平均 3.3 天。降水量年平均 1976.8 毫米，年平均降水日数 143 天，一年中有两次多雨期：五六月由太平洋热带海洋气团登陆而形成的锋面雨，俗称“龙舟水”；夏秋季节的台风雨，常造成洪涝灾害。风速年平均 2.6 米/秒，年主导风向为东风，次为东北风和东南风，常受台风危害。太阳辐射量丰富，年平均太阳辐射量为 4913 兆焦耳/平方米。

【自然资源】 土地 2015 年南山区行政区域土地面积 187.47 平方千米，建成区面积 105.47 平方千米，建设用地面积 98.61 平方千米。



山丘 南山区主要山丘有羊台山、塘朗山、大南山、小南山等。其中：羊台山位于南山区与宝安区交界处，海拔 587 米，为南山区最高峰，东西走向，坡度 $25^{\circ} \sim 34^{\circ}$ 。塘朗山位于南山区北部山丘盆地区，海拔 430 米，为南山区第二高峰，东西走向，坡度 $25^{\circ} \sim 34^{\circ}$ 。大南山位于南山区南面，自西北向东南排列，海拔 336 米，是南头半岛的主峰，坡度 $25^{\circ} \sim 34^{\circ}$ ，由于山体高大，矗立于海滨，显得巍峨壮观。

海湾 南山区主要海湾有深圳湾、蛇口湾、赤湾、妈湾、前海湾等。其中：深圳湾，又称后海湾，位于深圳市西南，是伶仃洋中由东侧九龙半岛、西侧南头半岛相夹而形成的内海湾，有深圳河、大沙河等河流流入湾内，湾口宽约 6 千米，自湾顶至湾口长约 16 千米，建有深圳湾观海公园。蛇口湾，在狮山和蛇口山之间，建有蛇口港、蛇口渔港。赤湾位于南头半岛南端，正面向海，三面环山，港内水深 13 米，回淤轻微，具有建设深水港的条件，是海水深入陆地的典型海湾，建有赤湾港。妈湾，位于南头半岛西南端，在珠江口东岸、赤湾之北，水深 12~13 米，可通航 2 万吨至 5 万吨级海轮，建有妈湾港。前海湾，位于南头半岛西部，面向珠江口，为国务院批准具有部分省级管理权限的前海深港现代服务业合作区所在地。沿海潮差中等，伶仃洋潮汐属不规则半日潮。

岛屿 南山区岛屿有内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛。其中：内伶仃岛位于深圳、珠海、香港、澳门之间，海岸线长 11 千米，总面积 5.54 平方千米，属大陆型岛屿。岛上地势东高西低，大部分山丘海拔 100 米以下，主峰尖峰山海拔 340.9 米，为国家级自然保护区，抗元英雄文天祥《过零丁洋》诗即作于此。

河流、水库 南山区河流有大沙河、小沙河、双界河等。水库有西丽水库、长岭皮水库，以及牛蜆坑水库、留仙洞水库、钳颈水库、碑肚水库 4 座小二型



水库。大沙河是深圳市的第二大河流，纵贯全区南北，全长 18.8 千米，流域面积 81.3 平方千米。西丽水库是深圳市东部水源的输水枢纽，也是南山、宝安、福田区等饮用水的重要水源地，该水库集雨面积 29 平方千米，总库容 4000 万立方米。

【人口】 2015 年，南山区常住人口 129.12 万人，比上年增长 13.7%。其中，户籍人口 75.59 万人，非户籍人口 53.52 万人。常住人口自然增长率 13.43%，下降 6.15 个千分点。南山区常住人口来自全国各地，有多种方言，通常交流使用普通话。当地原住民主要方言为广府白话（粤语），西丽山区部分居民与蛇口南水社区居民讲客家话，蛇口渔一社区、渔二社区居民讲潮汕话。

2、宁波市概况

宁波，简称甬，是浙江省第二大城市，副省级市、计划单列市，有制订地方性法规权限的较大的市，长三角五大区域中心之一，长三角南翼经济中心，浙江省经济中心，现代化国际港口城市。

宁波地处东南沿海，位于中国大陆海岸线中段，长江三角洲南翼，东有舟山群岛为天然屏障，北濒杭州湾，西接绍兴市的嵊州市、新昌县、上虞区，南临三门湾，并与台州市的三门县、天台县相连。

宁波人文积淀丰厚，属于典型的江南水乡兼海港城市，是国家历史文化名城、中国大运河最南端出海口、“海上丝绸之路”东方始发港、中国优秀旅游城市，公众首选宜居城市之一。

估价对象所在区域鄞州区概况：鄞州区，地处中国长江三角洲南翼，浙江省东部沿海，东接北仑港、宁波保税区，西北和西部与余姚接壤，南部紧邻奉化，东南临象山港与象山隔水相望。西临绍兴、杭州，北与上海隔海相望，是计划单列市宁波市最大的市辖区。



六、价值时点

根据委托方要求，以 2017 年 12 月 31 日作为本次评估的价值时点。

七、价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

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。

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则，包括独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价依据

本次估价的依据主要内容如下：

（一）本次估价的法律法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修正）；



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年中华人民共和国主席令第 74 号）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年中华人民共和国国务院令第 55 号）；
- 6、《房地产估价机构管理办法》（2015 年 05 月 04 日修正）；
- 7、《深圳市房地产市场监管办法》（深圳市人民政府令第 221 号）；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 9、《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令（第 290 号）2016 年 11 月 12 日）；
- 10、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办【2016】38 号）；
- 11、《深圳市宗地地价测算规则（试行）》【深规土（2013）12 号】。

（二）本次估价的估价标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
- 3、《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》
- 4、深圳城市更新项目《各用地类别或改造类型适用地价标准及修正系数汇总表》

（三）本次估价的权属依据

- 1、房地产证《深房地字第 4000213951 号》复印件；



- 2、房屋所有权证《甬房权证鄞州区字第 201023271 号》复印件；
- 3、房屋所有权证《甬房权证鄞州区字第 201023272 号》复印件；
- 4、房地产证《深房地字第 4000606118 号》复印件；
- 5、《深圳市土地使用权出让合同书》及《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》复印件。

(四) 本次估价的其它依据

- 1、估价人员实地查勘所得资料；
- 2、估价委托人提供的涉及估价对象的其它有关资料；
- 3、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

十、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

估价方法定义为：

比较法定义为：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第 i 个可比实例的价格



a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法定义：收益法估价技术路线：选用具体估价方法；估计未来收益期或持有期；预测未来净收益或期末转售收益；求取报酬率或资本化率；计算收益价值。

收益法持有加转售模式的公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$
$$= \frac{A}{(Y-g)} * \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中： V —估价对象在价值时点的收益价值（元，元/ m^2 ）， A_i —未来第 i 年的净收益（元，元/ m^2 ）， Y —报酬率（%）， g —增长率（%）， m —土地使用年限（年）， t —持有期（年）， V_t —转售时价值（元，元/ m^2 ）， A —第 1 租金（元/ m^2 ）， k —一年期修正系数

$$k = \frac{1 - 1/(1+Y)^{m-t}}{1 - 1/(1+Y)^m}$$

$$V_t = V \times (1+g)^t \times k$$

十一、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，在合理的假设前提下，选择比较法和收益法作为本次估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

过全面细致地测算和判断,并结合估价经验和市场行情,确定估价对象广东省深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦和龙珠四路与北环大道交汇处方大城商业部分及宁波万达城市之心 4305、4307 号等于价值时点的评估值为 RMB1,611,198,879.69 元元,大写人民币壹拾陆亿壹仟壹佰壹拾玖万捌仟捌佰柒拾玖元陆角玖分;详见《估价结果明细表》。

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示:估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的土地使用权的价值,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

十二、注册房地产估价师

注册房地产 估价师姓名	注册号	签名	日期
杜爱华	4419980185	杜爱华	2018-01-19
马公村	4420120168	马公村	2018-01-19

十三、实地查勘期

二〇一八年一月八日

十四、估价作业期

二〇一七年十二月三十一日至二〇一八年一月十九日。



第四部分 估价技术报告

一、实物状况描述与分析

方大科技大厦实物状况

估价对象名称		方大科技大厦		
位置状况		深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路		
建筑面积		26,040.55 m ²	建筑结构	钢混结构
总楼层		共 20 层	评估楼层	整栋
现实用途		办公	法定用途	科研
平面布置		均为办公布局，层高 3-3.5 米，约 1,300 平方米/层。		
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆、大理石
	天 花	夹板造型吊顶	楼地面	地砖、大理石
		明铝矿棉吊顶		
	门	夹板门、不锈钢全玻门	窗	——
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	设 3 部客梯、1 部货梯
	给排水	给排水设施齐全	消 防	消防栓、自动喷淋、烟感报警
	空 调	中央空调	监控系统	有
	竣工年月	2002 年 12 月 28 日	成新度	八成新
	使用状况	出租	租金水平	——
	维护与保	有正常的维护、使用状况良好		
	停车数量	——		

宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号实物状况

估价对象名称	宁波万达城市之心 4305、4307 号房		
位置状况	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号		
建筑面积	4305 号：48.61 m ²	建筑结构	钢混结构
	4307 号：48.14 m ²		
总楼层	50 层	评估楼层	43 层
现实用途	公寓	法定用途	公寓



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

平面布置		估价对象现为公寓布局，层高3-3.5米。		
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆
	天 花	乳胶漆	楼地面	地砖
	门	实木门	窗	玻璃窗
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	有
	给排水	给排水设施齐全	消 防	喷淋
	空 调	中央空调	监控系统	有
	竣工年月	——	成新度	九成新
	使用状况	出租	租金水平	——
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	停车数量	——		

方大城实物状况

估价对象名称		方大城（一期）		
位置状况		深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处		
建筑面积		L1 层：3108.14 m ² ； L2 层：10304.59 m ² ； L3 层：9152.69 m ² 。	建筑结构	框剪结构
总楼层		1 号楼 39 层；2 号楼：23 层；3 号楼：23 层； 4 号楼：19 层	评估楼层	裙楼 1-3 层商业
现实用途		商业、办公	法定用途	商业、办公
平面布置		1-3 层底商，4 栋塔楼写字楼，4 层地下室		
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆
	天 花	公共	楼地面	大理石、瓷砖
	门	玻璃	窗	无框玻璃窗
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	日立电梯
	给排水	给排水设施齐全	消 防	自动喷淋灭火系统
	空 调	中央空调	监控系统	动环监控系统
	竣工年月	——	成新度	全新
	使用状况	招商中	租金水平	——



维护与保养	良好
停车数量	地下4层停车场
建设进度	项目形象进度为建成，商业部分达到设计功能需要建设连廊、引桥、玻璃幕墙、装修、配套、绿化为在建

备注：方大城目前为建成物业，尚未办理房产证，建筑面积等数据均由委托方提供的测绘数据。

二、权益状况描述与分析

方大科技大厦权益状况

土地			
座落	深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路		
权利人及份额	方大集团股份有限公司，100%	共有情况	--
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质	--
宗地号	T205-0033	宗地面积(m²)	6500.4
土地用途	科研用地		
使用年限	50年，从1997年09月01日至2047年08月31日止		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积(m²)	用途	登记价(元)
方大科技大厦	26040.55	科研	人民币 113356165.00
竣工日期	2002年12月28日	登记日期	2005年04月22日
《房地产证》 证号	深房地字第4000213951号		
他项权利摘要 及附记	用地性质：非商品房用地，发绿证。该地块中包含10.5米宽小区道路，面积为807.6平方米。		

宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号4305室权益状况

土地			
座落	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号4305室		
土地使用权人	深圳市方大装饰工程有限公司，100%	共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）	土地证号	甬鄞国用（2010）第99-22599号



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

	所有权		
地号	14-24-004-01 (0184305)	使用权面积 (m²)	1.18
土地用途	商服用地		
终止日期	2045 年 05 月 10 日		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积 (m²)	规划用途	登记日期
宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4305 室	48.61	商业	2010 年 05 月 14 日
《房屋所有权证》证号	甬房权证鄞州区字第 201023271 号		
附记	--		

宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4307 室权益状况

土地			
座落	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4307 室		
土地使用权人	深圳市方大装饰工程有限公司, 100%	共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	土地证号	甬鄞国用 (2010) 第 99-22600 号
地号	14-24-004-01 (0184307)	使用权面积 (m²)	1.17
土地用途	商服用地		
终止日期	2045 年 05 月 10 日		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积 (m²)	规划用途	登记日期
宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4307 室	48.14	商业	2010 年 05 月 14 日
《房屋所有权证》证号	甬房权证鄞州区字第 201023272 号		
备注	—		

方大城权益状况

土地	
座落	深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD.

土地使用权人	深圳市方大置业发展有限公司, 100%		共有情况	--
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		权利性质	--
宗地号	T405-0043		宗地面积 (m²)	35397.59
土地用途	工业用地(M0)			
使用年限	50 年, 从 2014 年 04 月 10 日至 2064 年 04 月 09 日止。			
建筑物及其附着物				
房地产名称	建筑面积 (m²)		用途	竣工日期
--	--		--	--
《房地产证》证号	深房地字第 4000606118 号			
登记价	人民币 345137286.00			
他项权利摘要及附记	1、《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(2014)8004号)、《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(2014)8004号)第一补充协议书和《房地产证》(深房地字第 4000606118 号), 本宗地权属来源为协议, 土地性质为商品房, 用地价款人民币 345137286 元。本宗地总建筑面积为 213100 平方米, 其中产业研发用房 100000 平方米, 性质为商品房; 商业 19575 平方米、产业研发用房 78280 平方米, 性质为商品房; 居住小区级文化室 1500 平方米、社区服务站 200 平方米、社区警务室 20 平方米、公交首末站 3000 平方米、地下公共充电站 700 平方米, 性质为非商品房, 由权利人建成后无偿移交给政府, 产权归政府所有; 并按照政府相关规定办理移交手续; 物业管理用房 425 平方米, 性质为非商品房, 其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。 2、本宗地(含 01-01/02-01 地块)为城市更新项目用地, 权利人应当按照有关规定和搬迁补偿安置协议自行解决拆除重建项目范围内的经济关系, 拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等, 由此产生的法律、经济纠纷由权利人承担。 3、本宗地内的工业楼宇适用市政府工业楼宇转让的有关规定。 4、土地使用者应在 2019 年 4 月 10 日前竣工。 5、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2014)8004 号《深圳市土地使用权出让合同书》执行。以下空白			

备注: 方大城房地产权属及建筑面积由委托方提供的《国有土地使用权证》、《深圳市土地使用权出让合同书》、《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》和其他资料确定。



三、区位状况描述与分析

方大科技大厦区位状况

房地产名称	深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦
地理位置	估价对象位于深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路，东临科技南十二路，西近科技南十路，与迈瑞总部大厦相邻，北临高新南一道，地理位置优越。
道路通达度	估价对象周边主要由科技南十二路、科技南十路、高新南一道等构成其对外交通路网，道路通达度较高。
交通便捷度	估价对象周边有高峰专线 10、B608 路、B609 路、高峰专线 94、等公交线路，地铁 1 号线“高新园”，交通便捷度高。
公共配套情况	估价对象周边公共配套设施较好。周边有深圳虚拟大学园、深圳大学、深圳南山外国语学校等教育配套，有深圳五洲中西医结合医院、深圳沙河医院、深圳大学医学院、深圳华夏医院等医疗配套，有中国银行（科技南支行）、交通银行（高新园支行）、中国建设银行（深圳高新南支行）、招商银行（科技园支行）等金融配套，还有世界之窗、大沙河公园、新塘公园、万店通、东江百货、人人乐超市等商业生活配套设施，生活便利度较好。
周边环境	估价对象周边有迈瑞总部大厦、长虹科技大厦、飞亚达科技大厦等办公，社区治安好，周边办公氛围好。
区位因素未来变化趋势	估价对象周边公共配套设施较好，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是办公和科研总部大厦集中区，未来片区发展前景良好。

宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号区位状况

房地产名称	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4305、4307 室
地理位置	估价对象位于宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号，东临天童北路，南临贸城中路，西临宁南北路，北临四明中路，地理位置优越。
道路通达度	估价对象周边主要由童北路、贸城中路、宁南北路、四明中路等构成其对外交通路网，道路通达度较高。
交通便捷度	估价对象周边有 161 路、127 路、128 路、107 路、151 路、151 区路、180 路、169 路、159 路、176 路、21 路、205 路、185 路、206 夜间线、282 路、206 路、360 路、363 路、366 路、527 路、633 路、623 路、633 夜间线、660 路、692 路、668 路、666 路、690 路等公交线路，交通便捷度高。
公共配套情况	估价对象周边公共配套设施较好。周边公共配套设施较好，有董山小学、华茂外国语学校、农业银行、光大银行、工商银行、鄞州第二医院、沃尔玛超市、万达广场、银泰百货等商业生活配套设施，生活便利度较好。
周边环境	估价对象周边有凯旋明天、四明小区、格兰云天等小区，社区治安好，周边居住舒适度好。



区位因素未来变化趋势	估价对象周边公共配套设施较好，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是住宅和配套，未来片区发展前景良好。
------------	--

方大城区位状况

房地产名称	深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处方大城
地理位置	估价对象位于深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处，东临高发科技园一路，南临北环大道，西临龙珠四路，北临高发科技园西路，地理位置优越。
道路通达度	估价对象周边主要由广深高速，北环大道、沙河西路、沙河东路、龙珠大道、龙珠四路、高发科技园一路等构成其对外交通路网，道路通达度较高。
交通便捷度	估价对象周边有 237 路、B795 路、M240 路、M364 路、M358 路、B707 路、机场 6 线、高峰专线 150 等公交线路线路，地铁 7 号线“龙井”，交通便捷度高。
公共配套情况	估价对象周边公共配套设施较好。周边公共配套设施较好，有桃园小学、桃园中学、建设银行、农业银行、深圳龙珠医院、华城百货、欧洲城、麦德龙超市等商业生活配套设施，生活便利度较好。
周边环境	估价对象周边有沙河公园，紧邻大沙河科技走廊欧，华侨城旅游区，塘朗山公园；宜居片区，有桃源村，龙井村，城市假日，水木华庭，郁金香家园，俊峰丽舍，十五峰，依然大地居，欧陆经典，海龙园等成熟居住区，居民多，社区治安好，周边环境好。
区位因素未来变化趋势	估价对象周边公共配套设施较好，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是住宅和配套，未来片区发展前景良好。

四、市场背景描述与分析

（一）深圳市经济社会发展简况

1、深圳市概况

地理位置：深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113° 46′ 至 114° 37′，北纬 22° 24′ 至 22° 52′ 之间。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连；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：全市面积 1997.27 平方公里，境内流域面积大于 1 平方公里的河流共有 310 条，分属 9 大流域。截至 2016 年，全市共有水库 168 座，总库容 7.76 亿立方米，其中深圳水库总库容 4496



万立方米，是香港和深圳居民的重要水源地。深圳海洋水域总面积 1145 平方公里。深圳辽阔海域连接南海及太平洋，海岸线总长 260 公里，拥有大梅沙、小梅沙、西冲、桔钓沙等知名沙滩，大鹏半岛国家地质公园、深圳湾红树林、梧桐山郊野公园、内伶仃岛等自然生态保护区。

行政区划：深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 8 个行政区和 2 个新区：福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、坪山区、龙华区、光明新区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。

人口构成：深圳自南宋末年已陆续有移民落脚，建市后人口增长迅速。截至 2016 年末，常住人口 1190.84 万人，比上年末增加 52.97 万人，增长 4.7%。其中户籍人口 384.52 万人。

自然气候：深圳属亚热带季风气候，温润宜人，降水丰富。常年平均气温 22.4℃，无霜期为 355 天，平均年降雨量 1933.3 毫米，日照时长 2120.5 小时。

发展定位：中国政府发布的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》将深圳定位为建设“国家综合配套改革试验区”、“全国经济中心城市”、“国家创新型城市”、“中国特色社会主义示范市”和“国际化城市”。

2017 年 1-11 月深圳经济运行情况：

规模以上工业增加值增长 9.3%。1-11 月，全市规模以上工业增加值 7061.23 亿元，按可比价计算，比上年同期（下同）增长 9.3%，同比提高 2.8 个百分点，与 1-10 月持平。其中，股份制企业增长 10.8%，外商及港澳台商投资企业增长 6.3%；计算机及其他电子设备制造业增长 11.2%。工业高端化发展态势良好。先进制造业（新口径）和高技术制造业增加值分别为 4944.31 亿元和 4581.49 亿元，增速均为 12.8%，占规模以上工业增加值比重分别为 70.0%和 64.9%。



固定资产投资增长 26.8%。1-11 月，全市固定资产投资 4622.24 亿元，增长 26.8%，同比提高 4.0 个百分点，比前 1-10 月回落 1.6 个百分点。其中，房地产开发投资 1964.73 亿元，增长 25.8%；非房地产开发投资 2657.51 亿元，增长 27.5%。工业和工业技改投资继续保持较快增长，工业投资 807.90 亿元，增长 26.4%，其中工业技术改造投资 318.70 亿元，增长 66.2%；第三产业投资 3818.16 亿元，增长 27.2%。民间投资 2383.42 亿元，增长 24.5%。商品房销售面积 577.32 万平方米，下降 8.9%。

社会消费品零售总额增长 9.3%。1-11 月，全市社会消费品零售总额 5439.14 亿元，增长 9.3%，同比提高 1.4 个百分点，比 1-10 月加快 0.1 个百分点。其中，批发和零售业零售额 4829.97 亿元，增长 9.6%；住宿和餐饮业零售额 609.17 亿元，增长 7.3%。商品销售总额 27849.00 亿元，增长 10.4%，同比提高 5.8 个百分点，比 1-10 月加快 0.2 个百分点，其中家用电器和音响器材类增长 54.7%，文化办公用品类增长 19.6%，体育娱乐用品类增长 18.3%，日用品类增长 13.0%，书报杂志类增长 6.3%，服装鞋帽针织类增长 5.8%，食品饮料烟酒类增长 5.0%，金银珠宝类增长 5.0%，通讯器材类增长 3.1%，汽车类下降 2.1%。

进出口总额增长 7.4%。1-11 月，全市进出口总额 24825.06 亿元，增长 7.4%，同比提高 9.6 个百分点，比 1-10 月加快 0.6 个百分点。其中，出口总额 14734.28 亿元，增长 6.4%，同比提高 9.2 个百分点，比 1-10 月加快 0.2 个百分点；进口总额 10090.78 亿元，增长 8.8%，同比提高 10.2 个百分点，比 1-10 月加快 1.1 个百分点。

一般公共预算收入增长 8.7%，支出增长 17.9%。1-11 月，全市一般公共预算收入 3112.76 亿元，按同口径增长 8.7%，比 1-10 月加快 0.3 个百分点；一般公共预算支出 4146.47 亿元，增长 17.9%，同



比持平，比 1-10 月加快 3.3 个百分点。

本外币存款余额增长 8.7%，贷款余额增长 15.3%。11 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 70005.18 亿元，增长 8.7%，比 1-10 月回升 7.4 个百分点；贷款余额 46047.67 亿元，增长 15.3%，与 1-10 月持平。

2、金融政策对房价影响

2014 年以来，为发挥好基准利率的引导作用，推动社会融资成本下行，支持实体经济持续健康发展，人民银行先后三次下调金融机构存贷款基准利率。2015 年以来，人民银行继续实施稳健的货币政策，更加注重松紧适度，适时适度预调微调，完善差别准备金动态调整机制，对部分金融机构实施定向降准，加强信贷政策的结构引导作用，鼓励金融机构更多地将信贷资源配置到“三农”、小微企业等重点领域和薄弱环节。同时，综合运用利率、存款准备金等多种工具组合，保持流动性合理充裕，引导市场利率适当下行，降低社会融资成本。总体看，随着各项政策效果的逐步显现，货币信贷和社会融资规模合理增长，银行体系流动性保持充裕，社会融资结构有所改善，各类市场利率均有所下行，企业融资成本高问题得到有效缓解。

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；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，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。

中国人民银行决定，自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构



人民币存款准备金率 0.5 个百分点,以保持金融体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长,为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

3、税收政策对房价影响

(1) 最近国务院常务会议决定扩大营业税改征增值税试点范围营业税改增值税。自 2012 年 8 月 1 日起至年底,将交通运输业和部分现代服务业“营改增”试点范围,由上海市分批扩大至北京、天津、江苏、浙江、安徽、福建、湖北、广东和厦门、深圳 10 个省、直辖市和计划单列市。而自从将房地产行业纳入营改增试点范围的消息传出,市场上有两种不同的观点,一种观点认为,实行“营改增”,延续了增值税的抵扣链条,避免重复征税,降低了开发产品的成本,能让房地产企业降低税负;另一种观点则认为 11% 的税率对房地产业略显偏高。如果没有合适的配套过渡政策,营改增恐将导致房地产开发商成本上升,而这部分增加的成本很有可能会转嫁给购房者。并且在增值税处理过程中,房地产企业整体采购的成本如果占到销售价格的比例较大时,是可以抵扣掉大量的税收。但是从国家购买土地的使用权是没法获得增值税发票的,没有这部分进项税的抵扣,房地产企业需缴纳的增值税将会很大。因而开征房产税,肯定会对地方财政收入产生影响,影响的效果和程度与地方房地产市场结构有很密切联系。但房产税开征对房价的影响是一个整体,而房产税只是这个整体一个组成部分,我们应该明白房产税开征只是对税金进行调整,不足以对房价造成巨大影响。我们应该听从政府的宏观调控,顺应潮流,正确认识房产税开征对房价的影响。

经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营改增试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。个人将购买



不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。上述政策仅适用于北京市、上海市、广州市和深圳市。

（2）2013 年 3 月 1 日，细化中央调控政策的《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》发布。通知明确，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

深圳“国五条”细则要求，要加强房地产税收征管，严格执行国办发〔2013〕17 号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定，充分发挥税收政策的调节作用。税务和规划国土部门要加强沟通协调，依法严格开展房地产税收征管工作，充分发挥房地产税收在引导住房合理消费、抑制投资投机购房方面的作用。完善房地产价格评估技术，发挥其在房地产税收征管中的积极作用，继续加强存量房交易税收征管工作，并根据房价变动，适时、适当调整征税评估价格。

（3）契税是土地、房屋权属转移时向其承受者征收的一种税收，现行的《中华人民共和国契税暂行条例》于 1997 年 10 月 1 日起施行。在中国境内取得土地、房屋权属的企业和个人，应当依法缴纳契税。根据契税的有关规定，个人购买 90 平方米以下（含 90 平方米）普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女）唯一住房的适用税率为 1%；个人购买 90 平方米以上 144 平方米以下（含 144 平方米）普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女）唯一住房的，适用税率为 1.5%；



经济适用房的契税征收,按照深地税函〔2012〕191号文执行;其他情况适用税率为3%。

4、土地政策对房价影响

深圳市人民政府办公厅2014年05月27日出台了《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(以下称《暂行措施》),《暂行措施》共26条,涉及5方面政策,包括完善城市更新用地处置政策、完善城市更新地价政策、鼓励旧工业区升级改造、试点开展小地块城市更新、强化城市更新实施管理,目的是更好地发挥市场在资源配置中的决定性作用和政府的调控管理作用。该《暂行措施》出台后,2012年市政府办公厅《印发关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施的通知》(深府办〔2012〕45号)同时废止。近年来深圳旧改力度大,城市更新用地多,可有效缓解土地压力和供应压力,对高房价也有一定的平抑作用。

《不动产登记暂行条例》自2015年3月1日起施行。根据《条例》,国土部将牵头建立不动产登记信息管理平台,以确保国家、省、市、县四级登记信息实时共享。不动产统一登记背后的意义远超过将土地、房产、森林等不动产信息录入登记簿。国务院法制办、国土资源部相关负责人表示,建立不动产统一登记制度是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容;同时,对于建立现代市场体系、保护不动产权利人合法财产权有着重要的意义。此外,有相关专业人士表示,不动产统一登记未来也可以为房产税开征、个人不动产信息查询、甚至“以房反腐”做前期准备工作。待不动产登记的各项工作稳步落实之后,对上述敏感领域的作用自然会水到渠成地显示。

5、住房保障政策变化对房价的影响

2014年3月5日,国务院总理李克强作了上任以来首份政府工作报告,这次是2010年以来政府工作报告中首次没有强调房地产调



控，而是重点对住房保障机制做了大篇幅描述。完善住房保障机制。以全体人民住有所居为目标，坚持分类指导、分步实施、分级负责，加大保障性安居工程建设力度，今年新开工 700 万套以上，其中各类棚户区 470 万套以上，加强配套设施建设。提高大城市保障房比例。推进公租房和廉租房并轨运行。创新政策性住房投融资机制和工具，采取市场化运作方式，为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。各级政府要增加财政投入，提高建设质量，保证公平分配，完善准入退出机制，年内基本建成保障房 480 万套，让翘首以盼的住房困难群众早日迁入新居。针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。

根据《深圳市人民政府办公厅关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》，加大住房供应力度，通过增加居住用地供应、盘活闲置土地、加大城市更新和棚户区改造力度，从供给侧加快住房有效供应，平衡供求关系。加大保障性安居工程建设力度，“十三五”期间全市筹集建设 40 万套、有效供应 35 万套人才安居和保障性住房，进一步完善多渠道、分层次、广覆盖的住房保障体系。

实行差别化住房信贷政策，对购房人家庭名下在本市无房且近 2 年内无住房贷款记录的，贷款首付比例仍继续执行最低 3 成；对购房人家庭名下在本市无房但近 2 年内有住房贷款记录的或在本市已有一套住房但已结清相应住房贷款的，贷款首付比例执行最低 4 成。

完善购房政策，本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购 2 套住房；能提供自购房之日起计算的前 3 年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房。对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。

6、计划生育政策对房价的影响



第十二届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议对《中华人民共和国人口与计划生育法》作出了修改，明确全国统一实施全面两孩政策，国家提倡一对夫妻生育两个子女，并调整和完善了奖励保障等计划生育配套制度，自2016年1月1日起实施。这一举措无疑又是对深圳楼市形成实实在在的利好。

（二）深圳市房地产市场总体状况

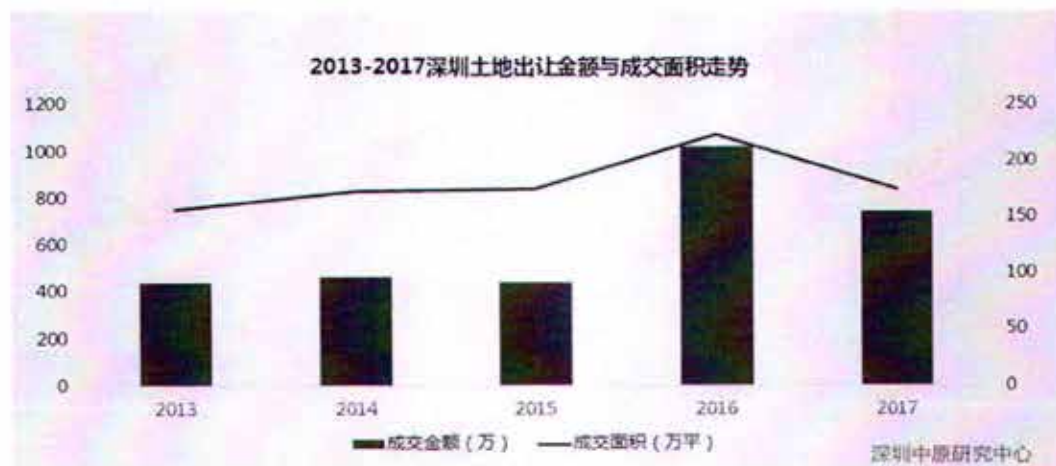
1、2017年土地市场

（1）土地市场表现平淡 同比锐减52%

2017年土地市场表现平平，全市共成功出让42宗土地，占地面积106.7万平，成交金额754.9亿元。

而去年土地市场成交火爆，全年成功出让57宗土地，面积223.1万平，金额1018.9亿元。相对来看，今年全年土地成交总面积较去年锐减52%，成交金额同比下滑27%，可见土地市场供应明显萎缩。

成交结构上与以往相似，也以商业和工业用地为主，但不同的是2017年仅一例住宅用地出让。



（2）全年仅一幅居住用地出让

相比于过去两年的土地市场而言，2017年深圳土地市场供应成交相对冷淡，全年仅一例居住用地出让，值得注意的是，该地块位于龙华民治，由深圳市人才安居集团拍得，需要70年自持，未来将用



于发展租赁市场。

2017 年工业用地和商办用地作为主要成交用地，全年一共成交 98.8 万平，占比超过 9 成。其中商业用地总成交 60.9 万平，占比超过五成。工业用地主要集中在光明新区和南山区留仙洞总部基地，并且大部分为新型产业用地。商业用地多分布在南山区深圳湾超级总部基地，后海中心区以及龙华、福田。



(3) 龙岗、南山为土地供应主力区域



从区域上看，2017 年龙岗区土地成交总数和面积领先全市，其次为南山区。龙岗区成交土地大多以商业服务业用地和工业用地为主，其中年底福建世茂新里程投资发展有限公司以近 240 多亿，拿到龙城街道一块 30 多万平的商业用地，为龙岗土地市场做出较大贡献。

而南山的后海、深圳湾超级总部基地两区域为南山贡献 9 幅土地，



合计出让金额超 276 亿。

(4) 深圳湾超级总部基地为成交热点 交易金额超 220 亿

南山深圳湾超级总部基地为热点供地区域,2017 全年集中成交 7 宗土地,面积约 15.5 万平,出让金额合计近 227 亿元,是年内土地出让最多、出让金额最高的区域,可见政府对超级总部基地的规划蓝图吸引着众多的顶尖企业。

目前已有招行、BAT、万科、恒大等名企入驻,未来必然会有更多高端企业相继入驻。

热点成交区域	成交日期	成交人	土地用途	宗地编号	用地面积 (m ²)	成交价 (亿元)	容积率
南山区深圳湾超级总部基地	2017-4-28	深圳张云控股有限公司,深圳张云数字生命科技有限公司	商业服务业用地	T208-0050	13369	22.47	≤8.6
		恒力(深圳)投资集团有限公司	商业服务业用地	T208-0051	11911	19.79	≤8.08
	2017-6-27	神州数码集团股份有限公司	商业服务业用地	T207-0052	25635	36.26	≤4.05
		中兴通讯股份有限公司	商业服务业用地	T208-0049	47731	35.42	≤6.12
		中国电子有限公司	商业服务业用地	T208-0052	27114	26.13	≤7.8
	2107-12-19	万科	商业服务业用地	T208-0053	19227.53	31.37	≤8.61
		恒大集团	商业服务业用地	T208-0054	10376.82	55.52	≤27

深圳中原研究中心

2、商业市场

(1)、一手商业:近两年来最低,商业全年批售 41 万平

商业批售量由 2015 年开始连续两年下滑,2017 年供应仅为 41.9 万平,较 2016 年下滑 13%,为近两年最低值。

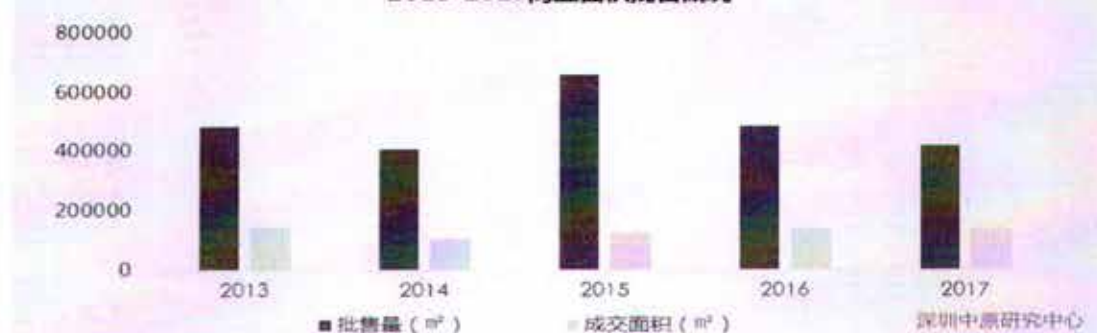
2017 年全年商业批售量超过 6 成集中在下半年,多为住宅底商或配套商业,纯商业项目较少。其中 11 月 8 个项目获得批售,为今年商业贡献了较大体量,当中包括红山 6979、龙光玖钻等项目,其余各月都较为平淡,2 月更是无项目入市。商业市场的批售量为近 4 年来最小,可见住宅市场调控的对商业市场也造成了一定程度的影响,商业市场依然没能成为市场资本投资的重心。



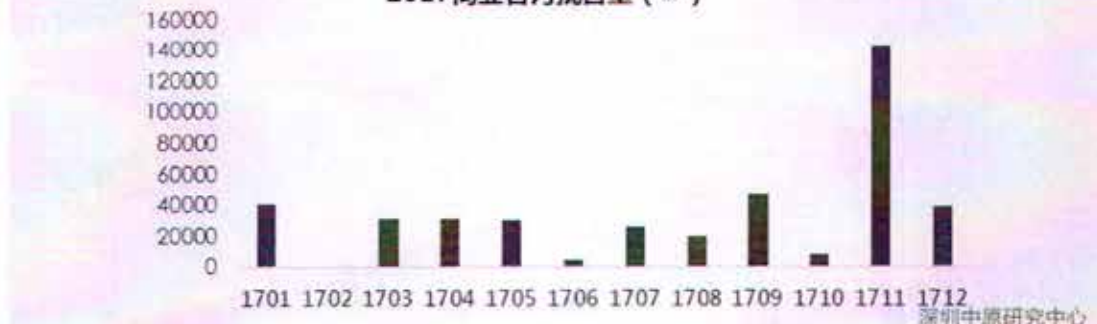
深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

2013-2017商业面积批售概况



2017商业各月批售量 (m²)



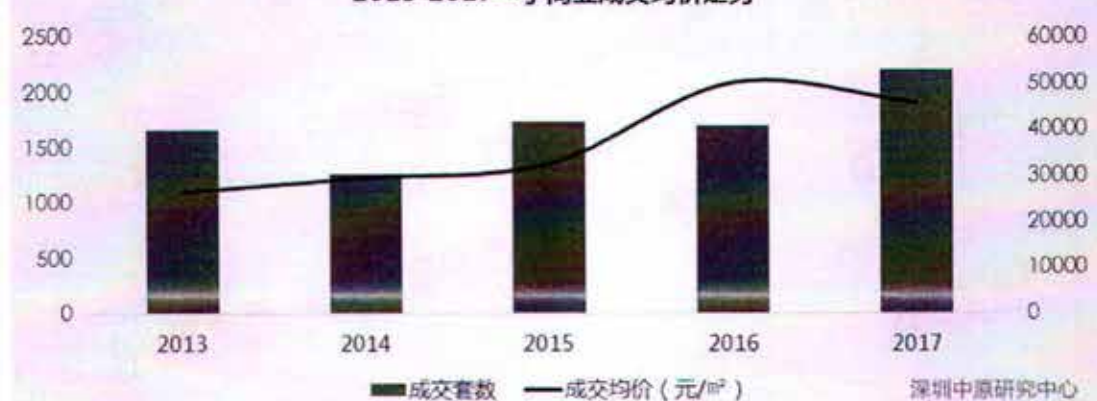
(2)、一手商业: 均价回落, 成交大幅攀升

2017 年一手商业成交 2205 套, 同比 2016 上升 30%;

2017 年一手商业成交均价 45798 元/平, 较 2016 年下滑 8.5%。

一手商业均价经过 2016 年大幅度的上涨后, 2017 年价格回落, 但仍维持在近几年的平均值以上。

2013-2017一手商业成交均价走势



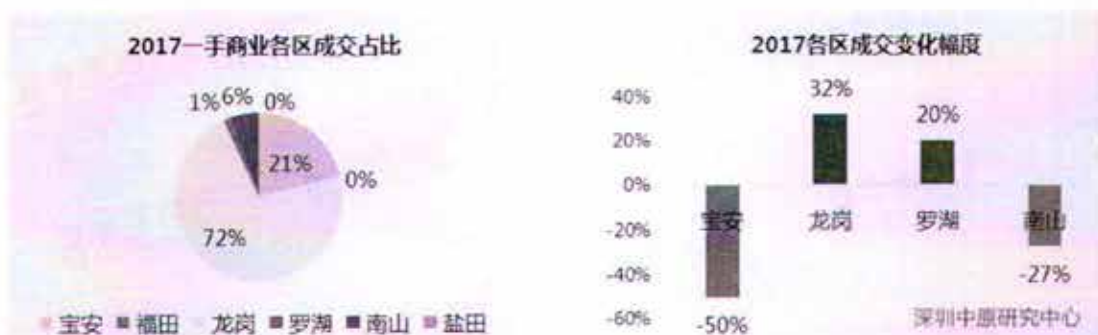
(3)、一手商业: 龙岗宝安两区成交占比超 9 成

区域来看, 传统商务区域商业布局基本已经形成, 资源相对较少, 2017 年商业市场的整体成交分布延续 近两年的趋势继续向外扩张。



龙岗和宝安依旧是全市一手商业成交的主力，两区成交面积占据全市总成交面积的 93%，其余各区合计不足全市成交的 10%。然而，宝安、南山成交则较上一年分别下滑 50% 和 27%，福田、盐田今年更是无一例成交。

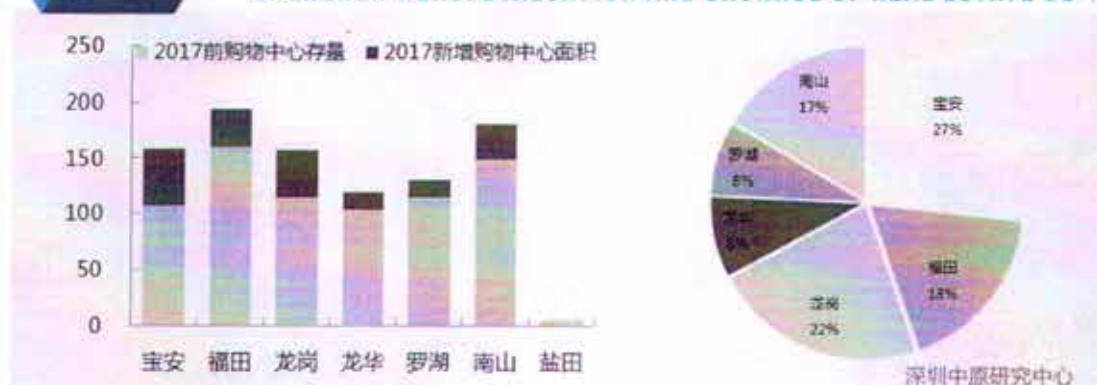
虽然宝安和龙岗成交量全市占比最大，但同时也是全市供应量最大的区域，其中宝安有 17 个项目获批，龙岗有 16 个项目获批，合计获批约 39.3 万平。与供应量相比，需求量远远小于目前的供应，应注意未来去库存压力与挑战。



(4)、购物中心供应激增 189%

2017 年深圳市购物中心供应量较 2016 年激增 189%，新增购物中心面积 192.1 万平。其中龙岗、宝安新增面积占比均超过 20%，传统商业中心区域福田、南山分别占比 18%、17%。

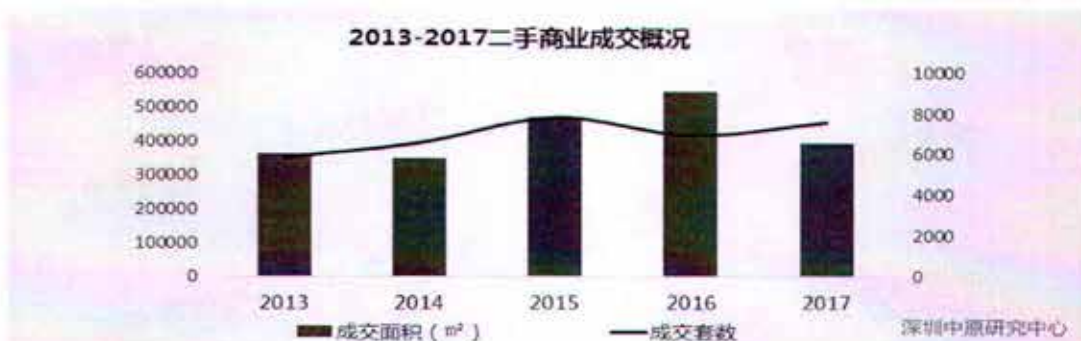
深圳市中心核心商圈商业设施已经相对饱和，购物中心存量时代已经到来。但另一方面，城市经济发展成熟稳定，随着城市更新、东进西移的不断落实，多维度多中心的城市格局逐渐形成，各区都拥有自己的核心商圈，未来将发展得越来越成熟，各区的商业供给空间依然存在。



(5)、二手商业：二手商业热度回到两年前

2017 二手商业成交 7590 套，同比 2016 年上升 9%，成交量回到两年前水平；二手商业成交面积为 39.3 万平，同比 2016 下滑约 28%；

虽然 2017 二手商业成交量有所回升，但成交面积跌幅较大，成交套均面积仅 51.7 平米。而纵观年内各月的成交情况，基本处于一种低位运行的状态，仅 8、9 月份成交有较大的涨幅，一定程度上拉升全年的平均水平。



(6)、二手商业：全市成交面积萎缩，仅龙岗稍有上涨

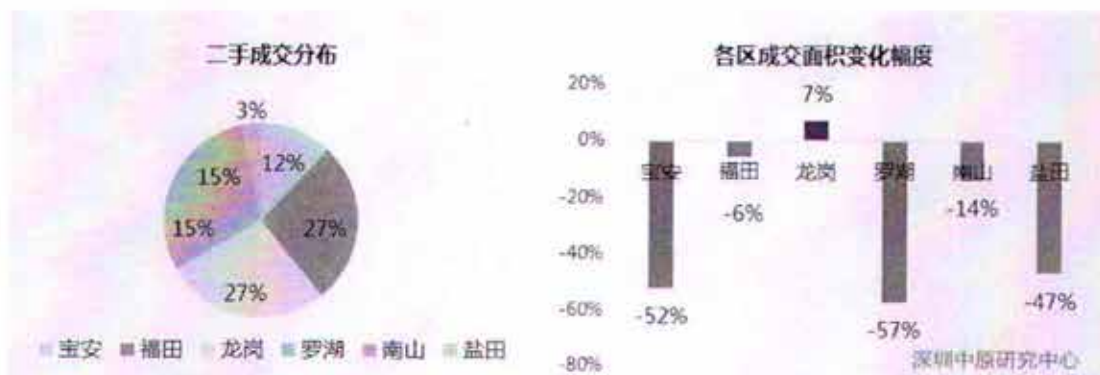
从各区的成交面积状况看，2017 年龙岗、福田以 27% 的占比居于首位，其次为罗湖、南山，占比 15%。



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD.

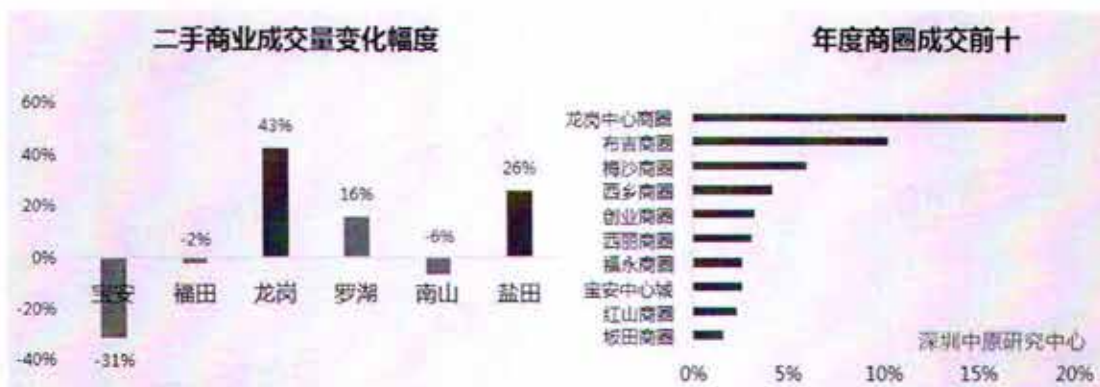
全市5区成交面积普遍下滑，宝安、罗湖跌幅超5成。全市仅龙岗成交面积上涨，上涨幅度7%。



(7)、龙岗大热 龙岗中心城夺得桂冠

从各区成交量看，在市场调控的影响下大部分区域成交都有较大幅度的下滑，仅龙岗、盐田两区成交上涨，其中龙岗涨幅达43%，成为今年二手成交的热门区域。

得益于相对较低的单价和较大的供应量，2017年二手商业成交基本集中在龙岗、宝安等区域，而传统的商业区域成交较少。龙岗中心城商圈夺得年度热门商圈成交桂冠，布吉、梅沙商圈分列二、三位。



(8)、成交行业分散，投资用途占六成

从行业分布看，成交行业较为分散，金融行业占比较多，为15%，但已比去年减少8个百分点，而餐饮业大幅下滑22%，仅占7%。而科技行业占比较小，仅2%，地产和实业均占6%。可见在实体经济疲软发力的环境下，行业需求也相应的大幅减少。

从商业购房用途来看，60%的客户表示是用来投资，自住用途占



比仅为 3%。

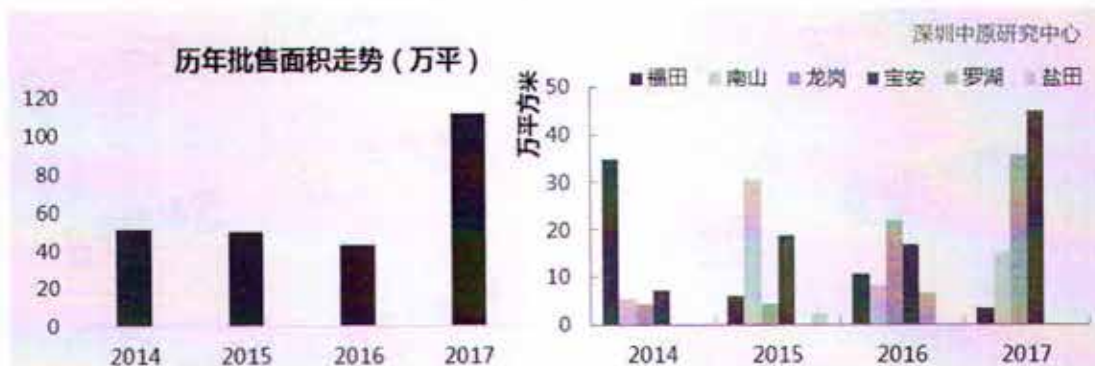


3、写字楼市场

(1)、一手办公：供应量大增，库存去化需警惕

2017 年深圳全年办公批售面积约 111 万平，较 2016 年激增一倍有余。年内共 26 个项目获得批售，每个项目的体量都相对较大，例如龙光玖云著、龙光玖钻等。

分区域来看，宝安成为今年新增最多的区域，共有 9 个项目入市，分别位于西乡，民治，新安，光明和龙华。总体而言，目前传统商务区域资源有限，价格高企，因此一手办公楼的供应逐渐往外扩张，主要供应集中在宝安、龙岗两个区域。



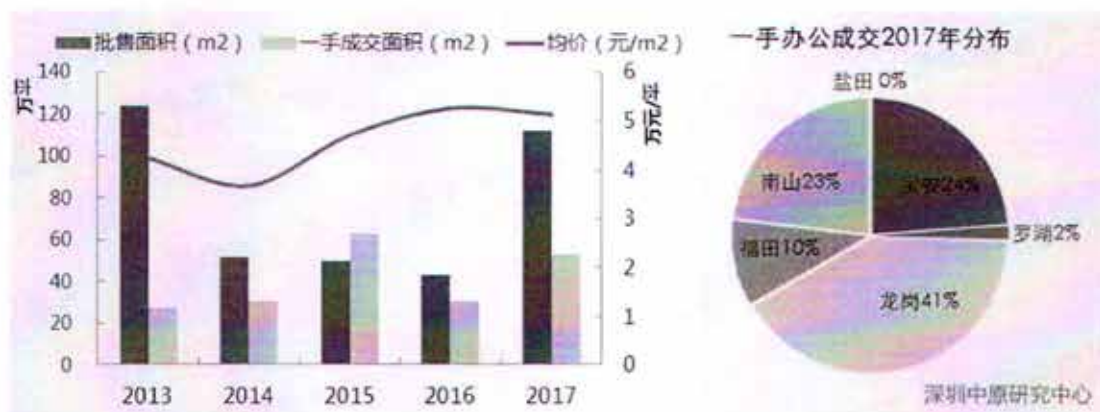


(2)、一手办公：南山、宝安和龙岗成为新贵

根据深圳中原研究中心统计，2017 年全市一手办公楼总成交面积为 52.9 万平方米，与去年相比大幅上涨约 73%。

价格方面，去年均价为 52529 元/平，今年均价为 51333 元/平，同比下滑 2%。

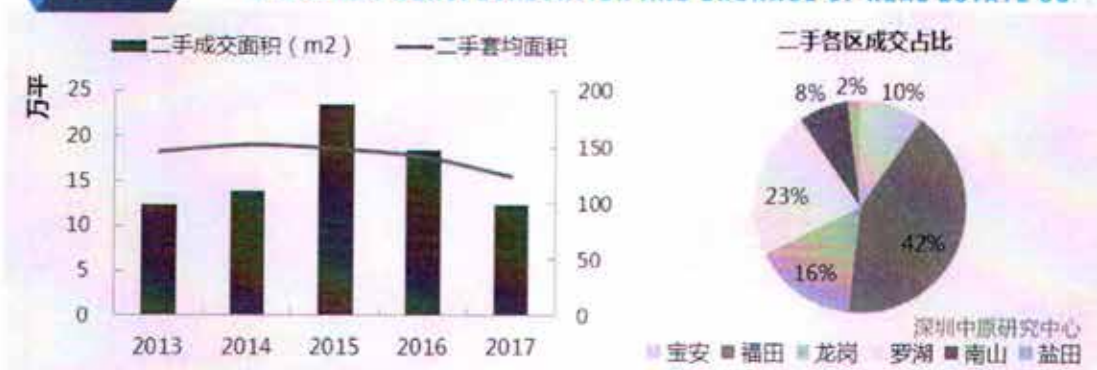
从区域上看，由于福田、罗湖办公楼商务环境接近饱和，可利用资源较少，因此成交量较少。而南山、宝安和龙岗成为一手办公楼成交的主要区域，分别占比 23%、24%和 41%。而南山区的利好政策和区域优势，越来越成为各大企业争相进驻的热门区域，未来将能很好的带动区内的商务气氛。



(3)、二手办公：成交量持续下滑，同比下滑 22.4%

2017 年全市二手办公楼总成交面积约 14.3 万平米，与 2016 相比大幅度下滑 22.4%，二手办公已连续两年下滑，平均下滑幅度达 22%，二手办公市场遭遇持续降温。

从区域分布来看，传统商务强区福田和罗湖依然是二手办公楼需求最旺盛的区域，分别占比 42%，23%，而南山、宝安和龙岗三区上班半年新入市办公物业相对较多，以消化新增的办公物业为主，因此二手市场大不如一手市场活跃，三区占比分别仅占 8%，10%，16%。



(4)、金融行业需求下滑, IT 行业需求攀升

根据深圳中原研究中心的监测,从成交行业来看,在整体经济稳步增长的环境下,深圳市对投资者和资本具有持续的吸引力,其中金融类和科技类公司自用和投资兼顾的需求相对活跃,但金融行业占比有所下降,较上年下降 12%。可见在金融强监管,资金面收紧对金融行业需求造成一定程度的影响。IT 行业则往上攀升,较去年占比上涨 6%。

2017 前十榜单上,龙光玖云著以其低售价的优势夺得成交量第一,华创云轩、佳兆业前海广场分别二三位。值得注意的是,榜单前两名玖云著、华创云轩均位于龙岗,相对较低的售价获得消费者的青睐。

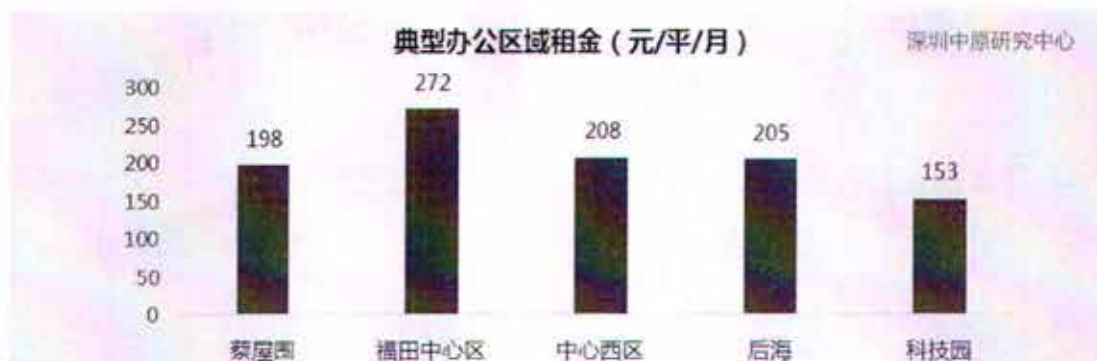


(5)、办公楼表现稳定,租金有所回暖

由于福田中心区整体入住率较高,可租赁物业不多,因此部分写字楼价格稍有上调,中心区平均价格 272 元/平·月,不少业主方对市场的预期仍然乐观。



而罗湖区多年以来几乎无新增办公楼入市，办公楼整体相对较为陈旧，典型片区蔡屋围 2017 平均租金为 198 元/平·月。南山区租金较低且物业相对较新，品质较好，倍受青睐。



（6）、总结与展望

在楼市调控大环境下，2017 商办市场也受到一定程度的影响，商业市场成交放缓，供需两端都有所下滑。年内多个大型购物中心入市，零售商业供应激增。办公方面，在严格的楼市调控政策之下，部分投资资金由住宅转移至办公物业，共同带动一手办公楼成交回暖。

在整体经济稳步增长的环境下，深圳市对投资者和资本具有持续的吸引力，其中金融类和科技类公司自用和投资兼顾的需求相对活跃，市场宏观环境利好，商办销售市场有望继续发展良好。虽然核心区域商办供应较少，商办物业投资突显价值，但商办供应逐渐往外偏移且体量较大，同时也应注意供需问题带来的风险。

4、估价对象所在片区房地产市场分析

4.1 方大城

方大城位于深圳市南山区桃源街道、华侨城片区北侧，周边有沙河公园，紧邻大沙河科技走廊欧，华侨城旅游区，塘朗山公园；宜居片区，有桃源村，龙井村，城市假日，水木华庭，郁金香家园，俊峰丽舍，十五峰，依然大地居，欧陆经典，海龙园等成熟居住区，居民多，社区治安好，周边环境好，片区功能定位主要是住宅和配套，目

[illegible]

估价对象为城市更新工改工项目的配套商业,深圳市类似项目较多,主要有深圳软件产业园、生态科技园、金地公寓、留仙洞总部基地——万科云城、华侨城智慧广场、文化创意园、星河 WORD、宝星智荟城、坂田天安云谷、龙岗中心城天安数码广场、天安活力广场、启迪协信科技园、中粮创芯公园、深业上城、花样年(福年、喜年)广场、清风荣盛创投大厦等,具体各楼盘情况如下:

金地国际公寓是一个综合性项目，自带大型商业，项目周边大型



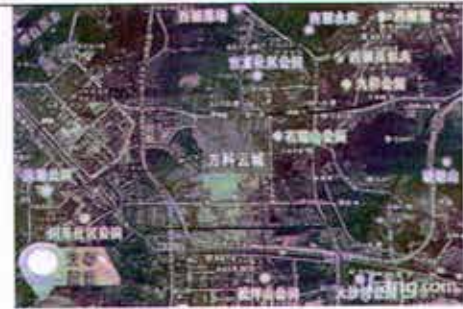
深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

配套丰富，生活便利，位于深圳市南山区科技南路与高新南十道交汇处，占地面积 6585 平方米，产权年限 50 年，总建筑面积 3.12 万平方米，容积率 4.74，距离地铁二号线“科苑”地铁站 500 米以内，人人乐超市 350 米，南山外国语学校 390 米，南山图书馆 590 米，深圳湾体育中心 950 米，深圳湾公园 1.1 公里，红树林 1 公里，沙河高尔夫球会 850 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 150,000-160,000 元/平方米。

	
地理位置	外观

(2) 留仙洞总部基地——万科云城

	
地理位置	外观

万科云城是位于深圳市南山区西丽留仙洞战略型新兴产业总部基地，总建筑面积约 133.5 万平，涵盖研发、办公、酒店、公寓、商业等业态，包括 2 万 m² 商务酒店、7.5 万 m² 商业配套、77.5 万 m² 研发办公基地，以及即将推出的 25 万平精装公寓。距离地铁五号线“留仙洞”地铁站 700 米以内，人人乐超市 700 米，深圳市西丽第二中学 390 米，深圳市西丽人民医院 690 米，石鼓山公园 650 米，地理位置



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 120,000-170,000 元/平方米。

(3) 华侨城智慧广场

华侨城智慧广场是位于南山华侨城侨香路与深云路交汇处，总占地面积 26,811.43 m²，用地性质为工业用地(科研用房、高新科技厂房)，总建筑面积 164,875.96 m²，容积率为 3.7，其中办公面积 97,346.03 m²，由 A、B、C、D 四栋塔楼组成，是以低密度、高绿化、低碳生态为理念打造的大型商务集群项目。距离地铁二号线“侨城北”地铁站 600 米以内，百佳超市 700 米，岁宝百货 700 米，深圳市岭南医院 400 米，龙珠公园 960 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 110,000-140,000 元/平方米。

	
地理位置	外观

(4) 天安活力广场

天安活力广场是位于深圳市龙岗中心城黄阁路与清林路交汇处西北侧，用地面积 4.5 万平方米，建筑面积约 34.7 万平方米，建设写字楼、单身宿舍和天安活力广场，总投资约 20 亿元，建设周期 2013-2020 年，今年开展总部楼、塔楼、酒店、商业等建设的主体结构施工。距离公交站台“龙岗天安数码城”公交站 100 米以内，华润万家 150 米，万众百货 500 米，龙城公园 1.5 公里，招商银行、中国银行、工商银行 200 以内路程，深圳市龙岗区人民医院 1.5 公里路程，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

100,000-120,000 元/平方米。

	
地理位置	外观

(5) 中粮创蕊公园

中粮创蕊公园是位于宝安区创业二路与留仙一路交汇处（地铁5号线兴东站A出口约200米），占地面积2.8万 m^2 ，建筑面积约19万 m^2 ，土地使用年限50年，容积率5.9，拟开发建设用地面积24100.4平方米。

	
地理位置	外观

计入容积率建筑面积142210平方米，其中产业研发用房99550平方米（含创新型产业用房5000平方米），产业配套用房41160平方米（含配套商业6000平方米，配套宿舍35160平方米），公共配套设施1500平方米，社区体育活动场地用地面积1200平方米。距离地铁五号线“兴东站”公交站200米以内，新一佳超市1.2公里，海雅百货1.9公里，23区社区公园450米，深圳农村商业银行、邮政储蓄银行300以内路程，深圳市宝安区人民医院2公里路程，地理位



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 90,000-110,000 元/平方米。

(6) 启迪协信科技园

启迪协信科技园是位于深圳市龙岗区大运新城青春路与飞扬路交界处，总占地 192738 m²，总建筑面积 780000 平方米，分四期开发，集总部楼、研发楼、楼、商务楼和商业于一体，打造产业、创业、商业、社区四位一体产城综合体。一期规划建设 4 栋 40-130 平米的 1-3 房精品，位于龙岗区未来发展结构区域——大运新城的北区，将规划为“一核、两轴、六片区”的新兴国际大学园区。距离地铁三号线“大运站”公交站 2.5 公里以内，华润万家超市 1 公里，爱联万乐福购物广场 1.8 公里，深圳市体育运动学校 500 米，深圳大运中心体育馆 700 以内路程，香港中文大学 1 公里路程，大运篮球公园 750 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 140,000-150,000 元/平方米。

	
地理位置	外观

(7) 清风创投大厦

清风创投大厦位于深圳市福田区八卦岭八卦四路，环绕福田 CBD。集 SOHO 办公、科技研发、总部基地、特色商业为一体；并聚集了创意、IT 软件、软件服务、外包业务等产业，为创服企业提供生态、创新、发展的商务办公平台。

项目总占地面积约 9097 m²，总建筑面积约 54470 m²，其中商业



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

面积为 8000 平米。写字楼主力面积为 100-150 平方米，标准层面积为 2000 平米。

距离地铁七号线“红岭北”公交站 390 米以内，沃尔玛超市 500 米，华润万家超市 1 公里，天虹百货 800 米，泥岗公园 400 米以内路程，深圳中学 780 米路程，平安银行、农业银行 200 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 110,000-140,000 元/平方米。

	
地理位置	外观

4.2 方大科技大厦

方大科技大厦位于深圳市南山高新区，高新区已形成了通讯产业群、计算机产业群、软件产业群、医药产业群、新材料产业群、光机电一体化产业群。全区产业规模不断扩大，经济效益和社会效益同步增长，汇聚和培育了一批产业优势突出的



骨干企业， 年销售超亿元的企业 153 家，经认定的国家高新技术企业 540 家。深圳湾园区培育上市企业 81 家。拥有腾讯、华为、中兴通信、联想电脑、TCL、创维、长虹、德赛、金蝶、迈瑞、飞亚达、研祥科技、大族激光、华强文化、长城计算机、艾默生、桑达飞利浦、



国人通信、西门子、万基、长园集团，九州电子、瑞声声学、海普瑞、爱普生，奥林巴斯，华翰科技，清华源兴，太太药业，怡宝饮料，泰丰通信，万利达，TUV 莱茵，酷派、清华、清华紫光、清华同方、中航科技、东江环保等众多知名企业，园区内办公物业数量多，档次高，需求旺盛，拥有生态科技城，软件产业园，创新大厦，金融产业基地。

（三）宁波市场背景描述与分析

1、宁波市概况

宁波地处东南沿海，位于中国大陆海岸线中段，长江三角洲南翼，东有舟山群岛为天然屏障，北濒杭州湾，西接绍兴市的嵊州、新昌、上虞，南临三门湾，并与台州的三门、天台相连。

宁波人文积淀丰厚，历史文化悠久，属于典型的江南水乡兼海港城市，是中国大运河南端出海口、“海上丝绸之路”东方始发港，其中最具宁波代表性的宁波港被国际港航界权威杂志——英国《集装箱国际》评为“世界五佳港口”。2017年11月，复查确认继续保留全国文明城市荣誉称号。

行政区划：宁波市陆域总面积 9816 平方公里，其中市区面积为 3730 平方公里。全市海域总面积为 8355.8 平方公里，岸线总长为 1594.4 公里，约占全省海岸线的 24%。全市共有大小岛屿 614 个，面积 255.9 平方公里。

宁波市下辖 6 个区、2 个县、2 个县级市、75 个镇、10 个乡、69 个街道、704 个社区和 2519 个村。

位置地域：宁波位于东经 120°55′ 至 122°16′，北纬 28°51′ 至 30°33′。地处我国海岸线中段，长江三角洲南翼。东有舟山群岛为天然屏障，北濒杭州湾，西接绍兴市的嵊州、新昌、上虞，南临三门湾，并与台州的三门、天台相连。



地貌:宁波市地势西南高,东北低。市区海拔4-5.8米,郊区海拔为3.6-4米。地貌分为山脉、丘陵、盆地和平原。宁波市山脉面积占陆域的24.9%,丘陵占25.2%,盆地占8.1%,平原占40.3%。

气候:宁波地处宁波平原,纬度适中,属亚热带季风气候,温和湿润,四季分明。宁波市的多年平均气温16.4℃,平均气温以七月份最高,为28.0℃,一月份最低,为4.7℃。宁波市无霜期一般为230天至240天。多年平均降水量为1480毫米左右,五至九月占全年降水量的60%。多年平均日照时数1850小时。

公路:宁波是浙江东部的交通枢纽,宁波绕城高速公路(G1501)、杭甬高速公路(杭州湾环线高速公路,G92)、甬台温高速公路(沈海高速公路,G15)、甬金高速公路(G1512)、甬舟高速公路(舟山跨海大桥,G9211)、甬台温复线高速(G15W3,象山港大桥及其连接线)、穿山疏港高速(S20[11])等多条高速公路的穿境而过,随着杭州湾跨海大桥的落成,宁波到上海的时间从原先的4个小时缩短为2个小时。

2013年末全市公路总里程达到1.09万公里,公路网密度111公里/百平方公里,达到中等发达国家水平。其中高速公路495.8公里,一级公路1058.9公里,二级公路775.3公里,三级公路1533.1公里,四级公路6354.9公里。

铁路:萧甬铁路复线和甬台温铁路为宁波的主干铁路,北仑线、洪镇线、余慈线、白沙线为支线,外连浙赣线、沪杭线,内通宁波港区,接通中国的铁路网。

宁波市区主要铁路客运站为宁波站和庄桥站,在余姚、奉化、宁海各有一个小型铁路客运站,货运站为宁波北站与在建中的集装箱中心站。

2009年10月,甬台温铁路正式开通,结束了宁波没有高速铁路



的历史。杭甬客运专线和准备筹建的沪甬跨海铁路连接线建设,宁波到杭州的时间缩短到 60 分钟之内,到上海的时间缩短为 1.5 小时到,通过高铁到南京只需 2.5 小时[14]。新建的宁波站于 2013 年 12 月 28 日投入使用,拥有 8 台 16 线,与轨道交通二号线还有规划中的四号线零距离换乘,成为华东地区的重要铁路枢纽。

航空: 宁波栎社国际机场是宁波唯一的航空港,位于宁波市鄞州区古林镇境内,是国内重要的干线机场。机场占地面积 250 万平方米,拥有 16 个停机位,候机楼面积 4.35 万平方米,跑道全长 3200 米,宽 60 米,配有先进的通信导航和空中管制系统,达到 4E 级机场标准,可起降包括波音 747 在内的大型客机。机场距宁波市区 12 公里,距离市区仅有 10-30 分钟的车程,十分便捷。

截止 2013 年,机场已开辟前往北京、上海、广州、深圳、成都、重庆、厦门、青岛、大连、哈尔滨、昆明、三亚、郑州、兰州等国内大中城市的航线,并开通前往香港、澳门、台湾、首尔、新加坡、曼谷等地的国际航线。2013 年保障飞机起降 46468 架次,完成 546 万人和 9.4 万吨物资的运送任务。

东方航空将浙江分公司设在宁波,栎社机场为该公司的重要基地。2009 年 8 月,宁波成为直航台湾定期航班的航点,每周拥有飞往台北、台中、高雄的航班。

T2 航站楼已于 2015 年开始建设,工期为 5 年,预计吞吐量为 1200 万客流。

矿产资源: 宁波市已探明的矿产资源 85 种,以非金属矿为主,主要有萤石、明矾石、叶腊石、石膏、硅石、氟石、花岗石等,金属矿有铅锌矿、铁矿,都未形成矿床,或虽形成矿床,但品位不高。[15]

春晓油气田位于宁波市东南约 350 公里的东海西湖凹陷区域,总面积 22000 平方公里,探明天然气储量达 700 多亿立方米。而东海向



来被誉为“东亚的波斯湾”，海域蕴藏着丰富的自然资源，仅在中国大陆架上的天然气储量就有 5 万亿立方米，原油储量约为 1 千亿桶。

海洋资源：宁波有漫长的海岸线，港湾曲折，岛屿星罗棋布。全市海域总面积为 8232.9 平方公里，岸线总长为 1594.4 公里，约占全省海岸线的 24%。全市共有大小岛屿 614 个，面积 262.9 平方公里。宁波境内有两港一湾，即杭州湾、北仑港和象山港。

2、2017 年前三季度宁波市经济运行情况分析

今年以来，全市上下坚持“稳中求进”工作总基调，以推进供给侧结构性改革为主线，深化“最多跑一次”改革，稳增长、调结构、惠民生、防风险各项工作取得新进展，全市经济运行总体平稳、稳中有进、稳中向好。产业发展平稳较快，工业生产增势良好，服务业保持较快增长，第一产业增速回升；外贸进出口、财政收入快速增长，用电量、港口吞吐量、交通货运量同步增长；经济发展质量效益稳步提高，创新转型积极推进，社会民生持续改善。

初步核算，前三季度全市实现地区生产总值 7075.2 亿元，现价增加值总量比去年前三季度增加 886.3 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.3%，增速比上半年提高 0.5 个百分点，快于全国 1.4 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 206.5 亿元，增长 1.8%；第二产业实现增加值 3720.7 亿元，增长 8.1%；第三产业实现增加值 3148.0 亿元，增长 9.0%。三次产业之比为 2.9：52.6：44.5，一、二、三产对 GDP 增长的贡献率分别为 0.7%、52.2%和 47.1%。

第一产业增速明显回升：前三季度，第一产业增加值同比增长 1.8%，增速比上半年提高 1.7 个百分点，其中农业增加值增长 4.9%，林业增长 3.9%，牧业下降 17.5%，渔业增长 1.1%。全市秋粮播种面积 118.8 万亩，下降 2.5%，单产预增。前三季度全市蔬菜总产量 194.1 万吨，增长 16.0%；桃子、梨、蓝莓产量分别增长 53.2%、13.8%和



33.1%。前三季度全市肉类总产量 7.8 万吨，禽蛋产量 2.7 万吨，分别下降 27.0%和 29.7%。前三季度水产品总产量 54.7 万吨，减少 2.1%，降幅比上半年缩小 5.5 个百分点。

工业生产增势良好：前三季度，全市工业增加值同比增长 9.2%，增速比上半年提高 0.6 个百分点。其中，规模以上工业实现增加值 2530.9 亿元，增长 9.6%；规模以下工业增加值增长 7.7%。规模以上工业中，分行业看，35 个行业大类中，29 个行业增加值实现正增长；增加值总量排名前十位的行业中，有 9 个行业增加值正增长，其中汽车制造业增长 16.7%，电气机械和器材制造业增长 12.0%，石油加工业增长 10.1%，三个行业合计对规模以上工业增长的贡献率为 49.6%。分经济类型看，国有及国有控股企业增加值增长 7.6%，股份制企业增长 16.5%，私营企业增长 9.9%，港澳台投资企业增长 8.1%，外商投资企业增长 9.4%。分规模看，大、中、小、微型企业分别增长 13.1%、5.9%、9.7%、9.5%。分产品产量看，全市列入产品目录的 210 种产品中，132 种产品产量实现正增长，其中 90 种产品实现两位数以上增长；在 35 种主要工业产品中，28 种产品产量实现增长，其中气动元件、光电子器件分别增长 46.2%和 43.0%。创新转型积极推进，前三季度战略性新兴产业、装备制造业、高新技术产业增加值分别增长 15.2%、13.9%和 11.3%；列入新产品监测的产品产量中，智能手机、新能源汽车、工业机器人增长较快，分别增长 142.5%、52.9%和 25.2%。前三季度，规模以上工业实现销售产值 11891.9 亿元，增长 18.4%，产销率 97.2%，同比提高 1.1 个百分点；规模以上工业出口交货值 2313.2 亿元，增长 10.6%，增速比去年同期提高 11.4 个百分点。9 月份制造业采购经理指数为 54.7%，比上月提高 1.2 个百分点，创近年来新高。

企业效益快速提升。前三季度，全市规上工业利润总额 909.2 亿



元, 同比增长 33.1%; 利税总额 1522.9 亿元, 增长 23.8%。主营业务收入利润率为 7.9%, 同比提高 0.7 个百分点; 成本费用利润率为 8.8%, 同比提高 0.8 个百分点。

服务业保持较快增长: 前三季度, 全市服务业增加值增长 9.0%, 增速分别比去年同期、今年上半年提高 0.7 和 0.2 个百分点。营利性服务业、批发零售业、交通运输业保持较好的增长势头, 实现增加值分别为 523.2 亿元、759.3 亿元和 299.3 亿元, 分别增长 14.7%、9.7% 和 8.6%, 合计对服务业增长的贡献率达 63.7%。商品房销售面积增速趋缓, 前三季度全市商品房销售面积 1157.2 万平方米, 增长 23.7%, 比上半年下降 9.8 个百分点。金融业存贷款增速有所提高, 9 月末全市金融机构本外币存款余额 1.81 万亿元, 增长 7.1%, 增速比上半年提高 1.9 个百分点; 本外币贷款余额为 1.76 万亿元, 增长 6.1%, 比上半年提高 1.6 个百分点。商品贸易保持快速增长, 前三季度, 全市限上贸易企业实现商品销售额 12143.7 亿元, 增长 26.2%, 增速比上半年提高 1.3 个百分点。交通运输较快增长, 前三季度, 宁波舟山港货物吞吐量 7.7 亿吨, 增长 10.8%, 其中宁波港域货物吞吐量 4.2 亿吨, 增长 12.5%; 宁波舟山港集装箱吞吐量 1876.5 万标箱, 增长 14.2%, 其中宁波港域集装箱吞吐量 1791.3 万标箱, 增长 13.6%。

服务业效益趋优。前三季度, 全市规模以上服务业企业 (不含房地产开发企业) 实现营业收入 13610.1 亿元, 同比增长 21.1%, 实现营业利润 439.4 亿元, 增长 19.7%, 增速比去年同期分别提高 18.6 和 13.9 个百分点; 企业亏损面为 38.6%, 比上半年下降 2.5 个百分点。

固定资产投资增速提高: 前三季度, 全市完成固定资产投资 4026.4 亿元, 同比增长 6.5%, 增速比上半年提高 2.5 个百分点。分投资主体看, 国有投资完成 1870.6 亿元, 增长 5.4%; 非国有投资完



成 2155.7 亿元，增长 7.4%，其中民间投资完成 1844.5 亿元，增长 14.3%，增速比一季度、上半年分别提高 8.0、2.2 个百分点，占固定资产投资比重为 45.8%，同比提高 3.1 个百分点。从投资主要构成看，基础设施投资 1356.0 亿元，增长 13.6%；房地产开发投资 1102.4 亿元，增长 4.3%；工业投资 1084.7 亿元，增长 2.7%。高端制造业和服务业投资较快增长，前三季度，装备制造业、战略性新兴产业和高技术服务业投资同比分别增长 7.5%、11.0%和 41.2%。前三季度全市新开工项目 3065 个，计划总投资 4835.0 亿元，增长 48.9%，完成投资 2004.3 亿元，增长 15.7%。

消费增速稳中趋升：前三季度，全市实现社会消费品零售总额 2850.4 亿元，增长 10.4%，增速比上半年提高 1.4 个百分点。限额以上社会消费品零售总额 1218.9 亿元，增长 8.3%，比上半年提高 3.0 个百分点。从主要商品类别看，粮油、食品类零售额增长 0.6%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 6.0%，石油及制品类增长 9.0%，汽车类零售额增长 6.0%。消费升级类产品持续热销，其中通讯器材类零售额增长 86.4%；家具类增长 31.8%；金银珠宝类增长 24.6%；家用电器和音像器材类增长 21.5%。

外贸进出口快速增长，实际利用外资降幅收窄：前三季度，全市外贸进出口总额 5562.8 亿元，同比增长 22.7%，其中出口 3676.6 亿元，增长 15.0%，进口 1886.2 亿元，增长 41.1%，增速比去年同期分别提高 23.3、16.1 和 40.3 个百分点，出口占全国份额为 3.29%。对“一带一路”沿线国家进出口 1480.1 亿元，增长 25.3%，占全市进出口总值的 26.6%；对金砖国家进出口 451.6 亿元，增长 34.5%，高出全市进出口增速 11.8 个百分点。

前三季度，全市新批外商投资项目 384 个，比上年同期增加 58 个；合同利用外资 37.0 亿美元，下降 40.1%；实际利用外资 30.9 亿美元，



下降 6.9%，降幅比上半年收窄 6.7 个百分点。

财政收支增长较快：前三季度，全市财政总收入和一般公共预算收入分别为 2037.2 和 1058.1 亿元，同口径比去年同期分别增长 18.0% 和 14.8%。在地方税收中，增值税、营业税及改征增值税、企业所得税、个人所得税分别增长 16.5%、0.8%、33.4% 和 42.7%。全市完成一般公共预算支出 1096.6 亿元，增长 17.7%，其中教育、城乡社区、住房保障、社会保障和就业、节能环保分别增长 15.1%、24.7%、17.1%、42.3% 和 134.8%。

居民收入稳步增加：前三季度，宁波城乡居民收入继续保持平稳增长，全体居民人均可支配收入达到 37694 元，同比增长 7.8%，扣除价格因素实际增长 5.9%。其中，城镇居民人均可支配收入为 43066 元，同比增长 7.8%，实际增长 5.9%；农村居民人均可支配收入为 25495 元，同比增长 7.8%，实际增长 6.3%。从收入结构看，工资性收入仍是居民增收的主要动力，人均 21936 元，同比增长 7.1%；经营净收入随着经济形势的好转继续回升，人均达到 7727 元，同比增长 10.3%；转移净收入实现较快增长，人均 4124 元，同比增长 12.6%；财产净收入增速依然处于较低水平，人均 3907 元，同比增长 2.8%。前三季度，全市居民人均生活消费支出 21304 元，同比增长 4.2%。其中，城镇居民人均生活消费支出 24197 元，同比增长 7.9%；农村居民人均生活消费支出 14734 元，同比增长 0.9%。

CPI 温和上涨，PPI 涨幅放缓：前三季度，市区居民消费价格同比上涨 1.8%，与上半年持平。分类别看，八大类价格同比均有不同程度的上涨，居住、医疗保健、教育文化和娱乐分别上涨 4.2%、3.7% 和 2.6%；其他用品及服务、交通和通信、生活用品及服务分别上涨 1.1%、1.0% 和 0.1%；食品烟酒和衣着均上涨 0.2%。

前三季度，我市工业生产者出厂价格指数为 106.7，购进价格指数



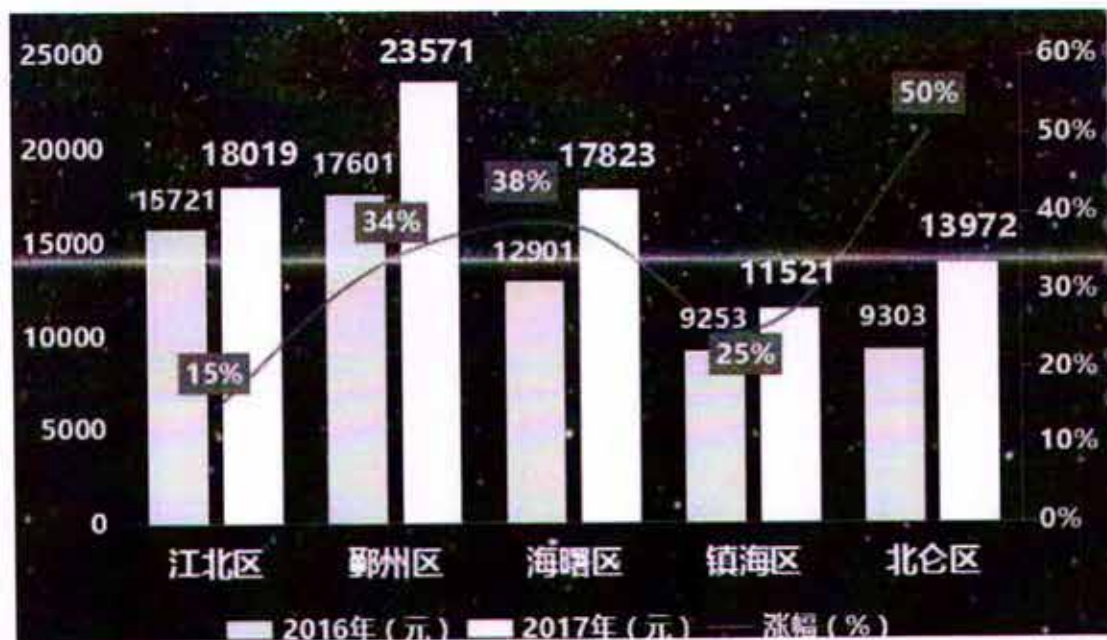
为 114.5，分别比上半年下降 0.6 和 2.6 个百分点。9 月份，工业生产者出厂价格同比上涨 6.8%，环比上涨 1.1%；工业生产者购进价格同比上涨 10.7%，环比上涨 1.6%。

总的来看，前三季度全市经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势，为更好地完成全年预期目标奠定了坚实基础。但也要看到，内外发展环境依然复杂多变，经济持续向好的基础仍不稳固。下阶段，要以党的十九大精神为统领，深入贯彻落实市委市政府各项决策部署，大力推进“六化协同”，狠抓有效投资、创新动能、优化服务，力促全市经济持续平稳健康发展。

3、2017 年度宁波住宅房地产市场背景分析

2017 年宁波全年总成交面积达到 656 万方，总成交金额达到 1244 亿，成交金额相比 2016 年环涨 21%；2017 年宁波商品房成交均价达到 18958 元/平，相比 2016 年全年成交均价上涨 34%。

从成交面积段来看，2017 年仍然是改善的大年，首次置业面积段有所回落。其中户型建面 120-140 平占比总成交房源面积比例的 37%，环比 2016 年上涨 5%；其余 100-120 平面积段占比基本于 2016 年持平；而 80-100 平面积段占比有所回落。





2017 年据统计宁波全年开盘量相比 2016 年有一定涨幅。其中 10 个楼盘首开当日达到当期房源 100%售罄。以及多个楼盘多次加推售罄；如位于海曙的金茂悦、中梁壹号院；位于江北的中旅城、宝龙世家；位于鄞州的杨柳郡、邻悦雅苑等。另外开盘售罄楼盘除邻悦雅苑外，全部为限购圈外热盘。

楼盘名称	是否限购	类型	推出套数	实际去化	去化率
金茂悦	N	高层	204	204	100%
院士迁	N	高层	488	488	100%
中旅城	N	高层、洋房	496	496	100%
杨柳郡	N	小高层	764	764	100%
邻悦雅苑	Y	高层、洋房	280	280	100%
中旅城	N	高层、洋房	216	216	100%
杨柳郡	N	高层	979	979	100%
中旅城	N	高层、洋房	124	124	100%
宝龙世家	N	高层、洋房	304	304	100%
东方港城	N	高层、洋房	1119	1116	100%
壹号院	N	高层、洋房	166	165	99%
东方港城	N	高层、洋房	643	634	99%
中梁壹号院	N	高层、洋房	184	180	98%

数据来源：数据截止2017年12月20日 数据来源：华经房产平台

2017 年宁波成交套数、成交面积、金额排行如下表。其中位于北仑的大盘环球东方港城包揽 2017 宁波成交套数、面积全年成交榜 TOP1。TOP2 为宁波地铁上盖首盘杨柳郡，随着 2017 年年底多块地铁上盖地块的出让，预计 2018 年将会有多个地铁上盖地块出让。成交套数及面积榜 TOP3 是位于镇海的 8 字头大盘恒大山水城，这样的单价并还是精装修在目前全市城区范围内应该是难以寻觅到第二个了。

另外 2017 宁波成交金额榜来看，位于东部新城的融创信达宁波府位列 TOP1，其次是环球东方港城和杨柳郡。



2017年成交套数top10			2017年成交面积top10		
排行	项目	套数	排行	项目	面积 (m ²)
1	环球东方港城	1763	1	环球东方港城	222086
2	杨柳郡	1742	2	杨柳郡	192139
3	恒大山水城	1665	3	恒大山水城	177266
4	富力院士廷	1055	4	宁波府	152235
5	嘉悦广场	1009	5	嘉悦广场	134490
6	宁波府	982	6	富力院士廷	114951
7	中房未来盛园	969	7	江东金茂府	109625
8	中旅城	819	8	中房未来盛园	103282
9	江东金茂府	819	9	上湖城章	99286
10	恒顺东城阳光	817	10	维拉小镇	93226

2017年成交金额top10		
排行	项目	金额 (亿)
1	宁波府	48.8
2	环球东方港城	38.9
3	杨柳郡	32.9
4	上湖城章	29.2
5	江东金茂府	29.0
6	宁波新世界	25.7
7	江北万象府	23.9
8	雅明花苑	23.4
9	姚江湾	20.3
10	欢乐海岸	18.9

五、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理，可能的利用，包括最佳的利用、规模、档次等。

本次估价的前提为估价对象的最高最佳利用。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，确定估价对象方大科技大厦最高最佳利用为维持现状的办公使用，宁波城市之心2套物业最高最佳利用为维持现状的公寓使用，方大城3套物业最高最佳利用为维持现状的商业使用。对于估价对象的最高最佳利用，主要基于以下几个方面的考虑：

1、深圳的物业实际用途与法定用途相符，是其合法原则的体现；



方大科技大厦物业法定用途为科研（办公），实际用途为科研（办公）法定用途与实际用途一致。

方大城土地法定用途为工业（M0）新型产业用房，评估对象为1层面积为3108.14 m²，规划用途为研发用房（展厅）；2-3层面积为19575 m²，规划用途为商业，1层实际用途与法定用途不一致，2-3层实际用途与法定用途一致。估价过程中考虑到1层展厅用途和商业用途使用方法上相近，且其所处位置（底层）和实际建筑布局做商业为最高最佳用途，故使用用途为商业，本估价报告假定商业用途是最合理的：

宁波物业法定用途为商业，由于本物业处于43层，根据对地域的购物习惯和要求，法定用途不符合购物场所经营，故现状用途作为公寓使用，本估价报告假定维持现状、持续利用是最合理的：

2、各估价对象平面布局合理，技术上决定估价对象实际用途为最高最佳利用；

3、各估价对象现实用途可实现经济效益最大化，经济上决定估价对象的实际用途为最高最佳利用。

六、估价方法适用性分析

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，在确定估价方法时，我们有以下考虑：

1、各估价对象周边类似房地产市场交易较活跃，交易实例较丰富，易收集较多成交案例，适宜采用比较法。

2、估价对象方大城商业部分为综合体商业，具有收益或潜在收益，且估价对象所在片区类似物业的租赁活动较为活跃，适用采用收



益法;估价对象方大科技大厦和宁波万达-城市之心 4305 号虽为具有收益或潜在收益物业,但现行市场租售比严重背离,利用收益法估价结果无法真实反映估价对象价值,因此不适宜采用收益法。

3、近几年,各地房地产市场的快速发展,房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本,采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

4、估价对象属于建成物业,目前使用状况良好,从建筑环保的角度来看,不具有开发或再开发潜力,不适宜采用假设开发法。

5、由于区域房地产价格短期波动和意外变动呈不规则变化,变动趋势规律不明显,故不适宜采用长期趋势法。

综合以上分析,结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况,确定采用比较法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

估价方法定义为:

比较法定义为:比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。



收益法定义：收益法估价技术路线：选用具体估价方法；估计未来收益期或持有期；预测未来净收益或期末转售收益；求取报酬率或资本化率；计算收益价值。

收益法持有加转售模式的公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$= \frac{A}{(Y-g)} * \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V—估价对象在价值时点的收益价值（元，元/m²），A_i—未来第 i 年的净收益（元，元/m²），Y—报酬率（%），g—增长率（%），m—土地剩余使用年限（年），t—持有期（年），V_t—转售时价值（元，元/m²），A—第 1 租金（元/m²），k—年期修正系数

$$k = \frac{1 - 1/(1+Y)^{m-t}}{1 - 1/(1+Y)^m}$$

$$V_t = V \times (1+g)^t \times k$$

七、估价测算过程

本次评估根据估价目的，选用了深圳方大科技大厦、宁波万达-城市之心 4305 号、方大城 L1 层为例进行测算，得出估价对象深圳方大科技大厦、宁波万达-城市之心 4305 号、方大城 L1 层的价格；再根据楼层修正系数来测算其他楼层估价对象的价值。

（一）方大科技大厦估价测算过程

评估思路：估价对象方大科技大厦为非市场商品房，由于类似用途物业市场交易案例均为市场商品房，因此先通过运用市场比较



法求出估价对象性质为市场商品房情况下的市场价值，再扣除由非市场商品房转为市场商品房应补缴的地价，得到估价对象为非市场商品房性质下的市场价值。

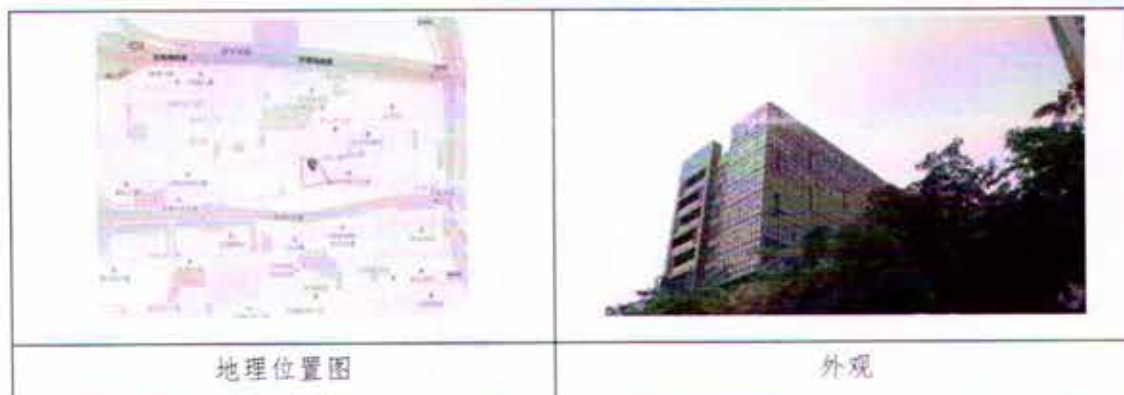
1、选择交易实例：

根据替代原则，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，选取以下交易实例作为可比案例：

比较案例一：德维森大厦位于深圳市南山区科苑南路与高新南七道交界处，共七层，写字楼等级为甲级，建筑面积为 15349.46 平方米，交易日期为 2017 年 12 月，成交价为 22,000 元/平方米。



可比案例二：清华同方信息港位于深圳市南山高新技术产业园北区朗山路中，共十二层，写字楼等级为甲级，建筑面积为 3000 平方米，交易日期为 2017 年 12 月，成交价为 20,400 元/平方米。



可比案例三：科技园园西工业楼位于深圳市南山区科技园科苑路



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

7号，共五层，写字楼等级为乙级，建筑面积为1450平方米，交易日期为2017年12月，成交价为20,000元/平方米。

	
地理位置图	外观

比较案例基本情况表

项目名称	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	方大科技大厦	德维森	清华同方信息港	科技园园西工业楼
交易方式	转让	转让	转让	转让
坐落	南山区高新技术产业园南区科技园南十二路	科苑南路与高新南七道交汇处	南山高新技术产业园北区朗山路中	科技园科苑路7号
交易日期	——	2017年12月	2017年12月	2017年12月
房屋用途	办公	办公	办公	办公
成交价格(元/m ²)	——	22,000	20,400	20,000
成交价格价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格

2、建立比较基础

选取了可比实例之后，应对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，使各个可比实例之间、可比实例与估价对象之间口径一致、相互可比，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

标准化处理应包括下列内容：统一房地产范围、统一付款方式、统一计价单位。

可比实例因素条件比较表

可比实例	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			
房地产范围	无非房地产成分的	无非房地产成分的	无非房地产成分的



	房地产	房地产	房地产
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
单价 (元/m ²)	22,000	20,400	20,000
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积
面积单位	m ²	m ²	m ²

3、编制比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位、权益、实物等因素进行比较。估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表：

估价对象 内容 比较因素		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
物业名称		方大科技大厦	德维森	清华同方信息港	科技园园西工业楼
物业位置		南山区高新技术产业园南区科技南十二路	科苑南路与高新南七道交汇处	南山高新技术产业园北区朗山路中	科技园科苑路7号
物业用途		办公	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)		整层	15349.46	3000	1450
交易情况		转让	转让	转让	转让
交易期日		——	2017年12月	2017年12月	2017年12月
区位因素	区域功能定位	综合功能区	综合功能区	综合功能区	综合功能区
	商务集聚度	集中	集中	集中	集中
	距市、区级商务中心距离	近	近	近	近
	道路通达度	较好	较好	好	较好
	交通便捷度	较好	好	较好	好
	公共设施完善度	一般	一般	一般	一般
	基础设施完善度	较好	较好	较好	较好
权益状况	剩余土地使用年限(年)	29.68	34.10	27.85	26.10
	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定



个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备完备度	好	好	一般	一般
	外观设计	较好	较好	较好	一般
	装修状况	中档装修	中高档装修	中高档装修	中档装修
	景观状况	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观
	层高	标准层高	标准层高	高层高	标准层高
	成交规模	大	较大	适中	适中
	物业管理水平	较好	好	好	好
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	综合成新率	80%	80%	80%	80%

4、编制比较因素条件指数表

根据待估物业与三个案例各种因素的具体情况,编制比较因素指数表,详见下表:

比较因素条件指数表

估价对象 内容 比较因素		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
物业名称		方大科技大厦	德维森	清华同方信息港	科技园园西工业楼
物业位置		南山区高新技术产业园南区科技南十二路	科苑南路与高新南七道交汇处	南山高新技术产业园北区朗山路中	科技园科苑路7号
物业用途		办公	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
区位因素	区域功能定位	100	100	100	100
	商务集聚度	100	100	100	100
	距市、区级商务中心距离	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	98	100
	交通便捷度	100	98	100	98
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	修正系数	---	1.0204	1.0204	1.0204
权益状况	剩余土地使用年限(年)	100	105	98	95
	租约限制	100	100	100	100
	抵押限制	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

	修正系数	---	0.9524	1.0204	1.0526
个别因素	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备完备度	100	100	104	104
	外观设计	100	100	100	98
	装修状况	100	102	102	100
	景观状况	100	100	100	100
	层高	100	100	102	100
	成交规模	100	99	98	98
	物业管理水平	100	102	102	102
	停车便利度	100	100	100	100
	综合成新率	100	100	100	100
	修正系数	---	0.9709	0.9246	0.9816

附：比较因素因子修正说明表

比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
交易情况	交易情况	物业及可比案例的交易情况是否正常	正常交易、其它	---
	交易类型	房产交易类型	一手房、二手房	一般取同类交易类型
市场状况	交易期日	物业买卖交易日期	按具体时间	根据房地产价格指数等修正
价格内涵	交易价格(元/m ²)	物业在交易日成交时的客观价格	---	---
	付款方式	购买该房地产时采取的付款方式	全额付款/按揭贷款	2
区位状况	区域功能定位	物业所在区域的规划定位	依据规划功能定位,判断其对物业的利好弊端	1
	距市、区级商业中心距离	物业距市或区级商业文化中心的距离	近、较近、一般、较远、远	2
	道路通达度	物业周边道路的路网密度、是否有限制情况等	好、较好、一般、较差、差	2
	交通便捷度	物业周边公共交通的通达程度,便捷程度等情况	好、较好、一般、较差、差	2
	公共设施完善度	物业周边学校、银行、超市、医疗、商务配套等配套	好、较好、一般、较差、差	2
	基础设施完善度	物业周边水、电、通讯等基础设施	好、较好、一般、较差、差	2
权益状况	土地剩余使用年限(年)	指物业截止价值时点时的剩余使用年限	根据可比案例与估价对象的剩余年限对比,依地价指数或基准地价年期系数修正,并结合《物权法》相关规定分析	
	租约限制	租约情况(租约长短、租金价格及限制)对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2



比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
实物状况	抵押限制	抵押对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	城市规划限制	城市规划对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	建筑结构	由若干构件,即组成结构的单元如梁、板、柱等,连接而构成的能承受作用(或称荷载)的平面或空间体系。	钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等。	2
	建筑规模(m ²)	物业本身的建筑规模,主要指建筑面积	适中、较大(较小)、大(小)	1
	建筑外观	建筑外观整体形象,档次	好、较好、一般、较差、差	2
	装饰装修	物业内部及公共部分的装修情况、装修档次等	好、较好、一般、较差、差	2
	房屋层高(米)	物业对应的楼层层高,本层底板顶面到本层顶板顶面的高度	按层高对价值的影响进行修正	2
	景观因素	物业阳台、窗户等可看的景观,包括海景、山景、绿地、城市景观等	好、较好、一般、较差、差	2
	维护状况	物业的维护保养状况	好、较好、一般、较差、差	2
	设施设备	小区设施设备是否齐全,主要包括空调、电梯、燃气、供水、消防、智能化程度等设施设备的完备情况	好、较好、一般、较差、差	2
	成新状况	物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度	九五成新以上、九成新、八五成新、八成新、七五成新及以下	2
	物业管理	小区物业管理服务情况	好、较好、一般、较差、差	2

5、确定估价对象价格

经估价人员的具体分析,测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格如下表,考虑三个可比案例与估价对象宗地位置、用途等相近,可比性都类似,故采用简单算术平均数计算估价对象的最终比较价值,则估价对象单位建筑面积的比较价值为:

比较案例	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比准价格(元/m ²)	20,758	19,639	21,086



权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价 (取整至百位)	20,500		

6、估价对象整幢整体市场价值测算

物业整体转让与分割转让的价格是有差异的,整体转让具有规模效应,较分割转让的单位价格低,根据2014年深圳市不动产评估协会征文课题《不同用途房地产整体转让与分割转让、自用房地产与商品性质房地产价格修正体系研究》成果,商业整体与分割转让价格比约为0.90-0.95,结合项目实际和估价师,该估价对象规模修正=0.90

因此我们得出估价对象方大科技大厦整幢整体市场价值为:

$$= 20,500 \times 90\% = 18,450 \text{ (元/平方米)}$$

7、应补地价测算

(1) 基准地价成果介绍

2013年1月,深圳市规划国土委公布了《深圳市2013年基准地价》。

具体地价内涵如下:

- (1)、估价期日:2013年1月8日。
- (2)、土地开发程度:设定开发程度为宗地红线外五通(包括供水、排水、通电、通路、通信),宗地红线内场地平整,即“五通一平”。
- (3)、土地用途设定:分商业、办公、住宅和工业等四类用途。
- (4)、土地剩余年期为法定最高出让年期,即商业和办公40年,住宅70年,工业30年。
- (5)、权属性质:国有土地使用权。

(2) 确定估价对象的基准地价

根据市规划国土委关于印发《深圳市宗地地价测算规则(试行)》的通知【深规土(2013)12号】表1中,建筑类型为科研,适用基



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

准地价类型修正系数为宗地地价标准按照 50%工业和 50%办公基准地价标准测算（对应土地使用年限为 30 年），本次估价对象用地类型为科研用地，故用地类型修正系数为 50%工业和 50%办公基准地价标准测算。

序号	建筑类型		适用基准	修正系数
			地价类型	
1	工业（包括工业厂房、仓库、堆场）		工业	1
	其中	工业项目配套占地面积≤7%（配套单身宿舍、配套办公、配套食堂）		1.3
		工业项目配套占地面积>7%		—
		油库、气库、港口范围内仓库		1.5
2	市政公用设施项目（包括交通、供水、供电、供气、电信、环卫等生产性设施）			1
3	新型产业用房（产业研发、软件开发、文化创意等）		工业+办公	宗地地价标准按照 50%工业和 50%办公基准地价标准测算（对应土地使用年限为 30 年）
	其中	高新技术园区内的新型产业用房	工业	1
4	物流		工业+办公	
5	住宅		住宅	1
	其中	单身宿舍		0.8
		保障性住房		—
6	办公、商务公寓		办公	1
7	停车库（办理产权部分）			0.7
8	公共管理与公共服务设施（包括经营性文化、教育、卫生、体育、科研、社会福利、养老等公共设施）			0.3
9	商业（包括批发零售、住宿餐饮、商务金融及其它商服）		商业	1



	其中	酒店、旅馆	1
			0.8
		肉菜市场,花卉、汽车展销厅及其他会展	0.7
		工业项目配套的小型商业服务设施(1000平方米以内)	0.7
		加油站、加气站	—
		邮政网点(所)	0.5

说明:凡主题公园、高尔夫球场、度假村、墓园、特殊海滨用地及容积率小于1.0的住宅等特殊类型用地须按程序单宗评估确定。

估价对象位于深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路,用途为科研,根据深圳市国土资源和房产管理局2013年公布的基准地价及深圳市规划和国土资源委员会文件《深圳市宗地地价测算规则(试行)的通知》(深规土(2013)12号)中得知,估价对象所在区域对应办公基准地价为3,471元/平方米,工业基准地价为705元/平方米,故估价对象基准地价为2,088元/平方米。

(3) 年期修正

根据市规划国土委关于印发《深圳市宗地地价测算规则(试行)》的通知【深规土(2013)12号】表2中,土地使用权使用期限修正系数,办公类年限为30年,年期修正系数为1,本次估价对象剩余年期为29.69年,故参考表中系数修正为0.9955。

年期	商业(办公)类	工业类	住宅类	年期	商业(办公)类	工业类	住宅类
	(40年)	(50年)	(70年)		(40年)	(50年)	(70年)
1	0.037	0.045	0.027	36	0.934	1.133	0.694
2	0.073	0.089	0.054	37	0.951	1.154	0.707
3	0.109	0.132	0.081	38	0.968	1.174	0.719
4	0.143	0.174	0.106	39	0.984	1.193	0.731
5	0.177	0.215	0.132	40	1	1.213	0.743



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD.

6	0.21	0.255	0.156	41	1.016	1.231	0.754
7	0.243	0.295	0.18	42	1.031	1.25	0.766
8	0.275	0.333	0.204	43	1.046	1.268	0.777
9	0.306	0.371	0.227	44	1.06	1.285	0.788
10	0.336	0.408	0.25	45	1.074	1.303	0.798
11	0.366	0.444	0.272	46	1.088	1.32	0.809
12	0.395	0.479	0.294	47	1.102	1.336	0.819
13	0.424	0.514	0.315	48	1.115	1.352	0.829
14	0.452	0.548	0.336	49	1.128	1.368	0.838
15	0.479	0.581	0.356	50	1.141	1.384	0.848
16	0.506	0.613	0.376	51	1.154	1.399	0.857
17	0.532	0.645	0.395	52	1.166	1.414	0.866
18	0.557	0.676	0.414	53	1.178	1.428	0.875
19	0.582	0.706	0.433	54	1.189	1.442	0.884
20	0.607	0.736	0.451	55	1.201	1.456	0.892
21	0.631	0.765	0.469	56	1.212	1.47	0.901
22	0.654	0.793	0.486	57	1.223	1.483	0.909
23	0.677	0.821	0.503	58	1.234	1.496	0.917
24	0.7	0.848	0.52	59	1.244	1.509	0.924
25	0.722	0.875	0.536	60	1.255	1.521	0.932
26	0.743	0.901	0.552	61	1.265	1.534	0.94
27	0.764	0.927	0.568	62	1.275	1.545	0.947
28	0.785	0.952	0.583	63	1.284	1.557	0.954
29	0.805	0.976	0.598	64	1.294	1.569	0.961
30	0.825	1	0.613	65	1.303	1.58	0.968
31	0.844	1.023	0.627	66	1.312	1.591	0.975
32	0.863	1.046	0.641	67	1.321	1.601	0.981
33	0.881	1.069	0.655	68	1.329	1.612	0.988
34	0.899	1.091	0.668	69	1.338	1.622	0.994
35	0.917	1.112	0.681	70	1.346	1.632	1

备注：上述土地使用权使用期限修正系数公式为： $k =$

$1 - [(1-r_n)/(1+r_n)]^n / [1 - [(1+r_n)/(1+r_n)]^m]$ ，公式中 n 为本次公告基准地价对应的土地使用权出让年限， m 为土地使用年限， r_n 为土地还原利率， r_m 为土地资产增长率（本次参照近年 CPI 平均水平按 2.5% 计）。其中土地还原利率按规定不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率，本次取值为 4.75%。

对方大科技大厦整栋应补地价计算如下：

则估价对象应补地价 = $(3,471 \times 0.5 + 705 \times 0.5) \times 0.9955$

= 2,080（元/平方米）



8、方大科技大厦评估结果

根据上述对方大科技大厦在市场商品房性质下的评估结果以及应补地价，其在非市场商品房性质下的评估结果如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)	市场商品房 估价单价 (元/m ²)	应补地价 (元/m ²)	非市场商品房 估价单价 (元/m ²) (取整至百位)	估价值 (元)
深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦	26,040.55	18,450	2,080	16,400	427,065,020

(二) 宁波万达-城市之心 4305 号房估价测算过程

1、选择交易实例：

根据替代原则，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，选取以下交易实例作为可比案例：

比较案例一：城市之心位于宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号，共50层，位于15层，建筑结构：钢混结构，用途为公寓，建筑面积为48平方米，交易日期为2017年12月，成交价为7,900元/平方米。

	
地理位置图	照片

可比案例二：城市之心位于宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号，共50层，位于30层，建筑结构：钢混结构，用途为公寓，建筑面积为48平方米，交易日期为2017年12月，成交价为8,300



	
地理位置图	照片

可比案例三：城市之心位于宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号，共50层，位于40层，建筑结构：钢混结构，用途为公寓，建筑面积为47平方米，交易日期为2017年12月，成交价为8,500元/平方米。

	
地理位置图	照片

比较案例基本情况表

项目名称	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号4305室	万达城市之心某住宅	万达城市之心某住宅	万达城市之心某住宅
交易方式	转让	转让	转让	转让
坐落	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号
交易日期	——	2017年12月	2017年12月	2017年12月
房屋用途	公寓	公寓	公寓	公寓
建筑面积(m ²)	48.61	47	48	48
成交价格(元/m ²)	——	7,900	8,300	8,500
成交价格价值定	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格



义				
终止日期	2045 年 5 月 10 日	2045 年 5 月 10 日	2045 年 5 月 10 日	2045 年 5 月 10 日

2、建立比较基础

选取了可比实例之后,应对各个可比实例的成交价格进行标准化处理,统一其内涵和形式,使各个可比实例之间、可比实例与估价对象之间口径一致、相互可比,为进行后续的比较修正建立共同的基础。

标准化处理应包括下列内容:统一房地产范围、统一付款方式、统一计价单位。

可比实例因素条件比较表

可比实例 项目名称	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房地产范围	无非房地产成分的 房地产	无非房地产成分的 房地产	无非房地产成分的 房地产
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
单价 (元/m ²)	7,900	8,300	8,500
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积
面积单位	m ²	m ²	m ²

3、编制比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素;通过对估价对象与三个比较案例各自特点的分析,本次估价选择了交易情况、市场状况、区位、权益、实物等因素进行比较。估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表:

估价对象 内容 比较因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
物业名称	宁波市鄞州区钟 公庙街道天童北 路 1388 号 4305	万达城市之心 某住宅	万达城市之心某 住宅	万达城市之心某 住宅



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

		室			
物业位置		宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号
物业用途		公寓	公寓	公寓	公寓
建筑面积 (m ²)		48.61	47	48	48
交易情况		转让	转让	转让	转让
交易日期		——	2017 年 12 月	2017 年 12 月	2017 年 12 月
区位因素	区域功能定位	以住宅为主	以住宅为主	以住宅为主	以住宅为主
	朝向	较好	较好	较好	较好
	楼层 (所在楼层/总楼层)	43/50	15/50	30/50	40/50
	交通便捷度	好	好	好	好
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	公共设施完善度	好	好	好	好
	基础设施完善度	好	好	好	好
权益状况	剩余土地使用年限 (年)	27.38	27.38	27.38	27.38
	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定
个别因素	小区规模	适中	适中	适中	适中
	平面布局	好	好	好	好
	设施设备	好	好	好	好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	简单装修	简单装修	普通装修	中档装修
	景观状况	公园、绿地	公园、绿地	公园、绿地	公园、绿地
	物业管理水平	好	好	好	好
	综合成新率	90%	90%	90%	90%

4、编制比较因素条件指数表

根据待估物业与三个案例各种因素的具体情况,编制比较因素指数表,详见下表:

比较因素条件指数表

估价对象 内容 比较因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
物业名称	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号 4305	万达城市之心某住宅	万达城市之心某住宅	万达城市之心某住宅



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD.

		室			
物业位置		宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路 1388 号
物业用途		公寓	公寓	公寓	公寓
建筑面积 (m²)		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
区位因素	区域功能定位	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层 (所在楼层/总楼层)	100	98	98	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	修正系数	---	1.0204	1.0204	1.0000
权益状况	剩余土地使用年限 (年)	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	抵押限制	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	修正系数	---	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	小区规模	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装修状况	100	100	101	102
	景观状况	100	100	100	100
	物业管理水平	100	100	100	100
	综合成新率	100	100	100	100
	修正系数	---	1.0000	0.9901	0.9804

附：比较因素因子修正说明表

比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
交易情况	交易情况	物业及可比案例的交易情况是否正常	正常交易、其它	---
	交易类型	房产交易类型	一手房、二手房	一般取同类交易类型
市场状况	交易日期	物业买卖交易日期	按具体时间	根据房地产价格指数等修正
价格内涵	交易价格 (元/m²)	物业在交易日成交时的客观价格	---	---



	付款方式	购买该房地产时采取的付款方式	全额付款/按揭贷款	2
区位状况	区域功能定位	物业所在区域的规划定位	依据规划功能定位,判断其对物业的利好弊端	1
	交通便捷度	物业周边公共交通的通达程度,便捷程度等情况	好、较好、一般、较差、差	2
	环境质量	周边环境的好坏程度	好、较好、一般、较差、差	2
	公共设施完善度	物业周边学校、银行、超市、医疗、商务配套等配套	好、较好、一般、较差、差	2
	基础设施完善度	物业周边水、电、通讯等基础设施	好、较好、一般、较差、差	2
权益状况	土地剩余使用年限(年)	指物业截止价值时点时的剩余使用年限	根据可比案例与估价对象的剩余年限对比,依地价指数或基准地价年期系数修正,并结合《物权法》相关规定分析	
	租约限制	租约情况(租约长短、租金价格及限制)对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	他项权利限制	他项权利对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	城市规划限制	城市规划对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
实物状况	建筑结构	由若干构件,即组成结构的单元如梁、板、柱等,连接而构成的能承受作用(或称荷载)的平面或空间体系。	钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等。	2
	建筑规模(m ²)	物业本身的建筑规模,主要指建筑面积	适中、较大(较小)、大(小)	2
	所在楼层(层)	物业所对应的楼层,与物业所在楼栋的总楼层进行对比判断	好、较好、一般、较差、差	2
	装饰装修	物业内部及公共部分的装修情况、装修档次等	好、较好、一般、较差、差	1
	房屋层高(米)	物业对应的楼层层高,本层底板顶面到本层顶板顶面的高度	按层高对价值的影响进行修正	2
	户型结构	物业的户型结构,平面、跃式、复式及室内布局状况	平层、复式、跃式、室内平面布局合理、较合理	2
	景观因素	物业阳台、窗户等可看的景观,包括海景、山景、绿地、城市景观等	好、较好、一般、较差、差	2



朝向	朝向一般为物业主阳台或主窗等所对朝向	好、较好、一般、较差、差	2
设施设备	小区设施设备是否齐全,主要包括空调、电梯、燃气、供水、消防、智能化程度等设施设备的完备情况	好、较好、一般、较差、差	2
成新状况	物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度	九五成新以上、九成新、八五成新、八成新、七五成新及以下	2
物业管理	小区物业管理服务情况	好、较好、一般、较差、差	2

5、确定估价对象价格

经估价人员的具体分析,测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格如下表,考虑三个可比案例与估价对象宗地位置、用途等相近,可比性都类似,故采用简单算术平均数计算估价对象的最终比较价值,则估价对象单位建筑面积的比较价值为:

比较案例	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比准价格 (元/m ²)	8,061	8,385	8,333
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价 (取整至拾位)	8,300		

因此,估价对象新宁波万达-城市之心 4305 号房地产的评估单价为 8,300 元/平方米。

6、宁波城市之心其他物业评估结果

根据比较法原理,同一栋物业的不同楼层、朝向的房地产,其市场价值不同。本次评估在上述估价结果的基础上,根据楼层、朝向等多个修正系数得出宁波城市之心 4307 房地产的评估单价为 8,300 元/平方米。

(五) 方大城 L1 层为例估价测算过程

评估思路:估价对象方大城商业部分为限整体转让市场商品房,由于类似用途物业市场交易案例均为市场商品房,因此先通过运用



市场比较法和收益法求出估价对象性质为可分割办证市场商品房情况下的市场价值，再扣除由限整体转让市场商品房转为市场商品房应补缴的地价，得到估价对象为限整体转让市场商品房性质下的市场价值。同时项目形象进度为建成，商业部分达到设计功能需要续建连廊、引桥、玻璃幕墙、装修、配套、绿化等，根据测算的估价对象为限整体转让市场商品房性质下的市场价值扣除续建成本，求得估价对象价值。

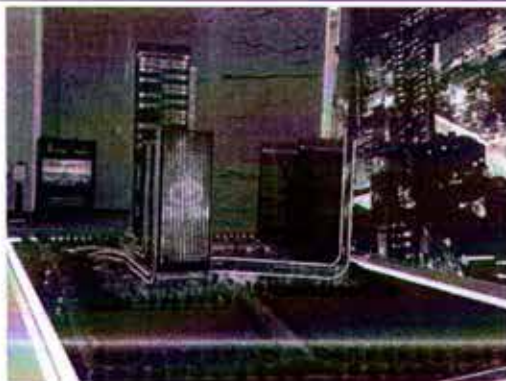
I、运用市场比较法测算方大城 L1 层价格

1、估价对象概况

方大城位于深圳市南山区桃源街道、华侨城片区北侧，南抵北环大道，北至广深高速，西起龙珠四路，东与高发科技园相邻，项目建设用地面积 35397.9 平方米，项目容积率为 6，绿地覆盖率 35%，计容建筑面积 212400 平方米（不含地下停车场）。据委托方介绍，方大城将建成以高新技术产业、高端新兴产业研发型总部聚集区为核心功能，集研发用房、配套商服设施等功能于一体的产业社区及深圳市华侨城片区一个集生态办公、特色商业、休闲娱乐为一体的地标性综合体，本次评估估价对象为 L1-L3 层商业，L1 层建筑面积为 3108.14 平方米，L2 层建筑面积为 10304.59 平方米，L3 层建筑面积为 9152.69 平方米，估价对象目前已建成，商业部分达到设计功能需要续建连廊、引桥、玻璃幕墙、装修、配套、绿化等，未办理房地产证。

估价对象照片



	
外观	估价对象现状
	
估价对象现状	估价对象现状
	
周边道路	估价对象沙盘

2、可比案例选择

估价对象为城市更新工改工项目的配套商业,深圳市类似项目较多,主要有深圳软件产业园、生态科技园、金地公寓、留仙洞总部基

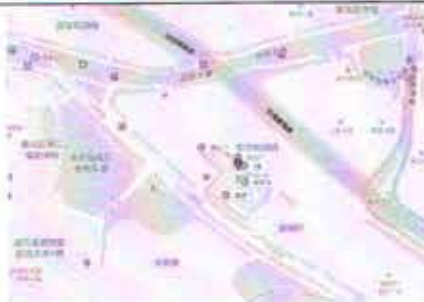


地——万科云城、华侨城智慧广场、文化创意园、星河WORD、宝星智荟城、坂田天安云谷、龙岗中心城天安数码广场、天安活力广场、启迪协信科技园、中粮创蕊公园、深业上城、花样年（福年、喜年）广场、清风荣盛创投大厦等。

根据替代原则，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，从周边类似物业调查选取三个比较案例，估价对象选取以下交易实例作为可比案例：

（1）华侨城智慧广场

华侨城智慧广场是位于南山华侨城侨香路与深云路交汇处，总占地面积 26,811.43 m²，用地性质为工业用地（科研用房、高新科技厂房），总建筑面积 164,875.96 m²，容积率为 3.7，其中办公面积 97,346.03 m²，由 A、B、C、D 四栋塔楼组成，是以低密度、高绿化、低碳生态为理念打造的大型商务集群项目。距离地铁二号线“侨城北”地铁站 600 米以内，百佳超市 700 米，岁宝百货 700 米，深圳市岭南医院 400 米，龙珠公园 960 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 100,000-140,000 元/平方米。

	
地理位置	外观

（2）中粮创蕊公园

中粮创蕊公园是位于宝安区创业二路与留仙一路交汇处（地铁 5 号线兴东站 A 出口约 200 米），占地面积 2.8 万 m²，建筑面积约 19 万 m²，土地使用年限 50 年，容积率 5.9，拟开发建设用地面积 24100.4



	
地理位置	外观

计入容积率建筑面积 142210 平方米，其中产业研发用房 99550 平方米（含创新型产业用房 5000 平方米），产业配套用房 41160 平方米（含配套商业 6000 平方米，配套宿舍 35160 平方米），公共配套设施 1500 平方米，社区体育活动场地用地面积 1200 平方米。距离地铁五号线“兴东站”公交站 200 米以内，新一佳超市 1.2 公里，海雅百货 1.9 公里，23 区社区公园 450 米，深圳农村商业银行、邮政储蓄银行 300 以内路程，深圳市宝安区人民医院 2 公里路程，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 80,000-110,000 元/平方米。

（3）清风创投大厦

清风创投大厦位于深圳市福田区八卦岭八卦四路，环绕福田 CBD。集 SOHO 办公、科技研发、总部基地、特色商业为一体；并聚集了创意、IT 软件、软件服务、外包业务等产业，为创服企业提供生态、创新、发展的商务办公平台。

项目总占地面积约 9097 m²，总建筑面积约 54470 m²，其中商业面积为 8000 平米。写字楼主力面积为 100-150 平方米，标准层面积为 2000 平米。

距离地铁七号线“红岭北”公交站 390 米以内，沃尔玛超市 500



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD.

米，华润万家超市 1 公里，天虹百货 800 米，泥岗公园 400 米以内路程，深圳中学 780 米路程，平安银行、农业银行 200 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 110,000-140,000 元/平方米。

	
地理位置	外观

3、可比案例基本情况：

比较案例基本情况表

项目名称	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	估价对象	智慧广场	中粮创芯公园	清风荣盛创投大厦
交易方式	转让	转让	转让	转让
坐落	南山区北环大道与龙珠四路交汇处	南山区侨香路 4068 号	宝安创业二路与留仙一路交汇处	福田区八卦岭八卦四路
交易日期	——	2017 年 12 月	2017 年 12 月	2017 年 12 月
房屋用途	商铺	商铺	商铺	商铺
建筑面积 (m ²)	——	82	75	80
成交价格 (元/m ²)	——	125,200	100,000	128,000
成交价格价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格

4、编制比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位、权益、实物等因素进行比较。估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表：



比较因素条件说明表

估价对象		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
内容	比较因素				
物业名称		估价对象	智慧广场	中粮创芯公园	清风荣盛创投大厦
物业位置		南山区北环大道与龙珠四路交汇处	南山区侨香路4068号	宝安创业二路与留仙一路交汇处	福田区八卦岭八卦四路
物业用途		商铺	商铺	商铺	商铺
建筑面积 (m ²)		——	82	75	80
交易情况		转让	转让	转让	转让
交易期日		——	2017年12月	2017年12月	2017年12月
区位因素	区域功能定位	以商办公为主	以商办公为主	以商办公为主	以商办公为主
	商服繁华度	一般	高	一般	高
	商圈等级	街区级	区级	街区级	区级
	距市、区级商业中心距离	较近	近	较近	近
	临街状况	较好	较好	较好	好
	交通便捷度	较便捷	便捷	便捷	便捷
	公共设施完善度	较高	较高	较高	较高
	基础设施完善度	较高	较高	较高	较高
权益状况	剩余土地使用年限(年)	35.83	36.83	37.83	38.83
	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定
个别因素	楼层净高	高	高	高	高
	经营状况	较好	较好	较好	较好
	装修状况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	宽深比	好	好	好	好
	平面布置	好	好	好	好
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	综合成新率	100%	99%	100%	100%

5、编制比较因素条件指数表

根据待估物业与三个案例各种因素的具体情况,编制比较因素指数表,详见下表:

比较因素条件指数表

估价对象	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
内容				



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

比较因素					
物业名称		估价对象	智慧广场	中粮创蕊公园	清风荣盛创投大厦
物业位置		南山区北环大道与龙珠四路交汇处	南山区侨香路4068号	宝安创业二路与留仙一路交汇处	福田区八卦岭八卦四路
物业用途		商铺	商铺	商铺	商铺
建筑面积 (m ²)		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
区位因素	区域功能定位	100	100	100	100
	商服繁华度	100	104	100	104
	商圈等级	100	104	100	104
	距市、区级商业中心距离	100	102	100	104
	临街状况	100	100	100	102
	交通便捷度	100	102	102	102
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	修正系数	---	0.8887	0.9804	0.8545
权益状况	剩余土地使用年限(年)	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	抵押限制	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	修正系数	---	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	楼层净高	100	100	100	100
	经营状况	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	宽深比	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	综合成新率	100	99	100	100
	修正系数	---	1.0101	1.0000	1.0000

附：比较因素因子修正说明表

比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
交易情况	交易情况	物业及可比案例的交易情况是否正常	正常交易、其它	---
	交易类型	房产交易类型	一手房、二手房	一般取同类交易类型
市场	交易日期	物业买卖交易日期	按具体时间	根据房地产价格



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD.

状况				指数等修正
价格 内涵	交易价格 (元/m ²)	物业在交易日成交时的客观 价格	---	---
	付款方式	购买该房地产时采取的付款 方式	全额付款/按揭贷款	2
区位 状况	区域功能定 位	物业所在区域的规划定位	依据规划功能定位,判断 其对物业的利好弊端	1
	距市、区级商 业中心距离	物业距市或区级商业文化中心 的距离	近、较近、一般、较远、 远	2
	道路通达度	物业周边道路的路网密度、 是否有限制情况等	好、较好、一般、较差、 差	2
	交通便捷度	物业周边公共交通的通达程 度,便捷程度等情况	好、较好、一般、较差、 差	2
	公共设施完 善度	物业周边学校、银行、超市、 医疗、商务配套等配套	好、较好、一般、较差、 差	2
	基础设施完 善度	物业周边水、电、通讯等基 础设施	好、较好、一般、较差、 差	2
权益 状况	土地剩余使 用年限(年)	指物业截止价值时点时的剩 余使用年限	根据可比案例与估价对象的剩余年限对比,依 地价指数或基准地价年期系数修正,并结合 《物权法》相关规定分析	
	租约限制	租约情况(租约长短、租金 价格及限制)对物业价值的 影响	无影响,影响较小,有一定 影响	2
	他项权利限 制	他项权利对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定 影响	2
	城市规划限 制	城市规划对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定 影响	2
实物 状况	建筑结构	由若干构件,即组成结构的 单元如梁、板、柱等,连接 而构成的能承受作用(或称 荷载)的平面或空间体系。	钢混结构、砖混结构、砌 体结构、钢结构等。	2
	建筑规模 (m ²)	物业本身的建筑规模,主要 指建筑面积	适中、较大(较小)、大 (小)	2
	建筑外观	建筑外观整体形象,档次	好、较好、一般、较差、 差	2
	装饰装修	物业内部及公共部分的装修 情况、装修档次等	好、较好、一般、较差、 差	1
	房屋层高 (米)	物业对应的楼层层高,本层 底板顶面到本层顶板顶面的 高度	按层高对价值的影响进行 修正	2
	景观因素	物业阳台、窗户等可看的景 观,包括海景、山景、绿地、 城市景观等	好、较好、一般、较差、 差	2



维护状况	物业的维护保养状况	好、较好、一般、较差、差	2
设施设备	小区设施设备是否齐全，主要包括空调、电梯、燃气、供水、消防、智能化程度等设施设备的完备情况	好、较好、一般、较差、差	2
成新状况	物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度	九五成新以上、九成新、八五成新、八成新、七五成新及以下	2
物业管理	小区物业管理服务情况	好、较好、一般、较差、差	2

6、确定估价对象价格

经估价人员的具体分析，测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格如下表，考虑三个可比案例与估价对象宗地位置、用途等相近，可比性都类似，故采用简单算术平均数计算估价对象的最终比较价值，则估价对象 L1 层价值为：

比较案例	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比准价格（元/m ² ）	112,389	98,040	109,376
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价 （取整至百位）	106,600		

则估价对象一层评估单价为 106,600 元/平方米，

II、运用收益法中持有加转售模式测算方大城 L1 层价格

1、确定期间收益

估价对象用途为商业，为出租类房地产，可根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。本次估价不考虑租约限制，直接采用价值时点市场客观租金测算估价对象的市场价值。

（1）年有效毛收入：有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入。

①年潜在毛收入



潜在毛收入是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的总收入。估价对象位于深圳市南山区，无租约限制，通过估价人员对估价对象周边的租金调查，同类型的房地产出租案例较多，故本次估价对象的租金水平将调查估价对象周边类似房地产等因素确定租金水平。

项目位置	用途	租金水平 (元/平方米/月)	价格来源
智慧广场)	底层商业	220-280	市场调查
花样年香年广场	底层商业	200-260	市场调查
欧洲城	底层商业	160-300	市场调查

根据市场调查，结合项目前期招商和市场培育期的实际情况，综合确定估价对象的客观合理平均月租金标准为人民币 150 元/平方米（为含税租金）。有效出租面积即为估价对象建筑面积。

②空置率和租金损失

空置的面积没有收入。收租损失是指租出的面积因拖欠租金，包括延迟支付租金、少付租金或者不付租金所造成的收入损失。空置和收租损失通常是按照潜在毛收入的一定比例来估算。

估价对象位于深圳市南山区华侨城片区，片区功能定位以商办为主，紧邻其附近的为桃源居住区，商业综合能够填补住宅区高档商业场所不足的需求。

综合上述因素，认为估价对象空置率合理的变动方案为：预计未来第 1 年空置 30%，第 2 年空置率为 10%，以后空置率保持在 5%左右；10 年后转销售。

③其他收入

其他收入是租赁保证金或押金的利息收入。

《深圳经济特区房屋租赁条例》规定，出租人可按租赁合同约定



向承租人收取不超过三个月租金数额的租赁保证金;根据对估价对象类似物业的调查,结合该片区需求情况,确定估价对象房地产的租赁保证金按2个月计算。租赁保证金利率按中国人民银行最近公布的一年定期存款年利率1.5%(2015年10月24日起执行)计算。

④年有效毛收入

年有效毛收入 = 年潜在毛收入 - 空置率和租金损失 + 其他收入

(2) 年运营费用

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用,包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出,并应根据合同租金的内涵决定取舍,其中由承租人负担的部分不应计入。

房地产税,根据《深圳经济特区房产税实施办法》,房产税率为12%(不含税价),则折算含税价的征收率为 $1/(1+12\%) \times 12\% = 11.43\%$

增值税、城建税及教育附加:增值税率为5%(不含税价),则折算含税价征收率为 $1/(1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$;城市维护建设税率为增值税7%,教育费附加税率为增值税5%,印花税率为0.05%。

维修费,是指保障房屋正常使用,每年需支付的修缮费。参考同档次同类房屋维修保养状况,按有效毛租金的1.5%计算。

房屋保险费,指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费率一般为0.05%~0.2%,本次评估按有效毛租金有效毛租金的0.05%计算。

(3) 年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

(4) 增长率

租金水平递增方案与经营业态、建筑规模、经营档次、经营模式、



管理水平、所在地区经济发展水平、城市规划、消费人数、商圈等级、竞争能力等因素有关。

估价人员根据估价对象经营业态、建筑规模、经营档次、经营模式，结合片区规划、商业环境等因素确定估价对象房地产租金递增方案为：1-3 年为市场培育期，租金保持稳定，第 4 年市场已成熟租金增长率 30%，以后年后每年递增 $g=5\%$ 。

3、报酬率的确定

本次估价采用累加法求取报酬率，即以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用中国人民银行同期公布的一年定期存款年利率 1.5%（2015 年 10 月 24 日起执行）。风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，根据深圳市的经济发展现状、房地产市场发展状况及发展趋势、估价对象用途等因素，经综合评定，风险调整值取 4.0%，则报酬率为 $Y=1.5\%+4.0\%=5.5\%$ 。

4、确定房地产持有期 t 及房地产持有期末转售收益 V_t

根据《房地产估价规范》的第 4.3.7 条的规定：持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5 年~10 年。

根据注册房地产估价师对深圳市同类用途、同等规模物业投资期的调查，并结合估价对象的实际情况，综合确定其持有期 t 为 10 年；

5、计算持有期收益单价

根据测算，估价对象房地产持有期收益价值为 13,400 元/平方米（单价），详见《房地产持有期收益价值测算表》。



方大城商业部分 (L1 层)

递增期

估价对象名称		递增期									
分类项目											
项目基本情况	建筑面积	3108.14	m ²	实际占用地面积	517.99	价值时点	2017/12/31	土地终止日期	2064/4/9		
	登记价	0	元	押金	2	月					
	空置率		30%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	年递增系数		0.0%	0.0%	0.0%	30.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
	收益年限	46.30	年								
计算项目		计算比率	1	2	3	4	5	6	7	8	10
收益年期			1	2	3	4	5	6	7	8	10
收入	租金	150.00	150.00	150.00	150.00	195.00	204.75	214.99	225.74	237.03	261.32
	有效租金		105.00	135.00	142.50	185.25	194.51	204.24	214.45	225.18	248.25
	押金利息	1.50%	0.26	0.34	0.36	0.46	0.49	0.51	0.54	0.56	0.62
	小计		105.26	135.34	142.86	185.71	195.00	204.75	214.99	225.74	248.87
	房产税	11.43%	12.6	16.2	17.1	22.23	23.34	24.51	25.73	27.02	29.79
支出	增值税	4.76%	5	6.43	6.79	8.82	9.26	9.73	10.21	10.72	11.82
	城建维护税	7%	0.35	0.45	0.48	0.62	0.65	0.68	0.71	0.75	0.83
	教育费附加	5%	0.25	0.32	0.34	0.44	0.46	0.49	0.51	0.54	0.59
	印花税	0.05%	0.05	0.07	0.07	0.09	0.1	0.1	0.11	0.11	0.12
	土地使用税	13	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
	堤围防护费	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	行政管理费	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	维修管理费	1.50%	1.58	2.03	2.14	2.78	2.92	3.06	3.22	3.38	3.72
	保险费	0.05%	0.05	0.07	0.07	0.09	0.10	0.10	0.11	0.11	0.12
	小计		20.06	25.75	27.17	35.25	37.01	38.85	40.78	42.81	47.17
月纯收益			85.20	109.59	115.69	150.46	157.99	165.90	174.21	182.93	201.70
年纯收益			1,022.37	1,315.11	1,388.27	1,805.49	1,895.91	1,990.77	2,090.55	2,195.13	2,420.35

测算说明表

报酬率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
折现值	969.07	1,181.56	1,182.27	1,457.42	1,450.63	1,443.80	1,437.12	1,430.34	1,423.62	1,416.95
持有期收益单价(取整至百位)	13,400 元/平方米									

序号	项目	数据	单位	说明
1	有效出租面积	3108.14	m ²	估价对象结构及户型无特殊事项,本次测算确定可出租面积与《测绘报告》登记建筑面积相等。
2	起始月租金	150.00	元/m ²	根据对周边同类物业租赁市场调查,该地段类似物业月租金水平基本集中在180-300元/平方米之间,结合物业的市场发展情况和片区未来发展趋势,综合确定估价对象起始月租金。
3	空置率	30.0%	—	根据估价人员对该片区市场目前出租率情况的调查,目前该片区类似物业空置率较低,一般在3%-8%左右,估价人员根据片区类似房地产市场的特点、片区发展规划及对未来市场的预测,综合确定估价对象的空置率水平。
4	年纯收益递增比率	具体详见测算表	—	根据估价人员对市场的调查,结合周边商务氛围以及估价经验和现实宏观经济情况,综合确定估价对象年纯收益变动方案
5	报酬率	5.5%	—	报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率。 根据价值时点深圳市的经济发展状况、房地产市场发展状况、估价对象用途及经营现状等因素,经综合分析确定估价对象的报酬率。
6	房地产出租的相关费用与税费	具体详见测算表	—	房地产出租时的费用主要有租赁手续费、维修费、房屋保险费。租赁税金主要有房产税、营业税、城建维护税、印花税、教育费附加及地方教育费附加等,根据深圳市房地产出租的相关规定及市场情况取值。
7	其它收入来源	具体详见测算表	—	根据调查,估价对象的其它收入来源只有租赁保证金的利息收入。《深圳市租赁管理条例》规定租赁保证金不得超过3个月租金;根据对估价对象类似物业的调查,结合对片区房地租赁市场需求分析,确定租赁保证金按2个月租金计算。租赁保证金利率按中国人民银行公布的价值时点一年定期存款利率计算。
8	收益年期	46.30410959	年	根据《房地产估价规范》相关规定及估价对象《房地产证》,取估价对象剩余土地使用年限为其收益年限。



6、房地产持有期末转售收益 $V_t = V \times (1+g)^t \times k$

同时 $k = \frac{1-1/(1+Y)^{m-t}}{1-1/(1+Y)^m}$, 其中: V —估价对象在价值时点的收益价值(元, 元/ m^2), A_i —未来第 i 年的净收益(元, 元/ m^2), Y —报酬率(%), g —增长率(%), m —土地剩余使用年限(年), t —持有期(年), V_t —转售时价值(元, 元/ m^2), A —第 1 租金(元/ m^2), k —年期修正系数

则 $k = \frac{1-1/(1+Y)^{m-t}}{1-1/(1+Y)^m} = \frac{1-1/(1+4.5\%)^{36.3}}{1-1/(1+4.5\%)^{46.3}} = 0.9172$ (根据深圳地价测算规则土地报酬率为 4.5%)。

7、运用收益法中持有加转售模式测算方大城 L1 层价格 V

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$= 13400 + V \times ((1+5\%) / (1+5.5\%))^t \times 10 \times 0.9172$$

$$\text{则 } V = 13400 \div (1 - 0.8746) = 106900 \text{ (元/} m^2 \text{)}$$

III、方大城 L1 层估价结果的确定:

估价人员本着公平、公正、客观的原则,在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象价格的因素,并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用市场比较法测算房地产价格为 106,600 元/平方米,采用收益法(持有加转售)测算房地产价格 106,900 元/平方米。

通过上述两种方法计算得出的估价结果差距较小,在确定最终地价结果时,考虑到两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价,故本次估价以两法的简单算术平均值作为最终评估结果:

$$\begin{aligned} \text{则方大城 L1 层单价} &= (106,600 + 106,900) \div 2 \\ &= 106,800 \text{ (元/} m^2 \text{)} \text{ (取整到佰位)} \end{aligned}$$



对于商业物业而言，底层商业价值往往是最大的，且随着楼层的上升，其商业价值是趋减的；楼层的这种楼层价值规律反映在价格上就形成了楼层价格级差。楼层的价格级差有其自身的规律性，商业房地产各楼层的价格（租金、售价）一般都是以首层作为基数，乘以一定的楼层梯度系数得来的。一般而言，商业形态不同，各楼层的梯度系数也有所差异。

依据深圳估价行业对商业楼层的修正系数：一般综合商业楼层梯度系数一层为 1，二层为 0.6 至 0.75，三层为二层 0.6 至 0.75，四层为三层 0.9，地下层为一层的 0.6 至 0.75

根据深圳市基准地价商业楼层修改系数表，如下：

表 7 商业地价楼层修正系数表

商业楼层数	修正系数	备注
商业首层	1.75	若楼层修正后商业地价低于同年限办公地价的，则取办公地价标准作为宗地商业地价标准。
商业2层	1.20	
商业3层	1.00	
商业4层及以上	0.60	

注：本修正系数表适用于明确楼层的已建成商业房产补地价测算。

估价人员根据估价对象楼层规模大小、经营现状、以及经营模式，结合市场调查资料，结合项目实际情况，确定估价对象的商业楼层梯度系数一层为 1，二层为 0.68，三层为二层 0.68，四层为三层 0.9，地下层为一层的 0.5。

则估价对象二层单价=106,800×0.68=72,600 元/平方米（取整到佰位）

估价对象三层单价=72,500×0.68=49,400 元/平方米（取整到佰位）

7、应补地价测算

根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办【2016】38 号），深圳市拆迁重建类城市更新项目补交地价标准见下表：



深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

更新类别	序号	用地类别或改造类型	地上部分修正系数	地下部分修正系数	备注	
拆除重建类	1	城中村用地	容积率5及以下部分：0 容积率5以上部分：1	1	适用于按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元	
	2	旧屋村用地	容积率2及以下部分：0 容积率2以上部分：1		适用于按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元	
	3	原办理过《建设用地规划许可证》尚未出让用地	1			限定整体转让
		经历史遗留违法建筑处理相关规定进行处理的农村集体建设用地或原建设单位直属属非耕种的土地				
		国有已批住宅、办公、商业等用地改造为经营性用途的				
		国有已批城市基础设施及公共服务设施用地改造为经营性用途的				
		政府社团用地				
	4	深圳《2006》256号文件规定的70年旧城旧村改造范围内的城市更新用地（按照《城市更新办法》实施用地）	1.1		1	产权置换部分
	5	国有已批工业用地、仓储用地、物流用地、城市基础设施及公共配套设施用地升级改造为工业用途的 城市更新规划发展产业的	自用0.1 整体转让：0.7 分期转让：工业厂房、新型产业用房：1 工业厂房、新型产业用房（非工业厂房、新型产业用房）：0.5		5	按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元，其住宅、商业、办公、工业、仓储、物流、工业厂房、新型产业用房等用途，按照本暂行措施执行
	6	国有已批工业用地、仓储用地、物流用地、城市基础设施及公共配套设施	住宅、办公、商务公寓功能部分：4 酒店功能部分：3 商业功能部分：2			
		已办建手续且符合城市更新条件的用地	5			
	小面积城市更新项目应移交移交用地					

估价对象所在片区的商业基准地价为 3078 元/平方米



估价对象所在片区的办公基准地价为 2647 元/平方米





深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

SHENZHEN WENJI EVALUATION AND BROKAGE OF REAL ESTATE CO., LTD

估价对象所在片区的工业基准地价为 549 元/平方米



估价对象为城市更新项目工改商业功能部分应按商业基准地价的 5 倍补交地价,根据估价对象提供的资料,已补交地价 1 倍,需补交 4 倍商业基准地价 (年期修正系数 1.141)。

则方大城L2和L3层补交地价单价= $3,078 \times 1.141 \times 4 = 14,048$ (元/平方米)

方大城商业 L2 应补地价= $10,304.59 \times 14,048 = 144,758,880.32$ (元)

方大城商业 L3 应补地价= $9,152.69 \times 14,048 = 128,576,989.12$ (元)

同时一层规划批准为研发展厅,分隔转让按研发类基准地价 (办公与工业基准地价各 50%并考虑年期修正系数 1.384) 1 倍补交地价,已缴 50%,需补交 50%。

则方大城 L1 补交地价单价= $(2,647 \times 50\% + 549 \times 50\%) \times 1.384 \times 50\%$
= $1,106$ (元/平方米)

方大城 L1 补交地价= $3,108.14 \times 1,106 = 3,437,602.84$ (元)

8、续建成本

项目形象进度为建成,商业部分达到设计功能需要续建连廊、引桥、玻璃幕墙、装修、配套、绿化等,根据委托提供设计资料:

方大城南北跨街连廊:横跨高发西路,衔接方大广场南北区商业,



结构形式为全钢结构的三层单榀多跨的不规则结构,由于中部开大洞,结构上分为左右俩个独立结构体系,总建筑面积约 4600 平面,楼板采用楼承板。

方大城北环引桥,龙井方大引桥是衔接原龙井人行天桥到方大广场裙房二层商业的配套人行引桥,引桥全长约 87 米,主体桥面宽度 4.3m,桥墩采用钢筋混凝土结构,引桥结构形式为多跨连续钢箱梁结构,则引桥桥面积约 374.1 平方米。

同时商业部分需要安装玻璃幕墙、装修及道路连接配套、绿化。

根据《深圳市建设工程价格信息》以及项目的自身状况和估价师掌握为类似建筑造价,确定估价对象的续建成本如下表:

方大城商业部分续建成本表

分部分项工程	面积 (m ²)	造价 (元/m ²)	续建成本 (元)
引桥	374.10	7,500.00	2,805,750.00
连廊	4,600.00	7,500.00	34,500,000.00
玻璃幕墙	22,565.42	1,000.00	22,565,420.00
装修	22,565.42	285.00	6,431,144.70
配套	22,565.42	256.97	5,798,850.33
合计	——	——	72,101,165.03



则估价对象方大城估价结果如下表:

估价对象	面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估值 (元)	补交地价 (元/m²)	补交地价 (元)		评估净值 (元)	续建成本 (元)	估价对象现状 评估值 (元)
方大城 L1 商铺	3,108.14	106,800	331,949,352	1,106	3,437,602.84		328,511,749.16		
方大城 L2 商铺	10,304.59	72,600	748,113,234	14,048	144,758,880.32		603,354,353.68	72,101,165.03	1,183,330,834.69
方大城 L3 商铺	9,152.69	49,400	452,142,886	14,048	128,576,989.12		323,565,896.88		

六、估价结果确定

本着独立、客观、公正、合法的原则,估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象未设定法定优先受偿权利下的市场价值的各项有利和不利因素,根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的,按照科学的估价程序,对估价对象进行估价测算,确定估价对象广东省深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦和龙珠四路与北环大道交汇处方大城商业部分及宁波万达城市之心 4305、4307 号等于价值时点的评估值为 RMB1,611,198,879.69 元,大写人民币壹拾陆亿壹仟壹佰壹拾玖万捌仟捌佰柒拾玖元陆角玖分;详见《估价结果明细表》。



估价结果明细表

估价对象	面积（m ² ）	评估单价 （元/m ² ）	评估值（元）	补交地价 （元）		续建成本（元）	估价对象现状 评估值（元）
方大城 L1 商铺	3,108.14	106,800	331,949,352	3,437,602.84		72,101,165.03	1,183,330,834.69
方大城 L2 商铺	10,304.59	72,600	748,113,234	144,758,880.32			
方大城 L3 商铺	9,152.69	49,400	452,142,886	128,576,989.12			
方大大厦	26,040.55	18,450.00	480,448,147.50	53,383,127.50			
宁波酒店公寓	96.75	8,300.00	803,025.00	——		——	803,025.00
合 计	48,702.72	——	2,013,456,644.50	330,156,599.78		72,101,165.03	1,611,198,879.69

特别提示:

- 1、深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦均属于非市场商品房，其估价值为在公开市场价值基础上扣除应补地价后得出的价值；
- 2、宁波两地的房地产建筑面积等数据由委托方提供的房产证确定；
- 3、方大城目前为项目形象进度为建成，商业部分达到设计功能需要建设连廊、引桥、玻璃幕墙、装修、配套、绿化为在建，尚未办理房产证，评估的建筑面积等数据由委托方提供测绘报告确定。
- 4、本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。



附 件

附件一、估价对象委托书复印件

附件二、估价对象的地理位置示意图

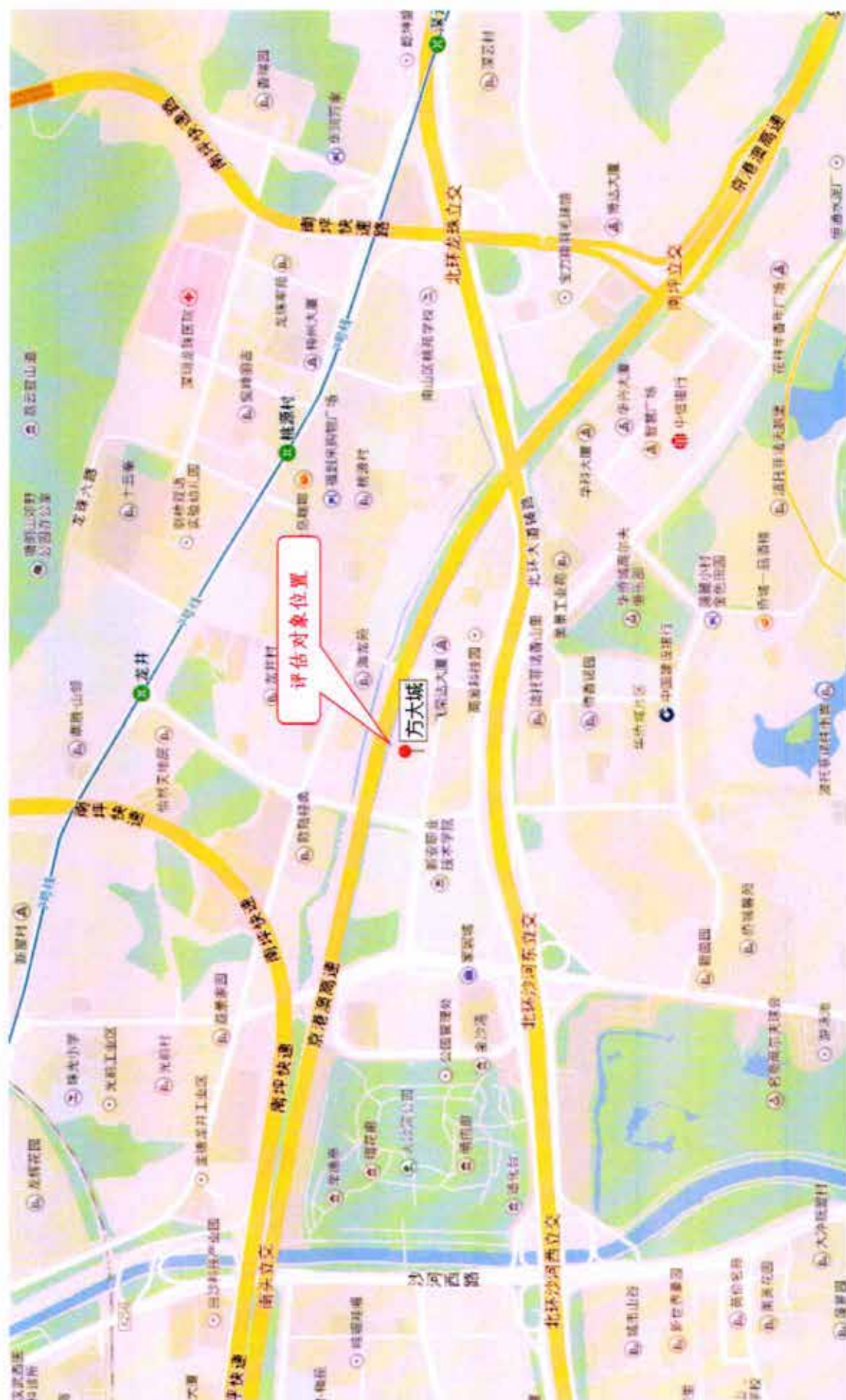
附件三、估价对象实地查勘情况及相关照片

附件四、估价对象权属证明复印件及估价依据的其他文件资料

附件五、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件

附件六、注册房地产估价师估价资格证书复印件

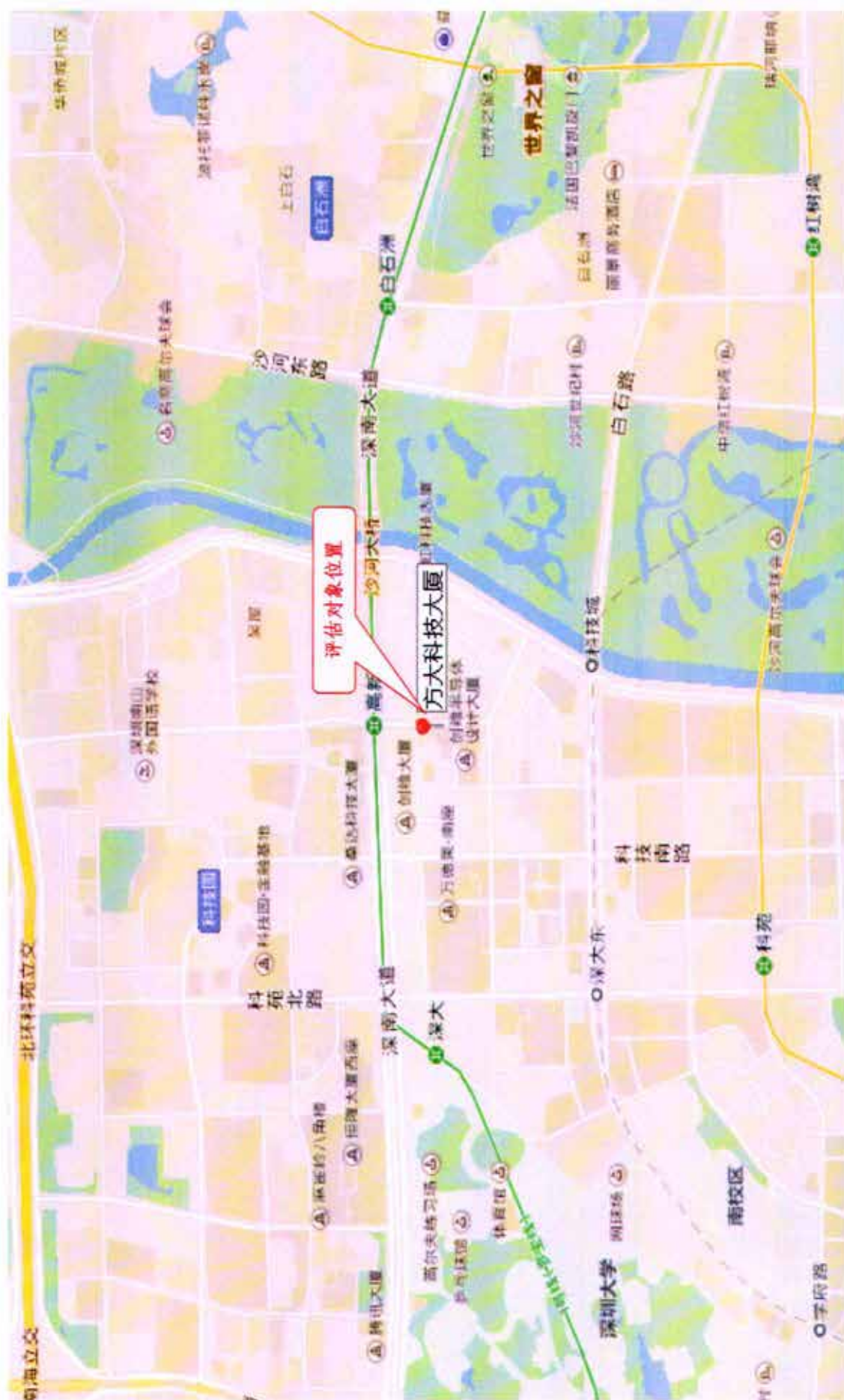
评估对象位置示意图



评估对象照片



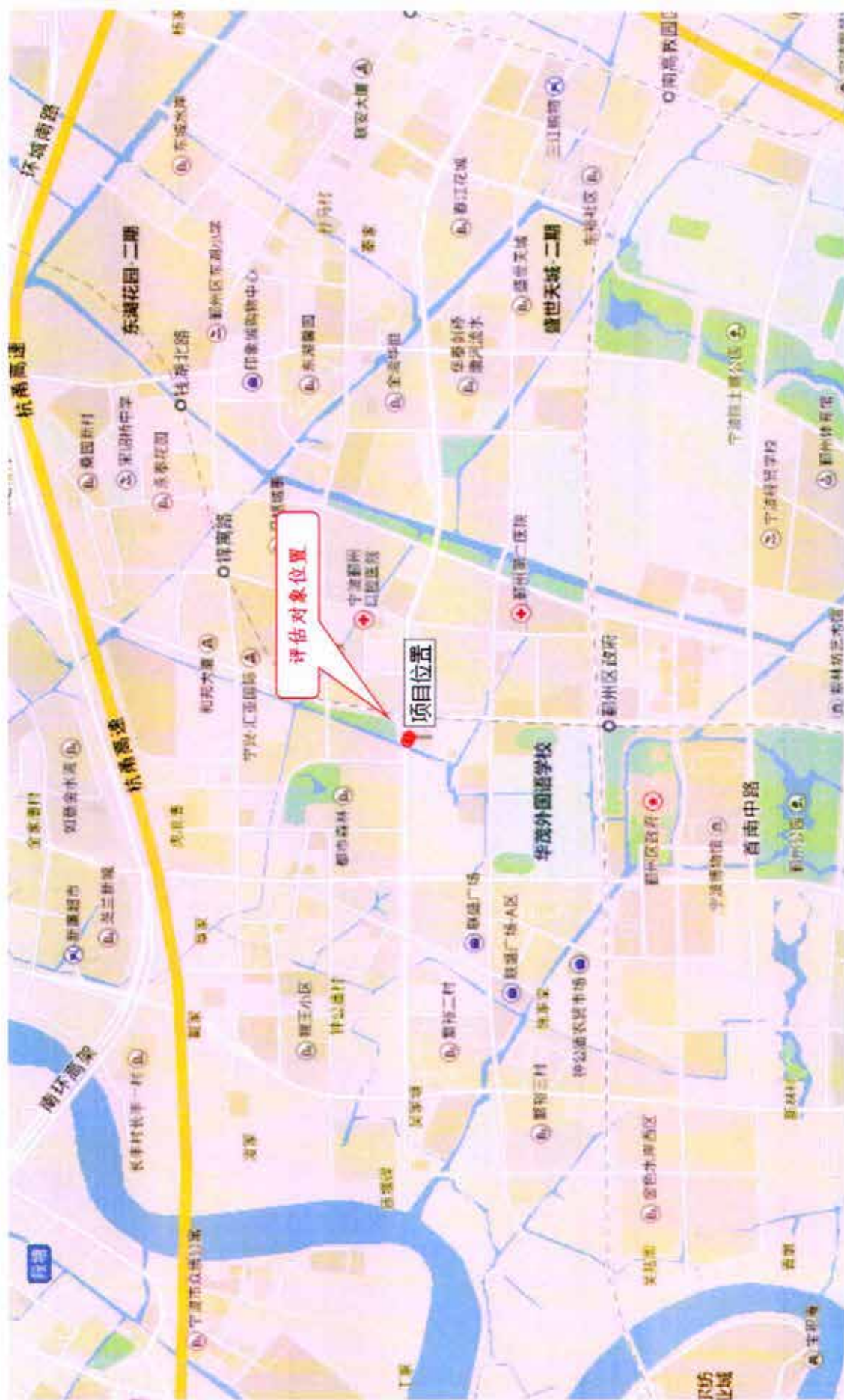
评估对象位置示意图



评估对象照片

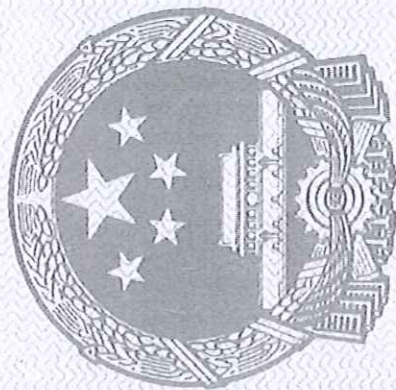


评估对象位置示意图



评估对象照片





房地产证

NO: 00295975
房屋所有权证

权 利 人			
深圳市方大置业发展有限公司[100%]*****			
土 地			
宗 地 号	T405-0043	宗地面积	35397.59m²
土地用途	工业用地	所 在 区	南山区
土地位置	南山区北环大道		
使用年限	50年，从2014年04月10日至2064年04月09日止。		

深房地字第 4000606118 号
(正本)

深圳市房地产登记中心(印章)

登记日期 2015年01月14日

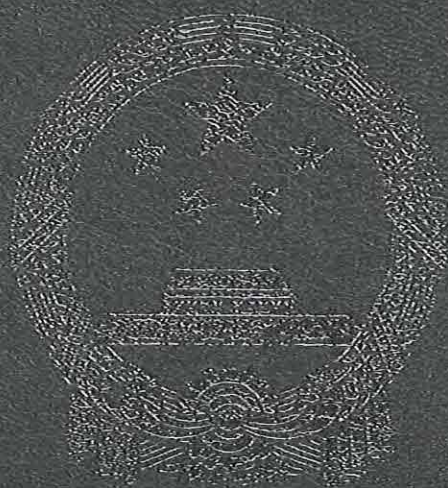
建 筑 物 及 其 附 着 物			
房地产名称	无		
建筑面积		套内建筑面积	无
用 途	无	竣 工 日 期	无
登 记 价	人民币345137286.00		
他 项 权 利 摘 要 及 附 记			
1、本宗地权属来源为协议，土地性质为商品房，用地价款人民币345137286元。 2、本宗地总建筑面积为213100平方米，其中产业研发用房100000平方米，性质为商品房；商业19575平方米、产业研发用房78280平方米，性质为非商品房；居住小区级文化室1500平方米、社区服务站200平方米、社区警务室20平方米、公交首末站3000平方米、地下公共充电站700平方米，性质为非商品房，由权利人建成后无偿移交给政府，产权归政府所有；创新型产业用房9400平方米，性质为非商品房，由权利人建成后移交给政府，产权归政府所有，并按照政府相关规定办理移交手续；物业管理用房425平方米，性质为非商品房，其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。 3、本宗地（含01-01、02-01地块）为城市更新项目用地，权利人应当按照有关规定和搬迁补偿安置协议自行解决拆除重建项目范围内的经济关系，拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等，由此产生的法律、经济纠纷由权利人承担。 4、本宗地内的工业楼宇适用市政府工业楼宇转让的有关规定。 5、土地使用者应在2019年4月10日前竣工。 6、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字（2014）8004号《深圳市土地使用权出让合同书》执行。以下空白			

权 利 人				
方大集团股份有限公司[全部]*****				
土 地				
宗 地 号	T205-0033	宗地面积	6500.4m ²	
土地用途	科研用地	所 在 区	南山区	
土地位置	南山区高新技术产业园南区科技南十二路			
使用年限	50年, 从1997年09月01日至2047年08月31日止。			

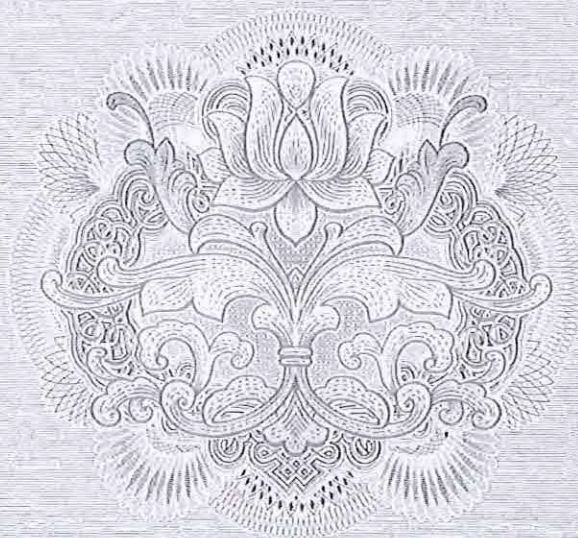
深房地字第 4000213951 号
 (正 本)
 深圳市房地产权登记中心(印章)
 登记日期 2005年04月22日

建 筑 物 及 其 附 着 物				
房地产名称	方大科技大厦			
建筑面积	26040.55 m ²	套内建筑面积	**m ²	
用 途	科研	竣 工 日 期	2002年12月28日	
登 记 价	人民币113356165.00			
他 项 权 利 摘 要 及 附 记				
用地性质: 非商品房用地; 发绿证。该地块中包含10.5米宽小区道路, 面积为807.6平方米。				





中华人民共和国
房屋所有权证



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

建房注册号: 33009

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



甬 房权证 鄞州区 字第 201023271 号

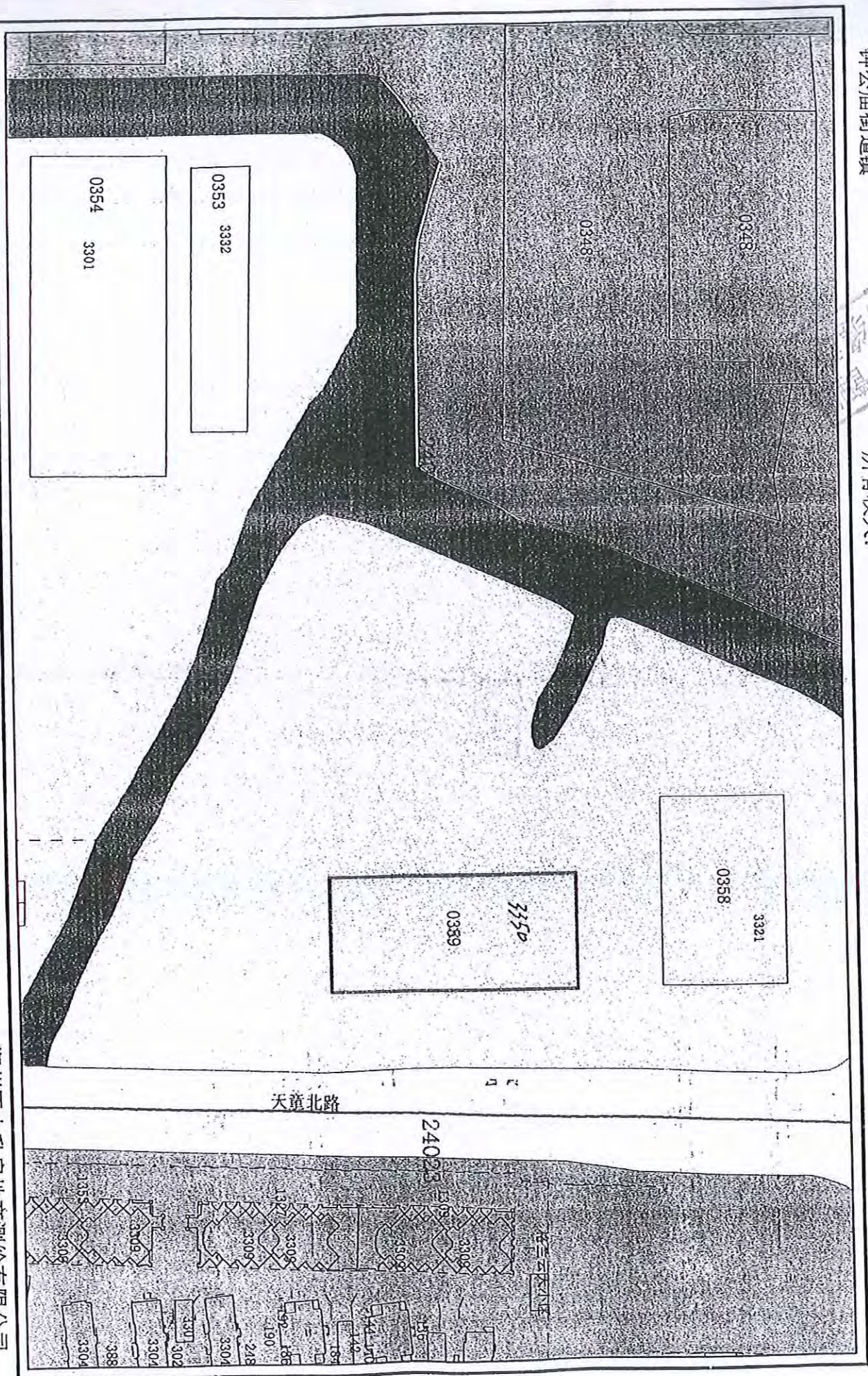
房屋所有权人	深圳市方大装饰工程有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号4305室			
登记时间	2010年05月14日			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	50	48.61	33.13	商业
			房屋登记专用章	
土地状况	地 号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

钟公庙街道镇

所有权人:

丘号: 24025

幢号:



测绘: 2

比例1: 1700

审核: 1

鄞州区中升房地产测绘有限公司

2009年 8 月 21 日

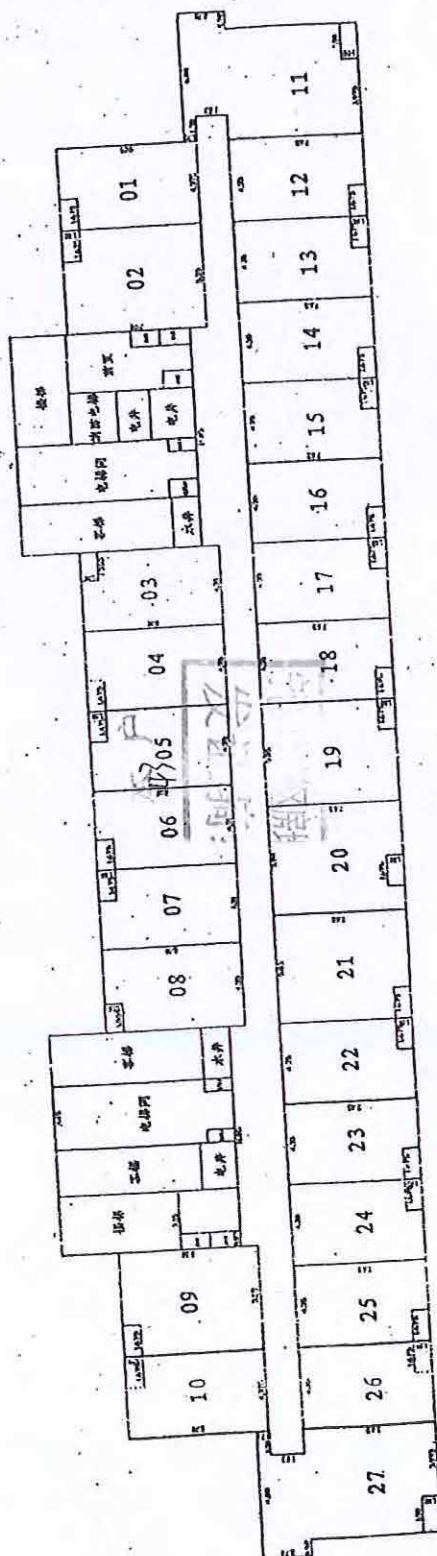
地号 (所有权号)

图幅号

室

座落 天童北路1388号

套内面积 _____ m²
共有面积 _____ m²



四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、
十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、
二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、
四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六层平面图

宁波市鄞州中升房地产测绘有限公司
2009年8月24日

审核 严伟刚

比例 1: 400

测绘 胡慧吉



中华人民共和国
国有土地使用证

甬鄞国用(2010)第99-22599号

土地使用权人	深圳市方大装饰工程有限公司		
座落	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号4305室		
地号	14-24-004-01 (0184305)	图号	
地类(用途)	商服用地	取得价格	
使用权类型	国有出让	终止日期	2045年05月10日
使用权面积	1.18 M ²	其中 独用面积	M ²
		其中 分摊面积	1.18 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

宁波市人民政府(章)

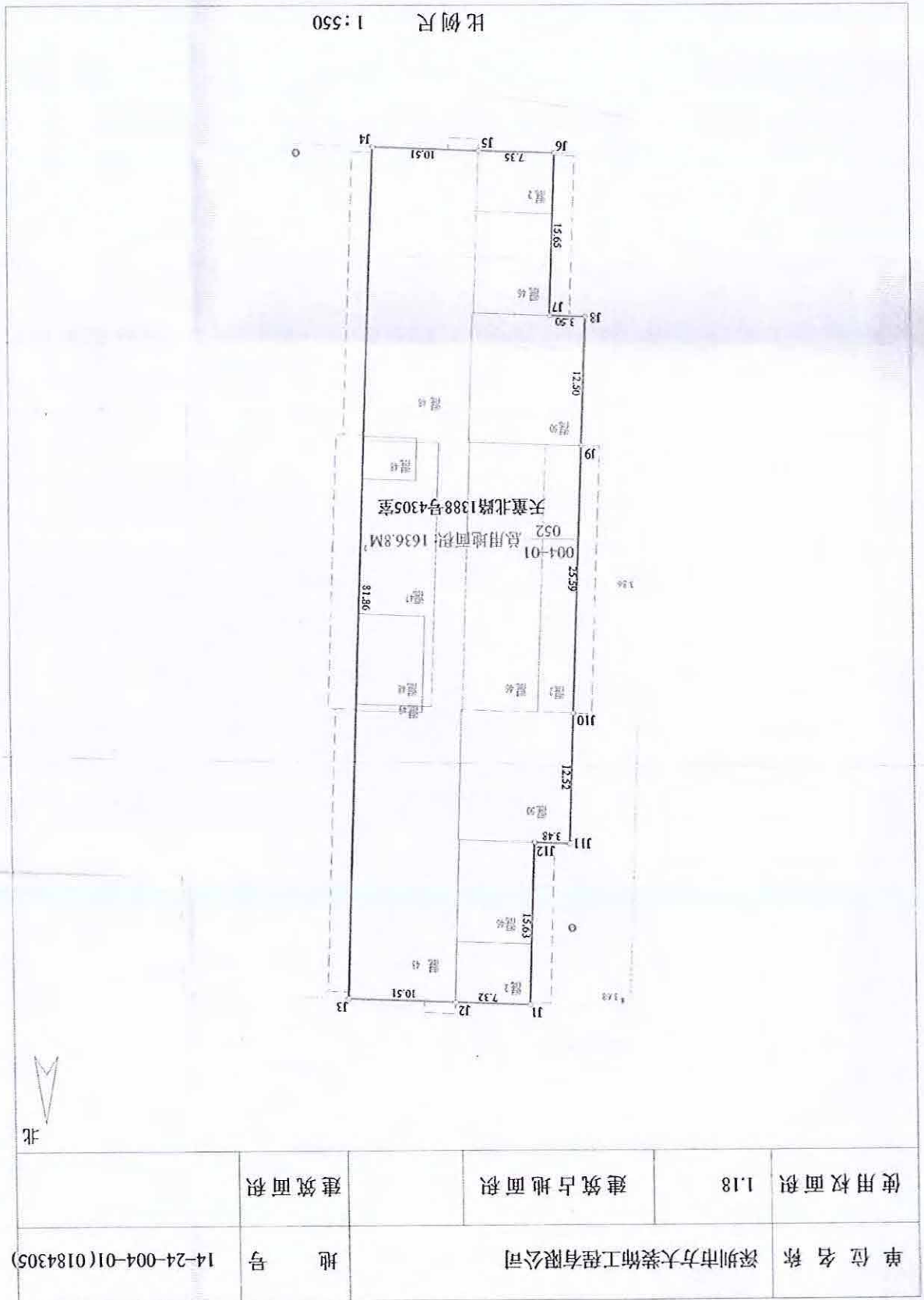
2010年06月04日

(8)

制图员：蒋维红
 检查员：潘一平

制图日期：2010年3月11日

比例尺 1:550



单位名称	深圳市方大装饰工程有限公司
使用面积	1.18
建筑占地面积	
建筑面积	
地号	14-24-004-01(0184305)

单位：m、m²

宗地平面图



登记机关

证书监制机关

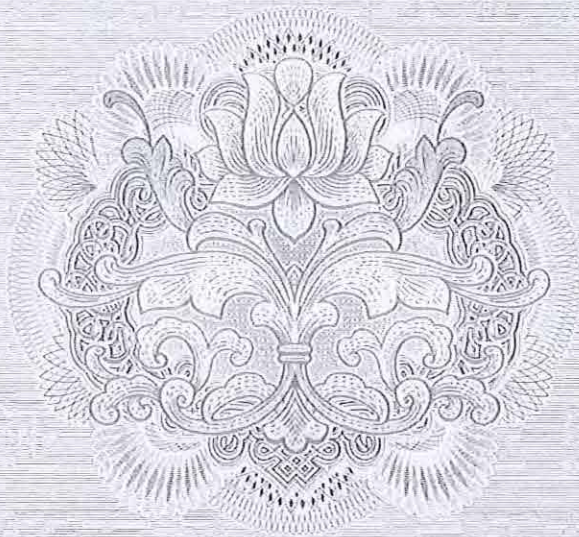
(章)
2010 年 06 月 04 日



土地证书管理
专用章
No: 3914063295



中华人民共和国
房屋所有权证



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008 版)

建房注册号: 33009

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



FANGWUSUOYOUQUANZHENG

甬 房权证 鄞州区 字第 201023272 号

房屋所有权人		深圳市方大装饰工程有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号4307室		
登记时间		2010年05月14日		
房屋性质				
规划用途		商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	50	48.14	32.81	商业
			房屋登记专用章	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

附 记

填发单位(盖章)

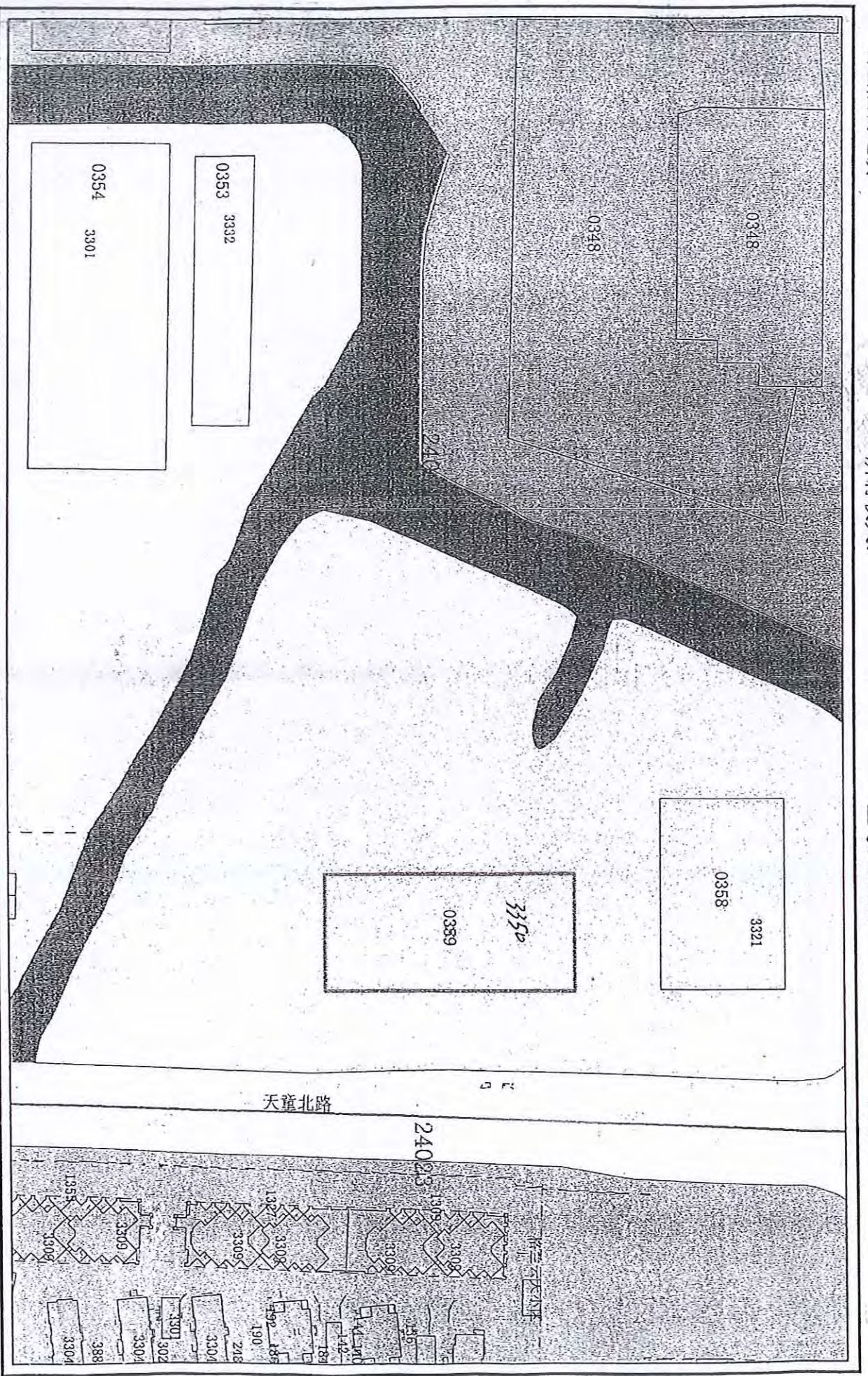


比例尺 1:1700

所有权人:

丘号: 24025

幢号:



测绘: 2

比例1: 1700

审核: 1

鄞州区中升房地产测绘有限公司

2009年 8 月 21 日

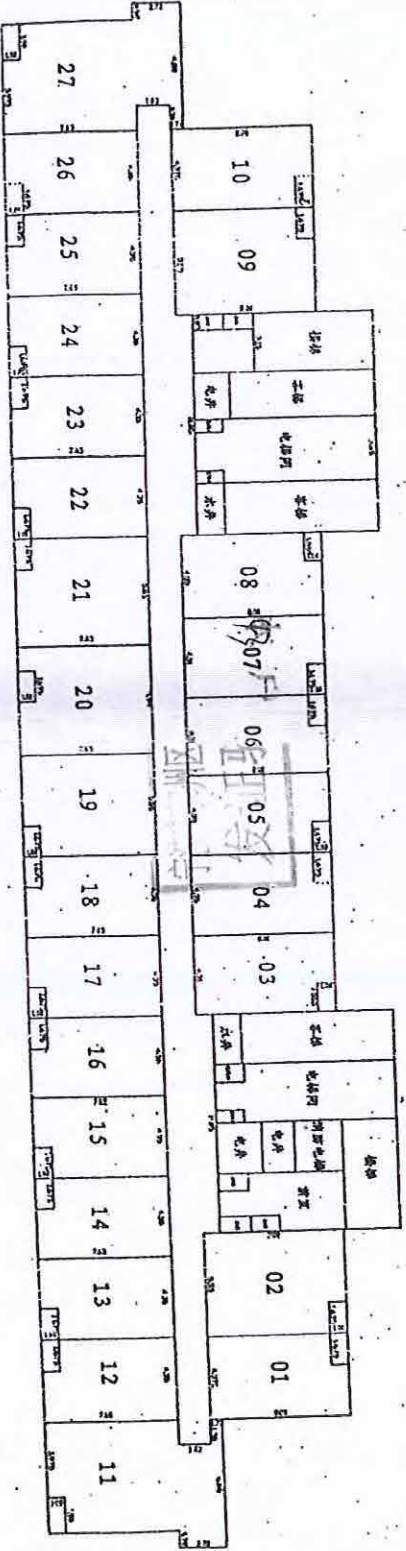
座落 天童北路1388号

室

图幅号

地号 (所有权号)

套内面积 _____ m²
共有面积 _____ m²



四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、

十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、

二十八、二十九、三十、三十一、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、

四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六层平面图

测绘 胡慧言

比例 1: 400

审核 严伟刚

宁波市鄞州中升房地产测绘有限公司
2009年8月24日

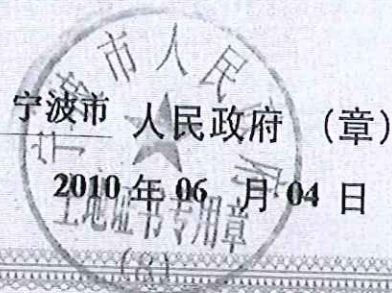


中华人民共和国
国有土地使用证

甬鄞国用(2010)第99-22600号

土地使用权人	深圳市方大装饰工程有限公司		
座落	宁波市鄞州区钟公庙街道天童北路1388号4307室		
地号	14-24-004-01 (0184307)	图号	
地类(用途)	商服用地	取得价格	
使用权类型	国有出让	终止日期	2045年05月10日
使用权面积	1.17 M ²	其中 独用面积	M ²
		其中 分摊面积	1.17 M ²

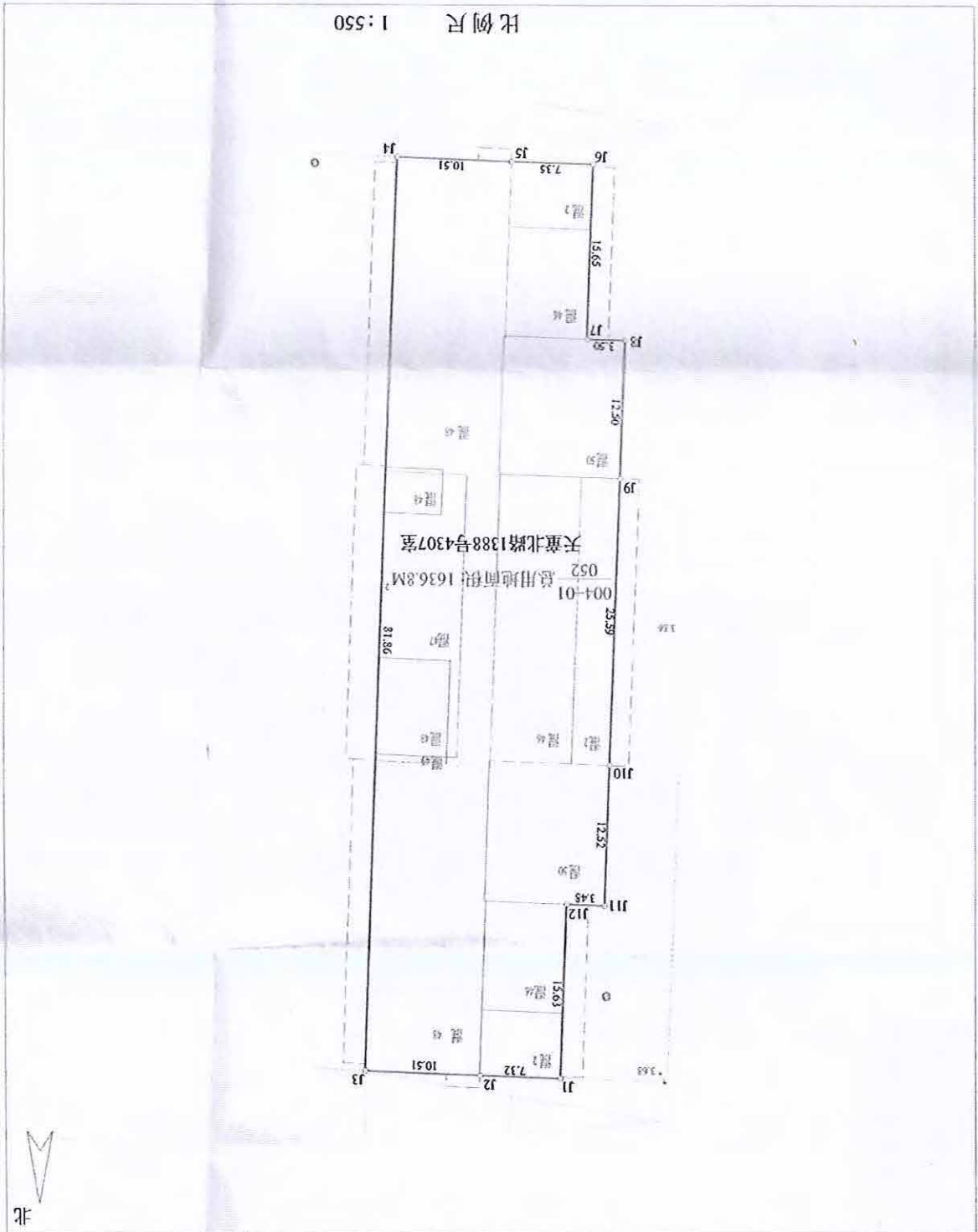
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



宗地平面图

单位名称	深圳市方大装饰工程有限公司
地号	14-24-004-01(0184307)
使用面积	1.17
建筑占地面积	
建筑面积	

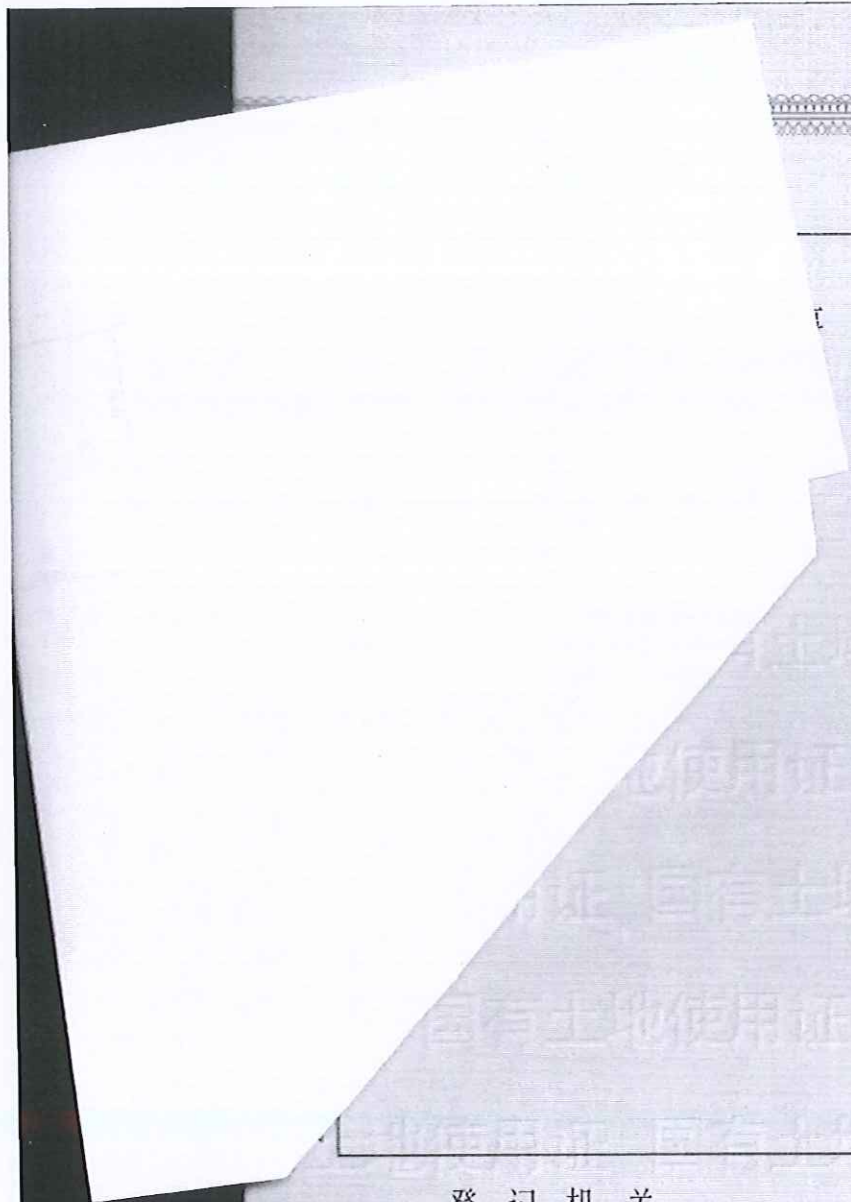
单位: m、m²



比例尺 1:550

制图员: 蒋维红
检查员: 潘一平

制图日期: 2010年3月11日



登 记 机 关

证书监制机关

(章)
2010 年06 月 04 日



Nº 3314063296

第2014-2084号

付清地价款证明

(办理产权证)

我委与 深圳市方大置业发展有限公司

签订的土地使用 合同编号: 2014-8004 字号:合 币别:RMB

(单位:元)

付款方式	土地出证金	土地开发金	市政设施配套金	其它收入	合计
自筹资金	51,770,593.00	4,247,711.00	289,118,982.00	0.00	345,137,286.00

以上款项已于 2014年10月27日全部付清.

特此证明。

备注:

- (1) 办文编号: 82-201400640。
- (2) 本证明只限于办理房地产证。

签发

签收

日期: 2014年10月27日

第NG20170004号

付清地价款证明（存根）

合同编号：2014-8004 字号：补1 币别：RMB 清款日期：2016年11月11日
单位名称：深圳市方大置业发展有限公司

(单位：元)

付款方式	地价	其它收入	违约金	合计
自筹资金	0.00	0.00	0.00	114,314,576.00

备注：

出具深圳市方大置业发展有限公司《付清地价款证明》。



日期：2017年03月30日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 9144030076049869X9

名称 深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市罗湖区红岭中路2068号中深国际大厦
2202
法定代表人 杜爱华
成立日期 2004年04月21日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年05月23日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司
法定代表人: 杜爱华
(执行合伙人)

住所: 深圳市罗湖区红岭中路 2068 号中深国际大厦 2202
440307105593983

营业执照注册号:

资质等级: 壹级

行政许可决定书号: 粤建许准(2015)1367号

证书编号: 粤建房估证字[2015]040

有效期限: 2018年09月15日止

行政许可机关(公章)

2015年09月15日

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得房地产估价师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Real Estate Appraiser.



编号: 粤执房证(98)0169号

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00110605

姓名 / Full name

杜爱华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4419980185

执业机构 / Employer

深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号:
No.: 0028732

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00112877

姓名 / Full name

马公村

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4420120168

执业机构 / Employer

深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-7-8

持证人签名 / Bearer's signature