

鹏信房估字[2018]第 171 号



关于深圳市桑达实业股份有限公司拥有的高科技  
配套公寓在设定条件下改造后新建住宅部分  
假定为安居型商品房的基准销售价格评估

# 报告书

# 房地产估价报告

---

---

估价项目名称: 关于深圳市桑达实业股份有限公司拥有的高科技配套公寓在设定条件下改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格评估

---

估价委托人: 深圳市桑达实业股份有限公司

---

房地产估价机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

---

注册房地产估价师: 刘 聪      注册号: 4420060118

杨 俊      注册号: 4420110143

---

估价报告出具日期: 2018 年 10 月 24 日

---

估价报告编号: 鹏信房估字[2018]第 171 号

---

## 致估价委托人函

深圳市桑达实业股份有限公司：

承蒙委托，我对深圳市南山区科技园科技南路高科技配套公寓4栋133-150等120套单身宿舍（建筑面积合计为4,673.4平方米）在设定条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格进行评估，估价目的为委托人棚户区改造补偿事宜而了解估价对象改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格提供参考。

估价对象为在设定条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修（详见下文安居型商品房（毛坯）基准销售价格结果表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，结合《深圳市安居型商品房定价实施细则》安居型商品房的基准销售价格的定价方法，对改造后新建的住宅商品房市场价采用比较法进行评估；对住宅用地市场地价采用假设开发法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托评估物业在价值时点二〇一八年九月三十日在设定条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格为**39,300**元/平方米。详见安居型商品房（毛坯）基准销售价格结果表。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇一八年十月二十四日

安居型商品房（毛坯）基准销售价格结果表

| 项目名称                                                                                     | 住宅市场评估<br>单价(元/平方<br>米) | 住宅用地市<br>场地价（元/<br>平方米） | 基准地价<br>（元/平方<br>米） | 住宅用地市场<br>地价与基准地<br>价的均值（元/<br>平方米） | 地价比<br>系数 | 安居型商<br>品房价格<br>系数 | 安居型商品房<br>基准销售价格<br>（元/平方米） |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|
| 深圳市南山区科技园科技南路<br>高科技配套公寓 4 栋 133-150 等<br>120 套单身宿舍在设定条件下对<br>高新公寓改造后新建住宅部分<br>假定为安居型商品房 | 80,100                  | 43,350                  | 3,511               | 23,431                              | 0.5405    | 0.4909             | 39,300                      |

备注：

- 1.地价比系数=（住宅用地市场地价与基准地价的均值）/住宅用地市场地价。
- 2.表中基准销售价格为毛坯房价格，不含户内装饰装修价格。
- 3.安居型商品房基准销售价格计算结果精确到百位数。



## 目 录

|                        |    |
|------------------------|----|
| 估价师声明.....             | 1  |
| 估价假设和限制条件.....         | 2  |
| 估价结果报告.....            | 5  |
| (一) 估价委托人.....         | 5  |
| (二) 房地产估价机构.....       | 5  |
| (三) 估价目的.....          | 5  |
| (四) 估价对象.....          | 6  |
| (五) 价值时点.....          | 8  |
| (六) 价值类型.....          | 8  |
| (七) 估价原则.....          | 8  |
| (八) 估价依据.....          | 9  |
| (九) 估价方法.....          | 10 |
| (十) 估价结果.....          | 10 |
| (十一) 注册房地产估价师.....     | 11 |
| (十二) 实地查勘期.....        | 11 |
| (十三) 估价作业期.....        | 11 |
| 估价技术报告.....            | 12 |
| (一) 估价对象描述与分析.....     | 12 |
| (二) 市场背景分析.....        | 16 |
| (三) 估价方法适用性分析.....     | 24 |
| (四) 估价测算过程.....        | 26 |
| (五) 估价结果的确定.....       | 35 |
| 附件.....                | 37 |
| (一) 《估价委托书》            |    |
| (二) 估价对象照片位置图          |    |
| (三) 产权资料复印件            |    |
| (四) 委托方营业执照复印件         |    |
| (五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件 |    |
| (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件  |    |



## 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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、 本估价报告中的分析、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被评估对象没有利害关系，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）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、由于本次评估的是高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格，在测算过程中的地块规划面积以委托方出具的《估价委托书》为准；根据现场调查及法定图则规划，该地块未来用途为单身公寓，本次所在单元为棚户区改造，根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》中指出每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，故本次设定的安居型商品房用途与相关政策一致。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但由于委托方原因，我们未能进入部分估价对象物业内部进行查勘，我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，且并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，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；
- （3）交易双方是精明的、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；
- （5）该房地产可以继续使用；





(6) 在此期间物业价值将保持稳定；

(7) 不考虑特殊买家的额外出价。

## (二) 未定事项假设

由于估价对象棚户区改造尚处于前期阶段，其规划指标尚未明确，本次评估相关规划指标根据委托方提供的《估价委托书》所设定的指标为前提进行估价，具体设定条件如下：

(1) 土地用途：住宅用地；

(2) 产权性质：安居型商品房；

(3) 土地使用年限：70 年，从 2018 年 9 月 30 日至 2088 年 9 月 29 日止；

(4) 法定图则 29-05、29-06 共同开发，住宅部分分摊的用地规划指标为：土地面积 29,491.60 平方米；容积率 7.36；总建筑面积 255,830.88 平方米，其中计容积率建筑面积 216,782.91 平方米（住宅 211,890 平方米，公共配套 4,892.91 平方米），地下室面积 39,047.97 平方米。

本次评估以上述设定条件为前提进行测算，如实际批准的规划指标与本次估价设定不一致时，评估结果需作相应调整或重新估价，请报告使用者注意。

## (三) 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实事项假设。

## (四) 不相一致假设

我司估价人员于 2018 年 10 月 15 日对估价对象实施了现场查勘，与价值时点不一致。本次估价时假定估价对象在价值时点的状况与查勘之日的状况一致。

## (五) 依据不足假设

1、由于客观原因，我司现场查勘人员未能进入部分估价对象内部进行查勘，仅对其物业外观及视力可及部分进行查勘，本次评估其内部使用及装修情况按普通标准装修为前提进行描述，请报告使用者注意。

2、由于本次评估的是高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格，故不考虑原房屋产权性质对价值的影响。





## （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为委托人棚户区改造补偿事宜而了解估价对象改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格提供参考，不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律法律责任。

5、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为报告出具之日起一年，即从二〇一八年十月二十四日至二〇一九年十月二十三日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

6、未经本公司同意，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。



## 估价结果报告

### （一）估价委托人

委 托 人：深圳市桑达实业股份有限公司

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

法定代表人：周剑

### （二）房地产估价机构

名 称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3 楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：一级

证书编号：粤建房估证字[2016]006

联系电话：0755-82404555

### （三）估价目的

为解决南山区高新公寓配套设施不足、综合环境较差等现状问题，改善广大业主居住条件、完善小区及区域配套设施，同时，为满足人才住房、保障房建设需要，南山区政府适用棚户区改造的政策对高新公寓进行改造。深圳市桑达实业股份有限公司在高新公寓拥有高科技配套公寓 4 栋 133-150 等 120 套单身宿舍，总建筑面积 4,673.4 平方米，拟与深圳市南山人才安居有限公司、深圳市南山区粤海街道办事处签署《深圳市南山区高新公寓改造项目搬迁安置补偿协议》。根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》及南山区棚户区改造的相关政策，对于被搬迁人每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。故根据与委托人签订的《估价委托书》，确定本次评估的估价目的为委托人棚户区改造补偿事宜而了解估价对象改





造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格提供参考。

#### (四) 估价对象

本次估价对象为在设定条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修。估价对象具体情况如下：

根据委托方提供的《不动产权证书》复印件记载：权利人均为深圳市桑达实业股份有限公司[100%]，房屋用途均为单身公寓，竣工日期均为 1997 年 07 月 03 日，房地产证编号、建筑面积、登记价和登记时间详见《物业权属状况明细表》。

物业权属状况明细表

| 序号 | 物业名称             | 房地产证编号                  | 权利人           | 房屋用途 | 建筑面积<br>(㎡) | 登记价<br>(元)    | 登记日期      |
|----|------------------|-------------------------|---------------|------|-------------|---------------|-----------|
| 1  | 高科技配套公寓4栋133-150 | 粤(2016)深圳市不动产权第0088130号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 700.20      | 1,754,701.20  | 2016/4/14 |
| 2  | 高科技配套公寓4栋233     | 粤(2016)深圳市不动产权第0093491号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 46.10       | 121,611.80    | 2016/4/20 |
| 3  | 高科技配套公寓4栋235-250 | 粤(2016)深圳市不动产权第0088267号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 616.10      | 1,625,271.80  | 2016/4/14 |
| 4  | 高科技配套公寓4栋333     | 粤(2016)深圳市不动产权第0087548号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 46.10       | 127,697.00    | 2016/4/14 |
| 5  | 高科技配套公寓4栋335-350 | 粤(2016)深圳市不动产权第0088080号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 616.10      | 1,706,597.00  | 2016/4/14 |
| 6  | 高科技配套公寓4栋433     | 粤(2016)深圳市不动产权第0088266号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 46.10       | 127,697.00    | 2016/4/14 |
| 7  | 高科技配套公寓4栋435-450 | 粤(2016)深圳市不动产权第0090442号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 616.10      | 1,706,597.00  | 2016/4/18 |
| 8  | 高科技配套公寓4栋533     | 粤(2016)深圳市不动产权第0090448号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 46.10       | 127,697.00    | 2016/4/18 |
| 9  | 高科技配套公寓4栋535-550 | 粤(2016)深圳市不动产权第0090238号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 616.10      | 1,706,597.00  | 2016/4/18 |
| 10 | 高科技配套公寓4栋633     | 粤(2016)深圳市不动产权第0093479号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 46.10       | 121,611.80    | 2016/4/20 |
| 11 | 高科技配套公寓4栋635-650 | 粤(2016)深圳市不动产权第0091751号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 616.10      | 1,625,271.80  | 2016/4/19 |
| 12 | 高科技配套公寓4栋733     | 粤(2016)深圳市不动产权第0091753号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 46.10       | 119,168.50    | 2016/4/19 |
| 13 | 高科技配套公寓4栋735-750 | 粤(2016)深圳市不动产权第0090229号 | 深圳市桑达实业股份有限公司 | 单身公寓 | 616.10      | 15,926,198.50 | 2016/4/18 |
| 合计 |                  | —                       |               |      | 4,673.40    | 26,796,717.40 | —         |

宗地号为 T205-0047，共有使用权面积 25,442 平方米，土地位置为深圳市南山区高新技术工业村，土地用途为低层公寓用途，使用年限为 50 年，从 1991 年 01 月 28 日至 2049 年 01 月 27 日止。土地开发程度为五通一平，宗地四至：东至科技南八路，南至白石路，西至科技南路，北至高新南四道。

建筑物为框架结构，总楼层为 7 层，估价对象位于为第 1-7 层，水、电、通讯、消防设施齐全，建筑物维护使用情况良好，成新率约 7 成新。普通装修水平，外墙马





赛克，内墙为乳胶漆，地面为地砖、木地板，天花为乳胶漆，配防盗门，木夹板门等；水电明装，估价对象现状为 120 套单身宿舍，部分对外出租使用，其余为空置状态。

由于客观原因，未进入部分估价对象内部进行查勘，本次评估其内部装修按照普通装修标准进行描述。

根据深圳市法定图则规划，估价对象所在宗地未来用途为单身公寓：



根据委托方介绍，估价对象所在的高新公寓改造后新建住宅部分作为安居型商品房使用，由于估价对象棚户区改造尚处于前期阶段，其规划指标尚未明确，本次评估相关规划指标根据委托方提供的《估价委托书》所设定的指标为前提进行估价，具体设定条件如下：

- (1) 土地用途：住宅用地；
- (2) 产权性质：安居型商品房；
- (3) 土地使用年限：70 年，从 2018 年 9 月 30 日至 2088 年 9 月 29 日止；

(4) 法定图则 29-05、29-06 共同开发，住宅部分分摊的用地规划指标为：土地面积 29,491.60 平方米；容积率 7.36；总建筑面积 255,830.88 平方米，其中计容积率建





筑面积 216,782.91 平方米（住宅 211,890 平方米，公共配套 4,892.91 平方米），地下室面积 39,047.97 平方米。

本次评估以上述设定条件为前提进行测算，如实际批准的规划指标与本次估价设定不一致时，评估结果需作相应调整或重新估价，请报告使用者注意。

## （五）价值时点

根据《估价委托书》，确定本次估价价值时点为二〇一八年九月三十日。

## （六）价值类型

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇一八年九月三十日，在设定条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的市场价值。

## （七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、替代原则为操作性原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。



## （八）估价依据

本次评估依据国家、广东省和深圳市人民政府及其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、法律、法规和政策文件

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日修订）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施）；
- （5）《深圳经济特区房地产转让条例》（1999 年 6 月 30 日修正）；
- （6）《深圳安居房暂行办法》（2011 年）；
- （7）《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8 号）；
- （8）《深圳市安居型商品房定价实施细则》（深建字〔2017〕13 号）。

### 2、技术规程

- （1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- （3）《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011 年 6 月起试用）；

### 3、估价委托人提供的资料

- （1）《不动产权证书》复印件及委托人提供的其它法律性文件、相关资料；
- （2）委托人与我公司签订的委托估价书；

### 4、其他资料

- （1）《深圳市房地产年鉴》（2017）；
- （2）估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- （3）当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- （4）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。





### （九）估价方法

根据本次估价目的，结合《深圳市安居型商品房定价实施细则》，本次估价采用比较法对改造后新建的住宅商品房市场价进行评估；采用假设开发法对住宅用地市场地价进行评估。然后结合估价对象所在区域住宅用地基准地价，测算出地价比系数，根据地价比、市场评估价查询安居型商品房价格系数表得出价格系数，最后利用价格系数测算出估价对象改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算估价对象土地价格的一种方法。

### （十）估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，结合《深圳市安居型商品房定价实施细则》安居型商品房的基准销售价格的定价方法，对改造后新建的住宅商品房市场价采用比较法进行评估；对住宅用地市场地价采用假设开发法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托评估物业在价值时点二〇一八年九月三十日在设定条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格为**39,300 元/平方米**。详见安居型商品房（毛坯）基准销售价格结果表。



### (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        | 签名 | 签名日期             |
|----|------------|----|------------------|
| 刘聪 | 4420060118 | 刘聪 | 2018 年 10 月 24 日 |
| 杨俊 | 4420110143 | 杨俊 | 2018 年 10 月 24 日 |

参与房地产估价师助理：李建华

### (十二) 实地查勘期

二〇一八年十月十五日。

### (十三) 估价作业期

二〇一八年十月十五日至二〇一八年十月二十四日。



## 估价技术报告

### （一）估价对象描述与分析

#### 1、估价对象的实物状况描述

| 名称                   |                           | 高科技配套公寓 4 栋 133-150 等 120 套单身宿舍 |                |
|----------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------|
| 土地<br>实物<br>状况<br>描述 | 宗地号                       | T205-0047                       |                |
|                      | 共有使用权面积（m <sup>2</sup> ）  | 25,442                          |                |
|                      | 四至                        | 东至科技南八路，南至白石路，西至科技南路，北至高新南四道    |                |
|                      | 用途                        | 低层公寓用途                          |                |
|                      | 形状                        | 较规则多边形                          |                |
|                      | 地形地势                      | 较平坦                             |                |
|                      | 土壤地质                      | 土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好              |                |
|                      | 开发程度                      | 宗地红线外“五通”，红线内场地平整               |                |
|                      | 其他                        | ——                              |                |
|                      | 建筑<br>物实<br>物状<br>况描<br>述 | 建筑规模（m <sup>2</sup> ）           | 合计 4,673.4 平方米 |
| 建筑结构                 |                           | 框架结构                            |                |
| 房屋现状用途               |                           | 单身宿舍                            |                |
| 设施设备                 |                           | 水电明装，通讯、消防栓等设施齐全                |                |
| 总层数及评估楼层             |                           | 共 7 层，第 1-7 层                   |                |
| 层高（米）                |                           | 层高约 3 米                         |                |
| 空间布局                 |                           | 平层                              |                |
| 建筑功能                 |                           | 通风、采光、隔热、防渗漏较好                  |                |
| 平面布局                 |                           | 平面，布局较合理                        |                |
| 建成时间                 |                           | 1997 年 7 月 3 日                  |                |
| 维护状况                 |                           | 维护和保养状况良好                       |                |
| 成新率                  |                           | 70%                             |                |
| 装饰装修                 |                           | 外墙                              | 马赛克            |
|                      |                           | 内墙                              | 乳胶漆            |
|                      |                           | 门窗                              | 防盗门，木夹板门       |
|                      |                           | 天花                              | 乳胶漆            |
|                      | 地面                        | 地砖、木地板                          |                |
|                      | 卫生间                       | 地面为地砖，墙面为瓷片，天花为乳胶漆，配蹲厕、洗手盆等     |                |
| 其他                   | ——                        |                                 |                |





## 2、权益状况描述与分析

| 名称                     |                        | 高科技配套公寓 4 栋 133-150 等 120 套单身宿舍                 |
|------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| 房地产权基本<br>信息           | 产权人                    | 深圳市桑达实业股份有限公司                                   |
|                        | 产权证号                   | 详见《物业权属状况明细表》                                   |
|                        | 登记日期                   | 详见《物业权属状况明细表》                                   |
| 土地权益<br>状况<br>描述       | 土地所有权状况                | 国有                                              |
|                        | 土地使用管制                 | 无                                               |
|                        | 土地使用权取得                | 房改房                                             |
|                        | 土地使用年限/土地终止日期          | 土地使用年限 50 年，从 1999 年 1 月 28 日至 2049 年 1 月 27 日止 |
|                        | 其他                     | ——                                              |
| 房屋权益<br>状况<br>描述       | 房屋面积 (m <sup>2</sup> ) | 合计 4,673.4 平方米                                  |
|                        | 登记价 (元)                | 详见《物业权属状况明细表》                                   |
|                        | 房屋用途                   | 单身公寓                                            |
|                        | 竣工日期                   | 1997 年 7 月 3 日                                  |
| 房地产权他<br>项权<br>利状<br>况 | 权属状况                   | 非市场商品房                                          |
|                        | 附记                     | ——                                              |
|                        | 出租或占有情况                | 部分出租，其余空置                                       |
|                        | 其他                     | ——                                              |

根据委托方介绍，估价对象所在的高新公寓改造后新建住宅部分作为安居型商品房使用，由于估价对象棚户区改造尚处于前期阶段，其规划指标尚未明确，本次评估相关规划指标根据委托方提供的《估价委托书》所设定的指标为前提进行估价，具体设定条件如下：

(1) 土地用途：住宅用地；

(2) 产权性质：安居型商品房；

(3) 土地使用年限：70 年，从 2018 年 9 月 30 日至 2088 年 9 月 29 日止；

(4) 法定图则 29-05、29-06 共同开发，住宅部分分摊的用地规划指标为：土地面积 29,491.60 平方米；容积率 7.36；总建筑面积 255,830.88 平方米，其中计容积率建筑面积 216,782.91 平方米（住宅 211,890 平方米，公共配套 4,892.91 平方米），地下室面积 39,047.97 平方米。

本次评估以上述设定条件为前提进行测算，如实际批准的规划指标与本次估价设定不一致时，评估结果需作相应调整或重新估价，请报告使用者注意。



### 3、区位状况描述与分析

#### (1) 深圳市概况

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°27′至 22°52′。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。

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳市下辖 9 个行政区和 1 个新区：罗湖区、福田区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、光明区、坪山区、大鹏新区和龙华区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。

深圳市土地总面积为 1991.64 平方公里。全市境内流域面积大于 1 平方公里的河流共有 310 条，分属珠江、东江、粤东沿海水系。全市共有蓄水工程 171 座，总库容 6.1 亿立方米。其中深圳水库总库容 4496 万立方米，是香港和深圳居民生活用水的重要水源地。深圳海岸线全长 230 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境内山脉绵延，风景秀丽，最高峰 943.7 米。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

截至 2017 年末，常住人口 1252.83 万人。人口出生率为 10.15%，死亡率为 1.63‰；人口自然增长率为 8.52‰。2017 年深圳居民人均可支配收入 52938 元，比上年实际增长 8.7%。

#### (2) 南山区概述

南山区隶属于广东省深圳市，位于深圳经济特区西部，介于北纬 22° 24′ -22° 39′，东经 113° 53′ -114° 1′ 之间，行政区域东起车公庙与福田区相邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区毗连，北背羊台山与宝安区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛与香港元朗相望，东距汕头 272.8 公里，东南隔海距香港元朗 5.5 公里，东北距惠州 61.6 公里，西北距东莞 61.3 公里，西距广州 102.4 公里，西南距珠海、澳门 59.1 公里。全区总面积 182 平方公里，辖南山街道、南头街道、西丽街道、沙河街道、蛇口街道、招商街道、粤海街道、桃源街道 8 个街道，社区居委会 116 个，





区人民政府驻南头街道。2017 年末，南山区常住人口 142.46 万人，比 2016 年末增加 6.8 万人，其中户籍人口 89.44 万人；非户籍人口 53.02 万人。2017 年全区实现地区生产总值 4601.5 亿元，比上年增长 9.1%。其中，第一产业增加值 1.77 亿元，增长-21.5%；第二产业增加值 2044.95 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 2554.78 亿元，增长 11.4%。三次产业比重为 0.04：44.44:55.52。人均生产总值 330941 元/人，按 2017 年平均汇率折算为 49015 美元。南山区是深圳市高新技术产业基地。2017 年，南山区有国家级高新技术企业 2941 家，占全市总量的 26%；全年专利申请量达 57277 件，比上年增长 19.9%，其中发明专利 31363 件，占 54.8%，实用新型专利 18043 件，占 31.5%，外观设计专利 7871 件，占 13.7%；专利授权量 24589 件，比 2016 年增长 20.7%。辖区拥有科技园、留仙洞工业园等大型高新技术园区及大批高新技术企业。南山区内有深圳市高新技术产业园区、蛇口工业区、华侨城集团、南油集团、深圳大学、深圳市腾讯计算机系统有限公司、华为技术有限公司、中兴通讯股份有限公司、深圳市大族激光科技股份有限公司、研祥智能科技股份有限公司、深圳高等职业技术学院和大学城等重要机构和企业，世界 500 强中的住友株式会社、阿尔卡特、汤姆逊、三星、IBM、三洋、奥林巴斯等 50 多家跨国集团和一大批国内外知名的高新技术企业在南山投资办厂或设立研发中心，聚集了包括 2000 多名博士在内的 5 万名高科技人才，已初步形成电子、纺织印染、港口仓储业、房地产、电力、旅游、食品、机械加工、生物工程、新型材料等为主体的多元化产业体系。南山区是深圳的科研、教育、体育中心，是深圳大学、深圳大学城、深圳市高新技术产业园、深圳湾体育中心所在地。南山区旅游资源丰富，有深圳华侨城、世界之窗、欢乐谷、锦绣中华，海上世界、新安古城、青青世界、深圳野生动物园、南头古城等主题公园和著名景点。2016 年 5 月，深圳市南山区成为国务院首批双创区域示范基地。2017 年 12 月，当选中国工业百强区和中小企业知识产权战略推进工程试点城市。





### (3) 所在区位状况描述与分析

| 名称       |                 | 高科技配套公寓 4 栋 133-150 等 120 套单身宿舍                                                                    |
|----------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置状况     | 坐落              | 南山区科技园科技南路                                                                                         |
|          | 方位              | 南山区科技园                                                                                             |
|          | 与重要场所或设施的距<br>离 | 距离高新园地铁站约 800 米                                                                                    |
|          | 朝向/临街状况         | 临科技南路                                                                                              |
|          | 楼层              | 建筑物总楼层为 7 层，估价对象位于第 1-7 层                                                                          |
| 周边知名物业   |                 | 深圳软件园、深圳湾生态科技园、威新软件科技园、深圳湾创新科技中心等知名物业                                                              |
| 交通状况     | 道路状况            | 临科技南路，车流量较大                                                                                        |
|          | 出入可利用交通工具       | E9 路、M200 路、M313 路、M388 路、M453 路、M474 路、M530 路、M562 路、N24 路、72 路、236 路线等多路公交车，距离高新园地铁站约 800 米，交通便捷 |
|          | 交通管制情况          | 无车辆及交通时间限制                                                                                         |
|          | 停车方便程度          | 设地面车位，车位较充裕                                                                                        |
| 周围环境     | 自然环境            | 附近有高新新社区公园、沙河高尔夫球会等，自然环境较好                                                                         |
|          | 人文环境            | 附近有南山外国语学校大冲学校、深圳大学及多家高等大学研究院，人口素质高，治安较好                                                           |
|          | 景观              | 无特殊景观                                                                                              |
| 外部配套设施设备 | 基础设施            | 供水、供电、供气、通信等基础设施完备                                                                                 |
|          | 公共服务设施          | 周边有大中华太古购物广场、华润万家、高新德百货、中国银行、北京银行、建设银行、深圳五洲中西医结合医院、深圳市第六人民医院(南山医院)等配套设施等                           |

## (二) 市场背景分析

### 1、2018 年上半年深圳经济运行简况

今年以来，深圳高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，全面贯彻落实中央、省的决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，加快建设社会主义现代化先行区，全市经济运行总体平稳。

#### 1.1 经济运行总体平稳

初步核算并经广东省统计局核定，上半年全市生产总值 11009.38 亿元，按可比价格计算，比上年同期(下同)增长 8.0%。分产业看，第一产业增加值 10.71 亿元，增长 10.9%;第二产业增加值 4363.88 亿元，增长 7.6%;第三产业增加值 6634.79 亿元，增长 8.3%。三次产业结构由上年同期的 0.1:40.5:59.4 调整为 0.1:39.6:60.3。

分行业看，农林牧渔业增加值 11.13 亿元，增长 8.9%;工业增加值 4099.71 亿元，



增长 7.3%;建筑业增加值 272.65 亿元, 增长 12.0%;批发和零售业增加值 1077.46 亿元, 增长 5.6%;交通运输、仓储和邮政业增加值 323.09 亿元, 增长 5.8%;住宿和餐饮业增加值 170.97 亿元, 增长 3.1%;金融业增加值 1564.46 亿元, 增长 4.8%;房地产业增加值 975.17 亿元, 增长 8.1%;其他服务业增加值 2514.74 亿元, 增长 13.1%。

## 1.2 主要经济指标表现良好

### (1) 工业增速有所回落, 结构继续优化

上半年, 全市规模以上工业增加值增长 7.4%。从主要经济类型来看, 股份制企业增长 9.0%, 外商及港澳台商投资企业增长 3.9%。从主要行业看, 前十大行业有七行业正增长, 增速较快的有计算机、通信和其他电子设备制造业增长 10.1%, 专用设备制造业增长 9.7%, 汽车制造业增长 35.1%, 医药制造业增长 28.7%。

上半年, 先进制造业、高技术制造业分别增长 10.7%和 9.9%, 分别快于规模以上工业增加值增速 3.3 个和 2.5 个百分点。

### (2) 固定资产投资较快增长, 工业投资增速加快

上半年, 全市固定资产投资增长 22.0%。其中, 房地产开发投资增长 16.7%;非房地产开发投资增长 26.4%。按产业类别分, 第二产业投资增长 27.3%;第三产业投资增长 21.0%。从主要行业看, 工业投资增长 28.0%, 其中工业技术改造投资增长 8.8%。从主要经济主体看, 民间投资增长 17.4%, 占固定资产投资总额比重达到 50.0%。

上半年, 全市商品房屋销售面积增长 12.3%。

### (3) 社会消费品零售总额平稳增长, 消费升级类商品增长较快

上半年, 全市社会消费品零售总额 2855.97 亿元, 增长 8.4%。其中, 批发和零售业零售额 2527.76 亿元, 增长 8.6%;住宿和餐饮业零售额 328.21 亿元, 增长 7.5%。主要商品零售类别中, 消费升级类商品如汽车类、家用电器和音响器材类、通讯器材类分别增长 14.7%、11.2%、48.3%。通过互联网实现的商品零售额增长 31.8%。

上半年, 全市实现商品销售总额 15388.70 亿元, 增长 12.9%。其中, 批发销售总额 12862.44 亿元, 增长 13.8%。十大类商品销售有九类正增长, 其中有五类增速达到两位数。

### (4) 规模以上服务业增长较快, 互联网和相关服务业增势良好





1-5 月，全市规模以上服务业(不含金融、房地产开发、批零住餐等行业)实现营业收入 4171.5 亿元，增长 19.9%，其中规模以上营利性服务业营业收入 2173.6 亿元，增长 23.0%。规模以上营利性服务业中，互联网和相关服务业营业收入增长 37.3%，软件和信息技术服务业增长 16.7%，租赁和商务服务业增长 16.5%。

(5) 进出口总额平稳增长，出口增速回落

据海关统计，上半年全市进出口总额 13519.09 亿元，增长 10.5%，同比提高 5.2 个百分点。其中，出口总额 7214.32 亿元，下降 1.7%，进口总额 6304.77 亿元，增长 28.8%。

(6) 财政金融形势良好

上半年，全市一般公共预算收入 1997.91 亿元，增长 8.2%，其中税收收入 1663.67 亿元，增长 13.3%;一般公共预算支出 2083.66 亿元，下降 13.0%。

截止 6 月末，全市金融机构(含外资)本外币存款余额 71225.94 亿元，增长 4.7%;金融机构(含外资)本外币贷款余额 50512.12 亿元，增长 16.3%。

1.3 战略性新兴产业和新增企业持续增长

(1) 七大战略性新兴产业平稳增长

上半年，七大战略性新兴产业增加值 4146.04 亿元，按可比价计算，增长 8.3%，高于 GDP 增速 0.3 个百分点。其中，新一代信息技术产业增加值 2111.99 亿元，增长 9.6%;数字经济产业增加值 645.79 亿元，增长 6.9%;高端装备制造产业增加值 466.58 亿元，增长 6.9%;绿色低碳产业增加值 444.05 亿元，增长 14.4%;海洋经济产业增加值 193.96 亿元，下降 16.9%;新材料产业增加值 141.75 亿元，增长 8.8%;生物医药产业增加值 141.92 亿元，增长 23.8%。

(2) 新增企业增添发展后劲

各行业新增企业增速均超过 20%。其中，新增规模以上工业企业实现增加值 373.29 亿元，增长 130.9%;新增限额以上批发业企业实现商品销售额 1748.27 亿元，增长 29.8%;新增限额以上零售业企业实现商品销售额 213.52 亿元，增长 39.0%;新增限额以上住宿业企业实现营业额 9.62 亿元，增长 39.7%;新增限额以上餐饮业企业实现营业额 17.09 亿元，增长 44.9%;新增规模以上服务业企业实现营业收入 472.2 亿元，增长 28.8%。





总的来说，上半年深圳经济运行总体平稳，主要经济指标表现良好。但也要看到，国际环境不确定性因素增多，企业营商环境有待继续优化。下阶段，要按照市委市政府工作部署，坚持稳中求进工作总基调，深化供给侧结构性改革，紧紧围绕“四个走在全国前列”目标，凝心聚力推动全市经济持续健康发展。

## 2、深圳市房地产政策

### （1）限价

2017 年 1 月 19 日，深圳市出台了有关《商品住房和商务公寓预现售价格管理操作细则》的通告，规定了拟申请预售项目属首次申请预售的，按建筑面积小于 90 平方米、90-140 平方米、大于 144 平方米等户型产品，申报均价不得明显高于周边同类同户型在售项目的销售均价；周边无同类项目参考的，可参照周边同类二手房价格，其二手房价格由市房地产评估发展中心提供或由申请企业委托评估机构进行评估。

对于已批预售的商品住房和商务公寓项目公寓转现售的，套房备案价格仍按预售申报价格确认，备案价格继续通过系统对外公示。

### （2）房贷利率上调

2017 年 5 月 22 日，深圳多家银行针对房贷利率折扣集体上调。其中，建行直接取消房贷利率折扣，实现 4.9%的基准利率，而工农中三家仍可执行 95 折优惠。除此，招商、平安等银行也先于建设银行开始执行基准利率。简而言之，房利率的上调，意味着购房者的购房成本将有所提高。

### （3）租售同权

在十九大报告中，明确提出构建“租售并举”等有利于楼市发展的核心理念，随后住建部称将立法明确“租售同权”：明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面的制度，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

### （4）“城中村”租赁

2017 年 10 月 18 日，按照深圳出台的《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》指示，城市各区将通过综合整治开展规模化租赁，组织开展“城中村”规模化租赁试点工作，并引导各原农村集体经济组织及继受单位通过综合整治提升“城中村”的



品质。

对于符合安全、质量、消防、卫生等条件和违法建筑查处相关规定的“城中村”，改造成租赁住房并对外长期租赁经营。此举不仅有利用排查、改善深圳的城中村质量，同时也顺应国家租赁政策的推广。

#### （5）商改租

2017 年 10 月 18 日，深圳出台的《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，除了针对城市中租赁一项，同时还制定了将已建成并空置的商业建筑以宗地为单位按规定改建为租赁住房。

并且在土地使用年限和容积率不变的情况下，按规定调整土地用途，改建后的住房仅限租赁或整体转让，不得分割转让或以“以租代售”等形式变相分割转让。

#### （6）个人租房可实现贷款

2017 年 11 月 3 日，中国建设银行于深圳首次推出个人住房租赁贷款产品“按居贷”，并与招商、华润、万科、恒大、中海、金地集团、碧桂园、星河等 11 家房地产公司，比亚迪、方大集团、研祥智能、兆驰等 11 家企业实行住房租赁战略合作签约仪式，正式进军长租房市场。

建行“按居贷”的推出，预示着个人租房将可实现贷款、其贷款享基准利率（最高可贷 100 万，最快 1 个工作日放款）、全新住房租赁体系将正式颠覆旧有模式。

#### （7）住房公积金上调

2017 年 11 月 14 日，深圳市住房公积金管委会正式对外公布《深圳市住房公积金管理委员会关于调整我市住房公积金提取额度有关问题的通知》，依据通知：深圳自 11 月 14 日起，职工提取住房公积金用于支付房租的，每月可提取的公积金由申请当月公积金应缴存额的 50%上调为 65%；提取公积金用于物业费、装修费等其他住房消费的，职工每月可提取额由申请当月公积金应缴存额的 30%上调为 40%。

#### （8）商住容积率的调整

2017 年 11 月 29 日，深圳规划和国土资源委员会发布“关于《深圳市城市规划标准与准则》局部修订（第 4 章密度分区与容积率）草案公示的通告”。根据通告，深圳将适度提高城市开发总量，落实城市差异化发展目标。





其中，居住用地密度调整后，居住用地密度一区、二区、三区统一调整为基准容积率 3.2，包括了全市近 90%的居住用地；同时，本次修订取消了商业服务业用地的容积率上限，这意味着深圳未来将出现越来越多的高容积率住宅及商业物业项目。

#### （9）港澳台同胞住房公积金在大陆同等化

2017 年 12 月 19 日，国务院出台相关文件《在内地（大陆）就业的港澳台同胞将享有住房公积金待遇》，按照规定：在内地就业的港澳台同胞，均可按照《住房公积金管理条例》和相关政策的规定缴存住房公积金，缴存基数、比例、办理流程均与内地职工一致。

此举不仅有利于保障了港澳台同胞在内地的权利，同时也将为城市发展吸引更多的人才资源，其中与香港、澳门临近的深圳自然首获其利。

#### （10）房地产税将启用

2017 年 12 月 20 日，国家财政部长肖捷在《人民日报》上发表文章，就房地产税表态：按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

同时，新开设的税种，将力争 2019 年完成全部立法呈现，并于 2020 年完成“落实税收法定原则”的改革任务。当房地产税正式实施后，对于深圳、乃至全国各地的房地产市场都将是一次重大影响。

#### （11）深圳市安居型商品房定价实施细则重新出台

2017 年 12 月 12 日，深圳市住房和建设局、深圳市发展和改革委员会及深圳市规划和国土资源委员会联合发布《深圳市安居型商品房定价实施细则》，细则指出安居型商品房（毛坯）最高销售价格是在评估确定的毛坯房最高基准销售价格基础上，考虑楼层、朝向等因素调整得出的最高价格；超过其市场评估价 70%的，以市场评估价的 70%为最高销售价格。安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格测算应当遵守下列步骤：1）计算安居型商品房地价与市场地价的地价比。地价比为住宅市场评估地价和基准地价的均值住宅市场评估地价之比；2）确定住宅商品房（毛坯）的市场评估价；3）根据地价比、市场评估价查询安居型商品房价格系数表得出价格系数；4）以市场



评估价乘以价格系数计算得出安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格。

#### （12）棚户区改造意见

2018 年 3 月 26 日，深圳市住房和建设局发布《关于加强棚户区改造工作的实施意见(征求意见稿)》，意见提出对于使用年限在 20 年以上的，且满足“存在住房质量、消防等安全隐患”、“使用功能不齐全”、“配套设施不完善”这三个条件之一的老旧小区适用棚户区改造政策。

#### （13）“三价合一”政策

2018 年 3 月 29 日，人民银行深圳市中心支行、深圳银监局、深圳市规划国土委今天联合发布《关于建立信息互通查询机制规范购房融资的通知》，通知明确规定商业银行办理房屋贷款业务要以房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度，这意味着此前传闻已久的“三价合一”政策在深圳正式实施。

#### （14）深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见正式出台

2018 年 5 月 25 日，深圳市人民政府办公厅发布《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》，意见规定：

棚户区改造政策适用范围为我市范围内使用年限在 20 年以上的，且满足“存在住房质量、消防等安全隐患”、“使用功能不齐全”、“配套设施不完善”这三个条件之一的老旧小区；

棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式,由权利主体自愿选择,各区政府应当根据实际情况,按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 的比例,确定辖区内老旧小区棚户区改造项目的产权调换标准。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(深圳市人民政府令第 292 号)的规定确定;各区政府可以根据项目实际情况,奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积,增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收,最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格;

棚户区改造以公共利益为目的,主要通过拆旧建新的方式,由各区政府主导,以人才住房专营机构为主,其他企业可以参与。棚户区改造项目在满足基础设施及公共





服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房和保障性住房，以租为主，租售并举，统一由人才住房专营机构运营管理。

#### （15）住房供应与保障体系意见

2018 年 6 月 5 日，深圳市人民政府发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》，意见提出深圳将针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，着力构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系，并计划将住房分为三大类：第一类是市场商品住房，第二类是政策性支持住房，第三类是公共租赁住房。

#### （16）“731 新政”

2018 年 7 月 31 日，深圳市人民政府发布《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》，通知明确规定：暂停企事业单位、社会组织等法人单位在本市购买商品住房；各类新供应用地（含招拍挂、城市更新、征地返还用地等）上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途。企业整体持有年限与土地出让年限应当一致，对外出租单次租期原则上不超过 10 年；个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓，自取得不动产权登记证书之日起 5 年内禁止转让；居民家庭新购买商品住房的（不含人才住房、安居型商品房），自取得不动产权利证书之日起 3 年内禁止转让；对购房人离婚 2 年内申请住房商业贷款或公积金贷款，各商业银行、市公积金中心按贷款首付款比例不低于 70% 执行；若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的按贷款首付款比例不低于 30% 执行；若能提供离婚前家庭仅有 1 套住房证明的按贷款首付款比例不低于 50% 执行。

### 3、房地产市场分析

#### （1）住宅市场：调控查漏补缺，市场降温与个盘火热并存

2018 年上半年，深圳一二手住宅月均成交量合计 67.62 万平方米，与 2017 年基本持平。商品住宅新房均价为 54,160 元/平方米，同比小幅下跌 0.9%，单月均价“二十一连跌”。与此同时，部分楼盘受“网红盘”“摇号、抢购”等市场情绪影响受置业者追捧，造成个盘火热与整体低位趋稳现象并存。

自 2016 年一步到位的“深八条”颁布后，房地产市场持续保持稳定态势。2018 上



半年，商品住宅新房均价 54,160 元/平方米，同比小幅下跌 0.9%。在批准预售环节的管控和价格指导措施的影响下，全市新房成交均价出现持续的微幅回落，单月均价更实现“二十一连跌”。并且，上半年累计 110.37 万平方米的批准预售面积和 128.86 万平方米的新房成交面积虽较上年同期分别上涨了 42%、22.4%，但整体上仍处于低位，供需两端的表现均较低落。

需求端来看，2018 年 1-6 月，一二手住宅月均合计 67.62 万平方米的成交量与 2017 年基本持平。而从月度成交走势来看，受季节性因素和新房供应有所增加的影响，一二手成交总量在五六月份略有回升，反映市场需求低位企稳的态势。期间，三月末的“三价合一”对二手房市场产生一定冲击，但很快被市场消化，同时也促使部分需求转而更加关注新房市场。尤其，当限价措施造成新房定价与二手住宅市场价之间的剪刀差，令置业者看到所谓的套利空间，进一步引发了对包括招商双玺、华润城润府三期等核心区域高质素物业的追捧，“网红盘”“摇号、诚意金、抢购”等关键词直接影响市场情绪，一定程度拉高房地产市场热度，也造成了当下个盘异常火热与整体市场低位趋稳并存的现象。

考虑到传统销售市场的稳定是住房制度改革重要前提，市场调控将会持续深入进行，预计短期内中央及地方对维持房地产市场稳定的态度坚决，调控不会退出；下半年随着资金压力的增加，预计房企将加快推盘节奏以回笼资金；长效机制的落实虽然需要时间，但已经对市场预期造成影响，并不断深化影响市场走向。综合考虑，我们认为下半年供求量或将有所增加，而整体房价在政府指导下还将总体保持近二十多月以来平稳甚至小幅下滑的走势，个别项目降价跑量的现象也已出现。

### （三）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；或当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外





的方法测算的，应选用假设开发法。

### 1、估价思路

根据本次估价目的，结合《深圳市安居型商品房定价实施细则》，本次估价先测算出住宅商品房（毛坯）的市场评估价以及住宅用地市场地价，然后结合估价对象所在区域住宅用地基准地价，测算出地价比系数，根据地价比、市场评估价查询安居型商品房价格系数表得出价格系数，最后利用价格系数测算出估价对象改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格。

### 2、估价方法选用

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查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析、反复研究：

#### 2.1 对于改造新建住宅商品房的方法选用

（1）市场上有较多同类住宅房地产交易案例，且交易案例情况较易收集，可选用比较法进行估价；

（2）经过调查，估价对象周边类似住宅物业租金较低，目前深圳市住宅租售比已大于 1:800，租售比失衡，故不宜采用收益法进行评估；

（3）新建住宅商品房为建成后物业，其最高最佳利用方式为维持现状，不宜选用假设开发法进行估价；

（4）估价对象及同类物业市场交易活跃，且其所处区域为城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜选用成本法进行估价。

#### 2.2 对于住宅用地市场地价的方法选用

（1）市场上同类住宅用地的交易案例较少，且交易案例规划限制条件较多，故不宜采用比较法进行估价；

（2）估价对象为住宅用地，周边区域无单独土地出租经营情况，难以确定土地租金水平，且建成后的商品房销售价格上涨较快，土地收益价值难以剥离，难以运用收益还原法进测算，故不宜采用收益法进行评估；

（3）本次评估价值为估价对象在设定条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定



为安居型商品房的基准销售价格，为拆除重新建造项目，具有待开发价值，故可选用假设开发法进行估价；

(4) 估价对象所处区域为城市建成区，土地市场发育良好，成本溢价较高，不宜选用成本法进行估价。

### 3、技术路线

根据本次估价目的，经过综合分析，本次估价采用比较法对改造后新建的住宅商品房市场价进行评估；采用假设开发法对住宅用地市场地价进行评估。

## (四) 估价测算过程

### A、测算过程

#### 测算安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格

根据《深圳市安居型商品房定价实施细则》第九条：安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格测算应当遵守下列步骤：（1）计算安居型商品房地价与市场地价的地价比。地价比为住宅市场评估地价和基准地价的均值住宅市场评估地价之比；（2）确定住宅商品房（毛坯）的市场评估价；（3）根据地价比、市场评估价查询安居型商品房价格系数表得出价格系数；（4）以市场评估价乘以价格系数计算得出安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格。

#### (1) 住宅商品房（毛坯）的市场评估价

##### ◆比较法

##### 定义

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式： $P=PI \times A \times B \times C \times D$

式中：P ---被估价房地产估价价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数





B ---交易日期修正系数

C ---区域因素修正系数

D ---个别因素修正系数

依据委托估价对象宗地位置和功能特点，市场调查选取三个与估价对象宗地拟建项目房地产条件类似的住宅物业比较实例如下：

实例 A、前海东岸住宅，位置：深圳市南山区北环大道与南山大道交汇处，开发商：深圳市前海股份有限公司，容积率：4.5，建筑面积：136,704.60 平方米，占地面积：30,378.78 平方米，2018 年 09 月高层住宅交易均价 78,000 元/平方米，装修标准：毛坯。

实例 B、华润城润府三期，位置：深圳市南山区深南大道与沙河西路交界，开发商：华润置地（深圳）有限公司，容积率：6.80，建筑面积：302,879.52 平方米，占地面积：34,954.61 平方米，2018 年 09 月高层住宅交易均价 85,000 元/平方米，装修标准：精装修。

实例 C、豪方天际，位置：深圳市南山区北环大道和南山大道交汇，开发商：深圳市新豪方房地产有限公司，容积率：4.98，建筑面积：267,295.00 平方米，占地面积：45,508.08 平方米，2018 年 09 月高层住宅交易均价 82,000 元/平方米，装修标准：精装修。

估价人员经过市场调查，将估价对象与上述可比实例比较修正后计算出拟建项目住宅物业于价值时点的市场均价，测算过程详见下表：



比较法测算  
比较因素条件说明表

|   |                            | 房地产名称                   | 估价对象               | 可比实例A              | 可比实例B              | 可比实例C              |
|---|----------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   |                            |                         |                    | 前海东岸               | 华润城润府三期            | 豪方天际               |
| 1 | 房地<br>产概<br>况              | 房地产位置                   | 深圳市南山区科技园科技路       | 深圳市南山区北环大道与南山大道交汇处 | 深圳市南山区深南大道与沙河西路交界  | 深圳市南山区北环大道和南山大道交汇  |
|   |                            | 房屋用途                    | 住宅                 | 住宅                 | 住宅                 | 住宅                 |
|   |                            | 交易时间                    | ----               | 2018年9月            | 2018年9月            | 2018年9月            |
|   |                            | 市场状况                    | ----               | 正常交易               | 正常交易               | 正常交易               |
|   |                            | 交易价格（元/m <sup>2</sup> ） | ----               | 78,000             | 85,000             | 82,000             |
|   |                            | 比较权重                    | ----               | 0.34               | 0.33               | 0.33               |
| 2 | 区<br>位<br>状<br>况<br>描<br>述 | 区域规划                    | 区域规划较好             | 区域规划较好             | 区域规划较好             | 区域规划较好             |
|   |                            | 区域繁华度                   | 区域繁华度较高            | 区域繁华度较高            | 区域繁华度较高            | 区域繁华度较高            |
|   |                            | 交通便捷度                   | 交通便捷，靠近公交站点及地铁站    | 交通较便捷，靠近公交站点       | 交通便捷，靠近公交站点及地铁站    | 交通较便捷，靠近公交站点       |
|   |                            | 景观                      | 景观一般               | 景观一般               | 景观一般               | 景观一般               |
|   |                            | 环境质量                    | 环境及卫生状况较好          | 环境及卫生状况好           | 环境及卫生状况较好          | 环境及卫生状况好           |
|   |                            | 基础设施完备度                 | 基础设施完备度较高          | 基础设施完备度较高          | 基础设施完备度较高          | 基础设施完备度较高          |
|   |                            | 外部配套设施完备度               | 外部配套设施完备度较高        | 外部配套设施完备度较高        | 外部配套设施完备度较高        | 外部配套设施完备度较高        |
| 3 | 实<br>物<br>状<br>况<br>描<br>述 | 所在小区位置                  | 位置一般               | 位置一般               | 位置较好               | 位置一般               |
|   |                            | 土地面积                    | 土地面积适中             | 土地面积适中             | 土地面积适中             | 土地面积适中             |
|   |                            | 土地形状                    | 较规则                | 较规则                | 较规则                | 较规则                |
|   |                            | 地形地势                    | 坡度较小               | 坡度较小               | 坡度较小               | 坡度较小               |
|   |                            | 地质                      | 较好                 | 较好                 | 较好                 | 较好                 |
|   |                            | 土壤                      | 土壤状况良好             | 土壤状况良好             | 土壤状况良好             | 土壤状况良好             |
|   |                            | 土地开发程度                  | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 |
|   |                            | 小区建筑规模                  | 适中                 | 较小                 | 适中                 | 适中                 |
|   |                            | 新旧程度                    | 10成新               | 9.8成新              | 10成新               | 9.8成新              |
|   |                            | 设施设备                    | 设施设备完善             | 设施设备完善             | 设施设备完善             | 设施设备完善             |
|   |                            | 建筑结构与装修                 | 框剪结构，毛坯            | 框剪结构，毛坯            | 框剪结构，精装修           | 框剪结构，精装修           |
|   |                            | 空间布局                    | 空间布局较好             | 空间布局好              | 空间布局较好             | 空间布局好              |
| 4 | 权<br>益<br>状<br>况<br>描<br>述 | 外观                      | 较好                 | 较好                 | 较好                 | 较好                 |
|   |                            | 物业管理                    | 较好                 | 较好                 | 较好                 | 较好                 |
|   |                            | 他项权利状况                  | 无特殊状况              | 无特殊状况              | 无特殊状况              | 无特殊状况              |
|   |                            | 市场商品房                   | 市场商品房              | 市场商品房              | 市场商品房              | 市场商品房              |
|   |                            | 剩余使用年限                  | 较长                 | 较长                 | 较长                 | 较长                 |
|   |                            | 城市规划限制                  | 无特殊规划限制            | 无特殊规划限制            | 无特殊规划限制            | 无特殊规划限制            |
|   |                            | 权属清晰情况                  | 完整                 | 完整                 | 完整                 | 完整                 |





比较因素条件指数表及修正情况表

价值时点：2018年9月30日

| 1                               | 房地<br>产概<br>况                        | 房地产名称      | 估价对象                             | 可比实例A              |          | 可比实例B             |          | 可比实例C             |          |            |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------|----------------------------------|--------------------|----------|-------------------|----------|-------------------|----------|------------|
|                                 |                                      |            |                                  | 前海东岸               |          | 华润城润府三期           |          | 豪方天际              |          |            |
|                                 |                                      | 房地产位置      | 深圳市南山区科技园科技路                     | 深圳市南山区北环大道与南山大道交汇处 |          | 深圳市南山区深南大道与沙河西路交界 |          | 深圳市南山区北环大道和南山大道交汇 |          |            |
|                                 |                                      | 房屋用途       | 住宅                               | 住宅                 |          | 住宅                |          | 住宅                |          |            |
|                                 |                                      | 交易时间       | ----                             | 2018年9月            |          | 2018年9月           |          | 2018年9月           |          |            |
|                                 |                                      | 市场状况       | ----                             | 正常                 |          | 正常                |          | 正常                |          |            |
|                                 |                                      | 交易价格（元/m²） | ----                             | 78,000             |          | 85,000            |          | 82,000            |          |            |
| 比较权重                            | ----                                 | 0.34       |                                  | 0.33               |          | 0.33              |          |                   |          |            |
| 2                               | 区<br>位<br>状<br>况<br>调<br>整           | 区域规划       | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 区域繁华度      | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 交通便捷度      | 100                              | 97                 |          | 100               |          | 97                |          |            |
|                                 |                                      | 景观         | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 环境质量       | 100                              | 102                |          | 100               |          | 102               |          |            |
|                                 |                                      | 基础设施完备度    | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 外部配套设施完备度  | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
| 所在小区位置                          | 100                                  | 100        |                                  | 102                |          | 100               |          |                   |          |            |
| 3                               | 土<br>地<br>实<br>物<br>状<br>况<br>调<br>整 | 土地面积       | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 土地形状       | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 地形         | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 地势地质       | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 土壤         | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 土地开发程度     | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 小区建筑规模     | 100                              | 98                 |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 新旧程度       | 100                              | 99                 |          | 100               |          | 99                |          |            |
|                                 |                                      | 设施设备       | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 建筑结构与装修    | 100                              | 100                |          | 103               |          | 103               |          |            |
|                                 |                                      | 空间布局       | 100                              | 102                |          | 100               |          | 102               |          |            |
|                                 |                                      | 外观         | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 物业管理       | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
| 4                               | 权<br>益<br>状<br>况<br>调<br>整           | 他项权利状况     | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 市场商品房      | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 剩余使用年限     | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 城市规划限制     | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
|                                 |                                      | 权属清晰情况     | 100                              | 100                |          | 100               |          | 100               |          |            |
| 5<br>各<br>项<br>因<br>素<br>修<br>正 | 房地产名称                                |            | 交易情况修正系数                         | 市场状况修正系数           | 区位状况修正系数 |                   | 实物状况修正系数 |                   | 权益状况修正系数 | 修正价格（元/m²） |
|                                 | 前海东岸                                 |            | 1.0000                           | 1.0000             | 1.0107   |                   | 1.0105   |                   | 1.0000   | 79662      |
|                                 | 华润城润府三期                              |            | 1.0000                           | 1.0000             | 0.9804   |                   | 0.9709   |                   | 1.0000   | 80909      |
|                                 | 豪方天际                                 |            | 1.0000                           | 1.0000             | 1.0107   |                   | 0.9615   |                   | 1.0000   | 79687      |
|                                 | 估价对象                                 |            | 估价对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格×比较权重]之和 |                    |          |                   |          |                   |          |            |

采用比较法测算得出住宅商品房（毛坯）的市场评估价为 80,100 元/平方米。

## （2）住宅用地市场地价

下面采取假设开发法求取住宅用地市场地价。

### ◆假设开发法

#### 定义

假设开发法，是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发



的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

假设前提及基本公式

该方法建立在一定的合理的假设前提下：

- ①假定项目开发按照规划所设定的开发强度进行开发；
- ②建设资金均匀投入；
- ③根据估价对象的建筑规模、开发强度等具体情况，将估价对象的开发经营周期设定为 3 年；
- ④假定项目全部建设完成后统一入市销售。

利用假设开发法评估土地价格的基本公式为

$$V = A - (B + C)$$

式中：V——待评估土地价格；

A——开发完成后的不动产资本价值或总开发价值；

B——整个开发项目的开发成本；

C——开发商合理利润。

在实际评估工作中，常用的具体计算公式为：

土地价格=不动产总价值-建筑总成本-管理费-专业费-不可预见费-购地税费-投资利息-销售费用-销售税费-开发利润

假设开发法测算过程

1) 估价对象土地规划条件

根据委托方提供的《估价委托书》所设定的指标，具体设定条件如下：

- (1) 土地用途：住宅用地；
- (2) 产权性质：安居型商品房；
- (3) 土地使用年限：70 年，从 2018 年 9 月 30 日至 2088 年 9 月 29 日止；

(4) 法定图则 29-05、29-06 共同开发，住宅部分分摊的用地规划指标为：土地面积 29,491.60 平方米；容积率 7.36；总建筑面积 255,830.88 平方米，其中计容积率建筑面积 216,782.91 平方米（住宅 211,890 平方米，公共配套 4,892.91 平方米），地下室面积 39,047.97 平方米。





2) 项目开发周期为 3 年;

3) 不动产总价值的测算

同“（1）住宅商品房（毛坯）的市场评估价”，预计住宅单价为 80,100 元/平方米。

则住宅开发完成后价值=住宅建筑面积×住宅单价

$$= 211,890 \times 80,100$$

$$= 16,972,389,000 \text{ (元)}$$

4) 建筑总成本的测算

根据 2018 年《深圳市建设工程价格信息》等相关资料公布的有关数据,结合现行建设工程造价的实际情况,在待估宗地建成物业为标准物业,按建筑面积计算的建设成本测算如下:

| 序号  | 房地产价格构成 | 计算公式或说明                                      | 单价 (元/平方米) |
|-----|---------|----------------------------------------------|------------|
| 1   | 建造成本    | 2+3+4                                        | 5,500      |
| 2   | 前期工程    | 包括市场调查、可行性研究、勘察设计、施工现场三通（水、电、路）、场地平整和临时工程搭建等 | 230        |
| 3   | 建筑工程费   | (1) + (2)                                    | 3,840      |
| (1) | 基础工程    | 包括土石方工程、桩基础和地下室工程                            | 240        |
| (2) | 主体工程    | 包括主体结构、内墙工程、外立面装饰、窗等                         | 3,600      |
| 4   | 安装工程费   | A+B+...+G                                    | 1,430      |
|     | A.给排水工程 |                                              | 130        |
|     | B.强电工程  |                                              | 280        |
|     | C.弱电工程  |                                              | 160        |
|     | D.消防工程  |                                              | 130        |
|     | E.电梯工程  |                                              | 280        |
|     | F.燃气工程  |                                              | 70         |
|     | G.室外配套  |                                              | 380        |

根据上表测算可知,拟建的住宅单位建筑面积建造成本为 5,500 元/平方米;

同理可得,公共配套单位建筑面积建造成本为 5,500 元/平方米;地下室单位建筑面积建造成本为 5,000 元/平方米;

则:建筑总成本=住宅建筑面积×住宅建造成本单价+分摊公共配套建筑面积×公共配套建造成本单价+分摊地下室建筑面积×地下停车场建造成本单价

$$= 211,890 \times 5,500 + 4,892.91 \times 5,500 + 39,047.97 \times 5,000$$

$$= 1,387,545,855 \text{ (元)}$$

5) 管理费的测算



管理费指项目开发过程中建设单位运作管理费用，一般为建筑开发成本的 2~3% 计算，在本次估价中考虑企业的整体管理水平及项目特点等因素取 3%，则：

$$\text{管理费} = 1,387,545,855 \times 3\% = 41,626,376 \text{ (元)}$$

#### 6) 专业费的测算

专业费是指为开发项目进行规划、设计、可行性研究等所发生的费用。一般为建筑总成本的 4~8% 计算，本次估价按建筑物成本的 5% 计，则：

$$\text{专业费} = 1,387,545,855 \times 5\% = 69,377,293 \text{ (元)}$$

#### 7) 不可预见费的测算

不可预见费又称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。一般为建筑总成本、专业费、管理费之和的 1~3% 计算，根据估价对象特点，本次估价按建筑总成本、管理费和专业费用的 3% 计算，则：

$$\text{不可预见费} = (1,387,545,855 + 41,626,376 + 69,377,293) \times 3\% = 44,956,486 \text{ (元)}$$

#### 8) 购地税费：

购地税是指购买土地使用权时需要支付的相应的费用。根据深圳市地方税务局的规定（包括契税 3%/(1+10%)、印花税 0.05% 等），按土地价格的 2.78% 计算购地税费，则：

$$\text{购地税费} = V \times 0.0278 = 0.0278V \text{ (元)}$$

#### 9) 投资利息的测算

以上述各项开发成本及土地价格的合计为基数，结合开发项目的投资规模，设定开发周期为 3 年，利息率按价值时点执行的 3 年贷款利率 4.75% 计，假设地价是一次性投入，计息期为整个开发周期，假设开发成本费用均匀投入，计息期为开发期的一半，按复利计息，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= V \times (1 + 2.78\%) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (1,387,545,855 + 41,626,376 + 69,377,293 + 44,956,486) \times [(1 + 4.75\%)^{3/2} - 1] \\ &= 0.1535V + 111,270,595 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### 10) 销售费用的测算

出售费用是指在销售过程中支出的代理费、广告策划费等，根据深圳市同类项目和有关部门的数据资料，其一般为不动产总价值的 1~3% 计算，根据本项目的规模，





取不动产总价值的 2% 交纳，则：

$$\text{销售费用} = 16,972,389,000 \times 2\% = 339,447,780 \text{ (元)}$$

#### 11) 销售税费的测算

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（2016 年 3 月 31 日，国家税务总局公告 2016 年第 18 号）：增值税预征收率为 3%；根据《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）：销售不动产增值税税率调整为 10%。则开发公司应缴纳的税费增值税（销售额的 3%/(1+10%)）、城建税（增值税 7%）、教育费附加（增值税 3%）及地方教育费附加（增值税 2%）、印花税（0.05%），合计为销售额的 3.10%。则：

$$\text{销售税费} = 16,972,389,000 \times 3.10\% = 526,144,059 \text{ (元)}$$

#### 12) 不动产建成后预征的土地增值税

根据《深圳市地方税务局关于调整我市土地增值税预征率的公告》（深地税告〔2010〕6 号）得知，深圳市从 2010 年 8 月 1 日（征收期）开始调整土地增值税预征率，具体调整如下：普通标准住宅按销售收入 2% 预征，别墅为 4%，其他类型房产为 3%，则有：

$$\text{土地增值税} = 16,972,389,000 \times 2\% = 339,447,780 \text{ (元)}$$

#### 13) 开发利润的测算

根据我们对多个项目的调查了解，深圳市类似项目开发近年的平均成本利润率在 20% 到 35% 之间，结合拟建项目的实际情况确定其成本利润率为 23%，则有：

开发商正常利润 = (地价 + 购地税费 + 建筑成本 + 管理费用 + 专业费 + 不可预见费 + 销售费用 + 投资利息) × 成本利润率

$$\begin{aligned} &= (V + 0.0278V + 1,387,545,855 + 41,626,376 + 69,377,293 + 44,956,486 + 339,447,780 \\ &+ 0.1535V + 111,270,595) \times 23\% = 0.2717V + 458,671,609 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### 14) 计算估价对象住宅用地市场地价

将上述各项代入公式：土地价格 = 不动产总价值 - 建筑总成本 - 管理费 - 专业费 - 不可预见费 - 购地税费 - 投资利息 - 销售费用 - 销售税费 - 开发利润，

计算可得：

$$V = 16,972,389,000 - 1,387,545,855 - 41,626,376 - 69,377,293 - 44,956,486 - 0.0278V -$$



$$(0.1535V+111,270,595)-339,447,780-526,144,059-339,447,780-(0.2717V+458,671,609)$$

$$V=9,397,041,409 \text{ (元)}$$

则：住宅市场楼面单价=总地价÷规划建筑面积

$$=9,397,041,409 \div 216,782.91$$

$$=43,350 \text{ (元/平方米)} \text{ (取整至十位)}$$

### (3) 安居型商品房地价

根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》第二十条第二款，“市、区财政投资建设以及合法未建用地经批准建设安居房商品房的，住房地价按照宗地基准地价标准和市场评估地价标准的均值计收”。

#### 1) 市场评估地价标准

根据上述“（2）住宅用地市场地价”可得，住宅用地市场地价为 43,350 元/m<sup>2</sup>。

#### 2) 基准地价标准

根据《深圳市 2013 年基准地价网格图》，确定项目宗地的住宅用地基准地价为 3,511 元/平方米（楼面地价）。

#### 3) 安居型商品房地价

安居型商品房地价=（市场地价标准+基准地价标准）÷2

$$= (43,350 + 3,511) \div 2$$

$$= 23,431 \text{ (元/平方米)}$$

#### (4) 安居型商品房最高基准售价

根据《深圳市安居型商品房地价实施细则》附表“安居型商品房（毛坯）价格系数表”及使用说明，安居型商品房最高基准售价测算如下。





安居型商品房（毛坯）价格系数表

| 市场评估价<br>(元/平方米)<br>地价比 系数 | 8000  | 10000 | 12000 | 14000 | 16000 | 18000 | 20000 | 22000 | 24000 | 26000 | 28000 | 30000 |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0.55                       | 0.593 | 0.572 | 0.558 | 0.548 | 0.541 | 0.535 | 0.530 | 0.526 | 0.523 | 0.521 | 0.518 | 0.516 |
| 0.60                       | 0.601 | 0.587 | 0.578 | 0.572 | 0.567 | 0.563 | 0.560 | 0.558 | 0.556 | 0.554 | 0.552 | 0.551 |
| 0.65                       | 0.609 | 0.603 | 0.598 | 0.595 | 0.593 | 0.591 | 0.590 | 0.589 | 0.588 | 0.587 | 0.586 | 0.586 |
| 0.70                       | 0.617 | 0.618 | 0.619 | 0.619 | 0.619 | 0.620 | 0.620 | 0.620 | 0.620 | 0.620 | 0.620 | 0.620 |
| 0.75                       | 0.625 | 0.634 | 0.639 | 0.643 | 0.646 | 0.648 | 0.650 | 0.651 | 0.652 | 0.653 | 0.654 | 0.655 |
| 0.80                       | 0.634 | 0.649 | 0.659 | 0.667 | 0.672 | 0.676 | 0.680 | 0.682 | 0.685 | 0.687 | 0.688 | 0.690 |
| 0.85                       | 0.642 | 0.664 | 0.679 | 0.690 | 0.698 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 |
| 0.90                       | 0.650 | 0.680 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 |
| 0.95                       | 0.658 | 0.695 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 |
| 1.00                       | 0.666 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 | 0.700 |

根据上述安居型商品房地价与市场地价，项目地价比为  $23,431 \div 43,350 = 0.5405$ ；

住宅商品房（毛坯）的市场评估价为 80,100 元/平方米。

根据附表解释第三款：“市场评估价罗列了市场评估价在 8,000 元/平方米到 30,000 元/平方米、地价比在 0.55 至 1 区间的安居型商品房（毛坯）价格系数，在使用过程中，房价区间和地价比区间可根据项目的实际情况拓宽。”

项目地价比为 0.5405，根据附表所列数据结合长期趋势法可求得安居型商品房价格系数为 0.4909，故本次评估安居型商品房价格系数按 0.4909 考虑。

即，安居型商品房最高基准售价=房价市场评估价×安居型商品房价格系数

=80,100×0.4909

=39,300（元/平方米）

## （五）估价结果的确定

### 1、安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格的确定

根据以上测算，深圳市南山区科技园科技南路高科技配套公寓 4 栋 133-150 等 120 套单身宿舍（建筑面积合计为 4,673.4 平方米）在设定条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房，参照《深圳市安居型商品房地价实施细则》测算的基准销售价格如下：



安居型商品房（毛坯）基准销售价格结果表

| 项目名称                                                                                     | 住宅市场评估<br>单价(元/平方<br>米) | 住宅用地市<br>场地价（元/<br>平方米） | 基准地价<br>（元/平方<br>米） | 住宅用地市场<br>地价与基准地<br>价的均值（元/<br>平方米） | 地价比<br>系数 | 安居型商<br>品房价格<br>系数 | 安居型商品房<br>基准销售价格<br>（元/平方米） |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|
| 深圳市南山区科技园科技南路<br>高科技配套公寓 4 栋 133-150 等<br>120 套单身宿舍在设定条件下对<br>高新公寓改造后新建住宅部分<br>假定为安居型商品房 | 80,100                  | 43,350                  | 3,511               | 23,431                              | 0.5405    | 0.4909             | 39,300                      |

备注：

（1）地价比系数=（住宅用地市场地价与基准地价的均值）/住宅用地市场地价。

（2）表中基准销售价格为毛坯房价格，不含户内装饰装修价格。

（3）安居型商品房基准销售价格计算结果精确到百位数。

## 2、估价结论

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，结合《深圳市安居型商品房定价实施细则》安居型商品房的基准销售价格的定价方法，对改造后新建的住宅商品房市场价采用比较法进行评估；对住宅用地市场地价采用假设开发法进行评估，确定委托评估物业在价值时点二〇一八年九月三十日在设定条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格为**39,300** 元/平方米。详见安居型商品房（毛坯）基准销售价格结果表。





## 附件

- (一) 《估价委托书》
- (二) 估价对象照片位置图
- (三) 产权资料复印件
- (四) 委托方营业执照复印件
- (五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 估价委托书

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因棚户区改造补偿事宜需要，兹委托你公司对位于深圳市南山区科技园科技南路高科技配套公寓 4 栋 133-150 等 120 套单身宿舍（建筑面积合计为4673.4平方米）在2018年9月30日的在以下规划设计条件下对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房基准销售价格进行评估。

我方承诺对我司所提供的有关文件资料的真实性负责，并请贵司按照所在两宗土地共同开发且在以下规划指标前提条件下，对高新公寓改造后新建住宅部分假定为安居型商品房基准销售价格进行评估。其假定分摊为住宅部分分摊的土地部分的规划指标为：

- 1、土地用途：住宅用地；
- 2、产权性质：安居型商品房；
- 3、土地使用年限：70 年；
- 4、法定图则 29-05、29-06 共同开发，住宅部分分摊的用地规划指标为：

| 住宅部分分摊<br>土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 分摊的总建筑<br>面积 (m <sup>2</sup> ) | 其中：住宅部分分摊的计容<br>建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |          | 地下室<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|------|--------------------------------|----------------------------------------|----------|--------------------------|
|                                  |      |                                | 住宅                                     | 公共配套     |                          |
| 29,491.60                        | 7.36 | 255,830.88                     | 211,890.00                             | 4,892.91 | 39,047.97                |

委托方（签章）：

日期：2018年10月19日



## 估价对象照片

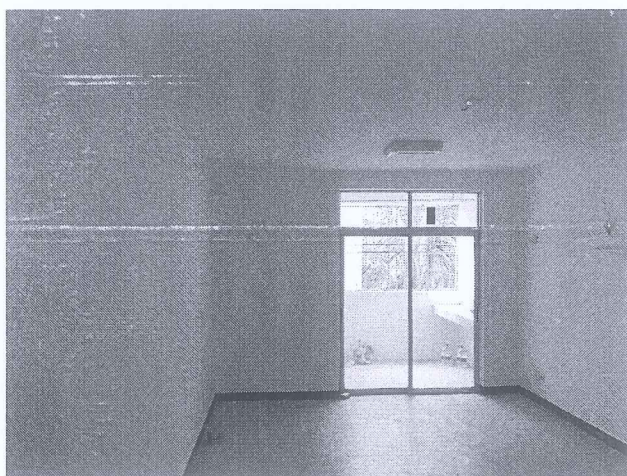
深圳市南山区科技园科技路高科技配套公寓 4 栋 435-450 号等共 13 套物业



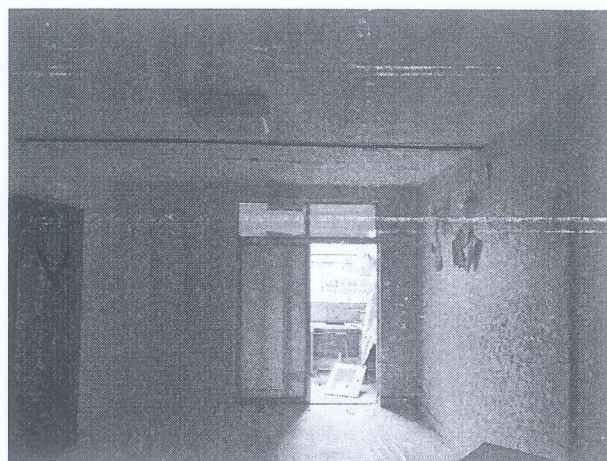
外景



外景



内景



内景



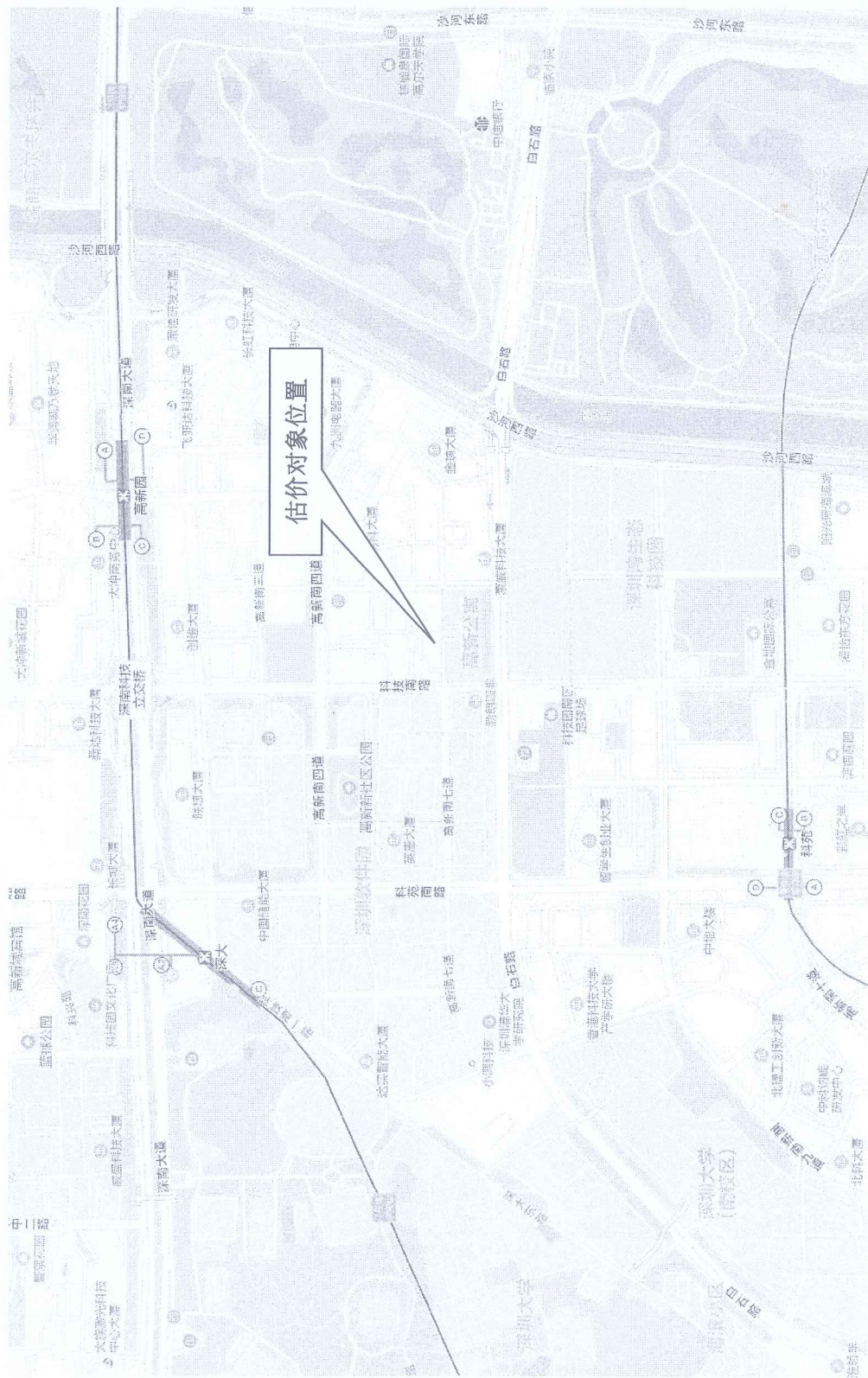
内景



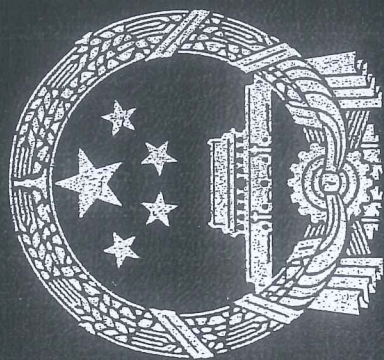
内景



估价对象位置图







# 中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规,为保护不动产权利人合法权益,对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

中国印花税票



登记机构 (章)  
2016 年 4 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130162489





|        |                                                                                        |  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司□                                                                         |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                   |  |
| 坐落     | 南山区高新技术工业园高科技配套公寓4栋133-150                                                             |  |
| 不动产单元号 |                                                                                        |  |
| 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   | 房改房                                                                                    |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                   |  |
| 面积     | 700.2平方米                                                                               |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                         |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:***平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币1754701.20元 |  |

非市场商品房。  
由原深房地字第4000045507号证变更而来。  
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。

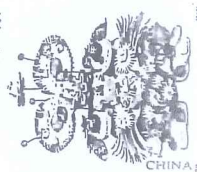
附 图 页





根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

元  
中国印花税票



登记机构 (章)

2016 年 10 月 10 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130162492



|        |                                                                                       |  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权 利 人  | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                   |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                  |  |
| 坐 落    | 南山区高新技术产业园村高科技配套公寓4栋233                                                               |  |
| 不动产单元号 |                                                                                       |  |
| 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   | 其他                                                                                    |  |
| 用 途    | 单身公寓                                                                                  |  |
| 面 积    | 46.1平方米                                                                               |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                        |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:***平方米<br>竣工日期:1997年01月03日<br>登记价:人民币121611.80元 |  |

非市场商品房。  
由原深房地字第4000045506号证变更而来，原购房日期：1999年08月23日。  
就不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。

中国印花税法

元

印花税票  
印花税票是国家税务机关，根据  
《中华人民共和国印花税法》的有关规定，  
对在我国境内书立、领受、使用、  
转让、书写的应税凭证，征收印花  
税的凭证。印花税票是国家税务机关  
依法征收印花税款后，向纳税人  
开具的完税凭证。



登记机构 (章)

2016 年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130162494



|        |                                                                                        |  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                    |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                   |  |
| 坐落     | 南山区高新技术工业村高科技配套公寓4栋235-250                                                             |  |
| 不动产单元号 |                                                                                        |  |
| 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   | 其他                                                                                     |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                   |  |
| 面积     | 616.1平方米                                                                               |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                         |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:336平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币1625271.80元 |  |

非市场商品房。  
由原深房地字第4000045509号证变更而来。  
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。

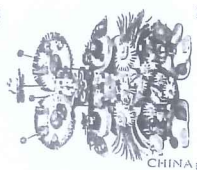


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

中国印花税票

元

此票为证明权利人合法权益，经国家税务机关依法核定，符合国家有关规定，特此证明。



登记机构 (章)

2016 年 1 月 1 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130162495



|        |                                                                                      |  |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                  |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                 |  |
| 坐落     | 南山区高新技术产业园科技配套公寓4栋333                                                                |  |
| 不动产单元号 |                                                                                      |  |
| 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   | 其他                                                                                   |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                 |  |
| 面积     | 46.1平方米                                                                              |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                       |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:88平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币127697.00元 |  |

非市场商品房。  
由原深房地字第4000045502号证变更而来。  
非不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规,为保护不动产权利人合法权益,对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

中国印花税票

元

1. 纳税人名称  
2. 纳税人识别号  
3. 应税凭证名称  
4. 应税凭证金额  
5. 印花税率  
6. 印花税额



登记机构 (章)

2016 年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130162493



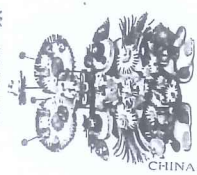
|        |                                                                                        |  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                    |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                   |  |
| 坐落     | 南山区高新技术产业园科技配套公寓4栋335-350                                                              |  |
| 不动产单元号 |                                                                                        |  |
| 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   | 其他                                                                                     |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                   |  |
| 面积     | 616.1平方米                                                                               |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                         |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:***平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币1706597.00元 |  |

非市场商品房。  
由原房屋地字第4000045521号证变更而来。  
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。

中国印花税法



登记机构 (章)  
2016 年 04 月 4 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130185008



|        |                                                                                      |  |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                  |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                 |  |
| 坐落     | 南山区高新技术产业园工业村高科技配套公寓4栋433                                                            |  |
| 不动产单元号 |                                                                                      |  |
| 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   | 其他                                                                                   |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                 |  |
| 面积     | 46.1平方米                                                                              |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                       |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:**平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币127697.00元 |  |

非市场商品房。  
由原深房地字第4000045508号证变更而来。  
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2016 年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130162486

|        |                                                                                        |  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                    |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                   |  |
| 坐落     | 南山区高新技术产业工业园高科技配套公寓4栋435-450                                                           |  |
| 不动产单元号 |                                                                                        |  |
| 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   | 其他                                                                                     |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                   |  |
| 面积     | 616.1平方米                                                                               |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                         |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:228平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币1706597.00元 |  |

非市场商品房。由原深房地字第4000045499号证变更而来。  
原购房合同日期:1999年08月23日。  
不动产上的其他权利和事项,以不动产登记记载为准。



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规,为保护不动产权利人合法权益,对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

中国印花税票



2016 年 04 月 18 日  
登记机构 (章)

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130152483

10007

|        |                                                                                       |  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                   |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                  |  |
| 坐落     | 南山区高新技术工业村高科技配套公寓4栋533                                                                |  |
| 不动产单元号 |                                                                                       |  |
| 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   | 其他                                                                                    |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                  |  |
| 面积     | 46.1平方米                                                                               |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                        |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:228平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币127697.00元 |  |

非市场商品房。  
由原深房地字第4000045526号证变更而来。  
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2016 年 1 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130162490



|        |                                                                                       |  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                   |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                  |  |
| 坐落     | 南山区高新技术产业园科技配套公寓4栋535-550                                                             |  |
| 不动产单元号 |                                                                                       |  |
| 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   | 房改房                                                                                   |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                  |  |
| 面积     | 616.1平方米                                                                              |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                        |  |
| 权利其他状况 | 宗地号：T205-0047；宗地面积：25442平方米<br>套内建筑面积：**平方米<br>竣工日期：1997年07月03日<br>登记价：人民币1706597.00元 |  |

非市场商品房。  
由原深房地字第4000045524号证变更而来。  
非不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。



登记机构 (章) 日

2016

中华人民共和国国土资源部监制

編號 NO D

中國印花稅票

元 防民向工之勇木。西莊  
族諸莊首領之來。一展雄力下  
民民向。是實民生之利也。男  
耳諸民出安底。急於修治。日  
民也。人盡起。則非民之利也。  
六 平利君臣民之利也。

BIAZZO

|             |                                                                                     |  |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权 利 人       | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                 |  |
| 共有情况        | 单独所有                                                                                |  |
| 坐 落         | 南山区高新技术产业园工业村高科技配套公寓4栋633                                                           |  |
| 不动产单元号      |                                                                                     |  |
| 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        | 其他                                                                                  |  |
| 用 途         | 单身公寓                                                                                |  |
| 面 积         | 46.1平方米                                                                             |  |
| 使用期限        | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                      |  |
| 权 利 其 他 状 况 | 宗地号：T205-0047；宗地面积：25442平方米<br>套内建筑面积：*平方米<br>竣工日期：1997年07月03日<br>登记价：人民币121611.80元 |  |

非市场商品房。  
由原深房地字第4000045511号证变更而来，原购房日期：1999年08月23日。  
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。



[illegible]

2016 年 4 月 9 日



中华人民共和国国土资源部监制

編號 NO. D



|        |                                                                                       |  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                   |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                  |  |
| 坐落     | 南山区高新技术工业村高科技配套公寓4栋635-650                                                            |  |
| 不动产单元号 |                                                                                       |  |
| 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   | 商品房                                                                                   |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                  |  |
| 面积     | 616.1平方米                                                                              |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                        |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:**平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币1625271.80元 |  |

非市场商品房。  
自原深房地字第4000045513号证变更而来。  
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

中国印花税票  
元



登记机构 (章)

2016 年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130162485





|        |                                                                                      |  |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                  |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                 |  |
| 坐落     | 南山区高新技术产业园高科技配套公寓4栋733                                                               |  |
| 不动产单元号 |                                                                                      |  |
| 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   | 其他                                                                                   |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                 |  |
| 面积     | 46.1平方米                                                                              |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月23日至2049年01月27日止。                                                       |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:**平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币119168.50元 |  |

非市场商品房。  
由原深房地字第4000045516号证变更而来。  
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规,为保护不动产权利人合法权益,对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

中国印花税票



登记机构 (章)

2016 年 4 月 8 日

中华人民共和国国土资源部监制

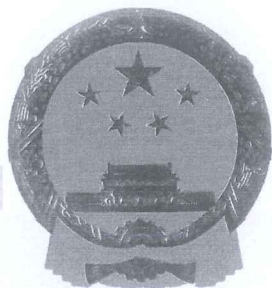
编号 NO D 44130162487



|        |                                                                                         |  |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 深圳市桑达实业股份有限公司[100%]                                                                     |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                    |  |
| 坐落     | 南山区高新技术产业村高科技配套公寓4栋735-750                                                              |  |
| 不动产单元号 |                                                                                         |  |
| 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   | 房改房                                                                                     |  |
| 用途     | 单身公寓                                                                                    |  |
| 面积     | 616.1平方米                                                                                |  |
| 使用期限   | 50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。                                                          |  |
| 权利其他状况 | 宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米<br>套内建筑面积:222平方米<br>竣工日期:1997年07月03日<br>登记价:人民币1592618.50元, |  |

非市场商品房。  
由原房地字第4000045518号证变更而来。  
对不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403001922517431

名称 深圳市桑达实业股份有限公司  
主体类型 股份有限公司  
住所 深圳市南山区科技园科技路1号桑达科技大厦15-17层 (仅限办公)  
法定代表人 周剑  
成立日期 1993年12月04日

此复印件仅供高新企业  
估价事宜使用, 办理其它无效。  
2018.10

## 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 02 月 25 日





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
主体类型 有限责任公司  
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福  
景大厦3#楼14层1401  
法定代表人 聂竹青  
成立日期 1998年07月06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 27 日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

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

机构名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
法定代表人：聂竹青  
(执行合伙人)

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

营业执照注册号：914403007084267362

资质等级：壹级

行政许可决定书号：粤建许准(2016) 1879 号

证书编号：粤建房估证字[2016]006

有效期限：2019 年 02 月 24 日止





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.



发证机关

No. 00131562

姓名 / Full name

杨俊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

511027198108082843

注册号 / Registration No.

4420110143

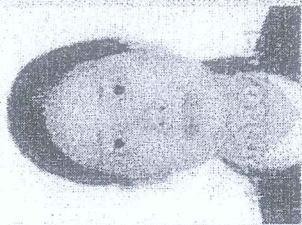
执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Dearer's signature





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. 00152925

姓名 / Full name

刘聪

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

429006197911295150

注册号 / Registration No.

4420060118

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

持证人签名 / Bearer's signature