

土地价值咨询报告

项 目 名 称：深圳市赤湾房地产开发有限公司拟开发的位于深圳市南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区土地在城市更新规划条件下的市场价值咨询

咨询委托人：深圳市赤湾房地产开发有限公司

受托咨询单位：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

咨询报告编号：国众联咨报字(2019)第 5-0293 号

咨询报告提交日期：二〇一九年五月六日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实。

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼

电话：(0755) 25132325 25132276 25132336

传真：(0755) 25132275 邮政编码：518002

目 录

第一部分 摘 要.....	1
一、咨询项目名称.....	1
二、委托咨询方.....	1
三、咨询目的.....	1
四、咨询期日.....	1
五、作业日期.....	1
六、地价定义.....	1
七、咨询结果.....	4
第二部分 咨询对象界定.....	6
一、委托咨询方.....	6
二、咨询对象.....	6
三、咨询对象概况.....	6
四、影响地价的因素说明.....	9
第三部分 土地咨询结果及其使用.....	22
一、咨询依据.....	22
二、土地咨询.....	23
三、咨询结果和咨询报告的使用.....	27
第四部分 土地咨询方法.....	30
一、咨询方法.....	30
二、咨询测算过程.....	30
三、咨询结果.....	50
第五部分 附 件.....	51

土地价值咨询报告

第一部分 摘要

一、咨询项目名称

深圳市赤湾房地产开发有限公司拟开发的位于深圳市南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区土地在城市更新规划条件下的市场价值咨询

二、委托咨询方

深圳市赤湾房地产开发有限公司

三、咨询目的

为委托方了解咨询对象在城市更新条件下的市场价值提供参考依据

四、咨询期日

根据《土地咨询委托合同》约定，本次咨询期日为二〇一九年四月十日。

五、作业日期

二〇一九年四月十日至二〇一九年五月六日

六、地价定义

本次咨询对象为深圳市赤湾房地产开发有限公司拟开发的位于深圳市南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区土地。

根据委托方提供的《增补协议书》（（2010）88021号）、《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9号）显示国有已出让用地土地面积为 47,793.10 m²、宗地号为 K104-0004、土地用途为仓储用地、现状总建筑面积

积为 12636.16 m²、容积率为 0.26、土地使用年期为 50 年，土地起始年期自 1985 年 4 月 30 日起至 2035 年 4 月 29 日止。用地性质为商品房，限整体转让。

根据委托方提供的《合作建房协议书》、《广东省高级人民法院民事判决书》（（2011）粤高法民一终字第 6 号）、《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9 号）显示国有未出让用地土地面积为 1,087.96 m²、地块原规划功能为仓储用地、现状总建筑面积为 2,486.40 m²。

根据委托方提供的相关资料，以及咨询人员现场勘查结合相关情况设定委咨询宗地的地价定义：

1、土地使用权类型设定：根据委托方提供的《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9 号）显示城市更新单元拆除范围内土地权属为国有已出让用地和国有未出让用地，本次咨询对象设定其使用权类型为国有已出让用地。

2、土地使用权年期设定：根据委托方提供的《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》以及《深圳市南山 04-01 号片区[妈湾地区]法定图则》显示地块编号 14-07、用地性质代码 R2，未来规划用途为二类居住用地，根据《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》（深规土规（2017）3 号）、《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》（第 55 号）第十一条：土地使用权出让最高年限居住用地按七十年确定。本次咨询设定土地剩余使用年限为 70 年，从咨询期日起计。

3、开发程度设定：咨询对象现状开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地内建有部分永久性建筑物、简易结构构筑物、构筑（附着）物。本次咨询设定土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地内场地平整。

4、土地用途设定：根据委托方提供的《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》以及《深圳市南山 04-01 号片区[妈湾地区]法定图则》显示地块编号 14-07、用地性质代码 R2，未来规划用途为二类居住用地，本次设定委估宗地的土地规划用途为居住用地，用地面积为 48,881.06 m²。

5、规划条件设定：根据委托方提供的《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》以及《深圳市南山区人民政府关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划审批情况的通知》（深南府函[2019]35号）显示地块通过城市更新打造集居住、商业及公共配套设施为一体的综合居住社区。本次咨询设定委估宗地城市更新单元拆除用地面积 48,881.06 m²，开发建设用地面积 33,926.20 m²，容积率 3.8，总建筑面积 166,904.00 m²，其中计容积率建筑面积 127,300.00 m²（其中住宅 116,000.00 m²含保障性住房 39,000.00 m²、商业 1,500.00 m²、公共配套设施 9,800.00 m²），不计容积率建筑面积 39,604 m²（不计容积率部分面积参照《深圳市城市规划标准与准则》（2018）配建）。具体规划情况如下表：

序号	项目		总规划指标	
1	拆除用地面积（m²）		48,881.06	
2	开发建设用地面积（m²）		33,926.20	
3	容积率		3.8	
4	总建筑面积（m²）		166,904.00	
5	计容积率建筑面积（m²）		127,300.00	
6	其中	住宅（m²）	116,000.00	
7		其中	普通商品房（m²）	77,000.00
8			保障性住房（m²）	39,000.00
9		商业（m²）		1,500.00
10		公共配套设施（m²）		9,800.00
11		其中	12班幼儿园（m²）	3,500.00
12			公交首末站（m²）	1,200.00
13			社区健康服务中心（m²）	1,000.00
14			老年人日间照料中心（m²）	750.00
15			社区管理用房（m²）	300.00
16			社区警务室（m²）	50.00
17			社区服务中心（m²）	400.00
18			社区菜市场（m²）	500.00
19			小型垃圾转运站（m²）	150.00
20			公共充电站（m²）	700.00
21			社区级公共配套用房（m²）	1,250.00
22	不计容积率建筑面积（m²）		39,604	
23	地下室（m²）		39,604	

6、他项权利设定：在咨询期日，咨询宗地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。此次咨询设定咨询宗地无他项权利限制。

综上所述，结合《城镇土地估价规程》的技术要求和本项目的用地性质、咨询目的及有关条件，根据合法性原则及最有效利用原则，本次咨询价值定义为：咨询对象在咨询期日二〇一九年四月十日达到宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内场地平整，土地用途为二类居住用地，土地性质为国有已出让用地，土地剩余使用年限为 70 年，从咨询期日起计，容积率为 3.8 条件下的公开市场价值。

七、咨询结果

咨询土地于咨询期日 2019 年 4 月 10 日，在符合地价定义及假设与限制条件下的土地使用权公开市场价值为：

咨询宗地面积：48,881.06 m²；

楼面地价：11,070 元/m²（取整至十位）；

地面地价：37,800 元/m²（取整至十位）；

咨询宗地在设定规划条件下所涉及的熟地咨询价值：人民币 1,847,503,400 元整；

大写：人民币壹拾捌亿肆仟柒佰伍拾万叁仟肆佰元整。

宗地咨询结果详见《土地咨询结果一览表》。

土地咨询结果一览表

咨询机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司 咨询报告编号：国众联咨报字（2019）第 5-0293 号 咨询价值：市场价值 咨询日期：2019 年 4 月 10 日

咨询目的：为委托方了解咨询对象在城市更新规划条件下的市场价值提供参考依据

咨询期土地使用者	位置	设定土地用途	设定规划容积率	咨询期土地实际开发程度	土地设定的开发程度	土地使用权限（年）	待估宗地面积（㎡）	设定规划条件下市场咨询总价值（元，取整到百位）	楼面单价（元/㎡，取整到十位）	地面单价（元/㎡，取整到十位）
中国南山开发（集团）股份有限公司、深圳妈湾电力有限公司	南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区	二类居住用地	3.8	宗地外“五通”、宗地内建有部分永久性建筑物、简易构筑物（附着物）	“五通一平”	70	48,881.06	1,847,503,400	37,800	11,070

备注：

- 一、根据委托方要求，本项目需要测算毛地价值即毛地价值=规划条件下土地市场咨询总价值-应补交地价-总拆迁补偿费及其利息，本项目应补交地价为 616,507,319 元，拆迁补偿费用及利息为 235,529,201 元，则毛地价值为 995,466,900 元（取整到百位）。
- 二、土地咨询结果的限制条件
 1. 土地权利限制：法定限制条件及设定土地使用年限；
 2. 基础设施条件：假定土地开发程度为宗地范围外“五通”：即通路、通电、通水、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整；
 3. 规划限制条件：本项目的土地面积、土地用途、使用年限、容积率等均以委托方提供的《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》、《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9 号）为准，如最终规划情况发生变化，需另行评估；
- 三、其他需要说明的事项：
 1. 报告中有关法律性文件及证明材料由委托咨询方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；
 2. 土地的开发程度及其周边环境由委托咨询方带领我方咨询人员进行现场勘查；
 3. 本次咨询报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响；
 4. 本次咨询报告中未考虑未来政策及市场变化和短期强制处分等因素对土地使用权价值的不良影响；
 5. 咨询结果仅限于为本报告设定的咨询目的服务；
 6. 本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合计不相等的情况，但最终合计结果为准，合计结果精确到元。

咨询机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年五月六日



第二部分 咨询对象界定

一、委托咨询方

深圳市赤湾房地产开发有限公司

二、咨询对象

本次咨询对象为深圳市赤湾房地产开发有限公司拟开发的位于深圳市南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区土地，土地面积为 48,881.06 m²，土地规划用途为二类居住用地。

咨询对象南临祥湾路，东临支路，西临少帝路，北临支路。



三、咨询对象概况

1. 土地登记状况

(1) 土地来源及历史沿革：根据委托方提供的《增补协议书》（（2010）88021 号）、《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更

新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9号）

咨询对象宗地权属及面积如下表：

权利人	用地性质	土地用途	土地面积 (m²)	宗地号	地上建筑物用途	建筑面积 (m²)
中国南山 开发（集团）股份有限公司	国有已出让用地	仓储用地	47,793.10	K104-0004	宿舍楼	1,382.10
					仓库1	54.43
					办公室	682.95
					仓库2	198.02
					仓库3	2,648.68
					办公室	7,245.61
					单身宿舍	2,741.87
深圳妈湾 电力有限公司	国有未出让用地	仓储用地	1,087.96	-	宿舍楼	2,486.40
合计			48,881.06	-	-	17,440.06

（2）土地位置：南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区；

（3）土地地号：-；

（4）土地图号：-；

（5）土地登记证书号：-；

（6）国有土地使用证编号：-；

（7）土地用途：二类居住用地；

（8）登记时间：-；

（9）土地级别：-；

（10）四至：南临祥湾路，东临支路，西临少帝路，北临支路。

2. 土地权利状况

(1) 土地所有权性质：根据委托方提供的《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9号）城市更新单元拆除范围内土地权属为国有已出让用地和国有未出让用地，本次咨询对象设定其使用权类型为国有已出让用地；

(2) 土地使用者：中国南山开发（集团）股份有限公司、深圳妈湾电力有限公司；

(3) 他项权利状况：无；

(4) 土地使用权终止使用日期：本次咨询根据咨询目的设定土地剩余使用权年期为 70 年；

(5) 实际使用与证载状况分析：现场查勘咨询对象现状为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内建有部分永久性建筑物、简易结构构筑物、构筑（附着）物。

3. 土地利用状况

咨询对象位于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区，至咨询期日，咨询对象现状为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内建有部分永久性建筑物、简易结构构筑物、构筑（附着）物。本次咨询设定土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地内场地平整。

4. 项目规划状况

根据委托方提供的《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》以及《深圳市南山区人民政府关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划审批情况的通知》（深南府函[2019]35号），地块通过城市更新打造集居住、商业及公共配套设施为一体的综合居住社区。本次咨询设定委估宗地城市更新单元拆除用地面积 48,881.06 m²，开发建设用地面积 33,926.20 m²，容积率 3.8，总建筑面积 166,904.00 m²，其中计容积率建筑物面积 127,300.00 m²

（其中住宅 116,000.00 m²含保障性住房 39,000.00 m²、商业 1,500.00 m²、公共配套设施 9,800.00 m²），不计容积率建筑面积 39,604 m²（不计容积率部分面积参照《深圳市城市规划标准与准则》（2018）配建）。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

（1）城市资源状况

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° 27' 至 22° 52'。地处广东省南部，珠江口东岸，东靠大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：

深圳市土地总面积为 1,952.84 平方公里。

全市共有大小河流 160 多条，分属东江、海湾和珠江口水系。全市现有水库 24 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4,000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。

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。

行政区划：

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。深圳下辖 6 个行政区和 4 个新区。罗湖区、福田区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区和坪山新区、光明新区、龙华新区、大鹏新区，目前已全部纳入经济特区范围。

人口构成：

截至 2017 年，深圳常住人口 1252.83 万人，比上年末增加 55.08 万人。其中常住户籍人口 434.72 万人，增长 11.3%，占常住人口比重 34.7%；常住非户籍人

口 818.11 万人，增长 1.4%，占比重 65.3%。

气候情况：

深圳位于广东省中南沿海地区，珠江入海口之东偏北，所处纬度较低，属亚热带海洋性气候。由于深受季风的影响，夏季盛行偏东南风，时有季风低压、热带气旋光顾，高温多雨；其余季节盛行东北季风，天气较为干燥，气候温和，年平均气温 22.4℃。雨量充足，每年 4-9 月为雨季，年降雨量 1933.3 毫米。日照时间长，平均年日照时数 2120.5 小时，太阳年辐射量 5225 年兆焦耳/平方米。常年主导风向为东南偏东风，平均每年受热带气旋（台风）影响 4-5 次。

城市发展定位：

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”。

（2）房地产调控政策

保障性住房政策：根据 2012 年出台的《深圳市住房保障制度改革创新纲要》，深圳将逐步建立和完善住房保障方式的十大改革创新举措，减少直至停止经济适用住房供应，逐步建立安居型商品房配售体系。2014 年，深圳市计划新增安排建设保障性安居工程项目 4.5 万套，计划新开工保障性安居工程项目 2.5 万套，计划基本建成保障性安居工程项目 5 万套，计划竣工保障性安居工程项目 2.5 万套，计划供应保障性安居工程项目 2.8 万套。全市将继续参照 2013 年的标准发放住房补贴，对 2014 年符合条件的家庭实现应保尽保，继续落实人才安居政策，参照 2013 年补贴资金规模，原则上不突破 2013 年补贴规模上限。2015 年 3 月 30 日下午，两大楼市利好政策发布：首先，央行、住建部、银监会当天联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。此外，国家财政部、税务局当天发表通知，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

从 2015 房地产调控政策看,国家宏观调控有利于降低改善型需求置业的门槛得到大幅降低,减少购房成本,带来改善型购房需求的积极释放,市场将需求量加大。另一方面深圳市政府继续加大保障房供应,保障低收入家庭住房需求,促进房地产市场稳定健康发展。

(3) 金融政策

中国人民银行深圳中心支行于 2013 年 10 月 31 日发布《关于调整深圳市差别化住房信贷政策的通知》,对差别化住房信贷政策做出调整,从 2013 年 11 月 1 日起深圳各银行新受理的二套房贷首付比例执行不低于 70%政策。2013 年深圳市各大银行陆续取消首套房优惠利率,部分银行首套房贷款利率出现上浮。中国人民银行决定自 2014 年 11 月 22 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%;一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.1 倍调整为 1.2 倍;其他各档次贷款和存款基准利率相应调整,并对基准利率期限档次作适当简并。

中国人民银行决定自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%;一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍;其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。中国人民银行决定自 2015 年 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点。在此基础上,为进一步增强金融机构支持结构调整的能力,加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度,自 4 月 20 日起对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率 1 个百分点,并统一调农村合作银行存款准备金率至农信社水平;对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率 2 个百分点;对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低 0.5 个百分点的存款准备金率。

(4) 税收政策

增值税政策

“营改增”推行，营业税退出历史舞台。2016年5月1日起，我国全面实施“营改增”，营业税退出历史舞台。营改增试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。自此，现行营业税纳税人全部改征增值税。其中，建筑业和房地产业适用11%税率，金融业和生活服务业适用6%税率。从增值税抵扣链条的原理来看，将营改增试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围后，各类企业购买或租入上述项目所支付的增值税都可以抵扣，特别是将不动产纳入抵扣范围，减税规模较大、受益面较广，通过外购、租入、自建等方式新增不动产的企业都将因此获益，前期试点纳税人总体税负会因此下降。同时，原增值税纳税人可抵扣项目范围较前期试点进一步扩大，总体税负也会相应下降。2019年财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（海关总署公告2019年第39号），增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%，原适用10%税率的，税率调整为9%。

契税

2010年9月29日，三部委发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》，规定，对个人购买普通住房，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，减半征收契税。对个人购买90m²及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。

土地增值税政策

《深圳市地方税务局关于调整深圳土地增值税预征率的公告》（2010-8-12）：根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》要求，深圳从2010年8月1日（征收期）开始调整土地增值税预征率。其中，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%。

印花税

印花税：财税[2008]137号《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》，自11月1日起，对个人销售或购买住房暂免征印花税。

深圳非住宅类房产按评估征税

深圳市存量房非住宅类房产按评估征税政策细则出台，自2012年10月1日

起。具体实施细则为：存量非住宅类房产交易成交价格明显偏低且无正当理由的，实行按计税参考价格核定计征各项税款。能够提供合法有效的房地产购买合同、房地产原值凭证，以及合理费用相关凭证的，按照核实征收方式计征个人所得税。

经济适用房税费优惠

其中经济适用住房建筑面积占总建筑面积的比例免征开发商应缴纳的城镇土地使用税和印花税。对经济适用住房建设用地按照政府规定价格，免征城镇土地使用税。另外，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租住房、经济适用住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税；对经济适用住房经营管理单位与经济适用住房相关的印花税以及经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征。对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

(5) 2019 年 1-2 月深圳市经济运行情况

初步核算并经深圳市统计局核定：

一、规模以上工业增加值增长 4.0%

1-2 月，全市规模以上工业增加值比上年同期（下同）增长 4.0%。从主要经济类型来看，股份制企业增长 8.6%。从主要行业看，前十大行业有六个行业正增长，计算机、通信和其他电子设备制造业、电气机械和器材制造业、专用设备制造业、石油和天然气开采业等前四大行业均实现正增长，分别增长 7.5%、0.7%、5.5% 和 11.9%，医药制造业增长 25.8%，汽车制造业增长 1.0%。

1-2 月，先进制造业和高技术制造业增加值分别增长 6.4% 和 7.2%，占规模以上工业增加值比重分别为 69.3% 和 64.6%。

二、固定资产投资增长 20.4%

1-2 月，全市固定资产投资增长 20.4%。其中，房地产开发投资增长 11.8%，非房地产开发投资增长 27.0%。按产业类别分，第二产业投资增长 9.4%，第三产业投资增长 22.5%。从主要行业看，工业投资增长 8.7%。从主要经济主体看，民间投资增长 18.7%。

1-2 月，商品房屋销售面积增长 2.3%。

三、社会消费品零售总额增长 5.5%

1-2 月，全市社会消费品零售总额 975.96 亿元，增长 5.5%。其中，批发和

零售业 856.07 亿元，增长 4.6%；住宿和餐饮业 119.89 亿元，增长 12.6%。

1-2 月，全市商品销售总额 4965.96 亿元，增长 0.3%。十大类商品销售有五大类正增长，其中食品饮料烟酒类、文化办公用品类、体育娱乐用品类、日用品类、服装鞋帽针织类较快增长，分别增长 10.0%、32.4%、18.9%、5.1%、3.4%。

四、进出口总额下降 7.9%

据海关统计，1-2 月全市进出口总额 4175.68 亿元，下降 7.9%。其中，出口总额 2390.49 亿元，下降 3.0%；进口 1785.19 亿元，下降 13.7%。

五、一般公共预算收入增长 5.9%

1-2 月，全市一般公共预算收入 793.67 亿元，增长 5.9%；一般公共预算支出 610.55 亿元，增长 18.9%。

六、本外币存贷款余额分别增长 7.4%和 13.4%

截止 2 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 77149.88 亿元，增长 7.4%；金融机构（含外资）本外币贷款余额 54440.95 亿元，增长 13.4%。

（6）2019 年第一季度土地市场分析

根据深圳房地产信息网的监测，2019 年一季度深圳共出让 1 块商业用地，用地面积 24613.93 平方米，建筑面积 196900 平方米，成交金额 23.34 亿元，折合楼面地价 11854 元/平方米。

（7）2019 年第一季度住宅市场分析

① 新房市场

自去年年底房贷利率下调，购房者的观望周期缩短，2019 年深圳一季度市场是前期市场压抑的需求释放所致，原本观望犹豫的首次置业者及有换房需求的客户快速出手。“房住不炒”逐步落实，深圳房产的量价均不会大幅波动，房产投资属性逐渐消退，楼市进一步回归理性。根据深圳房地产信息网的监测，2019 年第一季度深圳新房住宅预售面积 631019 平方米，环比减少 68.7%，同比增加 370.1%；预售套数 7370 套，环比减少 63.5%，同比增加 439.9%。

2019年一季度深圳新房预售面积					
行政区	19年一季度 预售面积	18年四季度 预售面积	环比	18年一季度 预售面积	同比
罗湖区	0	32857	-100.0%	0	==
福田区	10695	108902	-90.2%	0	==
南山区	0	21817	-100.0%	0	==
盐田区	0	62297	-100.0%	0	==
宝安区	204658	1099738	-81.4%	0	==
龙岗区	415666	692962	-40.0%	114677	262.5%
全市	631019	2018573	-68.7%	114677	370.1%
2019年一季度深圳新房预售套数					
行政区	19年一季度 预售套数	18年四季度 预售套数	环比	18年一季度 预售套数	同比
罗湖区	0	342	-100.0%	0	==
福田区	141	762	-81.5%	0	==
南山区	0	246	-100.0%	0	==
盐田区	0	737	-100.0%	0	==
宝安区	2685	10821	-75.2%	0	==
龙岗区	4544	7312	-37.9%	1179	285.4%
全市	7370	20200	-63.5%	1179	439.9%

2019年一季度，深圳新房住宅的成交均价依次为：54119元/㎡→54107元/㎡→54064元/㎡→54080元/㎡，2019年第一季度新房住宅的成交均价为54080元/㎡，环比持平。调控举措和新房的限价政策，是房价走稳的得力助手。

2019年一季度深圳新房成交均价					
行政区	19年一季度 成交均价	18年四季度 成交均价	环比	18年一季度 成交均价	同比
罗湖	71144	71125	0.0%	72133	-1.4%
福田	92936	96302	-3.5%	75090	23.8%
南山	82272	82584	-0.4%	100385	-18.0%
盐田	47866	47418	0.9%	0	--
宝安	49293	50797	-3.0%	55733	-11.6%
龙岗	40583	40007	1.4%	39857	1.8%
全市	54080	54064	0.0%	54214	-0.2%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

② 二手房市场

根据 szhome 二手房栏目的监测，2019年一季度深圳的二手住宅价格有所上涨，季度均价为63076元/平方米，环比上涨1.4%，同比下跌0.5%。

2019年一季度深圳二手住宅挂牌均价					
行政区	19年一季度挂牌均价	18年四季度挂牌均价	环比	18年一季度挂牌均价	同比
罗湖	55714	58998	-5.6%	53936	3.3%
福田	81054	84017	-3.5%	69988	15.8%
南山	89422	92534	-3.4%	76135	17.5%
盐田	52145	50212	3.9%	46464	12.2%
宝安	55246	59251	-6.8%	57153	-3.3%
龙岗	42601	42798	-0.5%	42276	0.8%
全市	63076	62218	1.4%	63401	-0.5%
数据来源：深圳房地产信息网数据中心					

各行政区方面，福田区挂牌均价环比下跌 3.5%，为 81054 元/平方米，同比上涨 15.8%；南山区挂牌均价环比下跌 3.4%，为 89422 元/平方米，同比上涨 17.5%；宝安区挂牌均价环比下跌 6.8%，为 55246 元/平方米，同比下跌 3.3%；龙岗区挂牌均价环比下跌 0.5%，为 42601 元/平方米，同比上涨 0.8%；盐田区挂牌均价环比上涨 3.9%，为 52145 元/平方米，同比上涨 12.2%；罗湖区挂牌均价环比下跌 5.6%，为 55714 元/平方米，同比上涨 3.3%。

③2019年一季度深圳各区住宅租金

根据 szhome 二手房栏目的监测，2019 年一季度深圳的住宅租金为 94 元/平方米/月，（1-3 月加权均价，下同），环比上涨 5.1%，同比上涨 14.6%。

2019年一季度深圳住宅租金					
行政区	19年一季度租赁均价	18年四季度租赁均价	环比	18年一季度租赁均价	同比
罗湖	98	91	7.4%	77	26.7%
福田	113	109	3.9%	95	19.0%
南山	107	105	2.3%	102	5.3%
盐田	49	52	-6.4%	49	0.0%
宝安	73	72	1.9%	65	12.3%
龙岗	51	52	-1.2%	55	-7.3%
全市	94	89	5.1%	82	14.6%
数据来源：深圳房地产信息网数据中心					

各行政区方面，宝安区一季度住宅租金环比上涨 1.9%，为 73 元/平方米/月，同比上涨 12.3%；龙岗区一季度的住宅租金环比下跌 1.2%，为 51 元/平方米/月，同比下跌 7.3%；南山区一季度的住宅租金环比上涨 2.3%，为 107 元/平方米/月，同比上涨 5.3%；福田区一季度住宅租金环比上涨 3.9%，为 113 元/平方米/月，

同比上涨 19.0%；罗湖区一季度住宅租金环比上涨 7.4%，为 98 元/平方米/月，同比上涨 26.7%；盐田区一季度的住宅租金为 49 元/平方米/月，环比下跌 6.4%，同比持平。

④政策点评

	政策要点
1、深圳二手房交易增值税附加税可减 50%	1 月 31 日，深圳不动产登记中心发布了“关于填写并提交《增值税小规模纳税人税收减免申报表》的温馨提示”，通知中关于房地产方面的规定是：对增值税小规模纳税人减按 50%征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加，通知执行期限至 2021 年 12 月 31 日。
2、粤港澳大湾区规划出台	新华社北京 2 月 18 日电中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。本规划是指导粤港澳大湾区当前和今后一个时期合作发展的纲领性文件。规划近期至 2022 年，远期展望到 2035 年。
3.深圳房贷利率大下调！	深圳约 13 家银行将首套房贷利率下调至上浮 4-8%之间，二套房贷也相应下调，也有约 13 家银行下调至上浮 10-13%之间。深圳约 17 家银行首套房贷利率，均比 2018 年 12 月利率下降，
4、深圳城中村综合整治总规发布！	3 月 27 日，深圳市规划和自然资源局印发《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》。《总体规划》最重要的综合整治分区空间分布，综合整治分区内的用地未来 7 年内不得纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划及棚户区改造计划。
点评：自去年年底房贷利率下调，购房者的观望周期缩短，2019 年一季度市场是前期市场压抑的需求释放所致，原本观望犹豫的首次置业者及有换房需求的客户快速出手。“房住不炒”逐步落实，深圳房产的量价均不会大幅波动，房产投资属性逐渐消退，楼市进一步回归理性。	

总结及其展望

深圳楼市调控持续 3 年，深圳房价稳字当头，一季度仅 8 个项目取得住宅预售许可证。春节假期缘故，成交量环比微降，同比上涨。2019 年一季度，房贷利率再度下调，刚需和改善置业入场。一季度市场是因前期市场压抑的需求获得释放，从深圳二手房成交走势来看，2019 年一季度成交量下降明显。

（二）区域因素

1、区域概况

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。

南山区设有南头街道、南山街道、蛇口街道、招商街道、粤海街道、桃源街道、沙河街道、西丽街道 8 个街道，社区居委会 116 个。

2、基础设施条件

通讯：南山区开展宽带普查，全面推进光纤到户改造，到 2020 年全面实现“百兆到户，千兆到企，百米光接入”的目标；配合城市规划和城市更新改造进程，同步建设宽带网络及管道、光缆、基站等，推动宽带基础设施共建共享，加快推进人流密集区域的 WLAN 覆盖。统筹互联网数据中心（IDC）等应用基础设施建设。

供水：南山区规划建设珠三角水资源配置工程及深圳境内配套工程，开展水库入库支流治理和供水水库隔离围网建设。新建坝光水厂，扩建南山、红木山等 7 座水厂，新增供水规模 100 万立方米/天，对东湖水厂、盐田港水厂等 9 座水厂进行深度处理。完成 200 公里老旧市政供水管网改造，开展优质饮用水入户工程，完成 30 万户住宅供水管网改造，加快新一轮社区管网改造工程，规划改造 447 个小区。

供电：市政供电。

文卫设施：南山区是深圳市教育科研基地。截至 2016 年，全市 11 所高等院校有 8 所驻扎南山区，共有在校学生 45000 余人。2016 年，南山区有幼儿园 192 所，比 2015 年增加 6 所；在园儿童 47960 人，比 2015 年增长 3.4%。2016 年，南山区有卫生医疗机构 453 个，比 2015 年增加 39 个；其中，医院 14 家，比 2015 年减少 2 家。全区拥有卫生技术人员 7425 人，比 2014 年增长 8.1%。卫生机构拥有床位 2794 张，比 2015 年增加 21.6%。全年总诊疗人次

979.2 万人次，其中：门诊量 908.1 万人次，急诊人次 51.1 万人次。收治住院人数 9.08 万人，比 2014 年上升 28.2%。病床使用率 84.43%。

3、交通条件及未来规划交通方向

南山区陆上有横贯特区、通往广州、东莞等地的深南大道、滨海大道、北环路、平南铁路和广深高速公路。南山区内区内规划干道主要有：自西向东为月亮湾大道、南山大道-中山园路、工业大道-南油大道-麒麟路-同发路、科苑大道、

沙河西路、沙河东路、侨城东路等；自北向南为留仙大道、茶光路-龙珠大道、北环大道、深南大道、滨海大道-桂庙路-望海路、东滨路-内环路、兴海大道、南水路-港湾大道-赤湾二号路等。南山区内共规划两处客运枢纽站：前海客运枢纽站，规划面积 40,000 平方米；东角头客运站，规划面积 20,000 平方米。

4、环境条件

全区绿化覆盖面积 10150 公顷，其中，建成区绿化覆盖面积 4148 公顷。公共绿地面积 1783 公顷，人均公共绿地面积 16.98 平方米。全区公园数 122 个，比上年增加 7 个，公园面积 2130 公顷。辖区全年空气质量优良率 3.2%。交通干线两侧噪声值 70.1 分贝，比上年提高 0.8 分贝；可吸入颗粒物日平均值 130.045 毫克/立方米，比上年减少 0.004 毫克/立方米；饮用水源水库水质达标率 96%。

5、商服繁华程度

南山区以新经济为增长主动力，战略性新兴产业增速达 13.9%，对 GDP 增长贡献率超过 80%，其中，文化创意产业增加值 856 亿元，超过全市 40%。中国国有资本风险投资基金、前海母基金等一批金融机构正式落户，中山大学高级金融研究院挂牌成立。金融业增加值达 275 亿元，增长 15.4%。总部经济势头强劲。截至目前，上市企业总数达 124 家，名列全国区（县）第二。腾讯滨海大厦、深圳阿里中心、百度国际等一批总部大楼建成启用，深圳西部第一高楼华润春笋封顶。招商银行、安邦财险、阳光保险等取得总部用地，中国电子、恒大等一批世界 500 强企业抢滩布局，新的发展引擎加速形成。

6、规划发展与限制

根据《深圳市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，南山区的发展定位为：加快形成与城市中心区相匹配的经济、科技创新、文化教育和国际交往等综合功能，建成宜居宜业的国际化创新型滨海中心城区。规划定位为：①建设成为适应二十一世纪深圳与国际交流功能要求的中心商务区，为实现区域性金融、商贸、信息、会展中心及商务旅游的战略目标提供高品质的空间载体；②高起点、高标准地进行住宅区的建设，完善居住生活配套设施的同时注重居住区特色的营造，为市民提供充裕的、满足居民身心需求的住宅及居住环境；③建设现代化的城市基础设施和高质量的公共服务设施，保证为城市的国际性经济与文化

交流功能提供完善、便捷、高效的服务；④建成环境优美、富于特色的生态型现代化城区，在注重独特的物质空间环境的创造、营造城市重要国际性标志的同时加强区内宝贵自然生态资源的保护。

城市规划对本区无特殊的规划限制条件。

7、区域土地利用状况

咨询对象位于深圳市南山区招商街道，所在区域土地利用以二类居住用地为主，周边有裕隆超市、佳惠生活超市；招商银行、工商银行；赤湾学校、月亮湾小学等相关配套，土地利用状况较好。

（三）个别因素

指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。咨询对象位置、面积、用途、土地利用现状、临街状况、宗地形状、地质条件、地势、容积率、宗地基础设施条件等。

1、宗地位置

咨询对象具体位置位于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区，详见咨询对象位置图。

2、土地用途、面积

根据委托方提供的《增补协议书》（（2010）88021号）、《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9号）国有已出让用地土地面积为47,793.10 m²、土地用途为仓储用地、现状总建筑面积为12636.16 m²；根据委托方提供的《合作建房协议书》、《广东省高级人民法院民事判决书》（（2011）粤高法民一终字第6号）、《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9号）国有未出让用地土地面积为1,087.96 m²、地块原规划功能为仓储用地、现状总建筑面积为2,486.40 m²。

3、宗地形状：多边形；

临街状况：双面临街，临祥湾路、少帝路；

4、基础设施状况：根据现场勘查宗地现状开发程度为宗地外“五通”（通

路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内建有部分永久性建筑物、简易构筑物、构筑（附着）物；

地基承载力：地基承载力较好，对工程建设无不良影响；

地形条件：经现场查勘和调查，咨询对象红线内地形基本平坦，地势较为平缓，对工程建设无不良影响；

地质条件：经现场查勘和调查，咨询对象周边区域近年来无发生水浸、水淹记录，未发现有其他不良地质条件和未有矿藏、文物等地下埋藏物的相关记录，水文地质条件较好，对工程建设无不良影响；

5、四至：东临绿地，南临祥湾路，西临少帝路，北临赤湾工业园；

6、规划的利用条件：根据委托方提供的《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》以及《深圳市南山区人民政府关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划审批情况的通知》（深南府函[2019]35号），地块通过城市更新打造集居住、商业及公共配套设施为一体的综合居住社区。本次咨询设定委估宗地城市更新单元拆除用地面积 48,881.06 m²，开发建设用地面积 33,926.20 m²，容积率 3.8，总建筑面积 166,904.00 m²，其中计容积率建筑面积 127,300.00 m²（其中住宅 116,000.00 m²含保障性住房 39,000.00 m²、商业 1,500.00 m²、公共配套设施 9,800.00 m²），不计容积率建筑面积 39,604 m²（不计容积率部分面积参照《深圳市城市规划标准与准则》（2018）配建）。

第三部分 土地咨询结果及其使用

一、咨询依据

1. 国家有关法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第8号）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第256号令）；
- (4) 《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》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- (5) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第39号）；
- (6) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

2. 相关技术规程和标准

- (1) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (2) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- (3) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
- (4) 《深圳市城市规划标准与准则》（2018年版）；
- (5) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (6) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (7) 《深圳市宗地地价测算规则（试行）》（深规土（2013）12号）；
- (8) 《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》（深规土规（2017）3号）；
- (9) 《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）；
- (10) 《深圳市南山04-01号片区[妈湾地区]法定图则》；
- (11) 《深圳市城市规划标准与准则》（2018）；

3. 委托方提供的资料

- (1) 《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9号）；
- (2) 《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》；
- (3) 《深圳市南山区人民政府关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划审批情况的通知》（深南府函[2019]35号）；
- (4) 《土地咨询委托合同》；
- (5) 《关于赤湾仓库区建筑物规划确认的复函》（深规土二局函[2009]26号）；
- (6) 《增补协议书》（（2010）88021号）；
- (7) 《土地置换协议书》；
- (8) 《深圳市南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元搬迁补偿安置协议》；
- (9) 《广东省高级人民法院民事判决书》（（2011）粤高法民一终字第6号）；
- (10) 《合作建房协议书》；

4. 咨询人员调查的资料

- (1) 咨询对象权利状况调查资料；
- (2) 咨询对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- (3) 咨询对象位置、地形、基础设施调查资料；
- (4) 咨询对象现状及周边环境照片；
- (5) 咨询对象自身条件现场查勘笔录；
- (6) 深圳近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (7) 咨询机构及咨询人员掌握的其他相关信息资料。

二、土地咨询

1. 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋

向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及咨询对象的具体情况主要遵循以下原则：

（一）估价原则

针对委估项目的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则：

1、合法原则

指房地产估价结果是在咨询对象依法判定的权益下的价值。合法权益包括咨询对象合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。合法产权指应以房地产依法进行权属登记的权属证书、权属档案或其他合法证件为依据，合法使用方法是咨询对象房地产以使用管制为依据，即符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，合法处分方面应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

根据委托方提供的《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9号）、《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》咨询对象土地权属、专项规划符合合法原则。

2、最有效利用原则

指土地估价应以咨询对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

咨询对象在城市更新规划条件下符合最有效利用原则。

3、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均平衡点，供小于求，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的市场是公平的，又考虑土地供应的垄断性特征。指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

本次咨询的土地的市场价值，在咨询过程中考虑了公平的土地交易市场，也考了政府供地的垄断性影响。

4、替代原则

替代原则指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

本次咨询时考虑到市场上类似土地开发完成的房地产案例较多，可以选取比较法、收益法测算开发完成后房地产的价值。

5、变动原则

一般商品的价格是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动。土地价格也有同样的情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价中必须分析土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

本次咨询需要根据目前经济形势、片区的土地开发情况、区域内土地使用状况以及宗地自身的相关条件，对地价的变化作出合理的判断。

6、预期收益原则

预期收益原则是指土地估价应以咨询对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

7、贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以以土地对土地收益的贡献大小来决定。

8、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

9、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

2. 咨询方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价咨询方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。咨询人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据咨询对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，选取剩余法作为本次咨询的基本方法。主要出于以下考虑：

（1）随着政府近年来对楼市的调控，居住类房地产市场逐步稳定，同时，由于深圳市建设用地的紧缺，在待估宗地同一供需圈内成交的土地可比案例几乎没有（少于3个），因此不适宜采用市场比较法；

（2）咨询对象所处地块项目为待开发土地，有明确规划条件，具有投资开发潜力，符合剩余法的应用条件及适用范围；

（3）虽然咨询对象宗地位于深圳市基准地价覆盖范围内，但深圳市基准地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算，故此运用基准地价系数修正法难以准确计算出咨询对象的土地使用权价值水平；

（4）咨询对象周边同类土地租赁市场不活跃且未来收益具有不确定性，无法准确预测，考虑到评估的可操作性，故不符合收益还原法的运用范围及应用条件；

（5）咨询对象各项土地费用难以精确的测算，且部分成本费用规定不明确，故成本逼近法难以准确计算其土地使用权价值。

3. 咨询结果

咨询土地于咨询期日 2019 年 4 月 10 日, 在符合地价定义及假设与限制条件下的土地使用权公开市场价值为:

咨询宗地面积: 48,881.06 m²;

楼面地价: 11,070 元/m² (取整至十位);

地面地价: 37,800 元/m² (取整至十位);

咨询宗地在设定规划条件下所涉及的熟地咨询价值: 人民币 1,847,503,400 元整;

大写: 人民币壹拾捌亿肆仟柒佰伍拾万叁仟肆佰元整。

宗地咨询结果详见《土地咨询结果一览表》。

三、咨询结果和咨询报告的使用

1. 咨询的前提条件和假设条件

(1) 委托咨询方对其所提供的相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责, 并承担相应的法律责任。若由于委托咨询方提供虚假的情况和资料致使土地咨询结果失实, 委托咨询方应负完全责任。

(2) 在咨询期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 买卖双方都有一段充分了解土地现状及所处市场行情的时间, 并且有一段合理的洽谈交易时间, 不考虑交易双方特殊动机和偏好的特殊出价。

(3) 土地的开发程度及其周边环境由委托咨询方带领我方咨询人员进行现场勘察。此次咨询设定的土地开发程度为咨询对象在咨询期日二〇一九年四月十日达到宗地外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)、宗地内场地平整。

(4) 任何有关咨询对象的运作方式、程序必须符合国家和地方的有关法律法规、文件、政策等, 特别是必须符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法规、文件、政策等。

(5) 此次咨询前提条件为咨询对象在设定城市更新规划条件下进行开发, 地块设定其使用权类型为国有已出让用地, 未来规划用途为二类居住用地, 土地使用权出让最高年限居住用地按七十年。

(6) 本次咨询价值是依据咨询对象作为一个整体项目开发而出具的，若其分离成独立项目开发或处置，其咨询价值应作相应调整或重估。

(7) 假设该宗地未附带可能影响其价值的他项权力及限制。

2. 咨询结果和咨询报告的使用

(1) 本次咨询所依据的主要法律、法规有《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)，本咨询报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

(2) 本咨询报告仅为供本次咨询目的使用，不得作为其他用途使用，其内容对第三方不负任何责任。若将本次咨询结果应用于其他经济目的，我公司不承担其引发经济及法律责任。

(3) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自咨询报告提交之日起一年内有效，即自 2019 年 5 月 6 日至 2020 年 5 月 5 日止，若市场有较大波动或超过一年需重新进行咨询。

(4) 本咨询报告及其咨询结果的使用权归委托方所有，我司对咨询结果有解释权。

(5) 未经我司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任；对于其他违规使用土地咨询报告和咨询结果的行为，我司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

(6) 本报告测算过程采用电子表格连续计算，可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果的正确性。

(7) 本咨询报告必须完整使用，对部分使用及违规使用咨询报告及咨询结果所引致的问题，本咨询机构不承担法律责任。

3. 需要特殊说明的事项

(1) 本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则咨询结果应进行调整或重新咨询。

(2) 咨询范围内涉及的土地面积、土地用途、容积率、建筑面积等均根据委托方提供的《增补协议书》((2010) 88021 号)、《合作建房协议书》、《南

山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深南更新函[2017]9号）、《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》以及《深圳市南山区人民政府关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划审批情况的通知》（深南府函[2019]35号）为准。如以上资料发生变化，则咨询结果应发生相应的变化。

（3）本次咨询未考虑咨询人员未知且可能与咨询宗地有关的债权及债务情况对咨询结果的影响。

（4）本报告中货币计量以人民币为本位币。

（5）本咨询报告正文及附件同为报告不可或缺的组成部分，不可区别对待。

（6）对于咨询中可能存在影响咨询结果的其他瑕疵事项，委托咨询方在委托咨询时未作特别说明的，在咨询人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及咨询人员不承担相关责任。

（7）本次咨询人员无法核实咨询宗地的他项权利限制。在此提醒报告使用者在使用报告时对咨询宗地的权利限制情况等到土地相关管理部门进行核查。

第四部分 土地咨询方法

一、咨询方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价咨询方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。咨询人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据咨询对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，选取剩余法作为本次咨询的基本方法。主要出于以下考虑：

（1）随着政府近年来对楼市的调控，居住类房地产市场逐步稳定，同时，由于深圳市建设用地的紧缺，在待估宗地同一供需圈内成交的土地可比案例几乎没有（少于3个），因此不适宜采用市场比较法；

（2）咨询对象所处地块项目为待开发土地，有明确规划条件，具有投资开发潜力，符合剩余法的应用条件及适用范围；

（3）虽然咨询对象宗地位于深圳市基准地价覆盖范围内，但深圳市基准地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算，故此运用基准地价系数修正法难以准确计算出咨询对象的土地使用权价值水平；

（4）咨询对象周边同类土地租赁市场不活跃且未来收益具有不确定性，无法准确预测，考虑到评估的可操作性，故不符合收益还原法的运用范围及应用条件；

（5）咨询对象各项土地费用难以精确的测算，且部分成本费用规定不明确，故成本逼近法难以准确计算其土地使用权价值。

二、咨询测算过程

剩余法（假设开发法）是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的一种方法。

基本公式： $V=A-B-C$

式中： V —待估土地的价格；

A—总开发价值或开发完成后的不动产总价值；

B—整个开发项目的开发成本；

C—开发商合理利润；

(1) 确定咨询对象的最有效利用方式

根据委托方提供的《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》以及《深圳市南山区人民政府关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划审批情况的通知》（深南府函[2019]35号），地块通过城市更新打造集居住、商业及公共配套设施为一体的综合居住社区。本次咨询设定委估宗地城市更新单元拆除用地面积 48,881.06 m²，开发建设用地面积 33,926.20 m²，容积率 3.8，总建筑面积 166,904.00 m²，其中计容积率建筑物面积 127,300.00 m²（其中住宅 116,000.00 m²含保障性住房 39,000.00 m²、商业 1,500.00 m²、公共配套设施 9,800.00 m²），不计容积率建筑面积 39,604 m²（不计容积率部分面积参照《深圳市城市规划标准与准则》（2018）配建）。具体规划情况如下表：

规划指标

序号	项目			总规划指标
1	拆除用地面积（m ² ）			48,881.06
2	开发建设用地面积（m ² ）			33,926.20
3	容积率			3.8
4	总建筑面积（m ² ）			166,904.00
5	计容积率建筑面积（m ² ）			127,300.00
6	其中	住宅（m ² ）		116,000.00
7		其中	普通商品房（m ² ）	77,000.00
8			保障性住房（m ² ）	39,000.00
9		商业（m ² ）		1,500.00
10		公共配套设施（m ² ）		9,800.00
11		其中	12班幼儿园（m ² ）	3,500.00
12			公交首末站（m ² ）	1,200.00
13			社区健康服务中心（m ² ）	1,000.00
14			老年人日间照料中心（m ² ）	750.00
15			社区管理用房（m ² ）	300.00
16			社区警务室（m ² ）	50.00
17			社区服务中心（m ² ）	400.00
18			社区菜市场（m ² ）	500.00

19			小型垃圾转运站 (m²)	150.00
20			公共充电站 (m²)	700.00
21			社区级公共配套用房 (m²)	1,250.00
22	不计容积率建筑面积 (m²)			39,604
23	地下室 (m²)			39,604

开发完项目状况设定

结合目前调查所指咨询对象工程地质条件、周边同类住宅小区配套、装修标准等资料，咨询对象开发建设工程成本特征概况预计如下：

结构：框架结构；

装修标准：外墙瓷砖，内部毛坯。

根据以上资料，拟建项目为常见民用建筑，该类工程为常见工程，建设成本在当地目前处于相对稳定状况。

(2) 确定土地开发总价值

※采用比较法测算开发完成后普通商品住宅部分价值

近期房地产市场的价格相对平稳，假设房地产在本项目建设期内的租售价格不会有大的变动，在不考虑物价上涨影响基础上，我们采用市场比较法，测算咨询期日的土地开发完成后的总价值。

根据咨询规划，不动产价值通过用地规划中限定的住宅（含保障性住房）、商业用房的销售来体现，估算中设定普通商品住宅、商业出售；政府回购保障性住房，通过咨询人员对宗地周边地区目前同类房地产交易市场情况调查，咨询对象建成后可出售的类似交易案例较多，为使咨询结果具有科学性、准确性、客观性，本次评估采用比较法预测开发完成后的总价值。

市场比较法是指将咨询对象与在咨询期日近期发生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修正，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法估价基本公式： $\text{比准价格} = \text{比较案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$ 。

根据替代原则，咨询人员调查了与咨询对象在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例，确定选取咨询对象周边小区最新时间成交房屋作为比较案例。

①住宅售价

选取可比案例情况表如下

序号	可比实例	用途	楼层	建筑面积(m ²)	成交日期	成交均价(元/m ²)	装修情况
案例 A	红花雅筑	住宅	楼层适中	47-72	2019 年 4 月	85,000	精装
案例 B	深物业前海港湾花园	住宅	楼层适中	81-146	2019 年 4 月	75,000	毛坯
案例 C	前海东岸	住宅	楼层适中	77-230	2019 年 4 月	85,000	毛坯

咨询对象与比较案例位置图



②比较因素的选择。

通过对房地产市场的分析，根据影响住宅房地产价格的主要因素确定比较因素。结合咨询人员收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、实物状况和权益状况等差别本次咨询选择以下因素作为比较因素：

- (1) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。
- (2) 交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。
- (3) 区位状况：主要有商服繁华度、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观等。
- (4) 实物状况：主要有建筑结构、建筑面积、设备设施情况、装修情况、户型结构等。
- (5) 权益状况：主要有容积率、剩余年限等。

③房地产状况说明

根据咨询人员收集的有关资料，将咨询对象与可比实例的状况列表表示

因素 项目		咨询对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称		-	红花雅筑	深物业前海港湾花园	前海东岸
位置		少帝路	南新路与红花路交汇处	月亮湾大道与兴海大道交汇处东南	中山公园北环大道与北环大道交汇处
房屋用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易价格 (元/m ²)		待估	85,000	75,000	85,000
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间		2019 年 4 月	2019 年 4 月	2019 年 4 月	2019 年 4 月
区位状况调整	区域规划	规划程度一般	规划程度较好	规划程度一般	规划程度较好
	商服繁华度	位于妈湾片区，商服繁华程度一般	位于南头片区，商服繁华程度较高	位于妈湾片区，商服繁华程度一般	位于塘尾片区，商服繁华程度较高
	交通便捷度	临次干道兴海大道，交通便捷度较便捷	临主干道宝安大道，交通便捷度便捷	临次干道月亮湾大道，交通便捷度较便捷	临主干道北环大道，交通便捷度便捷
	绿地覆盖率	绿化率一般	绿化率一般	绿化率一般	绿化率一般
	环境质量	靠近小南山公园自然环境好，靠近赤湾学校人文环境一般	靠近荔香公园、荔香学校、南山图书馆自然环境好，人文环境较好	靠近南山公园、深大附中自然环境好，人文环境较好	靠近中山公园、深圳艺术学校自然环境好，人文环境较好
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	外部配套设施完备度	一般	较齐全	一般	较齐全
	楼层	较适中	较适中	较适中	较适中
	朝向	南北	南北	南北	南北
权益状况调整	容积率	3.8	4.42	3.2	4.5
	剩余年限	70	70	70	70
实物状况调整	建筑面积	面积适中	面积适中	面积适中	面积适中
	特殊赠送	无特殊赠送	无特殊赠送	无特殊赠送	无特殊赠送
	景观	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观
	设备设施情况	设备设施较好	设备设施较好	设备设施较好	设备设施较好
	装修标准	毛坯	精装	毛坯	毛坯

	空间布局	布局结构较合理，使用率较高	布局结构较合理，使用率较高	布局结构较合理，使用率较高	布局结构较合理，使用率较高
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	户型结构	平面户型	平面户型	平面户型	平面户型
	物业管理	全封闭式物业管理，物业管理较好	全封闭式物业管理，物业管理较好	全封闭式物业管理，物业管理较好	全封闭式物业管理，物业管理较好

④房地产状况指数表编制

根据本次咨询运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由咨询人员根据市场交易情况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

(1) 交易情况：咨询对象与可比实例交易情况均属正常，故不进行交易情况修正。

(2) 交易日期：本次咨询可比实例均为咨询时点当月售价，交易日期非常接近，售价基本无变化，故不进行交易日期修正。

(3) 区位状况：

A 区域规划：分为好、较好、一般、较差、差五个等级以待估房地产区域规划为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

B 区域繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

C 交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以待估房地产交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 1\%$ 。

D 绿地覆盖率：可分为：无绿化、绿化率较低、绿化率较高三个等级。以待估房地产绿化情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

E 环境质量：包括自然、人文、景观等环境状况。分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估房地产环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

F 基础设施完善度：根据配套的消防、通讯、通电、通水等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象基础设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

G 外部配套设施完备度：分为完善、较完善、一般、较差四个等级，以待估外部配套设施为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

H 楼层：分为楼高层、中层、低层三个等级，以待估房地产楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

I 朝向：分为南和东南、东和西南、西、东北、北五个等级，以待估房地产朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

（4）实物状况：

A 建筑面积：分为面积适中、面积偏大/偏小、面积过大/过小三个等级，以待估房地产建筑面积为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ ；

B 特殊赠送：根据赠送面积分为三个等级，10 平米及以下、10-30 平米、50 平米以上，以估价对象临路状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

C 景观：景观：景观分绿化景观或山景或海景等的区别，办公物业的景观影响因素分：无景观、绿化景观一般、绿化景好三个档次。以待估房地产的景观因素为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

D 设备设施情况：根据配套的电梯、货梯、消防等设施情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

E 装修标准：分为毛坯、普通装修、精装修、豪华装修四个等级，以评估对象装饰装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

F 空间布局：分为合理、较合理、一般、较差、差五个等级，以估价对象情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

G 建筑结构：分为框架结构、框剪结构两个等级，以评估对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

H 外观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

I 户型结构：分为合理、较合理、一般、较差、差五个等级，以估价对象情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

J 物业管理：物业管理档次的差别也会直接影响物业的使用情况及价值。办公物业按物业管理档次分：无管理、普通、中档、高档四个档次。这里的档次也

包括物业管理的设施设备的配备情况。以待估房地产的物业管理条件为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 1\%$ 。

(5) 权益因素：

A. 容积率：根据待估房地产和比较案例的容积率大小，分别赋予不同的指数，与之相比则得到修正系数。本次咨询案例容积率与咨询对象容积率均符合规划要求，故此处不作修正。

B. 剩余使用年限：根据年期修正公式，将待估房地产和比较案例从法定年期修正到剩余使用年期，并得到一个修正系数。

⑤ 因素修正

在因素条件指数表的基础上，将咨询对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数

因素 项目		咨询对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况	交易价格(元/m ²)	待估	85,000	75,000	85,000
	交易情况修正系数	100	100	100	100
市场状况调整系数		100	100	100	100
区位状况调整	区域规划	100	103	100	103
	商服繁华度	100	103	100	103
	交通便捷度	100	103	100	103
	绿地覆盖率	100	100	100	100
	环境质量	100	102	102	102
	基础设施完善度	100	100	100	100
	外部配套设施完备度	100	102	100	102
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	系数小计	1.00	0.88	0.98	0.88
权益状况调整	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	100	100	100
	系数小计	1.00	1.00	1.00	1.00
实物状况调整	建筑面积	100	100	100	100
	特殊赠送	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	设备设施情况	100	100	100	100
	装修标准	100	103	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	户型结构	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100

	系数小计	1.00	0.97	1.00	1.00
比准价格 (元/m ²)	各可比实例修正价格				
	待估	72,556	73,500	74,800	
权重	1	1/3	1/3	1/3	
评估单价 (元/m ²), 取整至百位	评估单价= (比准价格×权重) 之和				
	73,600				

由此可得咨询单价为 (72,556 元/m² +73,500 元/m² +74,800 元/m²) /3=73,600 元/m² (取整至百位)。

※采用收益法测算开发完成后商业部分 (住宅底商) 价值

根据市场调查, 咨询对象所在区域类似不动产多用于出租经营, 为具有潜在收益的不动产, 且周边市场有较多的租赁案例, 适宜选用收益法进行咨询。

收益法是预测咨询对象的未来正常收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到咨询对象价值或价格的方法。其计算公式为: 公式

$$v=a/(r-g) \times (1-(1+g)/(1+r)^n)$$

其中:v—房地产价格

a —房地产纯收益

r —报酬率

g —递增率

n —剩余使用年限

★有效出租面积

根据咨询人员的调查, 周边同类不动产的出租面积均按建筑面积计算, 因此咨询对象按建筑面积计算可出租面积, 本次设定咨询对象商业有效出租面积为 1,500.00 m²。

★收益年限确定

根据咨询对象土地剩余使用年限为 70 年, 本次咨询设定开发期为 3 年, 则收益年限为 67 年。

★商业客观市场租金水平确定

根据不动产的地理位置、交通条件、商服繁华度、人流量、装修情况等不同, 咨询人员前期市场调查, 咨询对象所在区域类似不动产的平均月租金水平一般为 110-180 元/平方米, 结合咨询对象所在片区规划、房地产指导租金价格, 咨询对象及周边类似不动产租赁状况及经营状况、未来不动产市场发展状况及类似房

地产租金水平走势，我们最终确定在咨询期日的客观月租金收入为 130 元/m²。

★空置率与租金损失

空置损失：指咨询对象因空置的面积而导致的收入损失。

租金损失：指租出的面积因承租人拖欠租金（包括延迟支付租金、不少租金或不付租金）以及其它原因造成的收入损失。

空置率确定主要从咨询对象片区规划、周边类似不动产空置率水平、咨询对象本身条件、租赁现状等因素考虑。根据调查，咨询对象所在区域内同类不动产的平均空置率一般为 2%~5%。

咨询对象所在区域人流量较多，商服繁华度较高，空置率较低。综合上述因素，确定咨询对象平均空置率为 5%较为合理。

★年递增系数的确定

根据前期调查，深圳市房地产市场租金水平递增按月毛租约水平为基数递增，区域内同类房地产的平均年递增系数一般为 3%~5%。

租金水平递增方案与建筑规模、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。

综合考虑上述因素，我们确定咨询对象在 1-3 年发展期的不动产租金每年递增 5%，3 年以后稳定期的房地产租金每年递增 4%。

★估算有效毛收入

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

■估算运营费用

出租房屋时，应向地税局缴纳以下税费：

A、房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号）第四条规定，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%，或依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%；

B、增值税：按租金收入的 9%计算缴纳（《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号））；

C、城市维护建设税：是按已纳增值税税额的 7%计算缴纳；

D、教育费附加：按已纳增值税税额的 3%计算缴纳；

E、地方教育附加：按已纳增值税税额的 2%计算缴纳；

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

G、房屋租赁管理费：根据《深圳经济特区房屋租赁管理条例》出租房屋办理房屋租赁合同登记的，出租人应当按月租金的 2%，向区主管机关缴纳房屋租赁管理费；

H、维修管理费：维修费指建筑物需正常的维修、维护等费用，按原购建价格或租金的 1%~2% 取，根据建筑物现状，取有效毛收入的 1%；

I、保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为原建购价格或租金的 0.1%~0.2%，根据物业状况取 0.1%。

■ 计算净收益

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

■ 资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为资本化率，安全利率我们选用评估基准日中国人民银行一年定期存款年利率本次测算即为 1.50%；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测，评估对象的用途及新旧程度等确定。

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

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	1.50%	0-2.5%	1.5%-4.0%
中	1.50%	2.5%-5%	4.00%-6.50%
高	1.50%	5%-7.5%	6.50%-9.00%
投机	1.50%	>7.5%	>9%

系数取值考虑评估对象所处片区的租赁情况以及深圳市房地产市场的行情，考虑此次评估标的物出租较好，未来收益较稳定，故本次咨询风险系数取中级标准 3.5%，则：

资本化率=安全利率+风险调整值法=1.5%+3.5%=5%

■ 估算房地产价值

序号	项目内容	税费率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第10年以后
	建筑面积 (m ²)							1,500.00					
	收益有变化期限(t)							10.00					
	收益期限 (n)							67.00					
	资本化率 (r)		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	租金年递增率(g)		5.0%	5.0%	5.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
	含税租金 (元/m ²)		130.00	136.50	143.33	150.50	156.52	162.78	169.29	176.06	183.10	190.42	198.04
1	月租金收益	100%	195,000	204,750	214,995	225,750	234,780	244,170	253,935	264,090	274,650	285,630	297,060
2	空置损失收益		9,750	10,238	10,750	11,288	11,739	12,209	12,697	13,205	13,733	14,282	14,853
	空置率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	年租金收益		2,223,000	2,334,144	2,450,940	2,573,544	2,676,492	2,783,532	2,894,856	3,010,620	3,131,004	3,256,176	3,386,484
4	扣减项目		274,674	288,406	302,836	317,986	330,707	343,933	357,689	371,991	386,866	402,333	418,433
	A.房产税	12%	244,734	256,970	269,828	283,326	294,660	306,444	318,700	331,444	344,698	358,478	372,824
	B.增值税	9%	183,550	192,727	202,371	212,494	220,995	229,833	239,025	248,583	258,523	268,859	279,618
	C.教育费附加	3%	5,507	5,782	6,071	6,375	6,630	6,895	7,171	7,457	7,756	8,066	8,389
	D.地方教育费附加	2%	3,671	3,855	4,047	4,250	4,420	4,597	4,781	4,972	5,170	5,377	5,592
	E.城市建设维护税	7%	12,849	13,491	14,166	14,875	15,470	16,088	16,732	17,401	18,097	18,820	19,573
	F.印花税	0.10%	184	193	202	212	221	230	239	249	259	269	280
	G.管理费	2.0%	44,460	46,683	49,019	51,471	53,530	55,671	57,897	60,212	62,620	65,124	67,730
	H.维修费	1.0%	22,230	23,341	24,509	25,735	26,765	27,835	28,949	30,106	31,310	32,562	33,865
	I.保险费	0.10%	2,223	2,334	2,451	2,574	2,676	2,784	2,895	3,011	3,131	3,256	3,386
	J.城镇土地使用税	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	押金年收益	1.50%	8,336	8,753	9,191	9,651	10,037	10,438	10,856	11,290	11,741	12,211	12,699
6	年租金纯收益		1,956,662	2,054,491	2,157,295	2,265,209	2,355,822	2,450,037	2,548,023	2,649,919	2,755,879	2,866,054	2,980,750
	年期		0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	57.0
	系数		0.98	0.93	0.89	0.84	0.80	0.76	0.73	0.69	0.66	0.63	25.81
7	年收益现值		1,917,529	1,910,677	1,919,993	1,902,776	1,884,658	1,862,028	1,860,057	1,828,444	1,818,880	1,805,614	76,933,158
8	收益合计							95,643,814					
9	收益单价 (元取整)							63,800					

综上所述，商业（住宅底商）单价为 63,800 元/平方米。

※保障性住房回购价格的确定:

根据深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性住房收购操作规程》（深建规[2018]2号）中保障性住房收购价格计算公式为：保障性住房收购总价格=保障性住房收购面积（保障性住房收购面积在未有测绘报告的情况下，可采用建设工程规划许可证或者土地出让合同中的建筑面积预算，最终以竣工测绘报告的建筑面积为准）×单位收购价格（单位收购价格=建设成本+合理利润+户内装饰装修造价+收购双方约定的其他项目+法定税金），保障性住房价格测算如下表：

1	建设成本	建设成本=基本建设费+管理费+法定规费+资金成本+法定税金	4,677.56
1.1	基本建设费用	基本建设费=建设前期工程及勘察设计费+（建筑安装工程及设备费+基础设施建设费与公共配套建设费）×（收购当期造价指数/2011年11期造价指数）×（1—市造价站公布的上一年度住宅工程平均下浮率）+其他费用	4,003.89
1.1.1	建设前期工程费及勘察设计费	（建筑安装工程费及设备费+基础设施建设费+公共配套建设费）×6%	222.39
1.1.2	建设安装工程费及设备费	按超高层住宅（建筑高度100米以上）标准3710元/㎡上浮20%，收购价格不分摊地下室造价，收益按归被收购方考虑。	3,530.00
1.1.3	基础设施建设费和公共配套设施建设费	建筑安装工程及设备费×5%	176.50
1.1.4	工程建设其它支出	根据宗地计容积率总建筑面积100,000为75元/㎡	75.00
1.2	管理费	依据收购房屋所在宗地的建设规模选择对应的单价。	24.00
1.3	法定规费		57.00
1.4	资金成本	基本建设费用×[(1+4.75%) ^{1.5-1}]（一年期贷款利率为4.75%，保障性住房开发建设周期按3年计算）	288.64
1.5	法定税金	（建设成本+合理利润+户内装饰装修造价）/（1-5.38%）×5.38%	304.03
2	合理利润	（基本建设费+管理费）×利润率	191.32
3	户内装饰装修造价	-	478.15
4	保障性住房回购价格	保障性住房收购价格=建设成本+合理利润+户内装饰装修造价	5,347.00

综上可得，保障性住房收购价格为5,347元/㎡。

综上所述则土地开发完成后总价值如下：

序号	物业类型	可售面积 (m²)	售价单价 (元/m²)	销售价值 (元)	备注
1	普通商品住宅	74,450.85	73,600	5,479,582,560	对外销售
2	保障性住房	39,000.00	5,347	208,533,000	政府回购
3	商业	1,500.00	63,800	95,700,000	对外销售
4	合计	-	-	5,783,815,560	-

3、开发成本

①建筑安装工程费：建安工程费用主要包括包括结构工程和室内外装修工程，如天然基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。水、电、煤气、消防、电梯等设备购置及其安装的工程费用，通讯部分目前包括电话线的埋管等；水电安装应包括洁具、厨具和公用天线的费用，室外线管计至建筑物2米以内；水包括供水、排水、污水；消防包括烟感、温感、花洒等。根据《2006年深圳市建设工程经济指标》、《深圳市建设工程价格信息》及深圳造价指数等，结合本项目实际情况，结合咨询人员的经验及有关数据，确定本次建筑安装工程费为829,929,642元。

②前期工程费及专业费用

前期工程费指勘察设计和前期工程费，包括：市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水通电通路以及场地平整、临时用房等开发前期工作的必要支出。本次咨询按建筑安装工程费的6%计。即：

$$\begin{aligned}
 \text{前期工程费及专业费} &= \text{建筑安装工程费} \times 6\% \\
 &= 829,929,642 \text{ 元} \times 6\% \\
 &= 49,795,779 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

③不可预见费

根据拟开发项目的特点，确定不可预见费为建筑安装工程费的5%。

$$\begin{aligned}
 \text{不可预见费用} &= \text{建筑安装工程费} \times 5\% \\
 &= 829,929,642 \text{ 元} \times 5\% \\
 &= 41,496,482 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

④房屋公用设施专用基金

根据《深圳市人民政府关于印发〈深圳市房屋公用设施专用基金管理规定〉

的通知》（深府〔2006〕40号），有关开发建设单位在房屋竣工交付时，应当按规定将专用基金划拨到市、区主管部门指定的银行专户。对于特区内项目：对1994年11月1日至1999年6月30日间竣工交付的房屋项目，按建设总投资百分之二的比例执行；1999年6月30日以后竣工交付的项目，按除地价以外的建设总投资百分之二的比例执行。

$$\begin{aligned}\text{房屋公用设施专用基金} &= \text{建筑安装工程费} \times 2\% \\ &= 829,929,642 \text{ 元} \times 2\% \\ &= 16,598,593 \text{ 元}\end{aligned}$$

则开发成本=建筑安装工程费+前期工程费+不可预见费+房屋公用设施专用基金

$$\begin{aligned}&= 829,929,642 \text{ 元} + 49,795,779 \text{ 元} + 41,496,482 \text{ 元} + 16,598,593 \text{ 元} \\ &= 937,820,496 \text{ 元}\end{aligned}$$

4、应补交地价

具体测算过程标准如下：

■公告基准地价标准

根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）的通知》（深规土〔2013〕12号）和《深圳市规划国土委发布2013年基准地价的通告》，宗地地价 = 基准地价 × 适用类型修正系数 × 年期修正。

评估对象所在位置的基准地价标准如下表：

基准地价修正表

建筑类型	公告基准地价（元/㎡）	建筑类型修正系数	土地使用年期修正系数	宗地地价（元/㎡）
商业	3421	1	1.346	4,605
住宅	2320	1	1.000	2,320

■项目指标

住宅（㎡）		116,000
其中	可售住宅（㎡）	77,000
	保障性住房（㎡）	39,000
商业（㎡）		1,500
公共配套设施（㎡）		9,800

■项目地类

现状占地面积(更新单元面积)	面积	计算方法	
开发建设用地面积	33,926.20	容积率	3.8
国有未出让	1,087.96	占比	3.21%
国有已出让用地	32,838.24	占比	96.79%
合计	33,926.20	-	100%

■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）中《各用地类别或改造类型适用地价标准及修正系数汇总表》，拆除重建类拆除重建类的国有已批工业用地、仓储用地、物流用地、城市基础设施及公共服务设施用地升级改造为经营性用途，住宅、办公、商务公寓功能部分修正系数为4（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、商务公寓功能部分（不含保障性住房及人才公寓）按相应修正系数的80%测算），商业功能部分修正系数为5；已办理转地补偿的零星国有未出让用地修正系数为5。

用地类型	业态类型	分类建筑面积	应补地价面积	补交地价标准	业态占比	应补地价（元）
国有未出让	可售住宅（m²）	2,471.70	2,471.70	11,600	1.94%	28,671,720
	保障性住房（m²）	1,251.90	1,251.90	-	0.98%	-
	商业（m²）	48.15	48.15	23,025	0.04%	1,108,654
	公共配套设施（m²）	314.58	314.58	-	0.25%	-
国有已出让用地	可售住宅（m²）	74,528.30	74,528.30	7,424	58.55%	553,298,099
	保障性住房（m²）	37,748.10	37,748.10	-	29.65%	-
	商业（m²）	1,451.85	1,451.85	23,025	1.14%	33,428,846
	公共配套设施（m²）	9,485.42	9,485.42	-	7.45%	-
合计		127,300	127,300	-	100%	616,507,319

经测算，应补地价款为616,507,319元。

5、总拆迁补偿费

本项目参照《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）总拆迁补偿费包括国有已出让土地上永久建筑物主体补偿费、简易建筑补偿费、二次装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费等费用，现状房屋总拆迁补偿费用汇总详见下表：

序号	补偿项目		建筑面积	单位	标准（元/ m²）	补偿金额 （元）	备注
1	房屋主体		15,122.56	m²	6,000.00	90,735,360	地上永久性建筑物和土地部分
2	空地		35,156.94	m²	2,500.00	87,892,350	国有已出让土地面积-地上永久性建筑物基地面积
3	简易结构建筑		2,317.50	m²	1,200.00	2,781,000	现状建筑面积-国有已出让地上建筑物面积-国有未出让地上现状建筑面积
4	其他 费用	搬迁补助费	15,122.56	m²	60.00	907,354	60 元/m². 次
		二次装修补偿费	15,122.56	m²	300.00	4,536,768	-
		临时安置费	15,122.56	m²	30.00	1,361,030	3 个月, 30 元/m². 次
		停产停业补偿费	15,122.56	m²	20.00	1,814,707	6 个月
		搬迁奖励	按上述补偿款的 5%			9,501,428	（房屋主体补偿费+空地补偿费+简易结构建筑补偿费+搬迁补偿费+二次装修补偿费+临时安置费+停产停业补偿费）*5%
5	评估、测绘、咨询、谈判等中介服务费		按上述补偿款的 5%			9,501,428	（房屋主体补偿费+空地补偿费+简易结构建筑补偿费+搬迁补偿费+二次装修补偿费+临时安置费+停产停业补偿费）*5%
6	工作经费及不可预见费		按上述补偿款的 10%			19,002,857	（房屋主体补偿费+空地补偿费+简易结构建筑补偿费+搬迁补偿费+二次装修补偿费+临时安置费+停产停业补偿费）*10%
7	房屋拆除费		17,440.06	m²	120.00	2,092,807	-
8	费用合计					230,127,089	-

本项目总拆迁补偿费用为后续投入,依据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的贷款利率,于评估基准日 3-5 年的贷款利率为 4.75%。设定总拆迁补偿费一次性付清,其计息周期为 1 年,根据复利计算利息为 5,402,112 元。

则总拆迁补偿费及其利息= 230,127,089 元+ 5,402,112 元 = 235,529,201 元。

6、管理费

管理费指项目开发、建设过程中的管理费用。根据调查分析深圳市同类房地产开发项目管理费的实际情况,结合评估对象项目开发具体情况,本次评估管理费取建安工程费、土地取得税费、补交地价、总拆迁补偿费及其利息的 5%。即:

管理费=(建安工程费+土地取得税费+补交地价+总拆迁补偿费及其利息)× 5%=85,038,482 元

7、销售费用:它指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。本次咨询根据项目状况结合当地的销售市场,销售费用取土地开发完成后总价值的 3%。即:

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{土地开发完成后总价值} \times 3\% \\ &= 5,783,815,560 \text{ 元} \times 3\% \\ &= 173,514,467 \text{ 元}\end{aligned}$$

8、投资利息：由于该项目整体建筑面积适中，根据市场经验，该项目预测建设期为3年，开工2年后开始销售，竣工交付使用时全部售完，销售期为1年。依据中国人民银行2015年10月24日公布的贷款利率，于评估基准日3-5年的贷款利率为4.75%。设定总拆迁补偿费、应补地价、土地取得税费在土地购买时一次性付清，其计息周期为整个开发期；设定开发成本、管理费用在施工期均匀投入；设定销售费用在销售期均匀投入，因此其计息期为整个开发期的一半，根据复利计算利息。即：

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= (\text{总拆迁补偿费} + \text{应补地价} + \text{土地取得税费}) \times \\ &((1+4.75\%)^3 - 1) + (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times ((1+4.75\%)^{3/2} - 1) + \text{销售费用} \\ &\times ((1+4.75\%)^{1/2} - 1) = 207,893,093 \text{ 元}.\end{aligned}$$

9、销售税费

销售税费包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加，则：

税目		税基	税率	计算公式
销项税额		销售额	9%	销项税额=销售额×9% 其中：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）
进项税额	建安费用的进项税额	建安费用	9%	进项税额=建安费用÷（1+9%）×9%
	前期费用、管理费用及销售费用进项税额	前期费用、管理费用及销售费用	6%	进项税额=（销售费用+管理费用+前期费用）÷（1+6%）×6%

城市维护建设税：按已纳增值税税额的7%计算缴纳；

教育费附加：按已纳增值税税额的3%计算缴纳；

地方教育附加：按已纳增值税税额的2%计算缴纳；

印花税：印花税按不动产价值的0.05%计算缴纳；

则销售税费=384,451,801 元。

10、土地增值税：

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第十三号）、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]6号）第十条“计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金

额乘以速算扣除系数的简便方法计算”。

土地增值税应纳税额=增值额 x 适用税率 - 扣除项目金额 x 速算扣除系数

扣除项目包括：取得土地使用权所支付的金额；开发土地的成本、费用；新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；与转让房地产有关的税金；财政部规定的其他扣除项目。

土地增值税率表			
级数	计税依据	适用税率	速算扣除率
1	增值额未超过扣除项目金额 50%	30%	0
2	增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的	40%	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%的	50%	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200%	60%	35%

考虑回迁房及政府回购部分视同销售的影响（回迁房单价市场价），土地增值税的计算过程如下：

项 目		行次	金额
一、转让房地产收入总额 1=2+3		1	5,478,378,899
其中	货币收入	2	5,783,815,560
	销售价格为本项目物业价格	3	187,617,440
二、扣除项目金额合计 4=5+6+14+17+24		4	2,540,747,460
1. 取得土地使用权所支付的金额		5	635,310,792
2. 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12+13		6	1,191,632,352
其中	土地征用及拆迁补偿费	7	383,251,861
	前期工程费	8	46,977,150
	建筑安装工程费	9	761,403,341
	公共配套设施费	11	-
	基础设施费	12	-
	开发间接费用	13	-
3. 房地产开发费用 14=15+16		14	304,642,362
其中	利息支出（财务费用）	15	213,295,205
	其他房地产开发费用（管理费用、销售费用）	16	91,347,157
4. 与转让房地产有关的税金等 17=18+19+20+21+22+23		17	43,773,325
其中	增值税	18	-
	城市维护建设税	19	23,847,493
	教育费附加	20	10,220,354
	地方教育费附加	21	6,813,570
	城镇土地使用税	22	-
	印花税	23	2,891,908
5. 财政部规定的加计 20%扣除数		24	365,388,629

三、增值额 25=1-4	25	2,937,631,439
四、增值额与扣除项目金额之比(%) 26=25÷4	26	115.62%
五、适用税率(%)	27	50.00%
六、速算扣除系数(%)	28	15.00%
七、应缴土地增值税税额 29=25×27-4×28	29	1,087,703,601
八、已缴土地增值税税额	30	-
九、应补(退)土地增值税税额 31=29-30	31	1,087,703,601

由此可得土地增值税= 1,087,703,601 元

11、土地取得税费：是指本次咨询项目中土地取得税费或在建工程的取得税费。由于本次咨询对象为土地，根据《广东省契税实施办法》、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1998]第 11 号）。在土地交易过程中，买方需缴付总地价的 3%的契税、0.05%印花税。即：

$$\begin{aligned}
 \text{土地取得税费} &= \text{应补地价} \times 3.05\% \\
 &= 616,507,319 \text{ 元} \times 3.05\% \\
 &= 18,803,473 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

12、房地产利润：

经咨询人员对深圳市房地产行业的调查，根据《2018 企业绩效评价标准值》，2018 年房地产开发业销售（营业）利润率为较低值 5.6%-优秀值 23.5%，根据评估对象具体情况，从稳健的原则确定房地产销售利润率为 18%。即：

$$\text{房地产利润} = \text{销售收入} \times \text{销售利润率} = 1,041,086,801 \text{ 元}。$$

13、土地市场价值测算：

$$\begin{aligned}
 \text{土地市场价值} &= \text{土地未来开发总价值} - \text{开发成本} - \text{管理费} - \text{销售费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费} - \text{土地增值税} - \text{土地取得税费} - \text{开发利润} \\
 &= 1,847,503,400 \text{ 元（取整到百位）}。
 \end{aligned}$$

三、咨询结果

咨询土地于咨询期日 2019 年 4 月 10 日, 在符合地价定义及假设与限制条件下的土地使用权公开市场价值为:

咨询宗地面积: 48,881.06 m²;

楼面地价: 11,070 元/m² (取整至十位);

地面地价: 37,800 元/m² (取整至十位);

咨询宗地在设定规划条件下所涉及的熟地咨询价值: 人民币 1,847,503,400 元整;

大写: 人民币壹拾捌亿肆仟柒佰伍拾万叁仟肆佰元整。

宗地咨询结果详见《土地咨询结果一览表》。

第五部分 附 件

- (一) 宗地位置示意图;
- (二) 宗地照片;
- (三) 《土地咨询委托合同》;
- (四) 《南山区城市更新局关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》(深南更新函[2017]9号);
- (五) 《南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划》;
- (六) 《深圳市南山区人民政府关于南山区招商街道赤湾西牛埔仓库区城市更新单元规划审批情况的通知》(深南府函[2019]35号);
- (七) 《广东省高级人民法院民事判决书》((2011)粤高法民一终字第6号);
- (八) 《关于赤湾仓库区建筑物规划确认的复函》(深规土二局函[2009]26号);
- (九) 《增补协议书》((2010)88021号);
- (十) 《土地置换协议书》;
- (十一) 《合作建房协议书》;
- (十二) 《企业法人营业执照》(复印件);
- (十三) 《房地产估价机构备案证书》(复印件);
- (十四) 《证券期货相关业务评估资格证书》(复印件);
- (十五) 《广东省自然资源厅〈关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司备案情况的函〉》(粤土估备字[2018]0446号);