

深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸
花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地
产市场价值评估

估价单位：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 深同诚评字(2022A)01YQC 第 001 号

估价项目名称： 深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产市场价值评估

估价委托人： 深圳广聚置业有限公司

房地产估价机构： 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师： 李琼琼 4420180130
刘 扬 4420180269

估价报告出具日期： 二〇二二年二月二十二日

电脑编号：2022-25147360

防伪查询 “同致诚评估” 官方网站：www.tzcpq.com

郑重声明： 请向同致诚评估工作人员索取收款票据，
如有疑问，请致电：0755-82541265



防伪码(2022-25147360)

致估价委托人函

深圳广聚置业有限公司：

承蒙委托，我对深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产进行估价。价值时点根据《房地产估价委托书》设定为：二〇二一年十二月二十八日，估价目的是为估价委托人处置估价对象提供市场价值参考。

广东省深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产，权利人为深圳广聚置业有限公司[100%]，建筑面积合计为 1,453.48 m²，为市场商品房，房屋用途为住宅，估价对象其它权属状况详见本估价报告的《估价对象权益状况》。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估总值为 RMB138,505,392 元，大写人民币壹亿叁仟捌佰伍拾万伍仟叁佰玖拾贰元整，估价结果详见下表《估价结果明细表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

二〇二二年二月二十二日



估价结果明细表

币种：人民币元

序号	估价对象	房屋用途	建筑面积 (m^2)	登记价(元)	评估单价 (元/ m^2)	评估总值(元)
1	前海东岸花园 5 栋同胜阁 701	住宅	124.82	1,497,840	91,200	11,383,584
2	前海东岸花园 5 栋同胜阁 702	住宅	124.82	1,497,840	91,200	11,383,584
3	前海东岸花园 5 栋同胜阁 703	住宅	88.38	1,060,560	101,500	8,970,570
4	前海东岸花园 5 栋同胜阁 704	住宅	88.38	1,060,560	101,500	8,970,570
5	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1601	住宅	127.57	1,530,840	92,200	11,761,954
6	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1602	住宅	127.57	1,530,840	92,200	11,761,954
7	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1604	住宅	88.60	1,063,200	102,500	9,081,500
8	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1801	住宅	127.57	1,530,840	92,400	11,787,468
9	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1802	住宅	127.57	1,530,840	92,400	11,787,468
10	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803	住宅	88.60	1,063,200	102,700	9,099,220
11	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1804	住宅	88.60	1,063,200	102,700	9,099,220
12	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2701	住宅	125.50	1,506,000	93,300	11,709,150
13	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2702	住宅	125.50	1,506,000	93,300	11,709,150
合计	-	-	1,453.48	17,441,760	-	138,505,392

特别提示：

1、本次估价是基于估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

2、评估单价取整至百位。

3、由于客观原因，我司估价人员未能进入估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 内部进行查勘，本次估价设定估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 的设备设施有正常的维护与保养，能满足其正常使用；室内装修情况为简单装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提请报告使用人注意。

4、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日（二〇二二年二月二十二日）起计算。若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行估价。

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制.....	3
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
估价技术报告.....	13
一、估价对象描述与分析.....	13
二、市场背景描述与分析.....	19
三、估价对象最高最佳利用分析.....	32
四、估价方法适用性分析.....	32
五、估价测算过程.....	34
六、估价结果确定.....	42
附 件.....	44

估价师声明

1、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、对于估价对象的权属、面积、用途、土地年期等，以估价委托人提供的《不动产权证书》记载为依据，无理由怀疑估价委托人提供的《不动产权证书》的合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以上述权属资料及所记载的内容与数据于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。

2、我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，由于我司及估价人员均不具鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

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

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件原件与复印件。估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

5、估价对象应享有公共部分的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

由于客观原因，我司估价人员未能进入估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 内部进行查勘，本次估价设定估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 的设备设施有正常的维护与保养，能满足其正常使用；室内装修情况为简单装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，特提请报告使用人注意。

六、估价报告使用限制

1、本报告中市场分析、判断，是估价人员根据价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、本估价结果包含估价对象房屋所有权及分摊的土地使用权价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3、本评估报告自价值时点起壹年内有效。在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

4、本估价报告应用范围为估价委托人处置估价对象提供市场价值参考，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

5、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

名称：深圳广聚置业有限公司

法定代表人：邓震武

住所：深圳市南山区粤海街道京光社区兴南路 52 号南海花园海威阁 103

二、房地产估价机构

公司名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

统一社会信用代码：91440300728566509J

备案等级：壹级

证书编号：粤建房估深备（2017）0006 号

有效期限：2023 年 06 月 28 日止 电 话：（0755）82541218

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

三、估价目的

为估价委托人处置估价对象提供市场价值参考。

四、估价对象

1、估价对象范围界定

本次估价对象为广东省深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产（包含房屋建筑物及其土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产）。

2、估价对象权益状况

估价对象权益状况明细表

序号	房地产名称	不动产权证书号	权利人	共有情况	权利类型	权利性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	宗地号	宗地面积 (m²)	竣工日期	登记价 (元)	使用期限	附记
1	前海东岸花园 5 栋同胜阁 701	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0015177 号	深圳广聚置业有限公司	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	居住用地	住宅	124.82	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,497,840	70 年, 从 2012 年 7 月 27 日至 2082 年 7 月 26 日	市场商品房。取得方式: 分立。合同期限: 2019-5-6
2	前海东岸花园 5 栋同胜阁 702	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014488 号					居住用地	住宅	124.82	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,497,840		
3	前海东岸花园 5 栋同胜阁 703	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014504 号					居住用地	住宅	88.38	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,060,560		
4	前海东岸花园 5 栋同胜阁 704	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014009 号					居住用地	住宅	88.38	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,060,560		
5	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1601	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014016 号					居住用地	住宅	127.57	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,530,840		

序号	房地产名称	不动产权证书号	权利人	共有情况	权利类型	权利性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	宗地号	宗地面积 (m²)	竣工日期	登记价 (元)	使用期限	附记
6	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1602	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014492 号	深圳广聚置业有限公司	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	居住用地	住宅	127.57	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,530,840	70 年, 从 2012 年 7 月 27 日至 2082 年 7 月 26 日	市场商品房。取得方式: 分立。合同期限: 2019-5-6
7	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1604	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014506 号					居住用地	住宅	88.60	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,063,200		
8	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1801	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014514 号					居住用地	住宅	127.57	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,530,840		
9	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1802	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014524 号					居住用地	住宅	127.57	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,530,840		
10	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0245225 号					居住用地	住宅	88.60	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,063,200		
11	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1804	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0015208 号					居住用地	住宅	88.60	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,063,200		

序号	房地产名称	不动产权证书号	权利人	共有情况	权利类型	权利性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	宗地号	宗地面积 (m²)	竣工日期	登记价 (元)	使用期限	附记
12	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2701	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0245273 号	深圳广聚置业有限公司	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	居住用地	住宅	125.50	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,506,000	70 年, 从 2012 年 7 月 27 日至 2082 年 7 月 26 日	市场商品房。取得方式: 分立。合同期限: 2019-5-6
13	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2702	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0265277 号					居住用地	住宅	125.50	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,506,000		

备注: 上述信息来源于估价委托人提供的《不动产权证书》复印件。

3、估价对象所占用土地及建筑物的实物状况

估价对象名称		深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产		
所占用土地的实物状况				
宗地面积	30378.78 m ²	土地四至	东	豪方天际花园
形状	规则多边形		南	北环大道
地形地势	地形良好，地势平坦		西	中国石油加油站
地质土壤	良好		北	南坪快速
开发程度	宗地红线内六通，且建设有房屋			
建筑物实物状况				
总 楼 层	地上 38 层	估价对象所在楼层	第 7、16、18、27 层	
建筑结构	钢混结构	层 高	约 3 米	
建筑面积	合计 1,453.48 m ²	景 观	第 16、18、27 层可看中山公园	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
朝 向	南/南北	建筑功能	住宅	
空间布局		平面布局		
装修状况	外墙	墙砖		
	地面	地砖、木地板		
	内墙	乳胶漆、瓷砖		
	天花	乳胶漆		
	门窗	门：防盗门 窗：塑钢窗		
设施设备	水 电	暗敷	电 梯	2 部
	煤 气	有管道煤气	消 防	消防栓
	空 调	有	其它设备	——
使用与维护	竣工年月	2018 年 1 月 15 日	成 新 度	九成新
	使用状况	于价值时点，估价对象均处于空置状态		
	维护与保养	有正常维护与保养，使用状况良好		

五、价值时点

价值时点根据《房地产估价委托书》设定为：二〇二一年十二月二十八日。

六、价值类型

（一）价值类型

本估价报告采用的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

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

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

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

5、最高最佳利用原则

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

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

2) 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起施行）

3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大

会常务委员会第八次会议通过；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委
员会第十二次会议第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）

4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院第 256 号令，
自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日修正）

5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 05 月 19
日印发，2020 年 11 月 29 日修订）

6) 建设部颁发《房屋完损等级评定标准》（城住字（84）第 678 号，1985 年 01 月
01 日）

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，自 2016 年 12
月 1 日施行）

8) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，自 2003 年 5 月 27 日
施行）

9) 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，自 1991 年 11 月 16 日施行）

2、技术标准、规程、规范

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、委托人提供的资料

1) 《不动产权证书》

2) 《房地产估价委托书》

3) 估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

4、估价人员调查的其它相关资料

1) 深圳市房地产市场租售价格调查及有关信息

2) 房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地查勘调查获得的实
况和资料

九、估价方法

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

北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产价值。

估价方法定义为：

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

十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估总值为 **RMB138,505,392 元**，大写人民币**壹亿叁仟捌佰伍拾万伍仟叁佰玖拾贰元整**，估价结果详见下表《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币元

序号	估价对象	房屋用途	建筑面积 (m²)	登记价 (元)	评估单价 (元/m²)	评估总值 (元)
1	前海东岸花园 5 栋同胜阁 701	住宅	124.82	1,497,840	91,200	11,383,584
2	前海东岸花园 5 栋同胜阁 702	住宅	124.82	1,497,840	91,200	11,383,584
3	前海东岸花园 5 栋同胜阁 703	住宅	88.38	1,060,560	101,500	8,970,570
4	前海东岸花园 5 栋同胜阁 704	住宅	88.38	1,060,560	101,500	8,970,570
5	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1601	住宅	127.57	1,530,840	92,200	11,761,954
6	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1602	住宅	127.57	1,530,840	92,200	11,761,954
7	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1604	住宅	88.60	1,063,200	102,500	9,081,500
8	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1801	住宅	127.57	1,530,840	92,400	11,787,468
9	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1802	住宅	127.57	1,530,840	92,400	11,787,468
10	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803	住宅	88.60	1,063,200	102,700	9,099,220
11	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1804	住宅	88.60	1,063,200	102,700	9,099,220
12	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2701	住宅	125.50	1,506,000	93,300	11,709,150
13	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2702	住宅	125.50	1,506,000	93,300	11,709,150
合计	-	-	1,453.48	17,441,760	-	138,505,392

特别提示:

1、本次估价是基于估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

2、评估单价取整至百位。

3、由于客观原因，我司估价人员未能进入估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 内部进行查勘，本次估价设定估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 的设备设施有正常的维护与保养，能满足其正常使用；室内装修情况为简单装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提请报告使用人注意。

4、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日（二〇二二年二月二十二日）起计算。若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行估价。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
李琼琼	4420180130	李琼琼	2022 年 2 月 22 日
刘 扬	4420180269	刘扬	2022 年 2 月 22 日

十二、实地查勘期

二〇二一年十二月二十八日至二〇二一年十二月二十八日。

十三、估价作业期

二〇二一年十二月二十八日至二〇二二年二月二十二日。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况描述与分析

深圳是中国南部海滨城市。位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 46'$ 至 $114^{\circ} 37'$ ，北纬 $22^{\circ} 27'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 。地处广东省南部，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南边深圳河与香港相联，北部与东莞、惠州两城市接壤。深圳经济特区下辖 6 个行政区，罗湖区、福田区、南山区、盐田区位于经济特区内，宝安区、龙岗区地处经济特区外。

南山区位处经济特区西部，市高新技术产业基地、高等教育基地和西部物流、旅游中心。东临深圳湾，与福田区接壤；西濒珠江口，与宝安区毗连；北靠羊台山，与宝安区石岩镇相邻；南至蛇口湾、大小铲岛和伶仃洋，与香港元朗隔海相望。全区总面积为 167.05 平方公里，下辖 8 个街道办事处和招商局蛇口工业区，有 80 个居委会。

估价对象区域因素：

估价对象名称		深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产
位置状况	坐落	深圳市南山区南头街道北环大道
	方位	东临豪方天际花园、南临北环大道、西临中国石油加油站、北临南坪快速
	朝向	南/南北
	楼层	地上共 38 层，估价对象位于第 7、16、18、27 层
交通状况	道路状况	估价对象附近有北环大道、南坪快速，道路通达度较好
	公共交通	有“前海东岸花园”、“豪方天际总站”等公交站台，途经有 362 路；M209 路；M355 路；M526 路；高峰专线 102 路等多条公交线路，交通便捷度较好
	交通管制	早晚上下班高峰时期外地车牌的车辆限制通行
	停车便利度	估价对象带停车库，停车便利度较好
外部配套设施情况	基础设施	六通（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）
	公共配套	周边有中国建设银行、深圳市南山区人民医院、南山实验教育集团园丁学校等，公共配套完善度好
环境状况	自然环境	附近有中山公园等，自然环境较好
	人文环境	周边学校众多，人文环境较好
	景观	第 16、18、27 层可看中山公园，景观较好

估价对象名称	深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产
居住环境	周边有豪方天际花园、方鼎华庭等住宅小区，居住氛围及环境较好
区位因素未来变化趋势	估价对象周边公共配套设施完善度较好，土地利用状况良好。根据深圳市城市规划相关文件，估价对象所在片区未来发展前景良好。

区位状况分析：

估价对象所在区域为深圳市南山区南头街道，周围自然环境、人文环境及景观较好；周边多住宅小区，居住氛围及环境较好；周边有银行、医院、学校等，基础设施及公共配套完善度好；途经有多条公交线路，交通便捷度较好。

2、估价对象所占用土地及建筑物的实物状况

估价对象名称		深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产		
所占用土地的实物状况				
宗地面积	30378.78 m ²	土地四至	东	豪方天际花园
形状	规则多边形		南	北环大道
地形地势	地形良好，地势平坦		西	中国石油加油站
地质土壤	良好		北	南坪快速
开发程度	宗地红线内六通，且建设有房屋			
建筑物实物状况				
总 楼 层	地上 38 层	估价对象所在楼层	第 7、16、18、27 层	
建筑结构	钢混结构	层 高	约 3 米	
建筑面积	合计 1,453.48 m ²	景 观	第 16、18、27 层可看中山公园	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
朝 向	南/南北	建筑功能	住宅	
空间布局		平面布局		
装修状况	外墙	墙砖		
	地面	地砖、木地板		
	内墙	乳胶漆、瓷砖		
	天花	乳胶漆		
	门窗	门：防盗门 窗：塑钢窗		

估价对象名称		深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产		
设施设备	水 电	暗敷	电 梯	2 部
	煤 气	有管道煤气	消 防	消防栓
	空 调	有	其它设备	——
使用与维护	竣工年月	2018 年 1 月 15 日	成 新 度	九成新
	使用状况	于价值时点，估价对象均处于空置状态		
	维护与保养	有正常维护与保养，使用状况良好		

实物状况分析：

估价对象设施设备配置好，层高好；部分户型临路，受北环大道噪音影响较大；估价对象均有正常的维护，保养情况好，成新度好，均可正常使用。

3、估价对象权益状况

(1) 权益状况

估价对象权益状况明细表

序号	房地产名称	不动产权证书号	权利人	共有情况	权利类型	权利性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	宗地号	宗地面积 (m²)	竣工日期	登记价 (元)	使用期限	附记
1	前海东岸花园 5 栋同胜阁 701	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0015177 号	深圳广聚置业有限公司	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	居住用地	住宅	124.82	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,497,840	70 年, 从 2012 年 7 月 27 日至 2082 年 7 月 26 日	市场商品房。取得方式: 分立。合同期限: 2019-5-6
2	前海东岸花园 5 栋同胜阁 702	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014488 号					居住用地	住宅	124.82	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,497,840		
3	前海东岸花园 5 栋同胜阁 703	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014504 号					居住用地	住宅	88.38	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,060,560		
4	前海东岸花园 5 栋同胜阁 704	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014009 号					居住用地	住宅	88.38	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,060,560		
5	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1601	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014016 号					居住用地	住宅	127.57	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,530,840		

序号	房地产名称	不动产权证书号	权利人	共有情况	权利类型	权利性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	宗地号	宗地面积 (m²)	竣工日期	登记价 (元)	使用期限	附记
6	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1602	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014492 号	深圳广聚置业有限公司	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	居住用地	住宅	127.57	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,530,840	70 年, 从 2012 年 7 月 27 日至 2082 年 7 月 26 日	市场商品房。取得方式: 分立。合同期限: 2019-5-6
7	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1604	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014506 号					居住用地	住宅	88.60	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,063,200		
8	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1801	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014514 号					居住用地	住宅	127.57	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,530,840		
9	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1802	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0014524 号					居住用地	住宅	127.57	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,530,840		
10	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0245225 号					居住用地	住宅	88.60	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,063,200		
11	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1804	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0015208 号					居住用地	住宅	88.60	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,063,200		



序号	房地产名称	不动产权证书号	权利人	共有情况	权利类型	权利性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	宗地号	宗地面积 (m²)	竣工日期	登记价 (元)	使用期限	附记
12	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2701	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0245273 号	深圳广聚置业有限公司	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	居住用地	住宅	125.50	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,506,000	70 年, 从 2012 年 7 月 27 日至 2082 年 7 月 26 日	市场商品房。取得方式: 分立。合同期限: 2019-5-6
13	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2702	粤 (2020) 深圳市不动产权第 0265277 号					居住用地	住宅	125.50	T301-0025	30378.78	2018/1/15	1,506,000		

备注: 上述信息来源于估价委托人提供的《不动产权证书》复印件。

(2) 其他权益状况

担保物权设立情况	无	用益物权设立情况	无
拖欠税费情况	无	租赁或占用情况	均为空置
权属清晰情况	清晰	查封等形式限制权利情况	无

(3) 权益状况分析

估价对象产权清晰，无其他权益状况方面的限制。

二、市场背景描述与分析

(一) 2021 年 1-10 月深圳经济运行情况

1、工业增速有所提升

1-10 月，全市规模以上工业增加值同比增长 5.1%，增速较前三季度提升 0.3 个百分点，两年平均增长 3.0%。全市 37 个工业行业大类中，32 个行业增加值同比增长。前十大行业中，6 个行业增加值实现两位数增长。其中，通用设备制造业、电气机械和器材制造业、仪器仪表制造业增加值同比分别增长 18.9%、15.9%、15.5%，两年平均分别增长 9.8%、8.3%、6.0%。

2、民生领域固定资产投资持续快速增长

1-10 月，全市固定资产投资同比下降 3.1%，比前三季度降幅收窄 2.1 个百分点；固定资产投资比 2019 年同期增长 5.1%，两年平均增长 2.5%。其中，房地产开发项目投资同比下降 15.3%，非房地产开发项目投资同比增长 7.0%。分行业看，教育投资同比增长 34.3%，卫生和社会工作投资同比增长 19.5%，电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资同比增长 17.4%，交通运输、仓储和邮政业投资同比增长 13.1%，制造业投资同比增长 11.4%。

3、消费市场活力继续释放

1-10 月，全市社会消费品零售总额 7775.98 亿元，同比增长 13.4%；社会消费品零售总额比 2019 年同期增长 4.8%，两年平均增长 2.4%。其中，商品零售同比增长 12.9%，餐饮收入同比增长 17.3%。生活必需品粮油食品零售额保持稳定增长，限额以上单位粮油、食品类零售额同比增长 9.5%，两年平均增长 9.2%。消费升级类商品保持较快增长，限额以上单位通讯器材、金银珠宝、日用品、文化办公用品零售额分别增长 63.3%、60.7%、30.8%、25.1%，两年平均增长 17.2%、27.2%、12.8%、12.1%。网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现商品零售额同比增长 59.5%，两年平均增长 28.7%。

4、货物进出口增势良好

1-10月，全市进出口总额28066.35亿元，同比增长14.9%；两年平均增长8.2%。其中，出口15170.34亿元，同比增长13.2%，两年平均增长5.7%；进口12896.01亿元，同比增长17.1%，两年平均增长11.4%。贸易结构持续优化。一般贸易进出口增长15.1%，占进出口总额的比重为50.2%；民营企业进出口增长17.0%，占进出口总额的比重为61.1%。主要产品出口额快速增长，其中机电产品出口同比增长20.3%，占出口总额的80.2%。

5、财政收入平稳增长

1-10月，全市地方一般公共预算收入3581.42亿元，同比增长6.6%。其中，税收同比增长12.6%，占总预算收入的比重为84.1%。全市地方一般公共预算支出3595.19亿元，同比增长7.9%。其中，九大类民生领域支出同比增长11.7%，占总预算支出的比重为70.6%，社会保障和就业、卫生健康、教育等支出同比分别增长53.2%、19.1%、14.9%。

6、金融机构存贷款余额持续较快增长

10月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额109609.11亿元，同比增长14.0%。金融机构（含外资）本外币贷款余额75580.91亿元，同比增长12.7%。

7、居民消费价格温和上涨

1-10月，全市居民消费价格同比上涨0.7%。其中，食品烟酒价格同比下降0.1%，衣着价格同比下降0.1%，居住价格同比下降0.3%，生活用品及服务价格同比上涨1.8%。

（二）2021年上半年深圳市土地市场分析

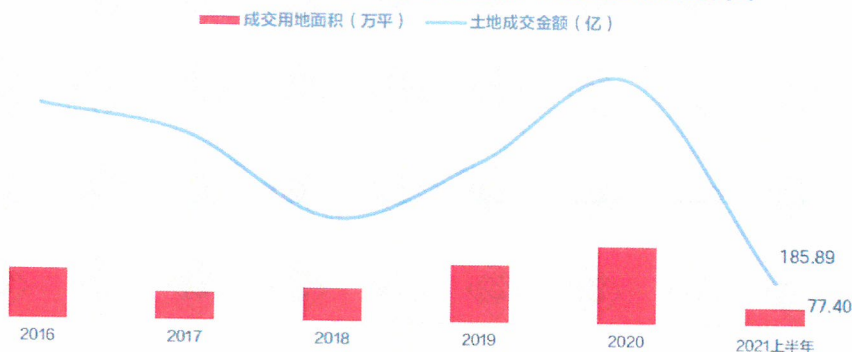
2021年上半年，深圳土地市场的成交较去年同期再次下降，土地成交金额锐减。居住用地以40.6%占比占上半年土地成交总面积五成，再次成为土地市场成交的主力，该居住用地大多分布在深汕合作区和龙华区。上半年出让土地的用地性质主要包括居住用地、工业用地、物流用地和商业用地。

1、土地供应锐减

2021年上半年土地市场的成交面积较去年同期减少近18%，成交金额同比下降50%，主要因为上半年深圳出让土地较少，仅22宗，实际成交20宗，加上成交的9宗工业用地准入门槛更高、定位更细的原因，9宗工业用地都仅有一个竞买人参与拍卖，全以底价成交。未达成交易的两宗土地中，一宗为商业用地，位于宝安新安街道，另一宗为工业用地，位于坪山龙田街道，因无人竞买而流拍。

2016年以来深圳土地出让金额与成交面积走势

2016年以来深圳土地出让金额与成交面积走势图

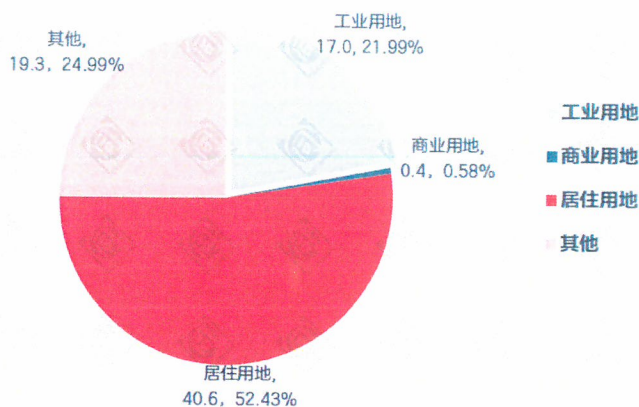


2、首轮集中供应收官，房企拿地热情不减

上半年出让的 7 宗居住用地中，2 宗以最高限价成交，4 宗以底价成交，3 宗溢价率接近 45%，无一宗居住用地流拍，由此看出房企对深圳宅地热情不减。此外，居住用地作为深圳上半年的成交主力，成交面积占比 52.4%，其中深汕合作区和龙华区出让面积最多，近两年居住用地出让面积大幅增加，一方面为稳定房价，另一方面也是为了解决深圳日益严峻的刚需问题。在人口增长、住房需求激增的压力下，深圳首批集中供地总面积仅占去年宅地出让面积的 21%，力度明显不足；与北上广等热点城市同期的集中供地相比，差距更是悬殊；今年 5 月第七届人民代表大会第一次会议政府工作报告表示深圳市将实施大规模住房建设计划，今年供应居住用地不低于 3.6 平方公里，新开工住房面积 1500 万平方米以上，建设筹集公共住房 8 万套，改造筹集租赁住房 10 万套以上，根据上半年的住宅用地供地情况，预计下半年深圳将大幅加大供地力度。与此同时，6.30 央行已将试点房企商票数据纳入“三道红线”监控范围，极大压缩了房企债权融资空间，部分房企承受较大资金压力和降杠杆压力，下半年集中供地规模倍增或将进一步加大房企资金压力，后市土地市场分化也将进一步加剧。

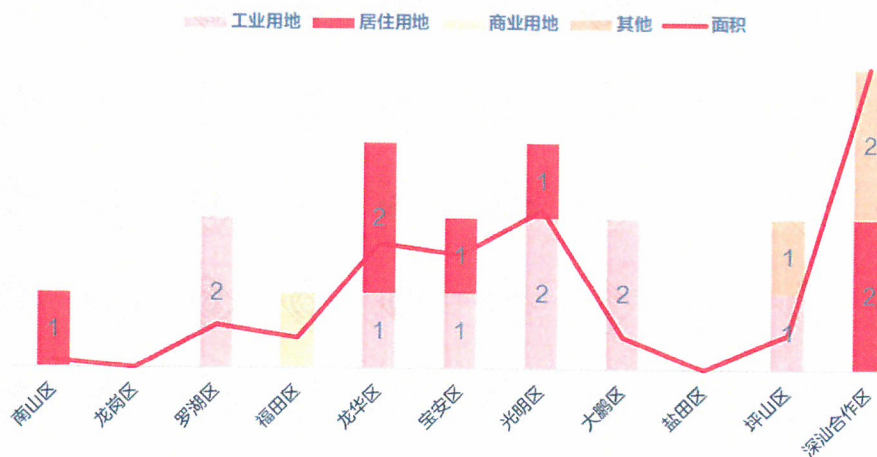
2021 年上半年深圳土地成交面积分布（万平）

2021年上半年深圳土地成交面积分布（万平）



2021 上半年深圳各区土地成交分布

2021上半年深圳各区土地成交分布图



（三）2021 年上半年深圳市住宅房地产市场背景分析

一手住宅市场分析

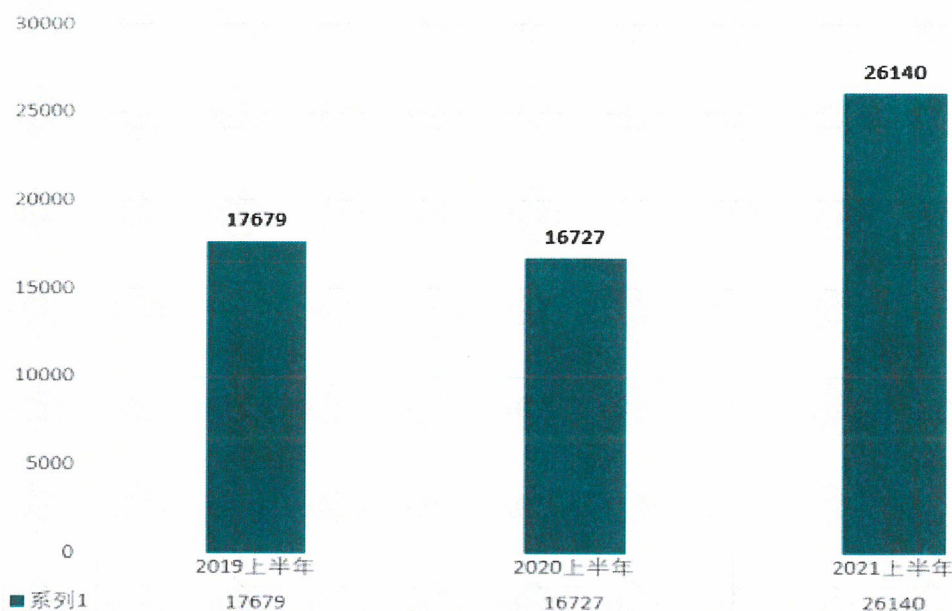
1、一手住宅市场分析

2021 年上半年深圳楼市经历着严查经营贷、房贷利率上浮等因素的考验，市场买房热情有所下降，从成交总量来看，上半年新房市场仍交出一份不错的成绩。

2021 年上半年深圳合计成交 26140 套新房住宅，同比 2020 年上半年（16727 套）增加 56.3%，成交面积 2554281 平方米，同比增加 54.0%。综合分析，去年同期正面遭受

疫情影响，成交量稍有回落；加之今年上半年调控政策重锤落在二手市场，挤压大部分购房诉求流向一手市场，拉升上半年一手住宅行情。

2019 年上半年-2021 年上半年深圳一手住房成交量



2、宝安区、龙岗区及坪山区成交量位列全市前三

2021 上半年宝安区成交 7091 套新房住宅，同比增加 2.3 倍；成交面积 710403 平方米，同比增加 2 倍。满京华云著华庭、万丰海岸城玺园、珑湾世界花园、佳兆业樾伴山、清平华府等是宝安区的主力成交楼盘。

中海阳光橡树园、卓弘星辰、新霖荟邑、丁山河畔、利德悦府等是龙岗区的主力成交楼盘，2021 年上半年龙岗区成交 4783 套新房住宅，同比减少 17.3%；成交面积 444486 平方米，同比减少 20.9%。

2021 年上半年坪山区成交 3722 套新房住宅，同比增加 2 倍；成交面积 342068 平方米，同比增加 1.7 倍。润樾山、碧湖春天东花园、花样年旭辉 • 好时光家园、佳华领悦广场、万樾府等是坪山区的主力成交楼盘。

2021上半年深圳各区新房成交数据					
区域	成交套数	同比		成交面积	同比
罗湖	432	-34.90%		43169m ²	10%
福田	153	-47.80%		20353m ²	-49%
南山	1956	107.40%		225543m ²	106.2%
盐田	637	-33.60%		60996m ²	-34%
宝安	7091	233.90%		710403m ²	203%
龙岗	4783	-17.30%		444486m ²	-20.9%
龙华	3489	82.90%		332055m ²	80.3%
坪山	3722	195.20%		342068m ²	169.9%
光明	2401	90.10%		230265m ²	82.10%
大鹏	510	74.10%		45405m ²	56.50%
深汕	956	-22.50%		99538m ²	-6.20%
全市	26140	56.30%		2554281m²	54%

3、开放三胎，住房需求升级

随着国家开放三胎，买家对住房面积的诉求逐步提高。上半年深圳 90 m²-144 m²面积段房源，占比全市成交量的 52.8%。2021 年上半年深圳新房住宅小户型产品 90 m²以下的户型成交 11593 套；改善型产品 90-144 m²户型成交 13778 套；大户型产品 144 m²以上的户型成交 769 套。

2021上半年深圳不同面积住宅成交套数		
面积	成交套数	全市成交量占比
90m ² 以下	11593	44.30%
90-144m²	13778	52.80%
144m ² 以上	769	2.90%
全市	26140	100%

4、2021 上半年深圳各区在售楼盘

今年上半年新房入市脚步不松懈，共有 51 个项目入市销售，有豪宅有刚需盘，随着开盘项目陆续网签，全市一手住宅的网签量有所上升。

从数据来看，拿证项目数量最多的前三个区域分别是宝安、龙岗、南山，拿证项目数量最少的三个区域分别是大鹏、福田、龙华。

2021 年 1-6 月，宝安拿证项目共有 14 个，万科都会四季花园、会展湾东城广场、星河荣御花苑（一期）和兴围华府较受瞩目，共备案 10567 套。

龙岗拿证项目共有 10 个，分别是颐璟名庭、缙山府二期、佳兆业壹都汇大厦、佳兆业中央广场二期、保利勤诚达誉都、星河盛境、仁恒梦创广场、新霖荟邑花园、利德悦府和卓弘星辰花园，共备案 6858 套。

南山拿证项目共有 9 个，主要是改善盘，分别是创智云城、临海揽山御园、半山臻境、中泰·印邸、深铁懿府、香山道公馆、前海中集国际商务中心、天健悦桂府和前海天境，共备案 4787 套。

除了以上 3 个区域以外，坪山区有 5 个项目拿证，分别是玺悦台、万樾府、信达泰禾·金尊府、佳华领悦广场和恒大成一期花园，和龙岗一起成为深圳刚需盘供应的主力区域之一。

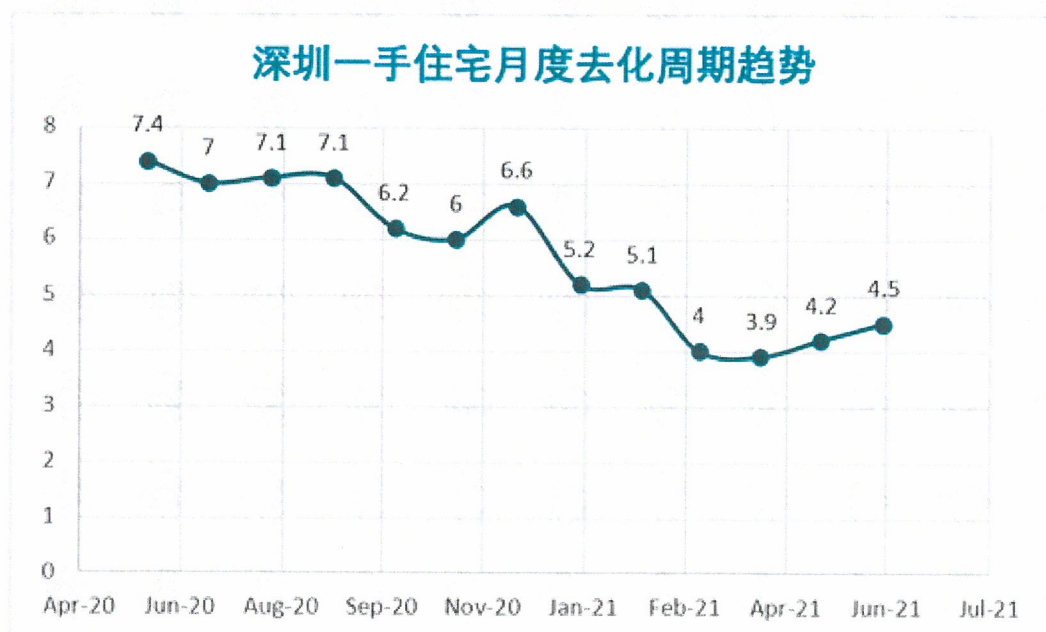
区域	项目名称	在售数量 (套)	总计
南山	创智云城	1291	4787
	临海揽山御园	312	
	半山臻境	586	
	中泰	115	
	深铁懿府	744	
	香山道公馆	100	
	前海中集国际商务中心	21	
	天健悦桂府	453	
	前海天境	1165	
福田区	深物业金领	532	1654
	恒大珺睿大厦	1122	
罗湖区	笋岗中心万象华府	1672	2086
	缙山府	414	
宝安区	京基智农	1457	10567
	会展湾云岸广场	1100	
	万科都会四季花园	1195	
	会展湾东城广场	2366	
	郎骏广场	567	
	星河荣御花苑	211	
	兴围华府	168	
	汇裕名都	897	
	汇智时代广场	365	
	领航城领御华府	106	
	万丰海岸城	721	
	富士君荟苑	281	
	复式君悦府	207	
	芯梦公园	926	
龙华区	恒壹四季华府	188	1708
	壹城中心	129	
	港铁天颂	32	
	壹城时代花园	1210	
	尚誉红山里	149	

龙岗区	颐湾名庭	408	6858
	缙山府二期	404	
	佳兆业壹都汇大厦	956	
	佳兆业中央广场二期	450	
	保利勤诚达誉都	549	
	星河盛境	438	
	仁恒梦创广场	1606	
	新霖荟邑花园	874	
	利德悦府	501	
	卓弘星辰花园	672	
光明区	龙湖上城	300	1756
	宏发万悦山名庭	375	
	万科光年四季	1081	
坪山区	玺悦台	434	2427
	万悦府	404	
	信达泰禾金尊府	353	
	佳华领悦广场	186	
	恒大城一期花园	1050	
大鹏区	诺德阅山海	454	454

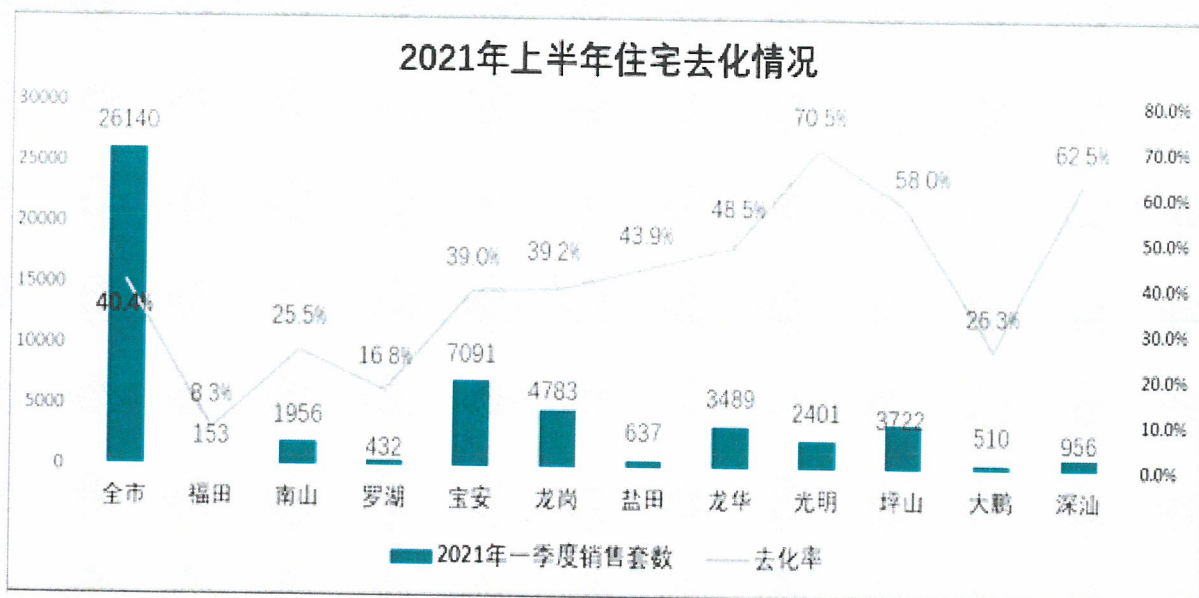
5、住宅去化率分析

2021年上半年，深圳市住宅整体去化率 40.4%。截止 6 月 30 日，新房住宅可售套数 32505 套，较 2020 年年底 32,156 套的可售存量下降 0.8%，近一年疫情影响了供应量。

过去 1 年，深圳一手住宅月度去化周期跌势明显，2021 年 4 月甚至一度跌破 4 个月，创历史新低，第二季度才小有回升，到 6 月份去化周期依然只有 4.5 个月。



整体来看，相对全国平均 49 个月的去化周期，深圳一手住宅的去化周期处于比较低的水平，说明市场长期处于供不应求的状态，今年上半年尤为严重。



住宅去化率统计表

行政区	2020年底可售套数	2021年一季度获得预售证套数	2021年一季度销售套数	去化率
全市	32156	32505	26140	40.4%
福田	198	1654	153	8.3%
南山	2898	4787	1956	25.5%
罗湖	492	2086	432	16.8%
宝安	7614	10567	7091	39.0%
龙岗	5344	6858	4783	39.2%
盐田	1451	0	637	43.9%
龙华	5479	1708	3489	48.5%
光明	1651	1756	2401	70.5%
坪山	3987	2427	3722	58.0%
大鹏	1485	454	510	26.3%
深汕	1529	0	956	62.5%

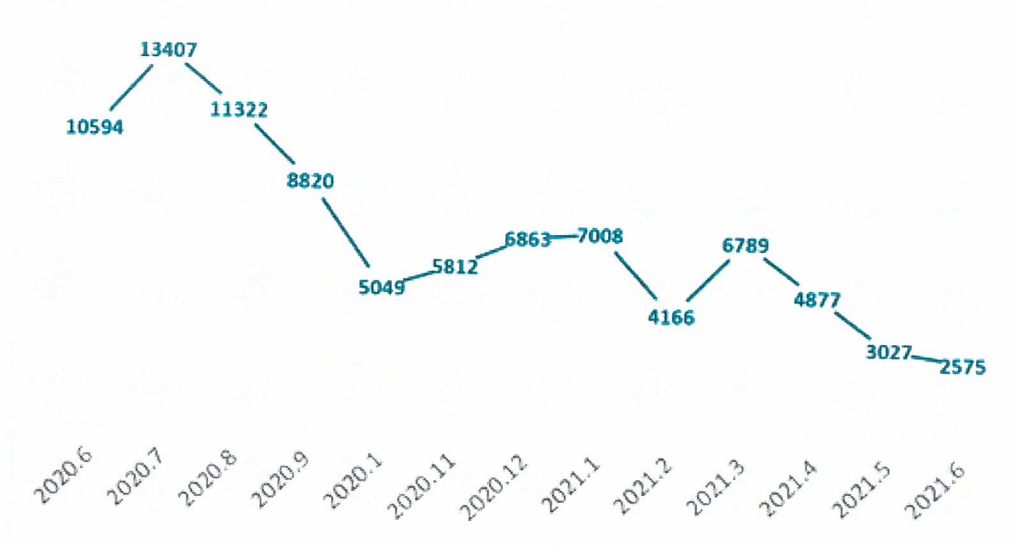
二手住宅市场分析

1、2021 年上半年二手住宅分析

208 政策出台，大挫二手房行情，买卖双方观望情绪浓厚。在一系列调控措施的打击下，购房门槛越来越高的背景下，深圳的房产交易量在不断下跌，特别是二手房的交易，更是用惨淡形容，即便有些业主大幅降价，仍然没法脱手，深圳楼市像是进入了寒冬当中。

据国家统计局 6 月 17 日发布的《5 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，深圳二手房价格环比下降 0.1%，这是今年以来连续第五个月环比涨幅下降。1-4 月，深圳二手房环比涨幅分别为 1.7%、0.9%、0.4%、0。

2020年6月-2021年6月二手住宅成交数量（套）



2021年上半年深圳合计成交 28442 套二手房住宅，同比减少 35.4%；成交面积 2465560 平方米，同比减少 34.1%。去年同期，这个数字是 44000 套。最惨淡的是 6 月，深圳二手住宅市场网签 3216 套，环比下跌 14%，市场过户 2575 套，环比下跌 14%，同比下跌 75%。对比去年 6 月，深圳二手房网签量达到 10594 套。指导价新政以及信贷收紧对楼市威力渐显，比 2018 年 730 新政出台市场还更低迷。

2021年上半年深圳二手住宅成交数据					
区域	成交套数	同比		成交面积	同比
罗湖	5158	-13.80%		364319m ²	-12.90%
福田	4754	-39.80%		400881m ²	-38.10%
南山	4264	-42.90%		407259m ²	-40.90%
盐田	731	-6.60%		57279m ²	-8.30%
宝安	5261	-50.70%		497618m ²	-47.80%
龙岗	8274	-26.10%		738204m ²	-23.80%
全市	28442	-35.40%		2465560m ²	-34.10%

2、2021 深圳上半年二手房在售数量

二手市场受到调控政策影响明显，一是被去年 715 新政，另一个是今年的 208 新政，2021 年深圳全市二手过户量环比大幅下跌，今年 6 月为上半年成交套数的最低值，二手住宅过户套数为 2575 套。

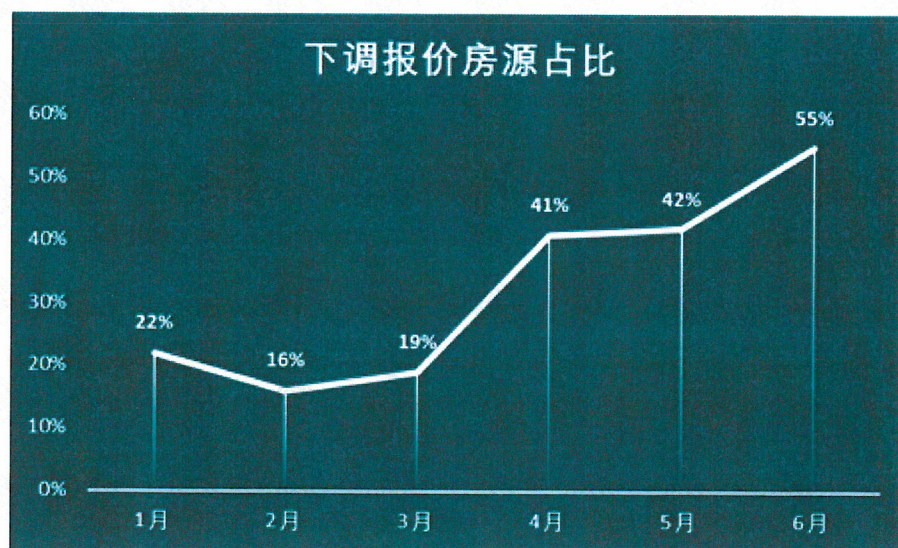
二手房在售数量		
区域	在售套数	房源最多片区
南山区	5281	前海
福田区	5903	梅林
罗湖区	5402	莲塘
宝安区	4285	西乡
龙华区	4023	观澜
龙岗区	11857	龙岗中心城
光明区	594	公明
坪山区	1156	/
大鹏新区	494	/

刚需占绝对主流，龙岗成为二手房源集中，深圳 2021 年上半年二手在售盘数量最多的片区是龙岗，其中又以龙岗中心城房源最多，占比约 26%。

二手在售盘数量第二名的是福田，梅林房源占比约 12%，为福田最多二手房在售片区；二手在售盘数量第三名的是罗湖，又以莲塘房源最多，占比约 12%。

如今，二手在售盘数量最少的片区为光明，去年光明多个热销的网红盘，例如宏发万悦山、中海寰宇时代等，但光明作为深圳还在建设中的新区，二手房数量并不多，而且光明街道的龙光玖龙台、光明大第、深房传麒山的官方参考价也已经达到 5.19 万/m²。

3、2021 上半年深圳二手住宅下调价格形势分析

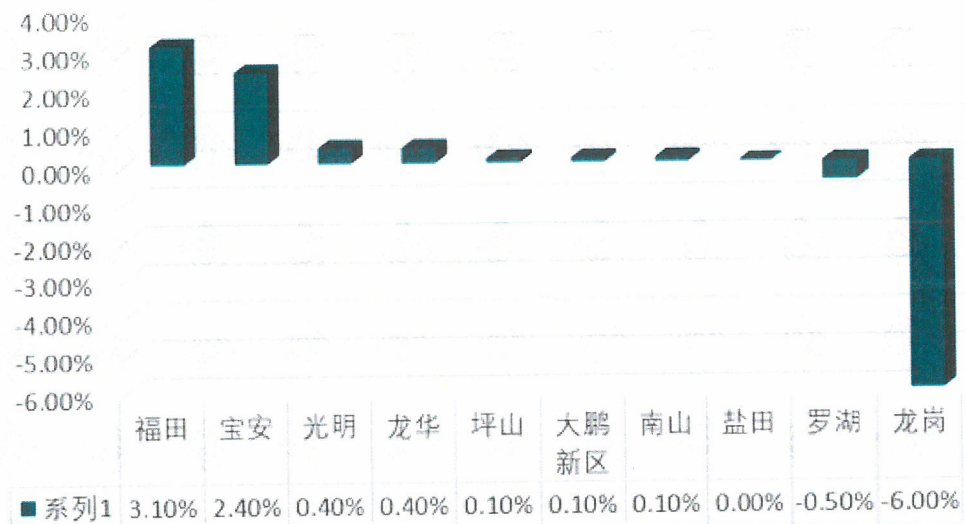


二手房成交低迷，深圳有些业主也逐渐扛不住了。据数据监控显示，2·8 指导价新政出台后，3 月份还处于观望期，业主们心态依然较高，但从 4 月份开始，市场上的挂牌

房源逐月增多，还纷纷开始下调报价，下调报价房源占比从 41% 上涨至 55%，回到年初，这个占比还不到 20%。

目前市场常会出现一些急卖的笋盘，价格实惠，甚至低于指导价出售，刚需捡漏机会增多。

2021上半年深圳各区6月比1月下调报价房源占比涨幅



在调报价的房源中，6 月对比 1 月下调占比增长排名前三的分别为福田、宝安和光明，三区均属 2020 年大受关注的区域，如今房源下调报价却是比较多的，说明西部地区市场正在回归平静。

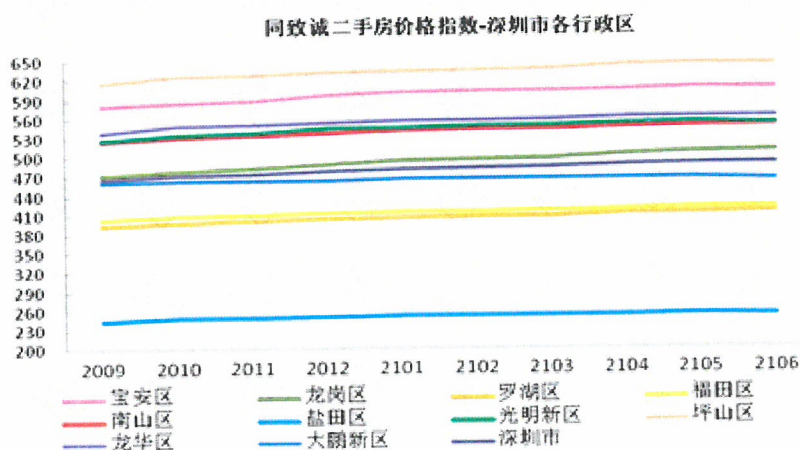
反之，位于东部地区的龙岗、罗湖以及盐田，业主下调报价房源占比出现下跌或者变化不大，说明作为刚需的摇篮，成交价与指导价之间价差不大的东部地区房源成交依然较为稳定。

房价指数

2021上半年深圳各区新房成交数据					
区域	成交套数	同比		成交面积	同比
罗湖	432	-34.90%		43169m ²	10%
福田	153	-47.80%		20353m ²	-49%
南山	1956	107.40%		225543m ²	106.2%
盐田	637	-33.60%		60996m ²	-34%
宝安	7091	233.90%		710403m ²	203%
龙岗	4783	-17.30%		444486m ²	-20.9%
龙华	3489	82.90%		332055m ²	80.3%
坪山	3722	195.20%		342068m ²	169.9%
光明	2401	90.10%		230265m ²	82.10%
大鹏	510	74.10%		45405m ²	56.50%
深汕	956	-22.50%		99538m ²	-6.20%
全市	26140	56.30%		2554281m ²	54%

2021年上半年,深圳房价指数最高位位于5月份(487.1),最低位位于一月(480.9),相较往年其发展形势更加平稳。

2021年2月份,深圳二手房成交参考价出台,受此影响,3-5月份深圳房价涨幅全线收窄,6月份更是录得深圳有部分物业有回调的现象。经过一段时间的酝酿,二手房住宅成交参考价格显现出了它应有的威力,全市二手商品房成交为27.72万平方米(3112套),同比大幅减少71%;其中,二手商品住宅成交为23.73万平方米(2575套),同比再度大幅减少73.8%,楼市成交陷入冰点,创下10年新低。



今年上半年，随着政府发布的二手房指导价格表的出台，大幅度提高了深圳人的购房成本，受限于成交量的大幅下降，深圳所有区的二手房放售价格均呈现业主心理松动，售价有回调的趋势。其中指导价格与实际市场价格背离情况较严重的宝安，以及位置较为偏远的盐田，坪山，大鹏，等地均录得有部分物业价格有回调迹象，而龙岗、罗湖、福田等区域由于指导价格与实际市场价格相差较为接近，大部分深圳人依旧对这区域青睐有加。

三、估价对象最高最佳利用分析

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

判断标准如下：

1、法律上的许可性（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

2、技术上的可能性，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3、经济上的可行性，即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

本次估价的前提为估价对象的最高最佳利用。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，确定估价对象最高最佳利用为**维持现状**的住宅使用。对于估价对象的最高最佳利用，主要基于以下几个方面的考虑：

- 1、估价对象法定用途为住宅，现实用途为住宅，住宅用途是其合法原则的体现；
- 2、估价对象平面布局呈住宅用途布局，技术上决定估价对象的最高最佳利用为住宅；
- 3、估价对象位于深圳市南山区，估价对象周边公共配套完善度好，附近已建设有住宅区，居住环境较好。根据合法原则及现实状况，估价对象做住宅用途可实现经济效益最大化，经济上决定估价对象的最高最佳利用为住宅。

四、估价方法适用性分析

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

在确定估价对象估价方法时，我们有以下考虑：

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

2、估价对象为具有收益或潜在收益，但现行市场租售比严重背离，不适宜采用收益法。

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

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

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

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

比较法计算公式为： $PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：PD——待估房地产比准价格

PB——可比案例成交价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{可比案例交易情况指数}}; B = \frac{\text{待估房地产交易期日指数}}{\text{可比案例交易期日指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估房地产区位因素条件指数}}{\text{可比案例区位因素条件指数}}; D = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比案例权益状况条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估房地产实物因素条件指数}}{\text{可比案例实物因素条件指数}}$$

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- 搜集交易实例；
- 选取可比实例；
- 建立价格可比基础；
- 进行交易情况修正；
- 进行交易日期修正；
- 进行区位因素修正；
- 进行权益状况修正；
- 进行实物因素修正；

- 求出比准价格。

五、估价测算过程

技术思路：本次先采用比较法测算估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803 的市场价值，再通过规模修正、楼层修正、景观修正确定剩余 12 套住宅房地产的市场价值。

前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803 住宅房地产的市场价值的确定

比较法测算过程

1、搜集交易实例及选取可比实例

通过调查分析，我们选择了与估价对象房地产类似的 3 个可比实例，具体选择原则如下：

与估价对象区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当，建筑结构相同，交易类型相同、与估价时点接近，且必须为正常价格或可修正为正常价格。

本次估价搜集的可比实例情况如下：

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803	前海东岸花园某住宅 A	前海东岸花园某住宅 B	前海东岸花园某住宅 C
交易方式	设定正常	设定正常	设定正常	设定正常
物业位置	深圳市南山区	深圳市南山区	深圳市南山区	深圳市南山区
价值时点/交易日期	2021/12/28	2021 年 9 月	2021 年 9 月	2020 年 8 月
房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑规模 (m ²)	88.60	88.00	88.49	79.82
统一比较基础后的成交价格 (元/m ²)	--	108,000	107,400	106,500
价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格
土地年限	70 年，终止日期为：	70 年，终止日期为：	70 年，终止日期为：	70 年，终止日期为：
	2082/7/26	2082/7/26	2082/7/26	2082/7/26

2、编制比较因素条件说明表

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

表一 比较因素条件说明表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地产名称		前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803	前海东岸花园某住宅 A	前海东岸花园某住宅 B	前海东岸花园某住宅 C
物业位置		深圳市南山区	深圳市南山区	深圳市南山区	深圳市南山区
交易情况	交易情况	设定正常	设定正常	设定正常	设定正常
	交易类型	二手房	二手房	二手房	二手房
市场状况	交易日期	2021/12/28	2021 年 9 月	2021 年 9 月	2020 年 8 月
价格内涵	交易价格 (元 / m ²)	待估	108,000	107,400	106,500
区位状况	区域功能定位	居住区功能定位较好	居住区功能定位较好	居住区功能定位较好	居住区功能定位较好
	距市、区级商业中心距离	距离较近	距离较近	距离较近	距离较近
	道路通达度	周边有北环大道、南山大道等交通主干道，通达度较好	周边有北环大道、南山大道等交通主干道，通达度较好	周边有北环大道、南山大道等交通主干道，通达度较好	周边有北环大道、南山大道等交通主干道，通达度较好
	交通便捷度	周边有“前海东岸花园”、“豪方天际总站”等公交站台，途经有 362 路；M209 路；M355 路；M526 路；高峰专线 102 路等多条公交线路，便捷度较好	周边有“前海东岸花园”、“豪方天际总站”等公交站台，途经有 362 路；M209 路；M355 路；M526 路；高峰专线 102 路等多条公交线路，便捷度较好	周边有“前海东岸花园”、“豪方天际总站”等公交站台，途经有 362 路；M209 路；M355 路；M526 路；高峰专线 102 路等多条公交线路，便捷度较好	周边有“前海东岸花园”、“豪方天际总站”等公交站台，途经有 362 路；M209 路；M355 路；M526 路；高峰专线 102 路等多条公交线路，便捷度较好
	居住氛围	周边有豪方天际、华府国际、南山意境等居住小区，商务氛围较好	周边有豪方天际、华府国际、南山意境等居住小区，商务氛围较好	周边有豪方天际、华府国际、南山意境等居住小区，商务氛围较好	周边有豪方天际、华府国际、南山意境等居住小区，商务氛围较好
	公共设施完善度	周边有中国建设银行、深圳市南山区人民医院、南山实验教育集团园丁学校等，完善度好	周边有中国建设银行、深圳市南山区人民医院、南山实验教育集团园	周边有中国建设银行、深圳市南山区人民医院、南山实验教育集团园	周边有中国建设银行、深圳市南山区人民医院、南山实验教育集团园

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		丁学校等，完善度好	丁学校等，完善度好	丁学校等，完善度好
	基础设施完善度	六通，完善度较好	六通，完善度较好	六通，完善度较好
	楼层	位于高层，楼层位置好	位于中层，楼层位置较好	位于低层，楼层位置一般
	朝向	朝南北朝向好	朝东南朝向好	朝东朝向较好
	景观因素	景观较好	景观较好	景观较好
	停车便利度	便利度较好	便利度较好	便利度较好
	采光	采光性较好	采光性较好	采光性较好
权益状况	土地剩余使用年限（年）	60.62	60.62	60.62
	租约限制	无影响	无影响	无影响
	销售对象限制	无特殊限制，无影响	无特殊限制，无影响	无特殊限制，无影响
	转让限制	无特殊限制，无影响	无特殊限制，无影响	无特殊限制，无影响
实物状况	建筑结构	框剪结构，无影响	框剪结构，无影响	框剪结构，无影响
	建筑规模（m ² ）	88.6，规模适中	88，规模适中	88.49，规模适中
	建筑外观	建筑外观较好	建筑外观较好	建筑外观较好
	装饰装修	简单装修，装修档次一般	普通装修，装修档次较好	普通装修，装修档次较好
	房屋层高（米）	约 3 米，层高好	约 3 米，层高好	约 3 米，层高好
	户型结构	三房两厅，格局较方正室内格局较好	三房两厅，格局一般室内格局一般	三房两厅，格局方正室内格局好
	噪音	临路，受北环大道影响较大，噪音情况一般	不临路，受北环大道影响较小，噪音情况较好	不临路，受北环大道影响较小，噪音情况较好
	维护状况	有正常的维护，保养好	有正常的维护，保养好	有正常的维护，保养好
	设施设备	水、电、电梯等，设施好	水、电、电梯等，设施好	水、电、电梯等，设施好
	成新状况	九成新，成新度好	九成新，成新度好	九成新，成新度好
	物业管理	管理较好	管理较好	管理较好

3、编制比较因素条件指数表

根据待估物业与三个案例各种因素的具体情况，编制比较因素指数表，详见下表：

表二 比较因素条件指数表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地产名称		前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803	前海东岸花园某住宅 A	前海东岸花园某住宅 B	前海东岸花园某住宅 C
物业位置		深圳市南山区	深圳市南山区	深圳市南山区	深圳市南山区
交易情况	交易情况	100	100	100	100
	交易类型	100	100	100	100
市场状况	交易日期	100	100	100	96
价格内涵	交易价格 (元/㎡)	待估	108,000	107,400	106,500
区位状况	区域功能定位	100	100	100	100
	距市、区级商业中心距离	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	居住氛围	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	楼层	100	102	100	98
	朝向	100	100	100	97
	景观因素	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	采光	100	100	100	100
权益状况	土地剩余使用年限 (年)	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	销售对象限制	100	100	100	100
	转让限制	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑规模 (㎡)	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	102	102
	房屋层高 (米)	100	100	100	100
	户型结构	100	97	100	103

	噪音	100	105	105	105
	维护状况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	成新状况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100

附：比较因素因子修正说明表

比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
交易情况	交易情况	物业及可比实例的交易情况是否正常	正常交易、其它	---
	交易类型	房产交易类型	一手房、二手房	一般取同类交易类型
市场状况	交易日期	物业买卖交易日期	根据房地产价格指数等修正	
价格内涵	交易价格(元/㎡)	物业在交易日成交时的客观价格	---	---
区位状况	区域功能定位	物业所在区域的规划定位	依据规划功能定位，判断其对物业的利好弊端	1
	距市、区级商业中心距离	物业距市或区级商业文化中心的距离	近、较近、一般、较远、远	1
	道路通达度	物业周边道路的路网密度、是否有限制情况等	好、较好、一般、较差、差	1
	交通便捷度	物业周边公共交通的通达程度，便捷程度等情况	好、较好、一般、较差、差	5
	居住氛围	周边类似物业的集聚程度等	好、较好、一般、较差、差	4
	公共设施完善度	物业周边学校、银行、超市、医疗、商务配套等配套	好、较好、一般、较差、差	2
	基础设施完善度	物业周边水、电、通讯等基础设施	好、较好、一般、较差、差	2
	楼层	物业所对应的楼层，与物业所在楼栋的总楼层进行对比判断	好、较好、一般、较差、差	2
	朝向	物业朝向情况	好、较好、一般、较差、差	3
	景观因素	物业阳台、窗户等可看的景观，包括海景、山景、绿地、城市景观等	好、较好、一般、较差、差	2
	停车便利度	小区停车数配比情况，一般情况下，每100平方米建筑面积配比的车位数越多，停车位越充足	好、较好、一般、较差、差	1
	采光	物业的采光条件	好、较好、一般、较差、差	2

比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
权益状况	土地剩余使用年限（年）	指物业截止价值点时的剩余使用年限	根据可比实例与估价对象的剩余年限对比，依《深圳市宗地测算规则》，并结合《中华人民共和国民法典》确定	
	租约限制	租约情况（租约长短、租金价格及限制）对物业价值的影响	无影响，影响较小，有一定影响	5
	销售对象限制	他项权利对物业价值的影响	无影响，影响较小，有一定影响	2
	转让限制	城市规划对物业价值的影响	无影响，影响较小，有一定影响	2
实物状况	建筑结构	由若干构件，即组成结构的单元如梁、板、柱等，连接而构成的能承受作用（或称荷载）的平面或空间体系。	钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等。	2
	建筑规模（m ² ）	物业本身的建筑规模，主要指建筑面积	适中、较大（较小）、大（小）	1
	建筑外观	建筑外观整体形象，档次	好、较好、一般、较差、差	2
	装饰装修	物业内部及公共部分的装修情况、装修档次等	好、较好、一般、较差、差	2
	房屋层高（米）	物业对应的楼层层高，本层底板顶面到本层顶板顶面的高度	按层高对价值的影响进行修正	2
	户型结构	物业的户型结构，平面、跃式、复式及室内布局状况	平层、复式、跃式、室内平面布局合理、较合理	3
	噪音	指周边环境对小区带来的噪音，如道路、工厂等噪音等	好、较好、一般、较差、差	5
	维护状况	物业的维护保养状况	好、较好、一般、较差、差	3
	设施设备	小区设施设备是否齐全，主要包括空调、电梯、燃气、供水、消防、智能化程度等设施设备的完备情况	好、较好、一般、较差、差	2
	成新状况	物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度	九五成新以上、九成新、八五成新、八成新、七五成新及以下	1
	物业管理	小区物业管理服务情况	好、较好、一般、较差、差	2

表三 比较因素修正系数表

可比实例	交易价格 (元/㎡)	交易情 况修正	市场状 况修正	价格内 涵修正	区位因 素修正	权益因 素修正	实物因 素修正	修正价 格(元/ ㎡)	比较权 重
前海东岸 花园某住 宅 A	108,000	1.000	1.000	1.000	0.980	1.000	0.963	101,924	1/3
前海东岸 花园某住 宅 B	107,400	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.934	100,312	1/3
前海东岸 花园某住 宅 C	106,500	1.000	1.042	1.000	1.052	1.000	0.907	105,886	1/3
估价单价(元/㎡)		各比较物业修正价格×比较权重)之和(取整至百位)						102,700	

通过比较法测算,我们得出估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803 市场单价为 102,700 元/㎡(取整至百位)。

前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等剩余 12 套住宅房地产的市场价值的确定

由于估价对象均位于同一住宅小区,整体区位、建筑外观及结构基本相同,装修状况也基本一致,主要是在房屋建筑面积、楼层和景观上有所差异,因此以估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803 的市场单价 102,700 元/㎡作为评估标准单价,对剩余 12 套住宅房地产进行规模、楼层和景观修正后,可得到其余各估价对象的评估单价。

➤ 规模修正

估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803 建筑面积为 88.6 ㎡,前海东岸花园 5 栋同胜阁 701、702、1601、1602、1801、1802、2701、2702 的建筑面积均在 120 ㎡以上,综合考虑估价对象的实际情况,本次测算的规模修正系数为 0.9。

➤ 楼层修正

估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803 位于第 18 层,每上升 1 层,单价增加 100 元/㎡,每下降 1 层,单价减少 100 元/㎡;

➤ 景观修正

估价对象第 16、18、27 层可看中山公园,第 7 层无特殊景观,需对第 7 层物业进行景观修正。

通过规模、楼层、景观修正,确定各估价对象价值如下:

序号	项目名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估标准 单价(元/ m ²)	规模 修正	楼层 修正	景观 修正	修正后评估单价 (元/m ²)	评估总值(元)
1	前海东岸花园 5 栋同胜阁 701	住宅	124.82	102,700	0.9	-1100	-100	91,200	11,383,584
2	前海东岸花园 5 栋同胜阁 702		124.82	102,700	0.9	-1100	-100	91,200	11,383,584
3	前海东岸花园 5 栋同胜阁 703		88.38	102,700	1	-1100	-100	101,500	8,970,570
4	前海东岸花园 5 栋同胜阁 704		88.38	102,700	1	-1100	-100	101,500	8,970,570
5	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1601		127.57	102,700	0.9	-200	0	92,200	11,761,954
6	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1602		127.57	102,700	0.9	-200	0	92,200	11,761,954
7	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1604		88.60	102,700	1	-200	0	102,500	9,081,500
8	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1801		127.57	102,700	0.9	0	0	92,400	11,787,468
9	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1802		127.57	102,700	0.9	0	0	92,400	11,787,468
10	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803		88.60	102,700	1	0	0	102,700	9,099,220
11	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1804		88.60	102,700	1	0	0	102,700	9,099,220
12	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2701		125.50	102,700	0.9	900	0	93,300	11,709,150
13	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2702		125.50	102,700	0.9	900	0	93,300	11,709,150
合计	-	-	1,453.48	-	-	-	-	-	138,505,392

注：评估单价取整至百位。

六、估价结果确定

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估总值为 **RMB138,505,392 元**，大写人民币**壹亿叁仟捌佰伍拾万伍仟叁佰玖拾贰元整**，估价结果详见下表《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币元

序号	估价对象	房屋用途	建筑面积 (m²)	登记价 (元)	评估单价 (元/m²)	评估总值 (元)
1	前海东岸花园 5 栋同胜阁 701	住宅	124.82	1,497,840	91,200	11,383,584
2	前海东岸花园 5 栋同胜阁 702	住宅	124.82	1,497,840	91,200	11,383,584
3	前海东岸花园 5 栋同胜阁 703	住宅	88.38	1,060,560	101,500	8,970,570
4	前海东岸花园 5 栋同胜阁 704	住宅	88.38	1,060,560	101,500	8,970,570
5	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1601	住宅	127.57	1,530,840	92,200	11,761,954
6	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1602	住宅	127.57	1,530,840	92,200	11,761,954
7	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1604	住宅	88.60	1,063,200	102,500	9,081,500
8	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1801	住宅	127.57	1,530,840	92,400	11,787,468
9	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1802	住宅	127.57	1,530,840	92,400	11,787,468
10	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1803	住宅	88.60	1,063,200	102,700	9,099,220
11	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1804	住宅	88.60	1,063,200	102,700	9,099,220
12	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2701	住宅	125.50	1,506,000	93,300	11,709,150
13	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2702	住宅	125.50	1,506,000	93,300	11,709,150
合计	-	-	1,453.48	17,441,760	-	138,505,392

特别提示：

1、本次估价是基于估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

2、评估单价取整至百位。

3、由于客观原因，我司估价人员未能进入估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 内部进行查勘，本次估价设定估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 的设备设施有正常的维

护与保养，能满足其正常使用；室内装修情况为简单装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提请报告使用人注意。

4、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日（二〇二二年二月二十二日）起计算。若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行估价。

房地产估价委托书

兹委托深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司对下列房地产进行评估，估价委托人对提供的资料的合法性、真实性、完整性负责。

委托人	深圳广聚置业有限公司
估价对象	深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产
估价目的	为估价委托人处置估价对象提供市场价值参考
价值时点	2021 年 12 月 28 日
其他关于估价假设前提条件的约定	由于客观原因，估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 无法进入内部查勘，本次估价设定估价对象前海东岸花园 5 栋同胜阁 702 的设备设施有正常的维护与保养，能满足其正常使用；室内装修情况为简单装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花。

估价委托人（签章）

联系电话：16621229676

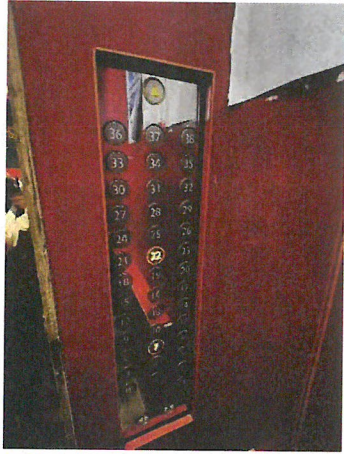
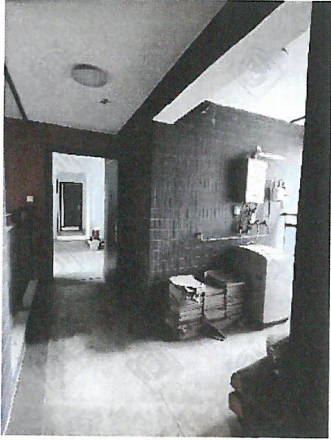
委托日期：2021 年 12 月 28 日

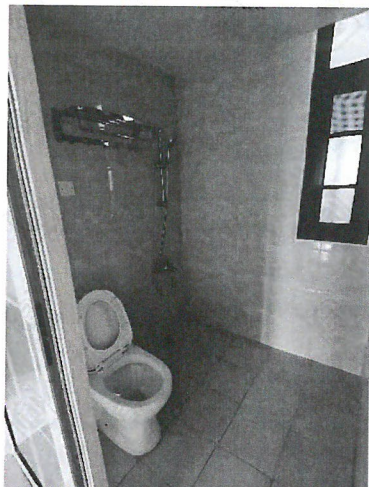


深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产

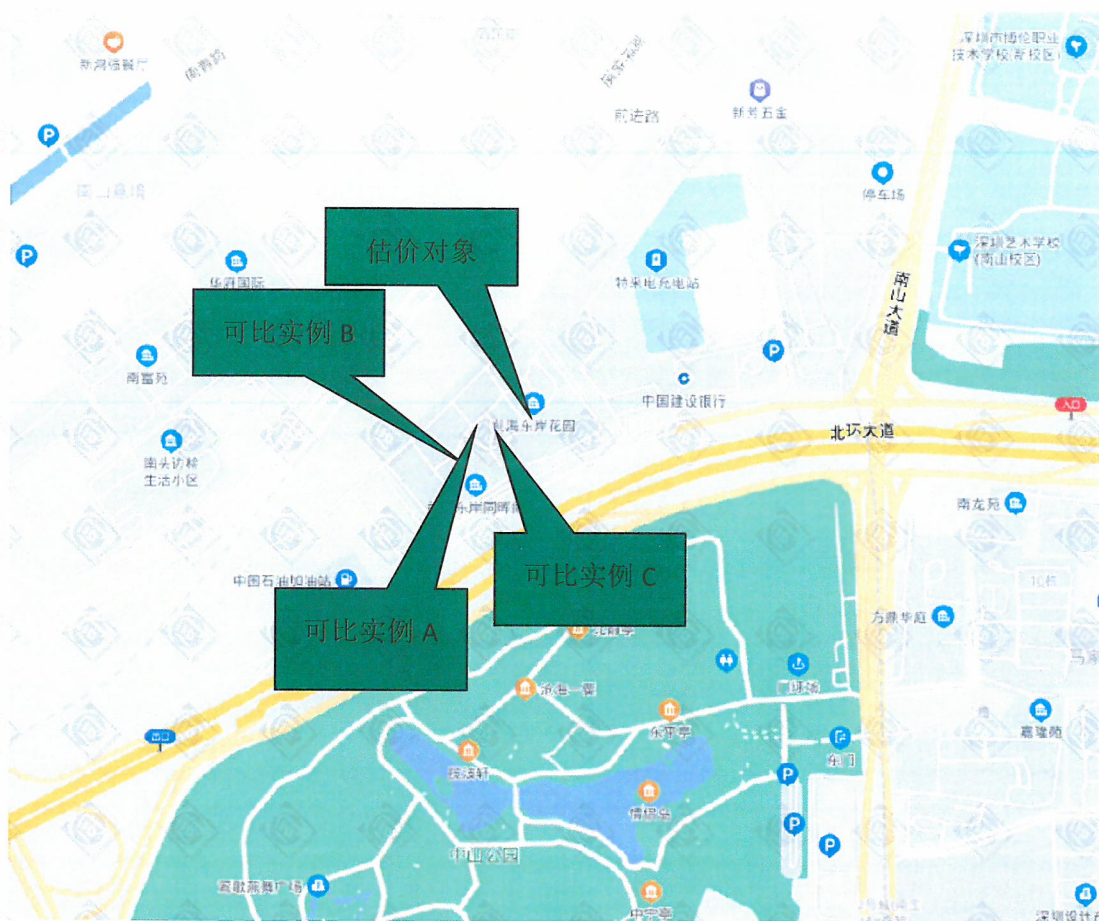


附件三、估价对象实地查勘情况及相关照片

	
楼宇外观	一层入口
	
电梯间	电梯
	
物业内景	物业内景

	
物业内景	物业内景
	
物业内景	物业内景
	
物业内景	物业内景

附件四、可比实例位置图和外观照片



附件四、可比实例位置图和外观照片



估价对象外观



可比实例 A 外观



可比实例 B 外观



可比实例 C 外观



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室
法定代表人 陈平
成立日期 2001年05月18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. 商事主体应于每年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04月27日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备
(2017)0006号

企业名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平

注册地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

有效期：至 2023年06月28日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年08月31日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00214758

姓名 / Full name

刘杨

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

360311198209103040

注册号 / Registration No.

4420180269

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-09-28

持证人签名 / Bearer's signature

刘杨



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00215860

姓名 / Full name

李琼琼

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430522198307040069

注册号 / Registration No.

4420180130

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-08

持证人签名 / Bearer's signature

李琼琼

