

稳健医疗用品股份有限公司以财务报告为目的
所涉及的位于深圳市龙华区稳健工业园
城市更新单元内房地产及构筑（附属）物
实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业

估值报告

银信咨报字（2023）第 D0008 号





目 录

释 义.....	3
声 明.....	4
第一部分 估值工作背景情况.....	5
一、委托人概况.....	5
二、项目背景介绍.....	6
三、估值目的.....	8
四、估值对象和估值范围.....	9
第二部分 估值程序实施过程和情况.....	12
一、估值程序实施过程.....	12
二、工作中受到的限制及替代程序的执行.....	13
第三部分 估值方法和估值假设.....	14
一、估值方法的选择及理由.....	14
二、估值假设.....	14
第四部分 估值技术说明	17
一、估值对象及估值范围.....	17
二、深圳宏观经济分析.....	17
三、区位因素分析.....	20
四、估值计算过程.....	54
第五部分 估值结论	57
一、估值结论.....	57
第六部分 重要事项提示	58
一、其他需要特别说明的事项.....	58
第七部分 估值报告使用限制说明.....	59
附件.....	62



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

释 义

除非文义另有所指，本估值报告的下列简称具有下列特定含义：

稳健医疗	指	稳健医疗用品股份有限公司
该项目	指	深圳市龙华区稳健工业园城市更新改造项目
估值时点	指	2023 年 6 月 30 日
估值机构、受托方	指	银信资产评估有限公司

注：本估值报告中若出现总数合计与各分项数值之和存在尾数不符的，系四舍五入原因造成。



声 明

稳健医疗用品股份有限公司以财务报告为目的，委托银信资产评估有限公司以 2023 年 6 月 30 日为估值时点对稳健医疗用品股份有限公司持有的位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业进行测算。

估值对象及其对应的估值范围所涉及的评估明细表中的申报评估信息、资料及其他重要资料等由委托人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

本报告中的分析、判断和结论受估值报告中估值假设的限制，并受估值报告中重要事项的影响。估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的估值假设、重要事项、使用限制说明及其对估值结论的影响，估值结论仅供委托人、项目估值委托协议书中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

就本报告中所涉及的公开信息，本估值报告不构成对其准确性、完整性或适当性的任何保证。

本报告不是《中华人民共和国资产评估法》定义的评估报告，也未依据中国资产评估准则进行编制。

非法律、行政法规规定，本估值报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人；任何未经估值机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

稳健医疗用品股份有限公司以财务报告为目的
所涉及的位于深圳市龙华区稳健工业园
城市更新单元内房地产及构筑（附属）物
实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业
估值报告

银信咨报字（2023）第 D0008 号

第一部分 估值工作背景情况

稳健医疗用品股份有限公司以财务报告为目的，委托银信资产评估有限公司以 2023 年 6 月 30 日为估值时点对稳健医疗用品股份有限公司持有的位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业进行测算。本次估值工作涉及的委托人、估值内容等背景信息如下：

一、委托人概况

委托人名称：稳健医疗用品股份有限公司

统一社会信用代码：91440300723009295R

住所：深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心 2 号楼 42 层；深圳市龙华区布龙路 660 号稳健工业园

法定代表人：李建全

注册资本：42649.2308 万人民币

类型：股份有限公司（外商投资、上市）

成立日期：2000 年 08 月 24 日

营业期限：2000 年 08 月 24 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；劳动保护用品生产；劳动保护用品销售；服装制造；服装服饰批发；服装服饰零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；鞋制造；鞋帽批发；鞋帽零售；制鞋原辅材料销售；母婴用品制造；母婴用品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械零售；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动。（以上项目不涉及外商投资



准入特别管理措施）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：生产经营医用生物材料、敷料及制品、医用服装、防护用品、纺织品、无纺布制品及成型包装（上述产品不含国家出口许可证管理商品）和相关产品一次性消耗品及成型包装；全棉居家生活用品、全棉水刺无纺布及其制品、棉花、消毒产品、日用品、化妆品、防护用品、保健用品及仪器仪表的批发、进出口、零售（含网上销售）和其他相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）；智能家居、家电产品的研发、生产及销售；新材料的研发；提供上述产品的技术咨询、技术服务和售后服务；灭菌技术服务（需取得相关资质方可经营的，按有关规定办理申请）。企业管理咨询、商务信息咨询、经济信息咨询；物流供应链管理和仓储服务（不含危险化学品、易制毒化学品、成品油等危险品），自有物业租赁（凭公司名下合法房产证方可经营）；第一类医疗器械生产；第二类医疗器械生产；第二类医疗器械销售；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

二、项目背景介绍

1、2020 年 3 月 4 日深圳市龙华区城市更新和土地整备局下发《龙华区城市更新和土地整备局关于龙华街道稳健工业园城市更新单元申请纳入城市更新单元计划的复函》（深华更新函[2020]11 号），主要内容为“龙华区龙华街道稳健工业园城市更新单元已经区政府批准同意纳入《2019 年深圳市城市更新单元计划龙华区第五批计划》。批准拟拆除范围面积 29064 平方米，拟更新方向为居住、商业等功能，拟拆除范围内落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积应不少于 10900 平方米(含不少于 6500 平方米义务教育用地一处)，落实不少于 9 班幼儿园，打通规划上苑路。城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 21 日起至 2021 年 12 月 20 日止。”

2、2023 年 1 月 18 日深圳市龙华区城市更新和土地整备局下发《深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于龙华街道稳健工业园城市更新单元申请深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于龙华街道稳健工业园城市更新单元申请计划有效期延期的复函》（深华更新函〔2023〕7 号），主要内容为“龙华街道稳健工业园城市更新单元计划有效期延期



已经批准，且根据深规划资源〔2022〕213 号的规定，计划有效期调整为 3 年 9 个月，自 2019 年 12 月 21 日起至 2023 年 9 月 20 日止。计划公告其他内容仍以原公告为准”。

3、2023 年 5 月 23 日深圳市龙华区人民政府下发“深圳市龙华区人民政府关于《龙华区龙华街道稳健工业园城市更新单元规划》审批情况的通知”（深龙华府函[2023]87 号），上述通知中批准情况如下：

1) 原则同意《龙华区龙华街道稳健工业园城市更新单元规划》确定的功能定位及改造目标，具体为：

依托区位优势、发展机遇，打造绿色生态、环境宜人、配套齐全，集总部办公、品质居住、公共配套等功能为一体的活力社区标杆。

2) 原则同意《龙华区龙华街道稳健工业园城市更新单元规划》的主要经济技术指标，具体为：

①拆除范围用地面积 29064.3 平方米，开发建设用地面积 17093.0 平方米；

②规划总容积 138915 平方米，其中住宅 88450 平方米(含公共租赁住房 23890 平方米)，商业、办公及旅馆业建筑 39740 平方米，公共配套设施(含地下)10725 平方米[其中 9 班幼儿园 4500 平方米、占地 2700 平方米,社区健康服务中心 1500 平方米老年人日间照料中心 750 平方米，文化活动室 1050 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 150 平方米，社区级公共配套用房 2075 平方米(其中预留不少于 750 平方米用于扩增社区老年人日间照料中心)，社区服务中心 400 平方米]。另配建社区体育活动场地占地 1000 平方米，社区儿童游戏场地占地 600 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定，母婴室按照《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

3) 城市设计要求，具体为：

①公共空间控制:拆除用地范围内须提供不小于 860 平方米的公共开放空间，公共开放空间应保证 24 小时无条件对公众开放，边界和位置可在下阶段设计进行微调，但面积不能减少；

②公共通道:01 地块设置 1 条公共通道，宽度不少于 9 米(其中车行道宽 7 米，单侧人行道宽 2 米)，其位置可在下阶段设计进行微调，产权归政府，需 24 小时无条件向公众开放；

③建筑限高控制:建筑高度控制在 150 米以内，最终建筑高度应满足航空部门航空限



高要求；

④停车位控制：开发建设用地配建不少于 1276 个停车位（含 20 个公共停车位供幼儿园教职工使用）；

⑤出入口：拆除用地范围内机动车出入口宜在次干路及以下等级道路上开设；

⑥地下空间控制：01 地块临布龙公路一侧地下室退线按 13.5 米控制，且需满足次高压燃气管道的安全防护、轨道保护要求。01 地块幼儿园地下空间在满足相关规范并确保安全的前提下，可与所在开发建设用地地下空间整体开发；

⑦其他：01 地块临布龙公路一侧一级、二级建筑退线按不少于 13.5 米控制，且需满足次高压燃气管道的安全防护、轨道保护要求。更新单元规划中未注明的建筑退线、建筑覆盖率、绿化覆盖率及透水率等依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。本项目需在开发建设用地范围内利用商业或办公类建筑空间打造抗疫主题纪念场馆。

4) 改造实施措施，具体为：

更新项目整体规划，整体实施。改造实施主体应完成拆除范围内的全部建（构）筑物拆除及建筑清理工作，并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地无偿移交政府，重点落实幼儿园、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、文化活动室、社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、社区级公共配套用房、社区体育场地、社区儿童游戏场地等公共配套设施。开发建设地上的政策性用房和公共配套设施由改造实施主体建设，产权及管理要求按政府相关规定执行。

5) 绿色建筑、市政、节能、减排、环保等按相关规定执行落实海绵城市相关建设要求。

6) 实施主体应通过设置隔音玻璃窗、种植高大乔木等多种手段降低快速路和主干路的噪音影响，确保噪音类敏感建筑满足相关规范要求，上述费用由实施主体承担，并在销售时明确告知噪音问题。

7) 下一步审查工作需将技术文件作为主要规划参考依据下阶段建筑方案设计应当编制城市设计衔接专篇，并充分落实更新单元规划中明确的城市设计要求。住宅、办公建筑设计需充分考虑日照、景观、视线等条件，减少高层建筑之间的相互影响。

三、估值目的

稳健医疗用品股份有限公司以财务报告为目的，委托银信资产评估有限公司以 2023



年 6 月 30 日为估值时点对稳健医疗用品股份有限公司持有的位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业进行测算（置换物业建筑面积共计【50660】平方米（其中办公用途物业【39240】平方米，商业用途物业【200】平方米，住宅用途物业【11220】平方米），为报告使用人提供价值参考依据。

四、估值对象和估值范围

本次估值对象为稳健医疗用品股份有限公司持有的位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业。

估值范围为稳健医疗用品股份有限公司持有的位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业（置换物业建筑面积共计【50660】平方米（其中办公用途物业【39240】平方米，商业用途物业【200】平方米，住宅用途物业【11220】平方米），具体内容如下：

序号	物业类型	面积（m ² ）
1	办公用途物业	39,240.00
2	商业用途物业	200.00
3	住宅用途物业	11,220.00
合计		50,660.00

注：由于上述产权置换（回迁）物业还未开工建设，故产权置换（回迁）物业面积为协议约定面积，可能与未来取得的实际面积存在偏差，实际获得回迁物业的建筑面积以政府测绘部门出具的最终查丈报告的查丈面积为准。

具体评估范围以委托人提供的申报表为准。

通过委托人及其提供的相关资料了解到该项目的具体情况及相关规划为：

1、深圳市龙华区稳健工业园城市更新改造项目功能定位和改造目标

依托区位优势、发展机遇，打造绿色生态、环境宜人、配套齐全，集总部办公、品质居住、公共配套等功能为一体的活力社区标杆。

2、深圳市龙华区稳健工业园城市更新改造项目主要经济技术指标

(1) 拆除范围用地面积 29064.3 平方米，开发建设用地面积 17093.0 平方米；



(2) 规划总容积 138915 平方米，其中住宅 88450 平方米(含公共租赁住房 23890 平方米)，商业、办公及旅馆业建筑 39740 平方米，公共配套设施(含地下)10725 平方米[其中 9 班幼儿园 4500 平方米、占地 2700 平方米,社区健康服务中心 1500 平方米老年人日间照料中心 750 平方米，文化活动室 1050 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 150 平方米，社区级公共配套用房 2075 平方米(其中预留不少于 750 平方米用于扩增社区老年人日间照料中心)，社区服务中心 400 平方米]。另配建社区体育活动场地占地 1000 平方米，社区儿童游戏场地占地 600 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定，母婴室按照《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

3、深圳市龙华区稳健工业园城市更新改造项目城市设计要求

(1) 公共空间控制：拆除用地范围内须提供不小于 860 平方米的公共开放空间，公共开放空间应保证 24 小时无条件对公众开放，边界和位置可在下阶段设计进行微调，但面积不能减少；

(2) 公共通道：01 地块设置 1 条公共通道，宽度不少于 9 米(其中车行道宽 7 米，单侧人行道宽 2 米)，其位置可在下阶段设计进行微调，产权归政府，需 24 小时无条件向公众开放；

(3) 建筑限高控制：建筑高度控制在 150 米以内，最终建筑高度应满足航空部门航空限高要求

(4) 停车位控制：开发建设用地配建不少于 1276 个停车位(含 20 个公共停车位供幼儿园教职工使用)；

(5) 出入口：拆除用地范围内机动车出入口宜在次干路及以下等级道路上开设；

(6) 地下空间控制：01 地块临布龙公路一侧地下室退线按 13.5 米控制，且需满足次高压燃气管道的安全防护、轨道保护要求。01 地块幼儿园地下空间在满足相关规范并确保安全的前提下，可与所在开发建设用地地下空间整体开发。

(7) 其他：01 地块临布龙公路一侧一级、二级建筑退线按不少于 13.5 米控制，且需满足次高压燃气管道的安全防护、轨道保护要求。更新单元规划中未注明的建筑退线、建筑覆盖率绿化覆盖率及透水率等依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。本项目需在开发建设用地范围内利用商业或办公类建筑空间打造抗疫主题纪念场馆。

4、深圳市龙华区稳健工业园城市更新改造项目改造实施措施

更新项目整体规划，整体实施。改造实施主体应完成拆除范围内的全部建(构)筑物



拆除及建筑清理工作，并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地无偿移交政府，重点落实幼儿园、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、文化活动室、社区管理用房、社区警务室、社区服务中心社区级公共配套用房、社区体育活动场地、社区儿童游戏场地等公共配套设施。开发建设用地上的政策性用房和公共配套设施由改造实施主体建设，产权及管理要求按政府相关规定执行。

5、绿色建筑、市政、节能、减排、环保等按相关规定执行，落实海绵城市相关建设要求。

6、实施主体应通过设置隔音玻璃窗、种植高大乔木等多种手段降低快速路和主干路的噪音影响，确保噪音类敏感建筑满足相关规范要求，上述费用由实施主体承担，并在销售时明确告知噪音问题。

7、住宅、办公建筑设计需充分考虑日照、景观、视线等条件，减少高层建筑之间的相互影响。



第二部分 估值程序实施过程和情况

一、估值程序实施过程

1、明确估值业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他估值报告使用人、资产占有方、估值目的、估值对象和估值范围、价值类型、估值时点、估值报告使用范围、估值报告提交时间及方式等评估咨询业务基本事项。

2、订立估值委托协议书

根据了解的估值服务项目基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立项目估值委托协议书。

3、编制估值计划

根据估值项目的具体情况，由项目负责人编制估值计划，对估值项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将估值计划报经本公司相关人员审核批准。

4、现场调查

根据批准的估值计划，估值人员对城市更新单元及周边进行现场调查，主要包括对城市更新单元周边环境、周边类似物业、城市规划以及配套设施进行现场调查。

5、收集整理估值资料

在现场调查的基础上，根据估值工作的需要，估值人员收集与本次估值相关的各种资料与信息，包括委托人提供的相关材料、行业信息、市场数据等。

6、评定估算形成估值结论

根据现场调查情况和所收集的估值资料，结合估值对象的实际状况和特点，选择相应的估值方法，对估值对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成估值结论。

7、编制出具估值报告

估值人员在以上工作的基础上编制估值报告，经本公司内部审核通过后，出具估值报告并提交给委托人。

8、整理归集估值档案

估值人员对工作底稿、估值报告及其他相关资料进行整理，形成估值档案。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

二、工作中受到的限制及替代程序的执行

由于本项目是基于未来置换物业在估值时点假设已存在情况下进行估算的特殊项目，估值范围涉及的相关物业截止估值报告出具日处于拆迁谈判中，暂未开工建设，无法勘察实物资产。



第三部分 估值方法和估值假设

一、估值方法的选择及理由

本次估值选用的估值方法为：市场法、收益法。

估值方法的选择理由：通常估值方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。估值人员应根据估值目的并结合待估资产的价值类型、估值对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，分析上述三种基本方法的适用性选择估值方法。

市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估值对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估值对象价值的方法。基于本次估值所设定的假设前提，考虑被估值物业中的住宅和商铺用途的物业所在区域或同一供需圈内，存在较多可比较的房地产交易案例，故本次估值对住宅和商铺用途的物业适宜采用市场法。

收益法是指预测估值对象的未来收益，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估值对象价值的方法。鉴于被估值范围内写字楼用途的物业具有独立获益能力或者属于收益性的房地产，且其所在区域内近期同类物业的租赁市场交易活跃，相关收益的市场数据能够获取，与之相关的未来收益、收益期限及其所对应的风险能够进行相对合理预测和估计，故本次估值对于写字楼用途的物业适宜采用收益法。

成本法是指测算估值对象在估值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估值对象价值的方法。基于本次估值所设定的假设前提，考虑被估值物业暂未开工建设，此外，所在区域内同类可类比物业的交易较为活跃，且相关收益额、收益期限和风险在一定假设条件下能够合理量化，房地产的取得成本或购建成本不能作为衡量房地产价值的参考依据或者与其市场价值之间呈弱相关关系，故本次估值不适宜采用成本法。

二、估值假设

本次估值中，估值人员遵循了以下估值假设：

（一）基础性假设

1、交易假设

假设估值对象处于交易过程中，估值人员根据估值对象的交易条件等模拟市场进行



估价，估值结果是对估值对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设

假设估值对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、权益状况基准假设

假设与估值对象相对应的所有不动产均按既定的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

假设置换物业于估值时点已按照委托人说明的开发建设方案完成房地产项目的开发建设、城市更新并交付使用，且置换物业所涉及的剩余使用年限为商业和写字楼 36 年，住宅 67 年。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率及相关政策无重大变化；
- 3、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被估值不动产造成重大不利影响；
- 4、假设与估值对象相关的所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行；

（三）估值对象于估值时点状态假设

1、除估值人员所知范围之外，假设估值对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定；

2、除估值人员所知范围之外，假设估值对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设估值对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清；

3、除估值人员所知范围之外，假设估值对象无影响其持续使用的重大故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）估值对象和范围方面的假设

- 1、本次评估的不动产为模拟资产，其建筑面积按照委托人提供的相关置换方案计算



的建筑面积为准。

2、估值范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准。

3. 采用收益法估值时，假设与被评估不动产对应的预测年度现金流为期末发生。

（五）特定假设

由于估值范围涉及的相关物业截止估值报告出具日处于拆迁谈判中，暂未开工建设，通过与委托人沟通，本次估值时对委估物业的相关参数进行了假设，具体为：

个别因素	商业	住宅	办公
物业用途			
使用现状			自用
层高（m）	5.1	约 2.9 米	3.9 米
面积（m ² ）	200.00	每套约 80-120，共 11220	39240
装修	毛坯	毛坯	毛坯
楼层	1	中层	较好
朝向		南	
物业使用类型	临街商铺		
停车便利度			便利
公共配套设施档次			中高档
建筑品质			较优
产权条件	可分割转让		限整体转让

如果未来经济环境发生较大变化，或影响估值的假设条件发生重大变化，估值人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同估值结果的责任。



第四部分 估值技术说明

一、估值对象及估值范围

本次估值对象为稳健医疗用品股份有限公司持有的位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业。

估值范围为稳健医疗用品股份有限公司持有的位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业（置换物业建筑面积共计【50660】平方米（其中办公用途物业【39240】平方米，商业用途物业【200】平方米，住宅用途物业【11220】平方米），具体内容如下：

序号	物业类型	面积（m ² ）
1	办公用途物业	39,240.00
2	商业用途物业	200.00
3	住宅用途物业	11,220.00
合计		50,660.00

注：由于上述产权置换（回迁）物业还未开工建设，故产权置换（回迁）物业面积为协议约定面积，可能与未来取得的实际面积存在偏差，实际获得回迁物业的建筑面积以政府测绘部门出具的最终查丈报告的查丈面积为准

二、宏观经济分析

（一）深圳市 2022 年宏观经济分析（以下摘自深圳市统计局 2023 年 1 月 28 日发布的数据）

2022 年，面对风高浪急的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，深圳坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面系统深入学习宣传贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，按照党中央、国务院决策部署以及省委、省政府工作要求，坚决贯彻落实“局势要防住、经济要稳住、发展要安全”的要求，坚持稳字当头、稳中求进，高效统筹局势和经济社会发展，统筹发展和安全，全年经济稳定发展，质量效益同步提升。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2022 年深圳市地区生产总值为 32387.68 亿元，同比增长 3.3%。其中，第一产业增加值为 25.64 亿元，同比增长 0.8%；第二产业增加值为 12405.88 亿元，同比增长 4.8%；第三产业增加值为 19956.16 亿元，同比增长 2.4%。



1、工业生产持续增长

2022 年，全市规模以上工业增加值同比增长 4.8%。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业、电力热力燃气及水生产和供应业增加值分别增长 14.7%、4.1%、9.5%。主要行业大类中，规模以上汽车制造业增加值增长 104.5%，石油和天然气开采业增长 13.6%，专用设备制造业增长 4.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 1.8%。主要高技术产品产量持续快速增长，其中，新能源汽车、充电桩、民用无人机、5G 智能手机产量分别增长 183.4%、113.8%、34.7%、22.3%。专精特新企业发挥强力支撑作用，全年增加值合计增长 8.3%，对全市规上工业增加值的贡献率达 22.1%。

2、固定资产投资较快增长

2022 年，全市固定资产投资同比增长 8.4%。工业投资继续保持良好增势，增长 19.2%，其中，制造业投资增长 15.4%；房地产开发投资增长 13.3%。分产业看，第二产业投资增长 19.3%，第三产业投资增长 6.2%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 17.0%，其中，电子及通信设备制造投资增长 21.0%；信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 43.8%。社会领域投资快速增长，其中，卫生和社会工作投资增长 64.1%，文化、体育和娱乐业投资增长 22.9%。

3、市场销售小幅增长

2022 年，全市社会消费品零售总额 9708.28 亿元，同比增长 2.2%，比前三季度提高 0.5 个百分点。分消费类型看，商品零售增长 4.2%；餐饮收入下降 12.9%。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长 18.1%、25.4%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位通讯器材类、汽车类零售额分别增长 40.3%、13.5%。网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 20.9%。

4、货物进出口平稳增长

2022 年，全市进出口总额 36737.52 亿元，同比增长 3.7%。其中，出口 21944.80 亿元，增长 13.9%；进口 14792.72 亿元，下降 8.5%。其中，一般贸易进出口增长 4.0%，占进出口总额的 49.6%，比重较 2021 年提高 0.2 个百分点。

5、金融机构存贷款余额保持较快增速

2022 年 12 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 123400.52 亿元，同比增长 9.7%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 83422.99 亿元，同比增长 8.0%。



6、居民消费价格温和上涨

2022 年，全市居民消费价格同比上涨 2.3%，涨幅比 2021 年扩大 1.4 个百分点。其中，食品烟酒价格上涨 3.4%，衣着价格上涨 0.9%，居住价格上涨 0.3%，生活用品及服务价格上涨 1.3%，教育文化娱乐价格上涨 2.6%，医疗保健价格持平，其他用品及服务价格上涨 2.3%。

总的来看，深圳市有力有效应对多重因素冲击，主要指标持续向好，经济发展呈现出强大韧性。同时也要看到，外部环境依然复杂严峻，经济发展面临的风险挑战较多。下阶段，要继续坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神、中央经济工作会议精神，认真落实省委十三届二次全会和市委七届六次全会部署要求，坚持稳中求进工作总基调，着力推动高质量发展，更好地统筹局势和经济社会发展，更好地统筹发展和安全，推动全市经济运行整体好转，实现质的有效提升和量的合理增长，加快打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市，为全面建设社会主义现代化国家开好局起好步、为全国全省经济发展大局作出深圳更大程度贡献。

（二）深圳市 2023 年 1-4 月宏观经济分析（以下摘自深圳市统计局 2023 年 5 月 30 日发布的数据）

2023 年 1-4 月，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，深圳认真学习贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，经济运行总体平稳，发展延续恢复向好态势。

1、工业生产总体稳定

2023 年 1-4 月，全市规模以上工业增加值同比增长 2.1%。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业、电力热力燃气及水生产和供应业增加值分别增长-4.1%、1.4%、24.4%。主要行业大类中，规模以上汽车制造业增加值增长 81.7%，电力、热力生产和供应业增长 19.7%，专用设备制造业增长 9.7%。主要高技术产品产量持续快速增长态势，其中，新能源汽车、充电桩产量分别增长 140.1%、51.3%。

2、固定资产投资平稳增长

2023 年 1-4 月，全市固定资产投资同比增长 10.3%。工业投资增势强劲，增长 40.4%，其中，制造业投资增长 51.7%；房地产开发投资增长 19.1%。分产业看，第二产业投资增长 40.5%，第三产业投资增长 4.7%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 43.9%，



其中，电子及通信设备制造投资增长 52.4%。社会领域投资快速增长，其中，水利、环境和公共设施管理业投资增长 43.8%，文化、体育和娱乐业投资增长 83.4%。

3、市场销售持续恢复

2023 年 1-4 月，全市社会消费品零售总额 3152.56 亿元，同比增长 13.5%，比一季度加快 1.7 个百分点。分消费类型看，商品零售增长 12.2%；餐饮收入增长 24.8%。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长 14.4%、26.4%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位通讯器材类、化妆品类零售额分别增长 22.6%、23.9%。网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 31.2%。

4、货物进出口保持增长

2023 年 1-4 月，全市进出口总额 10765.0 亿元，同比增长 3.9%。其中，出口 6726.3 亿元，增长 16.1%；进口 4038.7 亿元，下降 11.5%。其中，一般贸易进出口增长 2.6%，占进出口总额的 51.5%，比重较上年同期减少 0.7 个百分点。

5、金融机构存贷款余额较快增长

2023 年 4 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 129468.21 亿元，同比增长 12.1%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 89572.71 亿元，同比增长 9.5%。

6、居民消费价格温和上涨

2023 年 1-4 月，全市居民消费价格比上年同期上涨 1.3%。其中，食品烟酒价格上涨 3.1%，衣着价格上涨 3.8%，居住价格下降 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.7%，交通通信价格下降 1.0%，教育文化娱乐价格上涨 2.8%，医疗保健价格上涨 0.1%，其他用品及服务价格上涨 3.9%。

三、区位因素分析

（一）区域概况

深圳市，简称“深”，别称鹏城，广东省辖地级市，国家计划单列市，超大城市，国务院批复确定的经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市，粤港澳大湾区核心引擎城市之一。截至 2022 年末，全市下辖 9 个区，总面积 1997.47 平方千米，常住人口 1766.18 万人。



深圳市地处广东省南部，珠江口东岸，是粤港澳大湾区四大中心城市之一、国家物流枢纽、国际性综合交通枢纽、国际科技产业创新中心、中国三大全国性金融中心之一，并全力建设中国特色社会主义先行示范区、综合性国家科学中心和全球海洋中心城市。位于北回归线以南，东经 113° 43′ 至 114° 38′，北纬 22° 24′ 至 22° 52′ 之间，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南与香港特别行政区相连，北部与东莞市、惠州市接壤。全境地势东南高，西北低，大部分为低丘陵地，间以平缓的台地，西部为滨海平原。属亚热带季风气候，温润宜人，降水丰富。

（二）交通条件

1、公路

深圳市主要高速公路有机荷高速公路、梅观高速公路、盐坝高速公路、水官高速公路。

2、铁路

深圳市是国家铁路枢纽城市，贯穿中国大陆的两条主要铁路干线在深圳交汇，基本明确了深圳“东西贯通、南北终到”的铁路布局。

3、航运

深圳宝安国际机场位于宝安区，1991 年正式通航，飞行等级为 4F 级。宝安机场是全国区域性枢纽机场，是仅次于上海浦东国际机场、北京首都国际机场、广州白云国际机场的中国第四大航空港。2022 年全年旅客吞吐量为 2156.34 万人次，同比降 40.69%。

4、公共交通

截至 2022 年 7 月，深圳市已拥有经国务院批准对外开放的一类口岸 16 个。其中：公路口岸 7 个（罗湖口岸、文锦渡口岸、皇岗口岸、沙头角口岸、深圳湾口岸、福田口岸、莲塘口岸）；铁路口岸 2 个（广深港高铁西九龙站口岸和深圳铁路口岸）；水运口岸 6 个（盐田港、大亚湾、蛇口、赤湾、妈湾、大铲湾口岸）；航空口岸 1 个（深圳宝安国际机场）。

深圳市于 2004 年开通首条地铁线路，至 2022 年末，深圳城市轨道交通运营总里程跃居全国第五。线网密度达 0.265 公里/平方公里，居我国内地城市首位。

截至 2023 年 3 月，深圳城市轨道交通线网运营里程达 559 公里（含有轨电车），线网密度居全国第一。至 2035 年，深圳城市轨道交通线网将超过 1000 公里。从 2004 年 12 月



至 2023 年 3 月，深圳地铁线网累计安全运送乘客达 156.12 亿人次。2023 年 3 月 3 日，深圳市地铁全网单日总客运量达 869.13 万人次。

深圳第一条公共汽车线路于 1975 年开通。1992 年 11 月，正式推出 10 路、203 路无人售票线路，为全国第一个实行公交无人售票的城市。深圳公交专用道始建于 1997 年，是全国第一个设置公交专用道的城市。截至 2017 年底，深圳推广纯电动公交车 16359 辆，成为全国乃至全球特大型城市中，首个实现公交全部纯电动化的城市。截至 2023 年 2 月，深圳市共有 944 条公交线路。

（三）基础设施条件

教育：截至 2021 年，深圳市有各级各类学校总数达 2766 所，比上年增加 53 所；毕业生 56.49 万人，招生 69.32 万人，在校学生 256.21 万人，分别增长 3.8%、4.7%和 5.8%。年末全市有幼儿园 1896 所，增加 15 所；在园幼儿 59.76 万人，增长 6.8%。有小学 343 所，减少 4 所；在校学生 113.30 万人，增长 3.8%。有普通中学 475 所，增加 40 所；在校学生 56.32 万人，增长 8.8%。有普通高等学校 14 所；在校学生 14.52 万人，增长 6.6%。全年全市普通本专科招生 3.21 万人，在校生 11.65 万人，毕业生 2.27 万人；成人高等学校招生 1.28 万人，在校生 3.46 万人，毕业生 1.30 万人；普通高等学校研究生教育招生 1.11 万人，在校研究生 2.87 万人，毕业生 0.58 万人。

文化：截至 2021 年，深圳市有各类公共图书馆 733 座，公共图书馆总藏量 5708.07 万册，比上年增长 16.2%。全年文化及相关产业增加值 2086.36 亿元，比上年增长 10.2%。区级以上文化馆 10 个、街道综合性文化服务中心 74 个、社区综合性文化服务中心 663 个，街道、社区两级覆盖率均达到 100%；建成公共图书馆 733 家，其中市级馆 3 家，区级馆 9 家，街道及以下基层图书馆（室）721 家，24 小时自助图书馆 306 个；有博物馆 59 家；美术馆 13 座。2022 年 9 月，深圳市文化广电旅游体育局颁布《深圳市“图书馆之城”建设规划（2021—2025）》。规划显示，“十四五”时期，深圳市计划完成新建大型图书馆 3 家、中型图书馆 5 家、小型图书馆 20 家，改、扩建中小型图书馆 7 家，全市新增公共图书馆面积约 27 万平方米，与“十三五”期末相比增幅达 64.7%。福田区通过国家公共文化服务体系示范区创新发展复核，获全省唯一“优秀”等次。深圳在广东省地市公共文化服务评价中蝉联第一，南山、福田、龙岗、盐田、宝安等区在全省 122 个县（市、区）中包揽前五。



卫生：2022 年 10 月，中国医学科学院肿瘤医院深圳医院、中国医学科学院阜外医院深圳医院成功入选第四批国家区域医疗中心建设项目。截至 2022 年 10 月，深圳市三甲医院的数量由 2015 年的 10 家，增加到 32 家。其中，公立医院 31 家，民营医院 1 家。深圳医学科学院（筹）于 2022 年 12 月 10 日正式揭牌，颜宁教授被聘任为深圳医学科学院创院院长。截至 2021 年，深圳市有卫生医疗机构 5241 个，比上年增加 555 个，其中医院 145 个；卫生机构拥有床位 63990 张，增长 1.7%，其中医院病床 58795 张，增长 2.0%；卫生技术人员 113284 人，增长 6.6%。全年各级各类医疗机构完成诊疗量 11422.62 万人次，增长 26.9%，其中处理急诊 823.24 万人次，增长 28.6%；入院人次 183.89 万人次，病床使用率 75.4%。

科技：2022 年，深圳全社会研发投入占地区生产总值比重 5.49%，基础研究投入占全社会研发投入比重 7.25%，企业研发投入占全社会研发投入比重 94.0%。新增国家高新技术企业 2043 家，总量 2.3 万家。深圳高新区综合排名全国第二。PCT 国际专利申请量稳居全国城市首位。深-港-穗科技集群连续 3 年排名全球第二，产业可持续发展能力居亚太地区第五位。截至 2022 年末，全市科技型企业已超过 3 万家，国家级高新技术企业超 2 万家；有 39 家国家级科技企业孵化器、124 家国家备案众创空间、17 家市级双创示范基地。

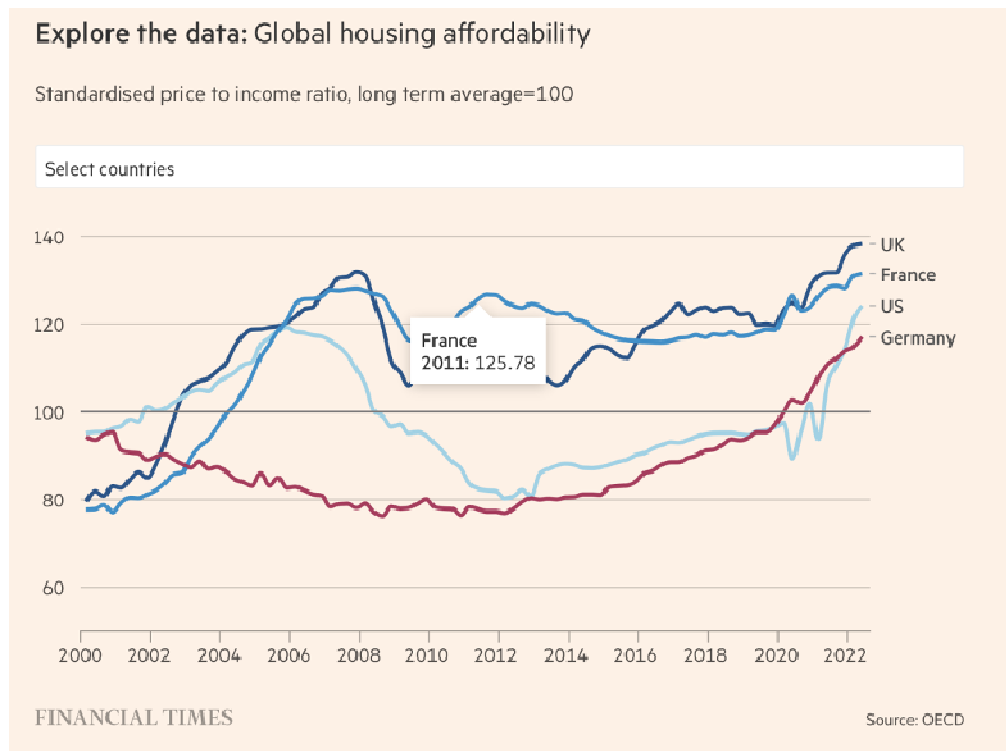
体育：2020 年 8 月，深圳市入选为国家体育消费试点城市。2022 年，深圳市体育消费总规模 617.48 亿元，人均体育消费 3492.21 元；成功举办深圳体育消费节、棋茶文化消费节、深圳国际高尔夫运动博览会、深圳国际户外运动博览会；经常参加体育锻炼人数比例 42.9%，高于全国平均水平。印发实施《深圳市全民健身实施计划（2022-2025 年）》等。获全国首批“全民运动健身模范市”称号；境内有深圳市足球俱乐部（中超联赛）、深圳新世纪烈豹篮球俱乐部（CBA 联赛）、国家女子冰球俱乐部（CWHL 北美冰球联赛）等职业运动俱乐部。

四、全球房地产市场状况

2021 年底时，全球房地产行业看起来一片光明。在经合组织的 38 个成员国中，房价正以 50 年来的最快速度增长。

但不到一年时间，情况就完全不同了。牛津经济研究院预计，其数据库中几乎所有国家明年都将经历经济放缓，这是自 2000 年以来最普遍的一次房价增长减速，超过一半的国家可能会出现价格彻底收缩，相似情况发生还是在 2009 年。

“这是 2007 年、2008 年以来最令人担忧的房地产前景，市场在温和下跌和大幅下跌两种可能间徘徊。”牛津经济研究院首席经济学家 Adam Slate 分析认为，在他看来“发达经济体抵押贷款利率的持续飙升，有可能将一些房地产市场推向急剧下滑”。



截图自《金融时报》，全球房地产房价收入比，数据来源：OECD

“随着全球央行积极收紧货币政策以应对价格压力，借贷成本飙升和贷款标准收紧，再加上房屋估值过高，可能导致房价大幅下跌。”国际货币基金组织（IMF）发布的全球金融稳定报告称。

这种“急剧下降”可能将是普遍的。虽然牛津经济研究院的数据分析主要是发达经济体，但 IMF 预测，在严重不利的情况下，未来三年新兴市场的实际房价可能下降 25%，而发达经济体的降幅为 10%。

房地产市场放缓也可能抑制更广泛的经济活动，损害建筑业及其供应商。Slate 预测，由于支出减少，全球房地产市场低迷可能使经济增长减少 0.2 个百分点，而住宅投资减少



又可能使经济增长减少 0.6 个百分点。加拿大央行则估计，房地产市场低迷将使 2023 年的经济增长下降 0.6 至 0.9 个百分点。

在美联储连续快速加息之后，美国 30 年期交易的利率稳定在 7% 左右，是去年利率的两倍多，这是 2008 年以来的最高水平。

加上前两年房价的飙升，典型资产的每月抵押贷款还款额从一年前的 1700 美元升至 2600 多美元。美国花旗银行首席经济学家 Nathan Sheets 说：“我认为利率可能会带来更大阻力，而且确实看到房地产市场正在放缓。”

这种模式在许多国家都是相似的，欧元区、加拿大、澳大利亚和新西兰的抵押贷款利率已升至近年来的最高水平。

宏观经济咨询机构 Pantheon Macroeconomics 的经济学家 Melanie Debono 称：“随着抵押贷款利率上升，银行停止放贷，抑制需求，我们仍然相信这一观点，即欧元区房价涨势将急剧下降，并将在 2023 年底前转为负增长。”

英国经济咨询公司 Capital Economics 的经济学家 Marcel Thieliand 估计，新西兰的抵押贷款还款额已经飙升至收入中位数的 60% 以上，高于公共卫生事件前的 45% 以下。随着利率进一步上升，他预测新西兰的房价将从 11 月的峰值下跌 25%。

英国特拉斯政府提出的大规模减税政策，令抵押贷款市场陷入动荡。随着新首相苏纳克上台，市场平静下来，但明年利率仍有望从目前的 3% 升至 4.6% 左右。英国智库 Resolution Foundation 计算得出，到 2023 年底，近五分之一的家庭抵押贷款付款额或以每年 5000 英镑的速度上涨。

因此，许多经济学家预测了 2023 年英国房价下跌的幅度：从牛津经济研究院给出的 4.4%，到房地产经纪公司 Savills 和咨询公司 Capital Economics 的 10% 和 12% 不等。

抵押贷款利率的上升反映出，随着许多央行与通胀作斗争，政策利率大幅上升。美国、英国和欧元区在过去一年加息了将近 900 个基点，市场预计到明年夏天还会加息 400 个基点。大多数新兴市场的加息幅度甚至更大，巴西将利率从 2021 年 1 月的 2% 提高到了 13.75%，而在匈牙利，利率提高了 12.4 个百分点，达到 13%。

“粗略经验是，政策利率每增加 100 个基点，房价涨幅就会下降 1.5 到 2 个百分点。” IMF 的研究部顾问 Prakash Loungani 说。欧洲中央银行计算出，在低利率环境下，抵押贷款利率提高 1 个百分点相当于大约两年后房价下降 9%，住房投资下降 15%。



在许多国家，房价是由较低的住房存量维持的。2022 年 10 月份，英国待售房产存量是自 1978 年有记录以来的最低水平，而美国的存量仍处于历史低位。但市场低迷迹象清晰可见。大多数市场的住房通胀已经放缓，包括德国、澳大利亚。

美国 2022 年 8 月份的年度房价增长率从上个月的 16% 放缓至 13%，这是该指数自 1975 年以来的最快减速。咨询公司 Capital Economics 预计美国房价明年将下跌 8 个百分点。

房地产咨询公司 Knight Frank 报告称，2022 年三季度末，全球主要城市房价连续两个季度放缓。新西兰、加拿大和挪威的城市出现了两位数的收缩。随着家庭财务压力的增加，支持房地产繁荣的家庭储蓄正在迅速耗尽。家庭的购买力下降，人们更有可能存钱。由于低库存仍在支撑价格，即将到来的低迷可能在交易中更明显。

在欧元区，银行越来越多地拒绝住房贷款，并对已经发放的贷款收紧条件。根据第四季度的银行贷款调查，欧盟的住房贷款需求以十年来最快的速度下降，2022 年 9 月份新增购房贷款同比下降 30%。

以匈牙利为例，自 2015 年以来，它的房价上涨了 151%，为欧盟区最大涨幅，是欧盟平均涨幅的三倍多。这归功于创纪录的低利率、丰厚的住房补贴和实际工资大幅度增长。可以说，匈牙利的房地产市场是过去十年来欧盟最热门的市场之一。

随着欧盟最高利率削减了抵押贷款需求，匈牙利的房地产市场正在迅速降温。据匈牙利央行的报告：2022 年 9 月份房地产交易数量下降了三分之一，而抵押贷款与去年相比下降了 38%。

与此同时，2022 年 9 月份，英国的房地产交易年率下降了 32%。美国的抵押贷款申请降至 25 年来的最低水平。分析公司 Moody's Analytics 首席经济学家 Mark Zandi 认为，美国房地产市场正在“蒸发”。咨询公司 Capital Economics 首席美国经济学家 Paul Ashworth 赞同这一观点，称房地产活动“已被彻底摧毁”。

五、中国房地产市场状况

根据国家统计局的数据，2023 年 4 月全国商品房销售面积、金额分别达到 7690 万平方米、9205 亿元，同比增长 5.5% 和 28%，但环比分别下降 48% 和 39%。2023 年 4 月商品住宅销售面积、金额为 6715 万平方米、8373 亿元，同比增长 8.1% 和 30.1%，环比下跌 48% 和 38%。

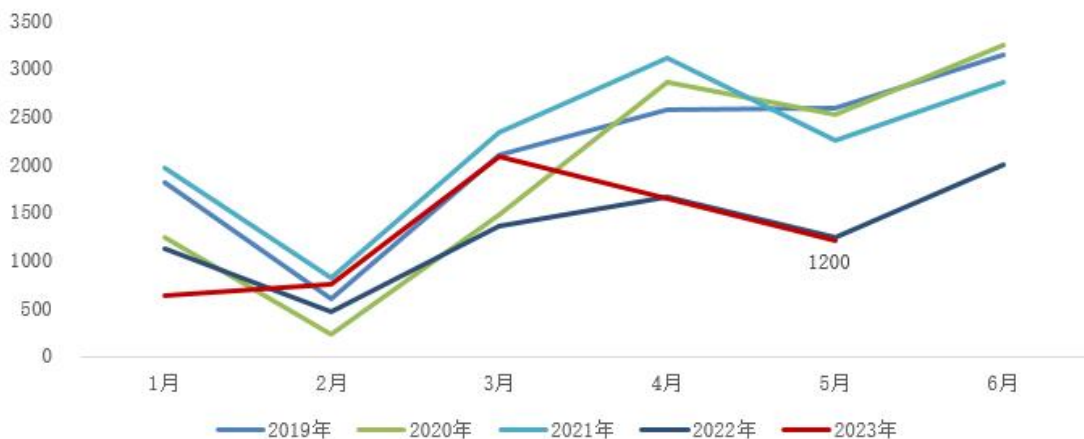


2023 年 5 月楼市整体供求延续 2023 年 4 月下降走势。重点 30 城供应一降再降，仅为 2019-2021 年同期一半，成交环比下挫 8%，绝对量基本恢复到本轮行情启动时 2 月水平，受去年基数较低影响，前 5 月累计成交上涨 28%。一线北京、上海、深圳高位转降，二线跌多涨少，但降幅收窄，主要因成都、武汉、佛山、宁波等核心城市成交环比持增。地市层面，2023 年 5 月全国土地市场成交规模仍在历史低位，由于成交主力成都、南京、杭州、厦门等城市供地质量较佳，房企竞拍热情高涨，整体溢价率水平也得以维持在 6.5% 的相对高位。

（一）新增供应

2023 年 5 月，30 个重点城市新增供应 1200 万平方米，环比下降 27%，同比下降 3%，仅为 2019-2021 年同期供应量的一半左右。供应规模连续 2 个月下跌且跌幅还在扩大，充分表明“小阳春”退潮后，市场重归理性，房企供货积极性下降。

图：近 5 年来全国 30 个重点城市商品住宅月度供应对比情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

分能级来看，4 个一线城市整体预计供应 182 万平方米，环比下降 25%，同比仍增 34%，前 5 月累计同比微增 4%。广州供应缩量尤为明显，经历 2023 年 3、4 月月均百万平的供应小高峰后，2023 年 5 月广州供应规模骤降至 41 万平方米。北京供应继续保持低位，本月仅有越秀天玥、国祥源境、中建长安麓院等个位数项目取证。上海、深圳供应略有改善，由于低基数效应，同比显著增长，并带动一线城市整体供应同比正增。

26 个重点二三线城市合计供应 1018 万平方米，环比下降 27%，同比下降 8%，2023 年前 5 月累计同比增长 9%。环比来看，7 成以上城市供应回调，合肥、南宁、济南等城市供应规模相较上月腰斩，昆明由于市场持续低迷，开发商供货更趋谨慎，全月供应更



是归零，唯有西安、宁波、南京等 7 个城市供应逆势放量，其中东莞增幅 47%居前。同比来看，6 成以上城市本月供应面积低于去年同期，苏州、无锡、徐州等缩水 40%以上，与众不同的是厦门、重庆、东莞等同比大增，但主要是因为去年同期公共卫生事件阻碍取证导致供应基数偏低。

表：2023 年 5 月全国 30 个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

能级	城市	5 月	环比	同比	前 5 月	累计同比	能级	城市	5 月	环比	同比	前 5 月	累计同比
一线	北京	14	2%	-46%	178	-39%	二 三 线	苏州	37	-25%	-41%	210	11%
	上海	81	13%	/	328	20%		合肥	30	-57%	2%	243	32%
	广州	41	-60%	-47%	293	-4%		长春	28	-11%	47%	110	157%
	深圳	46	-19%	40%	201	112%		无锡	23	5%	-43%	95	-31%
	合计	182	-25%	34%	1000	4%		济南	23	-55%	-57%	192	-15%
二三线	成都	116	-18%	-27%	644	36%		厦门	19	11%	201%	82	83%
	杭州	94	-7%	17%	442	36%		郑州	17	-69%	-2%	126	4%
	青岛	90	28%	58%	283	-1%		福州	11	-36%	-29%	67	16%
	武汉	72	-42%	-28%	410	4%		南宁	10	-73%	-29%	150	54%
	天津	70	-36%	22%	387	62%		徐州	8	-87%	-69%	154	31%
	东莞	65	47%	186%	168	48%		嘉兴	7	-51%	-39%	73	32%
	西安	65	43%	11%	240	2%		常州	6	-53%	-75%	71	-53%
	南京	55	29%	-6%	221	-13%		大连	3	-49%	-90%	40	-64%
	重庆	46	-16%	57%	218	-11%		昆明	0	-100%	-100%	95	-39%
	长沙	43	-45%	-11%	217	-23%		合计	1018	-27%	-8%	5320	9%
	宁波	42	34%	23%	149	9%	总计	1200	-27%	-3%	6320	8%	
	佛山	38	-42%	38%	233	15%							

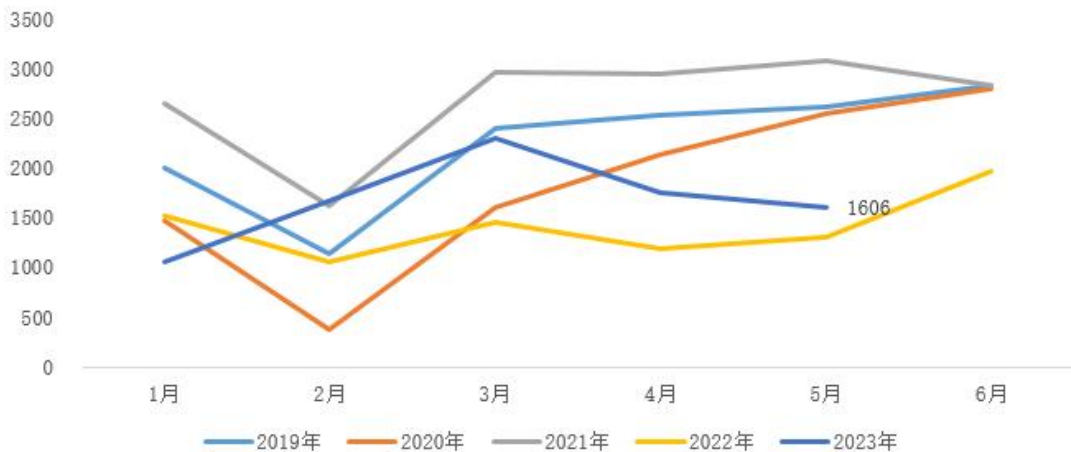
备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

（二）新房成交

2023 年 5 月整体成交规模一降再降，市场热度恢复到本轮行情启动初期水平。据 CRIC 监测，30 个城市商品住宅成交 1606 万平方米，与 2023 年 2 月绝对量基本持平。变化情况来看，环比下降 8%，同比持增 22%，虽然单月成交量仍略好于去年同期，但仍显著低于 2019-2021 年同期水平，市场呈现稳中微降行情。

图：近 5 年来全国 30 个重点城市商品住宅月度成交对比情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



各能级城市均出现不同程度回落，一线成交缩量，环比下滑22%、降幅高于30城平均，同比仍增51%。究其原因，前期热度较高的北京、上海、深圳均出现成交转降，北京主要受限于供应，2023年连续2月供求比不足0.5。上海、深圳虽然供应放量，但是受外围区域推盘量占比增加影响，成交表现一般。以上海为例，外郊环和郊环外等外围区域供应占比超65%，也使得2023年5月成交环比下降39%。

不过不同城市还是存在显著分化行情：成都热点恒热，单月成交突破200万平方米，独占鳌头。前期略显低迷的武汉、济南、佛山、宁波、东莞、长春等也存在不同程度的触底回升行情，环比持增。多数城市环比持降，降幅较为显著超3成的主要集中在长三角二三线城市，以合肥、嘉兴、徐州为典型代表，经历了前期的放量，伴随着刚需刚改退潮，整体成交动能大不如前，市场复归理性。

表：2023年5月全国30个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	5月	环比	同比	前5月	累计同比	能级	城市	5月	环比	同比	前5月	累计同比
一线	北京	51	-38%	25%	289	22%	二三线	重庆	49	-14%	-14%	310	14%
	上海	54	-39%	408%	397	39%		合肥	46	-35%	-7%	266	21%
	广州	81	6%	6%	383	20%		宁波	44	37%	74%	181	26%
	深圳	40	-10%	82%	175	18%		东莞	38	29%	60%	151	53%
	合计	226	-22%	51%	1243	26%		长春	33	2%	43%	192	119%
二三线	成都	207	14%	97%	727	21%		南宁	31	-4%	-16%	206	53%
	武汉	125	54%	55%	560	52%		昆明	29	-11%	-21%	181	1%
	杭州	95	-24%	62%	552	105%		无锡	24	-26%	-20%	137	11%
	济南	81	17%	88%	356	57%		厦门	22	-4%	64%	98	42%
	青岛	76	-5%	-9%	414	12%		常州	19	-17%	-22%	122	2%
	天津	76	-23%	33%	487	80%		徐州	14	-52%	-22%	169	95%
	佛山	67	18%	1%	336	16%		福州	12	-41%	-28%	84	-2%
	西安	60	-37%	17%	343	19%		大连	11	-9%	-70%	80	-31%
	长沙	56	-9%	-20%	306	3%		嘉兴	5	-41%	-43%	39	-22%
	南京	55	-2%	-10%	307	-14%		合计	1380	-6%	19%	7151	29%
苏州	54	-9%	-2%	263	14%	总计	1606	-8%	22%	8394	28%		
郑州	51	-17%	60%	284	43%								

备注：上表中城市成交量为根据28日左右数据预估得到

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

（三）项目去化

据CRIC调研数据，31个重点城市平均开盘去化率稳中有降至43%，较上月下降8个百分点。从周度变化来看，月初至月中由32%降至27%，下旬受推盘结构影响，回升至59%，最近一周再度下跌至48%。

聚焦到单个城市，2023年5月各城市环比跌多涨少，苏州、厦门、宁波等随着核心区中高端优质楼盘集中入市去化率呈现出稳中有增；天津、郑州也小幅回升至3成左右。值得关注的是，前期热点核心一二线诸如北京、上海、深圳、杭州、成都等市场热度均



有转降趋势，一方面与推盘结构息息相关，部分城市诸如上海、深圳等加强了外围区域供应，拉低了平均去化率；另一方面杭州、成都等购买力面临阶段性疲软态势，随着改善盘集中入市，分流了客户需求，去化率亦有转降情况。还有少数城市诸如武汉、常州，市场暂无明显起色，去化率仍维持在 13%左右低位徘徊。

表：2023 年 5 月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	2023 年 5 月去化率	2023 年 4 月去化率	环比	2023 年 3 月去化率	较 2023 年 3 月变动情况
北京	50%	66%	-16pcts	57%	-7pcts
上海	59%	76%	-18pcts	79%	-20pcts
深圳	18%	23%	-5pcts	47%	-30pcts
苏州	69%	60%	9pcts	84%	-15pcts
杭州	66%	71%	-5pcts	73%	-7pcts
长沙	59%	64%	-6pcts	69%	-10pcts
西安	58%	55%	3pcts	70%	-12pcts
厦门	57%	32%	25pcts	67%	-10pcts
宁波	57%	37%	20pcts	48%	8pcts
天津	47%	28%	19pcts	39%	8pcts
成都	45%	57%	-12pcts	74%	-28pcts
郑州	38%	21%	17pcts	43%	-5pcts
武汉	13%	17%	-4pcts	29%	-16pcts
常州	13%	24%	-10pcts	12%	2pcts

数据来源：CRIC 调研

（四）库存

2023 年 5 月，多数城市供应继续缩量，30 个重点城市整体供求比由上月的 0.94 降至 0.75，供需关系愈加趋紧，合肥、长沙、武汉等转入阶段性供不应求，北京、广州等供求比更是低于 0.5。受此影响，30 城库存规模继续收缩，面积环比下降 1.9%，成都、合肥、济南库存降幅超过 5%。

半数以上城市消化周期进一步缩短，深圳、厦门收缩超过 10%，但徐州、大连等城市尽管库存规模微降，但成交下滑幅度更大，因此消化周期不降反升，库存风险有增无减。从绝对值来看，七成以上城市消化周期低于 18 个月的警戒线，上海、合肥等消化周期在 6 个月左右。



表：2023年5月30个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存里			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	0.3	0.2	1279	-3%	-6%	18.7	-7%	-30%
上海	1.4	0.8	548	5%	16%	6.7	5%	-64%
广州	0.5	1.3	1241	-3%	3%	13.7	-7%	-22%
深圳	1.1	1.3	798	1%	77%	18.7	-11%	17%
武汉	0.6	1.5	1900	-3%	-11%	15.4	-5%	-47%
成都	0.5	0.8	1658	-6%	-8%	9.3	-24%	-41%
天津	0.9	1.1	1372	-1%	-12%	12.6	10%	-49%
青岛	1.1	0.9	1309	1%	-36%	13.3	3%	-48%
长春	0.8	1.0	1235	0%	-20%	28.8	6%	-77%
大连	0.2	0.4	1144	-1%	-7%	73.5	25%	68%
佛山	0.5	1.2	1043	-3%	-15%	13.7	0%	-33%
郑州	0.3	0.9	881	-4%	-18%	14.2	13%	-47%
徐州	0.6	2.1	863	-1%	-12%	22.0	58%	-17%
重庆	0.9	1.0	810	-1%	4%	13.1	15%	-7%
南京	1.0	0.7	755	0%	-5%	11.0	-2%	-18%
苏州	0.7	0.8	743	-2%	-18%	11.8	-8%	-37%
西安	1.0	0.5	716	0%	-9%	9.2	-1%	-21%
南宁	0.3	1.2	684	-3%	-14%	15.7	11%	-39%
昆明	0.0	1.5	673	-4%	-18%	17.9	10%	-23%
杭州	1.0	0.8	668	-1%	7%	5.4	-2%	-44%
东莞	1.7	1.5	586	5%	4%	16.4	-5%	-35%
常州	0.3	0.6	520	-2%	-5%	20.2	9%	-10%
济南	0.3	0.7	513	-11%	-23%	6.4	-12%	-57%
无锡	0.9	0.7	506	0%	-8%	14.8	-3%	-27%
长沙	0.8	1.3	485	-3%	-6%	7.1	2%	-10%
宁波	0.9	1.0	412	-1%	0%	9.7	-8%	-32%
福州	0.9	0.9	317	0%	-11%	18.1	17%	-16%
厦门	0.8	0.7	284	-1%	2%	11.0	-12%	-46%
合肥	0.6	1.0	250	-7%	15%	4.1	-5%	-16%
嘉兴	1.4	1.8	168	1%	-2%	21.6	27%	22%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

（五）二手住房

2023年5月，17个重点城市二手房成交面积预计为761万平方米，环比再降14%，较3月的年内高点下降约29%，同比增58%，前5月二手房累计成交3863万平方米，累计同比增长72%，同比和累计同比增幅均有所收窄。

环比来看，除扬州、资阳微增外，其余15个城市成交表现都弱于上个月，相比之下，杭州、厦门面临更大的回落压力，成交面积下跌接2成以上，而深圳、东莞、佛山等大湾区城市，市场显现相对韧性，成交环比跌幅在10%以内。

与2023年的单月成交最大值（一般出现在3月）相对比，杭州、北京2023年5月成交规模近乎腰斩，厦门、青岛等降幅超30%，表明二手房市场冷热变化更为剧烈。而苏州、东莞、佛山跌幅低于20%，回调斜率相对平缓、市场运行相对平稳，刚需市场有所降温，但不妨碍坚挺的二手终改乃至豪宅需求继续释放。



同比来看，多数城市维持正增长。反观杭州、北京等，同比增幅已经收窄至 3 成左右，厦门二手房市场疲态尽显，置业者观望情绪又驱浓重，成交同比更是已然转跌。

表：2023 年 5 月全国 17 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	5 月	环比	同比	前 5 月	累计同比
成都	194.1	-15%	76%	959.8	87%
北京	111.0	-12%	36%	638.5	22%
南京	82.6	-19%	47%	428.8	68%
苏州	68.5	-18%	92%	326.5	90%
佛山	67.4	-7%	40%	307.5	60%
青岛	52.6	-12%	180%	264.7	278%
杭州	39.7	-20%	31%	226.8	56%
扬州	34.7	1%	93%	163.6	217%
东莞	32.5	-9%	87%	149.0	161%
深圳	26.8	-8%	28%	129.2	85%
厦门	19.8	-22%	-10%	104.4	11%
漯河	8.7	-11%	472%	42.0	153%
汉中	7.7	-11%	54%	38.1	98%
舟山	7.0	-9%	8%	35.0	18%
资阳	4.0	1%	82%	22.1	60%
渭南	2.4	-15%	14%	12.4	56%
宝鸡	1.5	-44%	-69%	15.2	-24%
总计	761	-14%	58%	3863	72%

注：上表中城市当月成交量是根据 28 日左右数据预估得到

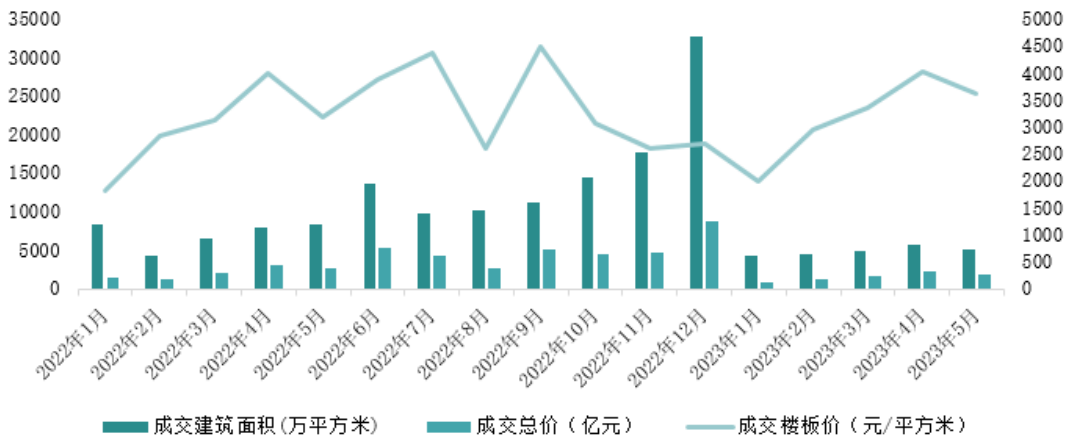
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

（六）土地市场

2023 年 5 月，杭州、南京、成都、济南、福州、无锡等多个城市进行了集中土拍，但受“少而精”供地策略的影响，5 月全国土地市场成交规模仍在历史低位。热度方面，由于成交主力成都、南京、杭州、厦门等城市供地质量较佳，房企参拍热情高涨，溢价率均超过 7%，并且均出现了摇号成交的情况，极大地带动了土地市场热度，整体溢价率水平也得以维持在 6.5% 的相对高位。房企拿地来看，除杭州被民营房企“包场”拿下外，其余大部分城市拿地主力依旧是央国企。



图：300 城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

CRIC 监测数据显示，截止 2023 年 5 月 25 日，一线城市本月共成交土地 83 万平方米，同环比降幅均超七成。成交金额仅 133 亿元，环同比降幅均超 80%。具体城市来看，除北京在月初摇号成交两宗宅地外，其余三城无宅地成交。沪、广分别有 3、4 宗商办地块底价成交，深圳零成交。

二线城市的成交规模与上月基本持平。成交建面为 1175 万平方米，与上月变化不大，但同比微降 7%。受杭州、南京、成都等主力城市高价地集中成交的影响，成交金额环比上涨 26%至 893 亿元，同比微增 4%。受优质地块占比提升的影响，楼板价进一步上涨至 7596 元/平方米。本月仅西安、成都、南京三城成交建面超过了 100 万平方米。榜首西安成交建面为 183 万平方米，共涉及 20 宗地，除高新三期、航天城两宗宅地摇号外，其余地块均底价成交。居于第二位的为成都，成交建面达 163 万平方米，涉及 22 宗地。市场热度来看，杭州、南京、厦门、福州、成都热度相对较高，整体溢价率均在 7%以上，并且均有地块触顶摇号成交，市场热度可见一斑，其余城市以底价成交为主。

三四线城市则表现为量跌价涨。总成交建面仅 3764 万平方米，环比下降了 11%，同比大降 44%。在 CRIC 重点监测的三四线城市中，仅东莞一个城市成交规模超过 100 万平方米，成交建面仅 117 万平方米，其次是南通，成交建面 95 万平方米，位于第三、四、五位的分别是宿迁、湖州和淮安，成交建面分别为 93、91 和 75 万平方米。从区域来看，长三角三四线城市依旧是成交主力；热度来看，义乌、昆山、佛山、台州、泉州和太仓等长三角和珠三角城市均有部分地块溢价成交，其余区域城市土拍仍以底价成交。



表：2023 年 5 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	厦门	湖里区 2023P06	63.7
2	成都	高新区中和街道东寺村 6 组等	46.0
3	成都	高新区桂溪街道临江村 7 组等	42.5
4	北京	大兴区西红门镇 DX04-0102-6005 地块 R2 二类居住用地等	37.3
5	杭州	永久河单元 D-R21/R22-15 地块	32.2
6	南京	NO.2023G20 栖霞区燕子矶街道和燕路以东、宜春街以南地块，东至燕春路，南至晓庄街，西至和燕路，北至宜春街。	32.0
7	南京	NO.2023G14 雨花台区西善桥街道数字大道以北、守正路以西地块，东至守正路；南至数字大道；西至霖梅路；北至规划纬二路。	28.9
8	北京	丰台区青塔街道青塔村棚户区改造项目 FT00-0601-0633、FT00-0601-0634 地块 R2 二类居住用地	27.5
9	佛山	南海区 TD2023(NH)WG0014	27.4
10	杭州	江干科技园单元 JG1505-13、JG1505-15 地块、JG1505-11 地块、JG1505-28 地块	24.8

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：2023 年 5 月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	北京	丰台区青塔街道青塔村棚户区改造项目 FT00-0601-0633、FT00-0601-0634 地块 R2 二类居住用地	52856
2	厦门	湖里区 2023P06	50474
3	厦门	湖里区 2023P05	50408
4	北京	大兴区西红门镇 DX04-0102-6005 地块 R2 二类居住用地、DX04-0102-6007 地块 A334 托幼用地	39757
5	南京	NO.2023G13 秦淮区南部新城汇秀路以南、祥天路以西地块，东至祥天路；南至汇景南路；西至特色街巷；北至汇秀路。	34383
6	杭州	永久河单元 D-R21/R22-15 地块	33547
7	南京	NO.2023G14 雨花台区西善桥街道数字大道以北、守正路以西地块，东至守正路；南至数字大道；西至霖梅路；北至规划纬二路。	28219
8	南京	NO.2023G16 江宁区江宁开发区利源路以西、秦淮路以南地块，东至利源路；南至胜太四路；西至胜太二路；北至秦淮路。	21280
9	南京	NO.2023G20 栖霞区燕子矶街道和燕路以东、宜春街以南地块，东至燕春路，南至晓庄街，西至和燕路，北至宜春街。	21253
10	西安	曲江新区 QJ7-3-21 地块	20753

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看，2023 年 5 月政策底已至，中央无重磅政策出台，地方仅核心城市南京、杭州局部放松限购，2023 年 5 月供需两淡，延续了 2023 年 4 月下滑走势。除了受限于供应之外，核心原因还在于经济面疲软导致居民对未来预期悲观，购房信心不足，加之前期积累的刚需刚改需求释放殆尽，楼市增长动能持续放缓。

六、深圳市房地产市场分析

（一）住宅

1、2022 年深圳住宅状况分析

（1）一手房市场

2018-2022年深圳一手住宅成交走势

数据来源：乐有家研究中心



乐有家研究中心数据显示，2022年深圳一手住宅网签成交 34441 套，同比下跌 34%，成交均价 6.1 万元/m²，同比下跌 5%。2022 年新房市场的交易量是近 5 年的第二低点，仅略高于 2018 年。在限价政策的严格调控下，新房价格也出现下调。

2022年深圳一手住宅月度成交走势

数据来源：乐有家研究中心



2022 年深圳一手住宅月均交易量在 2900 套左右，各月成交比较平均，没有明显的高峰。房价也在 6 万元/m² 上下波动，四季度房价相对前期略有回升。总体来看，2022 年的新房市场较为平稳，虽然光明等区域有爆出几个“日光盘”，但大部分项目开盘去化平平。

（2）二手房市场



前有指导价政策，后有公共卫生事件多次席卷深圳。“前狼后虎”夹击下深圳二手房市场交易量进入了 19 年以来的最低点。

乐有家研究中心数据显示，即使是金融危机的 2008 年，深圳二手住宅交易量亦有 4.3 万套，而 2022 年的二手市场仅成交了 2.2 万套。虽然更早以前的数据缺失，但评估来看 2.2 万套不仅是近 19 年的最低，更有可能是近 20 来年里的最低点。

2018-2022年深圳二手住宅成交量价

数据来源：乐有家研究中心

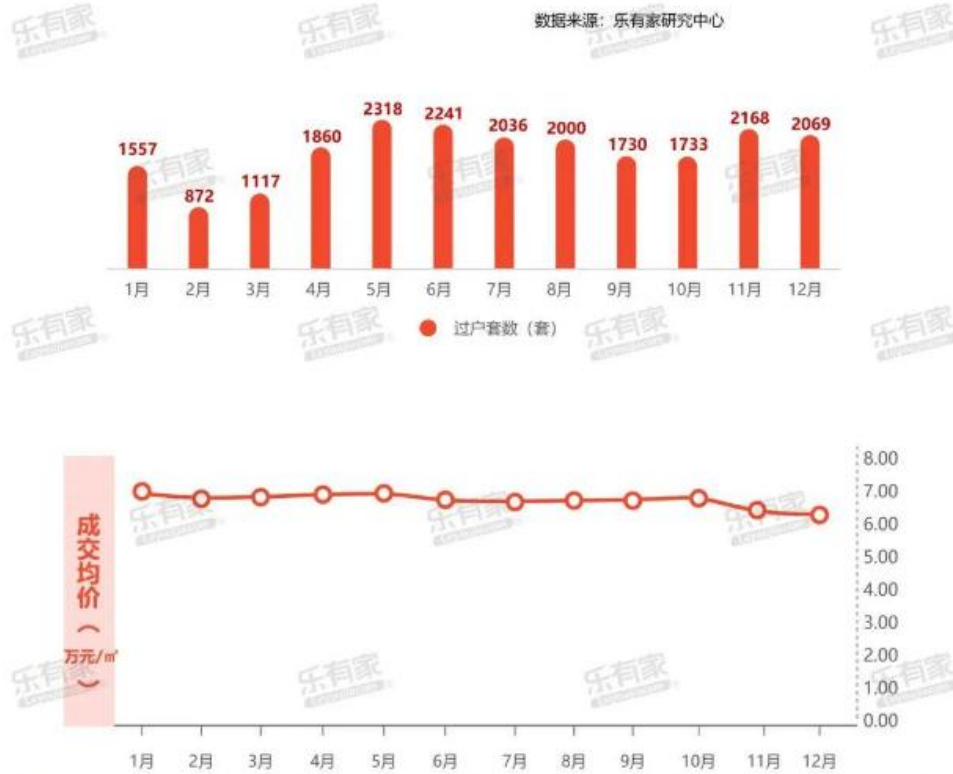


2022年深圳二手房成交均价同比下跌9%，回到2020年的水平。2022年全市成交21701套二手住宅，同比2021年下跌47%。而2021年比2020年下跌57%。



2022年深圳二手住宅月度成交走势

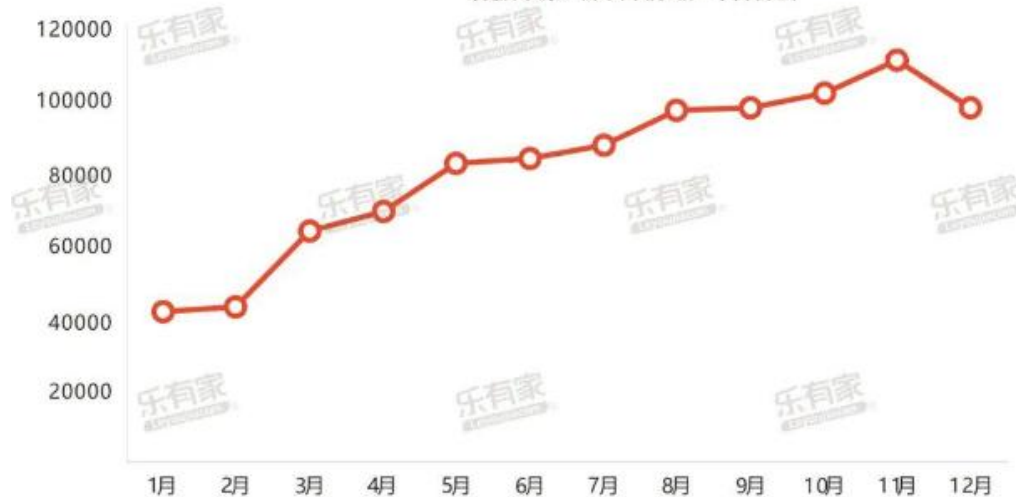
数据来源：乐有家研究中心



自 2022 年 1 月到 12 月，深圳二手房价持续下滑，12 月与 1 月相比跌幅在 10%左右。

2022年深圳在售二手房挂牌量走势

数据来源：深圳市房地产中介协会



2022 年深圳在售二手房挂牌量出现了大幅度的上涨，自年初的 4 万余套，一路上涨至年底的 10+万套，直到 12 月因公共卫生事件才略有回落至 9 万余套。



2022年深圳二手住宅20大热门片区成交价格变化

数据来源：乐有家研究中心

行政区	片区	四季度同比价格涨跌
龙岗	龙岗中心城	-6.8%
龙岗	布吉	-6.1%
宝安	西乡	-5.3%
龙岗	坂田	-4.0%
龙岗	大芬	-7.2%
南山	西丽	-5.3%
罗湖	黄贝岭	-7.5%
龙华	民治	-4.7%
南山	前海	-6.8%
南山	华侨城	-2.3%
福田	景田	-7.4%
南山	蛇口	-7.1%
龙华	龙华中心	-4.4%
宝安	新安	-8.3%
罗湖	翠竹	-7.0%
罗湖	莲塘	-7.5%
龙岗	横岗	-6.8%
南山	南头	-4.0%
罗湖	布心	-8.3%
福田	皇岗	-7.1%

全市 20 大热门成交片区中，2022 四季度价格同比均呈现跌幅。其中宝安的新安及罗湖的布心跌幅超 8%，而景田、蛇口、翠竹、皇岗这类居住环境较优质的片区跌幅也超过 7%。

2022年深圳二手住宅楼盘热销榜

数据来源：乐有家研究中心

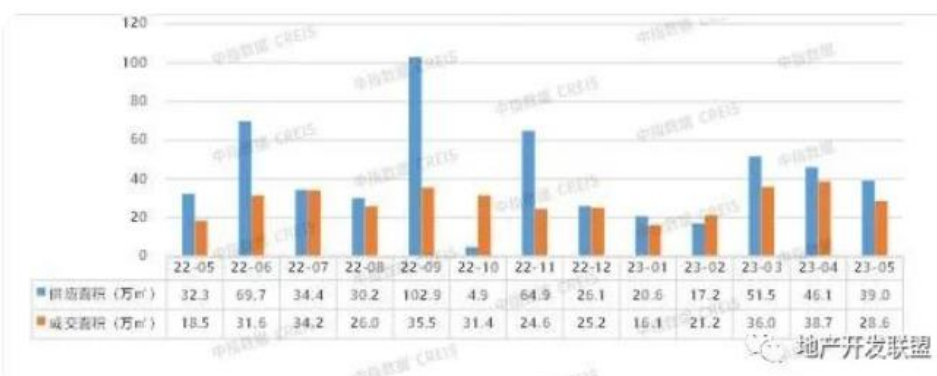
行政区	片区	楼盘名	1-11月过户量(套)	2022四季度同比价格涨跌
南山	大冲	大冲新城花园	141	-1.0%
福田	香蜜湖	侨香村	120	-7.2%
龙岗	大芬	桂芳园	102	-13.3%
福田	下梅林	梅林一村	88	-8.3%
罗湖	水库	百仕达花园	87	-11.6%
南山	西丽	桃源村	86	-7.6%
龙华	龙华中心	鸿荣源壹成中心	84	-15.5%
龙岗	布吉	龙珠花园	82	-6.1%
宝安	西乡	领航城	74	-10.7%
龙华	民治	金地梅陇镇	69	-5.3%

全市二手住宅楼盘销冠被南山的大冲新城花园毫无悬念地拿下，该楼盘连续多月霸榜月度交易量第一的宝座。大冲新城花园因在参考价政策出台后才出证上市，故没有参考价，加上优越的地理位置，获得不少购房者喜爱。当前大冲新城花园价格在 10 万元/m²，同比微跌。此外，热销楼盘中桂芳园、百仕达花园、鸿荣源壹成中心和领航城四季度价格同比跌幅超 10%。

2、2023 年 5 月深圳市房地产市场运行情况

据中指研究院数据显示，2023 年 5 月，深圳商品住宅成交面积为 28.6 万 m²，环比减少 26.2%。受前期积压购房需求释放等因案影响，2023 年 1-4 月深圳新房成交量呈逐步增长态势，然而这一增长势头，在 5 月被打破，5 月深圳新房成交量环比下降近 20%。目前来看，深圳楼市的短期复苏或已结束，下半年市场将面临更大压力，宏观经济修复情况、居民收入预期等仍为影响下半年房地产市场走势的。

图：2022年5月-2023年5月深圳商品住宅供销走势





2023 年 5 月 29 日，深圳统计公众号披露，2023 年 1-4 月深圳经济运行情况。2023 年 1-4 月，深圳全市固定资产投资同比增长 10.3%。工业投资增势强劲增长 40.4%，其中，制造业投资增长 51.7%；房地产开发投资增长 19.1%。

(1) 一手房市场

1) 供求分析

2023 年 5 月深圳市一手房新增 5270 套，环比上涨 8%，新增面积 46.85 万 m²，环比下降 2%。

2023 年 5 月深圳市取得预售证的住宅项目清单					
区域	预售证号	楼盘名称	预售面积 (m ²)	预售套数 (套)	均价 (万元/m ²)
福田	深房许字(2023)福田 005 号	湾尚骏玺家园	13580.15	167	10.26
	深房许字(2023)福田 004 号	新天石厦铭苑	21888.64	235	10.7
南山	深房许字(2023)南山 007 号	四海臻邸	11685.6	120	11.2
宝安	深房许字(2023)宝安 012 号	云海臻府	72211.88	738	4.6
	深房许字(2023)光明 010 号	润曜府	27528.95	304	5.17
	深房许字(2023)宝安 011 号	会展湾雍境花园	14411.18	162	4.77
	深房许字(2023)宝安 013 号	云上润府	53087.65	506	4.79
	深房许字(2023)宝安 014 号	朝樾府	16546.92	178	7.2
	深房许字(2023)宝安 015 号	璟荟名庭	51320.76	580	4.4
	深房许字(2023)宝安 016 号	璟荟名庭	19758.85	264	4.4
	深房许字(2023)宝安 017 号	华发冰雪文旅城人才房项目-新城华苑 04-02 二期	32897.6	448	3
龙岗	深房许字(2023)坪山 005 号	天健和悦府	15297.21	174	3.93
	深房许字(2023)龙岗 011 号	绿海山河里 (G08401-0101)	42708.06	412	4.96
	深房许字(2023)龙岗 012 号	方直星云里	45287.52	588	2.1
	深房许字(2023)坪山 004 号	紫樾润府	30276.97	394	3.7
合计	--	--	468487.94	5270	--

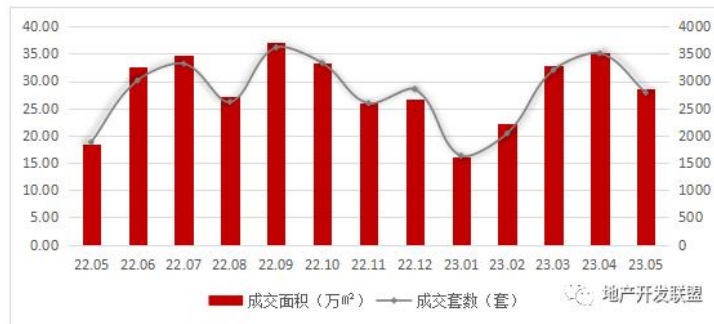
数据来源：深圳市房地产信息网 国策研究

2) 成交分析

从成交量来看，2023 年 5 月深圳市一手房成交 2787 套，环比下降 20.49%，同比上涨 48.48%；一手房成交面积 28.56 万 m²，环比下降 18.61%，同比上涨 54.12%。

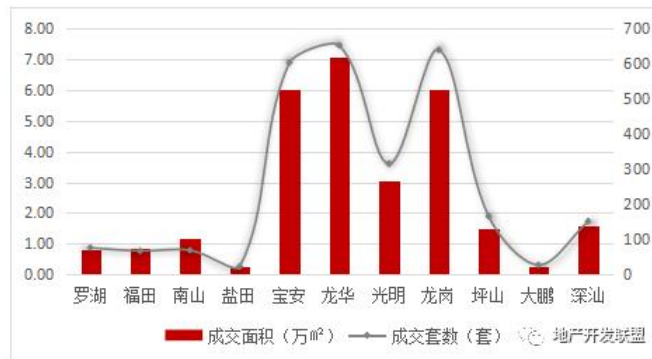


深圳市近一年一手房成交走势图

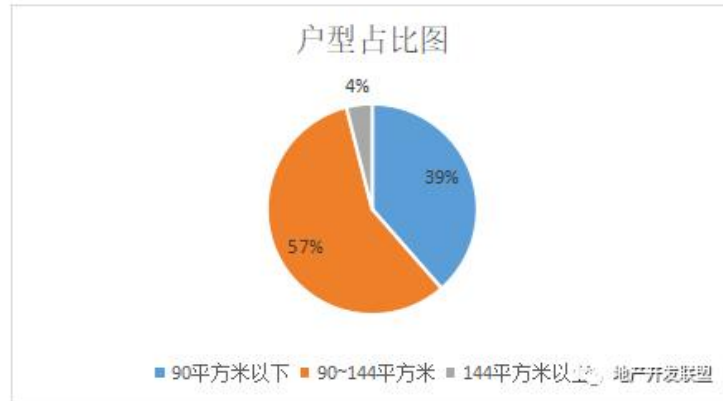


从区域上看，2023 年 5 月龙华区、龙岗区和宝安区为主力成交区域。其中龙华区成交 652 套，占全市成交量的 23.39%，主要成交楼盘为龙誉花园、溪山美地园、卓越和奕府、云珑府等；龙岗区成交 639 套，占全市成交量的 22.93%，主要成交楼盘为金域学府、里城玺樾山花园、特发香阅四季园、融湖盛景花园等；宝安区成交 603 套，占全市成交量的 21.64%，主要成交楼盘为会展湾雍境花园、卓越闽泰星奕府、万丰海岸城瀚府、未来之光家园等。

2023年5月深圳市各行政区一手房成交走势图



从户型上看，以刚需和改善型户型为主，2023 年 5 月份 90 m²以下成交 1074 套，成交面积为 8.88 万 m²；90~144 m²成交 1603 套，成交面积为 17.54 万 m²；144 m²以上成交 110 套，成交面积为 2.14 万 m²。



(2) 二手房市场

2023 年 5 月深圳市二手房成交 2788 套，环比下降 12.66%，同比上涨 20.28%；二手房成交面积 27.37 万 m^2 ，环比下降 9.43%，同比上涨 24.31%。

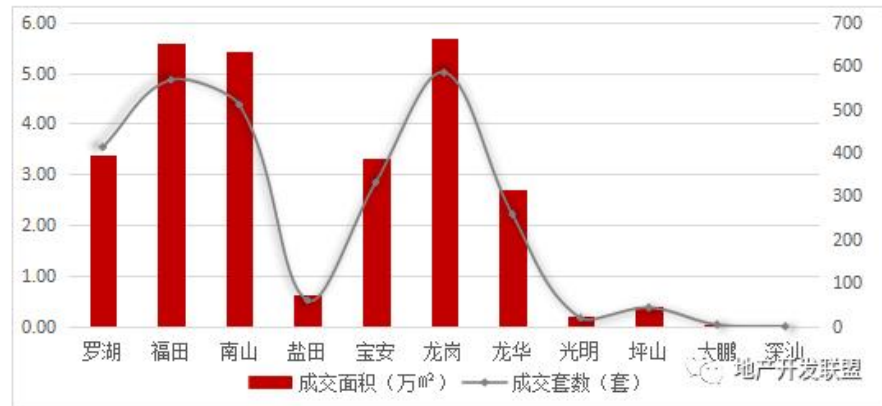
深圳市近一年二手房成交走势图



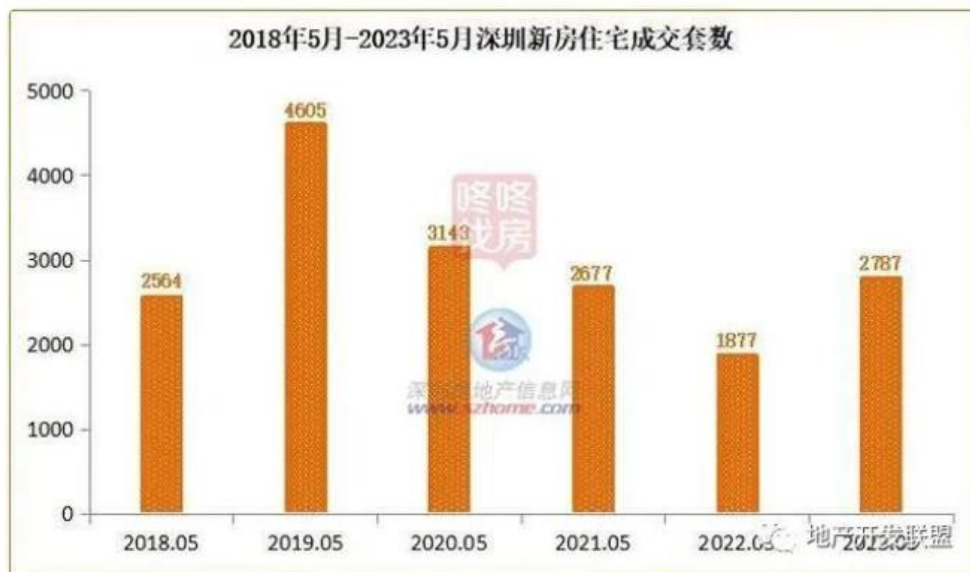
从区域上看，2023 年 5 月龙岗区以成交量 584 套位列第一，占全市成交量的 20.95%；福田区以成交量 567 套位列第二，占全市成交量的 20.34%；南山区以成交量 510 套位列第三，占全市成交量的 18.29%；深汕合作区无成交。



2023年5月深圳市各行政区二手房成交走势图



2023年5月份新房住宅成交量同期对比，2019年5月成交4605套新房住宅，是近年来同期成交量较高的月份；2022年5月成交1877套新房住宅，是近年来同期成交量较低的月份；2018年5月、2020年5月、2021年5月、2023年5月，月成交量在3000套上下波动，其中2023年5月成交2787套新房住宅。



统计数据显示：2023年5月深圳成交2787套新房住宅，环比减少20.5%；成交面积285579平方米，环比减少18.6%。宝安、龙岗、龙华是全市的主力成交区域。

会展湾雍境花园、卓越闽泰星奕府、万丰海岸城瀚府、未来之光家园等是宝安区的主力成交楼盘，2023年5月宝安区成交603套新房住宅，环比减少10.7%；成交面积60146平方米，环比减少7.3%。

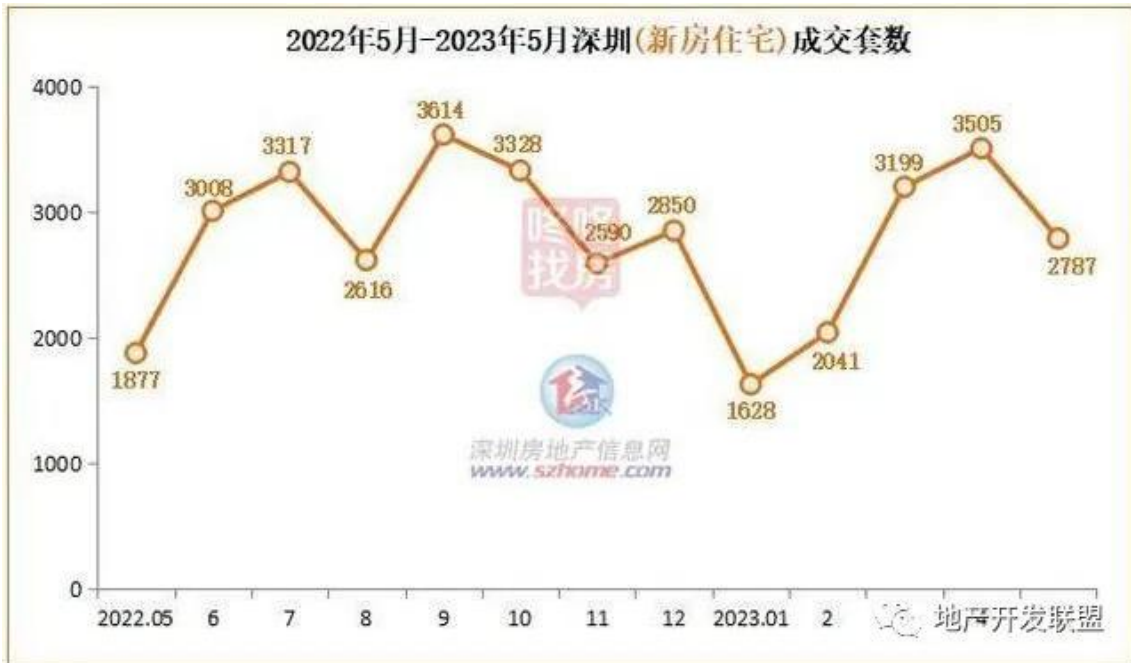


2023 年 5 月龙岗区成交 639 套新房住宅，环比减少 12.7%；成交面积 60129 平方米，环比减少 9.7%。金域学府、里城玺樾山花园、特发香阅四季园、融湖盛景花园等是龙岗区的主力成交楼盘。

龙誉花园、溪山美地园、卓越和奕府、云珑府等是龙华区的主力成交楼盘，2023 年 5 月龙华区成交 652 套新房住宅，环比减少 19.8%；成交面积 70884 平方米，环比减少 18.8%。

2023 年 5 月深圳(新房住宅)成交数据				
区域	5 月成交套数	环比	5 月成交面积	环比
罗湖	76	-37.2%	8020	-37.7%
福田	67	-40.2%	8606	-38.4%
南山	69	-5.5%	11594	18.2%
盐田	22	-12.0%	2433	-3.6%
宝安	603	-10.7%	60146	-7.3%
龙岗	639	-12.7%	60129	-9.7%
龙华	652	-19.8%	70884	-18.8%
坪山	166	5.1%	15030	2.1%
光明	315	-46.2%	30276	-46.7%
大鹏	27	42.1%	2536	42.4%
深汕	151	-21.4%	15925	-18.7%
深圳市	2787	-20.5%	285579	-18.6%

数据来源：深圳房地产信息网



统计数据显示：2023年5月深圳成交2788套二手房住宅，环比减少12.7%；成交面积273736平方米，环比减少9.4%。

2023年5月深圳(二手房住宅)成交数据				
区域	5月成交套数	环比	5月成交面积	环比
罗湖	412	-16.8%	33727	-13.7%
福田	567	-8.5%	55758	-5.1%
南山	510	-5.0%	54368	-3.6%
盐田	60	-24.1%	6128	-14.7%
宝安	331	-10.3%	33167	-5.5%
龙岗	584	-17.6%	56929	-16.8%
龙华	258	-13.1%	26996	-7.9%
坪山	43	10.3%	4012	14.1%
光明	19	-42.4%	2125	-34.3%
大鹏	4	-71.4%	526	-55.7%
深汕	0	==	0	==
深圳市	2788	-12.7%	273736	-9.4%

数据来源：深圳房地产开发联盟



（二）写字楼

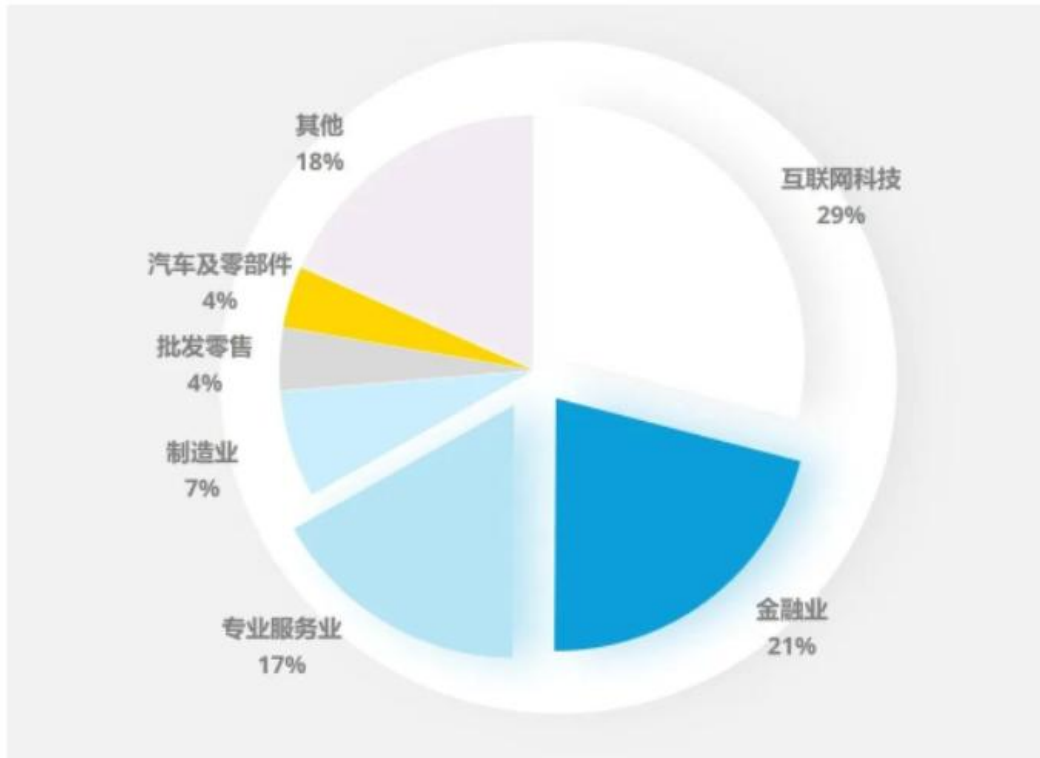
2023 年第一季度，仅有位于宝安中心区的星通大厦面市，助力宝安中心区商务市场发展壮大，全市甲级写字楼存量调整至 829.2 万平方米。随着国内经济持续复苏，写字楼市场寻租活跃度显著提升。一季度净吸纳量 5.3 万平方米，较去年四季度上升 64.5%，不过与深圳市场历史水平相比，仍处于低位。

指标走势：深圳甲级写字楼新增供应、净吸纳量和空置率 2017Q1 - 2023Q1



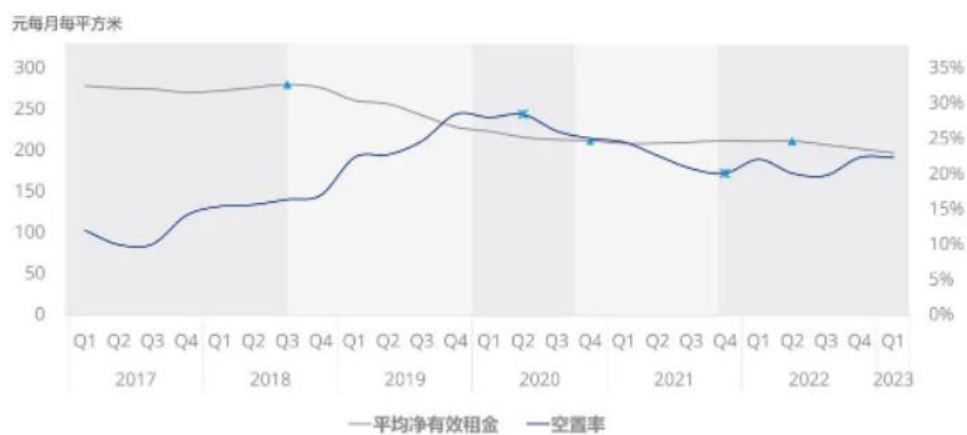
2023 年第一季度，产业数字化、人工智能、游戏等互联网软件类企业是成交主力；集成电路等硬件类企业同样录得一定成交；专注于产业的投资公司、保险等金融类企业以及专业服务业均贡献了较高的成交比例。

2023年一季度深圳主要租赁成交行业占比（按租赁成交面积计算）



2023年第一季度，租金延续了去年下半年以来的下行趋势，净有效租金环比下降 2.4% 至人民币 197.1 元每月每平方米，同比下降 6.7%。全市空置率除宝安因新项目入市攀升 7.2 个百分点之外，整体保持稳定。

指标走势：深圳甲级写字楼租金和空置率，2017Q1 - 2023Q1



深圳甲级写字楼业主延续让渡租金以迎合市场需求、应对市场竞争，租金指数环比下降 0.4%，同比下降 3.8%，平均租金降至人民币每平方米每月 176.0 元。

此外，在深圳写字楼交易市场方面，第一太平戴维斯指出，2023 年一季度投资者仍保持谨慎，业主加大降价力度，价格指数环比下降 2.2%，同比下降 9%。从各子市场价格



指数对比来看，后海的价格指数同比降幅最大，同比下降 11.4%至 3.94 万元/平米，其次是福田中心区，同比下降 9.6%至 4.06 万元/平米。

同时，第一太平戴维斯预测，2023 年深圳甲级写字楼市场或再迎供应高峰，全年供应面积预计达 140.5 万平米。其中，第二季度深圳市将迎来六个新项目入市，约为市场带来 41.0 万平米甲级写字楼供应。随着经济活动的稳步恢复，源自信息技术、金融及专业服务行业的需求有望继续增长并推动市场去化。

第一太平戴维斯也分析称，空前的新增供应体量将会致使深圳甲级写字楼空置率结构性上升。而供需结构问题将同步影响深圳甲级写字楼市场资产表现，令平均租金延续下降趋势。但随着本地经济及市场活跃度的提高，租金跌幅或将收窄。

第一太平戴维斯数据指出，2023 年一季度深圳零售物业市场净吸纳量跌至历史最低值-4.8 万平米。主要原因在于，季内新品牌的租赁需求仍恢复较缓，加之部分品牌陆续关闭经营欠佳门店，令多数项目录得较大面积退租。



深圳零售物业市场 图源：第一太平戴维斯

净吸纳量为负，则表示当季新增租赁体量小于缩租及退租体量。与此同时，多数商圈空置率均有上升，深圳市 2023 年一季度商圈空置率随之环比上升 1.2 个百分点，同比上升 2.2 个百分点，至 9.4%。

（三）商业

1、一手市场

（1）新增供应

2023 年 5 月，开发商推盘速度有所下降。据统计，2023 年 5 月深圳有 8 个新盘取得预售许可，整体新增供应套数 238 套，环比下降 79.8%；新增面积 27145.95 m²，环比下

降 45.6%。

图 23：一手商业新增供应面积（单位：m²）



（2）市场成交

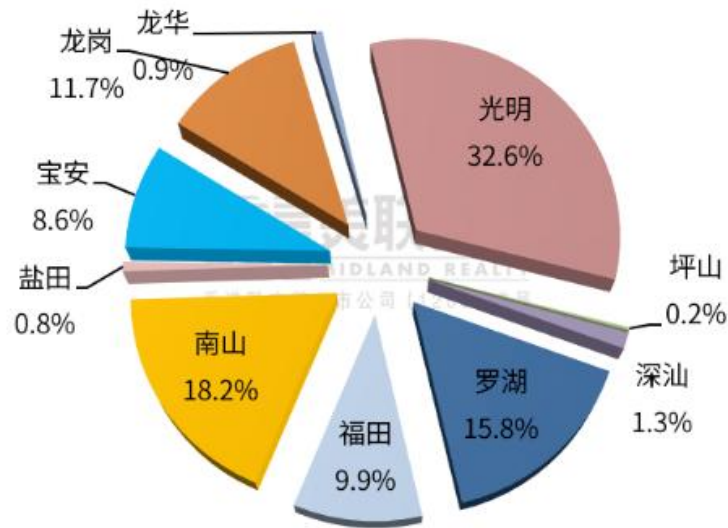
2023 年 5 月，深圳一手商业成交面积为 29651.25 m²，环比上涨 27.4%；成交均价为 50431 元/m²，环比下降 5.0%。

图 24：一手商业成交量价走势图（单位：m²，元/m²）



分区域来看，2023 年 5 月，光明以 9673.06 m² 的成交面积排名第一，占全市份额的 32.6%；南山排名第二，成交 5408.01 m²，占比 18.2%；罗湖位居第三名，占比 15.8%；龙岗、福田和宝安占比均在 10% 左右；其他各区则占比较低。

图 25：各区一手商业成交面积占比图



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

(3) 热点物业成交明细

2023 年 5 月，南山的太子湾瑞玺大厦成交表现最好，其次是龙岗的勤诚达正大城乐园和勤诚达正大城悦园。

表 26：5 月一手商业成交 Top10（按成交面积排序）

排名	项目名称	位置	成交面积 (m ²)	成交均价 (万元/m ²)	套均面积 (m ²)
1	太子湾瑞玺大厦	南山 蛇口	3457.26	9.3	345.73
2	勤诚达正大城乐园	光明	3219.01	1.4	146.32
3	勤诚达正大城悦园	光明	3188.83	1.9	144.95
4	华润置地笋岗中心	罗湖 笋岗	2809.74	4.6	41.94
5	御景荟都	龙岗 宝龙	2535.49	1.9	46.10
6	星河天地华府	光明	1787.60	3.9	74.48
7	岗厦天元花园	福田 岗厦	1287.90	12.5	321.98
8	星河天地公馆	光明	1213.92	3.5	44.96
9	玖尚公寓	前海	885.51	8.5	110.69
10	恒大珺睿大厦	福田 华强北	846.56	5.8	60.47
合计			21231.82	\	\

数据来源：美联物业全国研究中心



2、二手市场

(1) 市场成交

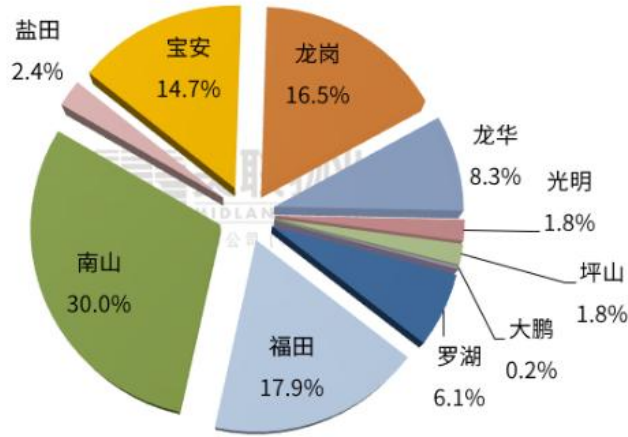
2023年5月，二手商业的成交面积为18183.71 m²，环比下降23.8%，同比下降1.7%，成交小幅回落。

图 27：二手商业成交量走势图（单位：m²）



分区域来看，2023年5月，南山以5449.35 m²的成交面积排名第一，占全市份额的30.0%；福田排名第二，成交3249.95 m²，占比17.9%；龙岗和宝安别分成交2998.75 m²和2679.22 m²，分列三、四位，分别占比16.5%和14.7%；随后是龙华和罗湖，分别占比8.3%和6.1%，其他各区则占比较低。

图 28：各区二手商业成交面积占比图



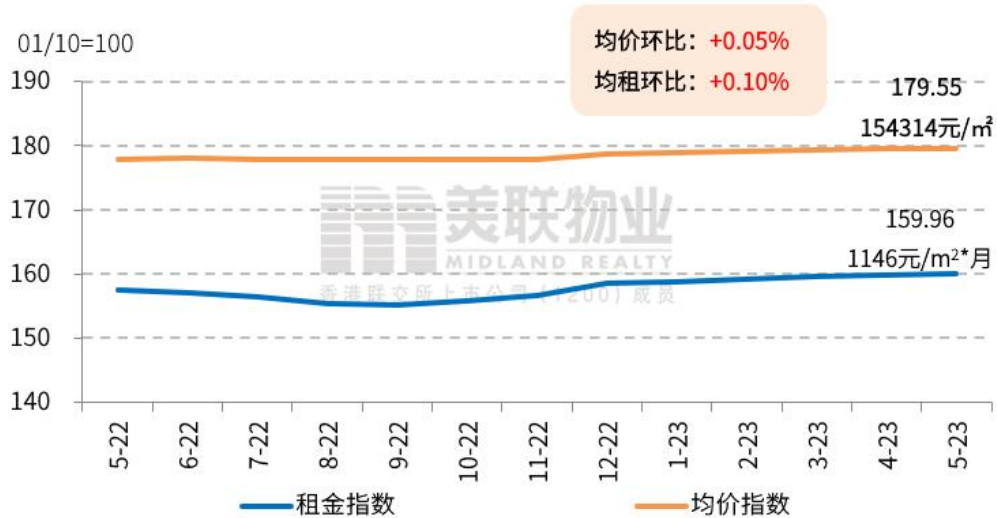
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

(2) 商铺蓝筹楼价指数

2023 年 5 月，美联物业（深圳）二手商铺蓝筹价格指数为 179.55，录得样本均价为 154314 元/m²，环比上涨 0.05%，较 2010 年基期上涨 79.55%。

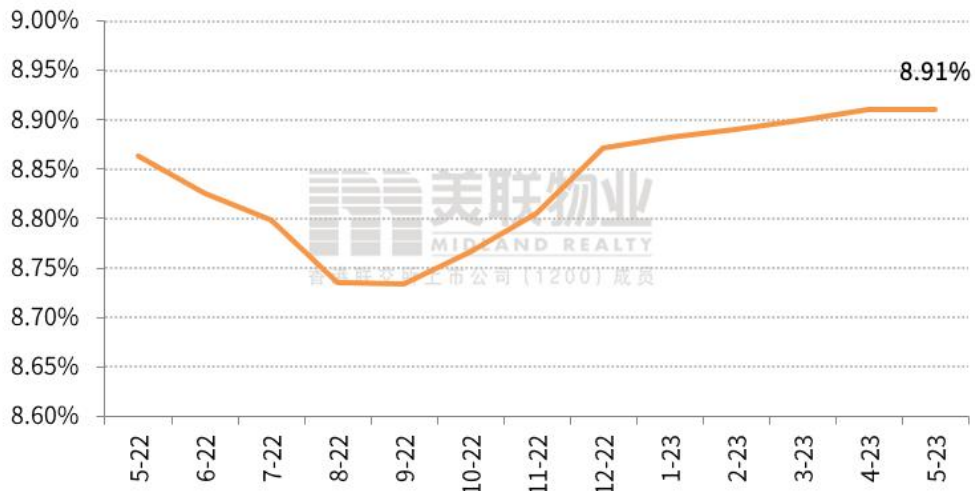
同期美联物业二手商铺租金指数为 159.96，录得样本的平均租金为 1146 元/m²，环比上涨 0.10%，较 2010 年基期上涨 59.96%。二手商铺租金回报率为 8.91%，保持平稳。

图 29：二手商铺蓝筹租金及价格走势



数据来源：美联物业全国研究中心

图 30：二手商铺蓝筹租金回报率

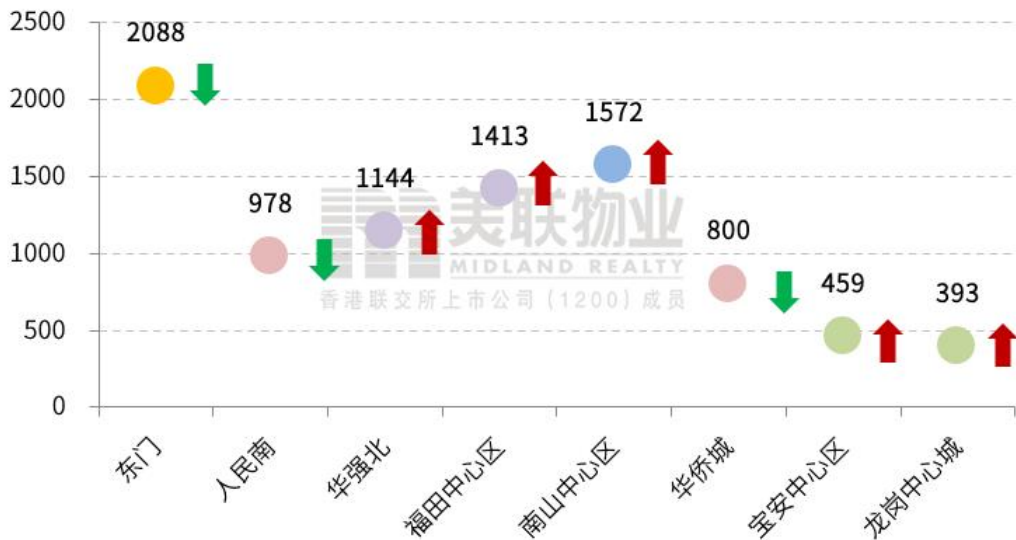


数据来源：美联物业全国研究中心

(3) 热点商圈市况

据美联物业全国研究中心对深圳各大热点商圈监测的数据显示，2023 年 5 月各商圈租金整体走势持续回升，但幅度有所收缩，整体均租升至 1146 元/m²/月。

图 31：各热点商圈租金情况对比（单位：元/m².月）



七、估值计算过程

(一) 办公用途物业（收益法）

估值过程如下：

由于委估物业还未建成，故假设置换物业所涉及的写字楼剩余使用年限为 36 年。



- 1、预测房地产未来收益；
- 2、估值时点客观租金的确定；
- 3、估算房屋未来收益；
- 4、估算年净支出；
- 5、确定收益年限；
- 6、确定折现率；
- 7、计算收益价格；
- 8、物业估值的确定。

根据测算，办公用途物业的估值为 927,171,900.00 元。

（二）住宅用途物业（市场法）

估值过程如下：

（1）选取可比实例

选取与估值对象房地产所处地区相近、结构及用途相同的三个房地产为比较案例作为估值对象的可比实例。

（2）比较修正

①交易情况修正：可比实例若为非正常交易的，将其修正为正常交易价格。

②交易日期修正：可比实例交易日期与估值日期交易价格有涨跌，将其修正为估值日期交易价格。

③区域因素修正：根据估值对象的特点，选取基础设施、交通便捷程度、环境和景观、居住氛围等区域因素修正，以估值对象的状况为 100，将可比实例与估值对象区域因素进行比较。

④个别因素修正：根据房地产的特点，选取房地产的成新率、层高、建筑面积、装修情况、朝向、楼层等个别因素修正，以估值对象的状况为 100，将可比实例与估值对象个别因素进行比较。

（3）计算比准价格

将以上修正后的系数运用市场比较法公式可分别计算出估值对象的三个试算比准价格，求取它们的算术平均值作为估值对象的比准价格。

根据测算，住宅用途物业的单价为 58,900.00 元/平方米，故住宅用途物业的估值为 660,858,000.00 元。



（三）商业用途物业（市场法）

估值过程如下：

（1）选取可比实例

选取与估值对象房地产所处地区相近、结构及用途相同的三个房地产为比较案例作为估值对象的可比实例。

（2）比较修正

①交易情况修正：可比实例若为非正常交易的，将其修正为正常交易价格。

②交易日期修正：可比实例交易日期与估值时点交易价格有涨跌，将其修正为估值时点交易价格。

③区域因素修正：根据估值对象的特点，选取公共设施配套完备程度、交通便捷度、繁华程度、环境和景观、道路类型和级别等区域因素修正，以估值对象的状况为 100，将可比实例与估值对象区域因素进行比较。

④个别因素修正：根据房地产的特点，选取房地产的成新率、层高、面积、装修、楼层、物业使用类型、产权条件等个别因素修正，以估值对象的状况为 100，将可比实例与估值对象个别因素进行比较。

（3）计算比准价格

将以上修正后的系数运用市场比较法公式可分别计算出估值对象的三个试算比准价格，从测算结果来看，三个交易案例经修正后的价格水平差别不大，求取它们的算术平均值作为估值对象的比准价格。

根据测算，商业用途物业的单价为 64,900.00 元/平方米，故商业用途物业的估值为 12,980,000.00 元。

（四）估值结论

综上所述，稳健医疗用品股份有限公司持有的位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业于估值时点 2023 年 6 月 30 日估值为 1,601,009,900.00 元。



第五部分 估值结论

一、估值结论

在本次估值的工作范围内及估值假设前提下，估值结论如下：

稳健医疗用品股份有限公司持有的位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业于估值时点 2023 年 6 月 30 日的估值为 160,100.99 万元人民币（大写金额：壹拾陆亿零壹佰万玖仟玖佰元整）。具体如下：

序号	物业类型	面积（m ² ）	估值（万元）
1	办公用途物业	39,240.00	92,717.19
2	商业用途物业	200.00	1,298.00
3	住宅用途物业	11,220.00	66,085.80
合计		50,660.00	160,100.99

注：由于上述产权置换（回迁）物业还未开工建设，故产权置换（回迁）物业面积为协议约定面积，可能与未来取得的实际面积存在偏差，实际获得回迁物业的建筑面积以政府测绘部门出具的最终查丈报告的查丈面积为准。

估值报告使用者应当在全面阅读并正确理解本估值报告全部内容，以及重点关注本估值报告的估值内容、估值假设、重要事项提示、使用限制说明，正确理解和参考估值结论，估值结论仅供委托人了解位于深圳市龙华区稳健工业园城市更新单元内的房地产及构筑（附属）物实施拆除重建类城市更新改造所涉及的置换物业于估值时点 2023 年 6 月 30 日的估值之内部参考使用。



第六部分 重要事项提示

一、其他需要特别说明的事项

（一）本次估值对象为模拟的置换物业之不动产全部权益，于估值时点并非实际存在；其估值计算所涉及的置换物业建筑面积/产权置换比例、实物状况、权属情况等均为假设，相关参数由委托人提供。若脱离上述假设前提或上述假设发生变动，则本报告所载估值结论无效。

（二）本次估值结果为不含税价，提请报告使用人注意。

（三）估值机构和估值人员不承担相关当事人决策的责任。估值结论仅供相关当事人参考，不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

（四）对可能存在的期后或有事项，导致被估值单位的相关资产或权益在此期间会发生变化，从而对估值产生影响，提醒委托人关注该事项可能产生的对数据的调整。

（五）就本估值报告中所涉及的公开信息，本估值报告不构成对其准确性、完整性或适当性的任何保证。

（六）本估值报告的观点仅基于对相关当事方提交的资料所涉及的重大方面进行阅读和分析，并采用通行的估值模型进行测算，未考虑商业、法律、税务、监管环境等其他因素可能发生的重大变化对估值结论的影响。

（七）估值机构采用视为可信来源的公众信息和行业信息以及统计信息；但是，估值机构不对该信息的准确性或完整性表示意见，并无核实而直接采用该信息。

（八）除非事先书面约定，估值机构没有责任在本估值报告出具后根据新的信息而更新报告或估值结论。估值机构亦不应被要求提供有关本估值报告的其他未来服务，包括但不限于回应质询、出庭或作证。



第七部分 估值报告使用限制说明

一、本估值报告使用人的范围限制：本估值报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本估值报告的使用人。

二、本估值报告的用途或使用目的的范围限制：本估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估值报告载明的估值目的使用本估值报告，除此之外，其他任何情形均不得使用本估值报告。

三、本估值报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本估值报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和项目估值委托协议书另有规定的除外。

四、超使用范围使用本估值报告的责任说明：估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本估值报告的，本公司及估值人员不承担责任。

五、本估值报告的其他使用限制说明

1. 本估值报告使用人应当正确理解和使用估值结论。估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

2. 本估值报告使用人应当关注估值结论成立的假设条件，当使用本估值报告所载估值结论时的实际情况与估值时点的情况或者本估值报告所载估值假设条件不再相符时，通常情况下，估值结论也不会成立。

3. 本估值报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施估值目的所对应的经济事项中采取相应的措施。

六、本估值报告所载估值结论在很大程度上取决于委托人提供给受托方的资料，因此，如果委托人提供给受托方的资料存在虚假记载，或不完整，或不是合法有效的，或者不合理，则受托方向委托人提供的估值报告中所载估值结论将不能成立，从而该估值报告没有任何参考意义。委托人因此仍参考估值报告中所载估值结论而可能引起的任何后果均与由委托人自己承担，与受托方无关。

七、本次估值服务是基于委托人给定的特定条件下的关于资产价值分析的一种咨询服务。委托人完全明白，受托方受托进行的估值服务不是《评估法》所称的“资产评估”，



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

也不是现行中国资产评估准则所规范的“资产评估”；本估值报告不是《评估法》和中国资产评估准则所述的《资产评估报告》，也未依据中国资产评估准则进行编制。

非法律、行政法规规定，本估值报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人；任何未经估值机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

本估值报告估值结果可供参考的有效期为一年，即自估值时点 2023 年 06 月 30 日至 2024 年 06 月 29 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(此页无正文)



2023 年 07 月 05 日