

房地产估价报告

估价报告编号：深国誉评字（2026）01014 号

估价项目名称：深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦、龙珠四路与北环大道交汇处方大城广场商业部分、方大城广场 1# 办公楼等房地产公允价值评估

估价委托人：深圳市方大置业发展有限公司

房地产估价机构：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：余 伟（注册号：4420050073）
黄泽武（注册号：4319960117）

估价报告出具日期：2026 年 3 月 25 日

致估价委托人函

深圳市方大置业发展有限公司：

承蒙委托，我公司对深圳市方大置业发展有限公司拥有位于深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦、龙珠四路与北环大道交汇处方大城广场商业部分、方大城广场 1# 办公楼等，建筑面积共 112,935.33 平方米的商业、办公等用途房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值进行了评估，估价目的是为企业投资性房地产账务处理提供参考价值而评估房地产公允价值，价值时点是 2025 年 12 月 31 日。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘，认真分析市场信息，综合分析影响房地产价格的各种因素，在合理的假设前提下，采用比较法、收益法进行评估，经过全面细致地测算判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为¥5,007,501,266 元，大写人民币伍拾亿零柒佰伍拾万零壹仟贰佰陆拾陆元整，详见《估价结果汇总表》。

法定代表人：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二六年三月二十五日

估价结果明细表

单位：人民币（元）

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值（元）	备注
1	方大城广场商业 1-3层	商业	22,551.88	58,700	1,323,795,356	—
2	方大城广场1#办公楼	办公	69,918.70	47,300	3,307,154,510	—
3	方大科技大厦	办公	20,464.75	18,400	376,551,400	—
合计		—	112,935.33	—	5,007,501,266	—

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

①报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

②估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

目录

第一部分估价师声明	1
第二部分估价假设和限制条件	2
第三部分估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
第四部分估价技术报告	11
一、估价对象描述与分析	11
二、市场背景描述与分析	15
三、估价对象最高最佳利用分析	22
四、估价方法适用性分析	31
五、估价测算过程	33
六、估价结果确定	105
第五部分附件	107
一、估价对象位置图	
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	
三、估价对象权属证明复印件	
四、估价机构营业执照和备案证书复印件	
五、注册房地产估价师执业证书复印件	

第一部分估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是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。

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

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

第二部分估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

（一）一般假设

1、假定估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

2、假设估价对象没有产权纠纷及司法约束，手续齐全，可以通过补缴地价后在公开市场上自由转让。

3、注册房地产估价师对估价委托人提供的《房地产证》《房屋所有权证》《不动产权证》《国有土地使用证》《深圳市土地使用权出让合同书》《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》《测绘报告》复印件和相关权属证明等资料进行了审慎检查，并已通过深圳市不动产权登记中心官方网站进行了产权查证，查证信息与估价委托人提供的《不动产权证》复印件记载内容信息一致，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》记载建筑面积大体相当。

5、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项

假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

方大城广场土地法定用途为工业（M0）新型产业用房，配套商业部分一层 3,108.14 m²规划用途为研发用房（展厅），实际用途为商业，本次评估假设按实际用途，与规划用途不相一致。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告由若干部分组成，估价报告使用者应明确本次估价的类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部内容完整地应用，估价人员不对任何割裂使用的行为负责，由此引起的后果与本公司无关。

（1）估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。

（2）任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

（3）估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容的任何责任。

（4）未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(5) 估价委托人和估价利害关系人对估价结果有异议的，应当自收到估价报告之日起 10 日内，向房地产估价机构申请复核评估。如在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

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

2、估价对象用途为商业性房地产，估价目的为企业投资性房地产账务处理提供参考价值而评估房地产公允价值，若用于其他估价目的，估价报告无效。

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

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，从 2026 年 3 月 25 日至 2027 年 3 月 24 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

第三部分估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：深圳市方大置业发展有限公司

住所：深圳市南山区桃源街道北环大道方大广场研发楼1号楼1407-2

法定代表人：林克槟

二、房地产估价机构

名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

住所：深圳市南山区深圳湾科技生态园12栋A座705室

法定代表人：余伟

估价资质等级：壹级

资质证书编号：粤房估备字壹0200109号

有效期限：至2026年08月10日止

三、估价目的

为企业投资性房地产账务处理提供参考价值而评估房地产公允价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦、龙珠四路与北环大道交汇处方大城广场商业部分、方大城广场1#办公楼等房地产房屋所有权连同相应分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

方大科技大厦	
坐落	深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路
规模	估价对象所在宗地面积 6500.4 平方米，证载面积 26040.55 平方米，共 20 层，其中自用面积 5575.8 平方米（包括 15 层、18 层、19 层、20 层和 1701 室），属于本次估价对象范围的投资性房地产面积为 20464.75 平方米。
用途	土地登记用途为科研用地，房屋登记用途为科研，房屋实际用途为科研。
权属	估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，权利人为方大集团股份有限公司（单独所有），登记日期为 2005 年 4 月 22 日，登记价 113356165 元，用地性质：非商品房用地，发绿证。该地块中包含 10.5 米宽小区道路，面积为 807.6 平方米。
方大城广场商业部分	
坐落	深圳市南山区北环大道
规模	估价对象所在宗地面积 35397.59 平方米，证载面积合计为 22551.88 平方米，属于本次估价范围内的投资性房地面积 22551.88 平方米。
用途	土地登记用途为工业用地，房屋登记用途为研发用房，房屋实际用途为商业。
权属	估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，权利人为深圳市方大置业发展有限公司（单独所有），商业部分 L1 层为市场商品房，L2 和 L3 层为非市场商品房，限自用，本宗地内的工业楼宇适用市政府工业楼宇转让的有关规定。
方大城广场 1#办公楼	
坐落	深圳市南山区北环大道
规模	估价对象所在宗地面积 35397.59 平方米，方大城广场 1#办公楼证载面积合计为 76623.31 平方米，共 39 层，其中自用面积 6704.61 平方米（包括 4 层、33 层、39 层和 1407-2）属于本次估价对象范围内的投资性房地产面积为 69918.70 平方米。
用途	土地登记用途为工业用地，房屋登记用途为研发用房，房屋实际用途为办公。
权属	估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，权利人为深圳市方大置业发展有限公司（单独所有），市场商品房；本宗地内的工业楼宇适用市政府工业楼宇转让的有关规定。

（三）土地基本状况

方大科技大厦	
四至	东临科技南十二路，西近科技南十路，与迈瑞总部大厦相邻，北临高新南一道。
形状	较规则四边形。
开发程度	小区红线内外已达到“六通一平”（即：通路、通电、通讯、通气、给水、排水及场地平整），基础设施完备程度较好。
土地使用期限	50 年，从 1997 年 09 月 01 日至 2047 年 08 月 31 日止，
方大城广场	
四至	东临高发科技园一路，南临北环大道，西临龙珠四路，北临高发科技园西路。
形状	较规则四边形。
开发程度	小区红线内外已达到“六通一平”（即：通路、通电、通讯、通气、给水、排水及场地平整），基础设施完备程度较好。
土地使用期限	50 年，从 2014 年 04 月 10 日至 2064 年 04 月 09 日止。

(四) 建筑物基本状况

方大科技大厦	
建筑结构	钢混结构。
设施设备	给水、排水、电梯等设施设备齐全，可正常使用。
装饰装修	估价对象现状为普通装修（外墙为玻璃幕墙，室内为地砖、大理石，内墙面乳胶漆、大理石，天花为夹板造型吊顶、名铝矿棉吊顶；门为加夹板木门、不锈钢玻璃门，窗为铝合金玻璃窗）。所用材料质量较好，施工质量较好。
新旧程度	该建筑物于 2002 年 12 月 28 日竣工，该房屋维护情况较好，未发现有不均匀沉降，地面、墙面、门窗完好，成新度为八成新。
方大城广场商业部分	
建筑结构	框剪结构。
设施设备	给水、排水、电梯等设施设备齐全，可正常使用。
装饰装修	估价对象现状装修为毛坯。
新旧程度	该建筑物于 2018 年 12 月 29 日竣工，该房屋维护情况较好，未发现有不均匀沉降，地面、墙面、门窗完好，成新度为九成新。
方大城广场 1#办公楼	
建筑结构	框剪结构。
设施设备	给水、排水、电梯等设施设备齐全，可正常使用。
装饰装修	估价对象现状为公共部分精装修，室内毛坯（外墙为玻璃幕墙，室内为地砖、大理石，内墙面乳胶漆、大理石，天花为夹板造型吊顶；门为不锈钢玻璃门，窗为铝合金玻璃窗）。所用材料质量较好，施工质量较好。
新旧程度	该建筑物于 2018 年 12 月 29 日竣工，该房屋维护情况较好，未发现有不均匀沉降，地面、墙面、门窗完好，成新度为九成新。

五、价值时点

根据估价委托人要求，以 2025 年 12 月 31 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本估价报告书提供的房地产价值是满足上述估价假设和限制条件下于价值时点的价值。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价，包括独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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

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

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

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

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

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，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

本次估价的依据主要内容如下：

（一）有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（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）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

6、《房地产估价机构管理办法》（2013年10月16日修正）；

7、《企业会计准则第3号—投资性房地产》（2018年1月30日修正）。

8、《企业会计准则第39号—公允价值计量》（财会【2014】6号）。

（二）有关估价标准

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《以财务报告为目的的评估指南》；

4、《投资性房地产评估指导意见》。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1、《房地产证》《房屋所有权证》《不动产权证》《国有土地使用证》《深圳市土地使用权出让合同书》《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》《测绘报告》复印件；

2、估价委托人提供的涉及估价对象的其他有关资料。

（四）估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、估价人员实地查勘和市场调查获得的资料；

2、估价机构和估价人员所掌握的近期房地产交易资料及技术参数等相关信息资料。

九、估价方法

本次评估采用的估价方法为比较法、收益法。

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

收益法是预测估价对象的未来收益，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价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，综合分析影响房地产价格的各种因素，在合理的假设前提下，采用比较法、收益法进行评估，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为¥5,007,501,266元，大写人民币伍拾亿零柒佰伍拾万零壹仟贰佰陆拾陆元整，详见《估价结果汇总表》。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余 伟	4420050073		2026年3月25日
黄泽武	4319960117		2026年3月25日

十二、实地查勘期

2025年12月31日。

十三、估价作业期

2025年12月31日至2026年3月25日。

第四部分估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况

方大科技大厦区位状况

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

方大城广场区位状况

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

(二) 实物状况

方大科技大厦实物状况

土地实物状况	
面积	估价对象所在宗地面积 6500.4 平方米。
形状	较规则四边形。
地形	以平原地形为主。
地势	地势平坦。
地质	地质构造较为稳定，无震灾历史。
土壤	地基土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好。
开发程度	宗地红线内外已达到“六通一平”（即：通路、通电、通讯、通气、给水、排水及场地平整），基础设施完备程度较好。
建筑物实物状况	
建筑规模	证载面积 26040.55 平方米，共 20 层，其中自用面积 5575.8 平方米（包括 15 层、18 层、19 层、20 层和 1701 室），属于本次估价对象范围的投资性房地产面积为 20464.75 平方米。
建筑结构	钢混结构。
设施设备	给水、排水、电梯等设施设备齐全，可正常使用。
装饰装修	估价对象现状为普通装修（外墙为玻璃幕墙，室内为地砖、大理石，内墙面乳胶漆、大理石，天花为夹板造型吊顶、名铝矿棉吊顶；门为夹板木门、不锈钢玻璃门，窗为铝合金玻璃窗）。所用材料质量较好，施工质量较好。
空间布局	空间分区以及各个空间的交通流线合理。
建筑功能	房屋实际用途为科研。
外观	建筑物外立面设计整洁、简单。
新旧程度	该建筑物于 2002 年 12 月 28 日竣工，该类房屋设计使用年限一般为 50 年，假设该房屋维护情况较好，未发现有不均匀沉降，地面、墙面、门窗完好，成新度为八成新。

方大城广场商业部分实物状况

土地实物状况	
面积	估价对象所在宗地面积 35397.59 平方米。
形状	较规则四边形。
地形	以平原地形为主。
地势	地势平坦。
地质	地质构造较为稳定，无震灾历史。

土壤	地基土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好。
开发程度	宗地红线内外已达到“六通一平”（即：通路、通电、通讯、通气、给水、排水及场地平整），基础设施完备程度较好。
建筑物实物状况	
建筑规模	估价对象房屋总建筑面积为 22551.88 平方米。
建筑结构	框剪结构。
设施设备	给水、排水、电梯等设施设备齐全，可正常使用。
装饰装修	估价对象现状装修为毛坯。
空间布局	空间分区以及各个空间的交通流线合理。
建筑功能	房屋实际用途为商业。
外观	建筑物外立面设计整洁、简单。
新旧程度	该建筑物于 2018 年 12 月 29 日竣工，该类房屋设计使用年限一般为 50 年，假设该房屋维护情况较好，未发现有不均匀沉降，地面、墙面、门窗完好，成新度为九成新。

方大城广场 1#办公楼实物状况

土地实物状况	
面积	估价对象所在宗地面积 35397.59 平方米。
形状	较规则四边形。
地形	以平原地形为主。
地势	地势平坦。
地质	地质构造较为稳定，无震灾历史。
土壤	地基土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好。
开发程度	宗地红线内外已达到“六通一平”（即：通路、通电、通讯、通气、给水、排水及场地平整），基础设施完备程度较好。
建筑物实物状况	
建筑规模	方大城广场 1#办公楼证载面积合计为 76623.31 平方米，共 39 层，其中自用面积 6704.61 平方米（包括 4 层、33 层、39 层和 1407-2）属于本次估价对象范围内的投资性房地产面积为 69918.70 平方米。
建筑结构	框剪结构。
设施设备	给水、排水、电梯等设施设备齐全，可正常使用。
装饰装修	估价对象现状为公共部分精装修，室内毛坯（外墙为玻璃幕墙，室内为地砖、大理石，内墙面乳胶漆、大理石，天花为夹板造型吊顶；门为不锈钢玻璃门，窗为铝合金玻璃窗）。所用材料质量较好，施工质量较好。
空间布局	空间分区以及各个空间的交通流线合理。

建筑功能	房屋实际用途为办公。
外观	建筑物外立面设计整洁、简单。
新旧程度	该建筑物于 2018 年 12 月 29 日竣工，该类房屋设计使用年限一般为 50 年，假设该房屋维护情况较好，未发现有不均匀沉降，地面、墙面、门窗完好，成新度为九成新。

(三) 权益状况

方大科技大厦权益状况

用途	土地登记用途为科研用地，房屋登记用途为科研。
规划条件	规划用途为科研用地，建筑容积率为 4.54。
所有权	估价对象于价值时点已取得《不动产权证》，权利人为方大集团股份有限公司（单独所有）。
土地使用权	国有出让建设用地使用权。权利人为方大集团股份有限公司，土地使用年限为 50 年，从 1997 年 09 月 01 日至 2047 年 08 月 31 日止。
共有情况	无其他共有人，房地产权归方大集团股份有限公司完全所有。
用益物权设立情况	未能发现设立用益物权。
担保物权设立情况	无。
租赁或占用情况	经估价人员实地查勘估价对象现状使用状况为自持。
拖欠税费情况	估价委托人没有提供或告知估价对象是否存在拖欠建设工程价款情况，受自身能力和客观条件的限制，估价师未能发现存在拖欠建设工程价款情况。
查封等形式限制权利情况	无。土地面积 6500.4 m ² ，高新技术研究用地，规划容积率 4.54，规划建筑面积不得大于 25870 m ² ，非商品房，
权属清晰情况	房屋所有权明确清晰，归属无争议。

方大城广场商业部分权益状况

用途	土地登记用途为工业用地，房屋登记用途为研发用房。
规划条件	土地登记用途为工业用地，建筑容积率为 6.0。
所有权	估价对象于价值时点已取得《不动产权证》，权利人为深圳市方大置业发展有限公司（单独所有）。
土地使用权	国有出让建设用地使用权。权利人为深圳市方大置业发展有限公司，土地使用年限为 50 年，从 2014 年 04 月 10 日至 2064 年 04 月 09 日止。
共有情况	无其他共有人，房地产权归深圳市方大置业发展有限公司完全所有。
用益物权设立情况	未能发现设立用益物权。
担保物权设立情况	无。
租赁或占用情况	经估价人员实地查勘估价对象现状使用状况为自持。
拖欠税费情况	估价委托人没有提供或告知估价对象是否存在拖欠建设工程价款情况，受自身能力和客观条件的限制，估价师未能发现存在拖欠建设工程价款情况。

查封等形式限制权利情况	无。
权属清晰情况	房屋所有权明确清晰，归属无争议。

方大城广场 1#办公楼权益状况

用途	土地登记用途为工业用地，房屋登记用途为研发用房。
规划条件	土地登记用途为工业用地，建筑容积率为 6.0。
所有权	估价对象于价值时点已取得《不动产权证》，权利人为深圳市方大置业发展有限公司（单独所有）。
土地使用权	国有出让建设用地使用权。权利人为深圳市方大置业发展有限公司，土地使用年限为 50 年，从 2014 年 04 月 10 日至 2064 年 04 月 09 日止。
共有情况	无其他共有人，房地产权归深圳市方大置业发展有限公司完全所有。
用益物权设立情况	未能发现设立用益物权。
担保物权设立情况	无。
租赁或占用情况	经估价人员实地查勘估价对象现状使用状况为自持。
拖欠税费情况	估价委托人没有提供或告知估价对象是否存在拖欠建设工程价款情况，受自身能力和客观条件的限制，估价师未能发现存在拖欠建设工程价款情况。
查封等形式限制权利情况	无。
权属清晰情况	房屋所有权明确清晰，归属无争议。

二、市场背景描述与分析

（一）深圳市经济社会发展状况

1、深圳市概况

（1）地理位置

中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113° 43' 至 114° 38'，北纬 22° 24' 至 22° 52' 之间。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相连；北部与东莞、惠州两个城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

（2）自然资源

深圳市全市面积 1997.47 平方公里，境内流域面积大于 1 平方公里的河流共有 310 条，分属 9 大流域。深圳海洋水域总面积 1145 平方公里。

深圳辽阔海域连接南海及太平洋，海岸线总长 260 公里，拥有大梅沙、小梅沙、西冲、桔钓沙等知名沙滩，大鹏半岛国家地质公园、深圳湾红树林、梧桐山郊野公园、内伶仃岛等自然生态保护区。

（3）城市简史

“深圳”地名始见史籍于 1410 年（明永乐八年），于清朝初年建墟。当地方言俗称田野间的水沟为“圳”或“涌”。深圳正因其水泽密布，村落边有一条深水沟而得名。深圳的经济特区发展史虽只有 30 多年，却拥有着 6700 多年的人类活动史（新石器时代中期就有土著居民繁衍生息在深圳土地上）、1700 多年的郡县史、600 多年的南头城史、大鹏城史和 300 多年的客家人移民史。1979 年中央和广东省决定成立深圳市。1980 年 8 月，全国人大常委会批准在深圳市设置经济特区。深圳又称鹏城，自特区成立以来，深圳正如展翅高飞的大鹏，搏击风云，遨游长空，勇往直前。

（4）行政区划

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。2018 年 12 月 16 日，深汕特别合作区正式揭牌。

（5）人口构成

深圳建市后人口增长迅速，截至 2024 年末，深圳常住人口 1798.95 万人。作为一座年轻的移民城市，深圳吸引了来自全球、全国的创新创业创意人才相聚在此工作和生活。第七次全国人口普查结果显示，深圳市民平均年龄为 32.5 岁。改革开放政策加之特殊的地缘环境，造就了深

圳文化的开放性、包容性、创新性，成为新兴的移民城市，形成独特的移民文化。2002年，深圳已拥有55个少数民族，是继北京之后全国第二座汇聚齐56个民族的大城市。近年来，深圳相继被评选为中国“最具经济活力城市”“最具创新力的城市”“最受农民工欢迎的城市”，是最适宜海内外英才创业拓展的活力之都。

（6）交通状况

深圳水、陆、空、铁口岸俱全，截至2024年底，深圳港拥有15个20万吨级靠泊能力的集装箱泊位，成为华南地区超大型集装箱船舶首选港；设有深圳站、深圳北站、深圳东站等8个火车站，赣深高铁加快建设，广深港高铁穿境而过，是全国重要的铁路枢纽；深圳宝安国际机场是国际枢纽机场，开通运营国际航线60条，港澳台航线4条，为中国十大机场之一，世界百强机场之一；是中国拥有口岸数量最多、出入境人员最多、车流量最大的口岸城市，拥有经国务院批准对外开放的一类口岸15个，其中包括中国客流量最大的旅客出入境陆路口岸—罗湖口岸，24小时通关的皇岗口岸，以及我国首个内地与香港无缝接驳的地铁口岸—福田口岸，唯一“一地两检”的陆路口岸—深圳湾口岸。

（7）气候情况

深圳属亚热带海洋性气候，温润宜人，降水丰富。常年平均气温22.4℃，无霜期为355天，平均年降雨量1933.3毫米，日照2120.5小时。

（8）城市规划

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城市”和“国际化城市”。

2、深圳市经济运行情况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2025年前三季度全市地区生产总值27896.44亿元，按不变价格计算，同比增长5.5%。其中，第一产业增加值17.45亿元，增长0.0%；第二产业增加值9946.06亿元，增长3.5%；第三产业增加值17932.93亿元，增长6.6%。

(1) 工业生产稳步增长，高技术产品产量快速增长

前三季度，全市规模以上工业增加值同比增长5.0%，增速比上半年加快0.7个百分点。分门类看，采矿业增加值同比增长0.7%，制造业增长5.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长6.4%。主要行业大类中，通用设备制造业增长16.6%，仪器仪表制造业增长7.5%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长6.0%。高技术产品产量持续快速增长，其中，民用无人机、工业机器人、3D打印设备产品产量分别增长46.9%、38.2%、33.6%。9月份，规模以上工业增加值同比增长9.7%，比8月份加快2.7个百分点。

(2) 服务业回升向好，规模以上服务业平稳增长

前三季度，全市服务业增加值17932.93亿元，同比增长6.6%，增速比上半年加快0.5个百分点。其中，金融业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业分别增长14.5%、9.7%、5.6%。1—8月，规模以上服务业企业营业收入增长7.4%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业营业收入分别增长10.3%、7.0%、6.2%。前三季度，机场旅客吞吐量增长8.2%，港口集装箱吞吐量增长5.4%。

(3) 固定资产投资增速回落，工业技改投资增长较快

前三季度，全市固定资产投资同比下降17.4%，其中，房地产开发投

资下降 24.8%，基础设施投资增长 6.8%，工业技术改造投资增长 42.7%。分行业看，居民服务、修理和其他服务业投资增长 83.0%，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 72.9%，交通运输、仓储和邮政业投资增长 23.2%。

（4）市场销售增长平稳，消费升级类商品销售增势良好

前三季度，全市社会消费品零售总额 7560.81 亿元，同比增长 3.6%，增速比上半年加快 0.1 个百分点。分消费类型看，商品零售增长 3.9%；餐饮收入增长 1.4%。基本生活类商品增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类零售额分别增长 8.4%、7.5%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位家用电器和音像器材类、文化办公用品类、通讯器材类零售额分别增长 41.5%、28.2%、6.1%。网上零售较快增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 17.8%。

（5）货物进出口保持正增长，高新技术产品出口增长较快

前三季度，全市进出口总额 33643.29 亿元，同比增长 0.1%。其中，出口 20382.04 亿元，下降 4.7%；进口 13261.25 亿元，增长 8.4%。高新技术产品出口增长 9.7%。9 月份，进出口总额 4036.20 亿元，同比下降 1.3%。其中，出口 2436.33 亿元，下降 4.7%；进口 1599.87 亿元，增长 4.4%。

（6）金融机构存贷款余额平稳增长

9 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 143649.54 亿元，同比增长 5.6%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 99404.44 亿元，同比增长 5.0%。

（7）居民消费价格温和上涨

前三季度，全市居民消费价格比上年同期上涨 0.1%。其中，食品烟

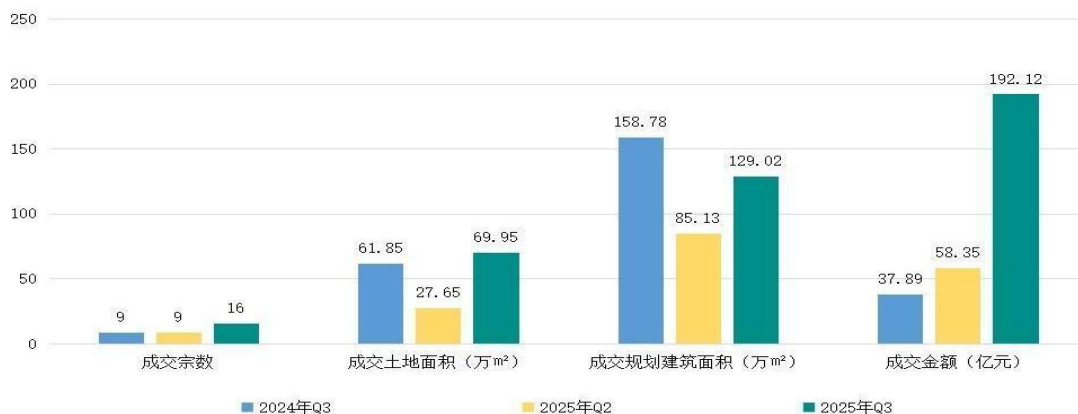
酒价格上涨 0.3%，衣着价格上涨 1.1%，居住价格下降 0.1%，生活用品及服务价格上涨 0.2%，交通通信价格下降 2.4%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 2.2%，其他用品及服务价格上涨 4.4%。

（二）深圳市房地产市场状况

1、土地市场分析

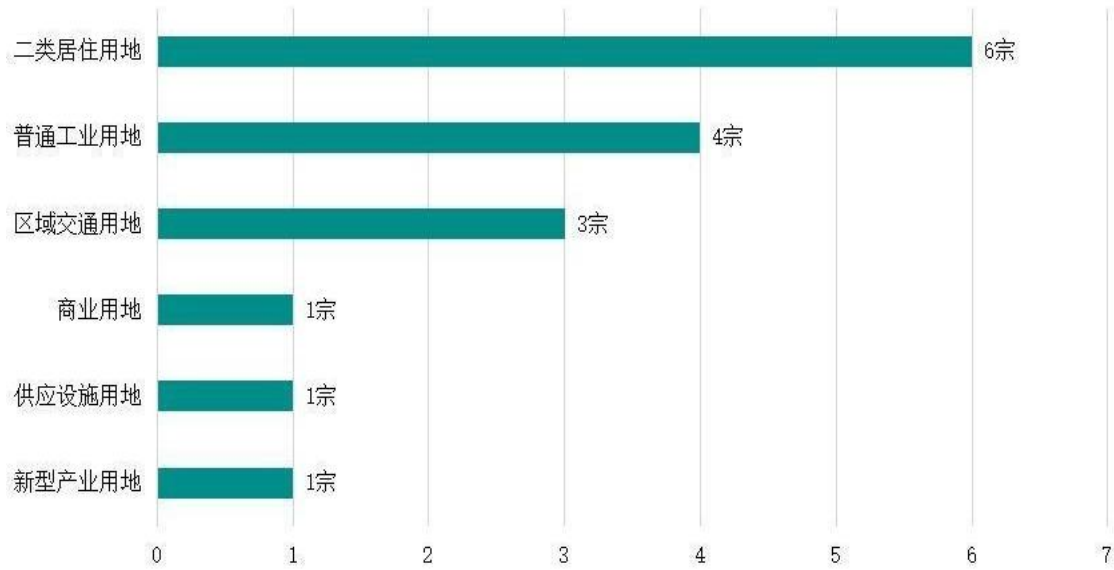
2025 年第三季度深圳土地市场整体表现活跃，多项成交指标同环比均呈现显著增长态势。第三季度深圳一共成交 16 宗土地，成交宗数同比上涨 77.78%，环比上涨 77.78%；成交土地面积约 69.95 万平方米，同比上涨 13.10%，环比上涨 152.98%；成交土地规划建筑面积约 129.02 万平方米，同比下跌 18.74%，环比上涨 51.55%；成交金额约 192.12 亿元，同比上涨 407.03%，环比上涨 229.29%，成交金额同比大幅增长的主要原因是居住用地成交量增加。

2025 年第三季度深圳市土地成交情况



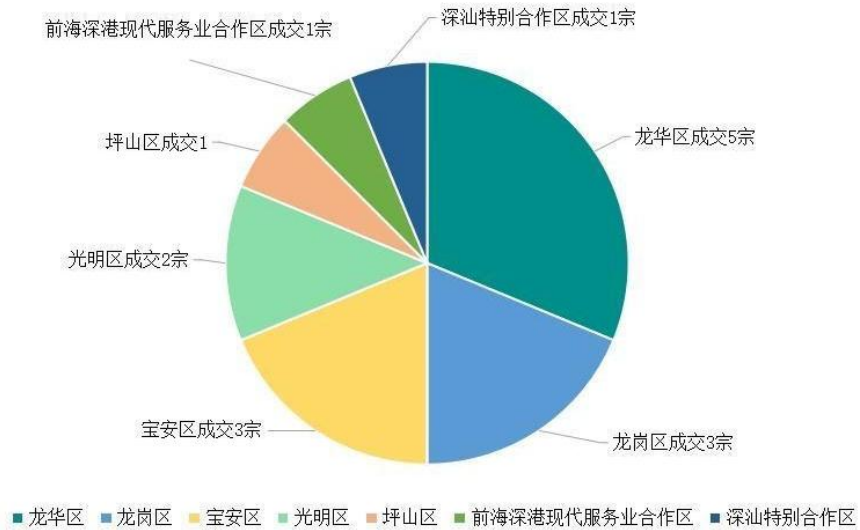
从土地用途来看，2025 年第三季度，深圳土地市场交易涉及 6 种不同用途。其中，二类居住用地成交 6 宗，普通工业用地成交 4 宗，区域交通用地成交 3 宗，商业用地、供应设施用地和新型产业用地各成交 1 宗。

2025年第三季度深圳市各类土地用途成交宗数



从成交区域来看，2025年第三季度，深圳成交土地分布于7个区域。其中，龙华区成交5宗，宝安区和龙岗区各成交3宗，光明区成交2宗，前海深港现代服务业合作区、坪山区和深汕特别合作区各成交1宗。

2025年第三季度深圳市土地成交区域分布



2025年第三季度深圳土地市场共成交6宗居住用地，成交同比增加5宗。从各区域成交来看，龙华区成交3宗、宝安区成交2宗、前海深港现代服务业合作区成交1宗。

2025年第三季度深圳市居住用地成交明细表

宗地号	土地位置	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	建筑高度要求	成交价 (万元)	综合楼面单价 (元/m ²)	溢价率	竞得人	成交日期
A802-0309	龙华民治街道梅林关	21820.6	61090	≤2.8	多层、高层，且需满足深圳市航空限高要求	237000	38795	40.74%	中海	7月7日
T201-0232	前海合作区南山街道桂湾片区	8287.15	25600	≤3.1	≤80m	215500	84180	86.10%	招商	7月14日
A815-0036	龙华民治街道、大浪街道上塘片区	21920.8	67950	≤3.1	多层、高层，且须满足深圳市航空限高要求	190600	28050	0.00%	深业	7月30日
A319-1225	宝安新桥街道沙井片区	19246.9	59665	≤3.1	满足航空限高并符合相关规范要求	121500	20364	11.47%	绿城	8月4日
A815-0037	龙华民治街道、大浪街道上塘片区	16475.5	51070	≤3.1	多层、高层，且须满足深圳市航空限高要求	178900	35030	15.12%	深业、龙华建设	8月8日
A002-0108	宝安新安街道宝中片区	42521.9	145000	≤3.4	高层且满足航空限高要求；沿海澜路及滨江大道两侧建筑临水方向应形成梯级跌落的整体天际线秩序	864000	59586	34.81%	招商、华润	8月15日

2、房地产市场分析

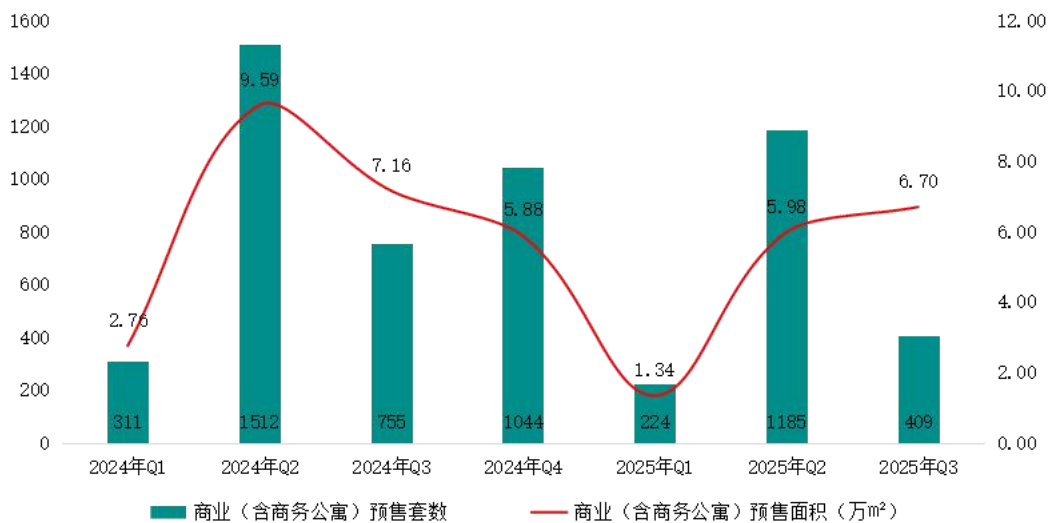
(1) 商业市场

①一手商业

A. 新增预售分析

2025年第三季度深圳一手商业新增预售套数409套，同比下跌45.83%，环比下跌65.49%；新增预售面积约6.70万平方米，同比下跌6.43%，环比上涨12.06%。

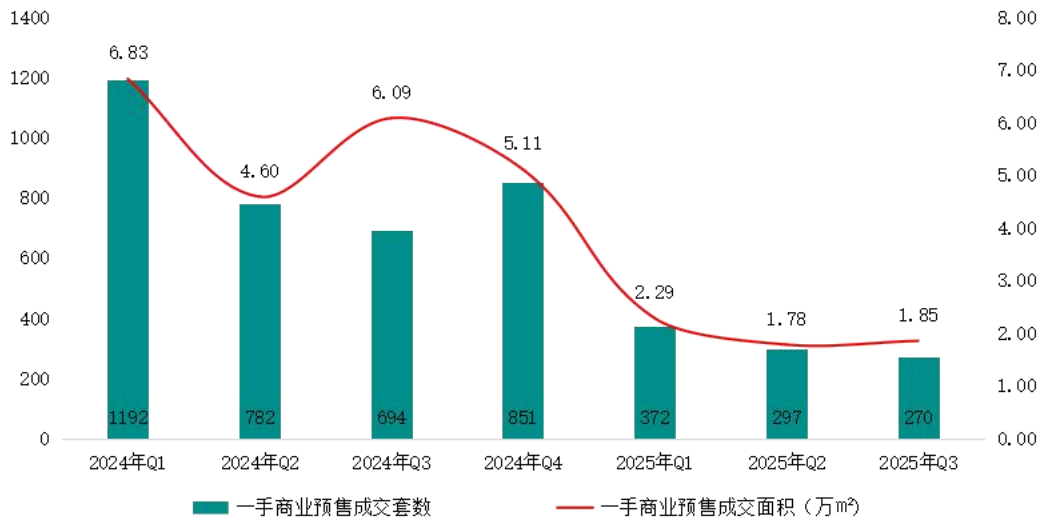
2024年至2025年第三季度深圳市一手商业预售套数及面积



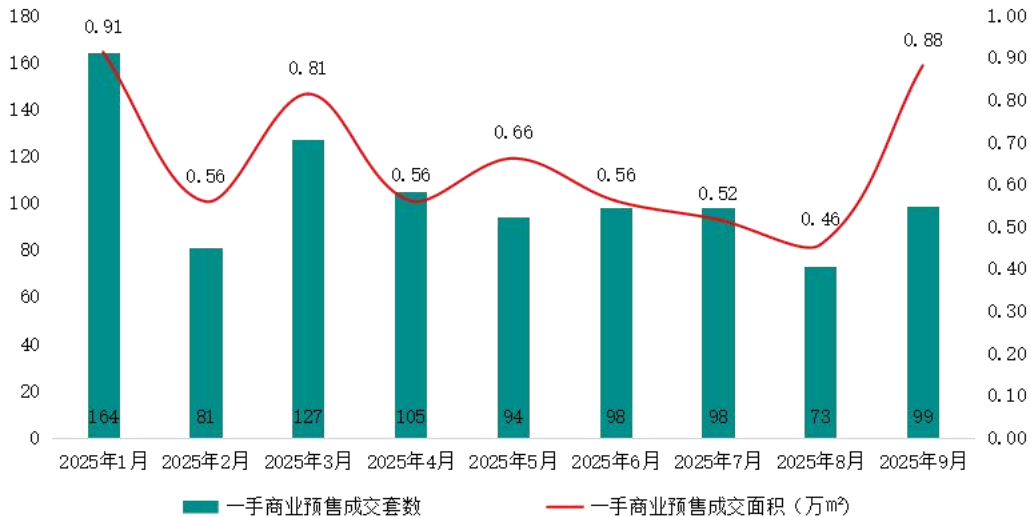
B. 全市预售成交分析

2025年第三季度深圳一手商业市场需求呈现疲软态势，一手商业预售成交270套，同比下跌61.10%，环比下跌9.09%，成交面积约1.85万平方米，同比下跌69.53%，环比上涨4.00%。

2024年至2025年第三季度深圳一手商业预售成交套数及面积



2025年1月至9月深圳一手商业预售成交套数及面积



C. 区域预售成交分析：成交前三区域为罗湖、福田和宝安

从区域成交量来看，2025年第三季度深圳一手商业预售成交前三的区域为罗湖、福田和宝安。其中罗湖成交88套，占比32.59%；福田成交

70套，占全市比例25.93%；宝安成交49套，占比18.15%；南山成交24套，占比8.89%；坪山成交21套，占比7.78%；龙岗成交18套，占比6.67%；光明、龙华、盐田、大鹏、深汕均无成交。

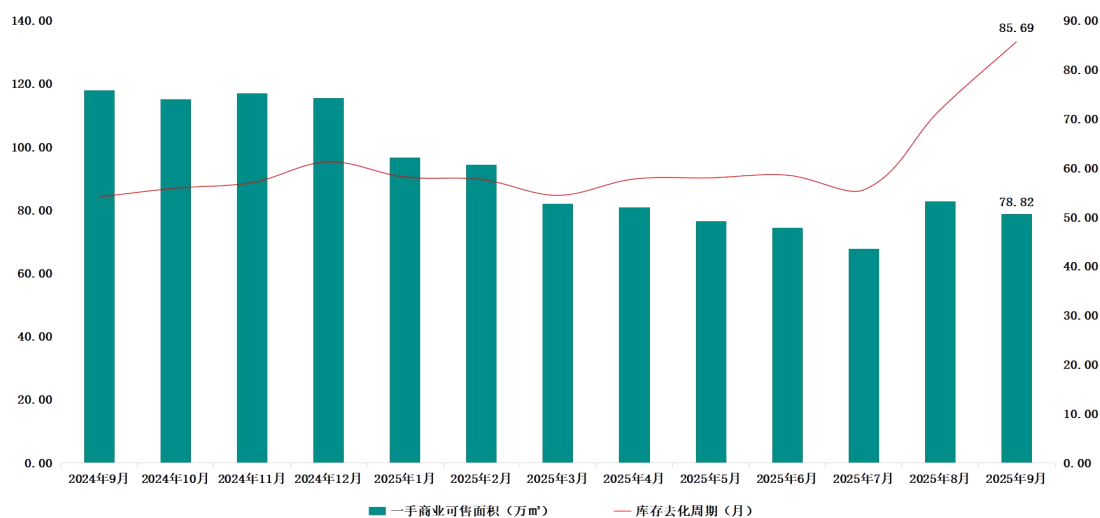
2025年第三季度深圳各区一手商业预售成交套数及面积

2025年Q3	一手商业预售成交套数	一手商业预售成交面积（万㎡）
全市	270	1.85
罗湖	88	0.77
福田	70	0.34
宝安	49	0.28
南山	24	0.22
坪山	21	0.14
龙岗	18	0.10
光明	0	0.00
龙华	0	0.00
盐田	0	0.00
大鹏	0	0.00
深汕	0	0.00

D. 预售存量及去化分析

截至2025年9月末，深圳一手商业预售存量10943套，可售面积约78.82万平方米，一手商业市场库存处于较高水平，接近12个月平均销售速度计算，库存去化周期为85.69个月，较上月增加了13.89个月，库存去化压力进一步加大。

2024年9月至2025年9月深圳一手商业预售存量去化周期走势图

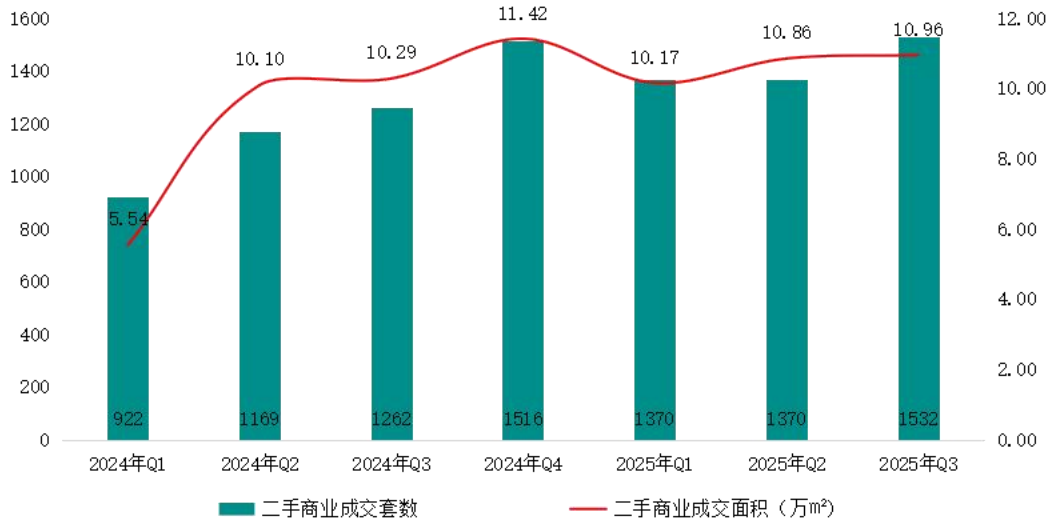


②二手商业

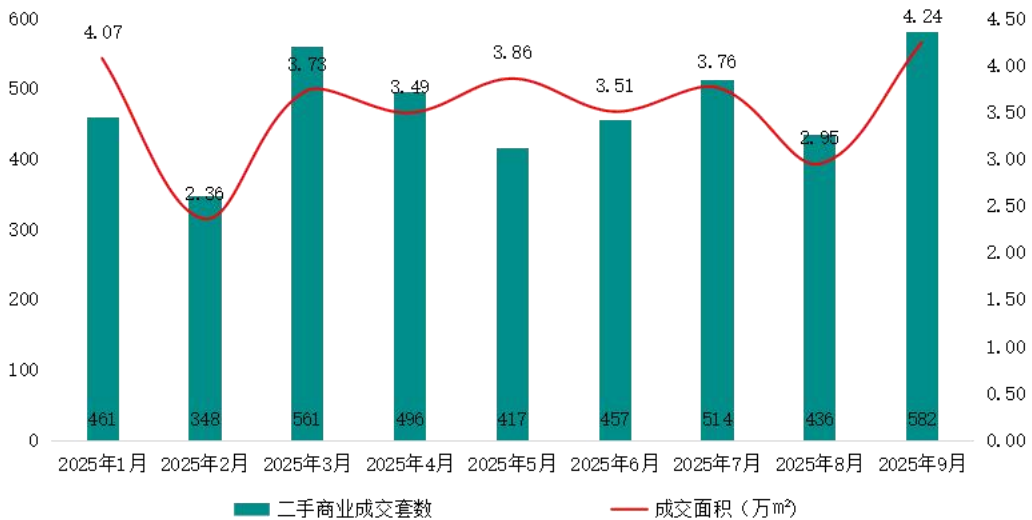
A. 全市成交分析

2025年第三季度深圳二手商业市场整体表现活跃，成交规模同环比均实现增长，二手商业成交1532套，同比上涨21.39%，环比上涨11.82%，成交面积约10.96万平方米，同比上涨6.46%，环比上涨0.89%。

2024年至2025年第三季度深圳二手商业成交套数及面积



2025年1月至9月深圳市二手商业成交套数及面积



B. 区域成交分析：成交前三区域为龙岗、南山和宝安

从区域成交量来看，2025年第三季度深圳二手商业成交前三的区域

为龙岗、南山和宝安。其中龙岗成交 429 套，占比 28.00%；南山成交 232 套，占全市比例 15.14%；宝安成交 229 套，占比 14.95%；罗湖成交 223 套，占比 14.56%；福田成交 211 套，占比 13.77%；龙华成交 111 套，占比 7.25%；盐田成交 36 套，占比 2.35%；坪山成交 36 套，占比 2.35%；光明成交 22 套，占比 1.44%；大鹏成交 3 套，占比 0.20%；深汕无成交。

2025 年第三季度深圳各区二手商业成交套数及面积

2025年Q3	二手商业成交套数	二手商业成交面积（万m ² ）
全市	1532	10.96
龙岗	429	2.31
南山	232	2.27
宝安	229	1.67
罗湖	223	1.19
福田	211	1.91
龙华	111	0.78
盐田	36	0.43
坪山	36	0.24
光明	22	0.14
大鹏	3	0.02
深汕	0	0.00

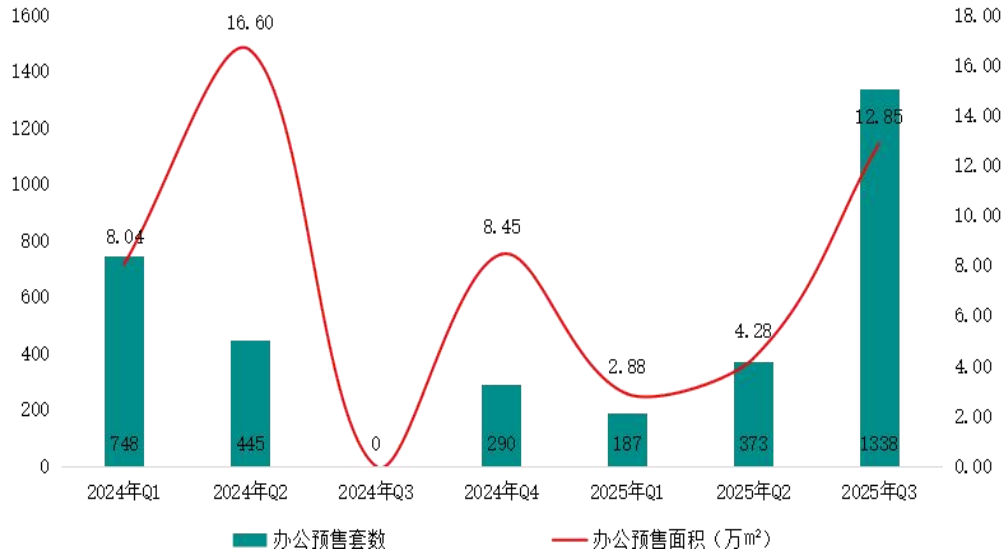
（3）办公市场

①一手办公

A. 新增预售分析

2025 年第三季度深圳一手办公新增预售套数 1338 套，环比上涨 258.71%，新增预售面积约 12.85 万平方米，环比上涨 200.23%，去年同期无新增供应。

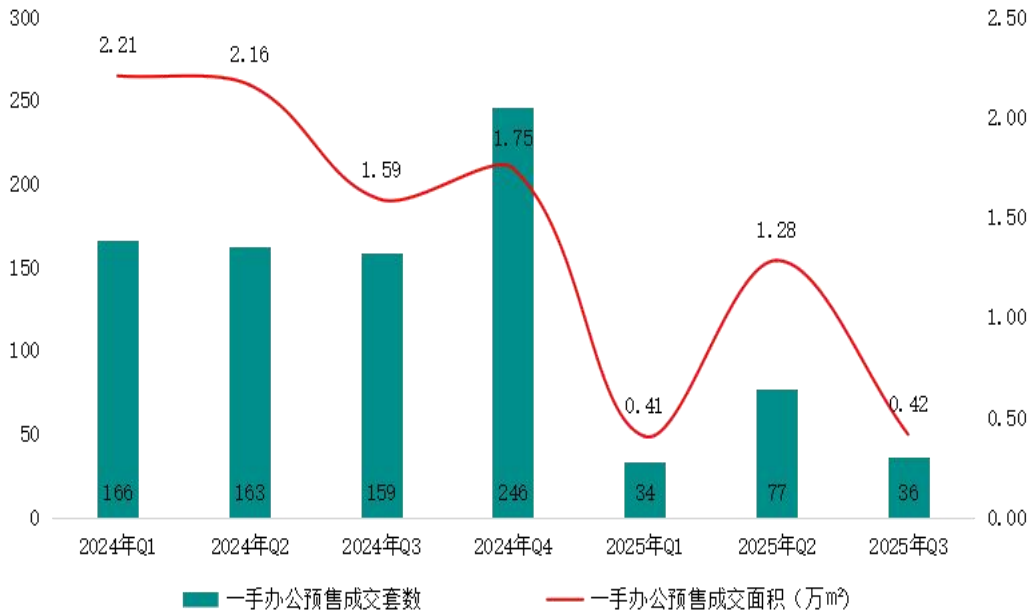
2024 年至 2025 年第三季度深圳一手办公预售套数及面积



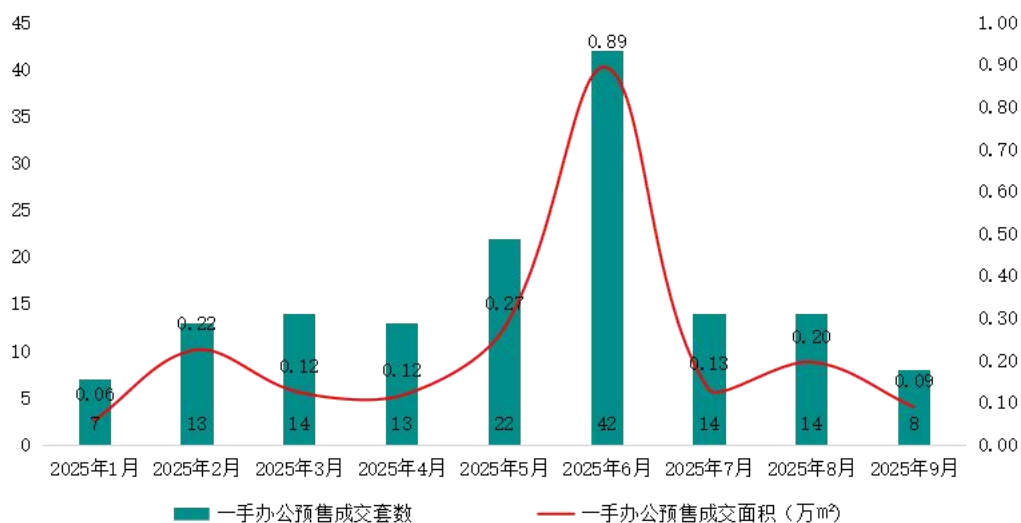
B. 全市预售成交分析

2025年第三季度深圳一手办公预售成交处于低位水平，成交规模同环比均大幅下跌，市场下行趋势加剧，一手办公预售成交36套，同比下跌77.36%，环比下跌53.25%，成交面积约0.42万平方米，同比下跌73.85%，环比下跌67.65%。

2024年至2025年第三季度深圳一手办公预售成交套数及面积



2025年1月至9月深圳市一手办公预售成交套数及面积



C. 区域预售成交分析：成交前三区域为福田、宝安和南山

从区域成交量来看，2025年第三季度深圳市一手办公预售成交前三的区域为福田、宝安和南山。其中福田成交20套，占全市比例55.56%；宝安成交12套，占比33.33%；南山成交4套，占比11.11%；罗湖、龙岗、坪山、盐田、光明、龙华、大鹏和深汕均无成交。

2025年第三季度深圳各区一手办公预售成交套数及面积

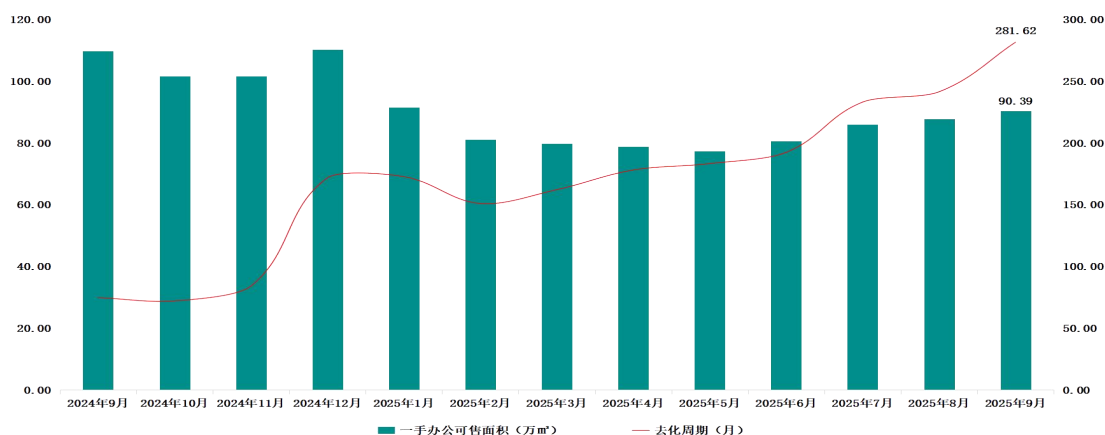
2025年Q3	一手办公预售成交套数	一手办公预售成交面积 (万m²)
全市	36	0.42
福田	20	0.22
宝安	12	0.18
南山	4	0.02
罗湖	0	0.00
龙岗	0	0.00
坪山	0	0.00
盐田	0	0.00
光明	0	0.00
龙华	0	0.00
大鹏	0	0.00
深汕	0	0.00

D. 预售存量及去化分析

截至2025年9月末，深圳一手办公预售存量4906套，预售可售面

积 90.39 万平方米，接近 12 个月平均销售速度计算，去化时间需 281.62 个月，较上月增加了 40.11 个月，可见深圳一手办公市场去化动能明显不足，库存积压问题进一步凸显，消化压力持续攀升，短期内预计难以实现实质性改善。

2024 年 9 月至 2025 年 9 月深圳一手办公预售存量去化周期走势图

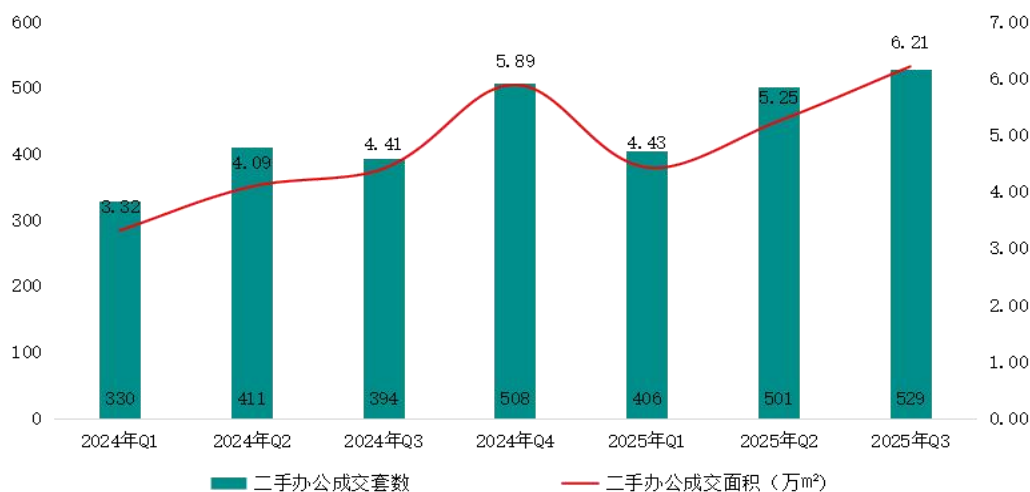


②二手办公

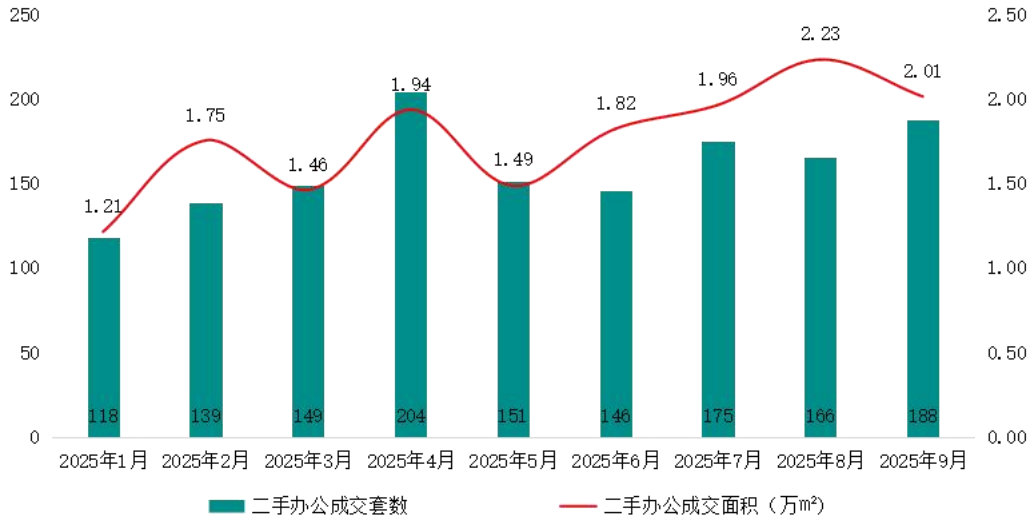
A. 全市成交分析

2025 年第三季度深圳市二手办公成交 529 套，同比上涨 34.26%，环比上涨 5.59%；成交面积约 6.21 万平方米，同比上涨 40.97%，环比上涨 18.40%。

2024 年至 2025 年第三季度深圳市二手办公成交套数及面积



2025年1月至9月深圳市二手办公成交套数及面积



B. 区域成交分析：成交前三区域为福田、罗湖和龙岗

从区域成交量来看，2025年第三季度深圳市二手办公成交前三的区域为福田、罗湖和龙岗。其中福田成交166套，占全市比例31.38%；罗湖成交126套，占比23.82%；龙岗成交84套，占比15.88%；龙华成交54套，占比10.21%；南山成交51套，占比9.64%；宝安成交27套，占比5.10%；光明成交17套，占比3.21%；盐田成交4套，占比0.76%；坪山、大鹏和深汕均无成交。

2025年第三季度深圳各区二手办公成交套数及面积

2025年Q3	二手办公成交套数	二手办公成交面积 (万m²)
全市	529	6.21
福田	166	2.59
罗湖	126	1.51
龙岗	84	0.51
龙华	54	0.40
南山	51	0.80
宝安	27	0.26
光明	17	0.11
盐田	4	0.03
坪山	0	0.00
大鹏	0	0.00
深汕	0	0.00

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使估价对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。通常有以下几种使用方式可供选择：维持现状、更新改造、改变用途、扩大规模、重新开发、上述情形的某种组合。通过实地查勘，估价对象为商业、办公，目前该片区已形成一定商业规模，我们认为估价对象维持现状、继续利用最为合理的，即继续用作现状用途为最高最佳利用前提。这是因为：

（一）估价对象权证登记用途为商业、办公，符合法律上许可前提；

（二）估价对象按商业、办公用途设计，物业内部组合均衡，与外部环境协调，符合相关技术标准；

（三）估价对象按目前用途利用，能产生最高经济收益，经济上可行。

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

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

2、估价对象具有收益或潜在收益，且估价对象所在片区类似物业的租赁活动较为活跃，适宜采用收益法。

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

常的价格水平。

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

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

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

比较法估价技术路线：收集与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。通过搜集价值时点近期类似房地产的实际成交价格，剔除偶然的和不正常的因素以后计算得出类似房地产的市场价格。将估价对象与类似房地产进行交易情况、市场状况、房地产状况的比较和修正，确定比较价格。根据类似房地产比较价格，采用简单算术平均法或加权算术平均法确定估价对象最终估价价格。

比较法的计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n \text{ 或 } P = \sum_{i=1}^n (X_i a_i b_i c_i m_i)$$

式中：P--比较价值（元或元/m²）；

n--选取的可比实例个数；

m_i--第 i 个可比实例的权重；

X_i--第 i 个可比实例的价格；

a_i--第 i 个可比实例的交易情况的修正系数；

b_i--第 i 个可比实例的市场状况的修正系数；

c_i --第 i 个可比实例的房地产状况的修正系数。

收益法估价技术路线：收益法租转售模式，估计未来收益期或持有期；预测未来净收益或期末转售收益；求取报酬率或资本化率；计算收益价值。

收益法持有加转售模式计算公式：

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

其中：

V --估价对象在价值时点的收益价值（元，元/ m^2 ）

A_i --期间收益（元，元/ m^2 ）

Y_i --未来第 i 年的报酬率（%）， g --增长率（%）

Y_t --期末报酬率（%）

V_t --转售时价值（元/ m^2 ）

S --转售成本（元/ m^2 ）

五、估价测算过程

（一）方大科技大厦

评估思路：估价对象方大科技大厦为非市场商品房，由于类似用途物业市场交易案例均为市场商品房，因此先通过运用市场比较法和收益法求出估价对象性质为市场商品房情况下的市场价值，再扣除由非市场商品房转为市场商品房应补缴的地价，得到估价对象为非市场商品房性质下的市场价值。本次以中间整层为例进行测算说明，测算过程如下：

1、比较法测算过程

（1）测算步骤

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

(2) 计算公式

比较法的计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n \text{ 或 } P = \sum_{i=1}^n (X_i a_i b_i c_i m_i)$$

式中：P--比较价值（元或元/m²）；

n--选取的可比实例个数；

m_i--第 i 个可比实例的权重；

X_i--第 i 个可比实例的价格；

a_i--第 i 个可比实例的交易情况的修正系数；

b_i--第 i 个可比实例的市场状况的修正系数；

c_i--第 i 个可比实例的房地产状况的修正系数。

(3) 计算过程（以 10 层整层为例，面积 1302.02 平方米）

①搜集交易实例

运用比较法估价，首先要拥有大量真实、可靠的交易实例，只有拥有了大量真实、可靠的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格。所以，首先应尽可能地搜集较多的交易实例。

估价人员对估价对象实地查勘的同时，也调查了解了估价对象区域内同类型的物业，有针对性搜集了若干交易实例进行分析和筛选。

②选取可比实例

《房地产估价规范》规定，应从交易实例中选取且不得少于三个可比实例、可比实例房地产应与估价对象房地产相似、交易方式应适合估



价目的、成交日期应接近价值时点（与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年）、成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

估价人员通过对估价对象区域内房地产市场的调查，根据估价对象状况、估价目的和价值时点，从搜集的交易实例中选取了三个与估价对象类似的房地产作为可比实例：

可比实例 A：保利大厦，位于深圳市南山区南海大道 2702 号，建筑面积为 1067 平方米，高层，装修状况为普通装修，成交价为 23,000 元/平方米。



可比实例 B：南山智谷，位于深圳市南山区西丽街道沙河西路 3185 号，建筑面积为 1300 平方米，中层，装修状况为普通装修，成交价为 23,800 元/平方米。

	
位置图	照片

可比实例 C：海岸城东座，位于深圳市南山区海德三道 15 号，建筑面积为 1555 平方米，中层，装修状况为普通装修，成交价为 22,000 元/平方米。

	
位置图	照片

③建立比较基础

选取了可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

可比实例标准化处理情况表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	保利大厦	南山智谷	海岸城东座

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元 / m ² ）	23,000	23,800	22,000
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
财产范围	房地合一	房地合一	房地合一
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资情况	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担	正常负担	正常负担	正常负担
用途	办公	办公	办公
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

④编制估价对象与可比实例因素条件比较表

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、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

估价对象与可比实例因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	方大科技大厦	保利大厦	南山智谷	海岸城东座
物业位置	南山区高新技术产业园南区科技园南十二路	深圳市南山区南海大道 2702 号	深圳市南山区西丽街道沙河西路 3185 号	深圳市南山区海德三道 15 号
物业用途	办公	办公	办公	办公
建筑面积（m ² ）	整层	1067	1300	1555
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日	——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
区位因素	区域功能定位	综合功能区	综合功能区	综合功能区
	商务集聚度	集中	集中	集中
	距市、区级商务中心距离	较近	较近	一般
	楼层	中层	低区	高区

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	便捷	便捷	较便捷	便捷
	公共设施完善度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完善度	较好	较好	较好	较好
权益因素	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定
个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备完备度	较好	较好	较好	较好
	外观设计	较好	较好	好	较好
	装修状况	普通装修	普通装修	毛坯	普通装修
	景观状况	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	维护状况	较好	较好	较好	较好
	物业管理水平	较好	较好	较好	较好
	停车便利度	较便利	较便利	较便利	较便利
	综合成新率	80%	80%	95%	80%

⑤交易情况修正

当满足《房地产估价规范》要求的交易实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

经过市场调查，估价对象所处区域同类房地产市场比较活跃，交易实例较多，估价人员选取的可比实例均为房地产市场正常成交价，因此确定三个可比实例的交易情况修正系数均为 100/100。

⑥市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

本次评估估价对象与可比案例交易时间相近且经评估人员对当地房地产市场调查了解，估价对象当地房地产市场状况平稳，无大的波动，故不需要进行市场状况调整，即三个可比实例的市场状况调整修正系数均为 100/100。

⑦房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

进行区位状况、实物状况和权益状况调整时，应将可比实例与估价对象的区位状况、实物状况和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

A、区位状况调整

进行区位状况调整时，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括区域功能定位、商务集聚度、距市、区级商务中心距离、楼层、道路通达度、交通便捷度、公共设施完善度、基础设施完善度等。

区域功能定位：依据规划功能定位，判断其对物业的利好弊端，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

商务聚集度：分为集中、较集中、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

距市、区级商务中心距离：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

楼层：分为高层、中层、低层三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

交通便捷度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

公共设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

基础设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

区位状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区域功能定位	100	100	100	100
商务聚集度	100	100	100	100
距市、区级商务中心距离	100	100	98	100
楼层	100	97	103	103
道路通达度	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	98	100
公共设施完善度	100	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100	100
区位状况调整系数	1.0000	1.0309	1.0109	0.9709

B、权益状况调整

进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括租约限制、抵押限制、城市规划限制等。

租约限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

抵押限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

城市规划限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

权益状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租约限制	100	100	100	100
抵押限制	100	100	100	100
城市规划限制	100	100	100	100
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

C、实物状况调整

进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。建筑物实物状况调整内容包括建筑结构、设施设备完备度、外观设计、装修状况、景观状况、层高、维护状况、物业管理水平、停车便利度、综合成新率等。

建筑结构：分为钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

设施设备完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

外观设计：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象

为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

装修状况：分为毛坯、普通装修、中档装修、精装修四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

景观状况：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，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

层高：分为较高、标准层高、较低三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

维护状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

停车便利度：分为便利、较便利、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

综合成新率：分别九成新以上、九成新、八五成新、八成新、八成新以下五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

实物状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	100	100	100	100
设施设备完备度	100	100	100	100
外观设计	100	100	100	100
装修状况	100	100	98	100
景观状况	100	100	100	100
层高	100	100	100	100
维护状况	100	100	100	100
物业管理水平	100	100	100	100
停车便利度	100	100	100	100

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
综合成新率	100	100	103	101
实物状况调整系数	1.0000	1.0000	0.9907	0.9901

⑧计算比较价值

进行了交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整后，就把可比实例的实际成交价格修正调整为在价值时点的价格。计算公式为：

可比实例在价值时点的价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

可比实例比较价值计算结果表

项目名称		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元 / m ² ）		23,000	23,800	22,000
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
房地 产 状 况	区位状况调整系数	1.0309	1.0109	0.9709
	权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
	实物状况调整系数	1.0000	0.9907	0.9901
修正后单价（元 / m ² ）		23,711	23,836	21,148

经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值小于 1.2，可比实例成交价格的修正或调整幅度未超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度未超过 30%。

因此，根据上述测算结果，结合估价对象具体情况，采用简单算术平均法计算估价对象的最终比较价值，则估价对象单位建筑面积的比较价值（评估单价）为：

$$(23,711 + 23,836 + 21,148) \div 3 = 22,900 \text{ (元/m}^2\text{, 取整至百位)}$$

因市场成交价格都是含税价，则估价对象不含税比较价格为 22,900 ÷ (1+5%) = 21,800 (元/平方米，取整至百位)

2、收益法测算过程

(1) 确定期间收益

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

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

A、年潜在毛收入

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

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

可比实例基本情况和比较因素条件描述表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	方大科技大厦	保利大厦	南山智谷	海岸城东座
物业用途	办公	办公	办公	办公
租金（元/m ² /月）	——	75	75	78
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易期日		——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
影响租金实物因素	楼层	中层	低区	高区	高区
	景观	较好	较好	较好	较好
	装修状况	普通装修	普通装修	毛坯	普通装修
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
比较修正因素表					
影响租金实物因素	楼层	100	103	103	103
	景观	100	100	100	100
	装修状况	100	100	98	100
	层高	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	0.9709	0.9907	0.9709
估价对象租金价格确定表					
比较案例			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比准价格 (元/m ²)			73	74	76
权重			1/3	1/3	1/3
估价对象单价 (取整至个位)			74		

综上分析结合项目实际情况，综合确定估价对象的客观合理平均月租金标准为人民币 74 元/平方米/月（为含税租金），不含税价 = $74 \div (1 + 5\%) = 70$ 元/平方米/月（取整）。

B、空置率和租金损失

空置损失：指估价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、少付租金或不付租金）以及其他原因造成的收入损失。

由于建筑物老化、经济环境变化等不确定因素，预计空置率和租金

损失第 1-3 年为 20%，第 4-6 年为 15%，第 7 年及以后进入稳定期为 10%。

C、租金水平递增长比率及市场价值增长比率确定

根据估价人员对市场的调查，结合周边类似物业以及估价经验和现实宏观经济情况，确定估价对象年纯收益变动方案为从第 3 年开始每年平均递增 3.0%。

②其他收入来源

根据调查，估价对象的其他收入来源只有租赁保证金的利息收入。

《深圳经济特区房屋租赁条例》规定，出租人可按租赁合同约定向承租人收取不超过三个月租金数额的租赁保证金；根据对估价对象类似物业的调查，结合该片区需求情况，确定估价对象房地产的租赁保证金按 2 个月计算。租赁保证金利率按各商业银行最近公布的一年定期存款年利率 0.95% 计算。

(2) 运营费用测算

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

房地产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税率为按房产原值 70% 的 1.2% 计，增值税、城建税及教育附加：增值税率为 5%；城市维护建设税率为增值税 7%，教育费附加税率为增值税 5%，印花税率为 0.1%。

维修及管理费，是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用以及日常性维修和大维修费用，结合估价对象的具体使用情况结合估价对象的具体情况，维修及管理费一般按有效毛收入的 3.0% 计。

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

土地使用税：深圳市征收城镇土地使用税的应税土地，按土地基准地价的高低分为 6 个等级，以所在土地的街道办管辖范围作为划分界限。其中一级土地每平方米年税额 30 元，二级每平方米 21 元，三级每平方米 13 元，四级每平方米 9 元，五级每平方米 5 元，六级每平方米 3 元。估价对象所在区域属三级，土地使用税缴纳标准为 13 元/m²/年。

（3）年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 一年运营费用

（4）报酬率的确定

报酬率的求取方法有三种，即市场提取法、累加法和投资收益率排序插入法。本次咨询采用累加法求取报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据咨询对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。计算公式如下：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

①安全利率可选用同一时期一年定期存款年利率或一年国债年利率，本次咨询选用一年期定期存款利率 0.95%作为安全利率。

②投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风

险性的房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
住宅物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
商业物业	3.0%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	---
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	---
综合物业	采用内插法确定			

近年来，咨询对象位于深圳市南山区，片区房地产市场快速发展，市场活跃收益稳定，综合来看，估价对象所在区域房地产投资风险较低。综合上述因素考虑，认为估价对象投资风险程度处于低风险水平，投资风险报酬率取 2.5%。

③管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。本次咨询取管理负担补偿率 1.0%。

④缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、基金、债券、黄金等相比，出售要困难，变现能力弱。本次咨询取缺乏流动性补偿率 1.0%。

⑤投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次咨询取投资带来的优惠率 0.95%。

$$\text{报酬率} = 0.95\% + 2.5\% + 1.0\% + 1.0\% - 0.95\% = 4.5\%$$

(5) 确定房地产持有期 t

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

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

(6) 计算持有期收益单价

根据测算，估价对象房地产持有期收益价值为 5,800 元/平方米（单价），详见《房地产持有期收益价值测算表》。

房地产持有期收益价值测算表

估价对象名称		方大科技大厦										
分类项目		递增期										
项目基本情况	建筑面积	20,464.75	占地面积	6500.40	价值时点		2025年12月31日		土地终止日期		2047年8月13日	
	登记价	—	元	押金	2	月						
	空置率		20%	20%	20%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%
	年递增系数		0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	收益年限	21.63	年									
计算项目	计算比率	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
收益年期		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
收入	租金(含税)	74.00	74.00	74.00	76.22	78.51	80.87	83.30	85.80	88.37	91.02	93.75
	有效租金		59.20	59.20	60.98	66.73	68.74	70.81	77.22	79.53	81.92	84.38
	押金利息	0.95%	0.09	0.09	0.10	0.11	0.11	0.11	0.12	0.13	0.13	0.13
	小计		59.29	59.29	61.08	66.84	68.85	70.92	77.34	79.66	82.05	84.51
支出	房产税	登记价 *70%*1.2%	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05
	增值税	5.00%	2.82	2.82	2.9	3.18	3.27	3.37	3.68	3.79	3.9	4.02
	城建维护税	7%	0.2	0.2	0.2	0.22	0.23	0.24	0.26	0.27	0.27	0.28
	教育费附加	5%	0.14	0.14	0.15	0.16	0.16	0.17	0.18	0.19	0.2	0.2

估价对象名称		方大科技大厦											
	印花税	0.10%	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.08	
	土地使用税	1.50	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	
	维修管理费	3.00%	1.78	1.78	1.83	2	2.06	2.12	2.32	2.39	2.46	2.53	
	保险费	0.05%	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	
	小计		8.20	8.20	8.34	8.83	8.99	9.18	9.73	9.93	10.12	10.32	
	月纯收益		51.09	51.09	52.74	58.01	59.86	61.74	67.61	69.73	71.93	74.19	
	年纯收益		613.08	613.08	632.87	696.08	718.27	740.94	811.34	836.76	863.15	890.25	
	报酬率		4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
	折现值		586.68	561.42	554.58	583.71	576.38	568.96	596.20	588.40	580.82	573.26	
	持有期收益单价（取整至百位）		5,800		元/平方米								

(7) 房地产持有期末转售收益

鉴于市场上同类物业租售案例充足，且租金与物业市场价格呈显著正相关关系，本次测算基于持有期末的年净租金收益，采用同类物业租售比推算估价对象的持有期末市场价值。

① 同类物业情况调查

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	保利大厦	南山智谷	海岸城东座
物业用途	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)	1067	1300	1555
调查日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
成交价格 (元/m ²)	23,000	23,800	22,000
租金 (元/m ² /月)	75	75	78

② 确定同类物业年净收益

项目名称	数据参数	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月租金 (含税)	—	75	75	78
房产税	12.00%	8.57	8.57	8.91
增值税	5.00%	3.57	3.57	3.71
城建维护税	7%	0.25	0.25	0.26
教育费附加	5%	0.18	0.18	0.19
印花税	0.05%	0.07	0.07	0.07
维修管理费	3.00%	2.25	2.25	2.34
保险费	0.05%	0.04	0.04	0.04
月净收益		60.07	60.07	62.48

③ 确定同类物业租售比

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月净收益	60.07	60.07	62.48
成交单价	23000	23800	22000
租售比	383	396	352

④ 确定估价对象租售比

经过上述比较分析，测算出各案例租售比，上述三个案例所处片区与实物状况均与估价对象类似，故取其简单算术平均值为估价对象租售比，则估价对象租售比为：

$$(383+396+352) \div 3=377$$

②持有期末年纯收益确定

根据上述持有期收益价值测算，确定估价对象持有期末月纯收益为74.19元/平方米。

③持有期末转售市场价格确定

根据上述租售比，确定估价对象持有期末转售市场价格为：

$$74.19 \times 377=28,000 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④转售成本确定

转售成本包括销售税费和销售费用，因前述转售价格为含税价，其中销售税费包括增值税（按不含税销售收入9%）、城市维护建设税（按增值税7%）、教育附加费及地方教育费附加（按增值税5%）、印花税（按不含税销售收入0.05%）、土地增值税（按不含税销售收入5%核定征收），销售费用按销售收入2%考虑，则：

$$\begin{aligned} \text{转售成本} &= 28,000 \div (1+9\%) \times 9\% \times (1+7\%+5\%) + 28,000 \div (1+9\%) \times 0.05\% + 28,000 \div (1+9\%) \times 5\% + 28,000 \times 2\% \\ &= 4,199 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑤转售净值确定

根据上述测算确定，估价对象转售价格为28,000元/平方米，转售成本为4,199元/平方米，则估价对象转售净值为：

$$\text{转售净值} = \text{转售价格} - \text{转售成本}$$

$$\begin{aligned} &=28,000-4,199 \\ &=23,801 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑥转售现值确定

$$\begin{aligned} \text{转售现值} &= \text{转售净值} \div (1 + \text{报酬率})^{\text{持有年期}} \\ &= 23,801 \div (1 + 4.5\%)^{10} \\ &= 15,300 \text{ (元/平方米, 取整至百位)} \end{aligned}$$

(8) 收益法评估单价确定

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= \text{持有期价值} + \text{转售现值} \\ &= 5,800 + 15,300 \\ &= 21,100 \text{ (元/平方米, 取整至百位)} \end{aligned}$$

3、估价结果确定

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用市场比较法测算房地产价格为 21,800 元/平方米，采用收益法测算房地产价格 21,100 元/平方米。

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

$$(21,800 + 21,100) \div 2 = 21,500 \text{ (元/m}^2\text{, 取整至百位)}$$

4、估价对象整体市场价值测算

物业整体转让与分割转让的价格是有差异的，整体转让具有规模效应，较分割转让的单位价格低，根据 2014 年深圳市不动产评估协会征文课题《不同用途房地产整体转让与分割转让、自用房地产与商品性质房

地产价格修正体系研究》成果，整体与分割转让价格比约为 0.90-0.95，结合项目实际和估价师经验，该估价对象规模修正系数取 0.95

因此我们得出估价对象方大科技大厦整幢整体市场价值为：

$$=21,500 \times 95\% = 20,400 \text{ (元/平方米) (取整至百位)}$$

5、应补地价测算

(1) 政策依据

根据《深圳市地价测算规则（深府办规[2019]9号）》相关规定，应补地价 = 土地市场价格 × 变更后建筑面积 × 变更后基础系数 - 土地市场价格 × 变更前建筑面积 × 变更前基础系数。

(2) 应补地价

① 标定地价

经查询深圳市 2025 年度标定地价成果信息，估价对象项目地块办公类标定地价为 23,500 元/平方米。

② 建筑类型适用地价修正

建筑类型适用地价修正系数表

序号	建筑类型		适用地价类型	修正系数
1	厂房（含新型产业用地中的厂房）		工业	1
2	仓库（含物流用地中的仓库）			1.5
3	公用设施、市政设施及施工配套设施、训考场、殡葬设施			0.3
	交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）），综合管廊			0.1
4	新型产业用地中的研发用房、物流建筑			见备注 3
5	住宅		住宅	1
	其中	宿舍		0.6
		人才住房		0.4
		公共租赁住房、安居型商品房		0.3
6	办公、商务公寓		办公	1

序号	建筑类型	适用地价类型	修正系数
7	旅馆业建筑、会议中心		0.5
8	文化设施、医疗卫生设施、教育设施、科研用房		0.3
9	文化遗产、体育设施、幼儿园（托儿所）、宗教建筑、社会福利设施、特殊建筑、社会停车场（库）、邮政网点（所）		0.1
10	商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）、加油站	商业	1
11	游乐设施		0.4
12	加气站、肉菜市场		0.3

备注：

1. 建筑类型（除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外）对应《深圳市城市规划标准与准则》。
2. 上表中未涵盖的其他配建建筑类型按主体建筑类型地价标准测算地价。主体建筑类型是规划许可文件中面积占比最大的建筑类型；无法确定的按规划许可文件中的土地用途确定。
3. “研发用房、物流建筑”的地价按工业 50%+办公 50%测算。
4. 协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房部分，地价按照相应用途标准的 50%测算。
5. 新供应加油、加气混合用地，已明确加油、加气功能占地面积的，按占地面积分别计算地价后合计；未明确加油、加气功能占地面积的，以宗地为单位，按照加油站和加气站土地的市场价格的均值确定地价。
6. 高尔夫球场、高尔夫练习场、地上规定建筑面积小于土地面积的住宅用地不适用本表。
7. 本表中第 7、11、12 类建筑类型及幼儿园、邮政网点（所）、社会停车场、加油站原则上应在出让方案或供应合同中明确该类建筑类型限整体转让。

估价对象建筑类型为科研办公，属于建筑类型适用地价修正系数表序号 8 类型，则建筑类型适用地价修正系数为 0.3。

③土地使用年期修正

土地使用年期修正系数表

年期 n	住宅类 (70 年)	商业类 (40 年)	办公类 (40 年)	工业类 (30 年)	年期 n	住宅类 (70 年)	商业类 (40 年)	办公类 (40 年)	工业类 (30 年)
1	0.0492	0.0627	0.0591	0.0620	36	0.8555	0.9717	0.9682	1.0764
2	0.0961	0.1219	0.1151	0.1210	37	0.8640	0.9794	0.9768	1.0871
3	0.1408	0.1777	0.1681	0.1772	38	0.8721	0.9867	0.9850	1.0973
4	0.1833	0.2303	0.2184	0.2307	39	0.8798	0.9935	0.9927	1.1070
5	0.2238	0.2800	0.2661	0.2816	40	0.8871	1.0000	1.0000	1.1162
6	0.2624	0.3268	0.3113	0.3302	41	0.8941	0.9955	1.0069	1.1250
7	0.2992	0.3710	0.3542	0.3764	42	0.9008	1.0118	1.0135	1.1334
8	0.3341	0.4127	0.3948	0.4204	43	0.9071	1.0173	1.0197	1.1414

年期 n	住宅类 (70年)	商业类 (40年)	办公类 (40年)	工业类 (30年)	年期 n	住宅类 (70年)	商业类 (40年)	办公类 (40年)	工业类 (30年)
9	0.3675	0.4521	0.4333	0.4624	44	0.9132	1.0224	1.0257	1.1490
10	0.3992	0.4892	0.4697	0.5023	45	0.9189	1.0272	1.0313	1.1562
11	0.4294	0.5242	0.5043	0.5403	46	0.9244	1.0318	1.0366	1.1631
12	0.4582	0.5572	0.5371	0.5766	47	0.9296	1.0361	1.0416	1.1697
13	0.4856	0.5884	0.5682	0.6111	48	0.9346	1.0401	1.0464	1.1759
14	0.5118	0.6178	0.5976	0.6439	49	0.9393	1.0439	1.0509	1.1819
15	0.5366	0.6455	0.6255	0.6752	50	0.9438	1.0476	1.0552	1.1876
16	0.5603	0.6717	0.6520	0.7050	51	0.9481	1.0510	1.0592	1.1930
17	0.5829	0.6963	0.6771	0.7334	52	0.9522	1.0542	1.0631	1.1981
18	0.6043	0.7196	0.7009	0.7604	53	0.9561	1.0572	1.0667	1.2030
19	0.6248	0.7416	0.7234	0.7862	54	0.9598	1.0601	1.0702	1.2077
20	0.6443	0.7623	0.7448	0.8107	55	0.9633	1.0628	1.0735	1.2121
21	0.6628	0.7819	0.7650	0.8340	56	0.9667	1.0653	1.0766	1.2164
22	0.6805	0.8003	0.7842	0.8563	57	0.9699	1.0677	1.0795	1.2204
23	0.6973	0.8177	0.8024	0.8775	58	0.9730	1.0700	1.0823	1.2242
24	0.7134	0.8341	0.8196	0.8976	59	0.9759	1.0721	1.0850	1.2279
25	0.7286	0.8496	0.8360	0.9168	60	0.9786	1.0741	1.0875	1.2314
26	0.7432	0.8642	0.8515	0.9351	61	0.9813	1.0760	1.0899	1.2347
27	0.7570	0.8780	0.8661	0.9526	62	0.9838	1.0778	1.0921	1.2379
28	0.7702	0.8910	0.8801	0.9691	63	0.9862	1.0795	1.0942	1.2409
29	0.7828	0.9033	0.8932	0.9849	64	0.9884	1.0811	1.0963	1.2437
30	0.7947	0.9148	0.9057	1.0000	65	0.9906	1.0826	1.0982	1.2465
31	0.8061	0.9257	0.9176	1.0143	66	0.9927	1.0840	1.1000	1.2491
32	0.8170	0.9360	0.9288	1.0280	67	0.9946	1.0854	1.1017	1.2515
33	0.8273	0.9458	0.9395	1.0410	68	0.9965	1.0866	1.1034	1.2539
34	0.8372	0.9549	0.9496	1.0534	69	0.9983	1.0878	1.1049	1.2561
35	0.8465	0.9636	0.9591	1.0652	70	1.0000	1.0889	1.1064	1.2583

年期 n	住宅类 (70年)	商业类 (40年)	办公类 (40年)	工业类 (30年)	年期 n	住宅类 (70年)	商业类 (40年)	办公类 (40年)	工业类 (30年)
备注： 1. 上述土地使用年期修正系数公式为： $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，公式中：r表示土地还原率，住宅、商业、办公、工业分别取值5%、6%、5.5%、5%；m表示剩余年期；n表示土地使用年限，住宅、商业、办公、工业分别取值70年、40年、40年、30年。 2. 宗地地价测算中土地使用年期的计算从地价测算时点起至土地使用期满时点为止，不足1年的按1年计。									

根据《深圳市地价测算规则（深府办规[2019]9号）》中土地使用年限修正公式 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，估价对象年限修正系数为 $(1-1/(1+5.5\%)^{21.63})/(1-1/(1+5.5\%)^{50})=0.7001$ 。

④产权条件修正

产权条件修正系数表

序号	建筑类型	产权条件情形		修正系数
1	表1中的建筑类型1-3	不得转让		1
		限整体转让		1.5
		允许分割转让		5
2	表1中的建筑类型4	不得转让		见备注1
		限整体转让		
		允许分割转让		
3	表1中的建筑类型5	不得	公共租赁住房、安居型商品房、人才住房	0.1
		转让	其他（除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外）	0.3
		限整体转让		0.8
		允许分割转让		1
4	表1中的建筑类型6-12	不得转让		0.6
		限整体转让		0.8
		允许分割转让		1
备注： 1. 附表1中建筑类型4产权修正按照相应产权条件下的厂房及办公建筑类型分别修正。 2. 产权条件情形依据土地使用权出让方案或供应合同确定。 3. 已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“不得转让”“自用”或“非商品性质”房地产，属于“不得转让”情形；已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“商品性质房地产限整体转让”的，属于“限整体转让”情形； 4. 本表不适用于新供应留用土地情形。				

估价对象不得转让产权条件修正系数为 0.6, 允许分割转让产权条件修正系数为 1。

⑤应补地价

根据上述公式, 应补地价=土地市场价格×变更后建筑面积×变更后基础系数-土地市场价格×变更前建筑面积×变更前基础系数

$$=23,500 \times 0.3 \times 0.7001 \times 1 - 23,500 \times 0.3 \times 0.7001 \times 0.6$$

$$=1974 \text{ 元/平方米}$$

6、方大科技大厦评估结果

方大科技大厦为非市场商品房,

评估单价=市场商品房评估单价-应补地价

$$=20,400 - 1,974$$

$$=18,400 \text{ (元/m}^2\text{, 取整至百位)}$$

根据上述对方大科技大厦在市场商品房性质下的评估价值扣减应补地价为其在非市场商品房性质下的评估结果如下:

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
方大科技大厦	20,464.75	18,400	376,551,400

(二) 方大城广场商业部分 1-3 层

评估思路: 估价对象方大城广场商业部分为限整体转让市场商品房, 由于类似用途物业市场交易案例均为市场商品房, 因此先通过运用市场比较法和收益法求出估价对象性质为可分割办证市场商品房情况下的市场价值, 再扣除由限整体转让市场商品房转为市场商品房应补缴的地价, 得到估价对象为限整体转让市场商品房性质下的市场价值。

1、比较法测算过程-以 L104 号商铺为例

L104 号商铺面积 95 平方米, 位置一层属于中等水平, 作为一层商铺

的均价。

(1) 测算步骤

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

(2) 计算公式

比较法的计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n \text{ 或 } P = \sum_{i=1}^n (X_i a_i b_i c_i m_i)$$

式中：P--比较价值（元或元/m²）；

n--选取的可比实例个数；

m_i--第 i 个可比实例的权重；

X_i--第 i 个可比实例的价格；

a_i--第 i 个可比实例的交易情况的修正系数；

b_i--第 i 个可比实例的市场状况的修正系数；

c_i--第 i 个可比实例的房地产状况的修正系数。

(3) 计算过程

①搜集交易实例

运用比较法估价，首先要拥有大量真实、可靠的交易实例，只有拥有了大量真实、可靠的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格。所以，首先应尽可能地搜集较多的交易实例。

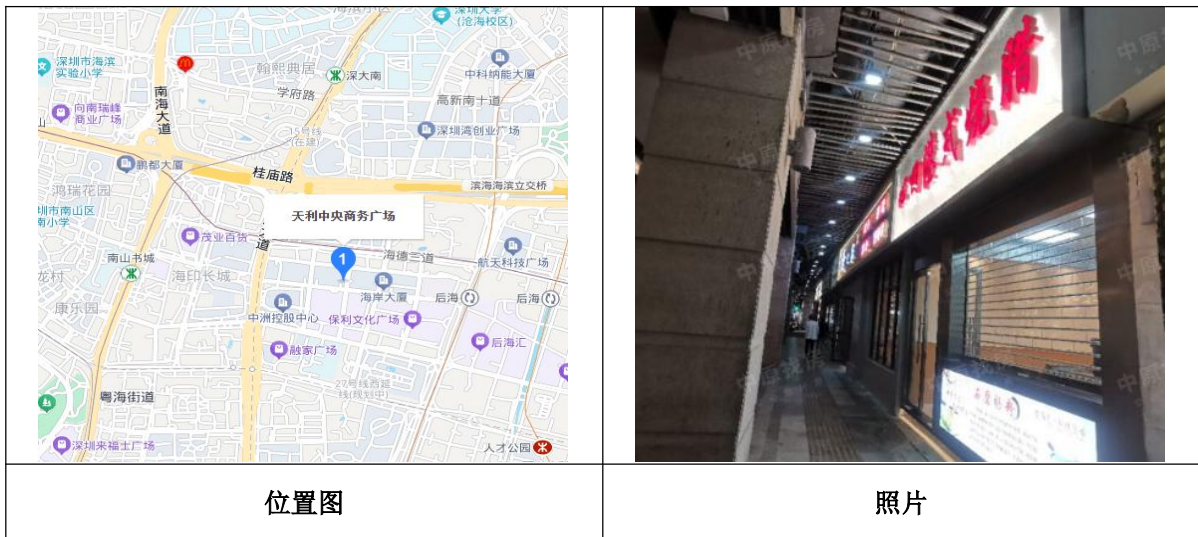
估价人员对估价对象实地查勘的同时，也调查了解了估价对象区域内同类型的物业，有针对性地搜集了若干交易实例进行分析和筛选。

②选取可比实例

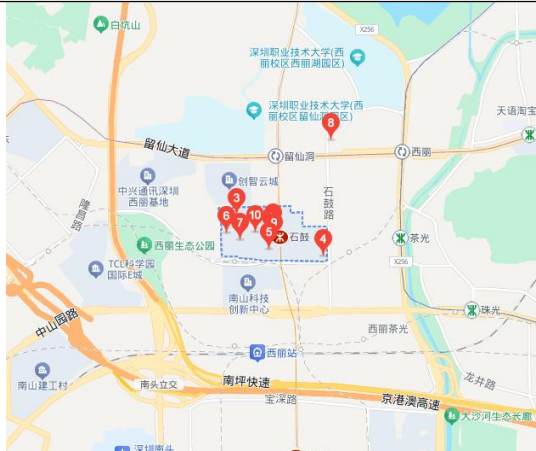

《房地产估价规范》规定，应从交易实例中选取且不得少于三个可比实例、可比实例房地产应与估价对象房地产相似、交易方式应适合估价目的、成交日期应接近价值时点（与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年）、成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

估价人员通过对估价对象区域内房地产市场的调查，根据估价对象状况、估价目的和价值时点，从搜集的交易实例中选取了三个与估价对象类似的房地产作为可比实例：


可比实例 A：天利中央商务广场商铺，位于深圳市南山区文心四路，建筑面积为 131.78 平方米，装修状况为普通装修，成交价为 115,400 元/平方米。



可比实例 B：万科云城商铺，位于深圳市南山区打石二路 1 号，建筑面积为 47.44 平方米，装修状况为普通装修，成交价为 122,200 元/平方米。

	
<p>位置图</p>	<p>照片</p>

可比实例 C：海岸城商铺，位于深圳市南山区文心五路与海德三道交汇处，建筑面积为 72.98 平方米，装修状况为普通装修，成交价为 110,000 元/平方米。

	
<p>位置图</p>	<p>照片</p>

③建立比较基础

选取了可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

可比实例标准化处理情况表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	天利中央商务广场商铺	万科云城商铺	海岸城商铺
交易价格（元 / m ² ）	115,400	122,200	110,000
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
财产范围	房地合一	房地合一	房地合一
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资情况	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担	正常负担	正常负担	正常负担
用途	商铺	商铺	商铺
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

④编制估价对象与可比实例因素条件比较表

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、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

估价对象与可比实例因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	估价对象	天利中央商务广场商铺	万科云城商铺	海岸城商铺
物业位置	南山区北环大道与龙珠四路交汇处	南山区文心四路	深圳市南山区打石二路 1 号	深圳市南山区文心五路与海德三道交汇处
物业用途	商铺	商铺	商铺	商铺
建筑面积（m ² ）	——	131.78	47.44	72.98
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日	——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
区位因素	区域功能定位	综合区	商业区	综合区
	商服繁华度	较高	高	较高

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	商圈等级	街区级	街区级	社区级	街区级
	距市、区级商业中心距离	较近	近	较近	近
	临街状况	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	公共设施完善度	高	高	高	高
	基础设施完善度	高	高	高	高
权益因素	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定
实物因素	建筑结构	框剪	框剪	框剪	框剪
	外观设计	好	好	好	好
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	物业管理	好	好	好	好
	楼层净高	高	高	高	高
	经营状况	较好	较好	较好	较好
	装修状况	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
	宽深比	好	好	好	好
	平面布置	好	好	好	好
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	综合成新率	90%	80%	90%	80%

⑤交易情况修正

当满足《房地产估价规范》要求的交易实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

经过市场调查，估价对象所处区域同类房地产市场比较活跃，交易实例较多，估价人员选取的可比实例均为房地产市场正常成交价，因此确定三个可比实例的交易情况修正系数均为 100/100。

⑥市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

本次评估估价对象与可比案例交易时间相近且经评估人员对当地房地产市场调查了解，估价对象当地房地产市场状况平稳，无大的波动，故不需要进行市场状况调整，即三个可比实例的市场状况调整修正系数均为 100/100。

⑦房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

进行区位状况、实物状况和权益状况调整时，应将可比实例与估价对象的区位状况、实物状况和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

A、区位状况调整

进行区位状况调整时，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括区域功能定位、商务集聚度、距市、区级商务中心距离、楼层、道路通达度、交通便捷

度、公共设施完善度、基础设施完善度等。

区域功能定位：依据规划功能定位，判断其对物业的利好弊端，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

商业繁华度：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

商圈等级：分为市级、区级、街区级三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

距市、区级商务中心距离：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

临街状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

公共设施完善度：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

基础设施完善度：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

区位状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区域功能定位	100	102	100	102
商服繁华度	100	103	100	103
商圈等级	100	100	98	100
距市、区级商业中心距离	100	102	100	102
临街状况	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
公共设施完善度	100	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100	100
区位因素修正系数	1.0000	0.9332	1.0204	0.9332

B、权益状况调整

进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括租约限制、抵押限制、城市规划限制等。

租约限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

抵押限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

城市规划限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

权益状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租约限制	100	100	100	100
抵押限制	100	100	100	100
城市规划限制	100	100	100	100
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

C、实物状况调整

进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。建筑物实物状况调整内容包括建筑结构、设施设备完备度、外观设计、装修状况、景观状况、层高、维护状况、物业管理水平、停车便利度、综合成新率等。

建筑结构：分为钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

外观设计：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

设施设备完善度：分为齐全、较齐全、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

层高：分为高、标准层高、低三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

经营状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

装修状况：分为毛坯、普通装修、中档装修、精装修四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

宽深比：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

平面布置：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

停车便利度：分为便利、较便利、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

综合成新率：分别九成新以上、九成新、八五成新、八成新及以下四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

实物状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	100	100	100	100
外观设计	100	100	100	100
设施设备	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100
楼层净高	100	100	100	100
经营状况	100	100	100	100
装修状况	100	102	102	102
宽深比	100	100	100	100
平面布置	100	100	100	100
停车便利度	100	100	100	100
综合成新率	100	98	100	98
修正系数	1.0000	1.0004	0.9804	1.0004

⑧计算比较价值

进行了交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整后，就把可比实例的实际成交价格修正调整为在价值时点的价格。计算公式为：

可比实例在价值时点的价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

可比实例比较价值计算结果表

项目名称		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元 / m ² ）		115,400	122,200	110,000
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
房地 产 状 况	区位状况调整系数	0.9332	1.0204	0.9332
	权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
	实物状况调整系数	1.0004	0.9804	1.0004
修正后单价（元/m ² ）		107,734	122,249	102,693

经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值小于 1.2，可比实例成交价格的修正或调整幅度未超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度未超过 30%。

因此，根据上述测算结果，结合估价对象具体情况，采用简单算术平均法计算估价对象的最终比较价值，则估价对象单位建筑面积的比较价值（评估单价）为：

$(107,734 + 122,249 + 102,693) \div 3 = 110,900$ （元/m²，取整至百位）

因市场成交价格都是含税价，则估价对象不含税比较价格为 $110,900 / (1 + 5\%) = 105,600$ （元/平方米，取整至百位）。

2、收益法测算过程-以 L104 号商铺为例

（1）确定期间收益

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

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

A、年潜在毛收入

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

金水平。

可比实例基本情况和比较因素条件描述表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称		方大城商业	天利中央商务广场商铺	万科云城商铺	海岸城商铺
物业用途		商业	商业	商业	商业
租金（元/m ² /月）		——	343	351.0638298	342
交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日		——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
影响租金实物因素	商业繁华度	较高	高	较高	高
	景观	较好	较好	较好	较好
	装修状况	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
比较修正因素表					
影响租金实物因素	商业繁华度	100	103	100	103
	景观	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	102
	交通便捷度	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	0.9518	0.9804	0.9518
估价对象租金价格确定表					
比较案例			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比准价格（元/m ² ）			326	344	326
权重			1/3	1/3	1/3
估价对象单价（取整至个位）			332		

综上所述结合项目实际情况，综合确定估价对象的客观合理平均月租金标准为人民币 332 元/平方米/月（为含税租金），不含税价 = $332 \div (1+5\%) = 316$ 元/平方米/月（取整）。

B、空置率和租金损失

空置损失：指估价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、少付租金或不付租金）以及其他原因造成的收入损失。

由于建筑物老化、经济环境变化等不确定因素，预计空置率和租金损失第1年为20%，第2-3年为15%，第4-5年为10%，第6年以后进入稳定期为5%。

C、租金水平递增长比率及市场价值增长比率确定

根据估价人员对市场的调查，结合周边类似物业以及估价经验和现实宏观经济情况，确定估价对象年纯收益变动方案为从第3年开始每年平均递增3.0%。

②其他收入来源

根据调查，估价对象的其他收入来源只有租赁保证金的利息收入。

《深圳经济特区房屋租赁条例》规定，出租人可按租赁合同约定向承租人收取不超过三个月租金数额的租赁保证金；根据对估价对象类似物业的调查，结合该片区需求情况，确定估价对象房地产的租赁保证金按2个月计算。租赁保证金利率按各商业银行最近公布的一年定期存款年利率0.95%计算。

(2) 运营费用测算

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

房地产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税率为

12%，增值税、城建税及教育附加：增值税率为 5%；城市维护建设税率为增值税 7%，教育费附加税率为增值税 5%，印花税率为 0.1%。

维修及管理费，是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用以及日常性维修和大维修费用，结合估价对象的具体使用情况结合估价对象的具体情况，维修及管理费一般按有效毛收入的 3.0%计。

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

土地使用税：深圳市征收城镇土地使用税的应税土地，按土地基准地价的高低分为 6 个等级，以所在土地的街道办管辖范围作为划分界限。其中一级土地每平方米年税额 30 元，二级每平方米 21 元，三级每平方米 13 元，四级每平方米 9 元，五级每平方米 5 元，六级每平方米 3 元。估价对象所在区域属三级，土地使用税缴纳标准为 13 元/m²/年。

（3）年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 一年运营费用

（4）报酬率的确定

报酬率的求取方法有三种，即市场提取法、累加法和投资收益率排序插入法。本次咨询采用累加法求取报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据咨询对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。计算公式如下：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

①安全利率可选用同一时期一年定期存款年利率或一年国债年利率，本次咨询选用一年期定期存款利率 0.95%作为安全利率。

②投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
住宅物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
商业物业	3.0%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	---
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	---
综合物业	采用内插法确定			

近年来，咨询对象位于深圳市南山区，片区房地产市场快速发展，市场活跃收益稳定，综合来看，估价对象所在区域房地产投资风险较低。综合上述因素考虑，认为估价对象投资风险程度处于低风险水平，投资风险报酬率取 3.0%。

③管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。本次咨询取管理负担补偿率 1.0%。

④缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所

要求的补偿。房地产与存款、股票、基金、债券、黄金等相比，出售要困难，变现能力弱。本次咨询取缺乏流动性补偿率 1.0%。

⑤投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次咨询取投资带来的优惠率 0.95%。

$$\text{报酬率} = 0.95\% + 3.0\% + 1.0\% + 1.0\% - 0.95\% = 5.0\%$$

（5）确定房地产持有期 t 及房地产持有期末转售收益 V_t

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

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

（6）计算持有期收益单价

根据测算，估价对象房地产持有期收益价值为 26,900 元/平方米（单价），详见《房地产持有期收益价值测算表》。

房地产持有期收益价值测算表

估价对象名称		方大城商业部分										
分类项目		递增期										
项目基本情况	建筑面积	22551.88	占地面积	3758.42	价值时点		2025年12月31日		土地终止日期		2064年4月9日	
	登记价	—	元	押金	2	月						
	空置率		20%	15.0%	15%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%
	年递增系数		0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	收益年限	38.30	年									
计算项目	计算比率	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
收益年期		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
收入	租金(含税)	332.00	332.00	332.00	341.96	352.22	362.79	373.67	384.88	396.43	408.32	420.57
	有效租金		265.60	282.20	290.67	317.00	326.51	354.99	365.64	376.61	387.90	399.54
	押金利息	0.95%	0.42	0.45	0.46	0.50	0.52	0.56	0.58	0.60	0.61	0.63
	小计		266.02	282.65	291.13	317.50	327.03	355.55	366.22	377.21	388.51	400.17
支出	房产税	登记价 *70%*1.2%	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39
	增值税	5.00%	12.65	13.44	13.84	15.1	15.55	16.9	17.41	17.93	18.47	19.03
	城建维护税	7%	0.89	0.94	0.97	1.06	1.09	1.18	1.22	1.26	1.29	1.33
	教育费附加	5%	0.63	0.67	0.69	0.76	0.78	0.85	0.87	0.9	0.92	0.95

估价对象名称		方大城商业部分										
	印花税	0.10%	0.27	0.28	0.29	0.32	0.33	0.35	0.37	0.38	0.39	0.4
	土地使用税	2.96	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	维修管理费	3.00%	7.97	8.47	8.72	9.51	9.8	10.65	10.97	11.3	11.64	11.99
	保险费	0.05%	0.13	0.14	0.15	0.16	0.16	0.18	0.18	0.19	0.19	0.20
	小计		35.18	36.58	37.30	39.55	40.35	42.75	43.66	44.60	45.54	46.54
	月纯收益		230.84	246.07	253.83	277.95	286.68	312.80	322.56	332.61	342.97	353.63
	年纯收益		2,770.05	2,952.83	3,046.02	3,335.42	3,440.12	3,753.63	3,870.69	3,991.34	4,115.59	4,243.56
	报酬率		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	折现值		2,638.14	2,678.30	2,631.27	2,744.06	2,695.42	2,801.02	2,750.83	2,701.50	2,652.95	2,605.18
	持有期收益单价（取整至百位）		26,900		元/平方米							

(7) 房地产持有期末转售收益

鉴于市场上同类物业租售案例充足，且租金与物业市场价格呈显著正相关关系，本次测算基于持有期末的年净租金收益，采用同类物业租售比推算估价对象的持有期末市场价值。

① 同类物业情况调查

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	天利中央商务广场商铺	万科云城商铺	海岸城商铺
物业用途	商业	商业	商业
建筑面积 (m ²)	131.78	47.44	72.98
调查日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
成交价格 (元/m ²)	115,400	122,200	110,000
租金 (元/m ² /月)	343	351	342

② 确定同类物业年净收益

项目名称	数据参数	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月租金 (含税)	—	343	351	342
房产税	12.00%	39.2	40.12	39.09
增值税	5.00%	16.33	16.72	16.29
城建维护税	7%	1.14	1.17	1.14
教育费附加	5%	0.82	0.84	0.81
印花税	0.05%	0.33	0.33	0.33
维修管理费	3.00%	10.29	10.53	10.26
保险费	0.05%	0.17	0.18	0.17
月净收益		274.72	281.17	273.91

③ 确定同类物业租售比

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月净收益	274.72	281.17	273.91
成交单价	115400	122200	110000
租售比	420	435	402

④ 确定估价对象租售比

经过上述比较分析，测算出各案例租售比，上述三个案例所处片区与实物状况均与估价对象类似，故取其简单算术平均值为估价对象租售比，则估价对象租售比为：

$$(420+435+402) \div 3=419$$

② 持有期末年纯收益确定

根据上述持有期收益价值测算，确定估价对象持有期末月纯收益为 353.63 元/平方米。

③ 持有期末转售市场价格确定

根据上述租售比，确定估价对象持有期末转售市场价格为：

$$353.63 \times 419 = 148,171 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④ 转售成本确定

转售成本包括销售税费和销售费用，因前述转售价格为含税价，其中销售税费包括增值税（按不含税销售收入 5%）、城市维护建设税（按增值税 7%）、教育附加费及地方教育费附加（按增值税 5%）、印花税（按不含税销售收入 0.05%）、土地增值税（按不含税销售收入 5%核定征收），销售费用按销售收入 2%考虑，则：

$$\begin{aligned} \text{转售成本} &= 148,171 \div (1+5\%) \times 5\% \times (1+7\%+5\%) + 148,171 \div \\ & (1+5\%) \times 0.05\% + 148,171 \div (1+5\%) \times 5\% + 148,171 \times 2\% \\ & = 22,226 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑤ 转售净值确定

根据上述测算确定，估价对象转售价格为 148,171 元/平方米，转售成本为 22,226 元/平方米，则估价对象转售净值为：

$$\text{转售净值} = \text{转售价格} - \text{转售成本}$$

$$\begin{aligned} &=148,171-22,226 \\ &=125,945 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑥转售现值确定

$$\begin{aligned} \text{转售现值} &= \text{转售净值} \div (1 + \text{报酬率})^{\text{持有年期}} \\ &= 125,945 \div (1 + 5.0\%)^{10} \\ &= 77,300 \text{ (元/平方米, 取整至百位)} \end{aligned}$$

(8) 收益法评估单价确定

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= \text{持有期价值} + \text{转售现值} \\ &= 26,9000 + 77,300 \\ &= 104,200 \text{ (元/平方米, 取整至百位)} \end{aligned}$$

3、估价结果确定

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用市场比较法测算房地产价格为 105,600 元/平方米，采用收益法测算房地产价格 104,200 元/平方米。

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

$$(105,600 + 104,200) \div 2 = 104,900 \text{ (元/m}^2\text{, 取整至百位)}$$

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

梯度系数得来的。一般而言，商业形态不同，各楼层的梯度系数也有所差异。

估价人员根据估价对象楼层规模大小、经营现状，以及经营模式，结合市场调查资料，结合项目实际情况，商业楼层梯度系数一层为 1，二层为 0.60，三层为一层 0.5。

则估价对象二层单价 = $104,900 \times 0.6 = 62,940$ 元/平方米

估价对象三层单价 = $104,900 \times 0.5 = 52,450$ 元/平方米

一至三层评估均价 = $(104,900 \times 3108.14 + 62,940 \times 10404.23 + 52,450 \times 9039.49) \div (3108.14 + 10404.23 + 9039.49)$
= 64,500 (元/平方米，取整至百位)

4、应补地价测算

(1) 政策依据

根据《深圳市地价测算规则（深府办规[2019]9号）》相关规定，应补地价 = 土地市场价格 × 变更后建筑面积 × 变更后基础系数 - 土地市场价格 × 变更前建筑面积 × 变更前基础系数。

(2) 应补地价

① 标定地价

经查询深圳市 2025 年度标定地价成果信息，估价对象项目地块商业类标定地价为 21,200 元/平方米。

② 建筑类型适用地价修正

建筑类型适用地价修正系数表

序号	建筑类型	适用地价类型	修正系数
1	厂房（含新型产业用地中的厂房）	工业	1
2	仓库（含物流用地中的仓库）		1.5
3	公用设施、市政设施及施工配套设施、训考场、殡葬设施		0.3

序号	建筑类型	适用地价类型	修正系数
	交通设施(不含加油站、加气站、训考场、社会停车场(库)), 综合管廊		0.1
4	新型产业用地中的研发用房、物流建筑		见备注 3
5	住宅		1
	其中	宿舍	0.6
		人才住房	0.4
		公共租赁住房、安居型商品房	0.3
6	办公、商务公寓	办公	1
7	旅馆业建筑、会议中心		0.5
8	文化设施、医疗卫生设施、教育设施、科研用房		0.3
9	文化遗产、体育设施、幼儿园(托儿所)、宗教建筑、社会福利设施、特殊建筑、社会停车场(库)、邮政网点(所)		0.1
10	商业(不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心)、加油站	商业	1
11	游乐设施		0.4
12	加气站、肉菜市场		0.3
备注:			
1. 建筑类型(除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外)对应《深圳市城市规划标准与准则》。			
2. 上表中未涵盖的其他配建建筑类型按主体建筑类型地价标准测算地价。主体建筑类型是规划许可文件中面积占比最大的建筑类型;无法确定的按规划许可文件中的土地用途确定。			
3. “研发用房、物流建筑”的地价按工业 50%+办公 50%测算。			
4. 协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房部分,地价按照相应用途标准的 50%测算。			
5. 新供应加油、加气混合用地,已明确加油、加气功能占地面积的,按占地面积分别计算地价后合计;未明确加油、加气功能占地面积的,以宗地为单位,按照加油站和加气站土地的市场价格的均值确定地价。			
6. 高尔夫球场、高尔夫练习场、地上规定建筑面积小于土地面积的住宅用地不适用本表。			
7. 本表中第 7、11、12 类建筑类型及幼儿园、邮政网点(所)、社会停车场、加油站原则上应在出让方案或供应合同中明确该类建筑类型限整体转让。			

估价对象建筑类型为配套商业,属于建筑类型适用地价修正系数表序号 10 类型,则建筑类型适用地价修正系数为 1

③土地使用年期修正

土地使用年期修正系数表

年期 n	住宅类 (70年)	商业类 (40年)	办公类 (40年)	工业类 (30年)	年期 n	住宅类 (70年)	商业类 (40年)	办公类 (40年)	工业类 (30年)
1	0.0492	0.0627	0.0591	0.0620	36	0.8555	0.9717	0.9682	1.0764
2	0.0961	0.1219	0.1151	0.1210	37	0.8640	0.9794	0.9768	1.0871
3	0.1408	0.1777	0.1681	0.1772	38	0.8721	0.9867	0.9850	1.0973
4	0.1833	0.2303	0.2184	0.2307	39	0.8798	0.9935	0.9927	1.1070
5	0.2238	0.2800	0.2661	0.2816	40	0.8871	1.0000	1.0000	1.1162
6	0.2624	0.3268	0.3113	0.3302	41	0.8941	0.9955	1.0069	1.1250
7	0.2992	0.3710	0.3542	0.3764	42	0.9008	1.0118	1.0135	1.1334
8	0.3341	0.4127	0.3948	0.4204	43	0.9071	1.0173	1.0197	1.1414
9	0.3675	0.4521	0.4333	0.4624	44	0.9132	1.0224	1.0257	1.1490
10	0.3992	0.4892	0.4697	0.5023	45	0.9189	1.0272	1.0313	1.1562
11	0.4294	0.5242	0.5043	0.5403	46	0.9244	1.0318	1.0366	1.1631
12	0.4582	0.5572	0.5371	0.5766	47	0.9296	1.0361	1.0416	1.1697
13	0.4856	0.5884	0.5682	0.6111	48	0.9346	1.0401	1.0464	1.1759
14	0.5118	0.6178	0.5976	0.6439	49	0.9393	1.0439	1.0509	1.1819
15	0.5366	0.6455	0.6255	0.6752	50	0.9438	1.0476	1.0552	1.1876
16	0.5603	0.6717	0.6520	0.7050	51	0.9481	1.0510	1.0592	1.1930
17	0.5829	0.6963	0.6771	0.7334	52	0.9522	1.0542	1.0631	1.1981
18	0.6043	0.7196	0.7009	0.7604	53	0.9561	1.0572	1.0667	1.2030
19	0.6248	0.7416	0.7234	0.7862	54	0.9598	1.0601	1.0702	1.2077
20	0.6443	0.7623	0.7448	0.8107	55	0.9633	1.0628	1.0735	1.2121
21	0.6628	0.7819	0.7650	0.8340	56	0.9667	1.0653	1.0766	1.2164
22	0.6805	0.8003	0.7842	0.8563	57	0.9699	1.0677	1.0795	1.2204
23	0.6973	0.8177	0.8024	0.8775	58	0.9730	1.0700	1.0823	1.2242
24	0.7134	0.8341	0.8196	0.8976	59	0.9759	1.0721	1.0850	1.2279
25	0.7286	0.8496	0.8360	0.9168	60	0.9786	1.0741	1.0875	1.2314
26	0.7432	0.8642	0.8515	0.9351	61	0.9813	1.0760	1.0899	1.2347

年期 n	住宅类 (70年)	商业类 (40年)	办公类 (40年)	工业类 (30年)	年期 n	住宅类 (70年)	商业类 (40年)	办公类 (40年)	工业类 (30年)
27	0.7570	0.8780	0.8661	0.9526	62	0.9838	1.0778	1.0921	1.2379
28	0.7702	0.8910	0.8801	0.9691	63	0.9862	1.0795	1.0942	1.2409
29	0.7828	0.9033	0.8932	0.9849	64	0.9884	1.0811	1.0963	1.2437
30	0.7947	0.9148	0.9057	1.0000	65	0.9906	1.0826	1.0982	1.2465
31	0.8061	0.9257	0.9176	1.0143	66	0.9927	1.0840	1.1000	1.2491
32	0.8170	0.9360	0.9288	1.0280	67	0.9946	1.0854	1.1017	1.2515
33	0.8273	0.9458	0.9395	1.0410	68	0.9965	1.0866	1.1034	1.2539
34	0.8372	0.9549	0.9496	1.0534	69	0.9983	1.0878	1.1049	1.2561
35	0.8465	0.9636	0.9591	1.0652	70	1.0000	1.0889	1.1064	1.2583

备注：
1. 上述土地使用年期修正系数公式为： $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，公式中：r 表示土地还原率，住宅、商业、办公、工业分别取值 5%、6%、5.5%、5%；m 表示剩余年期；n 表示土地使用年限，住宅、商业、办公、工业分别取值 70 年、40 年、40 年、30 年。
2. 宗地地价测算中土地使用年期的计算从地价测算时点起至土地使用期满时点为止，不足 1 年的按 1 年计。

根据《深圳市地价测算规则（深府办规[2019]9号）》中土地使用年限修正公式 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，估价对象年限修正系数为 0.9842。

④根据《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号），附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表，第 6 项，工改商部分修正系数为 0.9。

⑤地上商业楼层修正

地上商业楼层修正系数表

商业楼层	修正系数
首层商业	1
第二层商业	0.6
第三层商业	0.5
第四层及以上商业	0.4

备注：

1. 对于已建成的适用商业地价建筑类型面积补地价，按照规划验收的实际商业楼层和相应建筑面积测算。

2. 对于新供应土地，根据地上适用商业地价建筑类型面积、宗地土地面积和宗地建筑覆盖率测算商业总层数（向上取整）；各分层商业面积按地上适用商业地价建筑类型面积除以商业总层数确定。

估价对象一楼楼层修正系数为 1，二楼楼层修正系数为 0.6，三楼楼层修正系数为 0.5。

⑥根据与更新局签订土地出让合同已交地价 3593.19 元/m²

则方大城商业补交地价 = (21,200 × 1 × 0.9 × (0.6 + 0.5) / 2 × 0.9842 - 3593.19) × 19443.72 = 130,960,136 (元)

5、方大城广场商业 1-3 层评估结果

方大城广场商业 1-3 层为非市场商品房，则评估单价：= (市场商品房评估价值 - 应补地价) / 建筑面积

= (64,500 × 22551.88 - 130,960,136) / 22551.88

= 58,700 (元/m²，取整至百位)

根据上述对方大城广场商业 1-3 层在市场商品房性质下的评估价值扣除应补地价为其在非市场商品房性质下的评估结果如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
方大城广场商业 1-3 层	22,551.88	58,700	1,323,795,356

(三) 方大城广场 1#办公楼

评估思路：估价对象方大城广场 1#办公楼，已按《城市更新办法》补交地价，可分割转让，为市场商品房。现已竣工，通过运用市场比较法和收益法求出估价对象的市场价值。

1、比较法测算过程

方大城广场 1#办公楼，共 76623.31 平方米，39 层，以中间层 17 层为例进行测算，17 层面积 2259.7 平方米，分为 1701 至 1708.8 本证。

(1) 测算步骤

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

(2) 计算公式

比较法的计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n \text{ 或 } P = \sum_{i=1}^n (X_i a_i b_i c_i m_i)$$

式中：P--比较价值（元或元/m²）；

n--选取的可比实例个数；

m_i--第 i 个可比实例的权重；

X_i--第 i 个可比实例的价格；

a_i--第 i 个可比实例的交易情况的修正系数；

b_i--第 i 个可比实例的市场状况的修正系数；

c_i--第 i 个可比实例的房地产状况的修正系数。

(3) 计算过程

①搜集交易实例

运用比较法估价，首先要拥有大量真实、可靠的交易实例，只有拥有了大量真实、可靠的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格。所以，首先应尽可能地搜集较多的交易实例。

估价人员对估价对象实地查勘的同时，也调查了解了估价对象区域内同类型的物业，有针对性地搜集了若干交易实例进行分析和筛选。

②选取可比实例

《房地产估价规范》规定，应从交易实例中选取且不得少于三个可

比实例、可比实例房地产应与估价对象房地产相似、交易方式应适合估价目的、成交日期应接近价值时点（与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年）、成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

估价人员通过对估价对象区域内房地产市场的调查，根据估价对象状况、估价目的和价值时点，从搜集的交易实例中选取了三个与估价对象类似的房地产作为可比实例：

案例明细表

序号	案例名称	建筑面积 (m ²)	楼层	装修情况	成交单价 (元/m ²)	备注
1	SIC 深湾睿云中心	2902	低区	毛坯	52000	—
2	侨城坊	1134	中区	普通装修	49000	—
3	侨城一号广场	1305	中区	普通装修	50000	—

③建立比较基础

选取了可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

可比实例标准化处理情况表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	SIC 深湾睿云中心	侨城坊	侨城一号广场
交易价格（元 / m ² ）	52,000	49,000	50,000
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
财产范围	房地合一	房地合一	房地合一
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资情况	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担	正常负担	正常负担	正常负担

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
用途	办公	办公	办公
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

④编制估价对象与可比实例因素条件比较表

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、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

估价对象与可比实例因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称	方大城	SIC 深湾睿云中心	侨城坊	侨城一号广场
物业位置	南山区北环大道与龙珠四路交汇处	深圳市南山区沙河街道白石三道 38 号	深圳市南山区高新南区白石路与沙河西路西南角	深圳市南山区深云路 2 号
物业用途	办公	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)	1923	2902	1134	1305
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日	——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
区位因素	区域功能定位	综合功能区	综合功能区	综合功能区
	商务集聚度	较集中	较集中	较集中
	距市、区级商务中心距离	较近	较近	较近
	楼层	中区	低区	中区
	道路通达度	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好
	公共设施完善度	较好	较好	较好
	基础设施完善度	较好	较好	较好
权益因素	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定
实物因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备完备度	好	好	好	好
	外观设计	好	好	好	好
	装修状况	毛坯	毛坯	普通装修	普通装修
	景观状况	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	维护状况	较好	较好	较好	较好
	物业管理水平	好	好	好	好
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	综合成新率	90%	95%	90%	90%

⑤交易情况修正

当满足《房地产估价规范》要求的交易实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

经过市场调查，估价对象所处区域同类房地产市场比较活跃，交易实例较多，估价人员选取的可比实例均为房地产市场正常成交价，因此确定三个可比实例的交易情况修正系数均为 100/100。

⑥市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格

指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

本次评估估价对象与可比案例交易时间相近且经评估人员对当地房地产市场调查了解，估价对象当地房地产市场状况平稳，无大的波动，故不需要进行市场状况调整，即三个可比实例的市场状况调整修正系数均为 100/100。

⑦ 房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

进行区位状况、实物状况和权益状况调整时，应将可比实例与估价对象的区位状况、实物状况和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

A、 区位状况调整

进行区位状况调整时，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括区域功能定位、商务集聚度、距市、区级商务中心距离、楼层、道路通达度、交通便捷度、公共设施完善度、基础设施完善度等。

区域功能定位：依据规划功能定位，判断其对物业的利好弊端，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

商务集聚度：分为集中、较集中、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

距市、区级商务中心距离：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

楼层：分为高层、中层、低层三个等级，以估价对象为基准（100%），

相差一个等级修正±3%。

道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

交通便捷度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

公共设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

基础设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

区位状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区域功能定位	100	100	100	100
商务集聚度	100	100	100	100
距市、区级商务中心距离	100	100	100	100
楼层	100	97	100	100
道路通达度	100	100	100	100
交通便捷度	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
区位状况调整系数	1.0000	1.0309	1.0000	1.0000

B、权益状况调整

进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括租约限制、抵押限制、城市规划限制等。

租约限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

抵押限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

城市规划限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

权益状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租约限制	100	100	100	100
抵押限制	100	100	100	100
城市规划限制	100	100	100	100
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

C、实物状况调整

进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。建筑物实物状况调整内容包括建筑结构、设施设备完备度、外观设计、装修状况、景观状况、层高、维护状况、物业管理水平、停车便利度、综合成新率等。

建筑结构：分为钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

设施设备完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

外观设计：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

装修状况：分为毛坯、普通装修、中档装修、精装修四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

景观状况：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，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

层高：分为较高、标准层高、较低三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

维护状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

停车便利度：分为便利、较便利、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

综合成新率：分别九成新以上、九成新、八五成新、八成新及以下四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

实物状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	100	100	100	100
设施设备完备度	100	100	100	100
外观设计	100	100	100	100
装修状况	100	100	102	102
景观状况	100	100	100	100
层高	100	100	100	100
维护状况	100	100	100	100
物业管理水平	100	100	100	100
停车便利度	100	100	100	100
综合成新率	100	101	100	100
实物状况调整系数	1.0000	0.9901	0.9804	0.9804

⑧计算比较价值

进行了交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整后，就把可比实例的实际成交价格修正调整为在价值时点的价格。计算公式为：

可比实例在价值时点的价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

可比实例比较价值计算结果表

项目名称		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元 / m ²)		52,000	49,000	50,000
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
房 地 产 状 况	区位状况调整系数	1.0309	1.0000	1.0000
	权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
	实物状况调整系数	0.9901	0.9804	0.9804
修正后单价 (元/m ²)		53,076	48,040	49,020

经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值小于 1.2，可比实例成交价格的修正或调整幅度未超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度未超过 30%。

因此，根据上述测算结果，结合估价对象具体情况，采用简单算术平均法计算估价对象的最终比较价值，则估价对象单位建筑面积的比较价值（评估单价）为：

$$(53,076 + 48,040 + 49,020) \div 3 = 50,000 \text{ (元/m}^2\text{, 取整至百位)}$$

因市场成交价格都是含税价，则估价对象不含税比较价格为 50,000 / (1+5%) = 47,600 (元/平方米，取整至百位)

2、收益法测算过程

(1) 确定期间收益

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

估价对象的市场价值。

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

A、年潜在毛收入

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

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

可比实例基本情况和比较因素条件描述表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	方大城广场 1#办公	SIC 深湾睿云中心	侨城坊	侨城一号广场
物业用途	办公	办公	办公	办公
租金（元/m ² /月）	——	120	119	120
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日	——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
影响租金实物因素	楼层	中区	低区	中区
	景观	较好	较好	较好
	装修状况	毛坯	毛坯	普通装修
	层高	标准层高	标准层高	标准层高
	停车便利度	便利	便利	便利

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
比较修正因素表					
影响租金实物因素	楼层	100	97	100	100
	景观	100	100	100	100
	装修状况	100	100	102	102
	层高	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	1.0309	0.9804	0.9804
估价对象租金价格确定表					
比较案例		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
比准价格 (元/m ²)		124	117	118	
权重		1/3	1/3	1/3	
估价对象单价 (取整至个位)		120			

根据市场调查, 结合项目实际情况, 综合确定估价对象的客观合理平均月租金标准为人民币 120 元/平方米(为含税租金), 不含税价=120/(1+5%)=114 元/平方米/月(取整)。有效出租面积即为估价对象用于出租建筑面积。

B、空置率和租金损失

空置损失: 指估价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、少付租金或不付租金)以及其他原因造成的收入损失。

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

综合上述因素, 认为估价对象空置率合理的变动方案为: 预计未来第 1 年空置率 20%, 第 2-3 年空置率 10%, 第 4 年及以后空置率保持在 5%

左右。

C、租金水平递增长比率及市场价值增长比率确定

根据估价人员对市场的调查，结合周边类似物业以及估价经验和现实宏观经济情况，确定估价对象年纯收益变动方案为从第3年开始每年平均递增3.0%。

②其他收入来源

根据调查，估价对象的其他收入来源只有租赁保证金的利息收入。

《深圳经济特区房屋租赁条例》规定，出租人可按租赁合同约定向承租人收取不超过三个月租金数额的租赁保证金；根据对估价对象类似物业的调查，结合该片区需求情况，确定估价对象房地产的租赁保证金按2个月计算。租赁保证金利率按各商业银行最近公布的一年定期存款年利率0.95%计算。

(2) 运营费用测算

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

房地产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税率为12%，增值税、城建税及教育附加：增值税率为5%；城市维护建设税率为增值税7%，教育费附加税率为增值税5%，印花税率为0.1%。

维修及管理费，是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用以及日常性维修和大维修费用，结合估价对象的具体使用情况结合估价对象的具体情况，维修及管理费一般按有效毛收入的3.0%计。

房屋保险费，指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险

公司支付的费用。保险费率一般为 0.05%~0.2%，本次评估按有效毛租金的 0.05%计算。

土地使用税：深圳市征收城镇土地使用税的应税土地，按土地基准地价的高低分为 6 个等级，以所在土地的街道办管辖范围作为划分界限。其中一级土地每平方米年税额 30 元，二级每平方米 21 元，三级每平方米 13 元，四级每平方米 9 元，五级每平方米 5 元，六级每平方米 3 元。估价对象所在区域属三级，土地使用税缴纳标准为 13 元/m²/年。

(3) 年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 一年运营费用

(4) 报酬率的确定

报酬率的求取方法有三种，即市场提取法、累加法和投资收益率排序插入法。本次咨询采用累加法求取报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据咨询对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。计算公式如下：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

①安全利率可选用同一时期一年定期存款年利率或一年国债年利率，本次咨询选用一年期定期存款利率 0.95%作为安全利率。

②投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿。一般而言，投资

风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
住宅物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
商业物业	3.0%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	---
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	---
综合物业	采用内插法确定			

近年来，咨询对象位于深圳市南山区，片区房地产市场快速发展，市场活跃收益稳定，综合来看，估价对象所在区域房地产投资风险较低。综合上述因素考虑，认为估价对象投资风险程度处于低风险水平，投资风险报酬率取 2.45%。

③管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。本次咨询取管理负担补偿率 1.0%。

④缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、基金、债券、黄金等相比，出售要困难，变现能力弱。本次咨询取缺乏流动性补偿率 1.0%。

⑤投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次咨询取投资带来的优惠率 0.95%。

$$\text{报酬率} = 0.95\% + 2.45\% + 1.0\% + 1.0\% - 0.95\% = 4.45\%$$

(5) 确定房地产持有期 t 及房地产持有期末转售收益 Vt

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

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

(6) 计算持有期收益单价

根据测算，估价对象房地产持有期收益价值为 10,100 元/平方米（单价），详见《房地产持有期收益价值测算表》。

房地产持有期收益价值测算表

估价对象名称		方大城广场 1#办公										
分类项目		递增期										
项目基本情况	建筑面积	1923	占地面积	320.48	价值时点		2025年12月31日		土地终止日期		2064年4月9日	
	登记价	—	元	押金	2	月						
	空置率		20%	10.0%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	年递增系数			3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	收益年限	38.30	年									
计算项目	计算比率	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
收益年期		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
收入	租金(含税)	120.00	120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.28	147.58	152.01	156.57
	有效租金		96.00	111.24	114.58	124.57	128.31	132.15	136.12	140.20	144.41	148.74
	押金利息	0.95%	0.15	0.18	0.18	0.20	0.20	0.21	0.22	0.22	0.23	0.24
	小计		96.15	111.42	114.76	124.77	128.51	132.36	136.34	140.42	144.64	148.98
支出	房产税	登记价 *70%*1.2%	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84
	增值税	5.00%	4.57	5.3	5.46	5.93	6.11	6.29	6.48	6.68	6.88	7.08
	城建维护税	7%	0.32	0.37	0.38	0.42	0.43	0.44	0.45	0.47	0.48	0.5
	教育费附加	5%	0.23	0.27	0.27	0.3	0.31	0.31	0.32	0.33	0.34	0.35

估价对象名称		方大城广场 1#办公										
	印花税	0.10%	0.1	0.11	0.11	0.12	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14	0.15
	土地使用税	0.04	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003
	堤围防护费	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	保险费	0.05%	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
	小计		16.99	18.29	18.56	19.42	19.74	20.04	20.38	20.74	21.09	21.46
	月纯收益		79.16	93.13	96.20	105.35	108.77	112.32	115.96	119.68	123.55	127.52
	年纯收益		949.90	1,117.57	1,154.39	1,264.25	1,305.27	1,347.85	1,391.50	1,436.12	1,482.65	1,530.27
	报酬率		4.45%	4.45%	4.45%	4.45%	4.45%	4.45%	4.45%	4.45%	4.45%	4.45%
	折现值		909.43	1,024.37	1,013.04	1,062.18	1,049.92	1,037.98	1,025.95	1,013.73	1,001.99	990.11
	持有期收益单价 (取整至百位)		10,100		元/平方米							

(7) 房地产持有期末转售收益

鉴于市场上同类物业租售案例充足，且租金与物业市场价格呈显著正相关关系，本次测算基于持有期末的年净租金收益，采用同类物业租售比推算估价对象的持有期末市场价值。

① 同类物业情况调查

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	SIC 深湾睿云中心	侨城坊	侨城一号广场
物业用途	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)	2902	1134	1305
调查日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
成交价格 (元/m ²)	52000	49000	50000
租金 (元/m ² /月)	120	119	120

② 确定同类物业年净收益

项目名称	数据参数	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月租金 (含税)	—	120	119	120
房产税	12.00%	13.71	13.6	13.71
增值税	5.00%	5.71	5.67	5.71
城建维护税	7%	0.4	0.4	0.4
教育费附加	5%	0.29	0.28	0.29
印花税	0.05%	0.11	0.11	0.11
维修管理费	3.00%	3.6	3.57	3.6
保险费	0.05%	0.06	0.06	0.06
月净收益		96.12	95.31	96.12

③ 确定同类物业租售比

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月净收益	96.12	95.31	96.12
成交单价	52000	49000	50000
租售比	541	514	520

④ 确定估价对象租售比

经过上述比较分析，测算出各案例租售比，上述三个案例所处片区与实物状况均与估价对象类似，故取其简单算术平均值为估价对象租售比，则估价对象租售比为：

$$(541+514+520) \div 3=525$$

②持有期末年纯收益确定

根据上述持有期收益价值测算，确定估价对象持有期末月纯收益为127.52元/平方米。

③持有期末转售市场价格确定

根据上述租售比，确定估价对象持有期末转售市场价格为：

$$127.52 \times 525 = 66,961 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④转售成本确定

转售成本包括销售税费和销售费用，因前述转售价格为含税价，其中销售税费包括增值税（按不含税销售收入5%）、城市维护建设税（按增值税7%）、教育附加费及地方教育费附加（按增值税5%）、印花税（按不含税销售收入0.05%）、土地增值税（按不含税销售收入5%核定征收），销售费用按销售收入2%考虑，则：

$$\begin{aligned} \text{转售成本} &= 66,961 \div (1+5\%) \times 5\% \times (1+7\%+5\%) + 66,961 \div (1+5\%) \times 0.05\% + 66,961 \div (1+5\%) \times 5\% + 66,961 \times 2\% \\ &= 10,044 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑤转售净值确定

根据上述测算确定，估价对象转售价格为66,961元/平方米，转售成本为10,044元/平方米，则估价对象转售净值为：

$$\begin{aligned} \text{转售净值} &= \text{转售价格} - \text{转售成本} \\ &= 66,961 - 10,044 \end{aligned}$$

=56,917 (元/平方米)

⑥转售现值确定

转售现值=转售净值÷(1+报酬率)^{持有年期}

=56,917÷(1+4.45%)¹⁰

=36,800 (元/平方米, 取整至百位)

(8) 收益法评估单价确定

评估单价=持有期价值+转售现值

=10,100+36,800

=46,900 (元/平方米, 取整至百位)

3、估价结果确定

估价人员本着公平、公正、客观的原则, 在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象价格的因素, 并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用市场比较法测算房地产价格为 47,600 元/平方米, 采用收益法测算房地产价格 46,900 元/平方米。

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

$(47,600+46,900) \div 2=47,300$ (元/m²)

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的, 遵循公认的估价原则, 按照严谨的估价程序, 仔细查勘估价对象, 认真分析市场信息, 综合分析影响房地产价格的各种因素, 在合理的假设前提下, 选择科学的估价方法, 经过全面细致地测算和判断, 并结合估价经验和市场行情, 确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的估价结果如下:

估价结果明细表

单位：人民币（元）

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值（元）	备注
1	方大城广场商业 1-3层	商业	22,551.88	58,700	1,323,795,356	—
2	方大城广场1#办公楼	办公	69,918.70	47,300	3,307,154,510	—
3	方大科技大厦	办公	20,464.75	18,400	376,551,400	—
合计		—	112,935.33	—	5,007,501,266	—

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

①报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

②估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

第五部分附件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、估价对象权属证明（部分）复印件
- 四、估价机构营业执照和备案证书复印件
- 五、注册房地产估价师执业证书复印件

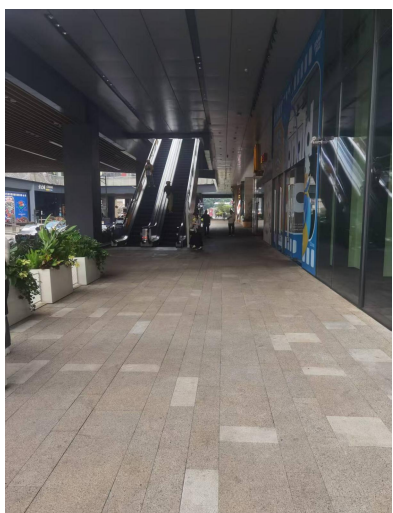
估价对象位置图（方大城广场）



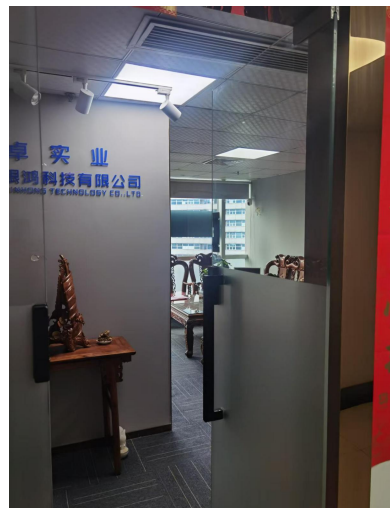
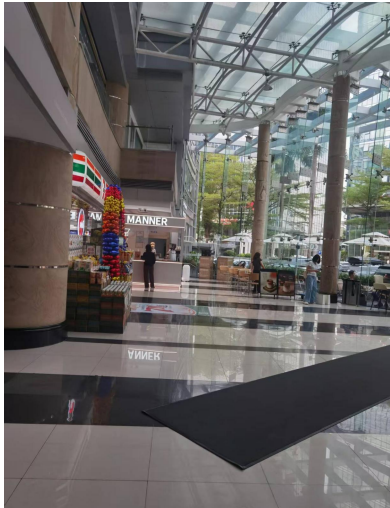
估价对象位置图（方大科技大厦）



估价对象实地查勘情况和相关照片（方大城广场）



估价对象实地查勘情况和相关照片（方大科技大厦）



估价对象权属证明（部分）复印件

粤（2018）深圳市不动产权第 0061700号

权利人	深圳市方大置业发展有限公司(914403000589522318)
共有情况	单独所有
坐落	南山区北环大道方大广场（一期）2号研发楼201
不动产单元号	440305002002GB00133F00010255
权利类型	国有建设用地使用权/构筑物所有权
权利性质	出让/其他
用途	工业用地/商业
面积	建筑面积：535.3平方米
使用期限	50年，从2014年4月10日至2064年4月9日止
权利其他状况	1. 宗地号：T405-0043, 宗地面积：35397.59平方米 2. 套内建筑面积：252.28平方米 3. 竣工日期：2016年12月30日 4. 登记价人民币3999227元 5. 共有情况：无

附 记

非市场商品房，限自用。本宗地内的工业楼宇适用市政府工业楼宇转让的有关规定。

说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。

粤 (2018) 深圳市 不动产权第 0063691 号

附 记

权利人	深圳市方大置业发展有限公司(914403000589522318)
共有情况	单独所有
坐落	南山区北环大道方大广场(一期)3、4号研发楼116
不动产单元号	440305002002GB00133F00020116
权利类型	国有建设用地使用权/构筑物所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/研发用房
面积	建筑面积: 111.7平方米
使用期限	50年, 从2014年4月10日至2064年4月9日止
权利其他状况	1. 宗地号: T405-0043, 宗地面积: 35397.59平方米 2. 套内建筑面积: 105.42平方米 3. 竣工日期: 2016年12月30日 4. 登记价人民币834511元 5. 共有情况: 无

市场商品房。本宗地内的工业楼宇适用市政府工业楼宇转让的有关规定。
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

粤 (2019) 深圳市 不动产权第 0196261 号

附 记

权利人	深圳市方大置业发展有限公司(91440300058952318)
共有情况	单独所有
坐落	南山区北环大道方大广场(二期)1号研发楼603
不动产单元号	440305002002GB00133F00040017
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/研发用房
面积	建筑面积: 344.5平方米
使用期限	50年, 从2014年4月10日至2064年4月9日止
权利其他状况	1. 宗地号: T405-0043, 宗地面积: 35397.59平方米 2. 套内建筑面积: 211.31平方米 3. 竣工日期: 2018年12月29日 4. 登记价 5. 共有情况: 无

市场商品房, 适用市政府工业楼宇转让的有关规定。
 说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

粤 (2019) 深圳市 不动产权第 0198088 号

附 记

权利人	深圳市方大置业发展有限公司(914403000589522318)	
共有情况	单独所有	
坐落	南山区北环大道方大广场(二期)1号研发楼1405	
不动产单元号	440305002002GB00133F00040075	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	工业用地/研发用房	
面积	建筑面积:177.03平方米	
使用期限	50年,从2014年4月10日至2064年4月9日止	
权利其他状况	1. 宗地号: T405-0043, 宗地面积: 35397.59平方米 2. 套内建筑面积: 111.02平方米 3. 竣工日期: 2018年12月29日 4. 登记价 5. 共有情况: 无	

市场商品房,适用市政府工业楼宇转让的有关规定。
 说明:本不动产上的其他权利事项,以不动产登记簿记载为准。

粤 (2019) 深圳市 不动产权第 0198100 号

附 记

权利人	深圳市方大置业发展有限公司(914403000589522318)
共有情况	单独所有
坐落	南山区北环大道方大广场(二期)1号研发楼1506
不动产单元号	440305002002GB00133F00040084
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/研发用房
面积	建筑面积: 396.52平方米
使用期限	50年,从2014年4月10日至2064年4月9日止
权利其他状况	1.宗地号: T405-0043,宗地面积: 35397.59平方米 2.套内建筑面积: 248.66平方米 3.竣工日期: 2018年12月29日 4.登记价 5.共有情况: 无

市场商品房,适用市政府工业楼宇转让的有关规定。
说明:本不动产上的其他权利事项,以不动产登记簿记载为准。

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

深房地字第 4000213951 号

(正本)

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2005年04月22日

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

估价机构营业执照和备案证书复印件



营业执照

统一社会信用代码
914403007586258562



名称 深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 余伟

成立日期 2004年03月01日

住所 深圳市南山区粤海街道高新社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

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、行政法规规定须经批准的项目，取得行政许可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企业信用事项及年度报告和其他信用信息公示。请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或“国家企业信用信息公示系统”进行查询。
3. 商事主体年度报告于每年12月31日前，向市场监督管理部门提交上一自然年度经营年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条规定向社会公示企业年度报告。

登记机关

2020年11月27日





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200109

企业名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

统一社会信用代码：914403007586258562

法定代表人：余伟

注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

有效期：至2026年08月10日

备案等级：一级



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：2023年08月10日



土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
估价行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。

土地估价备案信息查询：



等级：一级

证书编号：A202544046

有效期：2025年1月1日至2025年12月31日

机构名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问
有限公司

统一社会信用代码：914403007586258562

法定代表人：余伟
(执行事务合伙人)

住所：深圳市南山区粤海街道高新社区科技
南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

发证单位：二〇二四年十二月十七日



注册房地产估价师执业证书复印件

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>	 <p>发证机关 No. 00299097</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>余伟</p>	
		<p>性别 / Sex</p> <p>男</p>	
		<p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>440306196612064210</p>	
		<p>注册号 / Registration No.</p> <p>4420050073</p>	
		<p>执业机构 / Employer</p> <p>深圳市国普资产评估房地产土地估价顾问有限公司</p>	
		<p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2027-02-03</p>	
		<p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>余伟</p>	

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>	 <p>发证机关 No. 00305129</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>黄译武</p>	
		<p>性别 / Sex</p> <p>男</p>	
		<p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>430404196802130515</p>	
		<p>注册号 / Registration No.</p> <p>4319960117</p>	
		<p>执业机构 / Employer</p> <p>深圳市国普资产评估房地产土地估价顾问有限公司</p>	
		<p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2028-12-15</p>	
		<p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>黄译武</p>	

17