

房地产估价报告

深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司

地址深圳市罗湖区红岭中路 2068 号中深国际大厦 2202

电话 (0755) 28948141

传真 (0755) 28948112

房地产估价报告

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和龙珠四路与北环大道交汇处方大城广场商业部分及方大城广场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

估价机构: 深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司

注册房地产估价师: 杜爱华 (注册号: 4419980185)

马公村 (注册号: 4420120168)

估价报告出具日期: 2019年01月10日

估价报告编号: 深文集评字SZ(2019)AF第0001号

致估价委托人函

深圳市方大置业发展有限公司：

承蒙委托，我公司对位于广东省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和龙珠四路与北环大道交汇处方大城广场商业部分及方大城广场 1# 办公楼等房地产进行估价，估价对象建筑面积为 121,123.38 平方米；根据委托方要求，价值时点设定为 2018 年 12 月 31 日；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。

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，在合理的假设前提下，选择比较法和收益法作为本次估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象广东省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和龙珠四路与北环大道交汇处方大城广场商业部分及方大城广场 1# 办公楼等于价值时点的评估值为 RMB5,354,880,872.01 元，大写人民币伍拾叁亿伍仟肆佰捌拾捌万零捌佰柒拾贰元零壹分整；详见《估价结果明细表》。

深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：



二〇一九年一月十日



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)	补交地价后评估值 (元)	续建成本(元)	评估净值(元)
1	方大城广场商业1-3层	商业	22565.42	55900	1261406978	---	1261406978
2	方大城广场1#办公楼	办公	72517.71	51000	3698403210	34598390.99	3663804819.01
3	方大大厦	办公	26040.55	16500	429669075	---	429669075
合 计			121123.68	---	5389479263		5354880872.01

特别提示:

1、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均属于非市场商品房，其估价值为在公开市场价值基础上扣除应补地价后得出的价值；

2、方大城广场目前已竣工，进行招商运营，并开始营业，尚未办理房产证，评估的建筑面积等数据由委托方提供测绘报告确定。

3、方大城广场1#办公楼总建筑面积78,505.39 m²，扣除避难层和4层、39层公司自用，可出租面积72,517.71 m²，本次评估为可出租部分；1#办公楼整体已竣工，部分公共装修在进行中。

4、本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

5、结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的土地使用权的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

目 录

致估价委托人函	1
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、区位因素分析	10
六、价值时点	14
七、价值类型	14
八、估价原则	14
九、估价依据	15
十、估价方法	16
十一、估价结果	18
十二、注册房地产估价师	19
十三、实地查勘期	19
十四、估价作业期	19
第四部分 估价技术报告	20
一、实物状况描述与分析	20
二、权益状况描述与分析	21
三、区位状况描述与分析	23
四、市场背景描述与分析	24
五、估价对象最高最佳利用分析	65
六、估价方法适用性分析	66
七、估价测算过程	69
六、估价结果确定	117
第五部分 附 件	118
附件一、估价对象委托书复印件	
附件二、估价对象的地理位置示意图	
附件三、估价对象实地查勘情况及相关照片	
附件四、估价对象权属证明复印件及估价依据的其他文件资料	
附件五、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件	
附件六、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

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、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告；
- 五、注册房地产估价师马公村、估价人员张好运已于 2019 年 01 月 02 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；
- 六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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状况为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的，即交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易，交易对象在市场上进行了合理时间的展示，交易程序符合国家法律规定；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

2、估价对象现状为商业、科研办公等，估价委托人提供的《房地产证》、《房屋所有权证》、《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，本次估价以估价对象合法开发，且无产权纠纷、手续齐全、能取得合法产权，并可在公开市场上自由转让为前提。

3、假设估价对象不会受到政府规划及其实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收。

4、假设市场供求关系稳定，不考虑政治、经济、社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好突然变化，估价对象价值稳定变化。

5、假设估价对象周边关联房地产不发生重大变化，所在片区不会受到城市规划整体调整的实质性影响，也不会受到重大基础设施及公共服务设施规划

实施的影响。

6、对估价所依据的估价委托人提供的《房地产证》、《房屋所有权证》、《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，但未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

7、我们关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，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，假定估价对象能正常安全使用。

8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

9、本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提，并假定估价对象在其房屋耐用年限和批准土地使用年限内能够正常持续使用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象《房地产证》、《房屋所有权证》、《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复印件，方大科技大厦非商品房，本次评估假设根据相关政策可以通过补缴地价成为商品房；方大城广场为依据《深圳市城市更新办法》工改工项目，已补交地价为商品房，按已交地价标准商业部分必须整体办理房产证，本次评估假设《深圳市城市更

新暂行措施》可以通过补交地价后按商铺分开办理房地产证。

二、估价报告使用限制

1、房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托人和行业主管部门审查使用，“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供估价机构存档及行业主管部门审查使用。

2、本估价报告由若干部分组成，估价报告使用人应明确本次估价的价值类型和“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。

3、本次估价不考虑抵押权、担保权、租赁权的存在对房地产价值的影响，特提请报告使用者予以注意。

4、本估价报告按照既定估价目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

5、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。

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。

7、未经本公司书面同意，本估价报告内容不得发表于任何公开刊物和新闻媒体上。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，从二〇一九年一月十日至二〇二〇年一月九日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生较大变化或者国家相关政策发生重大变化，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：深圳市南山区龙珠工业区综合厂房 3 楼 303 室

法定代表人：林克槟

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：杜爱华

住所：深圳市罗湖区红岭中路 2068 号中深国际大厦 2202

统一社会信用代码：9144030076049869X9

估价资质等级：壹级

资质证书编号：粤房估备字壹 0200035

有效期限：2021 年 07 月 29 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

1、估价对象财产范围

广东省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和龙珠四路与北环大道交汇处方大城广场商业部分及 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。

2、估价对象权益状况

方大科技大厦权益状况

土地			
座落	深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路		
权利人及份额	方大集团股份有限公司，100%	共有情况	--
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	权利性质	--
宗地号	T205-0033	宗地面积 (m ²)	6500.4
土地用途	科研用地		
使用年限	50年，从1997年09月01日至2047年08月31日止		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积 (m ²)	用途	登记价 (元)
方大科技大厦	26040.55	科研	人民币 113356165.00
竣工日期	2002年12月28日	登记日期	2005年04月22日
《房地产证》 证号	深房地字第4000213951号		
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。		

方大城广场权益状况

土地			
座落	深圳市南山区北环大道		
土地使用权人	深圳市方大置业发展有限公司，100%	共有情况	--
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	权利性质	--
宗地号	T405-0043	宗地面积 (m ²)	35397.59

土地用途	工业用地		
使用年限	50年, 从2014年04月10日至2064年04月09日止。		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积 (m ²)	用途	竣工日期
方大城广场	213100	商业、办公	2018年12月29日
《房地产证》证号	深房地字第4000606118号		
登记价	人民币345137286.00		
他项权利摘要及附记	<p>1、《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(2014)8004号)、《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(2014)8004号)第一补充协议和《房地产证》(深房地字第4000606118号), 本宗地权属来源为协议, 土地性质为商品房, 用地价款人民币345137286元。本宗地总建筑面积为213100平方米, 其中产业研发用房100000平方米, 性质为商品房; 商业19575平方米、产业研发用房78280平方米, 性质为商品房; 居住小区级文化室1500平方米、社区服务站200平方米、社区警务室20平方米、公交首末站3000平方米、地下公共充电站700平方米, 性质为非商品房, 由权利人建成后无偿移交给政府, 产权归政府所有; 并按照政府相关规定办理移交手续; 物业管理用房425平方米, 性质为非商品房, 其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。</p> <p>2、本宗地(含01-01/02-01地块)为城市更新项目用地, 权利人应当按照有关规定和搬迁补偿安置协议自行解决拆除重建项目范围内的经济关系, 拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等, 由此产生的法律、经济纠纷由权利人承担。</p> <p>3、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。</p> <p>4、土地使用者应在2019年4月10日前竣工。</p> <p>5、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2014)8004号《深圳市土地使用权出让合同书》执行。以下空白</p>		

备注: 方大城广场房地产权属及建筑面积由委托方提供的《国有土地使用权证》、《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》和其他资料确定。

3、估价对象实物状况

方大科技大厦实物状况

估价对象名称	方大科技大厦		
位置状况	深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路		
建筑面积	26,040.55 m ²	建筑结构	钢混结构
总楼层	共20层	评估楼层	整栋

现实用途	办公	法定用途	科研	
平面布置	均为办公布局，层高 3-3.5 米，约 1,300 平方米/层。			
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆、大理石
	天 花	夹板造型吊顶	楼地面	地砖、大理石
		明铝矿棉吊顶		
门	夹板门、不锈钢全玻门	窗	---	
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	设 3 部客梯、1 部货梯
	给排水	给排水设施齐全	消 防	消防栓、自动喷淋、烟感报警
	空 调	中央空调	监控系统	有
	竣工年月	2002 年 12 月 28 日	成新度	八成新
	使用状况	出租	租金水平	---
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	停车数量	---		

方大城广场商业部分及方大城广场 1# 办公楼实物状况

估价对象名称	方大城广场			
位置状况	深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处			
纳入评估建筑面积	L1 层: 3108.14 m ² ; L2 层: 10304.59 m ² ; L3 层: 9152.69 m ² 。 1#楼 5-38 层: 72,517.71	建筑结构	框剪结构	
总楼层	1#楼 39 层; 2#楼: 23 层; 3#楼: 23 层; 4#楼: 19 层	评估楼层	裙楼 1-3 层商业 和 1#办公 5-38 层	
现实用途	商业、办公	法定用途	商业、办公	
平面布置	1-3 层底商, 4 栋塔楼写字楼, 4 层地下室			
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆
	天 花	毛坯	楼地面	大理石、瓷砖
	门	玻璃	窗	无框玻璃窗
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	日立电梯
	给排水	给排水设施齐全	消 防	自动喷淋灭火系统

空 调	中央空调	监控系统	动环监控系统
竣工年月	2018年12月29日	成新度	全新
使用状况	商业部分已出租， 办公招租中	租金水平	商业部分均价约175元/m ² /月 办公部分均价在130元/m ² /月
维护与保养	良好		
停车数量	地下4层停车场		
建设进度	项目已竣工，并与2018年12月29日取得竣工验收批文，1#办公楼部分公共装修正在进行中		

备注：方大城广场目前为建成物业，尚未办理房产证，建筑面积等数据均由委托方提供测绘数据（见深圳市地籍测绘大队出具《建筑技术经济指标测算报告》测房（竣）B2-201801032号）。

4、估价对象区位状况

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，有中国银行（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。

五、区位因素分析

1、深圳市概况

地理位置：深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 46'$ 至 $114^{\circ} 37'$ ，北纬 $22^{\circ} 24'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 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、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源：全市面积 1997.27 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。截至 2016 年，全市共有水库 168 座，总库容 7.76 亿立方米，其中深圳水库总库容 4496 万立方米，是香港和深圳居民的重要水源地。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。

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、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、坪山区、龙华区、光明区、大鹏新区。

人口构成：截止2017年年底，深圳常住人口1252.83万人，比上年末增加55.08万人。其中常住户籍人口434.72万人，增长率11.3%，占常住人口比重34.7%；常住非户籍人口818.11万人，增长率1.4%，占比重65.3%。

自然气候：深圳属亚热带季风气候，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，日照时长2120.5小时。

发展定位：中国政府发布的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》将深圳定位为建设“国家综合配套改革试验区”、“全国经济中心城市”、“国家创新型城市”、“中国特色社会主义示范市”和“国际化城市”。

估价对象所在区域南山区概况：【位置·面积】南山区位于广东省深圳市中西部，地域由陆地与内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛组成，地理坐标北纬22°24′~22°39′、东经113°47′~114°01′。行政区域东起车公庙与福田区毗邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区相连，北靠羊台山与宝安区、龙华区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛，东南隔深圳湾与香港元朗比邻，西南隔珠江口与澳门、珠海相望。地形为南北长、东西窄。辖区土地面积187.47平方千米，海岸线长43.7千米。东南距香港元朗5.5千米（直线距离，下同），东北距惠州61.6千米，西北距东莞61.3千米，西距广州102.4千米，西南距澳门59.1千米。

【地貌】南山区为半岛、海湾地貌带地貌，以台地和平原为主，丘陵和阶

地次之。地形由半岛及邻近的几个岛屿组成，地势大致是北高南低，从北向南可分为北部山丘盆地区、中部低丘台地区、南部低丘平地区三级地形，由北向南逐级下降。主要地形比例是：台地面积占 40%，丘陵占 30%，平地占 20%，其余为滩涂。

北部山丘盆地区 习惯上称西丽山区，除羊台山外，其余山峰（包括塘朗山）海拔在 500 米以下，属于丘陵；山丘盆地包括石质山地、西丽水库区和塘朗川种养地 3 个地形小区。

中部低丘台地区 留仙洞、九祥岭、塘朗山、安托山一线以南，南头中学、深圳大学、华侨城一线以北，是波状起伏的岗丘台地地形，总面积为 30 多平方千米。除少数孤立的花岗岩石质山岭海拔超过 50 米以外，其余海拔 20~50 米、5~10 米，麻雀岭、大汪山等地是台地中最高的山丘。

南头孤丘平地区 为南头中学、大汪山、深圳大学一线以南，直到南海海边地区，总面积约 30 多平方千米，又可分为北部和东南部平原区、西南部大南山山丘区，这两个地形小区的面积各占一半。

【气候】 南山区地处南海之滨，属亚热带海洋性季风气候。四季特点是长夏、短冬，夏季季长平均 185 天，冬季季长平均 25 天。日照时数多年平均 1924.2 小时。气温多年平均 22.7℃，日最低气温 $\leq 5^{\circ}\text{C}$ 的低温，年平均日数 2.9 天，日最高气温 $\geq 35^{\circ}\text{C}$ 的高温，年平均 3.3 天。降水量年平均 1976.8 毫米，年平均降水日数 143 天，一年中有两次多雨期：五六月由太平洋热带海洋气团登陆而形成的锋面雨，俗称“龙舟水”；夏秋季节的台风雨，常造成洪涝灾害。风速年平均 2.6 米/秒，年主导风向为东风，次为东北风和东南风，常受台风危害。太阳辐射量丰富，年平均太阳辐射量为 4913 兆焦耳/平方米。

【自然资源】 土地 2015 年南山区行政区域土地面积 187.47 平方千米，建成区面积 105.47 平方千米，建设用地面积 98.61 平方千米。

山丘 南山区主要山丘有羊台山、塘朗山、大南山、小南山等。其中：羊台山位于南山区与宝安区交界处，海拔 587 米，为南山区最高峰，东西走向，坡度 $25^{\circ} \sim 34^{\circ}$ 。塘朗山位于南山区北部山丘盆地区，海拔 430 米，为南山区第二高峰，东西走向，坡度 $25^{\circ} \sim 34^{\circ}$ 。大南山位于南山区南面，自西北向东南排列，海拔 336 米，是南头半岛的主峰，坡度 $25^{\circ} \sim 34^{\circ}$ ，由于山体高大，矗立于海滨，显得巍峨壮观。

海湾 南山区主要海湾有深圳湾、蛇口湾、赤湾、妈湾、前海湾等。其中：深圳湾，又称后海湾，位于深圳市西南，是伶仃洋中由东侧九龙半岛、西侧南头半岛相夹而形成的内海湾，有深圳河、大沙河等河流流入湾内，湾口宽约 6 千米，自湾顶至湾口长约 16 千米，建有深圳湾观海公园。蛇口湾，在狮山和蛇口山之间，建有蛇口港、蛇口渔港。赤湾位于南头半岛南端，正面向海，三面环山，港内水深 13 米，回淤轻微，具有建设深水港的条件，是海水深入陆地的典型海湾，建有赤湾港。妈湾，位于南头半岛西南端，在珠江口东岸、赤湾之北，水深 12~13 米，可通航 2 万吨至 5 万吨级海轮，建有妈湾港。前海湾，位于南头半岛西部，面向珠江口，为国务院批准具有部分省级管理权限的前海深港现代服务业合作区所在地。沿海潮差中等，伶仃洋潮汐属不规则半日潮。

岛屿 南山区岛屿有内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛。其中：内伶仃岛位于深圳、珠海、香港、澳门之间，海岸线长 11 千米，总面积 5.54 平方千米，属大陆型岛屿。岛上地势东高西低，大部分山丘海拔 100 米以下，主峰尖峰山海拔 340.9 米，为国家级自然保护区，抗元英雄文天祥《过零丁洋》诗即作于此。

河流、水库 南山区河流有大沙河、小沙河、双界河等。水库有西丽水库、长岭皮水库，以及牛蜞坑水库、留仙洞水库、钳颈水库、碑肚水库 4 座小二型

水库。大沙河是深圳市的第二大河流，纵贯全区南北，全长 18.8 千米，流域面积 81.3 平方千米。西丽水库是深圳市东部水源的输水枢纽，也是南山、宝安、福田区等饮用水的重要水源地，该水库集雨面积 29 平方千米，总库容 4000 万立方米。

【人口】 2018 年，南山区常住人口 129.12 万人，比上年增长 13.7%。其中，户籍人口 75.59 万人，非户籍人口 53.52 万人。常住人口自然增长率 13.43%，下降 6.15 个百分点。南山区常住人口来自全国各地，有多种方言，通常交流使用普通话。当地原住民主要方言为广府白话（粤语），西丽山区部分居民与蛇口南水社区居民讲客家话，蛇口渔一社区、渔二社区居民讲潮汕话。

六、价值时点

根据委托方要求，以 2018 年 12 月 31 日作为本次评估的价值时点。

七、价值类型

本次估价的价值类型是公允价值。

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

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则，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。

九、估价依据

本次估价的依据主要内容如下：

(一) 本次估价的法律法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修正）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年中华人民共和国主席令第74号）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年中华人民共和国国务院令第55号）；
- 6、《房地产估价机构管理办法》（2015年05月04日修正）；
- 7、《深圳市房地产市场监管办法》（深圳市人民政府令第221号）；
- 8、《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）；
- 9、《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令（第290号）2016年11月12日）；
- 10、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办【2016】38号）；
- 11、《深圳市宗地地价测算规则（试行）》【深规土（2013）12号】。

（二）本次估价的估价标准依据

- 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、《企业会计准则第3号——投资性房地产》
- 4、深圳城市更新项目《各用地类别或改造类型适用地价标准及修正系数汇总表》

（三）本次估价的权属依据

- 1、房地产证《深房地字第4000213951号》复印件；
- 2、房地产证《深房地字第4000606118号》复印件；
- 3、《深圳市土地使用权出让合同书》及《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》复印件。
- 4、测绘报告

（四）本次估价的其它依据

- 1、估价人员实地查勘所得资料；
- 2、估价委托人提供的涉及估价对象的其它有关资料；
- 3、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

十、估价方法

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

估价方法定义为：

比较法定义为：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。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法定义：1、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的公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t * (1 - 5.33\%)}{(1 + Y_t)^t}$$

$$= \frac{A}{(Y - g)} * \left[1 - \frac{(1 + g)^t}{(1 + Y)^t} \right] + \frac{V_t * (1 - 5.33\%)}{(1 + Y)^t}$$

其中：V—估价对象在价值时点的收益价值（元，元/m²），A_i—未来第 i 年的净收益（元，元/m²），Y—报酬率（%），g—增长率（%），m—土地使用年限（年），t—持有期（年），V_t—转售时价值（元，元/m²），A—第 1 租金（元/m²），5.33%—1 / (1+5%) * 5% * (1+7%+3%+2%)（5%为销售时增值税率，7%为

城建税率，3%教育附加，2%为地方教育附加) k—年期修正系数

$$k = \frac{1 - 1/(1 + Y)^{m-t}}{1 - 1/(1 + Y)^m}$$

$$V_t = V \times (1+g)^t \times k$$

2、收益法的基本计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V --- 收益价格

A_n --- 年净收益

Y_n --- 报酬率

n --- 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

搜集有关收入和费用的资料；

估算潜在毛收入；

估算有效毛收入；

估算运营费用；

估算净收益；

选用适当的资本比率；

选用适宜的计算公式求出收益价格。

十一、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，在合理的假设前提下，选择比较法和收益法作为本次估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经

过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象广东省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和龙珠四路与北环大道交汇处方大城广场商业部分及1#办公楼等于价值时点的评估值RMB5,354,880,872.01元，大写人民币伍拾叁亿伍仟肆佰捌拾捌万零捌佰柒拾贰元零壹分整。

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的土地使用权的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

十二、注册房地产估价师

注册房地产 估价师姓名	注册号	签名	日期
杜爱华	4419980185	杜爱华	2019-01-10
马公村	4420120168	马公村	2019-01-10

十三、实地查勘期

二〇一九年一月二日

十四、估价作业期

二〇一八年十二月三十一日至二〇一九年一月十日。

第四部分 估价技术报告

一、实物状况描述与分析

方大科技大厦实物状况

估价对象名称		方大科技大厦		
位置状况		深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路		
建筑面积	26,040.55 m ²	建筑结构	钢混结构	
总楼层	共 20 层	评估楼层	整栋	
现实用途	办公	法定用途	科研	
平面布置	均为办公布局, 层高 3-3.5 米, 约 1,300 平方米/层。			
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆、大理石
	天 花	夹板造型吊顶	楼地面	地砖、大理石
		明铝矿棉吊顶		
门	夹板门、不锈钢全玻门	窗	—	
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	设 3 部客梯、1 部货梯
	给排水	给排水设施齐全	消 防	消防栓、自动喷淋、烟感报警
	空 调	中央空调	监控系统	有
	竣工年月	2002 年 12 月 28 日	成新度	八成新
	使用状况	出租	租金水平	—
	维护与保 养	有正常的维护、使用状况良好		
	停车数量	—		

方大城广场商业部分及方大城广场 1#办公楼实物状况

估价对象名称		方大城广场（一期）		
位置状况		深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处		
计入评估建筑面积	L1 层: 3108.14 m ² ; L2 层: 10304.59 m ² ; L3 层: 9152.69 m ² . 1 #楼 5-38 层: 72517.71	建筑结构	框剪结构	

总楼层	1 #楼 39 层; 2 #楼: 23 层; 3 #楼: 23 层; 4 #楼: 19 层	评估楼层	裙楼 1-3 层商业 1 #楼 5-38 层	
现实用途	商业、办公	法定用途	商业、办公	
平面布置	1-3 层底商, 4 栋塔楼写字楼, 4 层地下室			
装修情况	外 墙	玻璃幕墙	内 墙	乳胶漆
	天 花	公共	楼地面	大理石、瓷砖
	门	玻璃	窗	无框玻璃窗
设施设备使用与维护	配 电	设施齐全	电 梯	日立电梯
	给排水	给排水设施齐全	消 防	自动喷淋灭火系统
	空 调	中央空调	监控系统	动环监控系统
	竣工年月	2018 年 12 月 29 日	成新度	全新
	使用状况	商业已出租营业, 办公招租中	租金水平	商业部分均价约 175 元/m ² /月 办公部分均价在 130 元/m ² /月
	维护与保养	良好		
	停车数量	地下 4 层停车场		
建设进度	项目已竣工, 并与 2018 年 12 月 29 日取得竣工验收批文 1#办公楼部分公共装修进行中			

备注: 方大城广场目前为建成物业, 尚未办理房产证, 建筑面积等数据均由委托方提供的测绘数据 (见深圳市地籍测绘大队出具《建筑技术经济指标测算报告》测房 (竣) B2-201801032 号)。

二、权益状况描述与分析

方大科技大厦权益状况

土地			
座落	深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路		
权利人及份额	方大集团股份有限公司, 100%	共有情况	--
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质	--
宗地号	T205-0033	宗地面积 (m ²)	6500.4

土地用途	科研用地		
使用年限	50年, 从1997年09月01日至2047年08月31日止		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积 (m ²)	用途	登记价 (元)
方大科技大厦	26040.55	科研	人民币 113356165.00
竣工日期	2002年12月28日	登记日期	2005年04月22日
《房地产证》 证号	深房地字第 4000213951 号		
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。		

方大城广场权益状况

土地			
座落	深圳市南山区龙珠四路与北环大道交汇处		
土地使用权人	深圳市方大置业发展有限公司, 100%	共有情况	--
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质	--
宗地号	T405-0043	宗地面积 (m ²)	35397.59
土地用途	工业用地 (M0)		
使用年限	50年, 从2014年04月10日至2064年04月09日止。		
建筑物及其附着物			
房地产名称	建筑面积 (m ²)	用途	竣工日期
--	213100	商业、办公、展厅	2018年12月 29日
《房地产证》 证号	深房地字第 4000606118 号		
登记价	人民币 345137286.00		
他项权利摘要 及附记	1、《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(2014)8004号)、《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(2014)8004号)第一补充协议和《房地产证》(深房地字第 4000606118 号), 本宗地权属来源为协议, 土地性质为商品房, 用地价款人民币 345137286 元。本宗地总建筑面积为 213100 平方米, 其中产业研发用房 100000 平方米, 性质为商品房; 商业 19575 平方米、产业研发用房 78280 平方米, 性质为商品房;		

居住小区级文化室 1500 平方米、社区服务站 200 平方米、社区警务室 20 平方米、公交首末站 3000 平方米、地下公共充电站 700 平方米，性质为非商品房，由权利人建成后无偿移交给政府，产权归政府所有；并按照政府相关规定办理移交手续；物业管理用房 425 平方米，性质为非商品房，其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。

2、本宗地（含 01-01/02-01 地块）为城市更新项目用地，权利人应当按照有关规定和搬迁补偿安置协议自行解决拆除重建项目范围内的经济关系，拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等，由此产生的法律、经济纠纷由权利人承担。

3、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。

4、土地使用者应在 2019 年 4 月 10 日前竣工。

5、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字（2014）8004 号《深圳市土地使用权出让合同书》执行。以下空白

备注：方大城广场房地产权属及建筑面积由委托方提供的《国有土地使用权证》、《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》、《建筑技术经济指标测算报告》测房（竣）B2-201801032 号和其他资料确定。

三、区位状况描述与分析

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，有中国银行（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。

四、市场背景描述与分析

(一) 深圳市经济社会发展简况

1、深圳市概况

地理位置:深圳是中国南部海滨城市,毗邻香港。位于北回归线以南,东经 113° 46' 至 114° 37', 北纬 22° 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、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

自然资源:全市面积 1997.27 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。截至 2016 年,全市共有水库 168 座,总库容 7.76 亿立方米,其中深圳水库总库容 4496 万立方米,是香港和深圳居民的重要水源地。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。

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、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、坪山区、龙华区、光明区、大鹏新区。

人口构成：截止 2017 年年底，深圳常住人口 1252.83 万人，比上年末增加 55.08 万人。其中常住户籍人口 434.72 万人，增长率 11.3%，占常住人口比重 34.7%；常住非户籍人口 818.11 万人，增长率 1.4%，占比重 65.3%。

自然气候：深圳属亚热带季风气候，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，日照时长 2120.5 小时。

发展定位：中国政府发布的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》将深圳定位为“国家综合配套改革试验区”、“全国经济中心城市”、“国家创新型城市”、“中国特色社会主义示范市”和“国际化城市”。

2、2018 年前三季度深圳市宏观经济发展情况

一、2018 年前三季度经济运行总体平稳

初步核算并经广东省统计局核定，前三季度全市生产总值 17530.69 亿元，按可比价格计算，比上年同期（下同）增长 8.1%。分产业看，第一产业增加值 15.82 亿元，增长 7.6%；第二产业增加值 7053.16 亿元，增长 8.5%；第三产业增加值 10461.72 亿元，增长 7.8%。三次产业结构由上年同期的 0.1: 40.7: 59.2 调整为前三季度 0.1: 40.2: 59.7。

初步核算并经广东省统计局核定，前三季度全市生产总值

17530.69亿元，按可比价格计算，比上年同期（下同）增长8.1%。分产业看，第一产业增加值15.82亿元，增长7.6%；第二产业增加值7053.16亿元，增长8.5%；第三产业增加值10461.72亿元，增长7.8%。三次产业结构由上年同期的0.1:40.7:59.2调整为前三季度的0.1:40.2:59.7。

二、主要经济指标表现良好

（一）工业增速回升

前三季度，全市规模以上工业增加值6306.21亿元，增长8.3%。从主要经济类型来看，股份制企业增长12.1%；从主要行业看，前十大行业有八行业正增长，增速较快的有计算机、通信和其他电子设备制造业增长12.3%，专用设备制造业增长9.8%，汽车制造业增长17.8%，医药制造业增长25.7%。

前三季度，先进制造业和高技术制造业增加值分别为4458.81亿元和4153.12亿元，分别增长11.1%和11.7%，占规模以上工业增加值比重分别提升至70.7%和65.9%。

（二）固定资产投资增长18.9%

前三季度，全市固定资产投资增长18.9%。其中，房地产开发投资增长17.4%，非房地产开发投资增长20.0%。按产业类别分，第二产业投资增长8.1%；第三产业投资增长21.1%。从主要行业看，工业投资增长9.8%，其中工业技术改造投资同比持平。从主要经济主体看，民间投资增长11.7%，占固定资产投资总额比重达到49.1%。

前三季度，全市商品房屋销售面积增长11.1%。

（三）社会消费品零售总额平稳增长

前三季度，全市固定资产投资增长18.9%。其中，房地产开发投资增长17.4%，非房地产开发投资增长20.0%。按产业类别分，第二产业投资增长8.1%；第三产业投资增长21.1%。从主要行业看，工业投

资增长9.8%，其中工业技术改造投资同比持平。从主要经济主体看，民间投资增长11.7%，占固定资产投资总额比重达到49.1%。

前三季度，全市商品房屋销售面积增长11.1%。

（四）规模以上服务业较快增长

1-8月，全市规模以上服务业（不含金融、房地产开发、批零住餐等行业）实现营业收入6976.4亿元，增长17.2%，其中规模以上营利性服务业营业收入3639.9亿元，增长21.0%。规模以上营利性服务业中，互联网和相关服务业营业收入增长35.5%，软件和信息技术服务业增长11.7%，租赁和商务服务业增长17.5%。

（五）进出口增速总体稳定

据海关统计，前三季度全市进出口总额21562.07亿元，增长9.9%，同比提高3.5个百分点。其中，出口总额11418.55亿元，下降2.4%；进口总额10143.52亿元，增长28.2%。

（六）财政金融形势良好

前三季度，全市一般公共预算收入2807.16亿元，增长8.7%，其中税收收入2337.44亿元，增长12.8%；一般公共预算支出3060.69亿元，下降4.3%。

截止9月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额72349.91亿元，增长8.1%；金融机构（含外资）本外币贷款余额52091.41亿元，增长15.7%。

总的来看，前三季度深圳经济运行总体平稳，主要经济指标表现良好。下阶段，要按照市委市政府工作部署，坚持稳中求进工作总基调，深化供给侧结构性改革，在“四个走在全国前列”新征程中走在最前列勇当尖兵，牢牢把握“建设中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例”的新定位，凝心聚力推动全市经济高质量发展。

3、金融政策对房价影响

2014年以来,为发挥好基准利率的引导作用,推动社会融资成本下行,支持实体经济持续健康发展,人民银行先后三次下调金融机构存贷款基准利率。2015年以来,人民银行继续实施稳健的货币政策,更加注重松紧适度,适时适度预调微调,完善差别准备金动态调整机制,对部分金融机构实施定向降准,加强信贷政策的结构引导作用,鼓励金融机构更多地将信贷资源配置到“三农”、小微企业等重点领域和薄弱环节。同时,综合运用利率、存款准备金等多种工具组合,保持流动性合理充裕,引导市场利率适当下行,降低社会融资成本。总体看,随着各项政策效果的逐步显现,货币信贷和社会融资规模合理增长,银行体系流动性保持充裕,社会融资结构有所改善,各类市场利率均有所下行,企业融资成本高问题得到有效缓解。

中国人民银行决定,自2015年10月24日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,以进一步降低社会融资成本。其中,金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%;其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整;个人住房公积金贷款利率保持不变。同时,对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限,并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制,加强央行对利率体系的调控和监督指导,提高货币政策传导效率。

中国人民银行决定,自2016年3月1日起,普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,以保持金融体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长,为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

4、税收政策对房价影响

(1) 最近国务院常务会议决定扩大营业税改征增值税试点范围

营业税改增值税。自 2012 年 8 月 1 日起至年底，将交通运输业和部分现代服务业“营改增”试点范围，由上海市分批扩大至北京、天津、江苏、浙江、安徽、福建、湖北、广东和厦门、深圳 10 个省、直辖市和计划单列市。而自从将房地产行业纳入营改增试点范围的消息传出，市场上有两种不同的观点，一种观点认为，实行“营改增”，延续了增值税的抵扣链条，避免重复征税，降低了开发产品的成本，能让房地产企业降低税负；另一种观点则认为 11% 的税率对房地产业略显偏高。如果没有合适的配套过渡政策，营改增恐将导致房地产开发商成本上升，而这部分增加的成本很有可能会转嫁给购房者。并且在增值税处理过程中，房地产企业整体采购的成本如果占到销售价格的比例较大时，是可以抵扣掉大量的税收。但是从国家购买土地的使用权是没法获得增值税发票的，没有这部分进项税的抵扣，房地产企业需缴纳的增值税将会很大。因而开征房产税，肯定会对地方财政收入产生影响，影响的效果和程度与地方房地产市场结构有很密切联系。但房产税开征对房价的影响是一个整体，而房产税只是这个整体一个组成部分，我们应该明白房产税开征只是对税金进行调整，不足以对房价造成巨大影响。我们应该听从政府的宏观调控，顺应潮流，正确认识房产税开征对房价的影响。

经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营改增试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。上述政策仅适用于北京市、上海市、广州市和深圳市。

(2) 2013年3月1日, 细化中央调控政策的《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》发布。通知明确, 对出售自有住房按规定应征收的个人所得税, 通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的, 应依法严格按转让所得的20%计征。对房价上涨过快的城市, 人民银行当地分支机构可根据政策要求, 进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

深圳“国五条”细则要求, 要加强房地产税收征管, 严格执行国办发〔2013〕17号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定, 充分发挥税收政策的调节作用。税务和规划国土部门要加强沟通协调, 依法严格开展房地产税收征管工作, 充分发挥房地产税收在引导住房合理消费、抑制投资投机购房方面的作用。完善房地产价格评估技术, 发挥其在房地产税收征管中的积极作用, 继续加强存量房交易税收征管工作, 并根据房价变动, 适时、适当调整征税评估价格。

(3) 契税是土地、房屋权属转移时向其承受者征收的一种税收, 现行的《中华人民共和国契税暂行条例》于1997年10月1日起施行。在中国境内取得土地、房屋权属的企业和个人, 应当依法缴纳契税。根据契税的有关规定, 个人购买90平方米以下(含90平方米)普通住房, 且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)唯一住房的适用税率为1%; 个人购买90平方米以上144平方米以下(含144平方米)普通住房, 且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)唯一住房的, 适用税率为1.5%; 经济适用房的契税征收, 按照深地税函〔2012〕191号文执行; 其他情况适用税率为3%。

(4) 增值税降低税率

2018年3月28日国务院常务会议决定, 从2018年5月1日起, 将制造业等行业增值税税率从17%降至16%, 将交通运输、建筑、基

基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 11% 降至 10%。

5、土地政策对房价影响

(1) 土地制度

2016 年 12 月 31 日，中共中央国务院《关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》提出：深入实施藏粮于地、藏粮于技战略，严守耕地红线，全面落实永久基本农田特殊保护政策措施，实施耕地质量保护和提升行动。加快高标准农田建设，提高建设质量。有条件的地区可以将晒场、烘干、机具库棚、有机肥积造等配套设施纳入高标准农田建设范围。允许通过土地整治增加的耕地作为占补平衡补充耕地的指标在省域内调剂，按规定或合同约定取得指标调剂收益。落实农村土地集体所有权、农户承包权、土地经营权“三权分置”办法。统筹协调推进农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点。全面加快“房地一体”的农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作。认真总结农村宅基地制度改革试点经验，在充分保障农户宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下，落实宅基地集体所有权，维护农户依法取得的宅基地占有和使用权，探索农村集体组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地，增加农民财产性收入。允许地方多渠道筹集资金，按规定用于村集体对进城落户农民自愿退出承包地、宅基地的补偿。优化城乡建设用地布局，合理安排农业农村各业用地。完善新增建设用地保障机制，将年度新增建设用地计划指标确定一定比例用于支持农村新产业新业态发展。加快编制村级土地利用规划。在控制农村建设用地总量、不占用永久基本农田前提下，加大盘活农村存量建设用地力度。允许通过村庄整治、宅基地整理等节约的建设用地采取入股、联营等方式，重点支持乡村休闲旅游养老等产业和农村三产融合发展，严禁违法违规开发房地产或建私人庄园会所。完善农业用地政策，积

极支持农产品冷链、初加工、休闲采摘、仓储等设施建设。改进耕地占补平衡管理办法，严格落实耕地占补平衡责任，探索对资源匮乏省份补充耕地实行国家统筹。

2017年1月9日，中共中央国务院《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》提出：着力加强耕地数量、质量、生态“三位一体”保护，着力加强耕地管控、建设、激励多措并举保护。探索建立土地用途转用许可制，强化非农建设占用耕地的转用管控。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。强化永久基本农田对各类建设布局的约束，各地区各有关部门在编制城乡建设、基础设施、生态建设等相关规划，推进多规合一过程中，应当与永久基本农田布局充分衔接，原则上不得突破永久基本农田边界。一般建设项目不得占用永久基本农田，重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，在可行性研究阶段，必须对占用的必要性、合理性和补划方案的可行性进行严格论证，通过国土资源部用地预审；农用地转用和土地征收依法依规报国务院批准。严禁通过擅自调整县乡土地利用总体规划，规避占用永久基本农田的审批。以县域自行平衡为主、省域内调剂为辅、国家适度统筹为补充，落实补充耕地任务。资源环境条件严重约束、补充耕地能力严重不足的省份，对由于实施国家重大建设项目造成的补充耕地缺口，可向国务院申请国家统筹。实行耕地保护党政同责。

国务院印发《全国国土规划纲要（2016-2030年）》。一是构建“多中心网络型”开发格局，推进建设国土开发集聚区和培育国土开发轴带。二是构建分类分级全域保护格局，依据环境质量、人居生态、自然生态、水资源和耕地资源5大类资源环境主题实施分类保护。三是构建综合整治格局，修复与提升主要城市化地区、农村地区、重点生态功能区、矿产资源开发集中区及海岸带和海岛地区的国土功能。强

化国土空间用途管制，提升能源资源保障能力，设置“生存线”，严格保护耕地和水资源；设置“生态线”，将用途管制扩大到所有自然生态空间；设置“保障线”，保障经济社会发展必要的建设用地、能源和重要矿产资源安全。

（2）住房制度

1) 中央政府住房制度

2016年4月26日，多部委制定《关于促进消费带动转型升级的行动方案》，要给予地方调控自主权，分城施策化解房地产库存，建立租购并举的住房制度，满足居民改善性住房消费需求。推进住宅小区采暖改造。稳定住房消费预期。增加一线和部分热点二线城市的住宅建设用地供应；加大对房地产中介机构的管理，规范房地产市场秩序；加快培育和发展住房租赁市场。用足用好住房公积金。允许个人住房公积金账户内资金随工作地点变动进行跨省跨市转移接续，允许有条件的地区开展省内统筹管理住房公积金试点，满足居民因就业地变动而购房、返回家乡购房等需求，化解三四线城市房地产库存。

6月3日，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。要充分发挥市场作用，发展住房租赁企业，鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

6月3日，中国银监会、国土资源部关于印发农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法的通知，《办法》明确，在试点地区，对符合规划、用途管制、依法取得要求，以出让、租赁、作价

出资(入股)方式入市和具备入市条件的农村集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。允许开展抵押贷款的农村集体经营性建设用地仅限于国家确定的 15 个入市改革试点县(市、区)地区。

6月6日,财政部、国土资源部关于印发《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》的通知,按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标,在农村集体经营性建设用地入市环节取得入市收益的农村集体经济组织,或者在转让环节取得再转让收益的土地使用权人,应向国家缴纳调节金。调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的 20%-50%征收。

7月14日,国家发改委就宏观经济运行情况举行发布会。总体上看,当前房地产市场调控的主基调仍然是去库存。下半年,针对市场分化的情况,应更加注重分类施策、因城施策,促进市场平稳发展。对一线及部分二线城市,要密切关注其库存下降情况,加大住房供应,合理引导住房消费,防止房价持续过快上涨;对三、四线等商品房库存较大的城市,要根据当地市场情况,积极采取有效措施,化解房地产库存。同时,应以满足居民合理住房需求为目标,以解决城镇新居民住房需求为主要出发点,构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系,以建立购租并举的住房制度为主要方向,深化住房制度改革。

2) 深圳市楼市制度

A、限价: 2017年1月19日,深圳市出台了有关《商品住房和商务公寓预现售价格管理操作细则》的通告,规定了拟申请预售项目属首次申请预售的,按建筑面积小于90平方米、90-140平方米、大于144平方米等户型产品,申报均价不得明显高于周边同类同户型在售项目的销售均价;周边无同类项目参考的,可参照周边同类二手

房价格,其二手房价格由市房地产评估发展中心提供或由申请企业委托评估机构进行评估。

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

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

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

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

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

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

并且在土地使用年限和容积率不变的情况下,按规定调整土地用

途，改建后的住房仅限租赁或整体转让，不得分割转让或以“以租代售”等形式变相分割转让。

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

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

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

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

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

I、港澳台同胞住房公积金在大陆同等化：12月19日，国务院

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

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

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

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

6、住房保障政策变化对房价的影响

2014年3月5日，国务院总理李克强作了上任以来首份政府工作报告，这次是2010年以来政府工作报告中首次没有强调房地产调控，而是重点对住房保障机制做了大篇幅描述。完善住房保障机制。以全体人民住有所居为目标，坚持分类指导、分步实施、分级负责，加大保障性安居工程建设力度，今年新开工700万套以上，其中各类棚户区470万套以上，加强配套设施建设。提高大城市保障房比例。推进公租房和廉租房并轨运行。创新政策性住房投融资机制和工具，采取市场化运作方式，为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。各级政府要增加财政投入，提高建设质量，保证公平分配，完善准入退出机制，年内基本建成保障房480万套，让翘首以盼的住房

困难群众早日迁入新居。针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。

根据《深圳市人民政府办公厅关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》，加大住房供应力度，通过增加居住用地供应、盘活闲置土地、加大城市更新和棚户区改造力度，从供给侧加快住房有效供应，平衡供求关系。加大保障性安居工程建设力度，“十三五”期间全市筹集建设40万套、有效供应35万套人才安居和保障性住房，进一步完善多渠道、分层次、广覆盖的住房保障体系。

实行差别化住房信贷政策，对购房人家庭名下在本市无房且近2年内无住房贷款记录的，贷款首付比例仍继续执行最低3成；对购房人家庭名下在本市无房但近2年内有住房贷款记录的或在本市已有一套住房但已结清相应住房贷款的，贷款首付比例执行最低4成。

完善购房政策，本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购2套住房；能提供自购房之日起计算的前3年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房。对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。

7、计划生育政策对房价的影响

第十二届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议对《中华人民共和国人口与计划生育法》作出了修改，明确全国统一实施全面两孩政策，国家提倡一对夫妻生育两个子女，并调整和完善了奖励保障等计划生育配套制度，自2016年1月1日起实施。这一举措无疑又是对深圳楼市形成实实在在的利好。

8、2018年深圳房地产新政

2018年，深圳继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，在持续深化之前各项调控政策的基础上，出台“三价合一”

政策、棚户区改造意见、住房供应与保障体系意见等一系列新政，进一步规范了住宅交易市场，推进棚户区的改造与完善，构建多元化的住房供应与保障体系，推动房地产市场健康长远发展。

深圳出台“三价合一”政策

根据《关于建立信息互通查询机制规范购房融资的通知》文件，商业银行在办理房屋贷款业务时，要以在房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数的结果作为审核依据，并且以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度。

深圳发布棚户区改造意见

根据《关于加强棚户区改造工作的实施意见（征求意见稿）》文件，使用年限在 20 年以上的，且满足“存在住房质量、消防等安全隐患”、“使用功能不齐全”、“配套设施不完善”这三个条件之一的老旧住宅区适用棚户区改造政策。

深圳发布住房供应与保障体系意见

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

（二）深圳市房地产市场总体状况

第一部分：新房市场

1、供应分析

1.1、新增预售分析

2018 年深圳三季度，资金回笼及年底业绩冲刺压力给新房市场注入动力。根据深圳房地产信息网的监测，2018 年第三季度深圳新

房住宅预售面积 690187 平方米，环比减少 35.7%，同比减少 49.8%；
 预售套数 6568 套，环比减少 37.1%，同比减少 49.6%。

2018 年三季度罗湖区实地剑兰郡 1 个楼盘取得住宅预售许可证，
 住宅预售面积 28263 平方米；住宅预售套数 319 套。

福田区天健公馆 1 个楼盘取得住宅预售许可证，住宅预售面积
 20016 平方米，同比减少 74.2%；住宅预售套数 165 套，同比减少 55.9%。

南山区 3 个楼盘取得住宅预售许可证，住宅预售面积 241904 平
 方米，同比增加 30.8%；住宅预售套数 1820 套，同比增加 56.8%。香
 山里花园五期预售量 131875.77 平方米/836 套，是南山区预售量最
 大的楼盘。

盐田区半山悦海花园 1 个楼盘取得住宅预售许可证，住宅预售面
 积 69273 平方米，住宅预售套数 546 套。

宝安区 4 个楼盘取得住宅预售许可证，住宅预售面积 138236 平
 方米，同比减少 83.2%；住宅预售套数 1609 套，同比减少 77.8%。勤
 诚达正大城花园一期预售量 46688.62 平方米/445 套，宝泰雅苑预售
 量 41752.88 平方米/586 套，是宝安区预售量较大的两个楼盘。

龙岗区 5 个楼盘取得住宅预售许可证，住宅预售面积 192495 平
 方米，环比增加 20.4%，同比减少 35.7%；住宅预售套数 2109 套，
 环比增加 19.7%，同比减少 31.8%。远洋新天地水岸花园预售量
 71645.89 平方米/800 套；颐安都会中央花园预售量 56069.01 平方米
 /583 套是龙岗区预售量最大的两个楼盘。

行政区	18 年三季度 预售面积	18 年二季度 预售面积	环比	17 年三季度 预售面积	同比
罗湖区	28263	4705	500.7%	22885	23.5%
福田区	20016	52738	-62.0%	77439	-74.2%
南山区	241904	184981	30.8%	153332	57.8%
盐田区	69273	0	—	0	—
宝安区	138236	670495	-79.4%	822551	-83.2%
龙岗区	192495	159880	20.4%	299459	-35.7%
全市	690187	1072799	-35.7%	1375666	-49.8%

行政区	18年三季度 预售套数	18年二季度 预售套数	环比	17年三季度 预售套数	同比
罗湖区	319	44	625.0%	235	35.7%
福田区	165	222	-25.7%	374	-55.9%
南山区	1820	1161	56.8%	864	110.6%
盐田区	546	0	--	0	--
宝安区	1609	7248	-77.8%	8452	-81.0%
龙岗区	2109	1762	19.7%	3094	-31.8%
全市	6568	10437	-37.1%	13019	-49.6%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

附 1: 2018 三季度预售住宅项目

	项目名称	项目位置	预售面积 (m ²)	预售套数 (套)	预售时间
罗湖	实地剑兰郡	罗湖桂园	28262.95	319	9-28
福田	天健公馆	福田安托山	20016.34	165	07-12
南山	乐尚林居	南山	43529.32	429	07-13
	华润城润府三期	南山大冲	66499.04	555	9-17
	香山里花园五期	南山华侨城	131875.77	836	9-28
	南山区住宅合计		241904.13	1820	
盐田	半山悦海花园	盐田沙头角	69273.12	546	08-13
宝安	金亨利瑜璟苑	宝安龙华	16237.28	163	07-03
	勤诚达正大城花园一期	宝安光明	46688.62	445	07-20
	勤诚达乐园	宝安	33557.28	415	9-20
	宝泰雅苑	宝安龙华	41752.88	586	9-29
	宝安区住宅合计		138236.06	1609	
龙岗	怡瑞达乐郡	龙岗中心城	15241.26	174	07-20
	明珠华庭	龙岗中心城	19460.57	239	07-24
	远洋新天地水岸花园	龙岗中心城	71645.89	800	08-17
	颐安都会中央花园	龙岗	56069.01	583	9-19
	佳兆业未来花园	龙岗	30077.94	313	9-19
	龙岗区住宅合计		192494.67	2109	
全市住宅合计			690187.27	6568	

附 2: 2018 三季度预售住宅户型构成

项目名称	一房	二房	三房	四房	四房以上	复式	其他	合计
实地剑兰郡	78	240				1		319
天健公馆		122	36			7		165
乐尚林居		268	104	28	29			429
华润城润府三期		314	190	51				555
香山里花园五期			256	580				836
半山悦海花园		141	277	120		8		546
金亨利瑜璟苑			140	23				163
勤诚达正大城花园一期		51	296	98				445
勤诚达乐园		415						415
宝泰雅苑	18	553	15					586
怡瑞达乐郡		174						174
琳珠华庭		77	158			4		239
远洋新天地水岸花园		710	90					800
颐安都会中央花园		404	179					583
佳兆业未来花园			250	63				313
全市预售户型合计	96	3469	1991	963	29	20		6568

2、成交分析

2.1、2018年三季度新房成交均价分析

行政区	18年三季度成交均价	18年二季度成交均价	环比	17年三季度成交均价	同比
罗湖	72832	73965	-1.5%	74143	-1.8%
福田	92392	97103	-4.9%	88957	3.9%
南山	92729	101910	-9.0%	100861	-8.1%
盐田	51523	0	---	0	---
宝安	54161	55219	-1.9%	49148	10.2%
龙岗	34477	39868	-13.5%	34210	0.8%
全市	54107	54119	0.0%	54374	-0.5%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

2018年前三季度，深圳新房住宅的成交均价依次为：54214元/m²→54119元/m²→54107元/m²，2018年第三季度新房住宅的成交均价为54107元/m²，环比下跌12元/m²。调控举措和新房的限价政策，是房价走稳的得力助手。

南山区成交均价92729元/m²，环比下跌9.0%，海上世界双玺是

南山区的价格主力。

龙岗区成交均价 34477 元/m²，环比下跌 13.5%，京基御景中央、里城玺樾山、凯旋天玺名庭等是龙岗区的价格主力。

宝安区成交均价 54161 元/m²，环比下跌 1.9%，宏发 QCC 前城、华丰前海湾、山海上城等是宝安区的价格主力。

2.2、2018 年三季度新房成交量分析

深圳的政策主要是针对过去调控的继续加码与继续打补丁。其中针对公寓类的政策也是深圳历史最严格。

2018 年以来，在调控举措之下，深圳楼市成交量前三个季度的成交量依次是：5601 套→7203 套→9397 套。2018 年三季度，深圳新房住宅成交 9397 套，创 2018 年季度成交高！成交套数环比增加三成，同比增加四成，成交面积 916349 平方米，环比增加 26.3%，同比增加 35.3%。

宝安、龙岗、南山是全市的三大主力成交区域，宝安区成交 4041 套新房住宅，环比增加 75.9%，同比增加三成；成交面积 391769 平方米，环比增加 78.0%，同比增加 32.9%。龙光玖龙台、博林君瑞、满京华云著、鸿荣源壹成中心、宏发 QCC 前城等是宝安区的主力成交楼盘。

龙岗区成交 4087 套新房住宅，环比减少 0.8%，成交面积 344955 平方米，环比减少 9.1%。远洋新天地、京基御景中央、里城玺樾山、深城投中心公馆、财富城等是龙岗区的主力成交楼盘。

南山区成交 1039 套新房住宅，环比增加 2.1 倍，成交面积 154392 平方米，环比增加 1.9 倍，华润城、海上世界双玺、万科蛇口公馆等是南山区的主力成交楼盘。

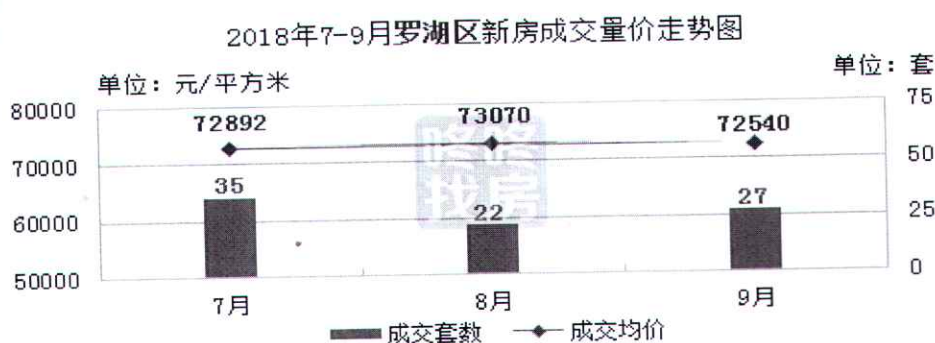
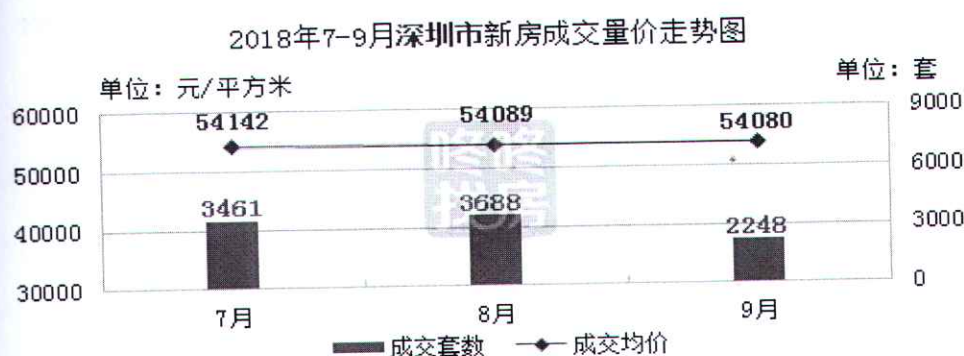
行政区	18年三季度成交面积	18年二季度成交面积	环比	17年三季度成交面积	同比
罗湖	7351	21071	-65.1%	18041	-59.3%
福田	17025	52161	-67.4%	53145	-68.0%
南山	154392	52466	194.3%	84396	82.9%
盐田	857	0	==	0	==
宝安	391769	220152	78.0%	294820	32.9%
龙岗	344955	379601	-9.1%	227007	52.0%
全市	916349	725452	26.3%	677409	35.3%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

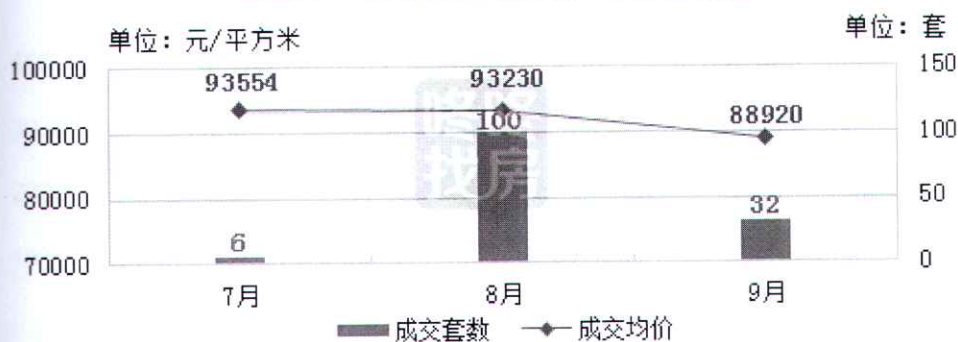
行政区	18年三季度成交套数	18年二季度成交套数	环比	17年三季度成交套数	同比
罗湖	84	226	-62.8%	154	-45.5%
福田	138	222	-37.8%	294	-53.1%
南山	1039	340	205.6%	568	82.9%
盐田	8	0	==	0	==
宝安	4041	2297	75.9%	3104	30.2%
龙岗	4087	4118	-0.8%	2615	56.3%
全市	9397	7203	30.5%	6735	39.5%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

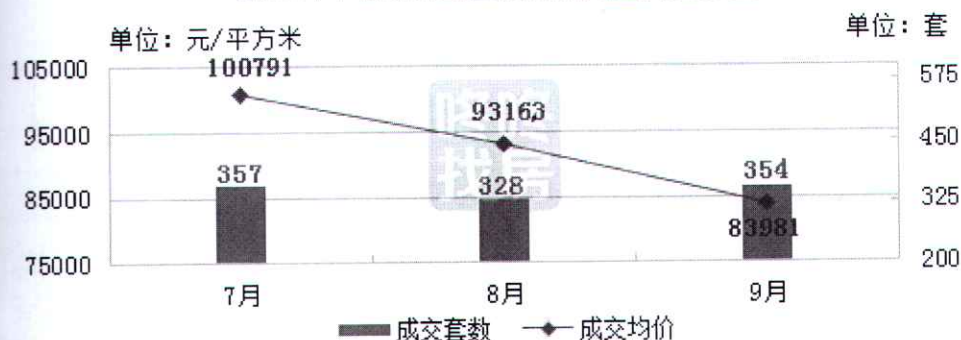
附：深圳市各行政区2018年7-9月新房成交量价走势图



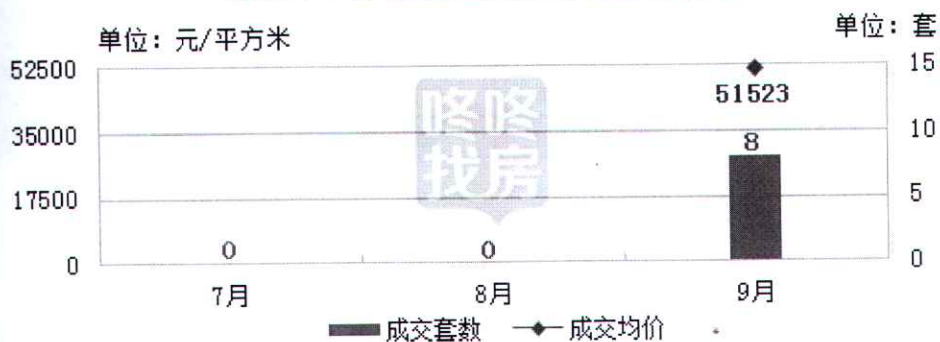
2018年7-9月福田区新房成交量价走势图



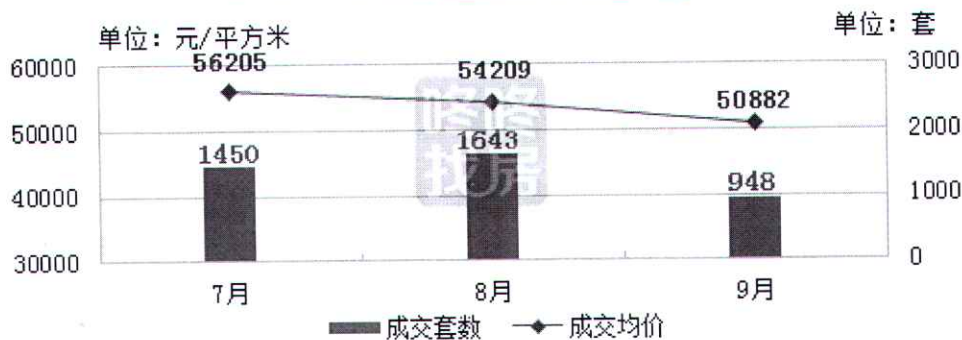
2018年7-9月南山区新房成交量价走势图



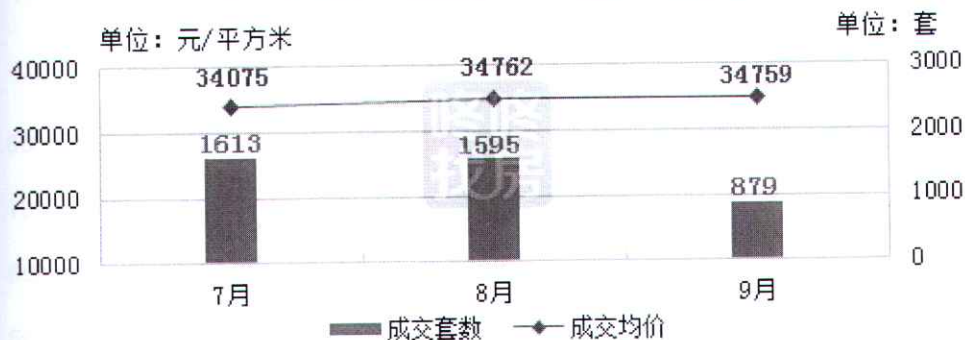
2018年7-9月盐田区新房成交量价走势图



2018年7-9月宝安区新房成交量价走势图



2018年7-9月龙岗区新房成交量价走势图



第二部分：二手房市场

一、挂牌情况分析

1、2018年三季度深圳各区二手住宅挂牌均价

行政区	18年三季度挂牌均价	18年二季度挂牌均价	环比	17年三季度挂牌均价	同比
罗湖	57302	55242	3.7%	56932	0.7%
福田	78397	71443	9.7%	71722	9.3%
南山	88104	80210	9.8%	76542	15.1%
盐田	49945	47949	4.2%	57441	-13.0%
宝安	54046	57290	-5.7%	56802	-4.9%
龙岗	43509	43237	0.6%	42758	1.8%
全市	61384	64352	-4.6%	60978	0.7%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

根据 szhome 二手房栏目的监测，2018年三季度深圳的二手住宅价格有所下跌，季度均价为 61384 元/平方米，环比下跌 4.6%，同比上涨 0.7%。

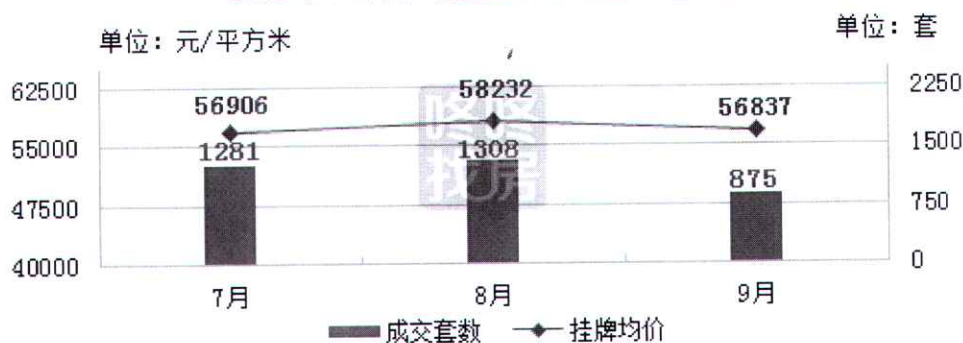
各行政区方面，福田区挂牌均价环比上涨 9.7%，为 78397 元/平方米，同比上涨 9.3%；南山区挂牌均价环比上涨 9.8%，为 88104 元/平方米，同比上涨 15.1%；宝安区挂牌均价环比下跌 5.7%，为 54046 元/平方米，同比下跌 4.9%；龙岗区挂牌均价环比上涨 0.6%，为 43509 元/平方米，同比上涨 1.8%；盐田区挂牌均价环比上涨 4.2%，为 49945 元/平方米，同比下跌 13.0%；罗湖区挂牌均价环比上涨 3.7%，为 57302 元/平方米，同比上涨 0.7%。

附：深圳市各行政区 2018 年 7~9 月二手住宅量价走势图

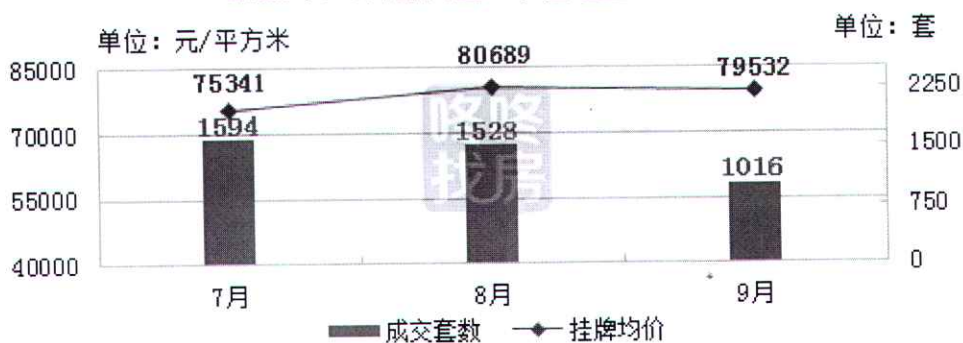
2018年7-9月深圳市二手住宅量价走势图



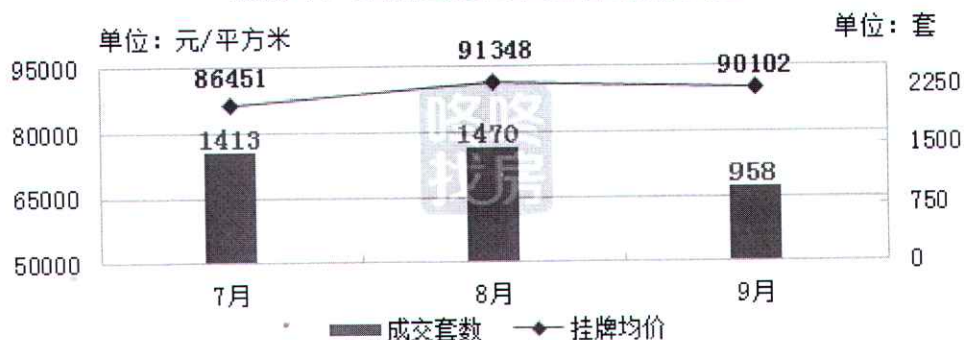
2018年7-9月罗湖区二手住宅量价走势图



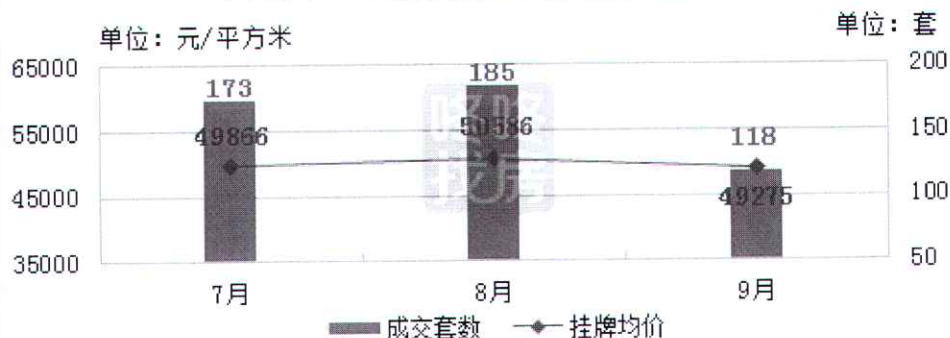
2018年7-9月福田区二手住宅量价走势图



2018年7-9月南山区二手住宅量价走势图



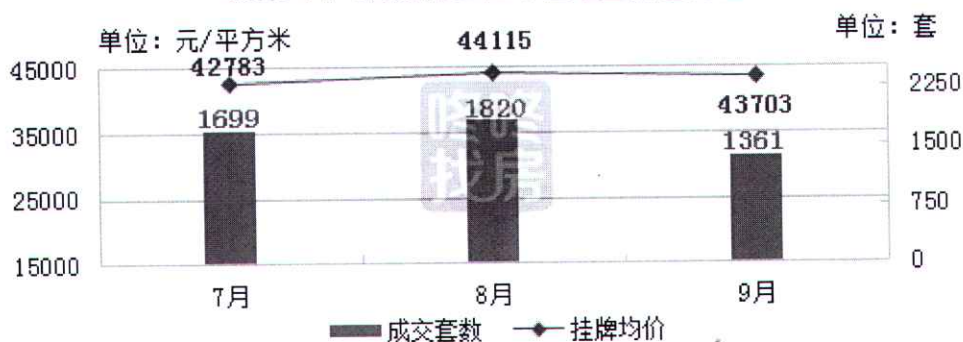
2018年7-9月盐田区二手住宅量价走势图



2018年7-9月宝安区二手住宅量价走势图



2018年7-9月龙岗区二手住宅量价走势图



2、2018年三季度深圳各区住宅租金

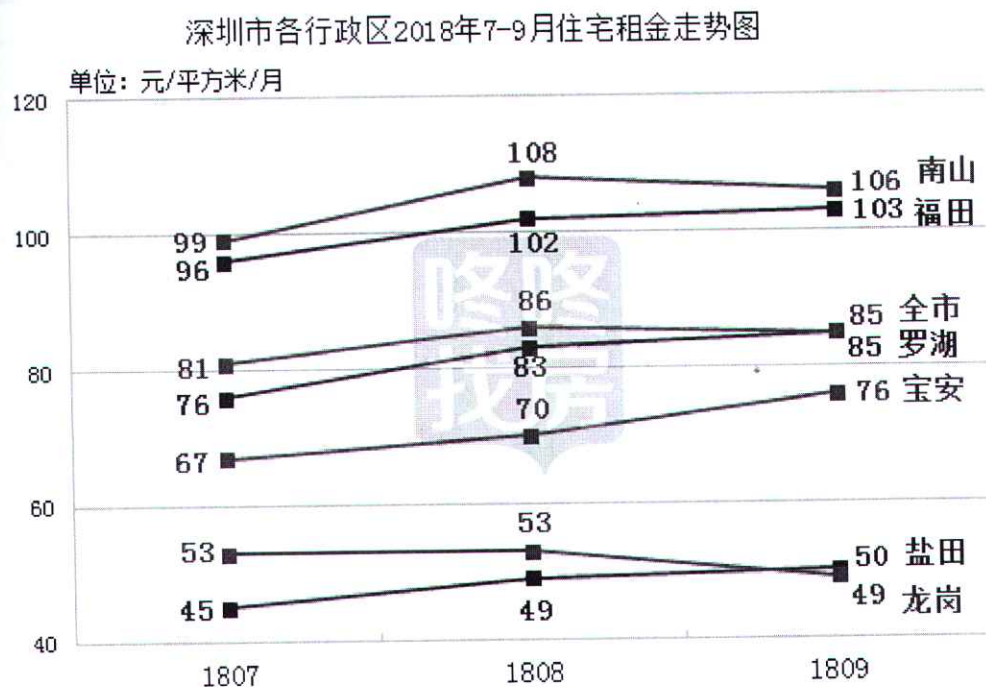
2018年三季度深圳住宅租金					
行政区	18年三季度 租赁均价	18年二季度 租赁均价	环比	17年三季度 租赁均价	同比
罗湖	80	76	5.3%	84	-4.8%
福田	101	94	7.4%	106	-4.7%
南山	104	99	5.1%	99	5.1%
盐田	49	51	-3.9%	69	-29.0%
宝安	71	65	9.2%	61	16.4%
龙岗	50	55	-9.1%	49	2.0%
全市	84	80	5.0%	82	2.4%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

根据 szhome 二手房栏目的监测，2018 年三季度深圳的住宅租金为 84 元/平方米/月，（7-9 月加权均价，下同），环比上涨 5.0%，同比上涨 2.4%。

各行政区方面，宝安区三季度住宅租金环比上涨 9.2%，为 71 元/平方米/月，同比上涨 16.4%；龙岗区三季度的住宅租金环比下跌 9.1%，为 50 元/平方米/月，同比上涨 2.0%；南山区三季度的住宅租金环比上涨 5.1%，为 104 元/平方米/月，同比上涨 5.1%；福田区三季度住宅租金环比上涨 5.1%，为 104 元/平方米/月，同比上涨 5.1%；福田区三季度住宅租金环比上涨 7.4%，为 101 元/平方米/月，同比下跌 4.7%；罗湖区三季度住宅租金环比上涨 5.3%，为 80 元/平方米/月，同比下跌 4.8%；盐田区三季度的住宅租金为 49 元/平方米/月，环比下跌 3.9%，同比下跌 29.0%。

附：深圳市各行政区 2018 年 7~9 月住宅租金走势图



二、成交分析

3.1、2018 年第三季度全市二手商品房成交概况

2018年三季度深圳二手房成交面积					
行政区	18年三季度成交面积	18年二季度成交面积	环比	17年三季度成交面积	同比
罗湖区	233918	226682	3.2%	227869	2.7%
福田区	356238	360688	-1.2%	320114	11.3%
南山区	344266	364027	-5.4%	290085	18.7%
盐田区	39300	35716	10.0%	38782	1.3%
宝安区	375814	357408	5.1%	353164	6.4%
龙岗区	391388	395289	-1.0%	449287	-12.9%
全市	1740924	1739810	0.1%	1679300	3.7%
2018年三季度深圳二手房成交套数					
行政区	18年三季度成交套数	18年二季度成交套数	环比	17年三季度成交套数	同比
罗湖区	3464	3340	3.7%	3200	8.3%
福田区	4138	4522	-8.5%	3768	9.8%
南山区	3841	3693	4.0%	3162	21.5%
盐田区	476	440	8.2%	478	-0.4%
宝安区	4374	4248	3.0%	3916	11.7%
龙岗区	4880	4818	1.3%	5879	-17.0%
全市	21173	21061	0.5%	20403	3.8%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

731新政实施以来，虽然二手房成交量骤减，客户看房量大幅下滑，不过第三季度二手房成交量仍算可观。成交21173套二手房，环比增加0.5%；成交面积1740924平方米，环比增加0.1%。

宝安区成交4374套二手房，环比增加3.0%；成交面积375814平方米，环比增加5.1%。

龙岗区成交4880套二手房，环比增加1.3%；成交面积391388平方米，环比减少1.0%。

3.2、2018年三季度二手房、新房成交比较

根据深圳房地产信息网的监测，2018年三季度深圳二手房成交量是新房的1.9倍。各行政区方面，罗湖、福田、南山三区以二手房成交为主，罗湖区二手房成交量是新房的31.8倍，福田区二手房成交量是新房的20.9倍，南山区二手房成交量是新房的2.2倍，盐田区二手房成交量是新房的45.9倍，宝安和龙岗两区二手房成交量基

本与新房持平，宝安区二手房成交量与新房成交量持平，龙岗区二手房成交量是新房的 1.1 倍。

行政区	二手房成交面积	新房成交面积	二手房新房成交面积比	二手房成交套数	新房成交套数	二手房新房成交套数比
罗湖	233918	7351	31.8: 1	3464	84	41.2: 1
福田	356238	17025	20.9: 1	4138	138	30.0:1
南山	344266	154392	2.2: 1	3841	1039	3.7:1
盐田	39300	857	45.9: 1	476	8	59.5:1
宝安	375814	391769	1.0:1	4374	4041	1.1:1
龙岗	391388	344955	1.1: 1	4880	4087	1.2:1
全市	1740924	916348	1.9: 1	21173	9397	2.3:1

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

第三部分：商业

1、一手商业新增预售分析

根据深圳房地产信息网的监测，2018 年三季度深圳商业预售面积 564009 平方米，环比增加 245.3%，同比增加 59.3%；商业预售套数 7020 套，环比增加 286.8%，同比增加 60.6%。

龙岗区是全市商业预售量的主力区域，预售量为 192947.1 平方米/3007 套。

2018 年三季度深圳商业预售面积					
行政区	18 年三季度 预售面积	18 年二季度 预售面积	环比	17 年三季度 预售面积	同比
全市	564009	163317	245.3%	354164	59.3%
2018 年三季度深圳商业预售套数					
行政区	18 年三季度 预售套数	18 年二季度 预售套数	环比	17 年三季度 预售套数	同比
全市	7020	1815	286.8%	4370	60.6%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

附：2018年三季度取得预售证的商业项目

	项目名称	项目位置	预售面积 (m ²)	预售套数 (套)	预售时间
罗湖	国速世纪大厦	罗湖桂园	19097.65	310	9-20
	深南阳光大厦	罗湖东门	9117.91	103	9-21
	深业泰富广场	罗湖笋岗	97899.99	1560	9-27
	罗湖区住宅合计		126115.6	1973	
福田	天健公馆	福田安托山	3669.91	79	07-12
南山	景兴海上广场一期	南山前海	9987.7	3	07-09
	前海华润金融中心 T201-0078 (3) 一期	南山前海	55884.18	280	9-17
	华润城润府三期	南山大冲	30164.38	676	9-17
	深湾汇云中心四期	南山深圳湾	13967.1	54	9-21
	长源京基御景峯公馆	南山西丽	74870.55	583	9-21
	华侨城大厦	南山华侨城	24971.01	43	9-26
	南山区住宅合计		209624.9	1639	
宝安	勤诚达正大城花园 一期	宝安光明	2359.05	34	07-20
	龙光玖钻商务中心	宝安龙华	29292.6	288	9-7
	宝安区住宅合计		31651.65	322	
龙岗	地铁锦上花园	龙岗横岗	40977.48	667	07-24
	金地凯旋广场	龙岗中心城	113730.69	2000	07-25
	珠珠华庭	龙岗中心城	8430.44	145	07-24
	远洋新天地水岸花园	龙岗中心城	3196.75	30	08-17
	佳兆业未来花园	龙岗大运	1641.56	32	9-19
	泰禾广场	龙岗坪山	24970.13	133	09-21
	龙岗区住宅合计		192947.1	3007	
全市住宅合计			564009.1	7020	

2、一手商业成交分析

根据深圳房地产信息网的监测，2018年三季度一手商业成交面积141692平方米，环比增加28.3%，同比减少39.3%，商业成交套数2255套，环比减少20.2%，同比减少14.3%。

个盘表现方面，位于龙岗中心城的地龙城中成交23724平方米/471套，是全市商业成交量最大的楼盘，位于南山前海的前海嘉里中心成交14931平方米/144套，居于第二位。

2018年三季度深圳商业成交面积					
行政区	18年三季度成交面积	18年二季度成交面积	环比	17年三季度成交面积	同比
全市	141692	110362	28.3%	233447	-39.3%
2018年三季度深圳商业成交套数					
行政区	18年三季度成交套数	18年二季度成交套数	环比	17年三季度成交套数	同比
全市	2255	1876	20.2%	2630	-14.3%
数据来源：深圳房地产信息网数据中心					

3、二手商业成交分析

根据深圳房地产信息网的监测，2018年三季度深圳二手商业成交面积 86795 平方米，环比减少 20.3%，同比减少 27.9%，二手商业成交套数 1232 套，环比减少 26.1%，同比减少 48.8%。

2018年三季度深圳二手商业成交面积					
行政区	18年三季度成交面积	18年二季度成交面积	环比	17年三季度成交面积	同比
全市	86795	108890	-20.3%	120457	-27.9%
2018年三季度深圳二手商业成交套数					
行政区	18年三季度成交套数	18年二季度成交套数	环比	17年三季度成交套数	同比
全市	1232	1666	-26.1%	2407	-48.8%
数据来源：深圳房地产信息网数据中心					

第四部分：写字楼

1、写字楼新增批售分析

根据深圳房地产信息网的监测，2018年三季度深圳全市八个项目取得写字楼预售许可证，写字楼预售面积 441611 平方米，环比增加 134.3%，同比增加 625.2%；写字楼预售套数 3402 套，环比增加 48.0%，同比增加 195.6%。

2018年三季度深圳写字楼预售面积					
行政区	18年三季度 预售面积	18年二季度 预售面积	环比	17年三季度 预售面积	同比
全市	441611	188494	134.3%	60894	625.2%
2018年三季度深圳写字楼预售套数					
行政区	18年二季度 预售套数	18年二季度 预售套数	环比	17年三季度 预售套数	同比
全市	3402	2298	48.0%	1151	195.6%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

附：2018年三季度取得预售证的写字楼项目

	项目名称	项目位置	预售面积 (m ²)	预售套数 (套)	预售时间
罗湖	国速世纪大厦	罗湖桂园	22915.27	129	9-20
	深南阳光大厦	罗湖东门	22125.34	223	9-21
	深业泰富广场	罗湖笋岗	59561.79	459	9-27
	罗湖区写字楼合计		104602.4	811	
南山	深湾汇云中心四期	南山深圳湾	64165.03	829	9-21
	华侨城大厦	南山华侨城	125388.66	440	9-26
	南山区写字楼合计		189553.69	1269	
宝安	龙光玖钻商务中心	宝安龙华	70400.71	805	9-7
	勤诚达乐园	宝安新安	43987.98	257	9-20
	宝安区写字楼合计		114388.69	1062	
龙岗	金地凯旋广场	龙岗中心城	33066.66	260	07-25
全市写字楼合计			441611.44	3402	

2、一手写字楼成交分析

根据深圳房地产信息网的监测，2018年三季度深圳一手写字楼成交面积137531平方米，环比减少25.4%，同比增加7.0%；一手写字楼成交套数1150套，环比减少64.6%，同比减少34.3%。

个盘表现方面，位于南山科技园的华润置地大厦成交38316平方米/19套，是全市写字楼成交量最大的楼盘，位于龙岗中心区的万科广场成交23920平方米/150套，居于第二位。

2018年三季度深圳写字楼成交面积					
行政区	18年三季度成交面积	18年二季度成交面积	环比	17年三季度成交面积	同比
全市	137531	184373	-25.4%	128501	7.0%
2018年三季度深圳写字楼成交套数					
行政区	18年三季度成交套数	18年二季度成交套数	环比	17年三季度成交套数	同比
全市	1150	3252	-64.6%	1750	-34.3%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

3、二手写字楼成交分析

根据深圳房地产信息网的监测，2018年三季度深圳二手写字楼成交面积40607平方米，环比增加32.9%，同比增加17.6%，二手写字楼成交套数280套，环比减少0.4%，同比减少3.8%。

2018年三季度深圳二手写字楼成交面积					
行政区	18年三季度成交面积	18年二季度成交面积	环比	17年三季度成交面积	同比
全市	40607	30563	32.9%	34531	17.6%
2018年三季度深圳二手写字楼成交套数					
行政区	18年三季度成交套数	18年二季度成交套数	环比	17年三季度成交套数	同比
全市	280	281	-0.4%	291	-3.8%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

第五部分：土地市场

根据深圳房地产信息网的监测，2018年三季度深圳出让1块商业用地，1块商业用地，位于南山后海，用地面积3411.73平方米，建筑面积55000平方米，成交金额93300万元，折合楼面地价16964元/平。

3块居住用地，其中编号为A511-0037和G15401-1507的宗地是建设全年期自持租赁住房。编号为A511-0037的宗地，由深圳市人才安居集团有限公司以3.8亿元竞得，楼面地价11101元/平方米，编号为G15401-1507的宗地，由深圳市大鹏人才安居有限公司以1.45亿元竞得，楼面地价4729元/平方米。

编号为 A914-0305 的宗地，属“单限双竞”地块，即：限成交价、竞成交价、竞人才住房或公共租赁住房面积。该宗地公共租赁住房初始配建面积为 9242 平方米，由深圳市龙光房地产有限公司以新增配建面积 3200 平方米，以 11.7 亿竞得，除配建后的可售楼面地价为 24090 元/平方米。

地块编号	出让方式	区域	土地性质	竞得者	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	成交时间
商业用地									
T107-0014	挂牌	南山后海	商业用地	深圳市飞马国际供应链股份有限公司	3411.73	55000	93300	16964	08-02
居住用地									
A914-0305	挂牌	龙华	居住用地	深圳市龙光房地产有限公司	15324.39	61010 (9242 +3200)	117000	24090	09-26
G15401-1507	挂牌	大鹏	居住用地	深圳市大鹏人才安居有限公司	11353.05	30660	14500	4729	09-26
A511-0037	挂牌	光明	居+商	深圳市人才安居集团有限公司	9780.37	34230	38000	11101	09-26
居住用地合计					36457.81	125900	169500	13463	
数据来源：深圳市土地交易中心网站									

第六部分：估价对象所在片区房地产市场分析

6.1 方大城广场

方大城广场位于深圳市南山区桃源街道、华侨城片区北侧，周边有沙河公园，紧邻大沙河科技走廊，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，片区功能定位主要是住宅和配套，目前片区综合性高档商业物业不足。



方大城广场建设用地面积 35,397.9 平方米，项目容积率为 6，绿地覆盖率 35%，计容建筑面积 212,400 平方米（不含地下停车场）。据委托方介绍，方大城广场将建成以高新技术产业、高端新兴产业研发型总部聚集区为核心功能，集研发用房、配套商服设施等功能于一体的产业社区及深圳市华侨城片区一个集生态办公、特色商业、休闲娱乐为一体的地标性综合体，本次评估估价对象为 L1-L3 层商业和 1# 办公楼，L1 层建筑面积为 3,108.14 平方米，L2 层建筑面积为 10,304.59 平方米，L3 层建筑面积为 9,152.69 平方米，1# 办公楼 5-38 层面积 72,517.71 平方米，估价对象目前已竣工，商业部分已开始营业，1# 办公楼公共部分装修正在进行中，未办理房地产证。

估价对象为城市更新工改工项目的配套商业，深圳市类似项目较多，主要有深圳软件产业园、生态科技园、金地公寓、留仙洞总部基地——万科云城、华侨城智慧广场、文化创意园、星河 WORD、宝星智荟城、坂田天安云谷、龙岗中心城天安数码广场、天安活力广场、启迪协信科技园、中粮创蕊公园、深业上城、花样年（福年、喜年）广场、清风荣盛创投大厦等，具体各楼盘情况如下：

（1）金地国际公寓

金地国际公寓是一个综合性项目，自带大型商业，项目周边大型

配套丰富，生活便利，位于深圳市南山区科技南路与高新南十道交汇处，占地面积 6585 平方米，产权年限 50 年，总建筑面积 3.12 万平方米，容积率 4.74，距离地铁二号线“科苑”地铁站 500 米以内，人人乐超市 350 米，南山外国语学校 390 米，南山图书馆 590 米，深圳湾体育中心 950 米，深圳湾公园 1.1 公里，红树林 1 公里，沙河高尔夫球会 850 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 130,000-160,000 元/平方米。

	
<p>地理位置</p>	<p>外观</p>

(2) 留仙洞总部基地——万科云城



	
<p>地理位置</p>	<p>外观</p>

万科云城是位于深圳市南山区西丽留仙洞战略型新兴产业总部基地，总建筑面积约 133.5 万平，涵盖研发、办公、酒店、公寓、商业等业态，包括 2 万 m² 商务酒店、7.5 万 m² 商业配套、77.5 万 m² 研发办公基地，以及即将推出的 25 万平精装公寓。距离地铁五号线“留仙洞”地铁站 700 米以内，人人乐超市 700 米，深圳市西丽第二中学

390 米，深圳市西丽人民医院 690 米，石鼓山公园 650 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 110,000-170,000 元/平方米。

(3) 华侨城智慧广场



华侨城智慧广场是位于南山华侨城侨香路与深云路交汇处，总占地面积 26,811.43 m²，用地性质为工业用地(科研用房、高新科技厂房)，总建筑面积 164,875.96 m²，容积率为 3.7，其中办公面积 97,346.03 m²，由 A、B、C、D 四栋塔楼组成，是以低密度、高绿化、低碳生态为理念打造的大型商务集群项目。距离地铁二号线“侨城北”地铁站 600 米以内，百佳超市 700 米，岁宝百货 700 米，深圳市岭南医院 400 米，龙珠公园 960 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 110,000-140,000 元/平方米。

	
<p>地理位置</p>	<p>外观</p>

(4) 天安活力广场

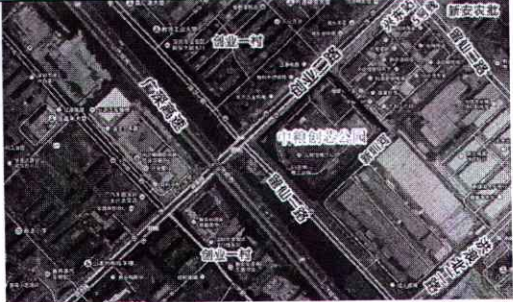
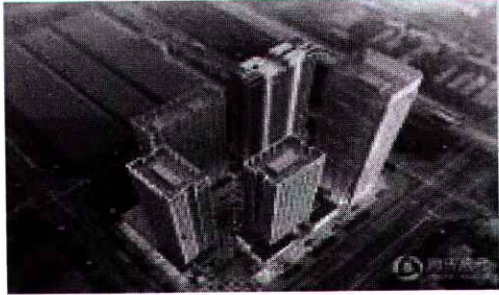
天安活力广场是位于深圳市龙岗中心城黄阁路与清林路交汇处西北侧，用地面积 4.5 万平方米，建筑面积约 34.7 万平方米，建设写字楼、单身宿舍和天安活力广场，总投资约 20 亿元，建设周期 2013-2020 年，今年开展总部楼、塔楼、酒店、商业等建设的主体结构施工。距离公交站台“龙岗天安数码城”公交站 100 米以内，华润万家 150 米，万众百货 500 米，龙城公园 1.5 公里，招商银行、中

国银行、工商银行 200 以内路程，深圳市龙岗区人民医院 1.5 公里路程，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 100,000-120,000 元/平方米。

	
<p>地理位置</p>	<p>外观</p>

(5) 中粮创蕊公园

中粮创蕊公园是位于宝安区创业二路与留仙一路交汇处（地铁 5 号线兴东站 A 出口约 200 米），占地面积 2.8 万 m²，建筑面积约 19 万 m²，土地使用年限 50 年，容积率 5.9，拟开发建设用地面积 24100.4 平方米。



	
<p>地理位置</p>	<p>外观</p>

计入容积率建筑面积 142210 平方米，其中产业研发用房 99550 平方米（含创新型产业用房 5000 平方米），产业配套用房 41160 平方米（含配套商业 6000 平方米，配套宿舍 35160 平方米），公共配套设施 1500 平方米，社区体育活动场地用地面积 1200 平方米。距离地铁五号线“兴东站”公交站 200 米以内，新一佳超市 1.2 公里，海雅百货 1.9 公里，23 区社区公园 450 米，深圳农村商业银行、邮

政储蓄银行 300 以内路程，深圳市宝安区人民医院 2 公里路程，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 90,000-110,000 元/平方米。

(6) 启迪协信科技园

启迪协信科技园是位于深圳市龙岗区大运新城青春路与飞扬路交界处，总占地 192738 m²，总建筑面积 780000 平方米，分四期开发，集总部楼、研发楼、楼、商务楼和商业于一体，打造产业、创业、商业、社区四位一体产城综合体。一期规划建设 4 栋 40-130 平米的 1-3 房精品，位于龙岗区未来发展结构区域——大运新城的北区，将规划为“一核、两轴、六片区”的新兴国际大学园区。距离地铁三号线“大亚站”公交站 2.5 公里以内，华润万家超市 1 公里，爱联万乐福购物广场 1.8 公里，深圳市体育运动学校 500 米，深圳大运中心体育馆 700 以内路程，香港中文大学 1 公里路程，大运篮球公园 750 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 140,000-150,000 元/平方米。

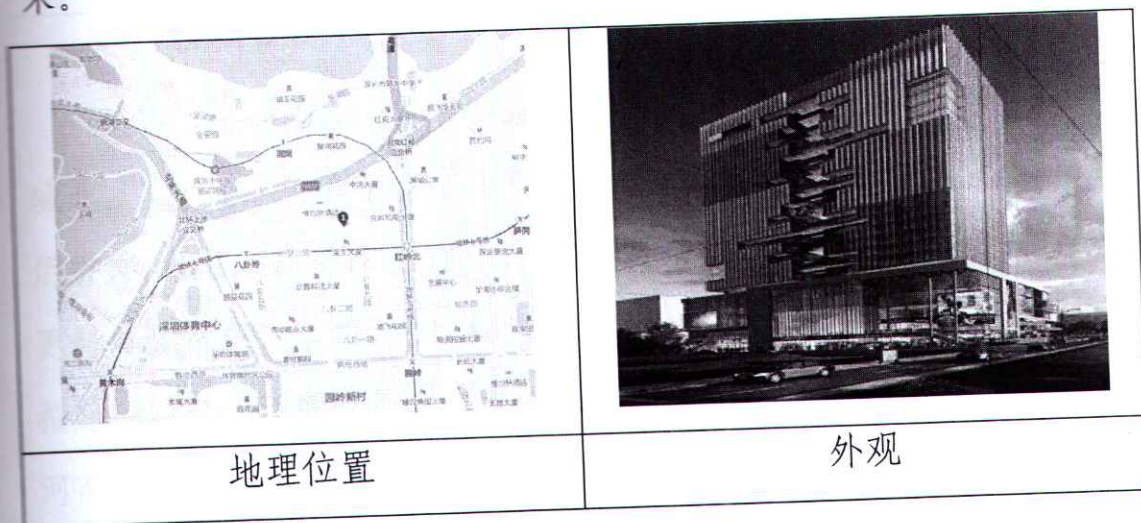
	
<p>地理位置</p>	<p>外观</p>

(7) 清风创投大厦

清风创投大厦位于深圳市福田区八卦岭八卦四路，环绕福田 CBD。集 SOHO 办公、科技研发、总部基地、特色商业为一体；并聚集了创意、IT 软件、软件服务、外包业务等产业，为创服企业提供生态、创新、发展的商务办公平台。

项目总占地面积约 9097 m²，总建筑面积约 54470 m²，其中商业面积为 8000 平方米。写字楼主力面积为 100-150 平方米，标准层面积为 2000 平方米。

距离地铁七号线“红岭北”公交站 390 米以内，沃尔玛超市 500 米，华润万家超市 1 公里，天虹百货 800 米，泥岗公园 400 米以内路程，深圳中学 780 米路程，平安银行、农业银行 200 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 110,000-140,000 元/平方米。



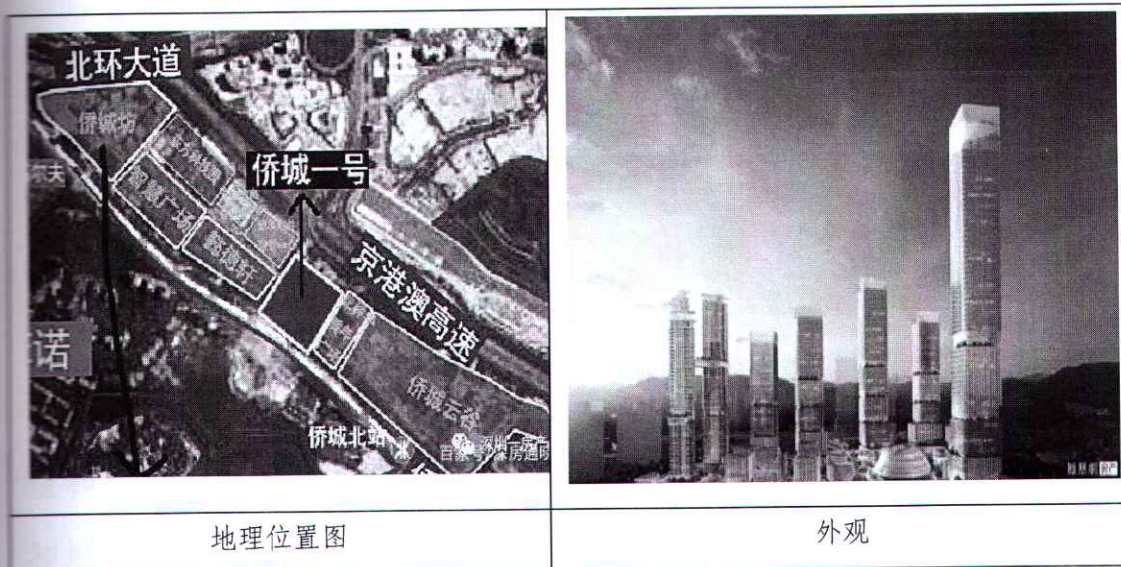
(8) 侨城坊:

侨城坊位于深圳市南山区南山区侨香路北侨乔路西，侨城坊是深圳市政府批复的大沙河创新走廊新兴产业基地(一期)重点园区之一。占地面积: 4.8 万 m²，建筑面积: 35 万 m²。容积率: 4.6 绿化率: 35%，停车位 1800 个。园区定位文化创意产业，将大力引进文化创意类企业，并为入园企业提供研发创意、人才公寓、金融、文体、商务等综合配套服务，逐步形成文化创意产业集群。由 10 栋写字楼、1 栋公寓、1 栋四层开放式商业组成，超高层约为 150 米，目前售价 52,000 元/m²至 58,000 元/m²



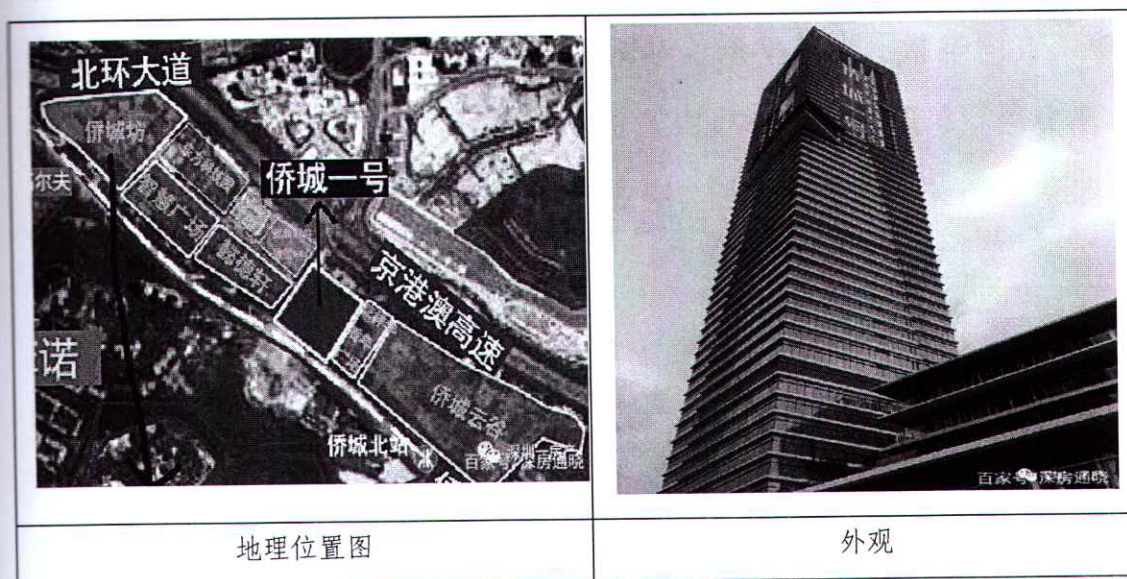
(9) 侨城云谷:

恒通城市更新单元“侨城云谷”项目,位于南山区华侨城片区侨城北。项目东临中航沙河工业区,西近香年广场,北靠广深高速,南至侨香路,紧邻地铁侨城北站,区位自然环境优越,交通条件得天独厚。更新单元总用地面积约11.54万 m^2 ,拟开发建设用地面积约6.8万 m^2 ,拟建计容建筑面积约58万 m^2 。周边被欢乐谷、燕晗山郊野公园、沙河高尔夫球场等几大公园环绕,交通便利,环境优美,区位优势明显。项目周边东西横向遍布高容积率产业用房,南北纵向位于燕晗山、安托山、塘朗山景观中轴。规划设计以“创意前沿、产业先锋、智慧街区、山水连城”为理念。缝合城市南北,打通绿色通廊,改变华侨城与安托山南北片区隔离的现状,着力为南山区打造开放共享的产业综合空间。本项目统筹纳入深投控卓越的科技园区产业运营体系,强化政企优势互补,对项目进行深耕细作,建设具有国际影响力的国际智能科技创新中心,打造集“区域中心辐射功能,科创服务聚集功能,先进城市运营功能”于一体的新一代产城综合体。



(10) 侨城一号

侨城一号位于位于华侨城片区侨香路与深云路交汇处东北侧，由深圳市燕翰实业有限公司投资开发。项目为一栋 248 米超高层建筑，总建面约 15.1 万 m²，打造一座集办公、box 企业会馆、会所、商业为一体的独立垂直城市综合体，建成后预计将成为华侨城地区新地标，目前售价 55,000 元/m² 至 60,000 m²。



6.2 方大科技大厦

方大科技大厦位于深圳市南山高新区，高新区已形成了通讯产业群、计算机产业群、软件产业群、医药产业群、新材料产业群、光机电一体化产业群。全区产业规模不断扩大，经济效益和社会效益同步增长，汇聚和培育了一批产业优势突出的



骨干企业，年销售超亿元的企业153家，经认定的国家高新技术企业540家。深圳湾园区培育上市企业81家。拥有腾讯、华为、中兴通信、联想电脑、TCL、创维、长虹、德赛、金蝶、迈瑞、飞亚达、研祥科技、大族激光、华强文化、长城计算机、艾默生、桑达飞利浦、国人通信、西门子、万基、长园集团，九州电子、瑞声声学、海普瑞、爱普生，奥林巴斯，华翰科技，清华源兴，太太药业，怡宝饮料，泰丰通信，万利达，TUV莱茵，酷派、清华、清华紫光、清华同方、中航科技、东江环保等众多知名企业，园区内办公物业数量多，档次高，需求旺盛，拥有生态科技城，软件产业园，创新大厦，金融产业基地。

五、估价对象最高最佳利用分析

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

本次估价的前提为估价对象的最高最佳利用。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，确定估价对象方大科技大厦最高最佳利用为维持现状的办公使用，方大城广场物业最高最佳利用为维持现状的商业使用。对于估价对象的最高最佳利用，主要基于以下几个方面的考虑：

1、估价对象物业实际用途与法定用途相符，是其合法原则的体现；

方大科技大厦物业法定用途为科研（办公），实际用途为科研（办公）法定用途与实际用途一致。

方大城广场土地法定用途为工业（M0）新型产业用房，评估对象为1层面积为3108.14 m²，规划用途为研发用房（展厅）；2-3层面积为19575 m²，规划用途为商业，1层实际用途与法定用途不一致，2-3层实际用途与法定用途一致，1#办公楼5-38层面积72,517.71 m²，实际用途与法定用途（研发办公）一致。估价过程中考虑到1层展厅用途和商业用途使用方法上相近，且其所处位置（底层）和实际建筑布局做商业为最高最佳用途，故使用用途为商业，本估价报告假定商业用途是最合理的；

六、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、假设开发法方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，在确定估价方法时，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，适用采用收益法；。

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。

估价方法定义为：

比较法定义为：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。

$$\text{计算公式： } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法定义：1、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的公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t * (1 - 5.33\%)}{(1 + Y_t)^t}$$

$$= \frac{A}{(Y-g)} * \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t * (1-5.33\%)}{(1+Y)^t}$$

其中：V—估价对象在价值时点的收益价值(元，元/m²)，A_i—未来第 i 年的净收益(元，元/m²)，Y—报酬率(%)，g—增长率(%)，m—土地剩余使用年限(年)，t—持有期(年)，V_t—转售时价值(元，元/m²)，A—第 1 租金(元/m²)，5.33%—1/(1+5%)*5%*(1+7%+3%+2%) (5%为销售时增值税率，7%为城建税率，3%教育附加，2%为地方教育附加)，k—年期修正系数

$$k = \frac{1 - 1/(1+Y)^{m-t}}{1 - 1/(1+Y)^m}$$

$$V_t = V * (1+g)^t * k$$

2、收益法的基本计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V --- 收益价格

A_n --- 年净收益

Y_n --- 报酬率

n --- 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

搜集有关收入和费用的资料；

估算潜在毛收入；

估算有效毛收入；

估算运营费用；

估算净收益；

选用适当的资本比率；

选用适宜的计算公式求出收益价格。

七、估价测算过程

本次评估根据估价目的，选用对深圳方大科技大厦、方大城广场商业部分 1-3 层、方大广场 1# 办公楼分别进行测算，确定估价对象的价值。

（一）方大科技大厦估价测算过程

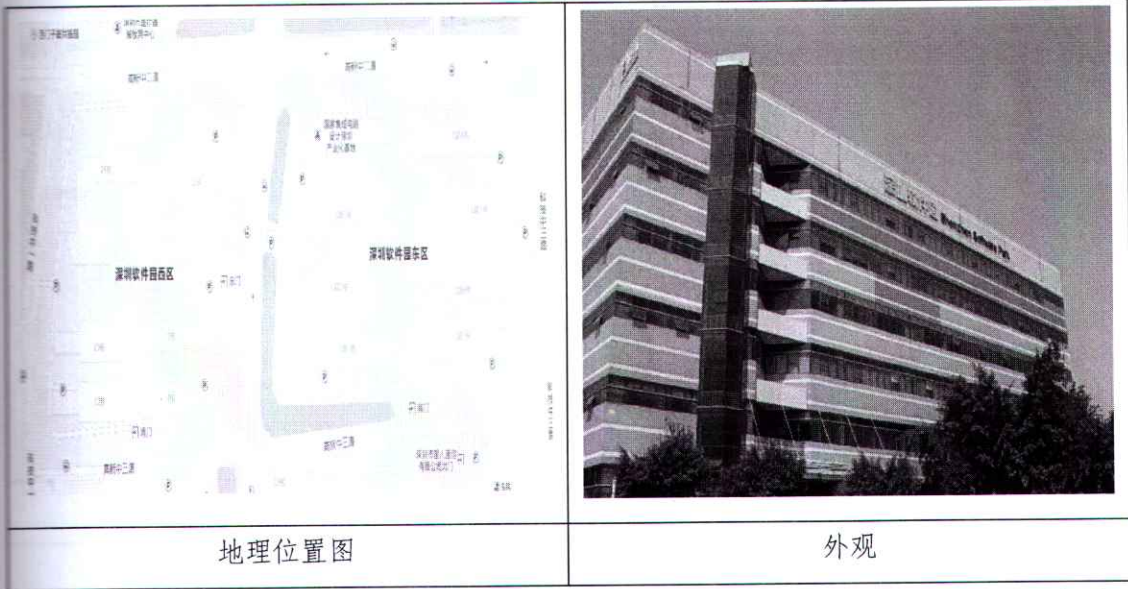
评估思路：估价对象方大科技大厦为非市场商品房，由于类似用途物业市场交易案例均为市场商品房，因此先通过运用市场比较法和收益法求出估价对象性质为市场商品房情况下的市场价值，再扣除由非市场商品房转为市场商品房应补缴的地价，得到估价对象为非市场商品房性质下的市场价值。

I、利用市场比较法测算方大科技大厦价格

1、选择交易实例：

根据替代原则，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，选取以下交易实例作为可比案例：

比较案例一：软件园位于深圳市南山区科技园高新中三道与科技中二路交汇处，2006 年竣工，建筑面积 30 万平方米，单元层面积 1149 平方米，目前市场成交价为 24,000 元/平方米至 26,000 元/平方米。



可比案例二: 华翰科技创新产业园位于科技园北区松坪山朗山路与科苑北路交汇处, 共十二层, 写字楼, 2002 年竣工, 建筑面积为 244210 平方米, 目前市场成交价为 22,000 至 25,000 元/平方米。



可比案例三: 深圳高新区生物孵化器位于深圳市南山区科技园高新一道与科技中二路交汇处, 2004 年竣工, 建筑面积为 20000 平方米, 目前市场成交价为 22,000 至 26,000 元/平方米。



比较案例基本情况表

项目名称	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
		方大科技大厦	科技园中区软件园	华翰科技创新产业园
交易方式	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
坐落	南山区高新技术产业园南区科技南十二路	科技园高新中三道	朗山路与科苑北路	高新中一道
交易日期	---	2018年12月	2018年12月	2018年12月
房屋用途	办公	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)	整层	1149	1700	1500
成交价格 (元/m ²)	---	24,500	23,000	24,000
成交价格价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格
土地年限	50年, 从1997年9月1日至2047年8月31日止	50年, 从2004年8月15日至2054年8月14日止	50年, 从2001年5月30日至2051年5月29日止	50年, 从2002年1月30日至2052年1月29日止

2、建立比较基础

选取了可比实例之后,应对各个可比实例的成交价格进行标准化处理,统一其内涵和形式,使各个可比实例之间、可比实例与估价对象之间口径一致、相互可比,为进行后续的比较修正建立共同的基础。

标准化处理应包括下列内容:统一房地产范围、统一付款方式、统一计价单位。

可比实例因素条件比较表

可比实例	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			
房地产范围	无非房地产成分的房地产	无非房地产成分的房地产	无非房地产成分的房地产
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
单价 (元/m ²)	24,500	23,000	24,000
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积
面积单位	m ²	m ²	m ²

3、编制比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案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比较案例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位、权益、实物等因素进行比较。估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表：

估价对象		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
内容	比较因素				
物业名称	方大科技大厦	科技园中区软件园	华翰科技创新产业园	深圳高新区生物孵化器	
物业位置	南山区高新技术产业园南区科技南十二路	科技园高新中三道	朗山路与科苑北路	高新中一道	
物业用途	办公	办公	办公	办公	
建筑面积 (m ²)	整层	1149	1700	1500	
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	
交易日期	——	2018年12月	2018年12月	2018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	综合功能区
	商务集聚度	集中	集中	集中	集中
	距市、区级商务中心距离	较近	较近	较近	较近
	楼层	11	8	8	7
	朝向	南	南	南	南
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	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
权益状况	剩余土地使用年限(年)	28.68	35.11	32.43	33.10
	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	很好	很好
	外观设计	较好	较好	较好	一般
	装修状况	中档装修	中高档装修	中高档装修	中档装修
	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
	成交规模	适中	适中	较大	较大
	物业管理水平	较好	较好	较好	较好
	停车便利度	一般	便利	便利	便利
综合成新率	80%	84%	80%	82%	

4、编制比较因素条件指数表

根据待估物业与三个案例各种因素的具体情况，编制比较因素指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

内容		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比较因素	估价对象	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	物业名称	方大科技大厦	科技园中区软件园	华翰科技创新产业园	深圳高新区生物孵化器
	物业位置	南山区高新技术产业园南区科技南十二路	科技园高新中三道	朗山路与科苑北路	高新中一道
	物业用途	办公	办公	办公	办公
	建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	交易期日	100	100	100	100
区位因素	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	98	98	98
	朝向	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	98	98	98
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	修正系数	---	1.0412	1.0412	1.0412
权益状况	剩余土地使用年限(年)	100	107	105	105
	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
	修正系数	---	0.9346	0.9524	0.9524
实物因素	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	98
	装修状况	100	100	100	100
	景观状况	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	成交规模	100	100	98	98
	物业管理水平	100	100	100	100
	停车便利度	100	104	104	104
	综合成新率	100	104	100	102
	修正系数	---	0.9246	0.9812	0.9816

附：比较因素因子修正说明表

比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
交易情况	交易情况	物业及可比案例的交易情况是否正常	正常交易、其它	---

比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
	交易类型	房产交易类型	一手房、二手房	一般取同类交易类型
市场状况	交易期日	物业买卖交易日期	按具体时间	根据房地产价格指数等修正
价格内涵	交易价格(元/m ²)	物业在交易日成交时的客观价格	---	---
	付款方式	购买该房地产时采取的付款方式	全额付款/按揭贷款	2
区位状况	区域功能定位	物业所在区域的规划定位	依据规划功能定位,判断其对物业的利好弊端	1
	距市、区级商业中心距离	物业距市或区级商业文化中心的距离	近、较近、一般、较远、远	2
	道路通达度	物业周边道路的路网密度、是否有限制情况等	好、较好、一般、较差、差	2
	交通便捷度	物业周边公共交通的通达程度,便捷程度等情况	好、较好、一般、较差、差	2
	公共设施完善度	物业周边学校、银行、超市、医疗、商务配套等配套	好、较好、一般、较差、差	2
	基础设施完善度	物业周边水、电、通讯等基础设施	好、较好、一般、较差、差	2
权益状况	土地剩余使用年限(年)	指物业截止价值时点时的剩余使用年限	根据可比案例与估价对象的剩余年限对比,依地价指数或基准地价年期系数修正,并结合《物权法》相关规定分析	
	租约限制	租约情况(租约长短、租金价格及限制)对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	抵押限制	抵押对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	城市规划限制	城市规划对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
实物状况	建筑结构	由若干构件,即组成结构的单元如梁、板、柱等,连接而构成的能承受作用(或称荷载)的平面或空间体系。	钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等。	2
	建筑规模(m ²)	物业本身的建筑规模,主要指建筑面积	适中、较大(较小)、大(小)	2
	建筑外观	建筑外观整体形象,档次	好、较好、一般、较差、差	2
	装饰装修	物业内部及公共部分的装修情况、装修档次等	好、较好、一般、较差、差	2
	房屋层高(米)	物业对应的楼层层高,本层底板顶面到本层顶板顶面的高度	按层高对价值的影响进行修正	2
	景观因素	物业阳台、窗户等可看的景观,包括海景、山景、绿地、城市景观等	好、较好、一般、较差、差	2
	维护状况	物业的维护保养状况	好、较好、一般、较差、差	2
	设施设备	小区设施设备是否齐全,主要包括空调、电梯、燃气、供水、消防、智能化程度等设施设备的完备情况	好、较好、一般、较差、差	2
	成新状况	物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度	九五成新以上、九成新、八五成新、八成新、七五成新及以下	2
物业管理	小区物业管理服务情况	好、较好、一般、较差、差	2	

5、确定估价对象价格

经估价人员的具体分析，测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格如下表，考虑三个可比案例与估价对象宗地位置、用途等相近，可比性都类似，故采用简单算术平均数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为：

比较案例	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比准价格(元/m ²)	22,043	22,379	23,361
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价 (取整至百位)	22,500		

II、利用收益法测算方大科技大厦价格

1、估算有效毛收益

1.1、估价对象客观市场租约水平确定：

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。

①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。

项目位置	用途	租金水平 (元/平方米/月)	价格来源
创维大厦	办公	110-130	市场调查
科技工业大厦	办公	100-120	市场调查
软件园	办公	110-130	市场调查

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/月（为含税租金）。

1.2、有效出租面积说明

根据委托方提供的《房地产证》深房地字第 4000213951 号，估价对象证载面积为 26,040.55 平方米，用途为 办公，本次评估有效出租面积即为估价对象用于出租建筑面积。

1.3、空置损失与租金损失

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、不少租金或不付租金）以及其它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在 5%左右。

1.4、租金水平递增比率确定

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每年平均递增 2.0%。

2、其它收入来源

根据调查，估价对象的其它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》第二十五条：出租人应按租赁合同约定的时间向承租人提供房屋。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，结合对片区房地产租赁市场需求分析，确定估价对象的租赁保证金按 1 个月月租金数额计算，利率按中国人民银行公布的估价时点一年期定期存款利率 3%计算。

或根据委托方提供的《房地产租赁合同书》，房屋租赁保证金为 2 个月月租金数额，本次测算估价对象租赁保证金按 2 个月月租金数额计算，利率按中国人民银行公布的估价时点一年期定期存款利率 1.5%计。

3、运营费用测算

运营费用是指维持房地产正常使用或营业的必要支出。房地产出租涉及的运营费用有：行政管理费、维修费、房屋保险费、税金，具体各项费用收费标准或取值情况如下：

3.1 维修费：包括日常性维修和大维修费用，一般取值为有效毛租金的 2%~3%。

3.2 保险费：是指房地产的财产保险费，目前深圳类似物业的财产保险费取值，一般取值为《房地产证》记载登记价格的 0.05%。（也可按重置价格、有效毛租金收入计）

3.3 行政管理费：指房屋租赁过程中发生的人员工资、办公费用以及为承租人提供服务的清洁费、保安费用等。

3.4 税金：根据深圳市相关政策规定，房地产出租涉及的税金有：房产税、土地使用税、增值税、城建维护税、印花税、教育费附加，具体税率如下：

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

12%。

土地使用税：根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《深圳市城镇土地使用税纳税等级范围》等政策确定，估价对象占用土地的土地等级为二级，税率为 21 元/m²，计税基数为实际占用的土地面积。

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，税率为 5%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入。

印花税：《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令 11 号）的规定，税率为 0.1%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入。

城市维护建设费：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]第 19 号）规定，税率 7%，计税依据增值税额。

教育费附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令[2005]448 号）、《关于印发深圳市地方教育附加征收管理暂行办法的通知》（深府办〔2011〕60 号）税法规定，地方教育费附加税率为 2%、教育费附加为 3%，合计为 5%，计税依据增值税额。

4、报酬率的确定

采用安全利率加风险调整值法求取报酬率

报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率+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投资风险补偿，是指当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有补偿，否则就不会投资。②管理负担补偿，是指一项投资要求的关心和监管越多，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补偿。房地产要求的管理工作一般远远超过存款、证券。③缺乏流动性补偿，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与股票、债券相比，买卖较困难，交易费用也较高，缺乏流动性。④投资带来的优惠，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，从而投资者会降低所要求的报酬率。

经过分析得：

项目	数值
无风险报酬率	1.5.00%（银行存款利率或国债利率）
投资风险补偿率	3%至 3.25%（2%-4.6%）
管理负担补偿率	0.25%（0-0.5%）
缺乏流动性补偿率	2%
投资带来的优惠率	（-1%）-（-3%）

合计	4.5-7.5
----	---------

综合上述因素考虑，确定报酬率为6.0%。

5、收益年限确定

根据估价对象房地产证记载，土地使用年限为50年，从1997年09月01日至2047年08月31日止，至估价时点，剩余土地使用年限为28.68年。根据《房地产估价规范》，取剩余土地使用年限为其收益年限，即收益年限为28.68年。

9、收益价值测算：

估价对象收益价值测算过程详见《收益法估价测算表》。

《收益法估价测算表》

估价对象		方大科技大厦	
序 号	基础内容	建筑面积 (m ²)	26,040.55
		收益年限 (n)	28.68
		报酬率 (Y)	6.00%
		月租金 (元/m ²) [根据市场调查确定]	120.00
		年递增率 (g) [根据市场调查确定]	2.0%
		空置率 [根据市场调查确定]	5.0%
		利率	1.50%
		1	有效年租金 (元/m ²)
2	年费用 (元/m ²)	(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9)	275
(1)	房产税 (元/m ²)	原建购价 ÷ 建筑面积 × 70% × 1.2% (或有效年租金 × 12%)	156.34
(2)	增值税 (元/m ²)	有效年租金 × 5%	65.14
(3)	城市建设维护税 (元/m ²)	增值税 × 7%	4.56
(4)	教育费附加 (元/m ²)	增值税 × 3%	1.95
(5)	地方教育费附加 (元/m ²)	增值税 × 2%	1.30
(5)	印花税 (元/m ²)	有效年租金 × 0.1%	1.37
(6)	土地使用税 (元/m ²)	13元/m ² /年	3.25
(7)	维修管理费 (元/m ²)	年租金 × 2%	27.36
(8)	保险费 (元/m ²)	年租金 × 1%	13.68
3	押金年收益 (元/m ²)	押金 × 年利率 二个月押金	4
4	年租金纯收益 (元/m ²)	年租金收益 - 扣减项目 + 押金年收益	1,097
5	评估单价 (元/m ²)	年租金纯收益 / (Y - g) × (1 - ((1 + g) / (1 + Y)) ⁿ)	18,400

则收益法测算方大科技大厦评估单价为18,400元/平方米，

III、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 22,500 元/平方米，采用收益法（持有加转售）测算房地产价格 18,400 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：

$$\begin{aligned} \text{则方大科技大厦中间层单价} &= (22,500 + 18,400) \div 2 \\ &= 20,500 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整到佰位)} \end{aligned}$$

IV、估价对象整幢整体市场价值测算

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 0.90

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：

$$= 20,500 \times 90\% = 18,500 \text{ (元/平方米)} \text{ (取整至佰位)}$$

V、应补地价测算

(1) 基准地价成果介绍

2013 年 1 月，深圳市规划国土委公布了《深圳市 2013 年基准地价》。

具体地价内涵如下：

(1)、估价期日：2013年1月8日。

(2)、土地开发程度：设定开发程度为宗地红线外五通（包括供水、排水、通电、通路、通信），宗地红线内场地平整，即“五通一平”。

(3)、土地用途设定：分商业、办公、住宅和工业等四类用途。

(4)、土地剩余年期为法定最高出让年期，即商业和办公40年，住宅70年，工业30年。

(5)、权属性质：国有土地使用权。

(2) 确定估价对象的基准地价

根据市规划国土委关于印发《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知【深规土（2013）12号】表1中，建筑类型为科研，适用基准地价类型修正系数为宗地地价标准按照50%工业和50%办公基准地价标准测算（对应土地使用年限为30年），本次估价对象用地类型为科研用地，故用地类型修正系数为50%工业和50%办公基准地价标准测算。

序号	建筑类型		适用基准	修正系数
			地价类型	
1	工业（包括工业厂房、仓库、堆场）		工业	1
	其中	工业项目配套占地面积≤7%（配套单身宿舍、配套办公、配套食堂）		1.3
		工业项目配套占地面积>7%		—
		油库、气库、港口范围内仓库		1.5
2	市政公用设施项目（包括交通、供水、供电、供气、电信、环卫等生产性设施）		1	
3	新型产业用房（产业研发、软件开发、文化创意等）		工业+办公	宗地地价标准按照50%工业和50%办公基准地价标准测算（对应土地使用年限为30

			年)
	其中	高新技术园区内的新型产业用房	工业 1
4		物流	工业 + 办公
5		住宅	1
	其中	单身宿舍	0.8
		保障性住房	—
6		办公、商务公寓	1
7		停车库 (办理产权部分)	0.7
8		公共管理与公共服务设施 (包括经营性文化、教育、卫生、体育、科研、社会福利、养老等公共设施)	0.3
9		商业 (包括批发零售、住宿餐饮、商务金融及其它商服)	1
	其中	酒店、旅馆	1
		肉菜市场, 花卉、汽车展销厅及其他会展	0.8
		工业项目配套的小型商业服务设施 (1000 平方米以内)	0.7
		加油站、加气站	0.7
		邮政网点 (所)	—
		0.5	

说明: 凡主题公园、高尔夫球场、度假村、墓园、特殊海滨用地及容积率小于 1.0 的住宅等特殊类型用地须按程序单宗评估确定。

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, 用途为科研, 根据深圳市国土资源和房产管理局 2013 年公布的基准地价及深圳市规划和国土资源委员会文件《深圳市宗地地价测算规则 (试行) 的通知》(深规土〔2013〕12 号) 中得知, 估价对象所在区域对应办公基准地价为 3,471 元/平方米, 工业基准地价为 705 元/

平方米，故估价对象基准地价为 2,088 元/平方米。

(3) 年期修正

根据市规划国土委关于印发《深圳市宗地地价测算规则(试行)》的通知【深规土(2013)12号】表2中，土地使用权使用期限修正系数，研发办公类年限为30年，年期修正系数为1，本次估价对象剩余年期为28.69年，故参考表中系数修正为0.9685。

年期	商业(办公)类	工业类	住宅类	年期	商业(办公)类	工业类	住宅类
	(40年)	(50年)	(70年)		(40年)	(50年)	(70年)
1	0.037	0.045	0.027	36	0.934	1.133	0.694
2	0.073	0.089	0.054	37	0.951	1.154	0.707
3	0.109	0.132	0.081	38	0.968	1.174	0.719
4	0.143	0.174	0.106	39	0.984	1.193	0.731
5	0.177	0.215	0.132	40	1	1.213	0.743
6	0.21	0.255	0.156	41	1.016	1.231	0.754
7	0.243	0.295	0.18	42	1.031	1.25	0.766
8	0.275	0.333	0.204	43	1.046	1.268	0.777
9	0.306	0.371	0.227	44	1.06	1.285	0.788
10	0.336	0.408	0.25	45	1.074	1.303	0.798
11	0.366	0.444	0.272	46	1.088	1.32	0.809
12	0.395	0.479	0.294	47	1.102	1.336	0.819
13	0.424	0.514	0.315	48	1.115	1.352	0.829
14	0.452	0.548	0.336	49	1.128	1.368	0.838
15	0.479	0.581	0.356	50	1.141	1.384	0.848
16	0.506	0.613	0.376	51	1.154	1.399	0.857
17	0.532	0.645	0.395	52	1.166	1.414	0.866
18	0.557	0.676	0.414	53	1.178	1.428	0.875
19	0.582	0.706	0.433	54	1.189	1.442	0.884
20	0.607	0.736	0.451	55	1.201	1.456	0.892
21	0.631	0.765	0.469	56	1.212	1.47	0.901
22	0.654	0.793	0.486	57	1.223	1.483	0.909
23	0.677	0.821	0.503	58	1.234	1.496	0.917
24	0.7	0.848	0.52	59	1.244	1.509	0.924
25	0.722	0.875	0.536	60	1.255	1.521	0.932
26	0.743	0.901	0.552	61	1.265	1.534	0.94
27	0.764	0.927	0.568	62	1.275	1.545	0.947

28	0.785	0.952	0.583	63	1.284	1.557	0.954
29	0.805	0.976	0.598	64	1.294	1.569	0.961
30	0.825	1	0.613	65	1.303	1.58	0.968
31	0.844	1.023	0.627	66	1.312	1.591	0.975
32	0.863	1.046	0.641	67	1.321	1.601	0.981
33	0.881	1.069	0.655	68	1.329	1.612	0.988
34	0.899	1.091	0.668	69	1.338	1.622	0.994
35	0.917	1.112	0.681	70	1.346	1.632	1

备注：上述土地使用权使用期限修正系数公式为： $k = 1 - [(1-r_s)/(1+r_d)]^m / 1 - [(1+r_s)/(1+r_d)]^n$ ，公式中 n 为本次公告基准地价对应的土地使用权出让年限，m 为土地使用年限， r_s 为土地还原利率， r_d 为土地资产增长率（本次参照近年 CPI 平均水平按 2.5% 计）。其中土地还原利率按规定不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率，本次取值为 4.75%。

(4) 原已缴纳地价的剩余期限地价

根据市规划国土委关于印发《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知【深规土（2013）12号】第九条协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应补交地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

剩余期限地价=原已缴纳楼面地价×（1-已实际使用时间对应的土地使用期限修正系数）

根据委托提供《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字【2000】3041号），土地使用期限50年，从1997年9月1日至2047年8月31日，至估价时点已使用21.31年，已使用年限修正系数为0.7739；土地出让合计2300952元，建筑面积26040.55平方米
则剩余期限地价=2300952 ÷ 26040.55 × (1-0.7739) = 19.97 (元/m²)

对方大科技大厦整栋应补地价计算如下：

$$\begin{aligned} \text{则估价对象应补地价} &= (3,471 \times 0.5 + 705 \times 0.5) \times 0.9685 - 19.97 \\ &= 2,000 \text{ (元/平方米) (取整至十位)} \end{aligned}$$

VI、方大科技大厦评估结果

方大科技大厦为非市场商品房，

$$\begin{aligned}
 \text{评估单价} &= \text{市场商品房评估单价} - \text{应补地价} \\
 &= 18,500 - 2,000 \\
 &= 16,500 \text{ (元/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

根据上述对方大科技大厦在市场商品房性质下的评估结果以及应补地价，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) (取整至百位)	估价值 (元)
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	26,040.55	16,500	429669075

(二) 方大城广场 L1 层为例估价测算过程

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。







I、运用市场比较法测算方大城广场 L1 层价格

1、估价对象概况

方大城广场位于深圳市南山区桃源街道、华侨城片区北侧，南抵北环大道，北至广深高速，西起龙珠四路，东与高发科技园相邻，项目建设用地面积 35397.9 平方米，项目容积率为 6，绿地覆盖率 35%，计容建筑面积 212400 平方米（不含地下停车场）。据委托方介绍，方大城广场将建成以高新技术产业、高端新兴产业研发型总部聚集区为核心功能，集研发用房、配套商服设施等功能于一体的产业社区及深圳市华侨城片区一个集生态办公、特色商业、休闲娱乐为一体的地

标性综合体，本次评估估价对象为 L1-L3 层商业，L1 层建筑面积为 3108.14 平方米，L2 层建筑面积为 10304.59 平方米，L3 层建筑面积为 9152.69 平方米，估价对象目前已竣工验收，并出租经营，未办理房地产证。

估价对象照片

	
<p>外观</p>	<p>估价对象现状</p>
	
<p>估价对象现状</p>	<p>估价对象现状</p>
	
<p>周边道路</p>	<p>估价对象周边</p>



2、可比案例选择

估价对象为城市更新工改工项目的配套商业,深圳市类似项目较多,主要有深圳软件产业园、生态科技园、金地公寓、留仙洞总部基地-----万科云城、华侨城智慧广场、文化创意园、星河 WORD、宝星智荟城、坂田天安云谷、龙岗中心城天安数码广场、天安活力广场、启迪协信科技园、中粮创蕊公园、深业上城、花样年(福年、喜年)广场、清风荣盛创投大厦等。

根据替代原则,经评估人员对房地产市场进行调查,根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则,仔细筛选,从周边类似物业调查中选择三个比较案例,估价对象选取以下交易实例作为可比案例:

(1) 华侨城智慧广场

华侨城智慧广场是位于南山华侨城侨香路与深云路交汇处,总占地面积 26,811.43 m²,用地性质为工业用地(科研用房、高新科技厂房),总建筑面积 164,875.96 m²,容积率为 3.7,其中办公面积 97,346.03 m²,由 A、B、C、D 四栋塔楼组成,是以低密度、高绿化、低碳生态为理念打造的大型商务集群项目。距离地铁二号线“侨城北”地铁站 600 米以内,百佳超市 700 米,岁宝百货 700 米,深圳市岭南医院 400 米,龙珠公园 960 米,地理位置优越,交通便利,目前在售一层商业均价在 110,000-140,000 元/平方米。



	
<p>地理位置</p>	<p>外观</p>

(2) 金地国际公寓

金地国际公寓是一个综合性项目，自带大型商业，项目周边大型配套丰富，生活便利，位于深圳市南山区科技南路与高新南十道交汇处，占地面积 6585 平方米，产权年限 50 年，总建筑面积 3.12 万平方米，容积率 4.74，距离地铁二号线“科苑”地铁站 500 米以内，人人乐超市 350 米，南山外国语学校 390 米，南山图书馆 590 米，深圳湾体育中心 950 米，深圳湾公园 1.1 公里，红树林 1 公里，沙河高尔夫球会 850 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 130,000-160,000 元/平方米。

	
<p>地理位置</p>	<p>外观</p>

(3) 留仙洞总部基地-----万科云城

	
地理位置	外观

万科云城是位于深圳市南山区西丽留仙洞战略型新兴产业总部基地，总建筑面积约 133.5 万平，涵盖研发、办公、酒店、公寓、商业等业态，包括 2 万 m² 商务酒店、7.5 万 m² 商业配套、77.5 万 m² 研发办公基地，以及即将推出的 25 万平精装公寓。距离地铁五号线“留仙洞”地铁站 700 米以内，人人乐超市 700 米，深圳市西丽第二中学 390 米，深圳市西丽人民医院 690 米，石鼓山公园 650 米，地理位置优越，交通便利，目前在售一层商业均价在 110,000-170,000 元/平方米。

3、可比案例基本情况:

比较案例基本情况表

项目名称	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	估价对象	华侨城智慧广场一层商铺	金地国际公寓一层商铺	万科云城一层商铺
交易方式	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
坐落	南山区北环大道与龙珠四路交汇处	侨香路与深云路交汇处	高新南十道与科技南路交界处	留仙洞战略型新兴产业总部基地石鼓路与打石一路
交易日期	—	2018年12月	2018年12月	2018年12月
房屋用途	商铺	商铺	商铺	商铺
建筑面积 (m ²)	—	82	76	80
成交价格 (元/m ²)	—	106,900	132,600	111,500
成交价格价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格

4、编制比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差

异产生作用的因素；通过对估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位、权益、实物等因素进行比较。估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表

内容	比较因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
物业名称		估价对象	华侨城智慧广场一层商铺	金地国际公寓一层商铺	万科云城一层商铺
物业位置		南山区北环大道与龙珠四路交汇处	侨香路与深云路交汇处	高新南十道与科技南路交界处	留仙洞战略型新兴产业总部基地石鼓路与打石一路
物业用途		商铺	商铺	商铺	商铺
建筑面积 (m ²)		—	82 ⁴	76	80
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
交易日期		—	2018年12月	2018年12月	2018年12月
区位因素	区域功能定位	研发办公及配套商业	研发办公及配套商业	研发办公及配套商业	研发办公及配套商业
	商服繁华度	一般	高	高	一般
	商圈等级	街区级	区级	街区级	区级
	距市、区级商业中心距离	较近	近	近	较近
	临街状况	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	一般	便捷	便捷	便捷
	公共设施完善度	较高	高	高	较高
	基础设施完善度	较高	高	高	较高
权益状况	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	钢混	钢混	钢混	钢混
	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	毛坯	毛坯	毛坯
	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	100%	95%	100%	100%

5、编制比较因素条件指数表

根据待估物业与三个案例各种因素的具体情况，编制比较因素指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

估价对象		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
内容	比较因素				
物业名称	估价对象	华侨城智慧广场一层商铺	金地国际公寓一层商铺	万科云城一层商铺	
物业位置	南山区北环大道与龙珠四路交汇处	侨香路与深云路交汇处	高新南十道与科技南路交界处	留仙洞战略型新兴产业总部基地石鼓路与打石一路	
物业用途	商铺	商铺	商铺	商铺	
建筑面积 (m ²)	100	100	100	100	
交易情况	100	100	100	100	
交易期日	100	100	100	100	
区位因素	区域功能定位	100	100	102	100
	商服繁华度	100	102	102	100
	商圈等级	100	102	102	100
	距市、区级商业中心距离	100	102	102	100
	临街状况	100	100	100	100
	交通便捷度	100	104	104	104
	公共设施完善度	100	102	102	100
	基础设施完善度	100	100	102	100
修正系数	---	0.8883	0.8538	0.9615	
权益状况	剩余土地使用年限(年)	100	100	100	100
	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
	修正系数	---	1.0000	1.0000	1.0000
实物因素	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	100	100	100
	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	95	100	100
	修正系数	---	1.0526	1.0000	1.0000

附：比较因素因子修正说明表

比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
交易情况	交易情况	物业及可比案例的交易情况是否正常	正常交易、其它	---
	交易类型	房产交易类型	一手房、二手房	一般取同类交易类型
市场状况	交易日期	物业买卖交易日期	按具体时间	根据房地产价格指数等修正
价格内涵	交易价格(元/m ²)	物业在交易日成交时的客观价格	---	---

	付款方式	购买该房地产时采取的付款方式	全额付款/按揭贷款	2
区位状况	区域功能定位	物业所在区域的规划定位	依据规划功能定位,判断其对物业的利好弊端	2
	商服繁华度	物业所在区域商业服务情况	高、较高、一般、较差、差	2
	商圈等级	物业所在区域商业分级	市级、区级、街区级	2
	距市、区级商业中心距离	物业距市或区级商业文化中心的距离	近、较近、一般、较远、远	2
	道路通达度	物业周边道路的路网密度、是否有限制情况等	好、较好、一般、较差、差	2
	交通便捷度	物业周边公共交通的通达程度,便捷程度等情况	好、较好、一般、较差、差	2
	公共设施完善度	物业周边学校、银行、超市、医疗、商务配套等配套	好、较好、一般、较差、差	2
	基础设施完善度	物业周边水、电、通讯等基础设施	好、较好、一般、较差、差	2
权益状况	土地剩余使用年限(年)	指物业截止价值时点时的剩余使用年限	根据可比案例与估价对象的剩余年限对比,依地价指数或基准地价年期系数修正,并结合《物权法》相关规定分析	
	租约限制	租约情况(租约长短、租金价格及限制)对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	他项权利限制	他项权利对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	城市规划限制	城市规划对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
实物状况	建筑结构	由若干构件,即组成结构的单元如梁、板、柱等,连接而构成的能承受作用(或称荷载)的平面或空间体系。	钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等。	2
	建筑规模(m ²)	物业本身的建筑规模,主要指建筑面积	适中、较大(较小)、大(小)	2
	建筑外观	建筑外观整体形象,档次	好、较好、一般、较差、差	2
	装饰装修	物业内部及公共部分的装修情况、装修档次等	好、较好、一般、较差、差	1
	房屋层高(米)	物业对应的楼层层高,本层底板顶面到本层顶板顶面的高度	按层高对价值的影响进行修正	2
	景观因素	物业阳台、窗户等可看的景观,包括海景、山景、绿地、城市景观等	好、较好、一般、较差、差	2
	维护状况	物业的维护保养状况	好、较好、一般、较差、差	2

设施设备	小区设施设备是否齐全，主要包括空调、电梯、燃气、供水、消防、智能化程度等设施设备的完备情况	好、较好、一般、较差、差	2
成新状况	物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度	九五成新以上、九成新、八五成新、八成新、七五成新及以下	2
物业管理	小区物业管理服务情况	好、较好、一般、较差、差	2

6、确定估价对象价格

经估价人员的具体分析，测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格如下表，考虑三个可比案例与估价对象宗地位置、用途等相近，可比性都类似，故采用简单算术平均数计算估价对象的最终比较价值，则估价对象 L1 层价值为：

项目名称	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	华侨城智慧广场一层商铺	金地国际公寓一层商铺	万科云城一层商铺
交易方式	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
坐落	华侨城侨香路与深云路交汇处	高新南十道与科技南路交界处	留仙洞战略型新兴产业总部基地石鼓路与打石一路
交易日期	2018年12月	2018年12月	2018年12月
房屋用途	商铺	商铺	商铺
建筑面积 (m ²)	82	76	80
成交价格 (元/m ²)	106,900	132,600	111,500
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	0.8883	0.8538	0.9615
权益因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	1.0526	1.0000	1.0000
比准价格	99,954	113,214	107,207
权重	1/3	1/3	1/3
评估单价 (元/m ²) (取整至百位)	106,800		

则估价对象一层小面积商铺评估单价为 106,800 元/平方米。

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。

依据深圳估价行业对商业楼层的修正系数：一般综合商业楼层梯度系数一层为 1，二层为 0.6 至 0.75，三层为二层 0.6 至 0.75，四层为三层 0.9，地下层为一层的 0.6 至 0.75

根据深圳市基准地价商业楼层修改系数表，如下：

表 7 商业地价楼层修正系数表

商业楼层数	修正系数	备注
商业首层	1.75	若楼层修正后商业地价低于同年限办公地价的，则取办公地价标准作为宗地商业地价标准。
商业2层	1.70	
商业3层	1.00	
商业4层及以上	0.60	

注：本修正系数表适用于明确楼层的已建成商业房产补地价测算。

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 0.70，三层为二层 0.68，四层为三层 0.9。

则估价对象二层单价=106,800×0.70=74,800元/平方米（取整到佰位）

估价对象三层单价=74,800×0.68=50,900元/平方米（取整到佰位）

一至三层评估均价

$$\begin{aligned}
 &= (106,800 \times 3108.14 + 74,800 \times 10,304.59 + 50,900 \times 9,152.69) \\
 &\div (3108.14 + 10304.59 + 9152.69) \\
 &= 69,500 \text{ (元/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

II、运用收益法中持有加转售模式测算方大城广场商业价格

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。

①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。

项目位置	用途	租金水平 (元/平方米/月)	价格来源
智慧广场)	底层商业	250-350	市场调查
花样年香年广场	底层商业	200-290	市场调查
欧洲城	底层商业	160-300	市场调查

估价对象正进行招商运营阶段,并于2018年10月试营业,集超市、书吧、酒吧、餐饮、培训、影院等于一体,初步租金见下表:

方大城广场商业部分租赁统计调查表

序号	铺位号	实用面积 (m ²)	签约期/年	保底单位租金大致范围
1	L103	177.00	5	354
2	L106	173.00	8	170--220
3	L109	204.00	5	200--231
4	L110	169.00	3	280-330
5	L115	70.00	4	220-280
6	L116	46.00	3	220-260

7	L117	115.00	3	300-350
8	L118-119	442.00	10	70-80
9	L121	252.00	5	260-320
	小计			
10	L201-202	474.00	5	200-230
11	L203	156.00	5	220-280
12	L205	198.00	5	200-260
13	L206a	53.00	3	280-320
14	L206b	180.00	12	130-180
15	L207	337.00	5	220-260
16	L208-209	324.00	5	220-260
17	L210-215	1,517.00	10	120
18	L216	85.00	5	220-260
19	L217	101.00	5	220-260
20	L218	195.00	5	120-160
21	L219	355.00	5	120-160
22	L220-221	471.00	5	80
23	L222	249.00	5	120-160
24	L223	65.00	3	280-320
25	L226-232	1,326.00	12	100
26	L233	120.00	3	350-420
27	L235	102.00	5	320-380
28	L236	151.00	5	160-200
	小计			
29	L301-305B	1,597.00	6	60
30	L306	1,483.00	5	100-120
31	L307	66.00	3	360-420
32	L309	80.00	3	200-260
33	L310	1,158.00	5	60
34	L314	99.00	3	260-300
35	L322	248.00	3	200-260
36	L323	4,305.23	20	320

根据项目招商租金统计分析项目 1-3 层平均租金在 171.5 至 185 元/m²/月

根据市场调查,结合项目前期招商和市场培育期的实际情况,综合确定估价对象的客观合理平均月租金标准为人民币 175 元/平方米(为含税租金)。有效出租面积即为估价对象用于出租建筑面积。

②空置率和租金损失

空置的面积没有收入。收租损失是指租出的面积因拖欠租金,包括延迟支付租金、少付租金或者不付租金所造成的收入损失。空置和

收租损失通常是按照潜在毛收入的一定比例来估算。

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20%，第2年空置率为10%，以后空置率保持在5%左右；10年后转销售。

③其他收入

其他收入是租赁保证金或押金的利息收入。

《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。租赁保证金利率按中国人民银行最近公布的一年定期存款年利率1.5%（2015年10月24日起执行）计算。

④年有效毛收入

年有效毛收入 = 年潜在毛收入 - 空置率和租金损失 + 其他收入

(2) 年运营费用

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《深圳经济特区房产税实施办法》，房产税率为12%（不含税价），则折算含税价的征收率为 $1/(1+5\%) \times 12\% = 11.43\%$

增值税、城建税及教育附加：增值税率为5%（不含税价），则折算含税价征收率为 $1/(1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$ ；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0.05%。

维修费，是指保障房屋正常使用，每年需支付的修缮费。参考同档次同类房屋维修保养状况，按有效毛租金的 1.5% 计算。

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 - 年运营费用

(4) 增长率

租金水平递增方案与经营业态、建筑规模、经营档次、经营模式、管理水平、所在地区经济发展水平、城市规划、消费人数、商圈等级、竞争能力等因素有关。

估价人员根据估价对象经营业态、建筑规模、经营档次、经营模式，结合片区规划、商业环境等因素确定估价对象房地产租金递增方案为：每年递增 $g=5\%$ 。

3、报酬率的确定

本次估价采用累加法求取报酬率，即以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用中国人民银行同期公布的一年定期存款年利率 1.5% (2015 年 10 月 24 日起执行)。风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，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，根据深圳市的经济发展现状、房地产市场发展状况及发展趋势、估价对象用途等因素，经综合评定，风险调整值取 4.5%，则报酬率为 $Y=1.5\%+4.5\%=6.0\%$ 。

4、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；

5、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 14,300 元/平方米（单价），详见《房地产持有期收益价值测算表》。

方大城商业部分(1-3层)

递增期

估价对象名称		方大城商业部分(1-3层)										
分类项目		递增期										
项目基本情况	22565.42	m ²	实际占 用土地 面积	3760.68	价值时 点	2018/12/31	土地终 止日期	2064/4/9				
建筑面积	0	元	押金	2	月							
登记价		20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
空置率		0.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
年递增系数	45.30	年										
收益年限	计算比率	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
计算项目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
收益年期	175.00	175.00	183.75	192.94	202.59	212.72	223.36	234.53	246.26	258.57	271.50	
租金		140.00	165.38	183.29	192.46	202.08	212.19	222.80	233.95	245.64	257.93	
有效租金	1.50%	0.35	0.41	0.46	0.48	0.51	0.53	0.56	0.58	0.61	0.64	
押金利息		140.35	165.79	183.75	192.94	202.59	212.72	223.36	234.53	246.25	258.57	
小计	11.43%	16.8	19.85	21.99	23.1	24.25	25.46	26.74	28.07	29.48	30.95	
房产税	4.76%	6.67	7.88	8.73	9.16	9.62	10.1	10.61	11.14	11.7	12.28	
增值税	7%	0.47	0.55	0.61	0.64	0.67	0.71	0.74	0.78	0.82	0.86	
城建维护税	5%	0.33	0.39	0.44	0.46	0.48	0.51	0.53	0.56	0.59	0.61	
教育费附加	0.05%	0.07	0.08	0.09	0.1	0.1	0.11	0.11	0.12	0.12	0.13	
印花税	13	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	
土地使用税	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
堤围防护费	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
行政管理费	1.50%	2.1	2.48	2.75	2.89	3.03	3.18	3.34	3.51	3.68	3.87	
维修管理费	0.05%	0.07	0.08	0.09	0.10	0.10	0.11	0.11	0.12	0.12	0.13	
保险费		26.69	31.49	34.88	36.63	38.43	40.36	42.36	44.48	46.69	49.01	
小计		113.66	134.30	148.87	156.31	164.16	172.36	181.00	190.05	199.56	209.56	
月纯收益												

年纯收益	1,363.92	1,611.57	1,786.42	1,875.77	1,969.91	2,068.37	2,171.98	2,280.64	2,394.69	2,514.73
报酬率	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
折现值	1,286.72	1,434.29	1,499.91	1,485.79	1,472.03	1,458.12	1,444.49	1,430.90	1,417.41	1,404.21
持有期收益单价 (取整至百位)	14,300 元/平方米									

测算说明表

序号	项目	数据	单位	说明
1	有效出租面积	22565.42	m ²	估价对象结构及户型无特殊事项,本次测算确定可出租面积与《测绘报告》登记建筑面积相等。
2	起始月租金	175.00	元/m ²	根据对周边同类物业租赁市场调查,该地段类似物业月租金水平基本集中在180-300元/平方米之间,结合物业的市场发展情况和片区未来发展趋势,综合确定估价对象起始月租金。
3	空置率	20.0%至5%	—	根据估价人员对该片区市场目前出租率情况的调查,目前该片区类似物业空置率较低,一般在3%-8%左右,估价人员根据片区类似房地产市场的特点、片区发展规划及对未来市场的预测,综合确定估价对象的空置率水平。
4	年纯收益递增比率	具体详见测算表	—	根据估价人员对市场的调查,结合周边商务氛围以及估价经验和现实宏观经济情况,综合确定估价对象年纯收益变动方案。
5	报酬率	6.0%	—	报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率。 根据价值时点深圳市的经济发展状况、房地产市场发展状况、估价对象用途及经营现状等因素,经综合分析确定估价对象的报酬率。
6	房地产出租的相关费用与税费	具体详见测算表	—	房地产出租时的费用主要有租赁手续费、维修费、房屋保险费。租赁税金主要有房产税、营业税、城建维护税、印花稅、教育费附加及地方教育费附加等,根据深圳市房地产出租的相关规定及市场情况取值。
7	其它收入来源	具体详见测算表	—	根据调查,估价对象的其它收入来源只有租赁保证金的利息收入。《深圳市租赁管理条例》规定租赁保证金不得超过3个月租金;根据对估价对象类似物业的调查,结合对片区房地产租赁市场需求分析,确定租赁保证金按2个月租金计算。租赁保证金利率按中国人民银行公布的价值时点一年期定期存款利率计算。
8	收益年期	45.30	年	根据《房地产估价规范》相关规定及估价对象《房地产证》,取估价对象剩余土地使用年限为其收益年限。

6、房地产持有期末转售价格 $V_t = V \times (1+g)^t \times k$

同时 $k = \frac{1-1/(1+Y)^{m-t}}{1-1/(1+Y)^m}$ ，其中：V—估价对象在价值时点的收益价值(元，元/m²)，A_i--未来第 i 年的净收益(元，元/m²)，Y--报酬率(%)，g--增长率(%)，m—土地剩余使用年限(年)，t—持有期(年)，V_t—转售时价值(元，元/m²)，A--第 1 租金(元/m²)，k--年期修正系数

则 $k = \frac{1-1/(1+Y)^{m-t}}{1-1/(1+Y)^m} = \frac{1-1/(1+4.5\%)^{35.3}}{1-1/(1+4.5\%)^{45.3}} = 0.9129$ (根据深圳地价测算规则土地报酬率为 4.5%)。

7、运用收益法中持有加转售模式测算方大城广场商业价格 V

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t * (1-5.33\%)}{(1+Y_t)^t}$$

$$= 14300 + V \times (1-5.33\%) \times \left(\frac{(1+5\%)^{10}}{(1+6\%)^{10}} \right) \times 0.9129$$

$$\text{则 } V = 14300 + V \times (1.62889 \div 1.71084) \times (1-5.33\%) \times 0.9129$$

$$(1-0.78609)V = 14300$$

$$V = 66800 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

III、方大城广场商业部分 1-3 层估价结果的确定:

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 69,500 元/平方米，采用收益法(持有加转售)测算房地产价格 66,800 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：

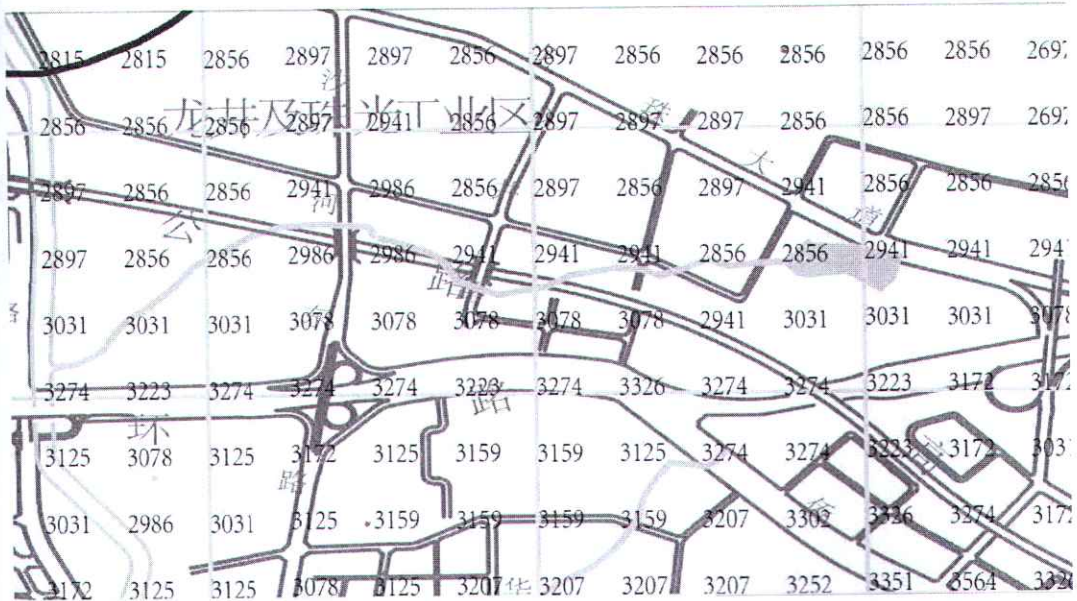
$$\begin{aligned} \text{则方大城广场 L1 层单价} &= (69,500 + 66,800) \div 2 \\ &= 68,200 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整到佰位)} \end{aligned}$$

7、应补地价测算

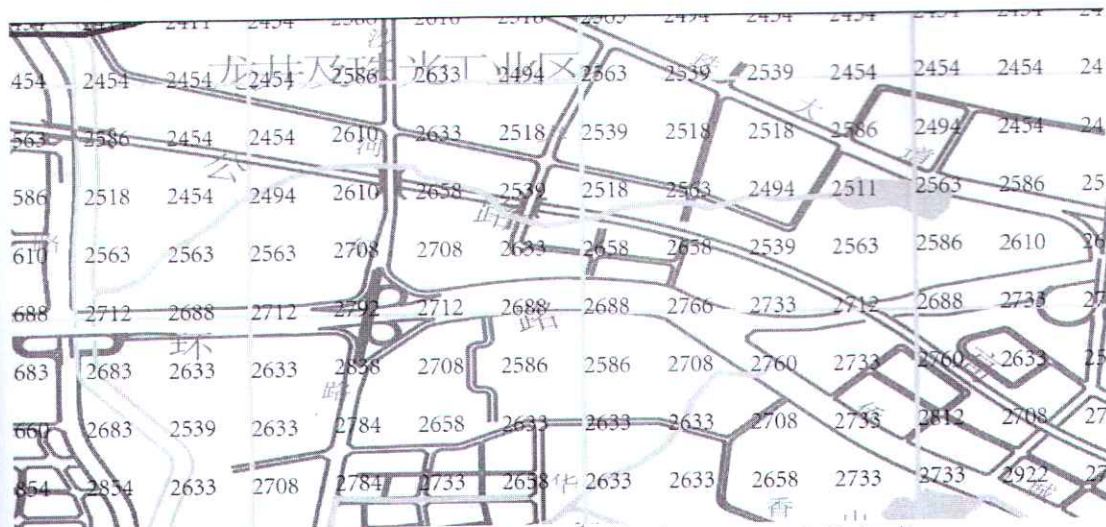
根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办【2016】38号），深圳市拆迁重建类城市更新项目补交地价标准见下表：

更新类别	序号	用地类别或改造类型	地上部分修正系数	地下部分修正系数	备注	
拆除重建类	1	城中村用地	容积率5及以下部分：0 容积率5以上部分：1	1	适用于按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元	
	2	旧屋村用地	容积率2及以下部分：0 容积率2以上部分：1		适用于按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元	
	3	未办理转地补价的零星国有未出让用地			1	限定整体转让
		按历史遗留违法建筑处理相关规定进行处理的原农村集体经济组织或其继受单位且权属未转移的用地				
		国有已批住宅、办公、商业等用地改造为经营性用途的				
		国有已批城市基础设施及公共服务设施用地改造为经营性城市基础设施及公共配套设施的				
	4	政府社团用地	1.1		1	产权置换给政府的物业，其性质确定为非商业性质
		薄府（2006）258号文件确定的70个旧城旧村改造项目除农村用地、旧屋村用地外的其余用地				
	5	4 历史用地处置	自用0.1		5	按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元，其住宅、商业、公寓等
		5 国有已批工业用地、仓储用地、物流用地、城市基础设施及公共服务设施用地升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的	整体转让：0.7 分割转让：工业厂房、新型产业用房： (工业与办公基准地价的平均值)；配套			
6	国有已批工业用地、仓储用地、物流用地、城市基础设施	住宅、办公、商务公寓功能部分	4	5		
		酒店功能部分	3			
		商业功能部分	5			
	已办理转地补价的零星国有未出让用地	5				
		小地块城市更新项目应移交未移交用地				

估价对象所在片区的商业基准地价为 3078 元/平方米



估价对象所在片区的办公基准地价为 2647 元/平方米



估价对象所在片区的工业基准地价为 549 元/平方米



估价对象为城市更新项目工改商业功能部分应按商业基准地价的 5 倍补交地价, 根据估价对象提供的资料, 已补交地价 1 倍, 需补交 4 倍商业基准地价 (年期修正系数 1.141)。

则方大城广场 L2 和 L3 层补交地价单价
 $= 3,078 \times 1.141 \times 4 = 14,048$ (元/平方米)

方大城广场商业 L2 应补地价
 $= 10,304.59 \times 14,048 = 144,758,880.32$ (元)

方大城广场商业 L3 应补地价

$$=9,152.69 \times 14,048=128,576,989.12 \text{ (元)}$$

同时一层规划批准为研发展厅，分隔转让按研发类基准地价（办公与工业基准地价各 50%并考虑年期修正系数 1.384）1 倍补交地价，已缴 50%，需补交 50%。

$$\begin{aligned} \text{则方大城广场 L1 补交地价单价} &= (2,647 \times 50\% + 549 \times 50\%) \times 1.384 \times 50\% \\ &= 1,106 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\text{方大城广场 L1 补交地价} = 3,108.14 \times 1,106 = 3,437,602.84 \text{ (元)}$$

方大城广场 1-3 层商业变为市场商品房需补交地价合计：

$$= 144,758,880.32 + 128,576,989.12 + 3,437,602.84$$

$$= 276,773,472.28 \text{ (元)}$$

方大城广场 1-3 层商业变为市场商品房补交地价后的评估单价：

$$= (22,565.42 \times 68,200 - 276,773,472.28) \div 22,565.42$$

$$= 55,900 \text{ (元/m}^2\text{, 保留至百位)}$$

则 1-3 层商业评估结果为：125,689.3894（万元）

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)
1	方大城广场商业 1-3 层	商业	22,565.42	55,900	1,261,406,978

（三）方大城广场 1# 办公楼估价测算过程

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，公共部分装修正在进行中，通过评估测算公共部分装修已完成情况下的市场价值扣除完成公共部分装修需要的成本求取估价对象的公允价值。

I、利用市场比较法测算估价对象价格

1、选择交易实例：

根据替代原则，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，选取以下交易实例作为可比案例：

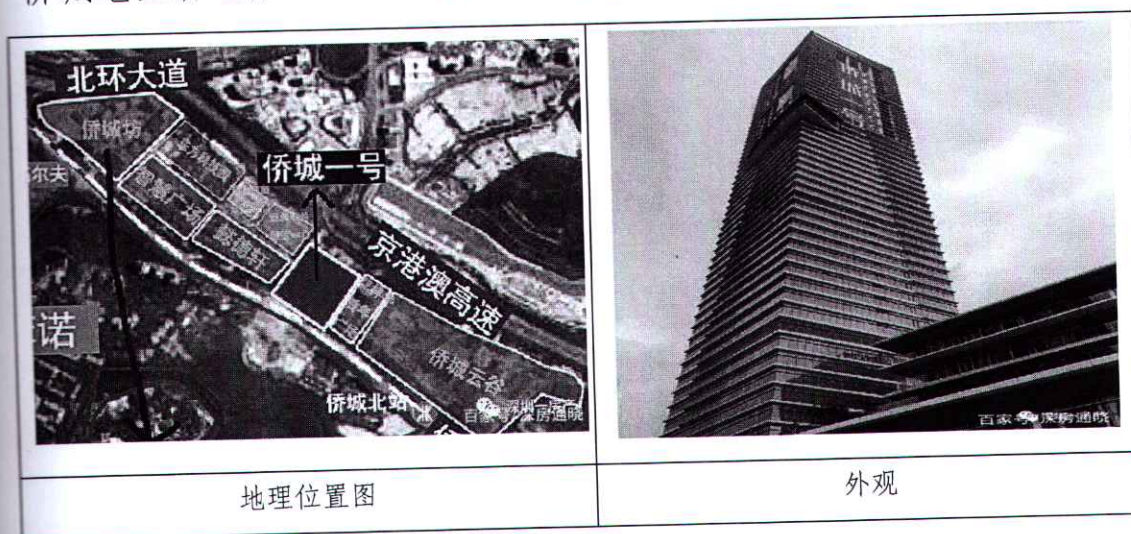
比较案例一：侨城坊位于深圳市南山区南山区侨香路北侨乔路西，侨城坊是深圳市政府批复的大沙河创新走廊新兴产业基地（一期）重点园区之一。占地面积：4.8万 m^2 ，建筑面积：35万 m^2 。容积率：4.6绿化率：35%，停车位1800个。园区定位文化创意产业，将大力引进文化创意类企业，并为入园企业提供研发创意、人才公寓、金融、文体、商务等综合配套服务，逐步形成文化创意产业集群。由10栋写字楼、1栋公寓、1栋四层开放式商业组成，超高层约为150米，2018年建成，正在销售中，目前售价52,000元/ m^2 至58,000元/ m^2 。



可比案例二：智慧广场位于深圳市南山区侨香路与深云路交汇处，智慧广场包含4栋写字楼，其中A、B栋22层，C、D栋6层，占地面积26811.43 m^2 ，办公面积97100 m^2 ，是全深圳少有的低密度豪宅市商务空间，分期开发，2011年一期竣工，2014年入伙，目前售价48,000元/ m^2



可比案例三: 侨城一号位于位于华侨城片区侨香路与深云路交汇处东北侧, 由深圳市燕翰实业有限公司投资开发。项目为一栋 248 米超高层建筑, 总建面约 15.1 万 m^2 , 打造一座集办公、box 企业会馆、会所、商业为一体的独立垂直城市综合体, 建成后预计将成为华侨城地区新地标, 2018 年竣工, 目前售价 55,000 元/ m^2 至 60,000 m^2 。



1、建立比较基础

选取了可比实例之后, 应对各个可比实例的成交价格进行标准化处理, 统一其内涵和形式, 使各个可比实例之间、可比实例与估价对象之间口径一致、相互可比, 为进行后续的比较修正建立共同的基础。

标准化处理应包括下列内容: 统一房地产范围、统一付款方式、统一计价单位。

可比实例因素条件比较表

项目名称	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	方大城	侨城坊	侨城1号	智慧广场
交易方式	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
坐落	南山区北环大道与龙珠四路交汇处	南山区侨香路北侨乔路西	南山区侨香路与深云路交汇处	南山区侨香路与深云路交汇处
交易日期	---	2018年12月	2018年12月	2018年12月
房屋用途	办公	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)	1923	1800	1999	1850
成交价格 (元/m ²)	---	52,000	55,000	48,000
成交价格价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格

2、编制比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案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比较案例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位、权益、实物等因素进行比较。估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表：

估价对象		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
内容	比较因素				
	物业名称	方大城	侨城坊	侨城1号	智慧广场
	物业位置	南山区北环大道与龙珠四路交汇处	南山区侨香路北侨乔路西	南山区侨香路与深云路交汇处	南山区侨香路与深云路交汇处
	物业用途	办公	办公	办公	办公
	建筑面积 (m ²)	1923	1800	1999	1850
	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
	交易日期	——	2018年12月	2018年12月	2018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	综合功能区
	商务集聚度	集中	集中	集中	集中
	距市、区级商务中心距离	近	近	近	近
	楼层	18	中区	中区	中区
	朝向	南	南	南	南
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	好	好
	公共设施完善度	一般	一般	一般	一般
	基础设施完善度	较好	较好	较好	较好
权益状况	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	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备完备度	好	好	好	好
	外观设计	较好	较好	较好	较好
	装修状况	中高档装修	中高档装修	中高档装修	中高档装修
	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
	成交规模	大	较大	适中	适中
	物业管理水平	较好	好	好	好
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	综合成新率	100%	100%	100%	95%

4、编制比较因素条件指数表

根据待估物业与三个案例各种因素的具体情况,编制比较因素指数表,详见下表:

比较因素条件指数表

估价对象		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比较因素		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
物业名称		方大城	侨城坊	侨城1号	智慧广场
物业位置		南山区北环大道与龙珠四路交汇处	南山区侨香路北侨乔路西	南山区侨香路与深云路交汇处	南山区侨香路与深云路交汇处
物业用途		办公	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
区位因素	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	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	102	102
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	修正系数	---	1.0000	0.9804	0.9804
权益状况	剩余土地使用年限(年)	100	100	100	100
	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
	修正系数	---	1.0000	1.0000	1.0000
实物因素	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	100	100
	景观状况	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	成交规模	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	100	100	95
	修正系数	---	1.0000	1.0000	1.0526

附：比较因素因子修正说明表

比较因素		因子说明	档次级别	修正幅度
交易情况	交易情况	物业及可比案例的交易情况是否正常	正常交易、其它	---
	交易类型	房产交易类型	一手房、二手房	一般取同类交易类型
市场状况	交易期日	物业买卖交易日期	按具体时间	根据房地产价格指数等修正
价格内涵	交易价格(元/m ²)	物业在交易日成交时的客观价格	---	---
	付款方式	购买该房地产时采取的付款方式	全额付款/按揭贷款	2
区位状况	区域功能定位	物业所在区域的规划定位	依据规划功能定位,判断其对物业的利好弊端	1

比较因素	因子说明	档次级别	修正幅度	
	距市、区级商业中心距离	物业距市或区级商业文化中心的距离	近、较近、一般、较远、远	2
	道路通达度	物业周边道路的路网密度、是否有限制情况等	好、较好、一般、较差、差	2
	交通便捷度	物业周边公共交通的通达程度、便捷程度等情况	好、较好、一般、较差、差	2
	公共设施完善度	物业周边学校、银行、超市、医疗、商务配套等配套	好、较好、一般、较差、差	2
	基础设施完善度	物业周边水、电、通讯等基础设施	好、较好、一般、较差、差	2
权益状况	土地剩余使用年限(年)	指物业截止价值时点时的剩余使用年限	根据可比案例与估价对象的剩余年限对比,依地价指数或基准地价年期系数修正,并结合《物权法》相关规定分析	
	租约限制	租约情况(租约长短、租金价格及限制)对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	抵押限制	抵押对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
	城市规划限制	城市规划对物业价值的影响	无影响,影响较小,有一定影响	2
实物状况	建筑结构	由若干构件,即组成结构的单元如梁、板、柱等,连接而构成的能承受作用(或称荷载)的平面或空间体系。	钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等。	2
	建筑规模(m ²)	物业本身的建筑规模,主要指建筑面积	适中、较大(较小)、大(小)	1
	建筑外观	建筑外观整体形象,档次	好、较好、一般、较差、差	2
	装饰装修	物业内部及公共部分的装修情况、装修档次等	好、较好、一般、较差、差	2
	房屋层高(米)	物业对应的楼层层高,本层底板顶面到本层顶板顶面的高度	按层高对价值的影响进行修正	2
	景观因素	物业阳台、窗户等可看的景观,包括海景、山景、绿地、城市景观等	好、较好、一般、较差、差	2
	维护状况	物业的维护保养状况	好、较好、一般、较差、差	2
	设施设备	小区设施设备是否齐全,主要包括空调、电梯、燃气、供水、消防、智能化程度等设施设备的完备情况	好、较好、一般、较差、差	2
	成新状况	物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度	九五成新以上、九成新、八五成新、八成新、七五成新及以下	2
物业管理	小区物业管理服务情况	好、较好、一般、较差、差	2	

5、确定估价对象价格

经估价人员的具体分析,测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格如下表,考虑三个可比案例与估价对象宗地位置、用途等相近,可比性都类似,故采用简单算术平均数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为：

比较案例	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比准价格(元/m ²)	52,000	53,922	49,535
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价 (取整至百位)	52,000		

II、运用收益法中持有加转售模式测算方大城广场商业价格

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。

①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。

项目位置	用途	租金水平 (元/平方米/月)	价格来源
智慧广场	办公	120-140	市场调查
花样年香年广场	办公	100-130	市场调查
侨城壹号	办公	130-150	市场调查

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 135 元/平方米（为含税租金）。有效出租面积即为估价对象用于出租建筑面积。

②空置率和租金损失

空置的面积没有收入。收租损失是指租出的面积因拖欠租金，包括延迟支付租金、少付租金或者不付租金所造成的收入损失。空置和收租损失通常是按照潜在毛收入的一定比例来估算。

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 20%，第 2 至 3 年空置率为 10%，以后空置率保持在 5% 左右；10 年后转销售。

③其他收入

其他收入是租赁保证金或押金的利息收入。

《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。租赁保证金利率按中国人民银行最近公布的一年定期存款年利率 1.5%（2015 年 10 月 24 日起执行）计算。

④年有效毛收入

年有效毛收入 = 年潜在毛收入 - 空置率和租金损失 + 其他收入

(2) 年运营费用

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《深圳经济特区房产税实施办法》，房产税率为12%（不含税价），则折算含税价的征收率为 $1/(1+5\%) \times 12\% = 11.43\%$

增值税、城建税及教育附加：增值税率为5%（不含税价），则折算含税价征收率为 $1/(1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$ ；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0.05%。

维修费，是指保障房屋正常使用，每年需支付的修缮费。参考同档次同类房屋维修保养状况，按有效毛租金的1.5%计算。

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 - 年运营费用

（4）增长率

租金水平递增方案与租赁规模、管理水平、所在地区经济发展水平、城市规划、消费人数、竞争能力等因素有关。

估价人员根据估价对象租赁规模、管理水平、所在地区经济发展水平、城市规划、消费人数、竞争能力等等因素确定估价对象房地产租金递增方案为：每年递增 $g=5\%$ 。

3、报酬率的确定

本次估价采用累加法求取报酬率,即以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用中国人民银行同期公布的一年定期存款年利率 1.5%(2015 年 10 月 24 日起执行)。风险调整值为承担额外风险所要求的补偿,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,根据深圳市的经济发展现状、房地产市场发展状况及发展趋势、估价对象用途等因素,经综合评定,风险调整值取 4.5%,则报酬率为 $Y=1.5\%+4.5\%=6.0\%$ 。

4、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;

5、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 10,520 元/平方米(单价),详见《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	72517.71	㎡	实际占用土地面积	12085.57	价值时点	2017/12/31	土地终止日期	2064/4/9			
	登记价	0	元	押金	2	月						
	空置率		20%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
	年递增系数		0.0%	0.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	
	收益年限	46.30	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	135.00	135.00	135.00	141.75	148.84	156.28	164.09	172.29	180.90	189.95	199.45
	有效租金		108.00	121.50	127.58	141.40	148.47	155.89	163.68	171.86	180.45	189.48
	押金利息	1.50%	0.27	0.30	0.32	0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	0.45	0.47
	小计		108.27	121.80	127.90	141.75	148.84	156.28	164.09	172.29	180.90	189.95
支出	房产税	11.43%	12.96	14.58	15.31	16.97	17.82	18.71	19.64	20.62	21.65	22.74
	增值税	4.76%	5.14	5.79	6.08	6.73	7.07	7.42	7.79	8.18	8.59	9.02
	城建维护税	7%	0.35	0.41	0.43	0.47	0.49	0.52	0.55	0.57	0.6	0.63
	教育费附加	5%	0.25	0.29	0.3	0.34	0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	0.45
	印花税	0.05%	0.05	0.06	0.06	0.07	0.07	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09
	土地使用税	13	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
	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
	行政管理费	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	维修管理费	1.50%	1.62	1.82	1.91	2.12	2.23	2.34	2.46	2.58	2.71	2.84
	保险费	0.05%	0.05	0.06	0.06	0.07	0.07	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09
小计		20.62	23.19	24.33	26.95	28.28	29.70	31.17	32.72	34.34	36.04	
月纯收益		87.65	98.61	103.57	114.80	120.56	126.58	132.92	139.57	146.56	153.91	
年纯收益		1,051.75	1,183.31	1,242.79	1,377.59	1,446.67	1,518.98	1,595.02	1,674.89	1,758.72	1,846.86	
报酬率		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
折现值		992.22	1,053.14	1,043.47	1,091.18	1,081.04	1,070.82	1,060.78	1,050.85	1,040.98	1,031.28	
持有期收益单价 (取整至拾位)		10,520		元/平方米								

6、房地产持有期末转售价格 $V_t = V \times (1+g)^t \times k$

同时 $k = \frac{1-1/(1+Y)^{m-t}}{1-1/(1+Y)^m}$, 其中: V —估价对象在价值时点的收益价值(元, 元/m²), A_i —未来第 i 年的净收益(元, 元/m²), Y —报酬率(%), g —增长率(%), m —土地剩余使用年限(年), t —持有期(年), V_t —转售时价值(元, 元/m²), A —第 1 租金(元/m²), k —年期修正系数

$$\text{则 } k = \frac{1-1/(1+Y)^{m-t}}{1-1/(1+Y)^m} = \frac{1-1/(1+4.5\%)^{35.3}}{1-1/(1+4.5\%)^{45.3}} = 0.9129 \text{ (根据深圳地价测算规}$$

则土地报酬率为 4.5%)。

7、运用收益法中持有加转售模式测算方大城广场商业价格 V

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t * (1-5.33\%)}{(1+Y_t)^t}$$

$$=10520+V \times (1-5.33\%) \times ((1+5\%)^{10}/(1+6\%)^{10}) \times 0.9129$$

则 $V=10520+V \times (1.62889 \div 1.71084) \times (1-5.33\%) \times 0.9129$

$$(1-0.78609)V=10520$$

$$V=50000 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

III、方大城广场 1#办公楼估价结果的确定:

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 52,000 元/平方米,采用收益法(持有加转售)测算房地产价格 50,000 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:

$$\text{则方大城广场 1\#办公楼单价} = (52,000+50,000) \div 2$$

$$=51,000 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整到佰位)}$$

IV、公共部分装修成本

根据委托提供的 1#办公公共部分装修方案,公共部分装修面积约为 13,500 m²,装修成本为 34,598,390.99 元,精装修单位成本约为 2661 元/m²

则方大城广场 1#办公楼评估净值

$$=72,517.71 \times 51,000 - 34,598,390.99$$

$$=3,663,804,819.01 \text{ (元)}$$

六、估价结果确定

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象未设定法定优先受偿权利下的市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，对估价对象进行估价测算，确定估价对象广东省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和龙珠四路与北环大道交汇处方大城广场商业部分及1#办公楼等于价值时点的评估值为RMB5,354,880,872.01元，大写人民币伍拾叁亿伍仟肆佰捌拾捌万零捌佰柒拾贰元零壹分整；详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	补交地价后评估值 (元)	续建成本(元)	评估净值(元)
1	方大城广场商业1-3层	商业	22565.42	55900	1261406978	—	1261406978
2	方大城广场1#办公楼	办公	72517.71	51000	3698403210	34598390.99	3663804819.01
3	方大大厦	办公	26040.55	16500	429669075	—	429669075
合 计			121123.68	—	5389479263		5354880872.01

特别提示:

1、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均属于非市场商品房，其估价值为在公开市场价值基础上扣除应补地价后得出的价值；

2、方大城广场目前已竣工，商业部分已进行招商运营，并开始营业；1#办公公共部分装修正在进行中，并进行招租，尚未办理房产证，评估的建筑面积等数据由委托方提供测绘报告确定。

3、本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

4、结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的土地使用权的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

第五部分 附 件

附件一、估价对象的地理位置示意图

附件二、估价对象实地查勘情况及相关照片

附件三、估价对象权属证明复印件及估价依据的其他文件资料

附件四、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件

附件五、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象照片



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象

估价对象照片



估价对象



周边物业



周边物业



周边物业



周边物业



周边物业

估价对象照片



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象

估价对象照片



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



周边物业



周边物业



房地产证

NO: 00295975
零零贰玖伍玖柒伍

权利人

深圳市方大置业发展有限公司[100%]*****

土地

宗地号	T405-0043	宗地面积	35397.59m ²
土地用途	工业用地	所在区	南山区
土地位置	南山区北环大道		
使用年限	50年, 从2014年04月10日至2064年04月09日止。		

深房地字第 4000606118 号

(正本)

深圳壹房地产权登记中心(印章)

登记日期 2015年01月14日

权利人

方大集团股份有限公司[全部]*****

建筑物及其附着物

房地产名称	无		
建筑面积	无	套内建筑面积	无
用途	无	竣工日期	无
登记价	人民币345137286.00		

他项权利摘要及附记

- 1、本宗地权属来源为协议,土地性质为商品房,用地价款人民币345137286元。
- 2、本宗地总建筑面积为213100平方米,其中产业研发用房100000平方米,性质为商品房;商业19575平方米、产业研发用房78280平方米,性质为非商品房;居住小区级文化室1500平方米、社区服务站200平方米、社区警务室20平方米、公交首末站3000平方米、地下公共充电站700平方米,性质为非商品房,由权利人建成后无偿移交政府,产权归政府所有;创新型产业用房9400平方米,性质为非商品房,由权利人建成后移交政府,产权归政府所有,并按照规定办理移交手续;物业管理用房425平方米,性质为非商品房,其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。
- 3、本宗地(含01-01、02-01地块)为城市更新项目用地,权利人应当按照有关规定和搬迁补偿安置协议自行解决拆除重建项目范围内的经济关系,拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等,由此产生的法律、经济纠纷由权利人承担。
- 4、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。
- 5、土地使用者应在2019年4月10日前竣工。
- 6、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2014)8004号《深圳市土地使用权出让合同书》执行。以下空白

建筑物及其附着物

房地产名称 方大科技大厦

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。		

房地产名称 方大科技大厦

建筑面积 26040.55 m²

套内建筑面积

**m²

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。

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

深圳市 土地使用权出让合同书

深圳市规划和国土资源委员会

地块编号: T405-0043
用地方案号: 2013-003-0144

深圳市土地使用权出让合同书

深地合字(2014)8004号

一、本合同双方当事人

出让方: 深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局 (以下简称甲方)

法定代表人: 姓名: 宋延 职务: 局长

地址: 深圳市南山区深南大道10138号 电话: /

受让方: 深圳市方大置业发展有限公司 (以下简称乙方)

法定代表人: 姓名: 林克槟 职务: 董事长

地址: 深圳市南山区龙珠工业区综合厂房3楼303室 电话: /

二、根据国家有关法律、法规及深圳市的有关规定,甲乙双方本着协商、自愿、有偿的原则,订立本合同。

三、甲方依据本合同出让土地的使用权,土地所有权属于国家。地下自然资源、埋藏物均不在土地使用权出让范围。

四、本合同签订之日,甲方将地块编号为 T405-0043,土地面积约为 35397.59 平方米(见宗地图红线范围)的土地出让给乙方,并移交给乙方使用。乙方对本地块现状无任何异议。自本合同签订之日,视为甲方已向乙方交付土地。

五、本块土地的使用年期为 50 年,从 2014 年 4 月 10 日至 2064 年 4 月 9 日止。

六、本块土地用途为 工业用地。

七、本块土地性质为 商品房。

八、土地利用要求:

3
-0144

(一) 主体建筑物的性质:

产业研发用房;

(二) 建筑覆盖率(建筑密度): $\leq 35\%$;

(三) 建筑容积率(建筑面积密度): ≤ 6 ;

(四) 计入容积率总建筑面积不超过 212400 平方米;

1、产业研发用房187680平方米(含创新型产业用房9400平方米),商业20000平方米(含物业管理用房425平方米),公共配套设施4720平方米(包括居住小区级文化室、社区服务站、社区警务室,公交首末站)。

2、另01-01地块地下公共充电站700平方米。

(五) 建筑高度: ≤ 180 米;

(六) 建筑退红线及总体布局要求:

1、退线要求: 01-01、02-01两地块按两级退线控制,一级退线为6米,二级退线9米(其中02-01地块南侧二级退线以橙线50米影响范围控制线为准)。

2、建筑高度控制: 01-01地块建筑高度应控制在100米以内,02-01地块建筑高度应控制在180米以内。

3、公共空间控制: 须提供不小于2380平方米的公共开放空间。02-01地块设置18米宽公共人行通道,全天候对外开放。

4、其他依据《南山区桃源街道方大城市更新单元规划》。

(七) 绿化比率: _____/_____;

(八) 建筑场地平整标高(黄海高程):

(九) 建筑间距: 满足《深标》及消防等规范要求;

(十) 其它:

1. 01-01地块,容积率4.7,计容建筑面积74935平方米,其中产业研发用房63015平方米(含创新产业用房9400平方米),商业7200平方米,公共配套设施4720平方米(包括居住小区级文化室1500平

平方米,社区服务站200平方米,社区警务室20平方米、公交首末站3000平方米)。

02-01地块,容积率7.07,计容建筑面积137465平方米,其中产业研发用房124665平方米,商业12800平方米。

2、其它按照《深圳市建设用地规划许可证》(深规土许ZG-2013-0057号)执行。

所有建筑设计均应符合国家现行建筑设计标准及规范的规定。

九、乙方同意负责___/___平方米的绿地(见宗地图绿线范围)的绿化、管理和维护并负担全部费用。绿地产权属于政府,乙方应接受城市园林绿化管理部门的检查监督;

乙方同意负责___/___平方米道路(见宗地图褐线范围内土地)的建设并负担全部费用。道路产权属于政府,无偿供车辆、行人通过。

十、本地块的土地使用权出让金为(人民币) 零 亿 伍 仟 壹 佰 柒 拾 柒 万 零 仟 伍 佰 玖 拾 叁 元(小写51770593元)整;

土地开发金为(人民币) 零 亿 零 仟 肆 佰 贰 拾 肆 万 柒 仟 柒 佰 壹 拾 壹 元(小写 4247711 元)整;

市政配套设施金为(人民币) 贰 亿 捌 仟 玖 佰 壹 拾 壹 万 捌 仟 玖 佰 捌 拾 贰 元(小写 289118982 元)整;

合计(人民币) 叁 亿 肆 仟 伍 佰 壹 拾 叁 万 柒 仟 贰 佰 捌 拾 陆 元整(小写 345137286 元)。

甲乙双方确定土地使用权出让金的20%作为签订本合同的定金。

十一、乙方同意按下列其中第(二)种方式给付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金:

(一) 本合同签订时乙方一次性全部付清。

(二) 分期不计息付款, 乙方分期付款方式为:

1、于 2014 年 4 月 9 日前付第1期 (人民币)
零 亿 伍 仟 壹 佰 柒 拾 柒 万 零 仟 伍 佰 玖 拾 叁 元
(小写 51770593 元);

2、于 2014 年 4 月 9 日前付第1期 (人民币)
零 亿 零 仟 肆 佰 贰 拾 肆 万 柒 仟 柒 佰 壹 拾 壹 元
(小写 4247711 元);

3、于 2014 年 4 月 9 日前付第1期 (人民币)
壹 亿 壹 仟 陆 佰 伍 拾 伍 万 零 仟 叁 佰 叁 拾 玖 元
(小写 116550339 元);

4、于 2015 年 3 月 25 日前付第2期 (人民币)
壹 亿 柒 仟 贰 佰 伍 拾 陆 万 捌 仟 陆 佰 肆 拾 叁 元
(小写 172568643 元)。

十二、乙方未按本合同规定的期限付清土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金的, 从滞纳之日起每日加收应缴部分万分之五的滞纳金。滞纳六十日后仍未付清的, 甲方可以解除本合同, 无偿收回土地使用权。

乙方只支付定金的, 不予退还。乙方已将定金抵充土地使用权出让金的, 甲方扣除土地开发与市政配套设施金总额的20%作为违约金, 余额返还乙方。并没收已兴建的建筑物、附着物。

十三、乙方在未交清土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金并取得《房地产证》前, 不得转让及抵押本地块的土地使用权。

十四、乙方除向甲方给付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金外, 每年还必须按规定缴付土地使用费。乙方在签订土地出让合同的同时, 办理土地使用费登记手续。

十五、乙方在使用土地期间, 未按合同规定支付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金, 并未按规定缴纳土地使用费的, 甲方可不予办理

与本地块有关的房地产权登记、建筑许可、销(预)售许可及其他相关手续或采取其他限制性措施。

十六、乙方在土地使用年限内依照法律、法规、深圳市的有关规定以及本合同的规定转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。乙方开发、利用、经营受让的土地，不得损害社会公共利益。乙方在未办理土地使用权登记并取得房地产证之前，不得以任何形式处分本地块。

十七、本合同规定的土地出让年限届满，甲方无偿收回出让地块的土地使用权，本地块上的建筑物及其他附着物也由甲方无偿取得。乙方承诺于 2064 年 4 月 10 日将土地及土地上建筑物、附着物无偿交回甲方，并在年期届满之日起十日内办理房地产权注销登记手续，否则由甲方迳行注销。

乙方如需继续使用本地块，可在期满前六个月内申请续期，并在确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，与甲方重新签订土地使用权出让合同，支付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金，并办理土地使用权登记手续。

十八、在履行本合同过程中，甲方需向乙方告知有关事宜的，乙方同意甲方通过挂号信函或媒体公告的形式送达至本合同所规定的乙方地址。

十九、《土地使用规则》是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。乙方须遵守《土地使用规则》。

二十、本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

二十一、因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。

二十二、本合同从签订之日起生效。

二十三、本合同一式六份，乙方三份，其余由甲方持有及分送有关单位。

二十四、本合同未尽事宜，可由双方协商签订协议书明确。

二十五、附加条款:

(一) 本宗地为城市更新项目用地,乙方应当按照有关规定和搬迁补偿安置协议自行解决拆除重建项目范围内的经济关系,拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等,由此产生的法律、经济纠纷由乙方承担。

(二) 本宗地范围内原设定的土地使用权终止,甲方根据《深圳市城市更新办法》及相关规定重新出让本宗地,出让条件以本合同约定为准。

(三) 本宗地总建筑面积为213100平方米,其中产业研发用房100000平方米,性质为商品房;商业19575平方米、产业研发用房78280平方米,性质为非商品房;居住小区级文化室1500平方米、社区服务站200平方米、社区警务室20平方米、公交首末站3000平方米、地下公共充电站700平方米,性质为非商品房,由乙方建成后无偿移交给政府,产权归政府所有;创新型产业用房9400平方米,性质为非商品房,由乙方建成后移交给政府,产权归政府所有,并按照政府相关规定办理移交手续;物业管理用房425平方米,性质为非商品房,其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。

(四) 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。

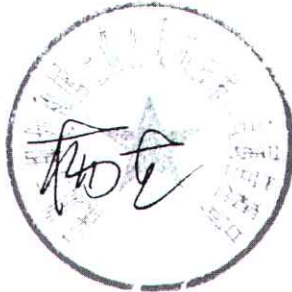
甲方: 深圳市规划和国土资源委员会

第二直属管理局

(盖章)

法定代表人:

委托代理人:



乙方: 深圳市方大置业发展

有限公司

(盖章)

法定代表人:

委托代理人:



2014-04-17

签订日期: _____ 年 ____ 月 ____ 日

签订地点: 深圳市南山区深南大道10138号

附件:

土地使用规则

为了切实履行《深圳市土地使用权出让合同书》(以下简称《土地使用权出让合同》),保证深圳市城市规划的实施,合理利用土地,明确土地使用者的责任,订立此规则。

一 释 义

1、土地使用权出让合同涉及到的名词,以本规则解释为准。

- 宗地图: 指按一定比例尺制作的用以标示一宗地的用地位置、界线和面积的地形图。
- 土地使用权: 指深圳市规划和国土资源委员会依法将国有土地指定的地块、年限、用途和其它条件供给土地使用权受让人依法占有、使用、收益、处分,土地使用权受让人由此获得对该地块按土地使用权出让合同进行开发、经营、管理的权利。
- 土地使用权转让: 土地使用权出让后,土地使用权受让人依法和依照土地使用权出让合同书将土地使用权再转移的行为。
- 无偿收回土地: 指因土地使用者不能履行土地使用权出让合同、违反土地使用规则进行开发建设,市规划和国土资源委员会因此解除土地使用权出让合同,或土地使用年期届满,市规划和国土资源委员会无偿收回土地使用权,土地使用者无偿将土地及地上建筑物、附着物交回并

丧失土地出让合同书一切权利的行为。

土地使用年期: 土地使用权受让人在受让的地块上享有土地使用权的总年期。

坐标: 用测量学方法表示地面上一点位置的有序的一组数。本合同中的坐标除非特别指明外, 均为深圳独立坐标系统, 用直角坐标表示。

界桩定点: 在实地确定验明宗地图上所标示的各界桩点的位置。

土地使用费: 土地使用者因使用土地按规定每年支付给政府的土地费用。

土地临时占用费: 土地使用者经市规划和国土资源委员会批准临时使用的土地。并按规定向市规划和国土资源委员会支付的租金。

市政工程: 城市的基础设施。具体包括: 道路、给水、污水、雨水、电力、电讯、路灯、照明、煤气等管、厂、站、场、桥梁或人行天桥及其它工程。

绿化比率: 用地范围内绿地面积与土地面积之比。

建筑覆盖率: 用地范围内所有建筑物的基底面积总和与土地面积比。

建筑容积率: 规定的地块上全部建筑总面积与土地面积之比(含附属建筑物计算在内), 但注明不计算的附属建筑物面积除外。

总建筑面积: 各层建筑面积的总和。底层建筑面积按外墙勒脚以上的外围水平面积计算, 二层及二层以上按外墙外围水平面积计算, 其它具体计算方法按国家颁布的《建筑面积计算规则》进行。

主体建筑物: 由土地用途所限定的主要建筑物。

附属建筑物: 主体建筑以外的其它建筑。

办公楼: 供机关、企事业单位从事行政事务使用的建筑物。

单身公寓: 供单身职工起居和具备居住用的小型厨、厕的建筑

	物。
住宅:	供居民家庭生活居住的单元式建筑物。
别墅:	供居民家庭生活居住的独立式建筑物。
宿舍:	供学生、职工等集体性居住的建筑物。
综合楼:	多种用途组合一体的多、高层民用建筑。
厂房:	可供工业生产使用的建筑物。
商业用房:	指为居民提供生活消费及进行商务活动的商铺、饮食、酒店、娱乐、金融、保险、银行、证券等建筑物。
房地产证:	房地产权利人依法管理、经营、使用和处分房地产的凭证。

二 界桩定点

2、《土地使用权出让合同》签订后，宗地图所标示坐标各拐点埋设的混凝土界桩，由市规划和国土资源委员会同土地使用者实地依图验明。界桩定点费用由土地使用者支付。事后，土地使用者必须妥为保护，不得私自改放，界桩遭受破坏或移动时，应及时书面报告市规划和国土资源委员会，请求重新埋设，所需费用由土地使用者支付。

三 附属工程

3、土地使用者同意在宗地图红线范围内一并建造附表一、附表二所列附属工程，并保证在 ____ / ____ 年 ____ / ____ 月 ____ / ____ 日前或与主体工程竣工时间同时竣工。并同意附表二所列公益工程免费提供使用，产权归政府所有。

土地使用者表示同意附表三所列市政工程可在其宗地图范围内的规划位置建造或通过，而无须任何赔偿。

4、因规划需要，市规划和国土资源委员会在用地范围内布置公益配套项目及市政管线施工时，土地使用者同意提供用地及通过。

四 设计、施工、竣工

5、土地使用者必须在签订《土地使用权出让合同》之日起六个月内，向市规划和国土资源委员会提交设计方案图纸及市计划部门批准的投资计划，市规划和国土资源委员会应在接到齐备的图纸和计划后按规定审批。

6、宗地图范围内的详细规划设计、建筑设计、建筑用途等必须符合本规则规定的设计要点。涉及交通、管线、消防、环保、绿化、人防、航道等问题，还须报经市政府有关主管部门审批，由此所发生一切费用均由土地使用者负责。

7、土地使用者自签订《土地使用权出让合同》之日起一年半内应按批准的施工设计图纸动工施工。超过两年未动工开发的，市规划和国土资源委员会可无偿收回土地使用权。

土地使用者未按土地出让合同规定的用途和条件开发利用土地，市规划和国土资源委员会可处以土地使用权出让金总额20%的罚款。拒不纠正的，市规划和国土资源委员会无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

8、土地使用者应在 2019 年 4 月 10 日以前竣工(地震、水灾、战争重大影响者除外)，土地使用者逾期完成地上建筑物的，市规划和国土资源委员会自出让合同规定的项目竣工提交验收之日起处以罚款。逾期六个月以内的，处以土地使用权出让金总额5%的罚款；逾期六个月以上一年以内的，处以土地使用权出让金总额的10%的罚款；逾期一年以上二年以内的，处以土地使用权出让金总额的15%的罚款；逾期二年后仍未完成地上建筑物的，市规划和国土资源委员会无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

9、工程竣工提请市政府有关部门质量验收前，土地使用者应向市规划和国土资源委员会提请对建筑物进行规划验收，验收合格的，发给《规划验收合格证》，不合格的，限期整改。

五 建筑维修活动

10、土地使用者在用地范围内进行建设及维修活动时，对周围环境及设施应承担下列责任：

(1)所属建筑物品或废弃物(如泥土、碎石、建筑垃圾等)不得侵占或破坏宗地图以外的土地及设施。

如需临时占用市政道路，应报请市公安局批准。

如需临时占用宗地图以外土地，应与该地块土地使用者协商；若属市政府未批出土地，应报市规划和国土资源委员会批准，并按规定交纳土地临时占用费。

(2)土地使用者必须做好土地使用范围内及周围土地的绿化及水土保持，采取一切措施防止水土流失。否则，引起的一切经济损失由土地使用者自行承担。

(3)未获有关部门批准，不得在公共用地上倾倒、储存任何材料或进行任何工程活动。

(4)土地使用者必须确保土地使用范围内的污水、污物、恶臭物或影响环境的排泄物均应有可靠的排除方法，不得破坏周围的环境。

(5)土地使用期限内，土地使用者对该地段内的城市市政设施，均应妥善保护、避免损坏，否则，应承担修复工程的一切费用。

11、土地使用者不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

12、在进行建筑或维修工程之前，土地使用者必须查明地段或相邻地段公有的明渠、水道(包括水龙喉管)、电缆、电线以及其它设施的位置，并向

有关部门呈报处理上述设施的计划；土地使用者未获批准之前，不得动工。其中需要改道、重新铺设或装设的费用，均由土地使用者负责。

13、土地使用者应在本合同期内按规定自行负责或委托管理人负责建成区内所有建筑物和公共设施及绿地的使用和管理，并应符合物业管理部和城市管理部门的规定和要求。

14、土地使用者应按设计总平面指定地点（高发科技园西路、龙珠四路与北环辅道。）开设汽车出入口。

六 土地使用权转让

15、土地使用权的转让包括土地使用权连同地上建筑物的转让。

16、土地使用者转让土地使用权须符合《深圳经济特区房地产转让条例》第三十四条的规定。

17、建筑物必须连同土地使用权一起转让，转让双方签订转让合同并到市产权登记部门办理变更登记手续，按市政府有关规定缴纳税费。

18、建筑物连同土地使用权转让后，新的土地使用者仍应遵守本规则。

七 给排水、供电

19、土地使用者所需的给排水、供电、供气及电讯等应与市给排水、供电、供气及电讯等部门签订协议书。埋设相应管线设计图应报市规划和国土资源委员会审批，经批准后实施。上述所需费用均由土地使用者自行负责。

八 接受检查监督

20、在土地使用期间，市规划和国土资源委员会有权对土地使用者地界范围内的土地使用情况进行检查监督，土地使用者不得拒绝阻挠。

21、土地使用者不得以任何理由占用地界范围以外的土地(包括堆放物品、器材等)，否则，按违法占地处理。

22、土地使用者在用地范围内，应按规定的土地用途和经市政府有关部门批准的施工设计图纸进行建设。

23、土地使用者对用地范围内的建筑物，未经市规划和国土资源委员会批准，不得任意拆除或改建、重建。否则，市规划和国土资源委员会有权责令其恢复原状或者拆除，拒不执行的，市规划和国土资源委员会可依法强制执行，所需费用由土地使用者负责支付。

界址点坐标

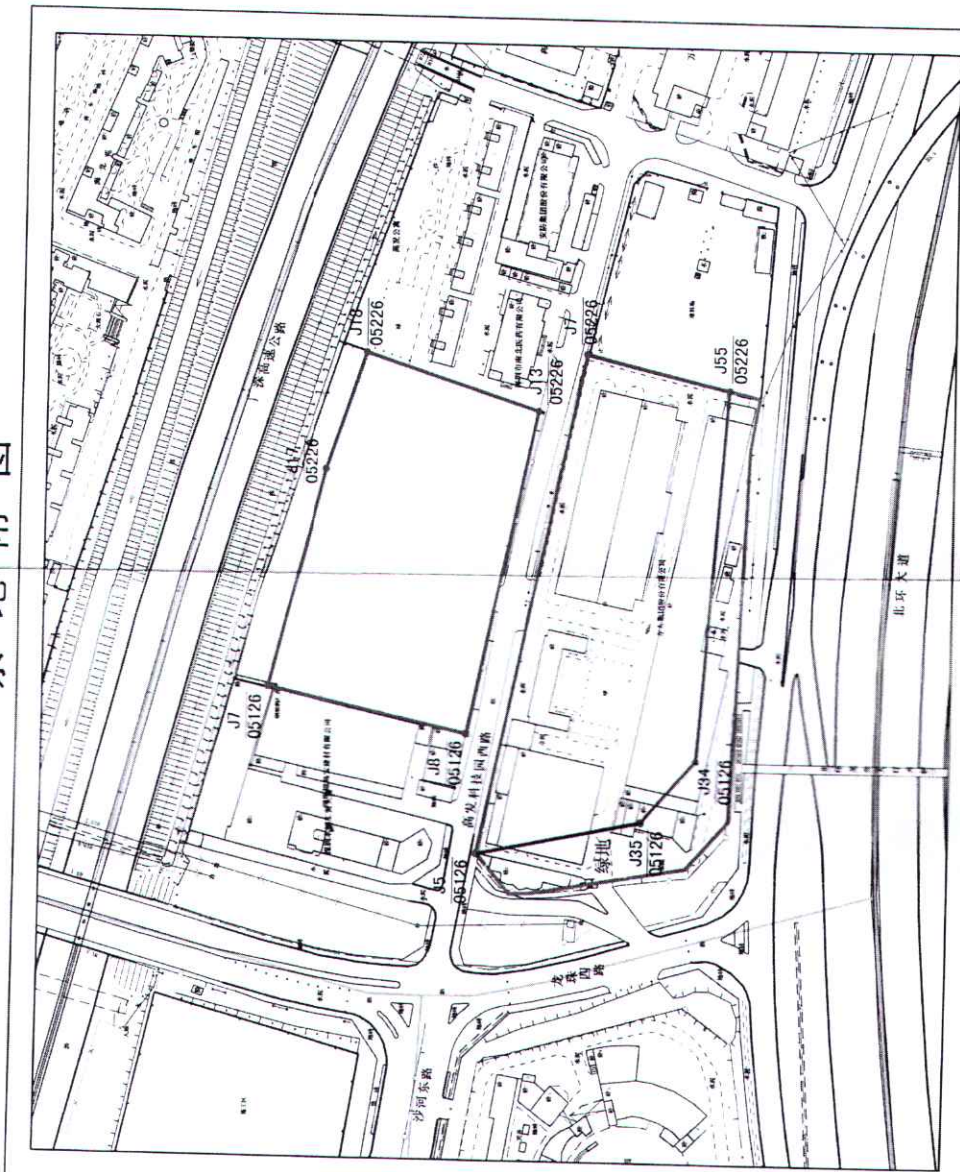
编号	X 坐标	Y 坐标	标志
J7/05226	21222.86	106120.76	
J55/05226	21152.65	106104.47	
J34/05126	21165.80	105922.38	
J35/05126	21192.21	105892.12	
J5/05126	21272.86	105875.69	
J18/05226	21331.10	106119.59	
J13/05226	21246.15	106092.75	
J8/05126	21279.10	105933.91	
J7/05126	21376.72	105955.05	
J17/05226	21350.00	106062.00	

附注:
 1、此为方大城市更新项目用地, 该项目包含两个地块 (北边01-01地块和南边02-01地块), 合并了T405-0004、T405-0008两块地, 在签订土地出让合同前应拆除该更新项目拆除用地范围内地上建筑物, 并完成02-01地块西侧侧影6247平方米绿地用地 (图中绿色线圈合区域) 的移交工作。绿地具体坐标 (X,Y):
 21152.65, 106104.47; 21137.63, 106100.98;
 21142.00, 106075.00; 21149.03, 105893.61;
 21169.98, 105869.59; 21235.57, 105856.20;
 21256.22, 105855.60; 21272.86, 105875.69;
 21192.21, 105892.12; 21165.80, 105922.38。
 2、该项目在建设用地报市前应先完成更新单元拆除范围内房地产权注销工作。

位置略图



宗地附图



比例尺: 1:2500

测绘日期	2013-12-19
制图日期	2013-12-19
制图人	王静
审核者	王静

土地使用者	
宗地号	T405 0043
用地面积	35397.59平方米
土地用途	

深 圳 市
土 地 使 用 权 出 让 合 同 书
补 充 协 议 书

深圳市规划和国土资源委员会印制

深地合字（2014）8004 号

《深圳市土地使用权出让合同书》第一补充协议书

甲方：深圳市规划和国土资源委员会南山管理局

乙方：深圳市方大置业发展有限公司

根据深地合字（2014）8004 号《深圳市土地使用权出让合同书》（以下简称原合同书）的规定，乙方取得宗地号 T405-0043、面积为 35397.59 平方米的土地使用权。现甲乙双方经协商，就该宗地内非商品房性质的 78280 平方米产业研发用房中的 75156 平方米转为商品房事宜达成协议如下：

一、经乙方申请，甲方同意将 T405-0043 宗地内的 75156 平方米的产业研发用房性质由非商品房转为商品房，适用深圳市工业楼宇转让管理办法的有关规定可分割转让。余 3124 平方米产业研发用房，保持性质为非商品房，限自用。

二、乙方除按原合同书规定支付地价款外，另应向甲方补交地价款（人民币）壹亿壹仟肆佰叁拾壹万肆仟伍佰柒拾陆元整（¥114314576 元），以市政配套设施金名义计收，于签订本补充协议书时一次付清。

三、本地块其它要求按原合同书规定不变。

四、本补充协议书与原合同书同时使用，具有同等法律效力，如有抵触，以本补充协议为准。

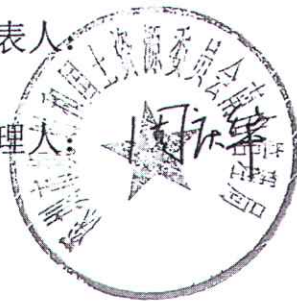
五、本补充协议书一式六份，乙方三份，其余由甲方持有。本补充协议书自签订之日起生效。

深圳市规划和国土资源委员会
南山管理局

(盖章)

法定代表人:

委托代理人:

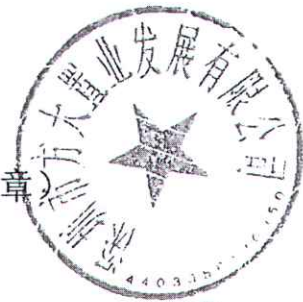


深圳市方大置业发展有限公司

(盖章)

法定代表人:

委托代理人:



林艺橙

签订日期: 2010

签订地点: 深圳市南山区深南大道 10138 号

地块编号 T205-0033
用地方案号 96-049

深圳市土地使用权出让合同书

深地合字 (2000) 3041 号

一、本合同双方当事人

出让方：深圳市规划国土局 (以下简称甲方)

法定代表人：姓名： 刘佳胜 职务： 局长

地址： 深圳市福田区振兴路3号 电话： 3788590

受让方： 方大集团股份有限公司 (以下简称乙方)

法定代表人：姓名： 熊建明 职务： 董事长

地址： 深圳市南山西丽龙井 电话： 6792339

受让方： _____ (以下简称乙方)

法定代表人：姓名： / 职务： /

地址： / 电话： /

受让方： _____ (以下简称乙方)

法定代表人：姓名： / 职务： /

地址： / 电话： /

受让方： _____ (以下简称乙方)

法定代表人：姓名： / 职务： /

地址： / 电话： /

二、根据国家有关法律、法规及深圳市的有关规定，甲乙双方本着协商、自愿、有偿的原则，订立本合同。

三、甲方依据本合同出让土地的使用权，土地所有权属于国家。地下自然资源、埋藏物均不在土地使用权出让范围。

四、本合同签订之日，甲方将地块编号为 T205-0033，土地面积约为 6500.4 平方米(见宗地图红线范围)的土地使用权出让给乙方。乙方对本地块的现状无任何异议。自本合同签订之日，视为甲方已向乙方交付土地。

五、本块土地的使用年期为 50 年，从 1997 年 09 月 01 日至 2047 年 08 月 31 日止。

六、本块土地用途为 科研用地

七、本块土地性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营。

1. 根据广东省深圳市中级人民法院民事裁定书(1998)深中法执字第 7-352-1 号文，将被执行人深圳市讯业集团有限公司所有的宗地号为 T205-0033 地块土地使用权变卖给深圳方大实业股份有限公司。深地合字(97)097 号深圳市土地使用权出让合同书在本合同签订之日起作废，深圳市讯业集团有限公司在该地块中的权利及义务同时终止。

2. 深地合字(97)097 号深圳市土地使用权出让合同书中，深圳市讯业集团有限公司已向深圳市规划国土局缴付地价款(人民币)共计壹佰捌拾伍万玖仟陆佰伍拾陆元，其中土地使用权出让金(人民币)贰拾贰万贰仟肆佰伍拾贰元，土地开发费陆拾壹万捌仟玖拾柒元，市政建设配套费壹佰零叁万捌仟贰佰壹拾陆元。

现上述地价款转入本合同。因增加土地面积 1608.3 平方米(原土地面积 4892.1 平方米)，方大集团股份有限公司应向深圳市规划国土局另行补交市政配套设施金(人民币)肆拾肆万壹仟贰佰玖拾柒元于签订合同之日一次付清。

八、土地利用要求：

(一) 主体建筑物的性质：
高新技术研究用地

(二) 建筑覆盖率(建筑密度)： <35% _____ ；

(三) 建筑容积率(建筑面积密度)： 4.54 _____ ；

(四) 计入容积率总建筑面积不超过 _____ 25870 _____ 平方米；
研发大楼：25870平方米(自用)。

(五) 建筑层数： <20层 _____ ；

(六) 建筑退红线及总体布局要求：
东侧>18米(含小区路10.5米)，南侧>9米，西侧>6米，北侧>10米。

(七) 绿化比率： _____ / _____ ；

(八) 建筑场地平整标高(黄海高程)：
根据规划确定。 _____ ；

(九) 建筑间距：

(十) 其它：
生活污水经化粪池处理后再排入市政污水管道。

所有建筑设计均应符合国家现行建筑设计标准及规范的规定。

九、乙方同意负责 _____ / _____ 平方米的绿地(见宗地图绿线范围)的绿化、管理和维护并负担全部费用。绿地产权属于政府，乙方应接受城市园林绿化管理部门的检查监督；

乙方同意负责 _____ 807.6 _____ 平方米道路(见宗地图褐线范围内土地)的建设并负担全部费用。道路产权属于政府，无偿供车辆、行人通过。

十、本地块的土地使用权出让金为(人民币) / 亿 / 仟 / 佰 / 拾 / 万 / 仟 / 佰 / 拾 / 元 (小写 / 元) 整;

土地开发金为(人民币) / 亿 / 仟 / 佰 / 拾 / 万 / 仟 / 佰 / 拾 / 元(小写 / 元) 整;

市政配套设施金为(人民币) / 亿 / 仟 / 佰 / 拾 / 万 / 仟 / 佰 / 拾 / 元(小写 / 元) 整;

合计(人民币) / 元整。

甲乙双方确定土地使用权出让金的20%作为签订本合同的定金。

十一、乙方同意按下列其中第(一)种方式给付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金:

(一) 本合同签订时乙方一次性全部付清。

(二) 分期计息付款, 计息标准为月息率百分之一。乙方分期付款方式为:

1、于 / 年 / 月 / 日前付第一期(含定金)(/ 币) / 亿 / 仟 / 佰 / 拾 / 万 / 仟 / 佰 / 拾 / 元。(小写 / 元)

2、于 / 年 / 月 / 日前付第二期(/ 币) / 亿 / 仟 / 佰 / 拾 / 万 / 仟 / 佰 / 拾 / 元。(小写 / 元)

3、于 / 年 / 月 / 日前付第三期(/ 币) / 亿 / 仟 / 佰 / 拾 / 万 / 仟 / 佰 / 拾 / 元。(小写 / 元)

4、于 / 年 / 月 / 日前付第四期(/ 币) / 亿 / 仟 / 佰 / 拾 / 万 / 仟 / 佰 / 拾 / 元。(小写 / 元)

十二、 乙方未按本合同规定的期限付清土地使用权出让金和土地开发

与市政配套设施金的，从滞纳之日起每日加收应缴部分万分之五的滞纳金。滞纳六十日后仍未付清的，甲方可以解除本合同，无偿收回土地使用权。

乙方只支付定金的，不予退还。乙方已将定金抵充土地使用权出让金的，甲方扣除土地开发与市政配套设施金总额的20%作为违约金，余额返还乙方。并没收已兴建的建筑物、附着物。

十三、乙方除向甲方给付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金外，每年还必须按规定缴付土地使用费。乙方在签订土地出让合同的同时，办理土地使用费登记手续。

十四、乙方在使用土地期间，未按合同规定支付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金，并未按规定缴纳土地使用费的，甲方可不予办理与本地块有关的房地产权登记、建筑许可及其他相关手续或采取其他限制性措施。

十五、乙方在土地使用年限内依照法律、法规、深圳市的有关规定以及本合同的规定转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。乙方开发、利用、经营受让的土地，不得损害社会公共利益。乙方在未办理土地使用权登记并取得房地产证之前，不得以任何形式处分本地块。

十六、本合同规定的土地出让年限届满，甲方无偿收回出让地块的土地使用权，本地块上的建筑物及其他附着物也由甲方无偿取得。乙方承诺于 2047年09月01日 将土地及土地上建筑物、附着物无偿交回甲方，并在年期届满之日起十日内办理房地产权注销登记手续，否则由甲方迳行注销。

乙方如需继续使用本地块，可在期满前六个月内申请续期，经甲方批准并在确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，与甲方重新签订土地使用权出让合同，支付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金，并办理土地使用权登记手续。

十七、在履行本合同过程中，甲方需向乙方告知有关事宜的，乙方同

意甲方通过挂号信函或媒体公告的形式送达至本合同所规定的乙方地址。

十八、《土地使用规则》是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。乙方须遵守《土地使用规则》。

十九、本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

二十、因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。

二十一、本合同从签订之日起生效。

二十二、本合同一式五份，乙方三份，其余由甲方持有及分送有关单位。

二十三、本合同未尽事宜，可由双方协商签订协议书明确。

甲方：深圳市规划国土局
(盖章)

法定代表人：
委托代理人：

乙方：
(盖章)

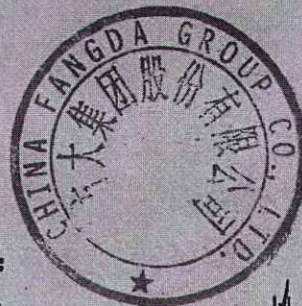
法定代表人： _____

乙方：
(盖章)

法定代表人：
委托代理人：

乙方：
(盖章)

法定代表人： _____



签订日期： 2009年 09月 01日

签订地点： 深圳市规划国土局南山分局

附件：

土地使用规则

为了切实履行《深圳市土地使用权出让合同书》（以下简称《土地使用权出让合同》），保证深圳市城市规划的实施，合理利用土地，明确土地使用者的责任，订立此规则。

一 释 义

- 宗地图：指按一定比例尺制作的用以标示一宗地的用地位置、界线和面积的地形图。
- 土地使用权：指深圳市规划国土局依法将国有土地指定的地块、年限、用途和其它条件供给土地使用权受让人依法占有、使用、收益、处分，土地使用权受让人由此获得对该地块按土地使用权出让合同进行开发、经营、管理的权利。
- 土地使用权转让：土地使用权出让后，土地使用权受让人依法和依照土地使用权出让合同书将土地使用权再转移的行为。
- 无偿收回土地：指因土地使用者不能履行土地使用权出让合同、违反土地使用规则进行开发建设，市规划国土局因此解除土地使用权出让合同，或土地使用年期届满，市规划国土局无偿收回土地使用权，土地使用者无偿将土地及地上建筑物、附着物交回并丧失土地出让合同书一

	切权利的行为。
土地使用年期:	土地使用权受让人在受让的地块上享有土地使用权的总年期。
坐标:	用测量学方法表示地面上一点位置的有序的一组数。本合同中的坐标除非特别指明外,均为深圳独立坐标系,用直角坐标表示。
界桩定点:	在实地确定验明宗地图上所标示的各界桩点的位置。
土地使用费:	土地使用者因使用土地按规定每年支付给政府的土地费用。
土地临时占用费:	土地使用者经国土管理部门批准临时使用的土地。并按规定向国土管理部门支付的租金。
市政工程:	城市的基础设施。具体包括:道路、给水、污水、雨水、电力、电讯、路灯、照明、煤气等管、厂、站、场、桥梁或人行天桥及其它工程。
绿化比率:	用地范围内绿地面积与土地面积之比。
建筑覆盖率:	用地范围内所有建筑物的基底面积总和与土地面积比。
建筑容积率:	规定的地块上全部建筑总面积与土地面积之比(含附属建筑物计算在内),但注明不计算的附属建筑物面积除外。
总建筑面积:	各层建筑面积的总和。底层建筑面积按外墙勒脚以上的外围水平面积计算,二层及二层以上按外墙外围水平面积计算,其它具体计算方法按国家颁布的《建筑面积计算规则》进行。
主体建筑物:	由土地用途所限定的主要建筑物。
附属建筑物:	主体建筑以外的其它建筑。
办公楼:	供机关、企事业单位从事行政事务使用的建筑物。
单身公寓:	供单身职工起居和具备居住用的小型厨、厕的建筑

	物。
住宅:	供居民家庭生活居住的单元式建筑物。
别墅:	供居民家庭生活居住的独立式建筑物。
宿舍:	供学生、职工等集体性居住的建筑物。
综合楼:	多种用途组合一体的多、高层民用建筑。
厂房:	可供工业生产使用的建筑物。
商业用房:	指为居民提供生活消费及进行商务活动的商铺、饮食、酒店、娱乐、金融、保险、银行、证券等建筑物。
房地产证:	房地产权利人依法管理、经营、使用和处分房地产的凭证。

二 界桩定点

2、《土地使用权出让合同》签订后，宗地图所标示坐标各拐点埋设的混凝土界桩，由市规划国土局会同土地使用者实地依图验明。界桩定点费用由土地使用者支付。事后，土地使用者必须妥为保护，不得私自改放，界桩遭受破坏或移动时，应及时书面报告市规划国土局，请求重新埋设，所需费用由土地使用者支付。

三 附属工程

3、土地使用者同意在宗地图红线范围内一并建造附表一、附表二所列附属工程，并保证在 ____ / ____ 年 / ____ 月 / ____ 日前或与主体工程竣工时间同时竣工。并同意附表二所列公益工程免费提供使用，产权归政府所有。

土地使用者表示同意附表三所列市政工程可在其宗地图范围内的规划位置建造或通过，而无须任何赔偿。

4、因规划需要，市规划国土局在用地范围内布置公益配套项目及市政管线施工时，土地使用者同意提供用地及通过。

四 设计、施工、竣工

5、土地使用者必须在签订《土地使用权出让合同》之日起六个月内，向市规划国土局提交设计方案图纸及市计划部门批准的投资计划，市规划国土局应在接到齐备的图纸和计划后按规定审批。

6、宗地图范围内的详细规划设计、建筑设计、建筑用途等必须符合本规则规定的设计要点。涉及交通、管线、消防、环保、绿化、人防、航道等问题，还须报经市政府有关主管部门审批，由此所发生一切费用均由土地使用者负责。

7、土地使用者自签订《土地使用权出让合同》之日起一年内应按批准的施工设计图纸动工施工。超过两年未动工开发的，市规划国土局可无偿收回土地使用权。

土地使用者未按土地出让合同规定的用途和条件开发利用土地，市规划国土局可处以土地使用权出让金总额20%的罚款。拒不纠正的，市规划国土局无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

8、土地使用者应在 2003 年 12 月 18 日以前竣工（地震、水灾、战争重大影响者除外），土地使用者逾期完成地上建筑物的，市规划国土局自出让合同规定的项目竣工提交验收之日起处以罚款。逾期六个月以内的，处以土地使用权出让金总额5%的罚款；逾期六个月以上一年以内的，处以土地使用权出让金总额的10%的罚款；逾期一年以上二年以内的，处以土地使用权出让金总额的15%的罚款；逾期二年后仍未完成地上建筑物的，市规划国土局无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着

物。

9、工程竣工提请市政府有关部门质量验收前，土地使用者应向市规划国土局提请对建筑物进行规划验收，验收合格的，发给《规划验收合格证》，不合格的，限期整改。

五 建筑维修活动

10、土地使用者在用地范围内进行建设及维修活动时，对周围环境及设施应承担下列责任：

(1) 所属建筑物品或废弃物（如泥土、碎石、建筑垃圾等）不得侵占或破坏宗地图以外的土地及设施。

如需临时占用市政道路，应报请市公安局批准。

如需临时占用宗地图以外土地，应与该地块土地使用者协商；若属市政府未批出土地，应报市规划国土局批准，并按规定交纳土地临时占用费。

(2) 土地使用者必须做好土地使用范围内及周围土地的绿化及水土保持，采取一切措施防止水土流失。否则，引起的一切经济损失由土地使用者自行承担。

(3) 未获有关部门批准，不得在公共用地上倾倒、储存任何材料或进行任何工程活动。

(4) 土地使用者必须确保土地使用范围内的污水、污物、恶臭物或影响环境的排泄物均应有可靠的排除方法，不得破坏周围的环境。

(5) 土地使用期限内，土地使用者对该地段内的城市市政设施，均应妥善保护、避免损坏，否则，应承担修复工程的一切费用。

11、土地使用者不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

12、在进行建筑或维修工程之前，土地使用者必须查明地段或相邻地段公有的明渠、水道(包括水龙喉管)、电缆、电线以及其它设施的位置，

并向有关部门呈报处理上述设施的计划；土地使用者未获批准之前，不得动工。其中需要改道、重新铺设或装设的费用，均由土地使用者负责。

13、土地使用者应在本合同期内按规定自行负责或委托管理人负责建成区内所有建筑物和公共设施及绿地的使用和管理，并应符合物业管理部門和城市管理部门的规定和要求。

14、土地使用者应按设计总平面指定地点（ ）开设汽车出入口。

六 给排水、供电

15、土地使用者所需的给排水、供电、供气及电讯等应与市给排水、供电、供气及电讯等部门签订协议书。埋设相应管线设计图应报市规划国土局审批，经批准后实施。上述所需费用均由土地使用者自行负责。

七 接受检查监督

16、在土地使用期间，市规划国土局有权对土地使用者地界范围内的土地使用情况进行检查监督，土地使用者不得拒绝阻挠。

17、土地使用者不得以任何理由占用地界范围以外的土地（包括堆放物品、器材等），否则，按违法占地处理。

18、土地使用者在用地范围内，应按规定的土地用途和经市政府有关部门批准的施工设计图纸进行建设。

19、土地使用者对用地范围内的建筑物，未经市规划国土局批准，不得任意拆除或改建、重建。否则，市规划国土局有权责令其恢复原状或者拆除，拒不执行的，市规划国土局可依法强制执行，所需费用由土地使用者负责支付。

与

的土地

方式
资金

以上款
特此证明。

备注：

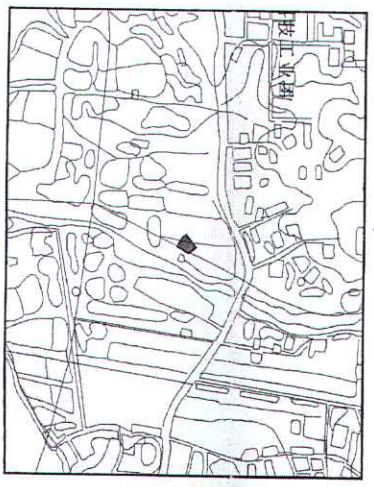
- (1) 办文
- (2) 本证

地界点坐标

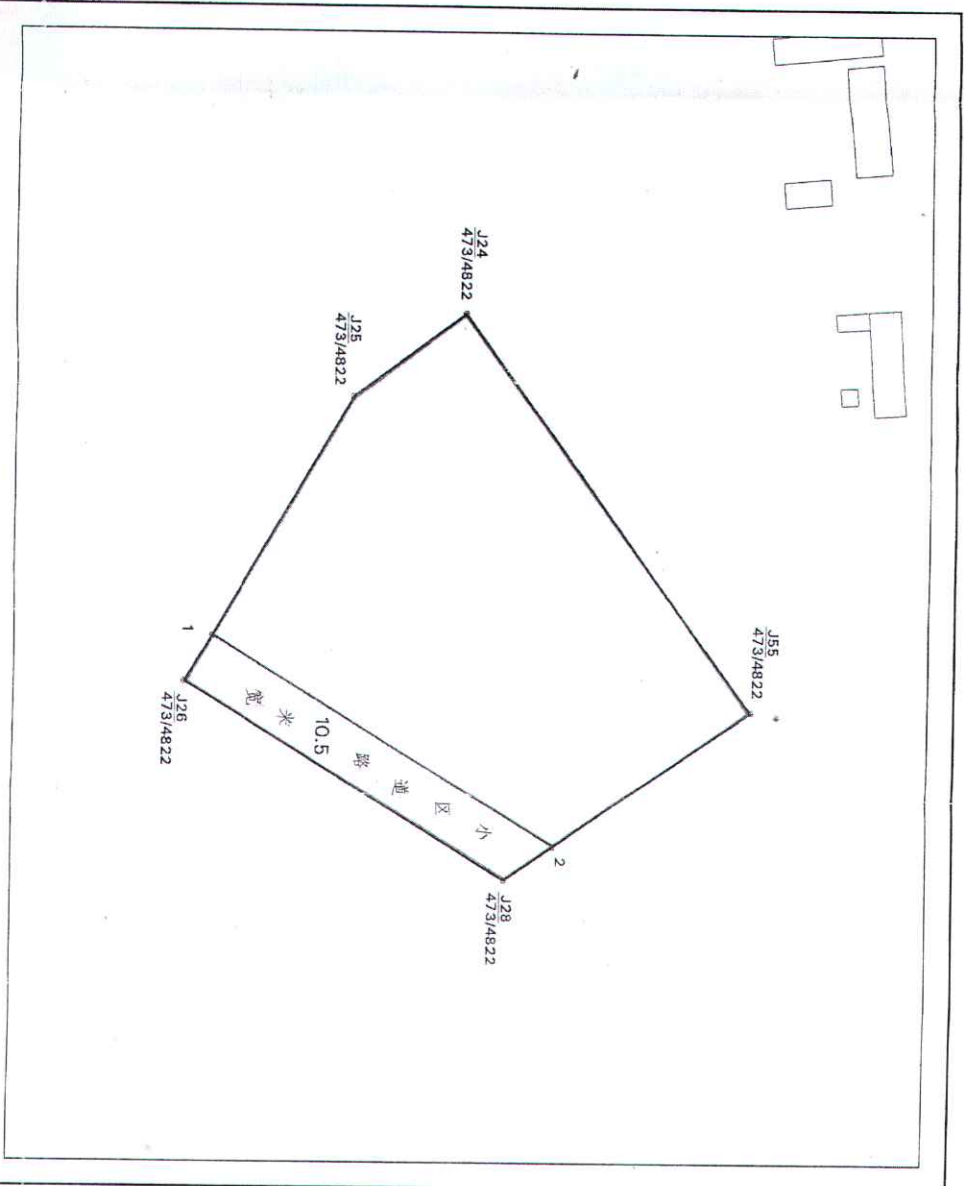
点号	X 坐标	Y 坐标	界址类型
J244734822	19253.87	10421.81	
J254734822	19231.60	104238.19	
1	19203.91	104284.85	
J264734822	19198.55	104293.88	
J284734822	19262.60	104331.88	
2	19272.18	104325.36	
J554734822	19310.73	104299.12	

附注:地块中包含 10.5米宽小区道路
面积为 807.6平方米。

位置略图



附图



比例尺: 1 : 1000

土地使用者	深圳方大实业股份有限公司
宗地号	T205-0033
用地面积	6500.40平方米
土地用途	

制图日期	1999-06-07
制图日期	
制图者	
审核者	

说明:此地块由原T205-0033调整而得,原T205-0033属深圳讯业集团,已办初始登记,并在98年8月被查封。 深圳市规划局 国土局

付清地价款证明

(办理产权证)

我委与 深圳市方大置业发展有限公司

签订的土地使用 合同编号: 2014-8004 字号:合 币别:RMB

(单位:元)

付款方式	土地出证金	土地开发金	市政设施配套金	其它收入	合计
自筹资金	51,730,598.00	4,247,711.00	289,118,982.00	0.00	345,137,286.00

以上款项已于 2014年10月27日全部付清。
特此证明。

备注:

- (1) 办文编号: 82-201400640。
- (2) 本证明只限于办理房地产证。

签发人

签收人



日期: 2014年10月27日

第NG20170004号

付清地价款证明（存根）

合同编号：2014-8004 字号：补1 币别：RMB 清款日期：2016年11月11日
单位名称： 深圳市方大置业发展有限公司

(单位：元)

付款方式	地价	其它收入	违约金	合计
自筹资金	0.00	0.00	0.00	114,314,576.00

备注：

出具深圳市方大置业发展有限公司《付清地价款证明》。



日期：2017年03月30日

深圳市

建设工程规划验收合格证

深规土建验 NG-2018-0012 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、《深圳市城市规划条例》第六十一条、第六十二条、第六十三条的规定，
经核定，本建设工程符合城市规划要求，验收合格。

特发此证



建设单位	深圳市方大置业发展有限公司									
用地项目名称	方大广场									
项目位置	北环路北侧									
宗地代码	440305002002GB00133	宗地号	T405-0043							
出让合同或土地批文号	深地合字(2014)8004号		建设工程规划许可证编号	ZG-2015-0055						
子项名称	建筑性质	栋数	层数	结构类型	计容积率建筑面积(M ²)	不计容积率建筑面积(M ²)				
方大广场(二期)	研发	1	39	框架	78667.82					
建筑面积分项指标	规定建筑面积	76653		核增建筑面积	1852.39					
	建筑功能	研发用房		建筑功能	消防避难区					
	核减建筑面积	162.43		奖励建筑面积						
	建筑功能	研发用房透空		建筑功能						
停车位	地上停车位			地下停车位						
附件	1. 总平面图 2. 各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面) 3. 各向立面图 4. 剖面图									
备注	1. 规定建筑功能为研发用房, 建筑面积 76653 m ² (含人防工程面积 29.69 m ²), 2. 地上核增建筑面积 1852.39 m ² , 均为避难空间。 3. 地上核减建筑面积 162.43 m ² , 为研发用房的室内透空。 4. 已将该项目有关问题去函南山区城市管理局, 项目单位应依法承担完成或不超过产登记册。按南山区规划土地监察局的相关要求完善手续。 5. 项目单位应严格按照《南山区城市管理局关于《方大广场项目移交移交协议》的相关约定》, 尽快完善该项目 01-01、02-01 地块规划移交手续。 6. 该项目在办理不动产权证时, 需高建相关用地手续。 7. 该项目处理方式仅为个案, 不作为其他项目的审批依据。									

测房(竣) B2-201801032 号

建筑技术经济指标测算报告

(竣工测绘)

宗地号:

T405-0043

宗地代码:

440305002002GB00133

项目名称:

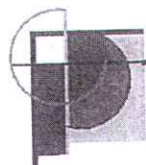
方大广场(二期)

地 址:

南山区北环路北侧

建设单位:

深圳市方大置业发展有限公司



深圳市地籍测绘大队
ShenZhen
Cadastral Surveying & Mapping Office



2008年11月5日

目 录

一、	房屋建筑面积测绘和计算说明.....	A - (1-1)
二、	建筑技术经济指标计算总表.....	B - (1-1)
三、	核减建筑面积分类计算表.....	C - (1-1)
四、	核减建筑面积分层计算表.....	C - (2-2)
五、	建筑技术经济指标分层平面图.....	D - (1-23)



深圳市地籍测绘大队
Shenzhen
Geomatics Surveying & Mapping Office

一、
2
3
4
5
6
二、
三、
四、
五、

建筑技术经济指标测绘和计算说明

一、 建筑面积测绘和计算依据

- 1、《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)
- 2、《房屋建筑面积测绘技术规范》(SZJG/T 22-2006)
- 3、《深圳市建筑设计管理规定(试行版)》2013年10月28日
- 4、建设工程规划许可证: 深规土建许字 ZG-2015-0055 号(复印件)
- 5、土地使用合同: 深地合字(2014)8004 号及其第一补充协议书(复印件)
- 6、其他依据: 办文编号: B2-201801032 号、深规土许 ZG-2013-0057 号(复印件)、深规土设方字 ZG20140092 号(复印件)、深规土设备[NG201800117]号(复印件)、深地名许字 ZG201400029 号(复印件)

二、 此份资料使用的长度单位为米, 面积单位为平方米

三、 此份资料共 27 页, 包括:

建筑技术经济指标计算说明 1 页; 核减建筑面积分层计算表 1 页;
建筑技术经济指标计算总表 1 页; 核减建筑面积分户计算表 1 页;
核减建筑面积分类计算表 1 页; 建筑技术经济指标分层平面图 23 页;

四、 其他说明

- 1、本项目曾于2018年7月10日进行过预售测绘并出具了《建筑技术经济指标测算报告(预售测绘)》,此次应来文单位申请(办文编号: B2-201801032)对本项目进行第一次竣工测绘。
- 2、本次测绘依据:
 - ①. 该项目2018年9月30日-10月15日的现状。
 - ②. 来文单位提供的盖有“深圳市规划和国土资源委员会南山管理局查档专用章”的建筑施工图,项目:方大广场(二期),图号: ZS-1b、JS-01-217、JS-02-205、JS-02-206(日期: 2015.08.24);图号: JS-01-201~JS-01-216(日期: 2015.06.23);共计20张。
 - ③. 来文单位提供的盖有“深圳市南山区城市更新局与存档图一致专用章”的建筑施工图(仅采用云线圈注部分),项目:方大广场(二期),图号: JS-01-201~JS-01-217、JS-02-205、JS-02-206(日期: 2018.03.28);共计19张。
- 3、经实地复核,现场与经核准的建筑施工图不符之处主要有:
 - ①. 01层: 西侧门廊北移1.48米且长度、宽度由1.70米、1.03米分别改为2.30米、1.30米,北侧门廊形状改变,南侧门廊宽度减少0.80米。
 - ②. 04-39层: 标准层内部隔墙局部小量变化。
 - ③. 04层: 南侧屋面平台实地改为构架。
 - ④. 05层: 06户与疏散走道之间的局部隔墙向07户移1.70米,07户与疏散走道之间的局部隔墙向06户移1.70米,东侧雨篷实地取消。
 - ⑤. 07层: 02、03户阳台与套内之间的隔墙向阳台移0.25米、阳台外侧结构板内移0.20米、阳台宽度由2.40米改为1.95米。
 - ⑥. 08-10层: 08层02、03户阳台与套内之间的隔墙向阳台移0.20米、阳台外侧结构板内移0.05米、阳台宽度由2.40米改为2.15米、长度分别减少0.10米;09-10层02、03户阳台与套内之间的隔墙向阳台移0.30米、阳台外侧结构板内移0.05米、阳台宽度由2.40米改为2.05米、长度分别减少0.10米。
 - ⑦. 21层: 04户与05户之间的隔墙向05户移0.30米、阳台与阳台之间的隔墙向05户阳台移0.30米。
 - ⑧. 28层: 04户与05户之间的隔墙向05户侧移0.20米、阳台与阳台之间的隔墙向05户阳台移0.20米。
 - ⑨. 12-25、27-39层: 01、04、05、08户阳台与套内的隔墙向阳台移1.15米、阳台外侧结构板内移0.05米、阳台宽度由2.20米改为1.00米;02、03户阳台与套内的隔墙向阳台移1.35米、阳台外侧结构板内移0.05米、阳台宽度由2.40米改为1.00米;12-25、27-31层06、07户阳台与套内的隔墙向阳台移1.35米、阳台外侧结构板内移0.05米、阳台宽度由2.40米改为1.00米;32-39层06、07户阳台与套内的隔墙向阳台移1.30米、阳台外侧结构板内移0.05米、阳台宽度由2.40米改为1.00米;12-20层: 1-H轴交1-3轴处排风井实地取消、1-H轴交1-4轴处增加排风井。
 - ⑩. 屋面: 184.50米标高层1-C轴与1-G轴交1-3轴处增加三处结构梁,幕墙与结构梁之间的混凝土结构板改为钢板;188.90米标高层四周幕墙内侧增加结构梁。
- 4、方大广场一期2号研发楼、方大广场(二期)连通共用地下室车库及设备用房,其建筑面积已计入方大广场一期2号研发楼测绘报告中。
- 5、本项目于2014年3月21日取得“深圳市建设工程规划设计方案审批意见书(深规土设方字 ZG20140092号)”,根据相关规定,本次测绘依据《深圳市建筑设计管理规定(试行版)》(2013年10月28日)进行建筑技术经济指标计算。
- 6、本报告出具日期以封面盖章日期为准,本报告一式四份,一份由深圳市地籍测绘大队存档,三份提交来文单位。

五、 各负责人签名和公章

测绘计算: 林争 2018年10月15日

第一检查: 刘建星 2018年10月20日

第二检查: 刘建星 2018年10月22日

审核: 2018年11月2日

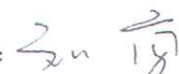
审定: 2018年11月5日

深圳市地籍测绘大队
Geographical Surveying & Mapping Office

建筑技术经济指标计算总表

建筑物名称		方大广场(二期)							
宗地代码		440305002002GB00133		宗地号		T405-0043			
基底面积		2032.88		一级建筑覆盖率		/			
				二级建筑覆盖率		/			
总建筑面积				78667.82					
计容积率 建筑面积	78667.82	计规 定容 积率 建筑 面积	76815.43	地上规定 建筑面积		76653.00			
				地上核减 建筑面积	162.43	办公核减面积		/	
						商业核减面积		/	
						住宅核减面积		/	
						其他核减面积		162.43	
地上核增 建筑面积		1852.39							
不计容 积率建 筑面积	0	地下规定 建筑面积		0					
		地下核增 建筑面积		0					
<p>注:</p> <p>1、地上规定建筑面积 76653.00 平方米, 其中: 研发用房建筑面积 76623.31 平方米, 人防报警间建筑面积 29.69 平方米。</p> <p>2、地上核减建筑面积 162.43 平方米为不按规定设置的室内透空。</p> <p>3、地上核增建筑面积 1852.39 平方米为避难空间。</p> <p>4、方大广场一期 2 号研发楼、方大广场(二期)连通共用地下室车库及设备用房, 其建筑面积已计入方大广场一期 2 号研发楼测绘报告中。</p>									

按功能计算的核减建筑面积计算表

检查: 

日期: 2018年10月22日

审核: 

日期: 2018年11月2日

审定: 

日期: 2018年11月5日



建筑技术经济指标分楼层平面图

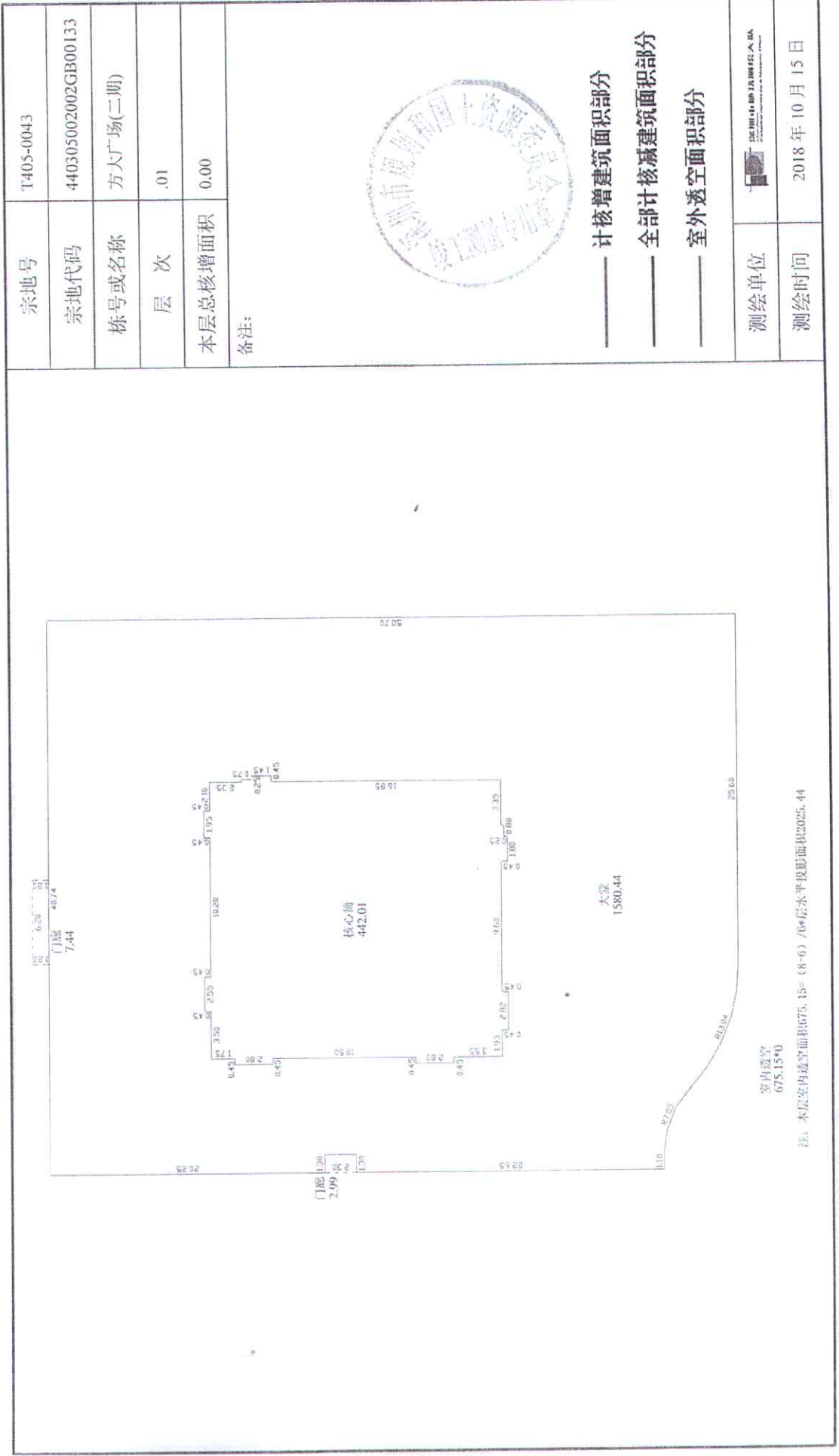
按层计算的核减建筑面积计算表

建筑物名称: 方大广场(二期)

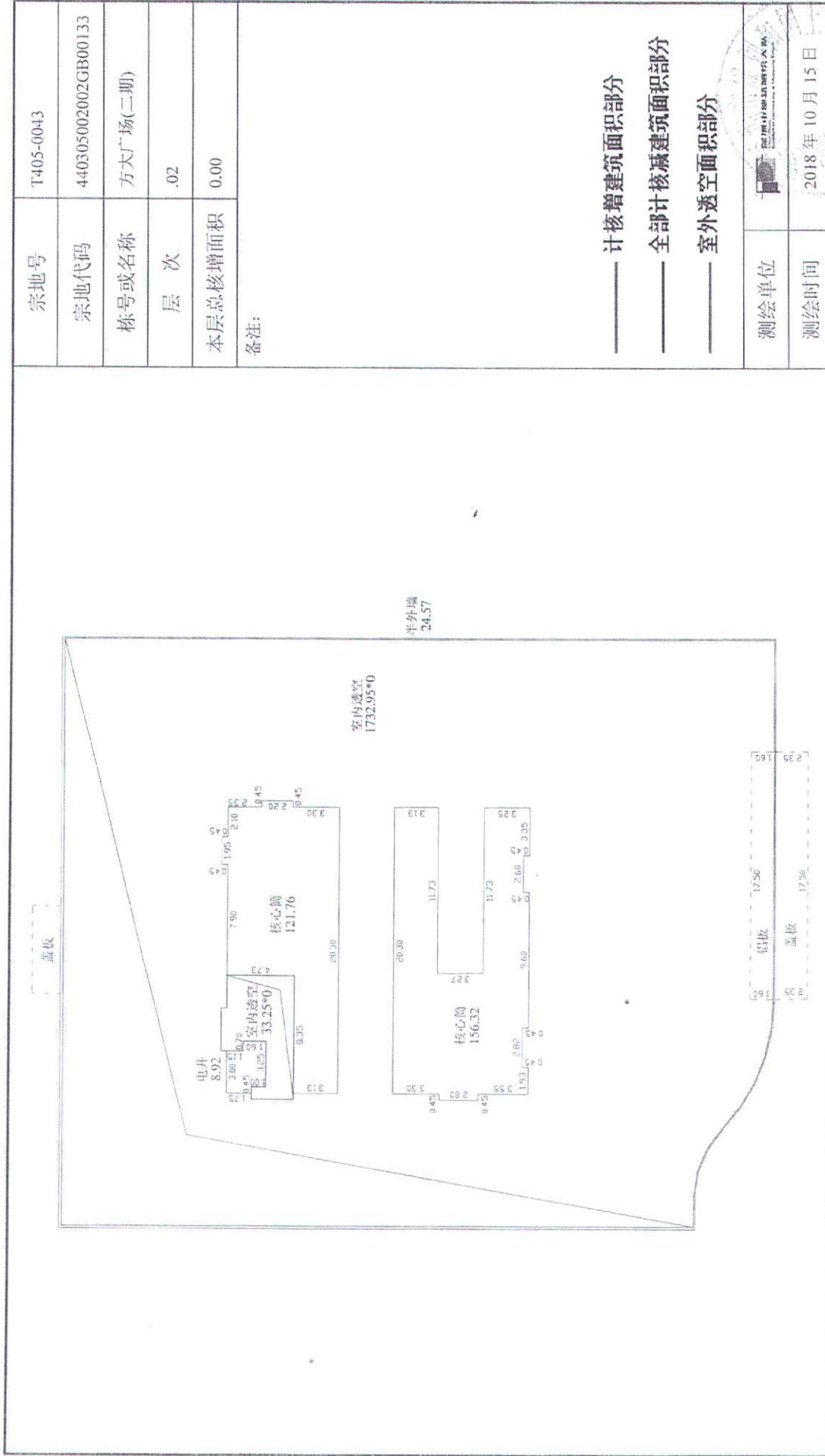
建筑一级类别	建筑二级类别	层 次	层水平投影面积	建筑层高			室外透空面积			多层高阳台			阳台投影面积			不按规定的设置的阳台核减面积	不按规定的设置的室外透空/凹槽	其他核减面积	总核减面积	备注
				允许值	设计值	核减面积	允许值	实测值	核减面积	阳台空间总高度	标准层层 高	阳台空间投影面积	核减面积	允许值	实测值					
研发用房(新型产业用房)	首层	01	2052.88	6.00	8.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	本层透空内透空计算比值,室内透空面积已计入“按功能计算的核减建筑面积计算表”中	
		02	311.57	4.50	4.50	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
		03	281.67	4.50	4.50	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
		04	1999.07	4.50	4.50	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
		05	1976.18	4.50	4.50	--	--	--	--	--	--	98.81	74.69	--	--	--	--	--		
		06	2008.80	4.50	4.50	--	--	--	--	--	--	100.44	73.53	--	--	--	--	--		
		07	2035.22	4.50	4.50	--	--	--	--	--	--	101.76	77.39	--	--	--	--	--		
		08	2035.25	4.50	4.50	--	--	--	--	--	--	101.74	79.29	--	--	--	--	--		
		09	2035.61	4.50	4.50	--	--	--	--	--	--	101.78	78.41	--	--	--	--	--		
		10	2037.41	4.50	4.50	--	--	--	--	--	--	101.87	76.60	--	--	--	--	--		
		11	1246.84	5.10	5.00	--	--	--	--	--	--	62.34	21.72	--	--	--	--	--	层水平投影面积不合核增面积	
	12-20		2076.71	4.50	4.50	--	--	--	--	103.84	37.31	--	--	--	--	--	--	层水平投影面积不合核增面积		
	21		2076.71	4.50	4.50	--	--	--	--	103.84	37.31	--	--	--	--	--	--	面积核减以9		
	22-23		2076.70	4.50	4.50	--	--	--	--	103.84	37.31	--	--	--	--	--	--	面积核减以2		
	24		1985.01	4.50	4.50	--	--	--	--	99.50	37.31	--	--	--	--	--	--	面积核减以2,层水平投影面积不合核增面积		
	25		1985.01	4.50	4.40	--	--	--	--	99.50	37.31	--	--	--	--	--	--	面积核减以8		
	26		1281.17	5.10	5.10	--	--	--	--	64.06	22.19	--	--	--	--	--	--	面积核减以8		
	27		2076.67	4.50	4.50	--	--	--	--	103.83	37.31	--	--	--	--	--	--	面积核减以2		
	28		2076.68	4.50	4.50	--	--	--	--	103.83	37.31	--	--	--	--	--	--	面积核减以2		
	29-30		2076.67	4.50	4.50	--	--	--	--	103.83	37.31	--	--	--	--	--	--	面积核减以2		
	31		2076.67	4.50	4.50	--	--	--	--	103.83	37.31	--	--	--	--	--	--	面积核减以2		
	32-39		2075.74	4.50	4.50	--	--	--	--	103.79	37.80	--	--	--	--	--	--	面积核减以8		
	屋面		539.39	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--			
	屋面机房		218.93	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--			
汇总																				


按层计算的核减建筑面积计算表

建筑技术经济指标分层平面图



建筑技术经济指标分层平面图

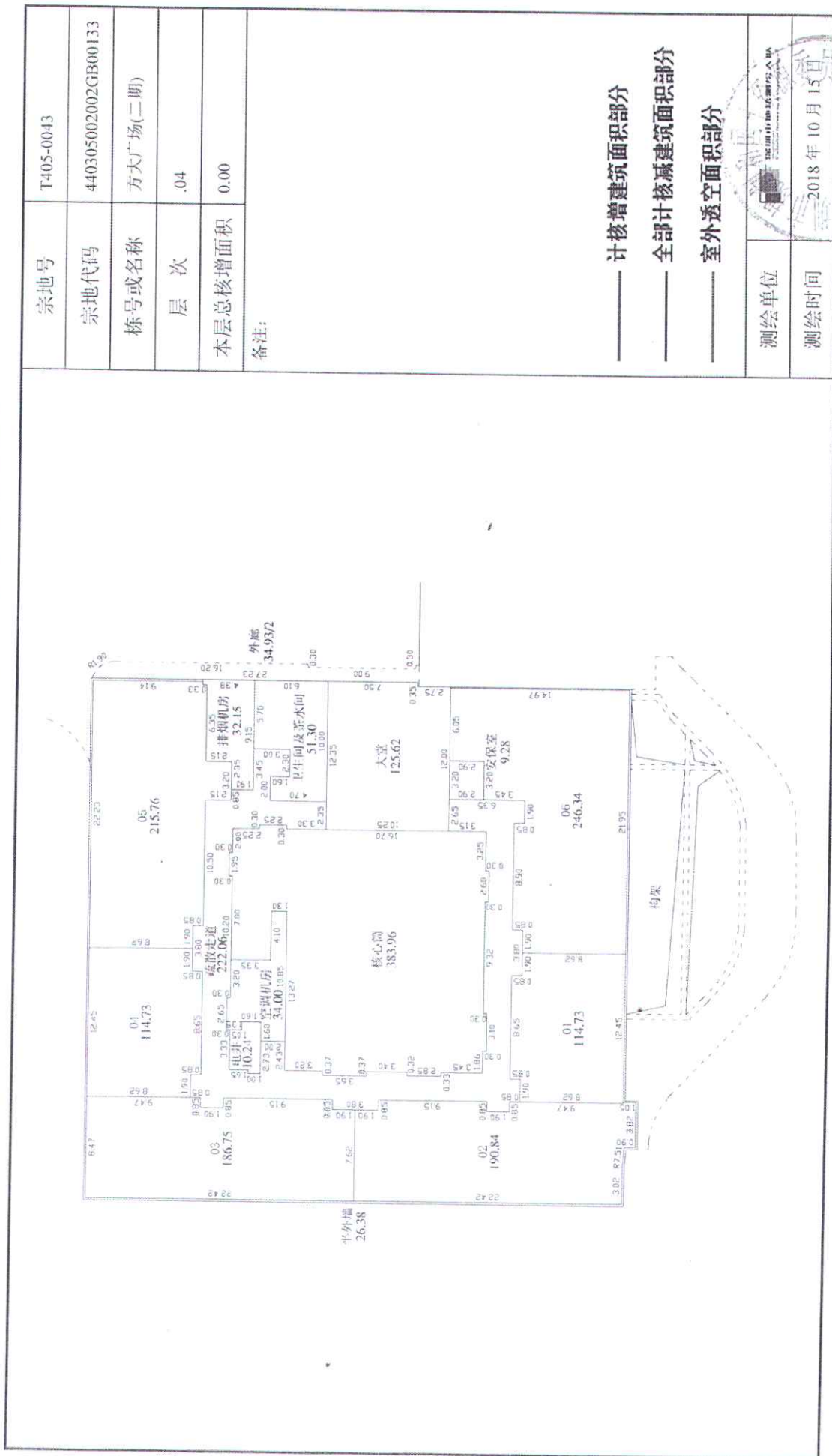



宗地号	T405-0043
宗地代码	440305002002GB00133
栋号或名称	方大广场(二期)
层 次	.02
本层总核增面积	0.00
备注:	
	<ul style="list-style-type: none"> —— 计核增建筑面积部分 —— 全部计核减建筑面积部分 —— 室外透空面积部分
测绘单位	
测绘时间	2018年10月15日

0 - (1)

建筑技术经济指标分层平面图

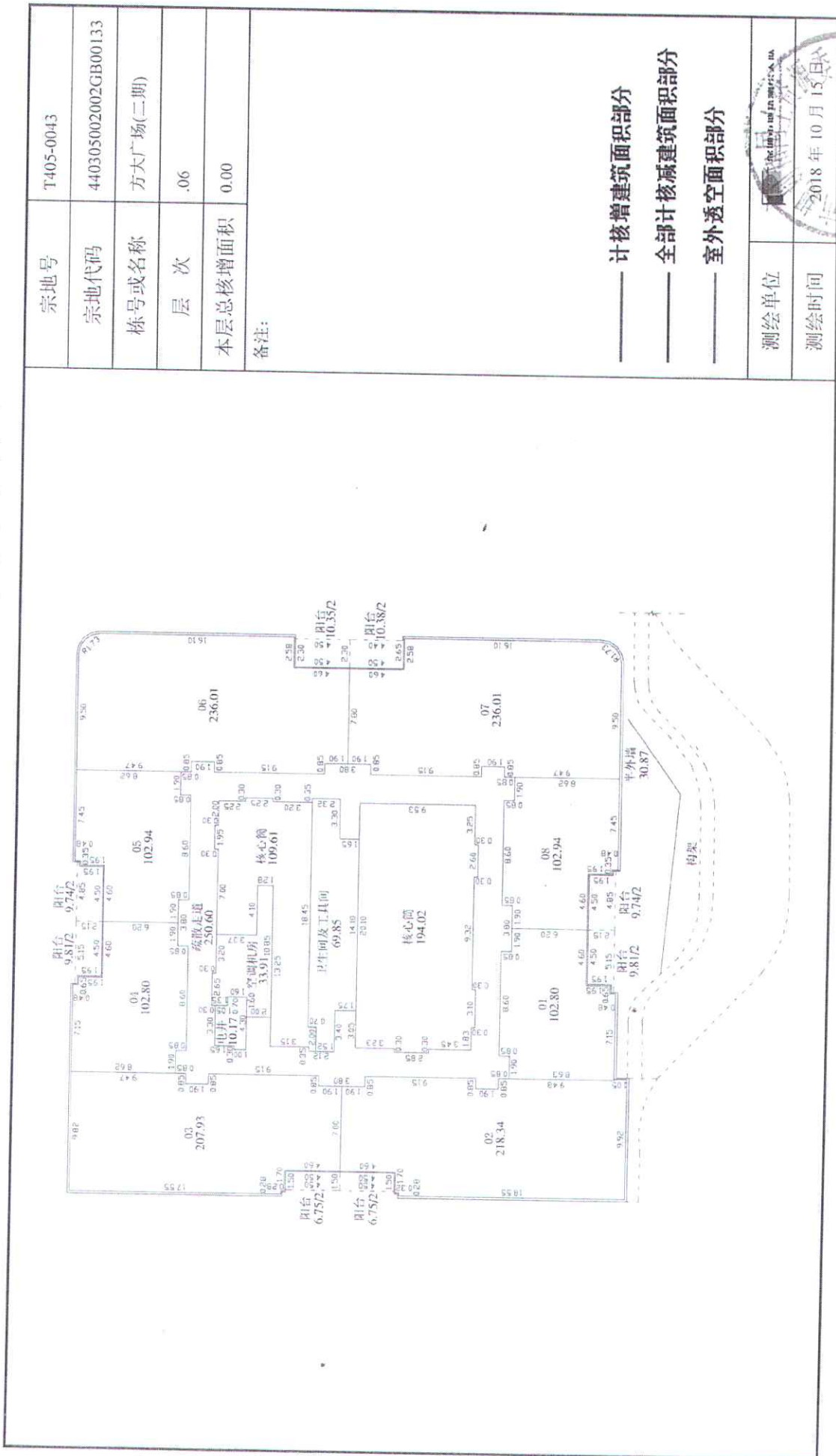
建筑技术经济指标分层平面图



宗地号	T405-0043
宗地代码	440305002002GB00133
栋号或名称	方大广场(二期)
层 次	.04
本层总核增面积	0.00
备注:	
	<p>—— 计核增建筑面积部分</p> <p>—— 全部计核减建筑面积部分</p> <p>—— 室外透空面积部分</p>
测绘单位	 广东省测绘院
测绘时间	2018年10月15日

建筑技术经济指标分层平面图

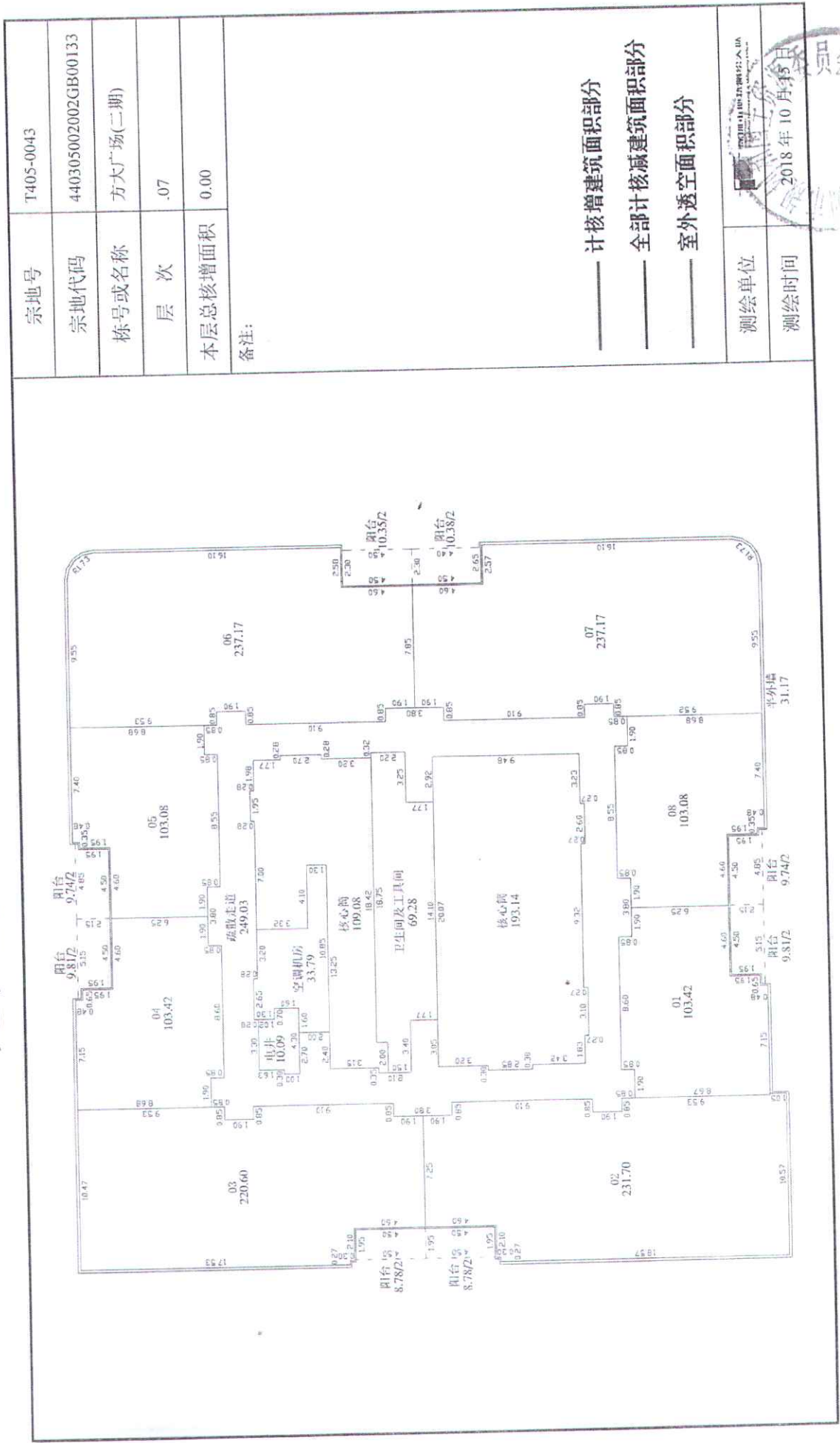
建筑技术经济指标分层平面图


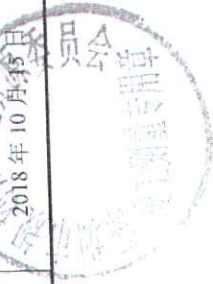


D = (6)

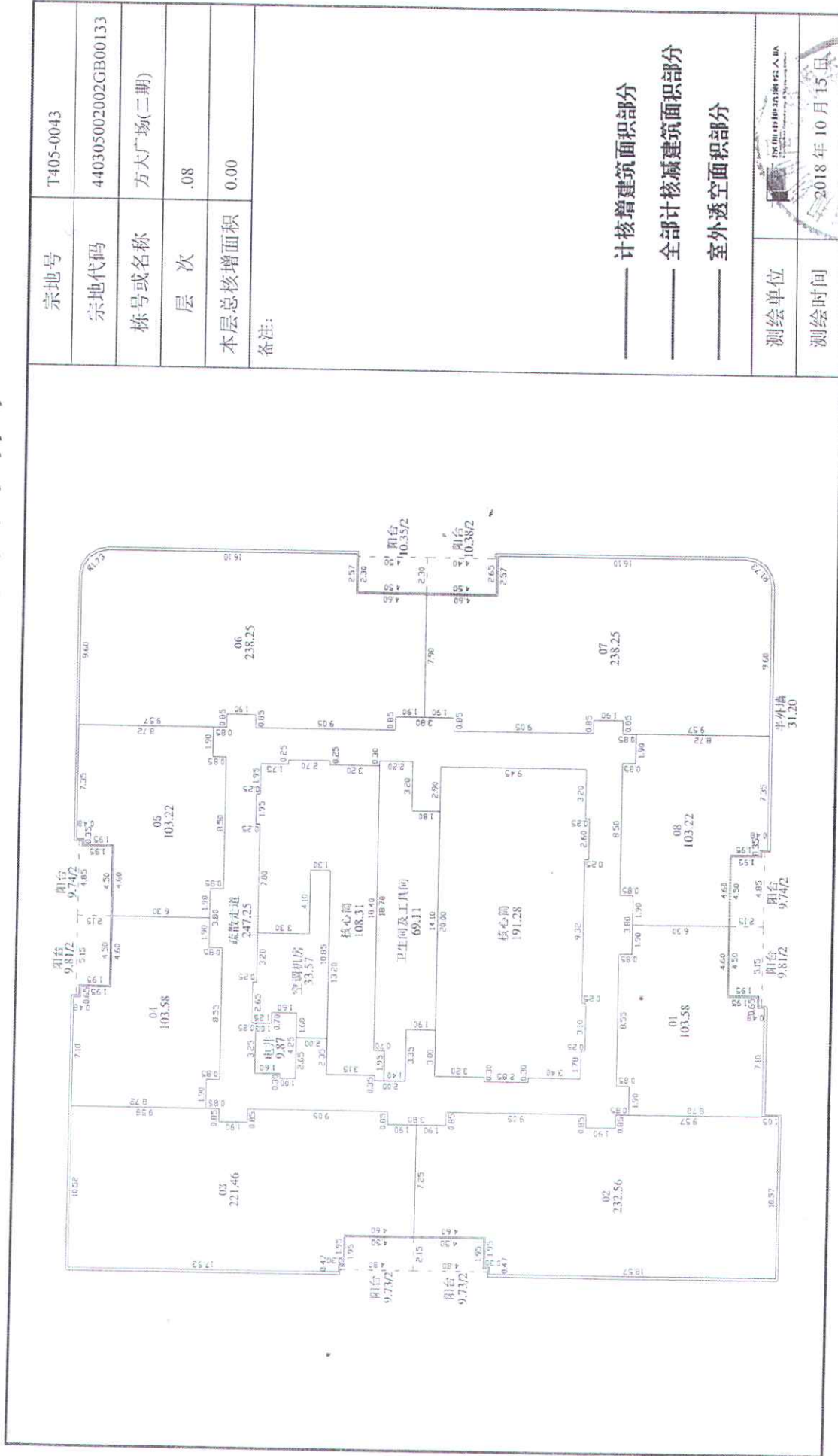
建筑技术经济指标分层平面图

建筑技术经济指标分层平面图



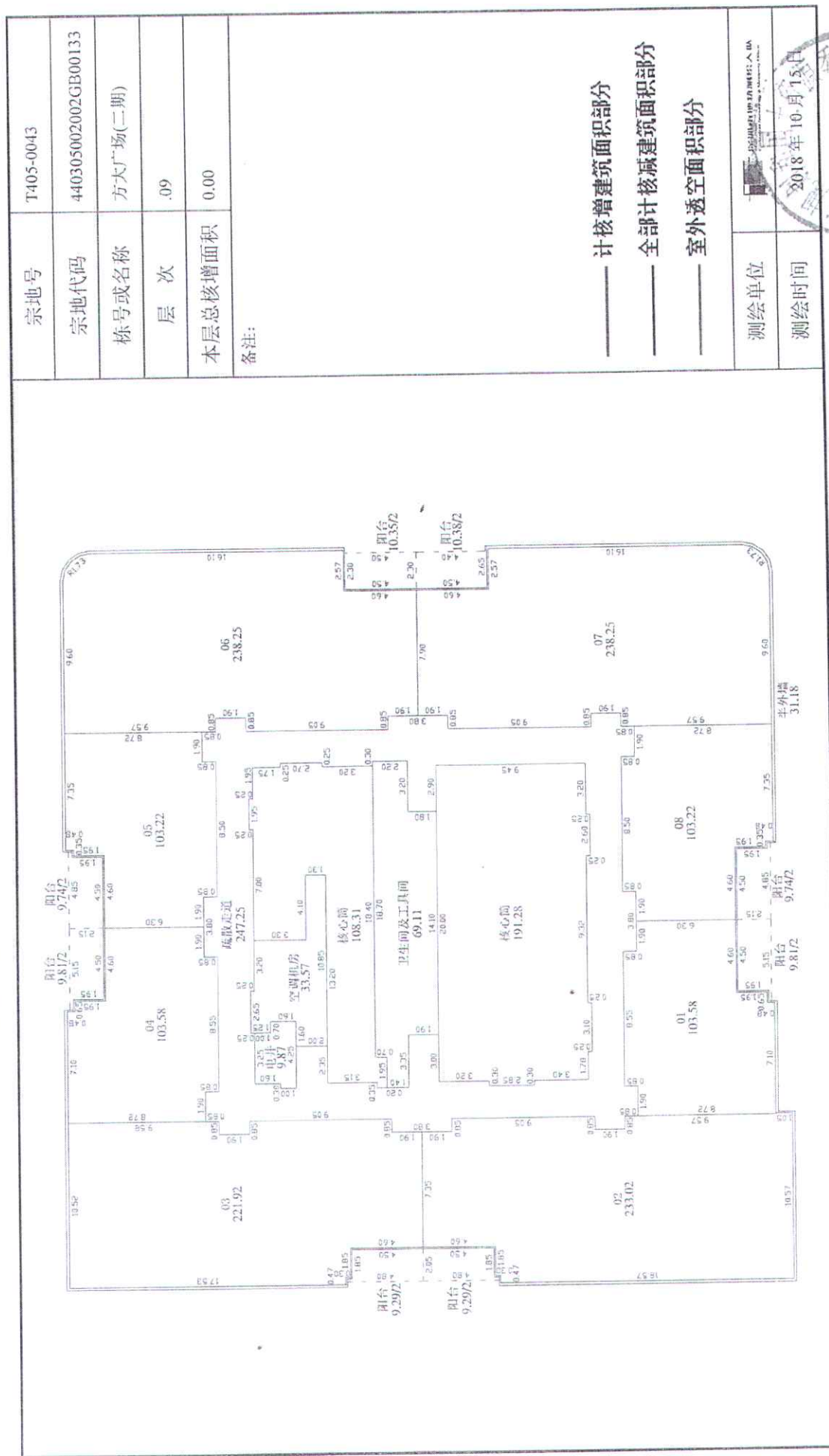
宗地号	T405-0043
宗地代码	440305002002GB00133
栋号或名称	方大广场(二期)
层 次	.07
本层总核增面积	0.00
备注:	
	<ul style="list-style-type: none"> —— 计核增建筑面积部分 —— 全部计核减建筑面积部分 —— 室外透空面积部分
测绘单位	 2018年10月15日
测绘时间	 2018年10月15日

建筑技术经济指标分层平面图



建筑技术经济指标分层平面图

建筑技术经济指标分层平面图

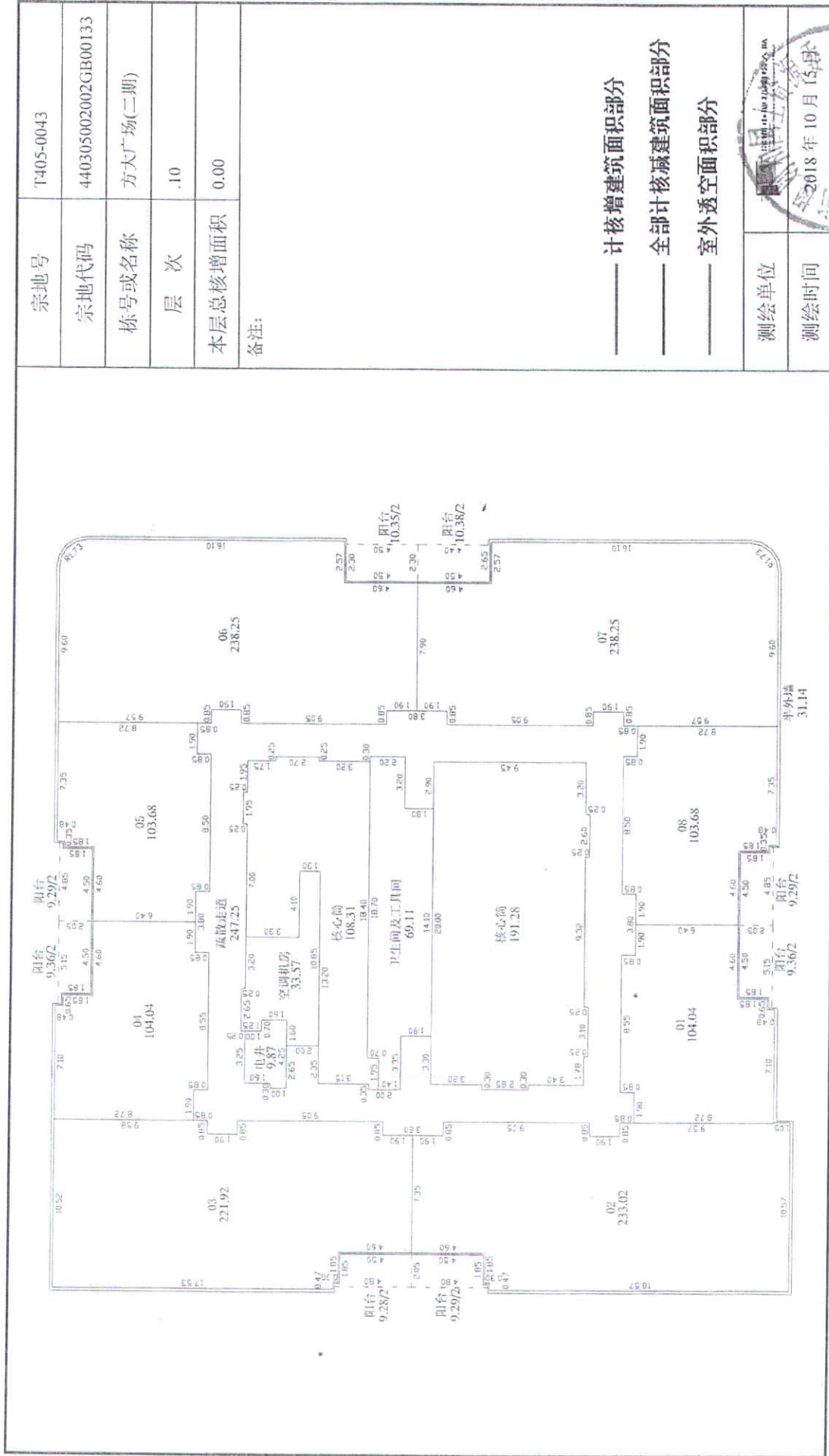


—— 计核增建筑面积部分
 —— 全部计核减建筑面积部分
 —— 室外透空面积部分

测绘单位
 测绘时间

2018年10月15日

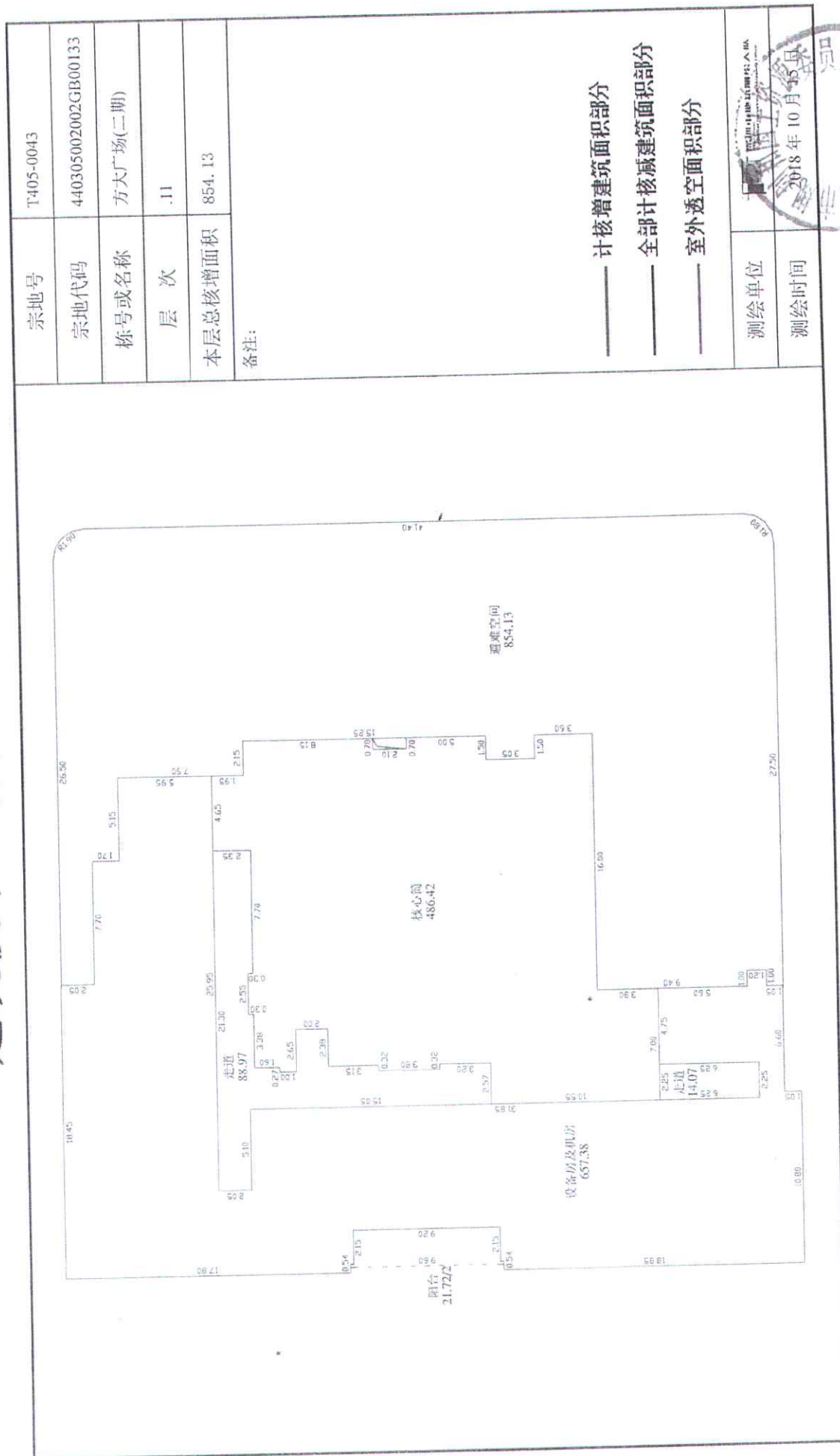
建筑技术经济指标分层平面图



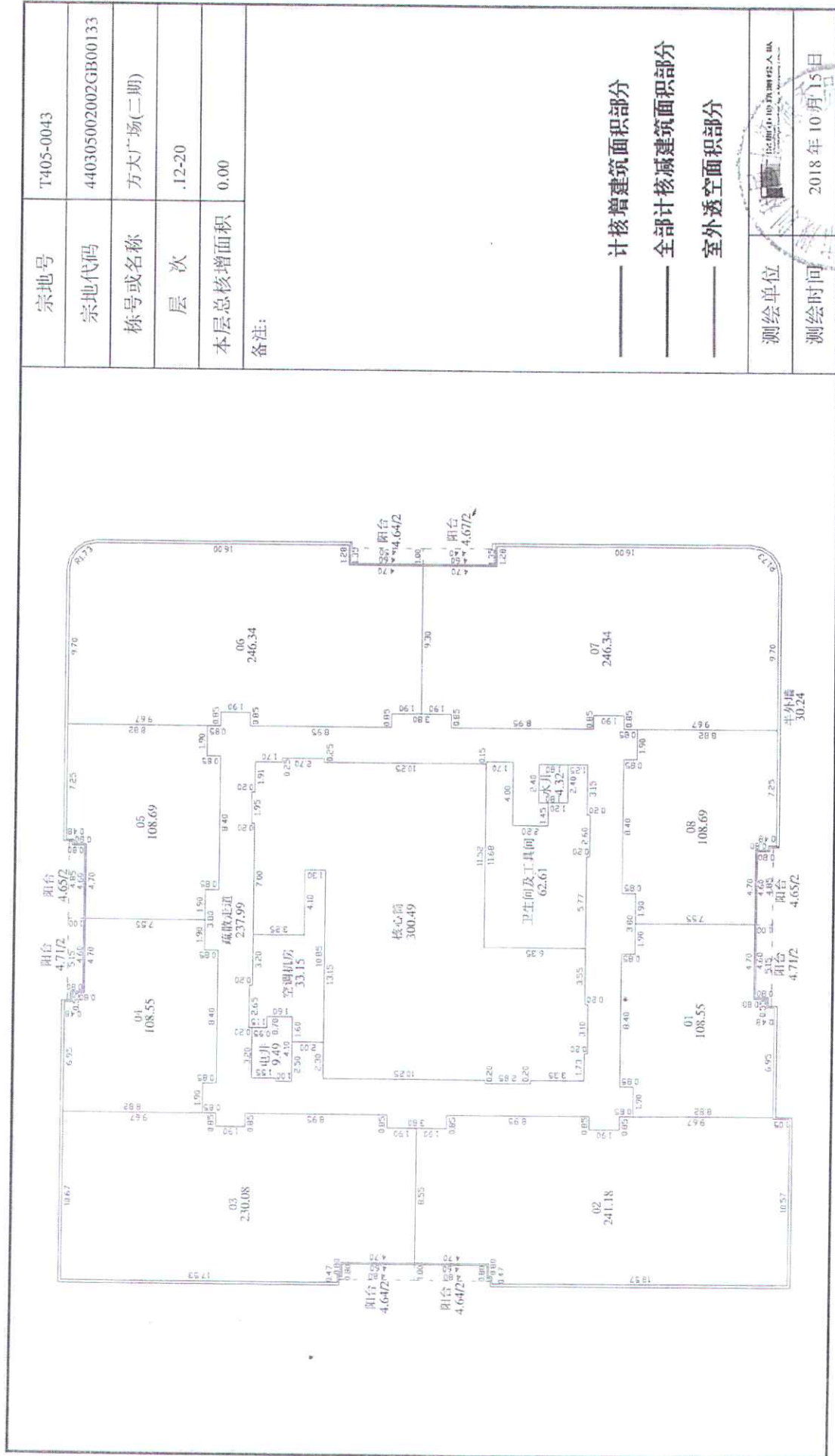
D - (10)

建筑技术经济指标分层平面图

建筑技术经济指标分层平面图



建筑技术经济指标分层平面图

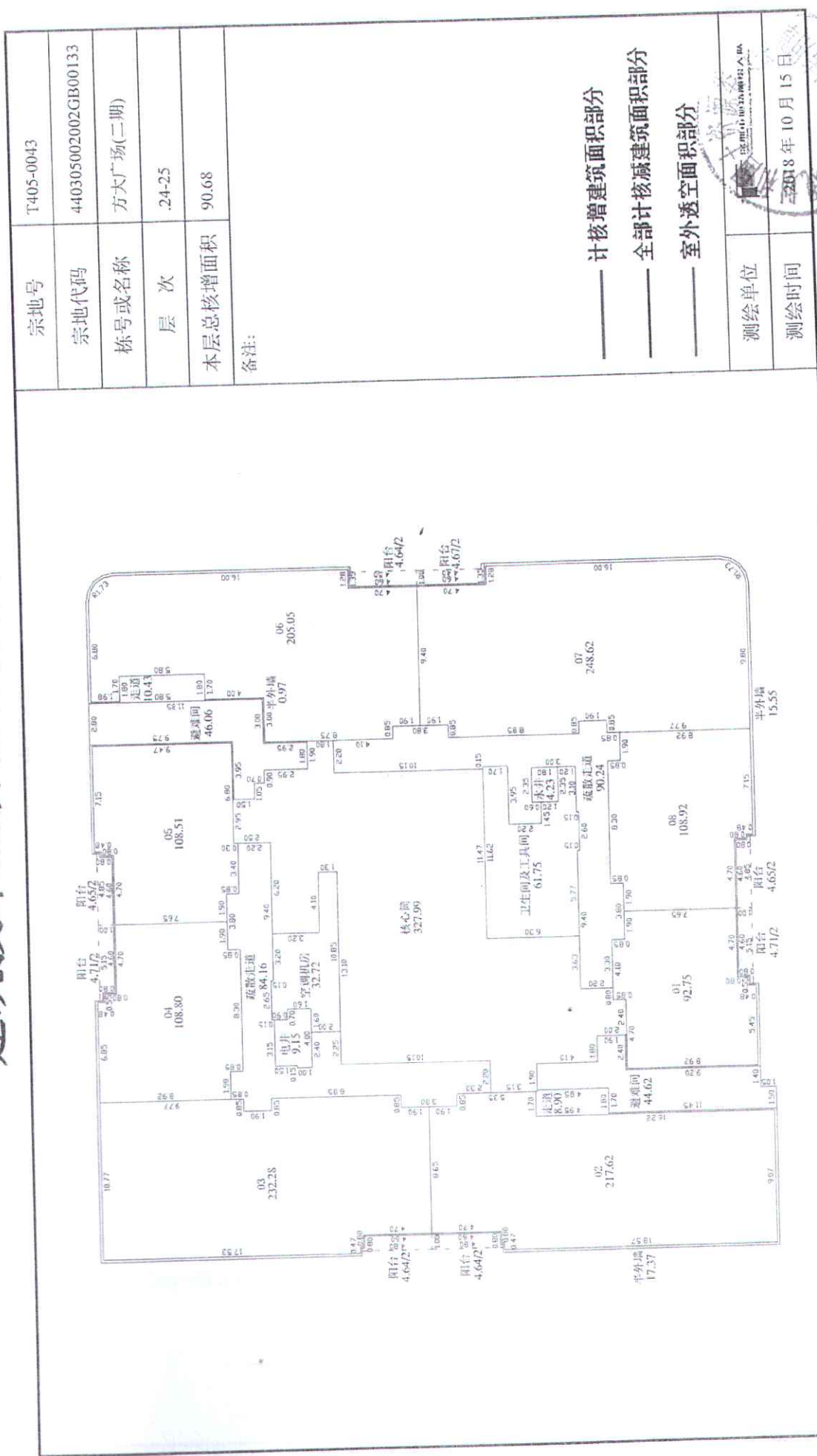


宗地号	T405-0043
宗地代码	440305002002GB00133
栋号或名称	方大广场(二期)
层 次	.12-20
本层总核增面积	0.00
备注:	
_____	计核增建筑面积部分
_____	全部计核减建筑面积部分
_____	室外透空面积部分
测绘单位	广州市规划和自然资源局
测绘时间	2018年10月15日

D - (12)

建筑技术经济指标分层平面图

建筑技术指标分层平面图

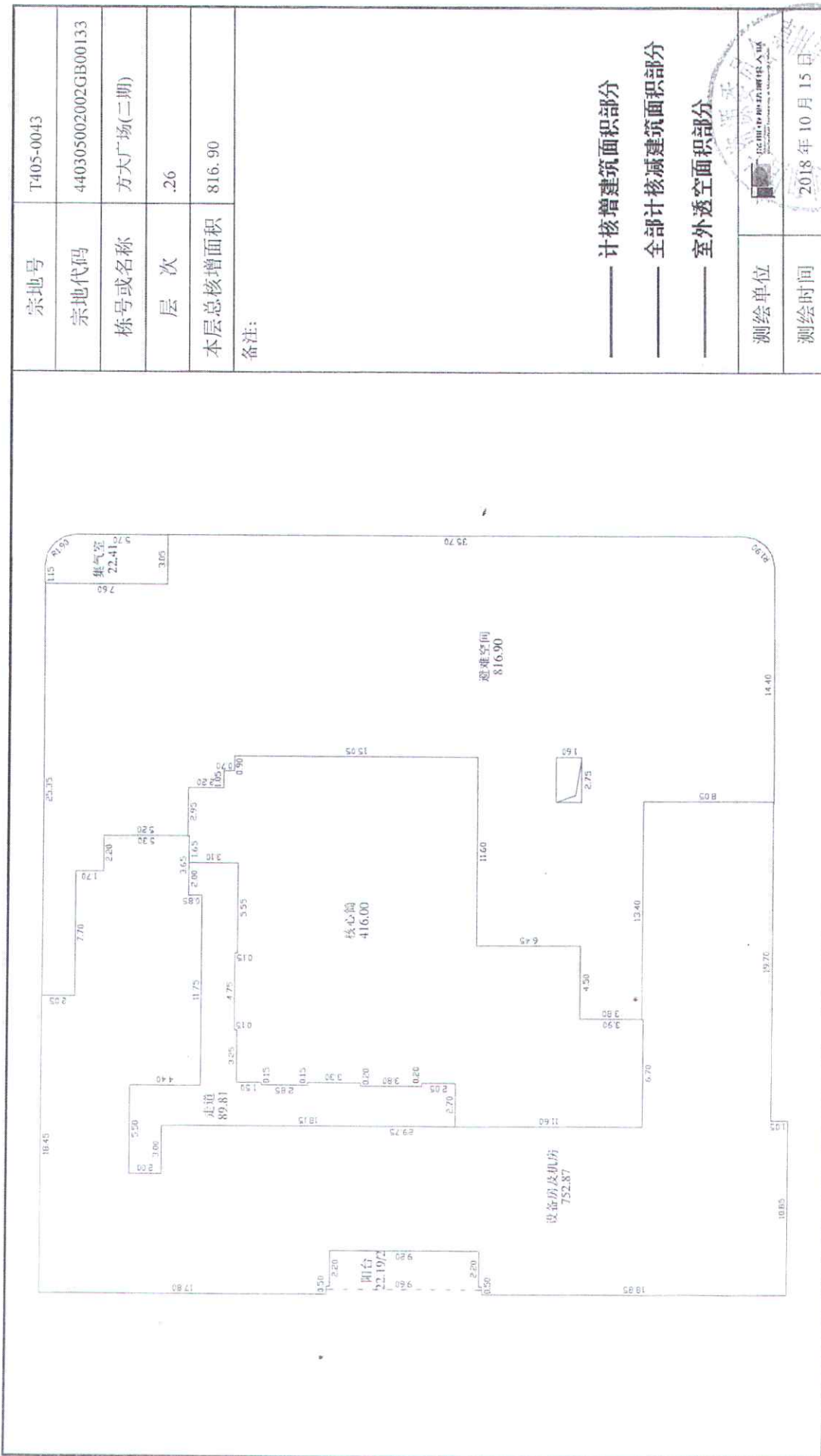


宗地号	T405-0043
宗地代码	440305002002GB00133
栋号或名称	方大广场(二期)
层 次	24-25
本层总核增面积	90.68
备注:	

_____	计核增建筑面积部分
_____	全部计核减建筑面积部分
_____	室外透空面积部分

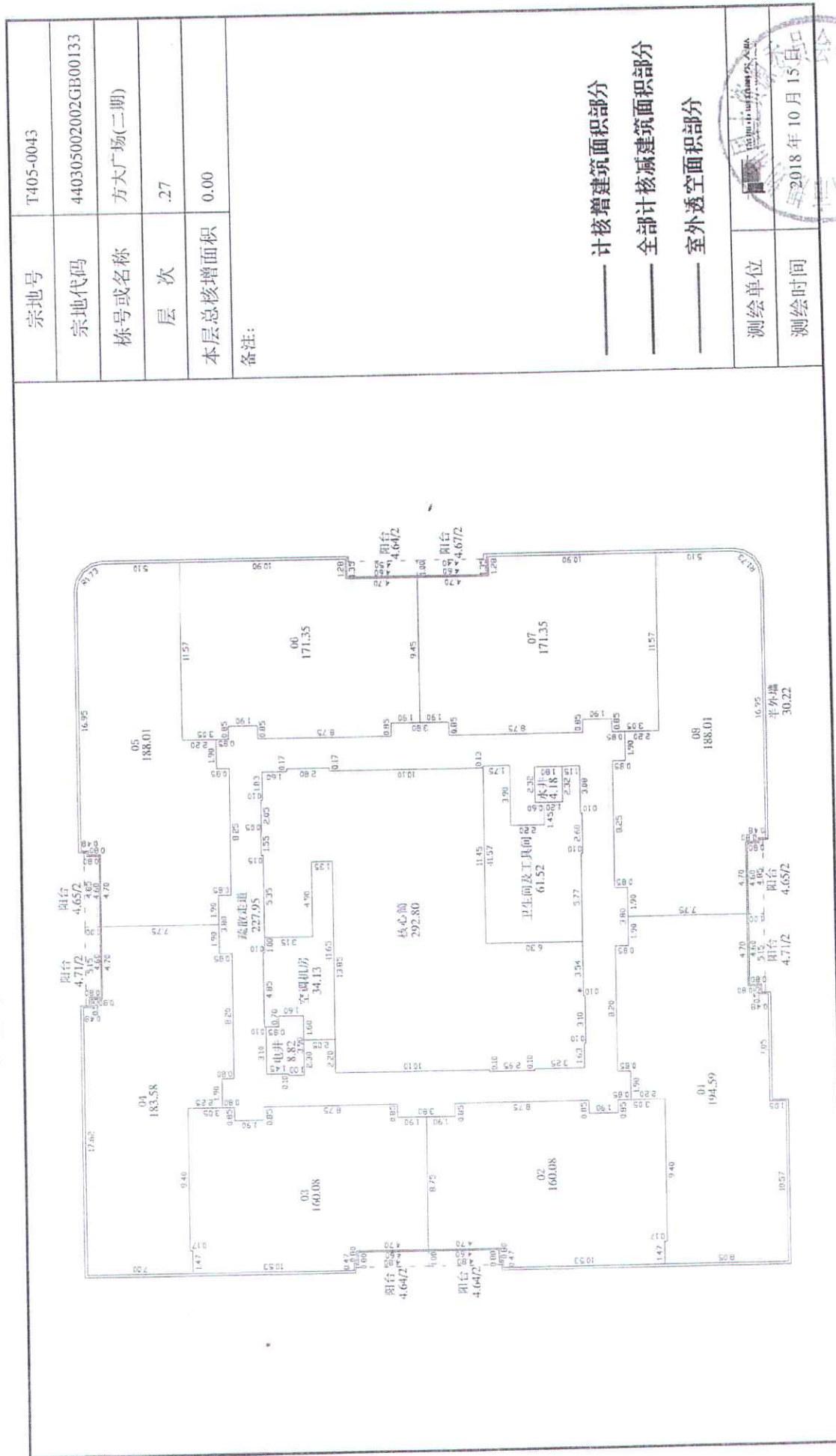
测绘单位	广州市设计院
测绘时间	2018年10月15日

建筑技术经济指标分层平面图

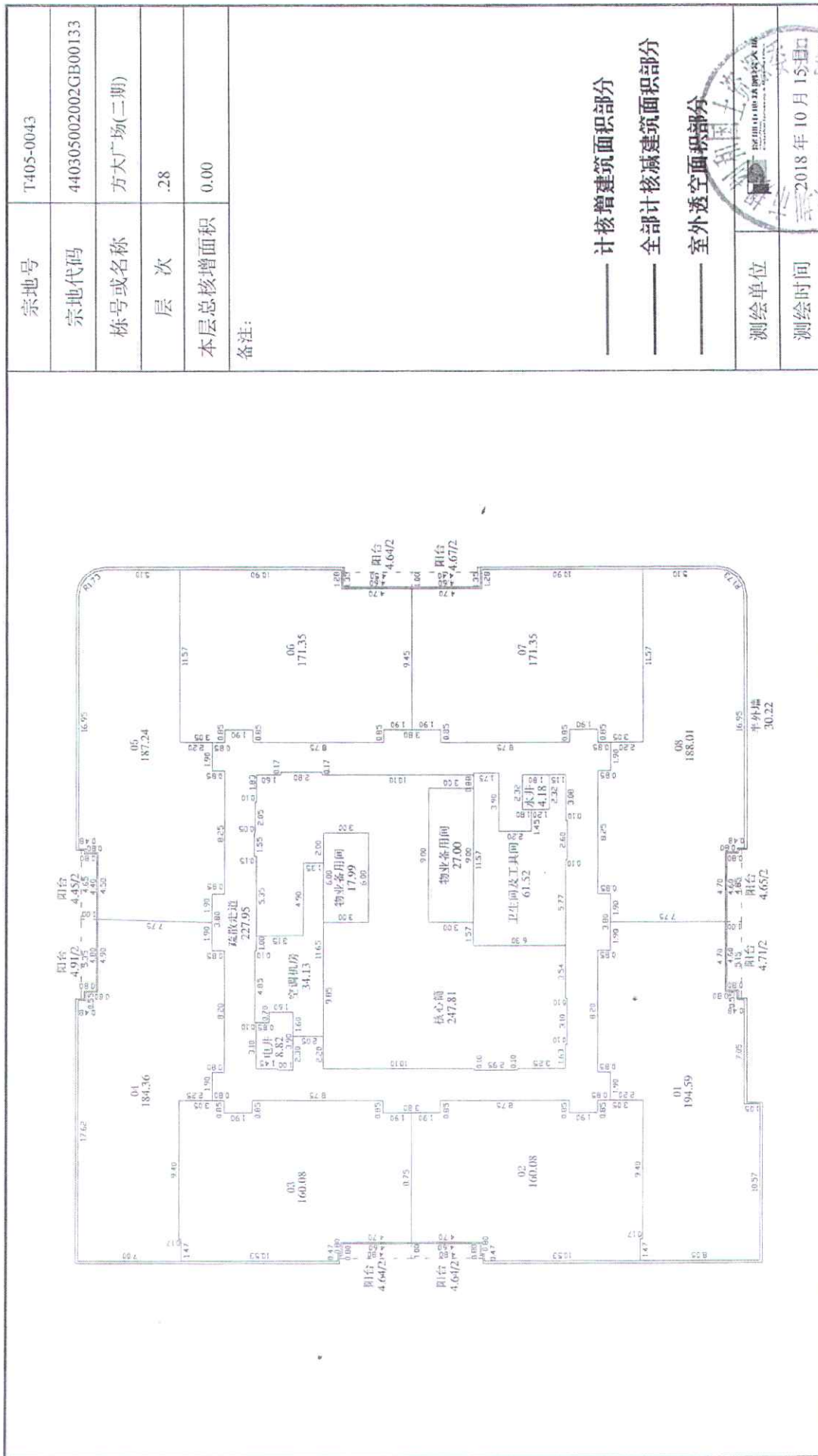


建筑技术经济指标分层平面图

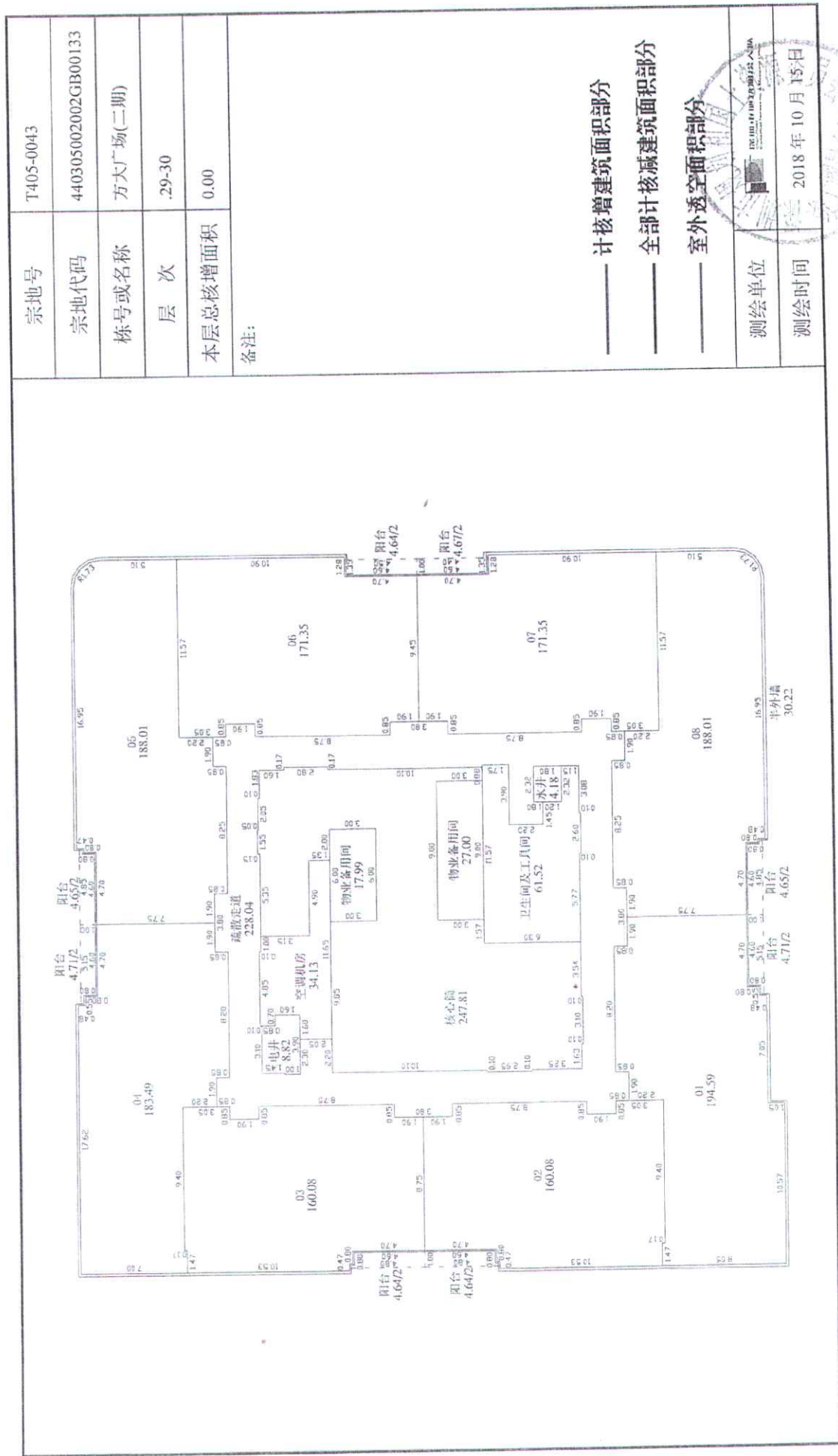
建筑技术经济指标分层平面图



建筑技术经济指标分层平面图



建筑技术经济指标分层平面图



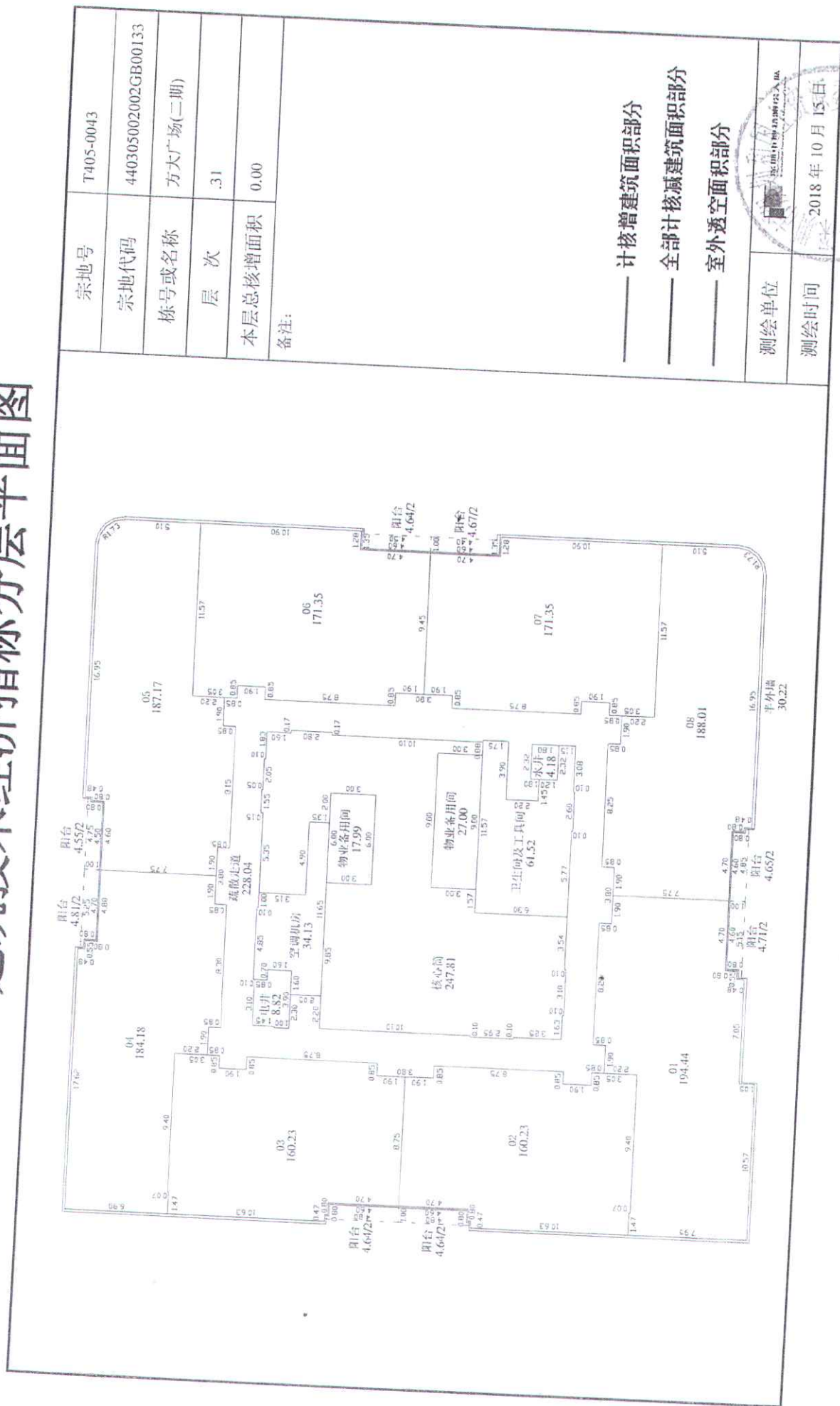
宗地号	T405-0043
宗地代码	440305002002GB00133
栋号或名称	方大广场(二期)
层 次	.29-30
本层总核增面积	0.00
备注:	


_____	计核增建筑面积部分
_____	全部计核减建筑面积部分
_____	室外透空面积部分

测绘单位	广州市测绘院
测绘时间	2018年10月15日

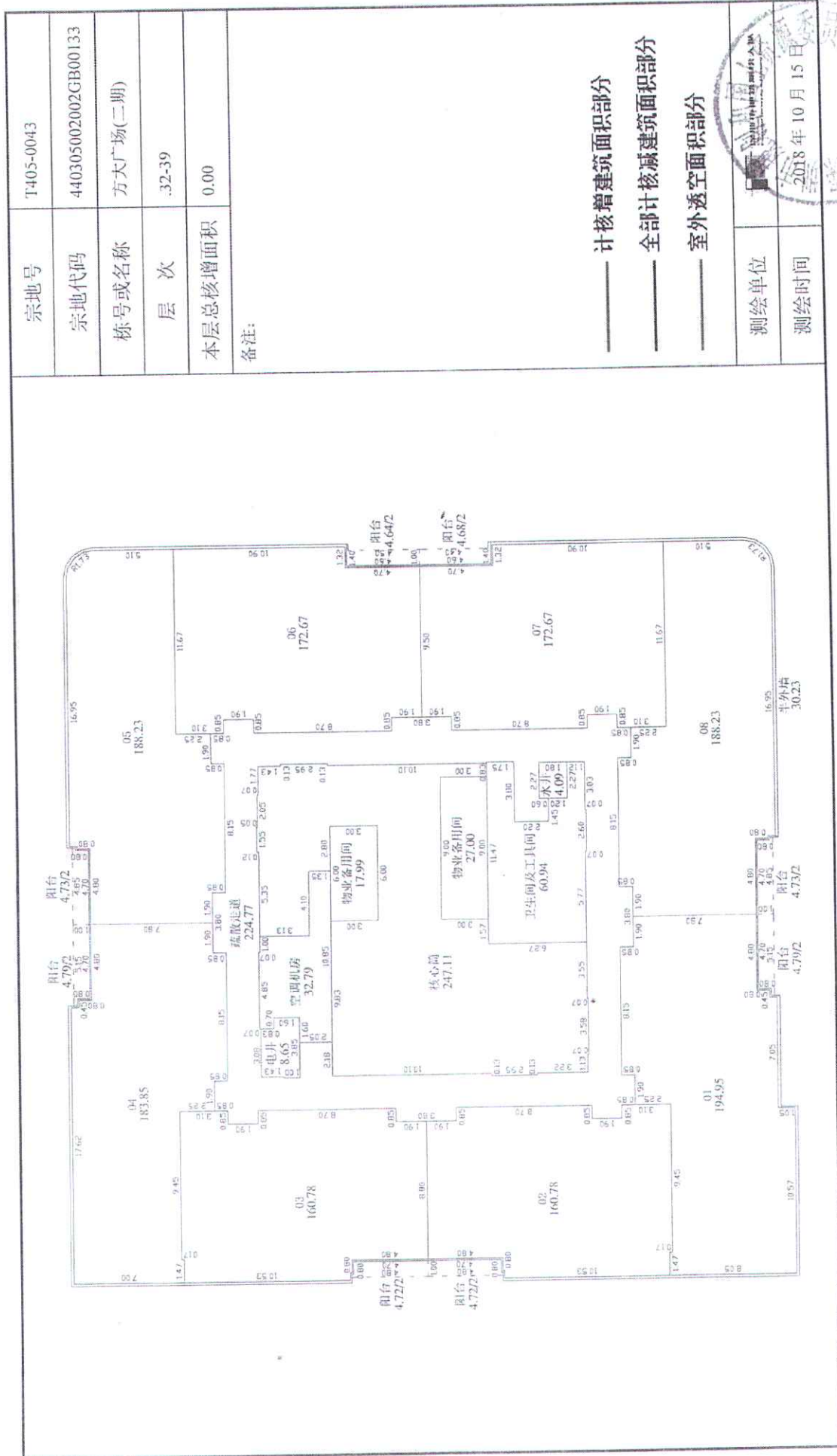


建筑技术经济指标分层平面图



宗地号	T405-0043
宗地代码	440305002002GB00133
栋号或名称	方大广场(二期)
层 次	.31
本层总核增面积	0.00
备注:	
_____ 计核增建筑面积部分 _____ 全部计核减建筑面积部分 _____ 室外透空面积部分	
测绘单位	
测绘时间	2018年10月15日

建筑技术经济指标分层平面图



—— 计核增建筑面积部分

—— 全部计核减建筑面积部分

—— 室外透空面积部分

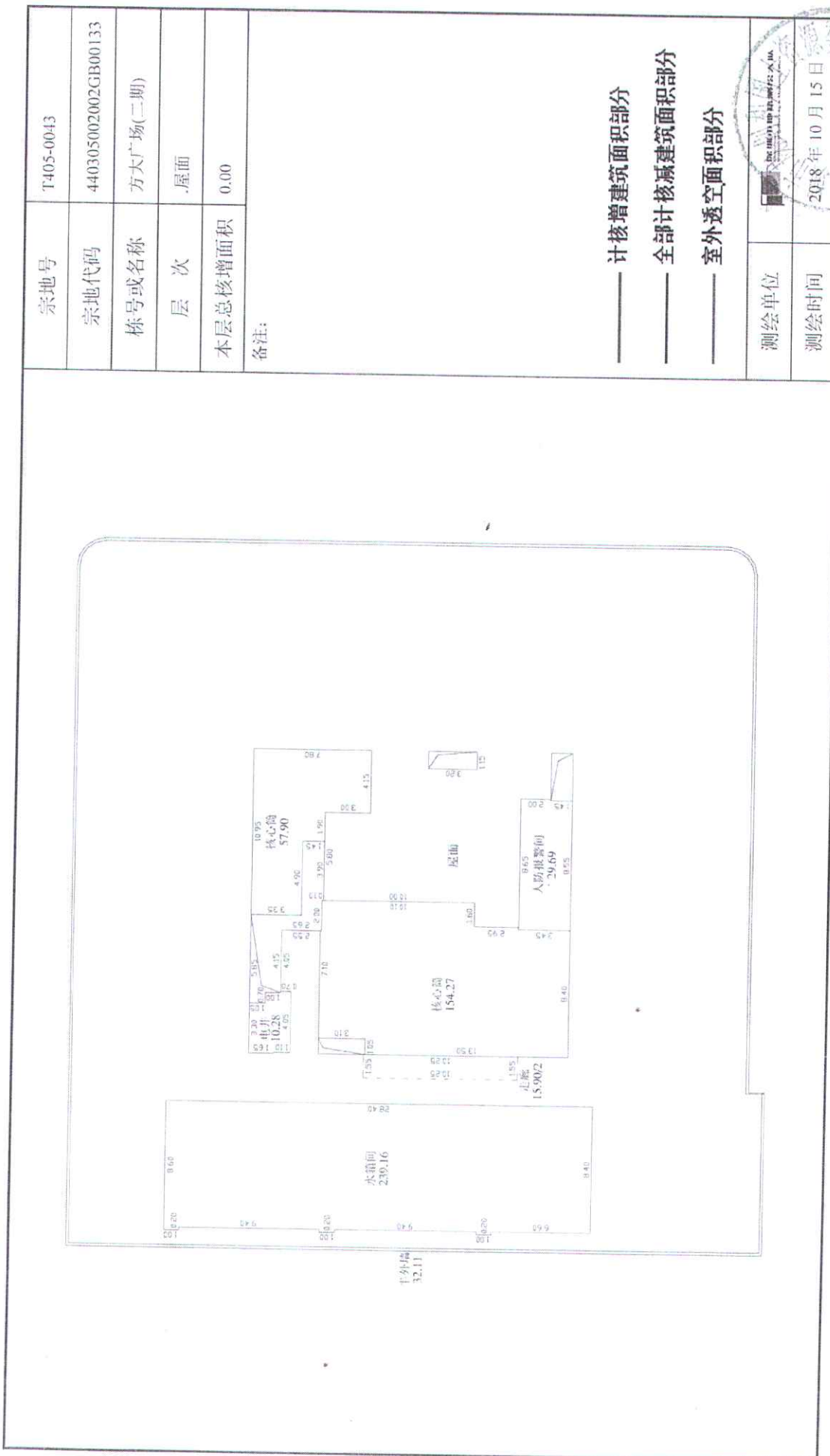
测绘单位

测绘时间

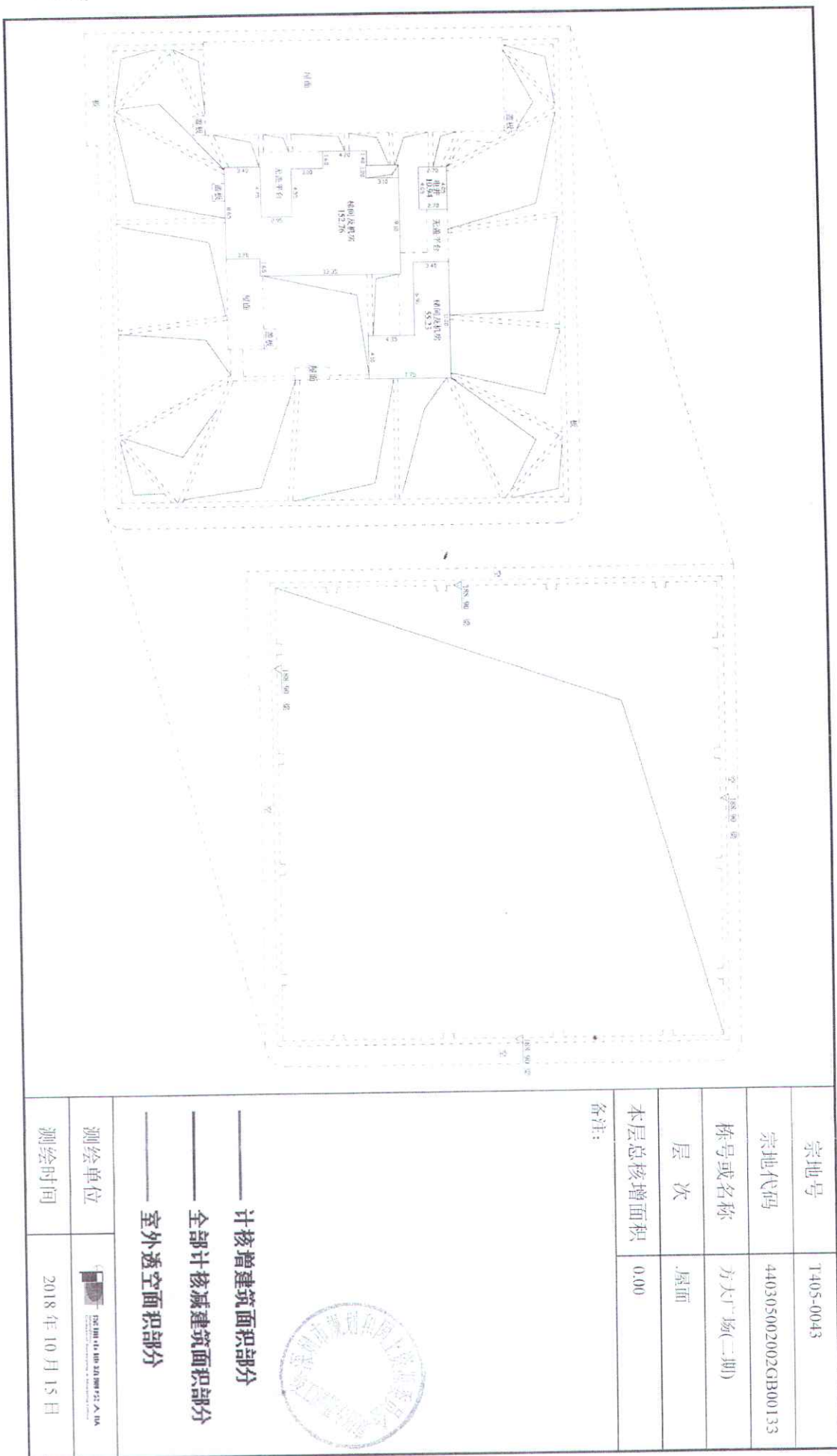
2018年10月15日



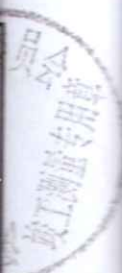
建筑技术经济指标分层平面图



建筑技术经济指标分层平面图



D - (23)





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 9144030076049869X9

名称 深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 深圳市罗湖区红岭中路2068号中深国际大厦
2202
法定代表人 杜爱华
成立日期 2004年04月21日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2018年11月30日

变更（备案）通知书

21802389893

深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司：

我局已于二〇一八年十一月三十日对你企业申请的（股东信息、许可经营项目、一般经营项目、营业期限、名称）变更予以核准；对你企业的（许可信息、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

各案前许可信息：

各案后许可信息：项目：以职业技能为主的职业资格培训、职业技能培训 有效期：

章程备案

变更前股东信息：杜爱华：出资额204（万元），出资比例68%
杜季红：出资额90（万元），出资比例30%
马公村：出资额3（万元），出资比例1%
杜聪华：出资额3（万元），出资比例1%

变更后股东信息：石晶：出资额3（万元），出资比例1%
杜爱华：出资额201（万元），出资比例67%
杜育华：出资额90（万元），出资比例30%
马公村：出资额3（万元），出资比例1%
杜聪华：出资额3（万元），出资比例1%

变更前许可经营项目：

变更后许可经营项目：职业技能培训。

变更前一般经营项目：土地评估、房地产评估（凭相应资质证书经营）；
房地产咨询、房地产经纪（不含限制项目）。

变更后一般经营项目：土地评估、房地产评估（凭相关资质证书经营）；房地
产经纪、房地产咨询（以上不含限制项目）；规划咨
询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目
申请报告、资金申请报告、评估咨询。

变更前营业期限：二〇一九年四月二十一日

变更后营业期限：永续经营

变更前名称：深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

变更后名称：深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司

税务部门重要提示：如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司
法定代表人：杜爱华
(执行事务合伙人)

住所：深圳市罗湖区红岭中路 2068 号中深国际大厦 2202
统一社会信用代码：9144030076049869X9
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹 0200035
有效期限：2021 年 07 月 29 日止



发证日期 2020 年 12 月 18 日

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得房地产估价师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Real Estate Appraiser.



编号：
No. 粤执房证(98)0169号

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00110605

63

姓名 / Full name

杜爱华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4419980185

执业机构 / Employer

深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: 0028732
No.: 0028732

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00157673

姓名 / Full name

马公村

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

1420120168

执业机构 / Employer

深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

