

## 土地咨询报告

项目名称：深圳市南山区朗山一路宗地号为  
T401-0048 的工业用地土地使用权  
在设定条件下的开发价值咨询

委托方：深圳市沃尔核材股份有限公司

咨询方：国众联资产评估土地房地产咨询有  
限公司

报告出具日期：2017年05月16日

报告编号：国众联咨报字（2017）第5-0110号



此为二维码防伪标志，内含  
本报告估值主要信息，建议  
报告使用方查证核实。

国众联

资产评估土地房地产咨询有限公司

公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路2019  
号东乐大厦10楼

电话：(0755) 25132325      25132276

传真：(0755) 25132275      邮政编码：518002

## 目 录

致委托方函 .....	1
声 明 .....	3
一、咨询项目名称 .....	4
二、委托咨询方 .....	4
三、咨询目的 .....	4
四、咨询期日 .....	4
五、咨询日期 .....	4
六、地价定义 .....	4
八、影响土地价格的因素说明 .....	7
九、咨询依据 .....	28
十、土地咨询原则 .....	30
十一、土地咨询方法 .....	31
十二、假设与限制条件 .....	32
十三、作业日期 .....	33
十四、报告应用有效期 .....	33
十五、测算过程 .....	34
十六、地价的确定 .....	57
十七、附件 .....	58

## 致委托方函

深圳市沃尔核材股份有限公司:

承蒙委托, 我对贵单位委托之位于深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的工业用地土地使用权在设定条件下的开发价值进行测算, 咨询目的为委托方了解宗地开发价值提供价值参考。根据贵单位提供的有关资料, 依据我国有关法规、制度, 遵循必要的程序与原则, 在认真分析现有资料的基础上, 报告如下:

本报告是依据国家的有关规定及其它相关的法律、法规, 并遵循独立、客观、公正、科学的原则进行的。在认真分析委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上, 结合估价人员经验和对影响深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的土地使用权因素的分析、对该土地使用权开发价值做出评定估算, 现将结果报告如下:

咨询对象深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的工业用地更新改造成新型产业用地后的土地使用权, 于咨询期日 2017 年 04 月 30 日, 在符合地价定义及假设与限制条件下的土地使用权开发价值分别为:

设定容积率为 8 时, 土地开发价值为 1, 534, 302, 000 元, 大写人民币壹拾伍亿叁仟肆佰叁拾万贰仟元整;

设定容积率为 6 时, 土地开发价值为 1, 099, 135, 000 元, 大写人民币壹拾亿玖仟玖佰壹拾叁万伍仟元整;

详见 P2 页《土地咨询结果一览表》。

法定代表人:

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一七年五月十六日



# 土地咨询结果一览表

咨询机构：国众联资产评估土地房地产咨询有限公司

咨询日期：2017年04月30日

序号	咨询期的土地使用者	宗地号	宗地位置	咨询期日的用途		设定容积率	咨询期日实际土地开发程度	咨询设定土地开发程度	剩余土地使用权年限	设定土地使用权年限	土地面积 (m <sup>2</sup> )	地面地价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (元)	备注
				实际	设定										
1	长园深瑞继保自动化有限公司	T401-0048	深圳市南山区朗山路	工业用地	新型产业用地	8	宗地外“五通”、宗地内“场地平整”	宗地外“五通”、宗地内“场地平整”	7年	50年	14,182.65	108,182	13,523	1,534,302,000	价格均取整
2						6						77,499	12,916	1,099,135,000	

## 一、土地咨询结果的限制条件：

- 土地权利限制：土地使用者具有完全土地使用权，不考虑他项权利限制；
- 基础设施条件：本次评估设定土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内“场地平整”；
- 规划限制条件：根据咨询委托人提供的《咨询委托确认函》，设定容积率分别为6和8，其它符合当地规划部门的规划控制要求；
- 影响土地价格的其他限定条件：a. 咨询对象限自用；b. 咨询对象进行城市更新规划用途变更为用途新型产业用地最为有利；
- 本次咨询中预计应补地价及其他应纳税费金额仅供参考，当发生实质交易应缴纳的具体金额以税务部门核定为准。
- 根据国家税务总局关于企业所得税的规定可知：企业所得税实行按年计征、分期预缴的征收方法。企业所得税实际征收不以具体的转让项目为基础，而是根据企业全年度的收入与成本的差额计算企业所有，再计征所得税，因此不计算所得税。

## 二、其他需要说明的事项：

- 由于委托方未能提供土地产权文件、城市更新相关审批文件、详细规划指标等相关法律证明文件，报告中有关产权、建筑面积、土地面积、规划用途、规划指标等均由委托方提供和设定，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；
- 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领，我方咨询人员加以现场确认；
- 本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响；
- 宗地上现有建筑物需拆迁、搬迁费、临时安置补偿费、停产停业补偿费等按委托方要求《关于与正中集团全资子公司签订〈T401-0048号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书〉的进展公告》内相关条款计算；
- 本报告在市场无较大波动情况下的应用有效期为自报告提交日起一年，即自2017年05月16日至2018年05月15日止；
- 本报告中计算以人民币为本位币。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



二〇一七年五月十六日

## 声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本报告中的咨询对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。
- 5、我司咨询人员已于2017年04月24日对咨询对象进行现场查勘，没有其他行业的专业人员对本报告提供重要专业帮助。
- 6、本报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自2017年05月16日至2018年05月15日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行咨询。

# 土地估价报告

## 一、咨询项目名称

深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的工业用地土地使用权在设定条件下的开发价值咨询。

## 二、委托咨询方

名称：深圳市沃尔核材股份有限公司

## 三、咨询目的

根据委托双方签订的《咨询委托确认函》，需咨询深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的土地使用权开发价值，为委托方了解宗地开发价值提供价值参考。

## 四、咨询期日

本次咨询期日根据委托方盖章确认的《咨询委托确认函》确定为二〇一七年四月三十日。

## 五、咨询日期

二〇一七年四月二十四日至二〇一七年五月十六日

## 六、地价定义

根据咨询委托方提供的《咨询委托确认函》及《关于与正中集团全资子公司签订〈T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书〉的进展公告》，结合现场查勘，本次咨询对象为深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的工业用地，用

地面积为 14182.65 平方米，土地用途为工业用地，至咨询期日，剩余土地使用年限为 7 年。宗地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内“场地平整”。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，结合委托方提供的《咨询委托确认函》和《关于与正中集团全资子公司签订<T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书>的进展公告》，对咨询对象土地更新改造成新型产业用地后的土地有关事项作以下设定：

1、关于土地用途设定：咨询对象土地用途为工业用地，现状用途为工业用地，该地块所处的高新科技园北区正在进行升级改造，市政府已批准专项规划，具备房地产开发潜力和升级改造的空间，根据委托方出具的《咨询委托确认函》，本次评估设定咨询对象用途为新型产业用地。

2、关于土地使用权类型设定：委托方出具的《咨询委托确认函》，结合咨询目的，本次咨询时土地使用权类型设定为新型产业用地，限自持。

3、关于土地开发程度设定：咨询对象现状开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地内“场地平整”。本次咨询设定土地开发程度与现状开发程度一致，宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地内“场地平整”。

4、关于土地使用权剩余年期设定：根据委托方出具的《咨询委托确认函》和深圳市城市更新的相关规定，设定于咨询期日咨询对象宗地用途变更为新型产业用地，重新签订《国有土地使用权出让合同》，土地使用年期为 50 年，从 2017 年 05 月 01 日至 2067 年 04 月 30 日止，至咨询期日，剩余土地使用年限为 50 年，本次咨询设定土地使用权剩余年限 50 年。

5、关于规划指标的设定：根据委托方出具的《咨询委托确认函》，建筑容积率按 6 和 8 分别测算，其它符合深圳市规划部门的规划控制要求。结合深圳市城市更新的相关规定，规划指标设定如下：

①原土地面积为 14182.65 m<sup>2</sup>；贡献用地（无偿交给政府）面积为 3000.00 平方米；更新后土地面积为 11182.65 m<sup>2</sup>；

②容积率分别设定为 6 和 8；

③设定创新型产业用房配建比例为 10%；

④各类型建筑面积比例：产业用房 70%、配套公寓 24%、配套商业 6%；

⑤地下停车位按 1 个/100 m<sup>2</sup>配建，每个车位建筑面积为 40 m<sup>2</sup>；

⑥建筑密度 ≤ 25%（根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013）设定）；

⑦绿地率 ≥ 40%（根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013）设定）。

6、城市更新为前提则地上建筑物将拆除，按一般经验建筑物残值与拆除费用相当，本次评估不考虑地上建筑物价值和拆除费用。

7、搬迁费、临时安置补偿费、停产停业补偿等按委托方要求《关于与正中集团全资子公司签订<T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书>的进展公告》内相关条款计算；

综上所述，结合《城镇土地估价规程》的技术要求和本项目的用地性质、咨询目的及有关条件，根据合法性原则及最有效利用原则，本次咨询价值定义为：咨询对象在咨询期日二〇一七年四月三十日达到宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内“场地平整”条件下土地使用权剩余年限为 50 年，用地容积率分别为 6 和 8 时的一宗新型产业用地的土地使用权开发价值。

## 七、咨询对象概况

咨询对象为位于深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的一宗工业用地的土地使用权，权利人为长园深瑞继保自动化有限公司，土地面积为 14182.65 平方米。该宗地东临朗山一路、西依南海大道、南临朗山二路，北靠广深高速公路，土地剩余使用年期为 7 年。咨询对象距离广深高速南头出入口约 200 米，深



圳宝安机场 14.5 公里，深圳北站 11 公里，交通较方便。至咨询期日，委估宗地土地开发程度已达宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内“场地平整”。根据咨询人员现场查勘，委估宗地现由长园深瑞继保自动化有限公司用于工业生产。

根据委托方出具的《咨询委托确认函》，在完成政府城市更新相关规定报批程序，全部拆除重建并全部自持出租经营条件下，设定土地开发程度为宗地外“五通”即通电、通路、通上水、通排水、通讯），宗地用途变更为工业用地（新型产业用地），重新签订《国有土地使用权出让合同》，使用年期为 50 年情形下的国有出让土地使用权价格。规划指标设定如下：

- ①原土地面积为 14182.65 m<sup>2</sup>；贡献用地（无偿交给政府）面积为 3000 平方米；更新后土地面积为 11182.65 m<sup>2</sup>；
- ②容积率分别设定为 6 和 8；
- ③设定创新型产业用房配建比例为 10%；
- ④各类型建筑面积比例：产业用房 70%、配套公寓 24%、配套商业 6%；
- ⑤地下停车位按 1 个/100 m<sup>2</sup> 配建，每个车位建筑面积为 40 m<sup>2</sup>；
- ⑥建筑密度 ≤ 25%（根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013）设定）；
- ⑦绿地率 ≥ 40%（根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013）设定）。

## 八、影响土地价格的因素说明

影响土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。

### （一）一般因素分析

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用及计划、国民和社会经济发展规划等。

#### 1、城市资源状况

### ① 地理位置

深圳是中国南部海滨城市。位于北回归线以南，东经  $113^{\circ} 46'$  至  $114^{\circ} 37'$ ，北纬  $22^{\circ} 27'$  至  $22^{\circ} 52'$ 。地处广东省南部，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南边深圳河与香港相联，北部与东莞、惠州两城市接壤。

### ② 地形地貌

深圳全境地势东南高，西北低。土地形态大部分为低山、平缓台地和阶地丘陵。东南部的大鹏、葵涌主要为低山；中部和西北部主要为丘陵，也有 500 米以上的低山突起，山间有较大片冲击平原；西南部的沙井、福永、西乡等地主要为较大片的滨海冲击平原，平原占陆地面积的 22.1%。境内母岩以花岗岩为主，东部和北部有较大面积砂页岩分布。

### ③ 人口与行政区划

深圳市下辖罗湖区、福田区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区 6 个行政区和光明新区、龙华新区、大鹏新区、坪山新区 4 个新区，下辖 57 个街道办事处、790 个居民委员会。2014 年全市年末常住人口 1077.89 万人，比上年末增加 15.00 万人，增长 1.4%。其中户籍人口 332.21 万人，占常住人口比重 30.8%；非户籍人口 745.68 万人，占比重 69.2%。

### ④ 自然条件

深圳属亚热带海洋性气候，四季温和，雨量充足，年平均气温  $22.60^{\circ}\text{C}$ ，最高  $37.10^{\circ}\text{C}$ ，最低  $2.80^{\circ}\text{C}$ ，全年大部分时间日照充足，年均日照数 2010 小时；雨量充沛，年均量为 1,810 毫米。深圳市海岸线长达 283 公里，宜于修建开发港口码头。

深圳市依山临海，有大小河流 160 余条，分属东江、海湾和珠江口水系，但集雨面积和流量不大。流域面积大于 100 平方公里的河流有深圳河、茅洲河、龙岗河、观澜河和坪山河等 5 条。深圳市现有水库 24 座，其中中型水库 9 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。地下水资源总量 6.5 亿立方米/年，年可开

采资源量 1 亿立方米。天然淡水资源总量 19.3 亿立方米，人均水资源拥有量仅 500 立方米，约为全国和广东省的 1/3 和 1/4。

深圳市耕地总资源 2446.7 公顷，水果种植面积 9946.7 公顷，林业用地 7.97 万公顷。盛产龙岗“三黄鸡”、南头荔枝、南山桃、石岩沙梨、金龟桔和龙华方柿等农副产品。沙井蚝是深圳的另一大特产。栖息、繁衍的国家级野生保护动物有虎纹蛙、蟒蛇、猕猴、大灵猫、金钱豹和穿山甲等；经济价值较大的两栖类动物 5 种、爬行类动物 23 种、鸟类 30 种、兽类 33 种。

## 2、社会经济发展状况

### (1) 2017 年一季度全国经济状况

2017 年开年以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区、各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，以新发展理念引领经济发展新常态，深入推进供给侧结构性改革，国民经济延续了去年下半年以来稳中有进、稳中向好的发展态势，积极变化不断增加，主要指标好于预期，实现了良好开局，为完成全年发展预期目标打下了坚实基础。

初步核算，2017 年一季度国内生产总值 180,683 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 8,654 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值 70,005 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 102,024 亿元，增长 7.7%。从环比看，一季度国内生产总值增长 1.3%。主要体现为以下几点：

一、经济增速回升。2017 年一季度 GDP 同比增长 6.9%，比上年同期加快了 0.2 个百分点，比上年四季度加快了 0.1 个百分点。特别是规模以上工业增加值的增速，一季度是 6.8%，比上年同期加快了 1 个百分点，3 月份增长了 7.6%。另外，服务业增加值增速也比去年同期略有加快。

二、物价总体平稳。2017年一季度CPI（居民消费价格）同比上涨1.4%，如果扣除食品和能源之后的核心CPI上涨2%，居民消费价格呈现温和上涨的态势。工业生产者出厂价格一季度同比上涨7.4%，3月份同比上涨7.6%；PPI同比涨幅从去年9月份开始转正以后，涨幅持续扩大了5个月。今年2月份上涨7.8%，3月份在2月份的基础上有所回落，PPI月度同比涨幅回落；物价水平总体平稳。

三、就业规模扩大。2017年一季度城镇新增就业334万人，比去年同期多增了16万人。从调查失业率来看，3月末，全国城镇调查失业率和大城市城镇调查失业率比2月末都有回落，特别是大城市城镇调查失业率低于5%。这两个调查失业率都位于一个比较低的水平。2月末，农村外出务工劳动力比去年同期增长2.7%。还有根据市场调查，市场求人倍率，也就是说空置的岗位和来求职人数之比为1.13，比上年同期也略有提高。说明市场的整体就业环境比较好。

四、国际收支改善。从经常项目来看，2017年一季度货物贸易顺差超过了4,500亿人民币。如果考虑到服务的进出口，加在一起，经常项目仍然是保持顺差的。从资本项目来看，当前资本的流入流出更加合理有序，人民币汇率和外汇储备总体稳定。

## （2）房地产制度政策

2015年3月30日，中国人民银行、住房和城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发布了关于个人住房贷款政策有关问题的通知。通知明确，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请写字楼性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。通知明确，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付比例为20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。同日，财政部、国家税务总局联合发布消息，从2015年3月31日起调整个人住房转让营业税政策，其中个人转卖已购普通住房，免征营业税的期限由目前的购房超过

5年（含5年）下调为超过2年（含2年）。

2015年4月1日，深圳市地方税务局发布公告称，深圳于3月31日起正式执行购房营业税“5改2”政策。但“二套房个贷最低首付比例降至四成”政策在深圳暂未执行。

建金[2015]128号财政部、中国人民银行、住房和城乡建设部《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》：为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。自2015年9月1日起执行。

2016年2月2日，央行、银监会发布关于调整个人住房贷款政策的通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的写字楼性贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请写字楼性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

2016年国庆黄金周期间，为抑制房价的非理性上涨和泡沫的滋生，20城房地产调控政策密集出台。从本次调控的着力点来看，政策主要是通过限购限贷来抑制需求，尤其是投资性需求。限购政策执行后，截至目前，城市调控“立竿见影”，成交量迅速下降。

### 3、深圳一季度房地产状况

#### 第一部分：土地市场

根据深圳房地产信息网的监测，2017年第一季度深圳共出让4块宗地，全部是商业用地。4块商业用地合计出让用地面积43949.44平方米，合计建筑面积475150平方米，成交金额112.74亿元，折合楼面地价23727元/平方米。

#### 第二部分：新房市场

在调控政策不断加码的市场环境下，供需双方处于博弈和观望状态，市场推

盘节奏大幅放缓，供应量大减。根据深圳房地产信息网的监测，2017年第一季度深圳新房住宅预售面积 211389 平方米，环比减少 52.4%，同比减少八成；预售套数 2407 套，环比减少 47.6%，同比减少 77.9%。

2017年一季度深圳新房成交均价					
行政区	17年一季度成交均价	16年四季度成交均价	环比	16年一季度成交均价	同比
罗湖	84641	74557	13.5%	59490	42.3%
福田	106533	96874	10.0%	78177	36.3%
南山	112693	82510	36.6%	74408	51.5%
盐田	57730	51352	12.4%	42845	34.7%
宝安	52503	47906	9.6%	41975	25.1%
龙岗	35973	39641	-9.3%	38289	-6.0%
全市	54846	55261	-0.8%	48089	14.1%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

2017年第一季度深圳新房住宅成交均价 54846 元/m<sup>2</sup>，环比微跌 0.8%，同比上涨 14.1%。一季度市场成交以普通住宅为主，豪宅物业成交占比较小，两者的合力带动房价小幅下行。

龙岗区是普通物业供给的主力区域，远洋新干线、合正丹郡、恒裕嘉城、心海城等低价盘的热销，推动区域房价快速回落，环比下跌 9.3%，同比下跌 6.0%，成交均价 35973 元/m<sup>2</sup>，龙岗区是 1 季度引领全市均价回落的核心区域。

受新增供应断档的影响，2017 年 1 季度深圳仅成交 3259 套新房住宅，环比减少 65.2%，同比减少 78.7%，六区成交量均出现明显下滑。

主力成交区域龙岗区贡献全市一半以上的成交量，成交 1921 套新房住宅，环比减少 49.6%，同比减少 61.9%；成交面积 178063 m<sup>2</sup>，环比减少 48.3%，同比减少 65.1%，远洋新干线、佳兆业城市广场、合正丹郡、恒地悦山湖、心海城是区域的主力成交楼盘。

宝安区成交 973 套新房住宅，环比减少 71.6%，同比减少 85.5%；成交面积 91169 m<sup>2</sup>，环比减少七成，同比减少 86.1%，鸿荣源壹城中心、松河瑞园、华盛西荟城、华盛观荟是区域的主力成交楼盘。

2017年一季度深圳新房成交面积					
行政区	17年一季度成交面积	16年四季度成交面积	环比	16年一季度成交面积	同比
罗湖	6533	13691	-52.3%	61856	-89.4%
福田	228	3327	-93.1%	29873	-99.2%
南山	58103	263964	-78.0%	288931	-79.9%
盐田	2255	6435	-65.0%	36414	-93.8%
宝安	91169	298529	-69.5%	657999	-86.1%
龙岗	178063	344099	-48.3%	509561	-65.1%
全市	336351	930045	-63.8%	1584634	-78.8%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

2017年一季度深圳新房成交套数					
行政区	17年一季度成交套数	16年四季度成交套数	环比	16年一季度成交套数	同比
罗湖	45	112	-59.8%	599	-92.5%
福田	1	19	-94.7%	210	-99.5%
南山	304	1923	-84.2%	2369	-87.2%
盐田	15	66	-77.3%	380	-96.1%
宝安	973	3431	-71.6%	6723	-85.5%
龙岗	1921	3808	-49.6%	5037	-61.9%
全市	3259	9359	-65.2%	15318	-78.7%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

### 第三部分：二手房市场

#### 2017年一季度深圳各区二手住宅挂牌均价

2017年一季度深圳二手住宅挂牌均价					
行政区	17年一季度挂牌均价	16年四季度挂牌均价	环比	16年一季度挂牌均价	同比
罗湖	50314	49799	1.0%	49637	1.4%
福田	59737	60996	-2.1%	61020	-2.1%
南山	62690	62105	0.9%	62816	-0.2%
盐田	55238	47998	15.1%	45202	22.2%
宝安	46793	46744	0.1%	47088	-0.6%
龙岗	39754	37870	5.0%	36618	8.6%
全市	51942	49285	5.4%	53687	-3.3%

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，2017年一季度深圳的二手住宅价格开始回升，季度加权均价为 51942 元/平方米，(1-3 月加权均价，下同)，环比上涨 5.4%，同比下跌 3.3%。

各行政区方面，全市六区仅一区环比下跌，福田区一季度挂牌均价环比下跌 2.1%至 59737 元/平方米，同比下跌 2.1%；宝安区挂牌均价环比上涨 0.1%，为 46793

元/平方米，同比下跌 0.6%；南山区挂牌均价环比上涨 0.9%，为 62690 元/平方米，同比下跌 0.2%；罗湖区挂牌均价环比上涨 1%，为 50314 元/平方米，同比上涨 1.4%；龙岗区挂牌均价环比上涨 5%，为 39754 元/平方米，同比上涨 8.6%；盐田区挂牌均价上涨 15.1%，为 55238 元/平方米，同比上涨 22.2%。

### 2017 年一季度深圳各区住宅租金

2017 年一季度深圳住宅租金					
行政区	17 年一季度 租赁均价	16 年四季度 租赁均价	环比	16 年一季度 租赁均价	同比
罗湖	76	74	2.7%	83	-8.4%
福田	83	87	-4.6%	95	-12.6%
南山	88	82	7.3%	94	-6.4%
盐田	56	57	-1.8%	67	-16.4%
宝安	54	55	-1.8%	61	-11.5%
龙岗	46	46	0.0%	46	0.0%
全市	72	71	1.4%	82	-12.2%

根据 szhome 二手房栏目的监测，2017 年一季度深圳的住宅租金为 72 元/平方米/月，(1-3 月加权均价，下同)，环比上涨 1.4%，同比下跌 12.2%。

各行政区方面，全市六区走势各异，其中，南山区一季度的住宅租金环比上涨 7.3%，为 88 元/平方米/月，同比下跌 6.4%；罗湖区一季度的住宅租金环比上涨 2.7%，为 76 元/平方米/月，同比下跌 8.4%；龙岗区一季度的住宅租金环比持平，为 46 元/平方米/月，同比持平；盐田区一季度住宅租金环比下跌 1.8%，为 56 元/平方米/月，同比下跌 16.4%；宝安区一季度住宅租金环比下跌 1.8%，为 54 元/平方米/月，同比下跌 11.5%；福田区一季度住宅租金环比下跌 4.6%，为 83 元/平方米/月，同比下跌 12.6%。

### 2017 年一季度深圳各区住宅租金



2017年一季度深圳住宅租金					
行政区	17年一季度 租赁均价	16年四季度 租赁均价	环比	16年一季度 租赁均价	同比
罗湖	76	74	2.7%	83	-8.4%
福田	83	87	-4.6%	95	-12.6%
南山	88	82	7.3%	94	-6.4%
盐田	56	57	-1.8%	67	-16.4%
宝安	54	55	-1.8%	61	-11.5%
龙岗	46	46	0.0%	46	0.0%
全市	72	71	1.4%	82	-12.2%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

## 成交分析

### 2017年第一季度全市二手商品房成交概况

2017年一季度深圳二手房成交面积					
行政区	17年一季度 成交面积	16年四季度 成交面积	环比	16年一季度 成交面积	同比
罗湖区	163997	219383	-25.2%	604041	-72.9%
福田区	224047	306165	-26.8%	686995	-67.4%
南山区	177819	253322	-29.8%	650354	-72.7%
盐田区	22889	46046	-50.3%	93883	-75.6%
宝安区	275022	376599	-27.0%	952605	-71.1%
龙岗区	244429	425717	-42.6%	1150453	-78.8%
全市	1108203	1627232	-31.9%	4138331	-73.2%

2017年一季度深圳二手房成交套数					
行政区	17年一季度 成交套数	16年四季度 成交套数	环比	16年一季度 成交套数	同比
罗湖区	2102	2992	-29.7%	7563	-72.2%
福田区	2495	3518	-29.1%	8260	-69.8%
南山区	1840	2770	-33.6%	7380	-75.1%
盐田区	277	550	-49.6%	1201	-76.9%
宝安区	2035	3569	-43.0%	9839	-79.3%
龙岗区	2858	5008	-42.9%	11762	-75.7%
全市	11607	18407	-36.9%	46005	-74.8%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

新政因素和观望态势叠加，使得二手房成交量在一季度继续下滑，深圳全市共成交 11607 套二手房，环比减少 36.9%，同比减少 74.8%；成交面积 1108203 平方米，环比减少 31.9%，同比减少 73.2%。

二手房成交量表现最为强劲的区域是龙岗、福田两区，龙岗区成交 2858 套二手房，环比减少 42.9%，同比减少 75.7%，成交面积 244429 平方米，环比减少 42.6%，同比减少 78.8%。

福田区成交 2495 套二手房，环比减少 29.1%，同比减少 69.8%，成交面积 224047 平方米，环比减少 26.8%，同比减少 67.4%。

## 2017年一季度二手房、新房成交比较

根据深圳房地产信息网的监测，2017年一季度深圳二手房成交量是新房的3.3倍。各行政区方面，福田、罗湖、盐田三区以二手房成交为主，福田区二手房成交量是新房的982.7倍，罗湖区二手房成交量是新房的25.1倍，盐田区二手房成交量是新房的10.2倍。南山和宝安两区二手房成交量略优于新房，南山区二手房成交量是新房的3.1倍，宝安区二手房成交量是新房的3倍。龙岗区二手房成交量与新房持平为1.4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	163997	6533	25.1: 1	2102	45	46.7: 1
福田	224047	228	982.7: 1	2495	1	2495.0: 1
南山	177819	58103	3.1: 1	1840	304	6.1: 1
盐田	22889	2255	10.2: 1	277	15	18.5: 1
宝安	275022	91169	3.0: 1	2035	973	2.1: 1
龙岗	244429	178063	1.4: 1	2858	1921	1.5: 1
全市	1108203	336351	3.3: 1	11607	3259	3.6: 1

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

## 第四部分：商业

### 一手商业新增预售分析

根据深圳房地产信息网的监测，2017年一季度深圳商业预售面积105242平方米，环比减少71.9%，同比减少56.2%；商业预售套数1290套，环比减少74.9%，同比减少55.7%。宝安和龙岗是商业预售量的主力区域，宝安区预售量59173.38平方米/761套，龙岗区预售量29832.51平方米/460套。位于宝安的恒荣立方商厦预售量16559.5平方米/279套，星河荣御花苑（二期）预售量14822.5平方米/260套，是全市商业预售量较大的两个楼盘。

2017年一季度深圳商业预售面积					
行政区	17年一季度 预售面积	16年四季度 预售面积	环比	16年一季度 预售面积	同比
全市	105242	374991	-71.9%	240411	-56.2%
2017年一季度深圳商业预售套数					
行政区	17年一季度 预售套数	16年四季度 预售套数	环比	16年一季度 预售套数	同比
全市	1290	5135	-74.9%	2911	-55.7%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

### 一手商业成交分析

根据深圳房地产信息网的监测，2017年一季度一手商业成交面积129769平方米，环比减少17.0%少22.4；商业成交套数2023套，环比减少13.0%，同比减少3.5%。塘朗城以44044平方米/768套，是全市商业成交量最大的楼盘，万科云城以22284平方米/301套，居于第二位。

2017年一季度深圳商业成交面积					
行政区	17年一季度 成交面积	16年四季度 成交面积	环比	16年一季度 成交面积	同比
全市	129769	156284	-17.0%	167124	-22.4%
2017年一季度深圳商业成交套数					
行政区	17年一季度 成交套数	16年四季度 成交套数	环比	16年一季度 成交套数	同比
全市	2023	2324	-13.0%	2097	-3.5%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

### 二手商业

#### 出售部分

2017年一季度深圳二手商业挂牌均价					
行政区	17年一季度 挂牌均价	16年四季度 挂牌均价	环比	16年一季度 挂牌均价	同比
罗湖	82962	100010	-17.0%	103048	-19.5%
福田	61157	73552	-16.9%	94145	-35.0%
南山	84949	77197	10.0%	72016	18.0%
宝安	82640	87984	-6.1%	91468	-9.7%
龙岗	46796	48169	-2.9%	48665	-3.8%
全市	64173	73263	-12.4%	77147	-16.8%

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, 2017 年一季度深圳的二手商业挂牌均价环比下跌 12.4%, 为 64173 元/平方米 (1-3 月加权均价, 下同), 同比下跌 16.8%。

所监测的五个区的二手商业挂牌均价一季度走势各异, 南山区一季度商业挂牌均价环比上涨 10%, 为 84949 元/平方米, 同比上涨 18%; 龙岗区商业挂牌均价环比下跌 2.9%, 为 46796 元/平方米, 同比下跌 3.8%; 宝安区商业挂牌均价环比下跌 6.1%, 为 82640 元/平方米, 同比下跌 9.7%; 福田区商业挂牌均价环比下跌 16.9%, 为 61157 元/平方米, 同比下跌 35%; 罗湖区商业挂牌均价环比下跌 17%, 为 82962 元/平方米, 同比下跌 19.5%。

### 出租部分

2017 年一季度深圳商业租金					
行政区	17 年一季度 商业租金	16 年四季度 商业租金	环比	16 年一季度 商业租金	同比
罗湖	164	138	18.8%	252	-34.9%
福田	262	299	-12.4%	246	6.5%
南山	305	250	22.0%	203	46.6%
宝安	131	129	1.6%	70	87.1%
龙岗	137	150	-8.7%	216	-36.6%
全市	272	255	6.7%	210	29.5%

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, 2017 年一季度深圳的商业租金环比上涨 6.7%, 为 272 元/平方米/月 (1-3 月加权均价, 下同), 同比上涨 29.5%。

所监测的五个区的商业租金一季度走势各异, 其中, 南山区一季度的商业租金环比上涨 22.0% 至 305 元/平方米/月, 同比上涨 46.6%; 罗湖区商业租金环比上涨 18.8%, 为 164 元/平方米/月, 同比下跌 34.9%; 宝安区商业租金环比上涨 1.6%, 为 131 元/平方米/月, 同比上涨 87.1%; 龙岗区商业租金环比下跌 8.7%, 为 137 元/平方米/月, 同比下跌 36.6%; 福田区商业租金环比下跌 12.4%, 为 262 元/平方米/月, 同比上涨 6.5%。

### 二手商业成交分析

根据深圳房地产信息网的监测, 2017 年一季度深圳二手商业成交面积 101336

平方米，环比减少 19.6%，同比减少 54.2%；二手商业成交套数 1277 套，环比减少 30.9%，同比减少 42.8%。

2017 年一季度深圳二手商业成交面积					
行政区	17 年一季度成交面积	16 年四季度成交面积	环比	16 年一季度成交面积	同比
全市	101336	126036	-19.6%	221476	-54.2%
2017 年一季度深圳二手商业成交套数					
行政区	17 年一季度成交套数	16 年四季度成交套数	环比	16 年一季度成交套数	同比
全市	1277	1849	-30.9%	2232	-42.8%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

## 第五部分：写字楼

### 写字楼新增批售分析

根据深圳房地产信息网的监测，2017 年一季度深圳写字楼预售面积 17104 平方米，环比减少 93.7%，同比减少 81.9%；写字楼预售套数 216 套，环比减少 93.4%，同比减少 71.7%。全市仅深湾汇云中心（二期）1 个项目取得预售许可证。

2017 年一季度深圳写字楼预售面积					
行政区	17 年一季度预售面积	16 年四季度预售面积	环比	16 年一季度预售面积	同比
全市	17104	270878	-93.7%	94501	-81.9%
2017 年一季度深圳写字楼预售套数					
行政区	17 年一季度预售套数	16 年四季度预售套数	环比	16 年一季度预售套数	同比
全市	216	3283	-93.4%	763	-71.7%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

### 写字楼成交分析

根据深圳房地产信息网的监测，2017 年一季度深圳一手写字楼成交面积 118419 平方米，环比增加 159.0%，同比减少 18.6%；写字楼成交套数 979 套，环比增加 108.3%，同比增加 45.3%。塘朗城以 49964 平方米/71 套，是全市写字楼成交量最大的楼盘，万科深南道 68 号以 13294 平方米/234 套，居于第二位。

2017年一季度深圳写字楼成交面积					
行政区	17年一季度成交面积	16年四季度成交面积	环比	16年一季度成交面积	同比
全市	118419	45728	159.0%	145493	-18.6%
2017年一季度深圳写字楼成交套数					
行政区	17年一季度成交套数	16年四季度成交套数	环比	16年一季度成交套数	同比
全市	979	470	108.3%	674	45.3%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

## 二手写字楼

### 出售部分

2017年一季度深圳二手写字楼挂牌均价					
行政区	17年一季度挂牌均价	16年四季度挂牌均价	环比	16年一季度挂牌均价	同比
罗湖	23906	25462	-6.1%	26718	-10.5%
福田	39072	43966	-11.1%	41730	-6.4%
南山	52914	45548	16.2%	45822	15.5%
全市	43747	43489	0.6%	42845	2.1%

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，2017 年一季度深圳的二手写字楼挂牌均价为 43747 元/平方米，(1-3 月加权均价，下同)，环比上涨 0.6%，同比上涨 2.1%。所监测的三个行政区的二手写字楼挂牌均价一季度涨跌各异，南山区一季度环比上涨 16.2%，为 52914 元/平方米，同比上涨 15.5%；罗湖区一季度环比下跌 6.1%，为 23906 元/平方米，同比下跌 10.5%；福田区一季度环比下跌 11.1%，为 39072 元/平方米，同比下跌 6.4%。

### 出租部分

2017年一季度深圳写字楼租金					
行政区	17年一季度写字楼租金	16年四季度写字楼租金	环比	16年一季度写字楼租金	同比
罗湖	142	160	-11.3%	129	10.1%
福田	178	162	9.9%	158	12.7%
南山	134	107	25.2%	138	-2.9%
全市	154	136	13.2%	143	7.7%

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，2017 年一季度深圳的二手写字楼租金环

比上涨 13.2%，为 154 元/平方米/月（1-3 月加权均价，下同），同比上涨 7.7%。所监测的三个行政区的写字楼租金走势各异，其中，南山区一季度的写字楼租金环比上涨 25.2%至 134 元/平方米/月，同比下跌 2.9%；福田区一季度的写字楼租金环比上涨 9.9%，为 178 元/平方米/月，同比上涨 12.7%；罗湖区一季度的写字楼租金环比下跌 11.3%，为 142 元/平方米/月，同比上涨 10.1%。

### 二手写字楼成交分析

根据深圳房地产信息网的监测，2017 年一季度深圳二手写字楼成交面积 14867 平方米，环比减少 56.8%，同比减少 75.3%，二手写字楼成交套数 96 套，环比减少 66.1%，同比减少 76.2%。

### 第六部分：政策点评

	政策要点
1、市规土委：对商品住房和商务公寓预现售进行限价	2017 年 1 月 19 日，市规划国土委关于《商品住房和商务公寓预现售价格管理操作细则》的通告称： 拟申请预售项目属首次申请预售的，其户型（按建筑面积小于 90 平方米、90-144 平方米、大于 144 平方米三种类型计，以下同）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，周边无同类在售项目参考的，可参照周边同类二手房价格（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。
2、两会定调：因城施策去库存	3 月份召开的两会，定调因城施策去库存。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。
<p><b>点评：</b>自 2016 年 10 月史上最严“深八条”之后，深圳新房住宅成交均价已连续 6 个月下跌，成交量低位震荡，调控效果显著。2016 年年底，中央表态：房子是用来住的，不是用来炒的。</p> <p>2017 年一季度，深圳对商品住房和商务公寓预现售进行限价管理，今年的两会，中央再次重申坚持住房的居住属性。开年以来，北京、广州、上海等地打压调控政策频出，2017 年全国楼市的政策收紧年，展望后市，深圳楼市仍存在调控进一步加码的可能，2017 年房价震荡走低是大概率事件。</p>	

### 第七部分：小结

2017 年 1 季度楼市成交量的下跌，其一是市场观望氛围比较浓厚，其二是市场处于谨慎状态，1 季度入市的新盘仅心海城、合正丹郡、远洋新天地等寥寥几个项目，供应断档是造成成交量下滑的主要因素。

#### 4、深圳工业用地城市更新政策

2017年1月5日，深圳市规划国土委发布了最新一版的《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》，对旧住宅区改造明确提出了更为严苛的规定：旧住宅区拆除重建的楼龄需大于20年，权利主体更新意愿应达到100%；另一方面，对符合产业发展导向的旧工业区改造却表示出鼓励更新的态度。

自2009年《深圳市城市更新办法》实施以来，深圳城市更新出让的工业用地达330万平方米的规模，建筑面积达1200多万平方米。2013-2015年，城市更新拆除重建工业用地规模占拆除重建用地总规模的比例平均在15%-20%之间，这一比例在2016年上半年已经达到50%（约130万平方米）以上，显示出城市更新工业用地已进入供应爆破期，工改项目已成为用地供应的主场。在工改项目中，“工改工”类城市更新是将工业用地进行产业转型，具体做法是将现有土地性质为普通工业用地（M1）改变为新型产业用地（M0），将旧工业区拆除重建升级改造为新型产业园，产品多元化，包括新型产业用房、配套商业、配套公寓等多种物业形态。

2017年1月1日起正式实施的深圳市最新一版的城市更新《暂行措施》提出，旧工业区、旧商业区申请拆除重建城市更新的，楼龄降至15年。其中符合产业发展导向，在2007年6月30日前建成的旧工业区，可申请拆除重建，更新改造方向应为普通工业用地。2016年7月29日，宝安区首创先进工业用地保护，提出划定70平方公里的工业控制线，工业红线内将严格限制工业用地转换为非工业功能。

#### （二）区域因素分析

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的因素，主要包括繁华程度或集聚程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地开发利用限制和自然条件等。咨询对象位于深圳市南山区朗山一路，宗地号为T401-0048，位于深圳市高新技术产业园区内。



### 1. 地理位置

南山区位于深圳市西南部的南头半岛，地理坐标为北纬 22° 24' 至 22° 39'，东经 113° 53'（陆上）至 114° 1'。行政区域东起车公庙与福田区相邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区毗连，北背羊台山与宝安区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛与香港元朗相望。地形为南北长、东西窄，南北最长处约 17 公里（羊台山到狮山），东西最窄处 2.5 公里。全区总面积 193.3 平方公里，海岸线长 43.7 公里。南山区东距汕头 272.8 公里（直线距离），东南隔海距香港元朗 5.5 公里，东北距惠州 61.6 公里，西北距东莞 61.3 公里，西距广州 102.4 公里，西南距珠海、澳门 59.1 公里。

### 2. 经济条件

2017 年第一季度南山区实现 GDP844.75 亿元，增长 8.7%，经济运行稳中有进、稳中向好、稳中提质，成功实现了“开门红”。一季度南山区 GDP 增速同比高 0.4 个百分点；规模以上工业增加值增长 5.1%；固定资产投资 119.7 亿元，增长 16.8%，同比高 2.3 个百分点；社会消费品零售总额同比增长 9.3%，比去年同期提高 0.7 个百分点；进出口增长 18.3%，高于全市增速 10.9 个百分点；辖区税收增长 26.7%，达 349.3 亿元；公共财政预算收入 63.1 亿元，增长 12.8%。

### 3. 交通条件

南山区拥有发达的立体交通网络。陆上有横贯特区、通往广州、东莞等地的深南大道、滨海大道、北环路、平南铁路和广深高速公路；海上每天有数十班次往返蛇口至香港的飞翔船和开往广州、珠海、中山等地的定期航班；以蛇口港、赤湾港、妈湾港和东角头港为主体的深圳西部港口群，货物吞吐量占深圳港的 52%。空中运输方面有直升机场和距南山仅 10 公里的深圳国际机场。深港西部通道的贯通和南坪快速、南光高速、广深沿江高速的建设，将使南山连通珠三角和香港的核心节点位置更加突出，成为物流、人流、信息流、资金流高度集散的黄金口岸。

### （三）个别因素分析

个别因素是指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、规划及土地开发利用限制和宗地临街条件等。

本次咨询对象是位于深圳市高新技术产业园区朗山一路的1宗工业用地土地使用权，经现场人员查勘，评估对象已建成2栋厂房及附属房屋建（构）筑物，宗地形状较规则，地势平坦，工程地质条件较好。宗地红线外已达到五通（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通天然气），宗地红线内场地开发程度，基本满足工业用途需要。

本次咨询对象位于深圳市南山区朗山一路，高新技术产业园区北区。

深圳市高新技术产业园区（以下简称深圳高新区）成立于1996年9月，面积11.5平方公里，是国家科技部“建设世界一流科技园区”发展战略的6家试点园区之一。是国家级高新技术产品出口基地、亚太经合组织开放园区、先进国家高新技术产业开发区、国家知识产权试点园区、中国青年科技创新行动示范基地、国家火炬计划软件产业基地、国家高新技术产业标准化示范区、国家海外高层次人才创新创业基地、科技与金融相结合全国试点园区以及国家文化和科技融合示范基地。深圳高新区位于深圳经济特区西部，北起广深高速公路，南到滨海大道，西临麒麟路、南油大道，东至沙河西路，面积11.5平方公里。北环大道和深南大道横贯其中，将高新区自然分割为南、中、北三个区域。高新区坚持自主创新，和谐发展，营造产业生态、人文生态、环境生态“三态合一”的综合环境。倡导“敢于冒险、勇于创新，宽容失败、追求成功，开放包容、崇尚竞争，富有激情、力戒浮躁”的创新文化；形成了“官产学研资介”相结合的区域创新体系。高新区已成为“创业的沃土，成功的家园”。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，培育上市企业 81 家。

本次咨询对象位于高新技术产业园区，产业聚集效应好，公共配套设施较完善，交通便捷度较高，目前是产业升级、旧城改造正在稳步推进。

深圳市政府为加快推进深圳高新区北区产业优化升级，拓展高新技术产业发展空间，建设产业更高端、资源更集聚、空间更广阔、交通更便利、环境更优美的世界一流高科技园区，于 2015 年 8 月发布了《深圳高新区北区产业升级改造实施方案》。高新区北区产业升级改造按照统一规划、分步实施、立体布局、复合更新的原则，以实现产业升级、空间倍增和产城融合为总体目标，将深圳高新区打造成为世界一流高科技园区：

**产业升级。**引入战略性新兴产业，培育产业集群。到 2020 年，高新区北区每平方公里产业用地创造工业总产值力争超过 2000 亿元，高新技术产品产值、工业增加值、利税总额比 2014 年翻一番。

**空间倍增。**通过拆除重建，高新区北区建筑面积由 310 万平方米增加到 660 万平方米。产业用地平均容积率由 1.98 提高到 5，产业用房建筑面积由 224 万平方米增加到 544 万平方米。

**产城融合。**建立多层次、全方位、立体化的公共服务体系，公园、休闲绿地面积由 8 万平方米增加到 9 万平方米，商业服务面积由 3 万平方米增加到 36 万平方米，员工宿舍面积由 43.2 万平方米增加到 148 万平方米，住户由 9 千户增加到 2.8 万户。

项目总投资约 500 亿，城市更新单元 11 个，高新区北区产业升级改造按照成熟一批、实施一批、梯次安排、协同推进的步骤，实现“1 年正式启动、3 年全面铺开、6 年明显改观”的目标。

现阶段片区建成和正在建设的产业用房有清华信息港、紫光信息港、同方信息港、科陆大厦、酷派信息港、大族创新大厦、源兴科技大厦等等，均为部分自用，部分出租，租金在 90-150 元/m<sup>2</sup>·月；片区配套住宅主要为公寓，租金在

60-120 元/m<sup>2</sup>·月；片区现无新住宅出售，二手住宅均价为 5-6 万元/m<sup>2</sup>，随着片区城市更新改造的进行，产业升级，产业规模扩大，商业、教育配套增加，交通改善，片区生产、办公和生活环境将大大改善，未来房价将有较大上升空间。

1、面积、形状：根据委托方提供的《关于与正中集团全资子公司签订〈T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书〉的进展公告》记载，咨询对象用地面积为 14182.65 平方米，面积适中适合使用，宗地形状规则；

2、位置及临路状况：咨询对象为深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的一宗工业用地，该宗地东临朗山一路、西依南海大道、南临朗山二路，北靠广深高速公路，土地剩余使用年期为 7 年。咨询对象距离广深高速南头出入口约 200 米，深圳宝安机场 14.5 公里，深圳北站 11 公里，交通较方便。至咨询期日，委估宗地土地开发程度已达宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内“场地平整”。根据咨询人员现场查勘，委估宗地现由长园深瑞继保自动化有限公司用于工业生产；

3、最合理和最有效利用用途：咨询对象规划用途为工业用地，结合宗地所在区位和本身条件来考虑，根据评估合法性原则和最有效利用原则，本次咨询对象位于高新技术产业园区，产业聚集效应好，公共配套设施较完善，交通便捷度较高，目前是产业升级、旧城改造正在稳步推进。《深圳高新区北区产业升级改造实施方案》于 2015 年 8 月发布，鼓励通过城市更新改造，原工业厂房改造升级为产业用房及配套，因此确定创新产业用地用地为该宗地的最有效利用方式；

4、土地开发程度及利用现状：本次评估设定开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内“场地平整”，根据咨询人员现场查勘，委估宗地现由长园深瑞继保自动化有限公司用于工业生产；

5、使用年限：《关于与正中集团全资子公司签订〈T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书〉的进展公告》，至咨询期日，剩余土地使用年限约为 7 年；城市更新后土地使用年限为 50 年，即自 2017 年 5 月 1 日至 2067 年 4 月 30 日；

6、地质、地形及地势：咨询对象地势平坦，与周边土地基本一致，坡度小于 3%；地质条件较好；

7、水文地质条件：经现场勘查和调查，未发现不良地质条件，近年来也未发生水浸水淹情况；

8、规划条件：根据委托方出具的《咨询委托确认函》，建筑容积率按 6 和 8 分别测算，其它符合深圳市规划部门的规划控制要求。结合深圳市城市更新的相关规定，未来城市更新规划指标设定如下：

①原土地面积为 14182.65 m<sup>2</sup>；贡献用地（无偿交给政府）面积为 3000 平方米；更新后土地面积为 11182.65 m<sup>2</sup>；

②容积率分别设定为 6 和 8；

③设定创新型产业用房配建比例为 10%；

④各类型建筑面积比例：产业用房 70%、配套公寓 24%、配套商业 6%；

⑤地下停车位按 1 个/100 m<sup>2</sup> 配建，每个车位建筑面积为 40 m<sup>2</sup>；

⑥建筑密度 ≤ 25%（根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013）设定）；

⑦绿地率 ≥ 40%（根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013）设定）；

个别因素分析结论：评估对象地质、地形、地势情况良好。原土地使用权面积 14182.65 平方米，容积率设定为 6 和 8，适合进行城市更新开发升级为产业用房及配套。

## 九、咨询依据

### 1、国家有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号, 从 2004 年 8 月 28 日起实施);

(2) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 从 2016 年 12 月 1 日起实施);

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第二十九号, 从 1995 年 1 月 1 日起实施);

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号, 从 2008 年 1 月 1 日起实施);

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 256 号, 从 1999 年 1 月 1 日起实施);

(6) 《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》(国务院令 55 号, 从 1990 年 5 月 19 日起实施);

(7) 《中华人民共和国契税暂行条例》(国务院令 224 号, 从 1997 年 10 月 1 日起实施);

(8) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令 11 号, 从 2011 年 11 月 1 日起实施);

(9) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号, 从 2008 年 1 月 3 日起实施)。

### 2、深圳市有关法规、政策文件

(1)《深圳市规划和国土资源委员会关于发布深圳市 2013 年基准地价的通告》(公布时间: 2013 年 1 月);

(2) 《深圳市城市更新办法》(公布施行时间: 2009 年 12 月 1 日);

(3) 《深圳市城市更新办法实施细则》(公布施行时间: 2012 年 1 月 21 日);

(4) 《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》（公布施行时间：2013年1月7日）；

(5) 《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）实施细则》（公布施行时间：2013年12月6日）；

(6) 《深圳市规划和国土资源委员会关于工业楼宇转让管理有关事宜的通知》（公布施行时间：2014年8月8日）。

(7) 《深圳市南山区高新区北区更新专项规划》（公布施行时间：2016年3月9日）。

(8) 《深圳市创新型产业用房管理办法》（公布施行时间：2016年1月9日）。

(9) 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办（2016）38号）

### 3、技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

(3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

(4) 《深圳市城市规划标准与准则》（2013）；

(5) 《深圳市南山 07-01 & 02 & 03 & 04 & 05 & 06 & 07 号片区高新技术区法定图则（修编）》。

### 4、委托评估方提供的资料

(1) 《咨询委托确认函》；

(2) 《关于与正中集团全资子公司签订〈T401-0048号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书〉的进展公告》复印件。

### 5、估价人员平时收集和调查的资料

(1) 评估对象权利状况调查资料；

(2) 评估对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

- (3) 评估对象所在区域房地产销售价格调查资料;
- (4) 评估对象位置、地形、基础设施调查资料;
- (5) 评估对象土地现状及周边环境照片;
- (6) 评估对象自身条件现场查勘笔录;
- (7) 深圳市近期土地市场交易资料及技术参数;
- (8) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 十、土地咨询原则

针对委估项目的具体情况，本次土地咨询主要遵循以下原则：

### 1、合法原则

合法原则是指咨询人员和咨询机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

### 2、最有效利用原则

最有效利用原则是指土地评估应以咨询对象的最有效利用为前提咨询，土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

### 3、供需原则

供需原则是指土地咨询要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

### 4、替代原则

替代原则是指土地咨询应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，咨询结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

### 5、预期收益原则

预期收益原则是指土地咨询应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。



## 6、贡献原则

土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对土地收益的贡献大小来决定。

## 7、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

## 8、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

## 9、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

# 十一、土地咨询方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)(以下简称《规程》)，结合咨询对象实际，土地使用权通行的咨询方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。咨询方法应按照地价评估技术《规程》规定选择，根据当地地产市场发育情况，结合咨询目的以及委托方要求等，选择适当的咨询方法。

咨询对象同一供需圈内，近年来土地一级市场招拍挂出让案例较多，但经走访当地国土资源局，由于评估对象位于高新技术产业园区，招拍挂案例均享受地价优惠，出让价格较低于市场地价水平，故不宜采用市场比较法进行测算。

咨询对象所在城市深圳市，最新的基准地价于2013年1月开始施行，基准日为2013年1月8日，经走访当地国土资源局获知该版基准地价仍在使用的，评估对象在基准地价的覆盖范围，且已获得修正体系，但该地块所处的高科技园北区正在进行升级改造，更新改造后土地的功能和价值将有很大变化，故不宜采用基准地价系数修正法进行测算。

咨询对象所在片区近年来征收拆迁案例较少，征收拆迁所涉及的相关费用较难确定，且无法确定评估对象征收前状态，故不宜采用成本逼近法进行测算。

咨询对象虽为工业用地，但该地块所处的高新科技园北区正在进行升级改造，市政府已批准专项规划，具备房地产开发潜力和升级改造的空间，周边同类型更新改造项目较多，故宜采用假设开发法进行测算。

评估对象现为自用做工业生产，已经使用二十多年，比较陈旧，具有更新改造为新型产业用房的潜在前景，按现状用途采用收益还原法进行测算是不合适的。

结合宗地情况，并根据《城镇土地估价规程》，故选用假设开发法。

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

## 十二、假设与限制条件

1、土地使用权系合法取得，委托咨询方未提供的咨询对宗地的产权证明文件，咨询对象之土地面积、权属均以委托方提供的《咨询委托确认函》、《关于与正中集团全资子公司签订〈T401-0048号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书〉的进展公告》记载为准，我们并未进行实地丈量，不对土地权属发表意见；委托方对其所提供的相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于当事人提供虚假的情况和资料致使结果失实，当事人应负完全责任。

2、咨询对象作为工业用地，在咨询时点能够得到政府相关部门批准顺利开展城市更新工作，各项规划指标、土地使用性质、年期等能够按《咨询委托确认函》中设定的指标得到批准，开发完成后全部自持出租；我们不对各项指标是否符合城市规划要求，能否获得城市更新批准予以界定和判断，提醒报告使用者注意；

3、过渡期安置补偿费能够按《关于与正中集团全资子公司签订〈T401-0048号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书〉的进展公告》达成协议，过渡期设定为2年，不存在其他拆迁安置补偿费用；

4、在咨询报告有效期内土地价格、政策将保持稳定；

5、假定委估宗地不受可能影响其价值的债权限制和欠缴补偿款、土地出让金、税费等负有法律义务性质的开支所约束；

6、任何有关咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方及有关部门的相关法律、法规；

7、符合地价定义设定条件下的国有建设用地使用权价格。

8、本报告土地咨询结果只为深圳市沃尔核材股份有限公司了解宗地开发价值提供价值参考，不对其它用途负责。本报告咨询结果是建立在地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若咨询对象实际条件与本次咨询设定条件不一致，则本土地咨询报告结果需进行调整或重新评估。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托咨询机构不承担责任。

9、本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

### 十三、作业日期

二〇一七年四月二十四日至二〇一七年五月十六日

### 十四、报告应用有效期

本报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年(即2017年05月16日至2018年05月15日止)。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行咨询。

## 十五、测算过程

以设定容积率 8 为例

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

其基本计算公式为：

总地价=开发完成后价值-开发成本-取得税费-销售费用-投资利息-销售税费-土地增值税-房地产开发利润-应补地价

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）各用地类别或改造类型适用地价标准及修正系数汇总表可知：

更新类别	用地类别或改造类型	适用地价标准	地上部分修正系数
拆除重建类	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	公告基准地价	自用：0.1 整体转让：0.7 分割转让：工业厂房、新型产业用房：1(工业与办公基准地价的平均值)；配套设施：5

根据以上关于城市更新的补交地价规定、项目实际情况以及深圳市房地产市场情况，经过分析比较，我们认为将建成后的物业全部自持，可最大限度减少地价缴纳，并减少土地增值税、销售税费、销售费用等相关费用，是最符合最高最佳原则。

### 1、委估宗地的基本情况

估价对象宗地位于深圳市南山区朗山一路与朗山二路交汇处，至咨询期日，咨询对象土地开发程度已达宗地外五通，宗地红线内有 2 栋厂房及配套附属建筑（构）筑物。

### 2、确定委估宗地的最高最佳使用方式

该宗地为工业用地，该宗地位于高新技术产业园北区，根据《咨询委托确认

函》和查询《深圳市南山区高新区北区更新专项规划》（公布施行时间：2016年3月9日），改宗地已列入更新改造范围，用途为新型产业用地（M0），根据合法原则，确定该宗地的最高最佳使用条件即为新型产业用地（M0）。

### 3、估计开发周期、投资进度安排和其他相关因素确定

1) 开发周期的确定：根据估价对象情况及规划指标设定，结合现阶段建筑水平，考虑用地的建设规模和城市更新一般情况，本项目计容积率总建筑面积为89,461.20 m<sup>2</sup>，综合确定后续经营开发期为三年。

2) 投资进度安排：假设按咨询期日（2017年4月30日）开始，按照建筑行业的基本进度水平，前一年为项目的前期准备期，计划2020年4月30日竣工，2019年5月份开始出租，租赁期为一年，竣工交付使用时大部分出租完毕。

### 3) 项目建筑面积的确定

依据宗地《咨询委托确认函》、《深圳市南山区高新区北区更新专项规划》、《深圳市城市规划标准与准则》（2013），确定宗地规划利用状况如下：

项目	单位	数量	备注		
1	原用地面积	平方米	14,182.65		
2	更新后用地面积	平方米	11,182.65 贡献用地3000平方米		
3	总建筑面积	平方米	125,261.20		
	地上部分建筑面积(计容积率建筑面积)	平方米	其中	89,461.20	
				1,000.00	配套公共设施
				6,192.28	配建创新产业用房
				55,730.56	产业用房
				21,230.69	配套公寓
	5,307.67	配套商业(共2层)			
地下部分建筑面积	平方米	35,800.00	每个车位建筑面积40 m <sup>2</sup>		
4	建筑密度		25%		
5	容积率	-	8		
6	绿地率	%	40%		
7	机动车停车位	个	895 按每100平方米建筑面积配建1个车位计算		

### 4、估算开发完成后房地产总价值

咨询对象位于深圳市高新技术产业园区北区，根据《深圳经济特区高新技术

产业园区条例》规定“高新区内以协议或租赁方式取得土地使用权所形成的地上建筑物，空置部分经高新区行政管理机构批准可调剂使用，但调剂部分不得超过其建筑物使用面积的百分之五十。使用调剂房的企业或者项目应当由高新区行政管理机构根据本条例第三十六条认定”；根据《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》（公布施行时间：2013年1月7日）“高新技术产业园中的老旧厂房更新改造后的物业可以分割出售，但是购买方必须是符合准入条件的企业，政府在同等条件下有优先购买权”。现周边同类型产业用房及配套除自用外大部分为出租，租赁市场较为成熟，成交案例较多，收益稳定，因此我们采用收益还原法测算其建成后租赁收益；

本次咨询设定咨询对象50%自用，50%出租经营。而自用部分虽不直接产生收益，但若无该部分使用，持有方仍需向外租用其他物业使用，产生租赁成本，因此本次咨询测算过程中收益价值按全部出租计算。

本次咨询测算建成后产业用房、商业、公寓的价值时均假设在物业主体竣工前1年时开始出租，至项目竣工之日出租完毕。配建创新产业用房由政府按规定在项目竣工之日回购；配套公共设施用房在项目竣工之日无偿移交政府相关部门。

## 产业用房租赁收入确定

### (1)、估算有效毛收入

#### ①租金的确定：

咨询对象产业用房位于朗山一路与朗山二路交汇处，属于高新技术产业园北区，周边均为工业厂房和新建的新型产业、科研办公用房，更新改造产业升级正稳步推进，科研办公用房等新型产业用房需求较大，交通路线较发达，公交覆盖率较高，地理位置较好。咨询对象类似物业在区域房地产市场上租赁行为活跃，可以通过市场收集到较多的租赁案例。

选择交易实例：经咨询人员对房地产市场进行调查，本次测算根据交易时间接

近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定三个比较交易实例，其基本情况如下：

项目	物业名称	物业位置	面积 (m <sup>2</sup> )	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	调查日期
1	清华紫光信息港	朗山路与乌石头路交叉口	1190	120	2017年4月
2	尚美科技大厦	沙河西路	1340	123	2017年4月
3	中航工业大厦	朗山路与乌石头路交汇处	1700	130	2017年4月

根据市场调查并结合评估对象具体位置及个体情况，我们取本次评估确定其在咨询期日租金水平为 120 元/m<sup>2</sup>·月；

②增长率的确定：前十年单位租金增长率为每年递增 5%，以后每年保持 3% 增长。

③利息收入：利息=押金×年利率。押金按 2 个月的租金计算，年率按银行 1 年期存款率计算，即 1.5%

④空置率与租金损失：出租空置率前 2 年处于招商培育期，第 1 年取 15%，第 2 年取 10%，第 3 年取 5%，第 4 年及以后取 3%。

⑤估算有效毛收入

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

(2)、估算运营费用

①房产税：根据当地相关规定以及咨询深圳市地税局，企业物业的房产税的税率依照房产原值的百分之七十缴纳的，税率为 1.2%；

②增值税：按《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》计算；

③城市维护建设税：按已纳增值税税额的 7% 计算缴纳；

④教育费附加：按已纳增值税税额的 3% 计算缴纳；

⑤地方教育费附加：按已纳增值税税额的 2% 计算缴纳；

⑥印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》，财产租赁合同应按租赁合同的租金总金额 0.1% 计算贴花；

⑦管理费：主要是招商租赁人员费用和办公费用，一般为租赁收入的 1-3%，本次咨询取值 2%；

⑧维修费：管理出租型房屋需要支付维修费，一般为房产原值或重置价格的 0.5%~2%，本次咨询取值 0.5%；

⑨保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为房产原值或重置价格的 0.1%；

⑩城镇土地使用税：根据深圳市地税局相关规定，评估对象所在位置城镇土地使用税缴纳标准为每平方米年纳税额为 5 元（按土地面积计征）。

### （3）、年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

### （4）、资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定为 5.5%。

### （5）、收益年限的确定

由于咨询物业获批更新改造后将签订新的土地使用合同，土地使用为 50 年，扣除建设期 3 年，确定咨询物业的收益年限为 47 年。

### （6）、企业所得税的确定

根据深圳市地税局规定，企业所得税率为 25%。

应纳税税额 = 应纳税所得额 × 税率 - 减免税额 - 抵免税额

应纳税所得额 = 收入总额 - 不征税收入 - 免税收入 - 各项扣除 - 以前年度亏损

准予扣除的项目：成本、费用（包括经营费用、管理费用和财务费用）、税金、损失。其中采用年限折旧法，按剩余使用年限平均折旧。

### （7）估算产业用房部分房地产价值（详见下表）

本页以下无内容



序号	项目内容	单价或税率	第1年		第2年		第3年		第4年		第5年		第6年		第7年		第8年		第9年		第10年		第10年以后						
			5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%	5.0%	5.50%				
1	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设定面积																											
2	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	8																											
3	重置价格 (元) - 不含地价 - 含税 (用于测算维修费及保险费)	5,700																											
4	重置价格 (元) - 含地价 - 含税 (用于测算房产税)	5,889																											
5	收益有变化期限 (t)																												
6	收益期限 (n)																												
7	资本化率 (r)		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%		5.50%
8	租金年递增率 (e)		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%		5.0%
9	含税租金 (元/m <sup>2</sup> )	120	120		126		132		139		146		153		161		169		177		186		195						
10	不含税月租金 (元/m <sup>2</sup> )		108.00		114.00		119.00		125.00		131.00		138.00		145.00		152.00		160.00		168.00		176.00						
11	月租金收益 - 含税	100%	6,687,667		7,022,050		7,373,153		7,741,810		8,128,901		8,535,346		8,962,113		9,410,219		9,880,730		10,374,766		10,893,504						
12	空置损失收益		1,003,150		702,205		368,658		232,254		243,867		256,060		268,863		282,307		296,422		311,243		326,805						
13	空置率	15%			10%		5%		3%		3%		3%		3%		3%		3%		3%		3%						
14	年租金收益 - 含税		68,214,201		75,838,141		84,053,939		90,114,671		94,620,404		99,351,424		104,318,996		109,534,945		115,011,693		120,762,277		126,800,391						
	扣减项目		12,985,521		13,991,813		15,076,224		15,876,186		16,470,902		17,095,354		17,751,029		18,439,487		19,162,368		19,921,394		20,718,370						
	A. 房产税	1.20%	2,483,595		2,483,595		2,483,595		2,483,595		2,483,595		2,483,595		2,483,595		2,483,595		2,483,595		2,483,595		2,483,595						
	B. 增值税	11%	6,584,584		7,340,109		8,154,287		8,754,901		9,201,415		9,670,254		10,162,536		10,679,432		11,222,173		11,792,051		12,390,422						
	C. 教育费附加	3%	197,538		220,203		244,629		262,647		276,042		290,108		304,876		320,383		336,665		353,762		371,713						
	D. 地方教育费附加	2%	131,692		146,802		163,086		175,098		184,028		193,405		203,251		213,589		224,443		235,841		247,808						
	E. 城市建设维护税	7%	460,921		513,808		570,800		612,843		644,099		676,918		711,378		747,560		785,552		825,444		867,330						
	F. 印花税	0.10%	68,214		75,838		84,054		90,115		94,620		99,351		104,319		109,535		115,012		120,762		126,800						
	G. 管理费	2.0%	1,364,284		1,516,763		1,681,079		1,802,293		1,892,408		1,987,028		2,086,380		2,190,699		2,300,234		2,415,246		2,536,008						
	H. 维修费	0.5%	1,588,321		1,588,321		1,588,321		1,588,321		1,588,321		1,588,321		1,588,321		1,588,321		1,588,321		1,588,321		1,588,321						
	I. 保险费	0.10%	317,664		317,664		317,664		317,664		317,664		317,664		317,664		317,664		317,664		317,664		317,664						
	J. 城镇土地使用税	5	34,832		34,832		34,832		34,832		34,832		34,832		34,832		34,832		34,832		34,832		34,832						
16	押金年收益	1.50%	255,803		284,393		315,202		337,930		354,827		372,568		391,196		410,756		431,294		452,859		475,501						
17	年租金纯收益		55,238,361		61,884,599		69,046,796		74,330,293		78,258,207		82,382,516		86,713,041		91,260,092		96,034,496		101,047,620		106,311,400						
18	折旧	295,666,018	6,286,754		6,286,754		6,286,754		6,286,754		6,286,754		6,286,754		6,286,754		6,286,754		6,286,754		6,286,754		6,286,754						
19	所得税	25%	12,237,902		13,899,461		15,690,011		17,010,885		17,992,863		19,023,941		20,106,572		21,243,335		22,436,936		23,690,217		25,006,162						
20	税后净收益		43,000,459		47,985,138		53,356,785		57,319,408		60,265,343		63,358,575		66,606,469		70,016,758		73,597,560		77,357,403		81,305,238						
21	收益总值		41,864,592		44,282,085		46,672,225		47,524,558		47,362,167		47,197,270		47,030,048		46,860,676		46,689,316		46,516,124		46,342,852						
22	收益合计																												
23	收益单价 (取整)																												

## 配套公寓租赁收入确定

### (1)、估算有效毛收入

#### ①租金的确定:

咨询对象产业用房位于朗山一路与朗山二路交汇处,属于高新技术产业园北区,周边均为工业厂房和新建的新型产业、科研办公用房,更新改造产业升级正稳步推进,配套公寓用房需求较大,交通路线较发达,公交覆盖率较高,地理位置较好。咨询对象类似物业在区域房地产市场上租赁行为活跃,可以通过市场收集到较多的租赁案例。

选择交易实例:经咨询人员对房地产市场进行调查,本次测算根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则,仔细筛选,确定三个比较交易实例,其基本情况如下:

项目	物业名称	物业位置	面积 (m <sup>2</sup> )	月租金 (元/月)	租金单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	调查日期
1	大冲新城花园	深南大道	40	4800	120	2017年4月
2	科苑居	科苑路	36	3600	100	2017年4月
3	软件产业基地	学府路	41	4500	110	2017年4月

根据市场调查并结合咨询对象具体位置及个体情况,我们取本次评估确定其在咨询期日租金水平为 110 元/m<sup>2</sup>·月;

②增长率的确定:前十年单位租金增长率为每年递增 6%,以后每年保持 4% 增长。

③利息收入:利息=押金×年利率。押金按 2 个月的租金计算,年率按银行 1 年期存款率计算,即 1.5%。

④空置率与租金损失:出租空置率前 2 年处于招商培育期,第 1 年取 10%,第 2 年取 5%,第 3 年及以后取 3%。

#### ⑤估算有效毛收入

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

### (2)、估算运营费用

①房产税：根据当地相关规定以及咨询深圳市地税局，企业物业的房产税的税率依照房产原值的百分之七十缴纳的，税率为 1.2%；

②增值税：按《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》计算；

③城市维护建设税：按已纳增值税税额的 7%计算缴纳；

④教育费附加：按已纳增值税税额的 3%计算缴纳；

⑤地方教育费附加：按已纳增值税税额的 2%计算缴纳；

⑥印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》，财产租赁合同应按租赁合同的租金总金额 0.1%计算贴花；

⑦管理费：主要是招商租赁人员费用和办公费用，一般为租赁收入的 1-3%，本次咨询取值 2%；

⑧维修费：管理出租型房屋需要支付维修费，一般为房产原值或重置价格的 0.5%~2%，本次咨询取值 0.5%；

⑨保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为房产原值或重置价格的 0.1%；

⑩城镇土地使用税：根据深圳市地税局相关规定，咨询对象所在位置城镇土地使用税缴纳标准为每平方米年纳税额为 5 元（按土地面积计征）。

### （3）、年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

### （4）、资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定为 5%。

### （5）、收益年限的确定

由于咨询物业获批更新改造后将签订新的土地使用合同，土地使用为 50 年，扣除建设期 3 年，确定咨询物业的收益年限为 47 年。

### （6）、企业所得税的确定

根据深圳市地税局规定，企业所得税率为 25%。

应纳税额=应纳税所得额×税率-减免税额-抵免税额

应纳税所得额=收入总额-不征税收入-免税收入-各项扣除-以前年度亏损

准予扣除的项目：成本、费用（包括经营费用、管理费用和财务费用）、税金、损失。其中采用年限折旧法，按剩余使用年限平均折旧。

(7) 估算公寓用房部分房地产价值（详见下表）

本页以下无内容

序号	项目内容	单价或税率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第10年以后
1	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设定面积											
2	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	8						21,230.69					
								2,653.84					
3	重置价格 (元) - 不含地价 - 含税 (用于测算维修费及保险费)	5,700						121,014,922					
4	重置价格 (元) - 含地价 - 不含税 (用于测算房产税)	5,889						112,634,674					
5	收益变化期限 (t)							10					
6	收益期限 (n)							47.03					
7	资本化率 (r)												
8	租金年递增率 (g)		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
9	含税租金 (元/m <sup>2</sup> )		6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	4.0%
10	不含税月租金 (元/m <sup>2</sup> )		110	117	124	131	139	147	156	165	175	186	197
11	月租金收益 - 含税	100%	99.00	105.00	111.00	118.00	125.00	133.00	141.00	149.00	158.00	167.00	177.00
12	空置损失收益		2,335,376	2,475,498	2,624,028	2,781,470	2,948,358	3,125,259	3,312,775	3,511,542	3,722,234	3,945,568	4,182,302
13	空置率		233,538	123,775	78,721	83,444	88,451	93,758	99,383	105,346	111,667	118,367	125,469
14	年租金收益 - 含税		10%	5%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	扣减项目		25,222,057	28,220,680	30,543,687	32,376,308	34,318,887	36,378,020	38,560,701	40,874,344	43,326,804	45,926,412	48,681,997
	A. 房产税		4,845,984	5,241,775	5,548,391	5,790,281	6,046,683	6,318,470	6,606,565	6,911,945	7,235,647	7,578,772	7,942,485
	B. 增值税		852,371	852,371	852,371	852,371	852,371	852,371	852,371	852,371	852,371	852,371	852,371
	C. 教育费附加		2,432,671	2,729,832	2,960,040	3,141,651	3,334,159	3,538,217	3,754,519	3,983,798	4,226,835	4,484,454	4,757,530
	D. 地方教育费附加		72,980	81,895	88,801	94,250	100,025	106,147	112,636	119,514	126,805	134,534	142,726
	E. 城市建设维护税		48,653	54,597	59,201	62,833	66,683	70,764	75,090	79,676	84,537	89,689	95,151
	F. 印花税		170,287	191,088	207,203	219,916	233,391	247,675	262,816	278,866	295,878	313,912	333,027
	G. 管理费		25,222	28,221	30,544	32,376	34,319	36,378	38,561	40,874	43,327	45,926	48,682
	H. 维修费		504,441	564,414	610,874	647,526	686,378	727,560	771,214	817,487	866,536	918,528	973,640
	I. 保险费		605,075	605,075	605,075	605,075	605,075	605,075	605,075	605,075	605,075	605,075	605,075
	J. 城镇土地使用税		121,015	121,015	121,015	121,015	121,015	121,015	121,015	121,015	121,015	121,015	121,015
15	押金年收益	5	13,269	13,269	13,269	13,269	13,269	13,269	13,269	13,269	13,269	13,269	13,269
16	年租金纯收益	1.50%	94,583	105,828	114,539	121,411	128,696	136,418	144,603	153,279	162,476	172,224	182,557
17	折旧	112,634,674	20,470,656	23,084,732	25,109,835	26,707,439	28,400,899	30,195,967	32,098,739	34,115,678	36,253,632	38,519,864	40,922,070
18	所得税	25%	2,394,954	2,394,954	2,394,954	2,394,954	2,394,954	2,394,954	2,394,954	2,394,954	2,394,954	2,394,954	2,394,954
19	税后净收益		4,518,926	5,172,445	5,678,720	6,078,121	6,501,486	6,950,253	7,425,946	7,930,181	8,464,670	9,031,228	9,631,779
20	收益总值		15,951,731	17,912,288	19,431,115	20,629,318	21,899,413	23,245,714	24,672,793	26,185,497	27,788,963	29,488,637	31,290,291
21	收益合计		15,567,295	16,648,193	17,199,842	17,390,910	17,582,500	17,774,678	17,967,509	18,161,055	18,355,376	18,550,531	18,746,945
22	收益单价 (取整)							748,362,835					
23								35,000					

## 配套商业租赁收入确定

根据《咨询委托确认函》配套商业部分建筑面积为 5,307.67 m<sup>2</sup>，结合《深圳市城市规划标准与准则》(2013)的相关规定，高新园区的建筑密度 ≤ 25%，因此设定配套商业用房为两层，每层建筑面积相同。

### (1)、估算有效毛收入

#### ①租金的确定:

咨询对象产业用房位于朗山一路与朗山二路交汇处，属于高新技术产业园北区，周边均为工业厂房和新建的新型产业、科研办公用房，更新改造产业升级正稳步推进，配套商业用房需求较大，交通路线较发达，公交覆盖率较高，地理位置较好。咨询对象类似物业在区域房地产市场上租赁行为活跃，可以通过市场收集到较多的租赁案例。

选择交易实例:经咨询人员对房地产市场进行调查,本次测算根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定三个比较交易实例，其基本情况如下:

项目	物业名称	物业位置	面积 (m <sup>2</sup> )	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	调查日期
1	科兴科学园一层商铺	科苑路	806	265	2017年4月
2	南玻电子大厦一层商铺	科技北三路	400	220	2017年4月
3	软件产业基地	学府路	860	250	2017年4月

根据市场调查并结合咨询对象具体位置及个体情况，我们取本次咨询确定其一层在咨询期日租金水平为 225 元/m<sup>2</sup>·月;

商业房地产价值与物业具体位置关系级大，相对于同一栋建筑物内不同楼层的商业用房，位于地面一层的商业用房优于楼上商业用房，越靠近地面层，房地产价值越高，通常情况下，其首层价格远高于其他各层。经市场调查及数据分析，以一层临正街商铺的均价为基准，其二层均价一般为一层基价的 50%~60%，本次咨询取 60%，由此可得二层均价为 135 元/m<sup>2</sup>·月;

则一、二层商业用房平均租金单价 = (225+135) ÷ 2 = 180 (元/m<sup>2</sup>·月)

②增长率的确定：前十年单位租金增长率为每年递增 5%，以后每年保持 3% 增长。

③利息收入：利息=押金×年利率。押金按 2 个月的租金计算，年率按银行 1 年期存款率计算，即 1.5%

④空置率与租金损失：出租空置率前 2 年处于招商培育期，第 1 年取 10%，第 2 年取 5%，第 3 年及以后取 3%。

⑤估算有效毛收入

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

(2)、估算运营费用

①房产税：根据当地相关规定以及咨询深圳市地税局，企业物业的房产税的税率依照房产原值的百分之七十缴纳的，税率为 1.2%；

②增值税：按《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》计算；

③城市维护建设税：按已纳增值税税额的 7% 计算缴纳；

④教育费附加：按已纳增值税税额的 3% 计算缴纳；

⑤地方教育费附加：按已纳增值税税额的 2% 计算缴纳；

⑥印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》，财产租赁合同应按租赁合同的租金总金额 0.1% 计算贴花；

⑦管理费：主要是招商租赁人员费用和办公费用，一般为租赁收入的 1-3%，本次咨询取值 2%；

⑧维修费：管理出租型房屋需要支付维修费，一般为房产原值或重置价格的 0.5%~2%，本次咨询取值 0.5%；

⑨保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为房产原值或重置价格的 0.1%；

⑩城镇土地使用税：根据深圳市地税局相关规定，评估对象所在位置城镇土地使用税缴纳标准为每平方米年纳税额为 5 元（按土地面积计征）。

### (3)、年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

### (4)、资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定为 6.5%。

### (5)、收益年限的确定

由于咨询物业获批更新改造后将签订新的土地使用合同，土地使用为 50 年，扣除建设期 3 年，确定咨询物业的收益年限为 47 年。

### (6)、企业所得税的确定

根据深圳市地税局规定，企业所得税率为 25%。

应纳税税额 = 应纳税所得额 × 税率 - 减免税额 - 抵免税额

应纳税所得额 = 收入总额 - 不征税收入 - 免税收入 - 各项扣除 - 以前年度亏损

准予扣除的项目：成本、费用（包括经营费用、管理费用和财务费用）、税金、损失。其中采用年限折旧法，按剩余使用年限平均折旧。

### (7) 估算商业用房部分房地产价值（详见下表）

本页以下无内容





## 地下停车位租赁收入确定

### (1) 估算经营收入

据评估人员调查深圳市高新科技园区周边同类型物业停车场的收费标准一般为：首小时以内 5 元，首小时后每半小时 1 元/小时，每天最高收费 35 元，月卡 400 元。经调查月卡车数量一般占有所有车位数的 70%；临时停车位占 30%；临时停车位每个每天收费约为 20 元，则每个临时车位月收入为 600 元。

经营时间：24 小时。

①根据一般情况下产业用房配套停车场使用状况，本次评估测算认为建成后第一年停车位月收入正常收益水平如下：

收入项目	车位数量	收费标准	月收入合计
月卡停车	627	400	250,800
临时停车	268	600	160,800
总停车位	895	—	411,600
免费率	3%		12,348
总收入			399,252

②增长率的确定：根据调查车位单位租金近几年都没有变化，预计未来 5 年不会变动，第 6 年增长率为 10%，第 11 年以后每年保持 2% 增长。

③空置率与租金损失：深圳停车位比较紧张，本次咨询取空置率为 0。

### (2) 估算经营成本

①管理费用：根据调查一般为总收入的 30%；

②日常修理及维护费：管理地下车库需要支付维修费，一般为房产原值或重置价格的 0.2%~1%，本次咨询取值 0.2%；

③保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为房产原值或重置价格的 0.1%；

### (3) 估算经营税费

①房产税：根据当地房产税相关管理办法，企业物业的房产税的税率依照房

产原值的百分之七十缴纳的，税率为 1.2%，或者按租金收入的 12%缴纳；同时根据《财税[2005]181 号 具备房屋功能的地下建筑征收房产税》，对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。因此，咨询对象房产税按租金收入的 12%缴纳；

②增值税：按《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》计算；

③城市维护建设税：按已纳增值税税额的 7%计算缴纳；

④教育费附加：按已纳增值税税额的 3%计算缴纳；

⑤地方教育费附加：按已纳增值税税额的 2%计算缴纳；

⑥城镇土地使用税：本次评估对象为地下车库，建筑面积未计入容积率，因此本次测算时不考虑城镇土地使用税。

#### （4）企业所得税的确定

根据深圳市地税局规定，企业所得税率为 25%。

应纳税额=应纳税所得额×税率-减免税额-抵免税额

应纳税所得额=收入总额-不征税收入-免税收入-各项扣除-以前年度亏损

准予扣除的项目：成本、费用（包括经营费用、管理费用和财务费用）、税金、损失。其中采用年限折旧法，按剩余使用年限平均折旧。（5）年净收益

年净收益 = 年有效毛收入-年经营成本-年经营税费

#### （5）资本化率的确定

考虑评估对象为产业用房和公寓配套的地下停车位，一般都是出租使用，评估对象所处位置较好，收益稳定，本次评估资本化率取 4%。

#### （6）收益年限的确定

由于设定咨询物业土地使用年前为 50 年，土地使用终止日期为：2067 年 4 月 30 日，预计于 3 年后建成投入使用，确定咨询物业的收益年限为剩余土地年

限减去后续建设期为 47 年。

(8) 估算地下停车位价值 (详见下表)

本页以下无内容



### 配建创新产业用房收入确定

本次咨询配建创新产业用房比例为产业用房建筑面积的 10%，即配建创新产业用房建筑面积为 6,192.28 m<sup>2</sup>，根据《咨询委托确认函》显示，本次咨询设定配建创新产业用房采取政府回购的方式。根据《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办〔2016〕3号）规定“政府回购价格按经核算的建安工程参考价的 1.1 倍执行，并报请审计机构审计确认”，本次咨询建安工程参考价按《关于与正中集团全资子公司签订〈T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书〉的进展公告》中采用的 5000 元/m<sup>2</sup> 计算。

则配建创新产业用房政府回购价值=6,192.28×5000×1.1=34,057,562（元）

### 公共配套用房收入确定

按市政府相关规定公共配套用房产属全体业主或无偿移交政府，不得出售或出租，因此收入为 0。

### 物业建成后总价值确定

则物业建成后总价值=产业用房租赁收入+公寓租赁收入+商业租赁收入+  
车位租赁收入+配建创新产业用房销售收入  
=1,582,552,425+748,362,835+212,506,994+73,959,368+34,057,562  
=2,651,439,184（元）

## 5、开发成本

①建安工程费用：建安工程费用主要包括包括结构工程和室内外装修工程，如天然基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。水、电、煤气、空调、消防、电梯等设备购置及其安装的工程费用，通讯部分目前包括电话线的埋管等；水电安装应包括洁具、厨具和公用天线的费用，室外线管计至建筑物 2 米以内；水包括供水、排水、污水；消防包括烟感、温感、花洒等。根据当地的工程造价相关信息等，结合本项目实际情况，结合评估人员的经验及

有关数据确定。

②专业费用：包括可行性研究、勘查设计、预决算、招投标及报建、监理等各项费用，根据当地工程造价信息，一般按建安工程费的6%计。

③管理费用：管理费用指项目开发、建设过程中的管理费用。根据调查分析深圳市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合估价对象项目开发具体情况，管理费用取建安工程费及专业费用之和的3%。

④不可预见费用：是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容根据深圳市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合估价对象项目开发具体情况，取建安工程费用的5%。

#### ⑤其他成本

主要是开发期税费，即考虑项目所负担的与房地产投资有关的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。主要包括：占用绿地费、防空地下室易地建设费、市政公用设施建设费等，据了解，以上费用均已不收取，故不计。

其他成本=0（元）

总开发成本=①+②+③+④+⑤

6、销售费用：本次咨询根据《咨询委托确认函》确定全部自持出租经营，因此销售费用为0；

#### 7、销售税费

本次咨询根据《咨询委托确认函》确定全部自持出租经营，因此销售税费为0；

#### 8、拆迁安置补偿费

本次咨询根据《咨询委托确认函》和《关于与正中集团全资子公司签订〈T401-0048号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书〉的进展公告》确定的拆迁安置补偿费标准测算；根据市场经验，该项目预测建设期为三年，第一年为项目的前期准备期，第一年底开始拆迁，因此设定搬迁装修费和过渡期租金均从第二年初开

始支付，过渡期为两年，项目竣工之日回迁。

由此可得拆迁安置补偿费=搬迁装修费+过渡期月租金×24

=20,000,000+1,827,440×24

=63,858,560 (元)

9、投资利息：由于该项目整体建筑面积适中，根据市场经验，该项目预测建设期为三年。依据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的贷款利率，于估价时点一至三年（含三年）的贷款利率为 4.75%。设定土地地价及其取得税费在土地购买时一次性付清，其计息周期为整个开发期；设定开发建设资金在施工期均匀投入，因此其计息期为整个开发期的一半，根据复利计算利息；

10、投资利润：投资利润是把资金作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，房地产投资应获得相应的投资回报，经估价人员对深圳市房地产行业的调查，根据深圳市房地产开发状况，房地产销售利润率在 15-25%之间，成本利润率在 20-40%之间，综合考虑待估地块区域发展前景、建设项目开发周期及项目定位。本次估价结合深圳市房地产开发市场行情及项目实际情况，由于该项目规模一般，风险相对较低，从稳健的原则成本利润率为 30%。则：成本利润率=（开发成本+利息）×30%。

#### 11、土地取得税费

是指本次咨询项目中土地取得税费或在建工程的取得税费。由于本次估价对象为土地，根据当地的相关法规，在土地交易过程中，买方需缴付总地价的 3% 的契税。

#### 12、土地增值税

本次咨询设定城市更新开发完成后物业全部自持，因此不计征土地增值税。

#### 13、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)各用地类别或改造类型适用地价标准及修正系数汇总表可知:

更新类别	用地类别或改造类型	适用地价标准	地上部分修正系数
拆除重建类	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	公告基准地价	自用: 0.1 整体转让: 0.7 分割转让: 工业厂房、新型产业用房: 1(工业与办公基准地价的平均值); 配套设施: 5

根据《深圳市宗地地价测算规则(试行)》(深规土〔2013〕12号),可得:

土地用途类型	基准地价	年限修正系数	建筑类型修正系数	产业发展导向修正系数	自用修正系数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	应补地价(元)
工业	584	1.384	1	1	0.1	89,461.20	16,706,526
办公	2565	1.141					

以上预计应补地价金额仅供参考,具体金额以国土部门核定为准。

## 12、地价测算

总地价=总开发价值-开发成本-取得税费-销售费用-投资利息-销售税费-房地产开发利润-应补地价,详见下表:

本页以下无内容

土地开发价值测算表

序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	
1	应补地价			16,706,526	
2	拆迁安置补偿费			63,858,560	
3	土地面积	14,182.65			
4	贡献土地面积	3,000.00			
5	容积率	8.00			
6	规划总建筑面积	125,261.20			
	其中：(1) 计容积率的建筑面积	89,461.20			
	(2) 地下室面积 (不计容积率面积)	35,800.00			
7	房地产开发完成后价值			2,651,439,184	
	A、产业用房收益价值	55,730.56	28000	1,582,552,425	
	B、配套商业收益价值	5,307.67	40000	212,506,994	
	C、配套公寓收益价值	21,230.69	35000	748,362,835	
	D、配建新型产业用房回购价值	6,192.28	5,500	34,057,562	
	E、车位收益价值	35,800.00	2,070	73,959,368	
8	开发成本合计		5,700	714,695,908	
	A 建筑安装工程费		5,000	625,937,912	
	其中：	土建主体	125,261.20	2,600	325,679,120
		桩基础	125,261.20	150	18,789,180
		基础土方	125,261.20	30	3,757,836
		水电安装	125,261.20	350	43,841,420
		电梯	125,261.20	200	25,052,240
		公共部分装修工程	125,261.20	450	56,367,540
		空调	89,461.20	370	33,100,644
		公共配套设施建设费	125,261.20	200	25,052,240
		基础设施建设费	125,261.20	200	25,052,240
		弱电工程 (智能系统)	125,261.20	60	7,515,672
		消防	125,261.20	100	12,526,120
		玻璃幕墙	89,461.20	550	49,203,660
		B 专业费用		6%	37,556,275
		C 管理费用		3%	19,904,826
		D 不可预见费		5%	31,296,896
	E 开发期税费			0	
9	销售费用		3%	0	
10	销售税金		11.00%	0	
11	建设成本利息	开发周期 (n)	3.00	51,522,079	
	土地取得费利息	利率 (L)	4.75%	12,101,931	
12	投资利润	成本利润率	30.0%	257,800,960	
13	土地取得税费		3%	451,528	
14	土地增值税			0	
15	土地开发价值 (取整到仟位)			1,534,302,000	

即咨询对象深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的土地使用权，容积率设定为 8 的情况下开发价值为 1,534,302,000 元。

同理可得容积率设定为 6 时的土地开发价值。

## 十六、地价的确定

在认真分析咨询委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，结合我们的经验和对影响土地价值因素的分析，选取假设开发法对咨询对象土地价值做出评定估算，咨询结果如下：

咨询对象深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的工业用地的土地使用权，于咨询期日 2017 年 04 月 30 日，在符合地价定义及假设与限制条件下的土地使用权开发价值分别为：

设定容积率为 8 时，土地开发价值为 1,534,302,000 元，大写人民币壹拾伍亿叁仟肆佰叁拾万贰仟元整；

设定容积率为 6 时，土地开发价值为 1,099,135,000 元，大写人民币壹拾亿玖仟玖佰壹拾叁万伍仟元整；

详见 P2 页《土地咨询结果一览表》。

## 十七、 附件

- 一、《咨询委托确认函》复印件
- 二、《关于与正中集团全资子公司签订<T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书>的进展公告》复印件
- 三、咨询对象照片
- 四、咨询对象位置图
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、《土地评估中介机构注册证书》复印件

## 咨询委托确认函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

现委托贵司咨询深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的土地使用权的市场开发价值，咨询期日为 2017 年 4 月 30 日，咨询目的是为委托方了解宗地开发价值提供价值参考。

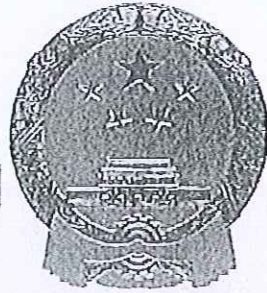
T401-0048 宗地的具体土地面积、规划指标、拆迁安置补偿标准等参数指标设定如下，其他按相关深圳市城市更新政策的一般规定设定：

1. 土地城市更新后用途改为新型产业用地 (M0)，土地使用年限为 50 年，即自 2017 年 5 月 1 日至 2067 年 4 月 30 日止；
2. 原土地面积为 14,182.65 m<sup>2</sup>；贡献用地（无偿交给政府）面积为 3000 平方米；更新后土地面积为 11,182.65 m<sup>2</sup>；
3. 容积率分别设定为 8 和 6 分别测算土地开发价值；
4. 创新型产业用房配建比例为 10%；
5. 结合土地实际情况可建建筑面积中各种用途建筑面积分配比例设定为：配套公共设施建筑面积为 1000 m<sup>2</sup>，产业用房、配套公寓和配套商业建筑面积比例设定为 70: 24: 6；地下车位配比为每 100 m<sup>2</sup> 配建车位 1 个，每个车位建筑面积为 40 m<sup>2</sup>；
6. 建筑密度 ≤ 25%；
7. 绿地率 ≥ 40%；
8. 开发完成后物业中：① 配建创新产业用房由政府回购。政府回购价根据《深圳市创新型产业用房管理办法》规定，由政府按核定的建安成本价的 1.1 倍回购，本次咨询建安成本单价按 5000 元/m<sup>2</sup> 计算，即回购价为 5500 元/m<sup>2</sup>；② 配套公共设施建筑面积 1000 m<sup>2</sup>，全部无偿移交给政府；③ 除以上两项外，全部自持出租经营为前提进行测算；
9. 拆迁安置补偿费用按《长园集团关于与正中集团全资子公司签订（T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书）的进展公告》中的搬迁装修费和过渡期租金两项标准测算，无其他拆迁安置补偿费用和回迁安置等费用；
10. 其他未明确事项可参考《长园集团关于与正中集团全资子公司签订（T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书）的进展公告》。

深圳市沃尔核材股份有限公司

2017 年 5 月 15 日





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300708421097F

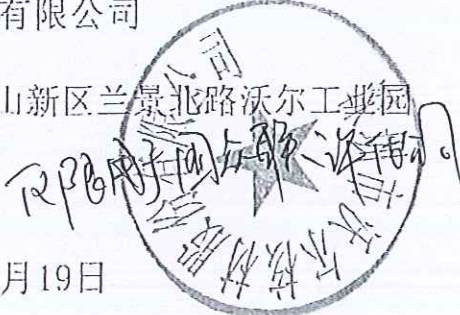
名称 深圳市沃尔核材股份有限公司

主体类型 上市股份有限公司

住所 深圳市坪山新区兰景北路沃尔工业园

法定代表人 周和平

成立日期 1998年06月19日



### 重要提示

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



登记机关

2016年05月19日



股票代码: 600525

股票简称: 长园集团

公告编号: 2017047

## 关于与正中集团全资子公司 签订《T401-0048号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书》 的进展公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

长园集团股份有限公司（以下简称“公司”）第六届董事会第三十一次会议审议通过了《关于全资子公司长园深瑞与正中集团合作旧改的议案》，同意全资子公司长园深瑞与正中投资集团有限公司全资子公司深圳市量祥生物科技有限公司就长园深瑞自有物业厂房达成合作开发意向，并签订《T401-0048号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书》，详见2017年4月21日在上交所网站《第六届董事会第三十一次会议决议公告》（公告编号：2017042）。

近日公司全资子公司长园深瑞与深圳市量祥生物科技有限公司签订了《T401-0048号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书》，现将协议的主要内容公告如下：

### 一、签订合同的主体

甲方：长园深瑞绿保自动化有限公司

乙方：深圳市量祥生物科技有限公司

### 二、项目用地现状说明

1、本项目用地位于深圳市南山科技园北区，宗地号为T401-0048，宗地总用地面积16575.5平方米，其中属于甲方的项目用地14182.65平方米，土地用途为工业厂房，现状主要为1栋工业厂房，《房地产证》编号为【深房地字第4000604126】，现状建筑面积22843平方米。

2、根据南山【高新技术区】片区法定图则（修编），本项目位于法定图则划定的开发控制单元“北-01”范围内，地块编号为01-03，规划用地性质为新型产业用地。



3、本项目的具体拆迁和开发的范围与面积以政府有关部门的最终审定为准。

### 三、合作方式

1、甲方负责提供上述项目用地及全部地上建筑物（含构筑物、临时建筑物等，下同），并负责完成项目用地范围内全部建筑物的搬迁及清空工作，并在乙方开展相关工作需要时予以积极的配合与协助。

2、乙方负责筹集本项目开发建设所需的全部资金，负责本项目全部报批手续的办理，并具体实施本项目的规划设计、开发建设、经营管理等工作。

3、甲方同意全权委托乙方作为本项目用地申报拆除重建类城市更新单元规划制定计划的唯一申报主体，并在城市更新单元规划制定计划获得政府有关部门批准后，同意由乙方作为本项目用地的唯一改造实施主体实施开发建设。

4、甲乙双方同意将本项目更新后的物业功能申报为新型产业研发用房和配套综合商业服务设施，具体功能和规划指标以政府有关部门的最终审定为准。

### 四、物业拆迁补偿

1、乙方以回迁物业及支付过渡期安置补偿费相结合的方式，对甲方在项目用地内所拥有的土地及全部地上建筑物实施拆迁补偿。

2、项目建成后，根据项目最终获得批准的物业规划功能及指标（乙方需尽量争取项目的容积率达到6.0），甲乙双方各自分成获得50%的全部土地与物业建筑面积（不包括移交给政府的公共配套设施、创新型产业用房等）。

3、自甲方将搬迁、清空后的项目用地交付给乙方之日起，乙方向甲方支付过渡期安置补偿费。

过渡期安置补偿费由搬迁装修费用和过渡期租金两部分组成：搬迁装修费用为包干价人民币2000万元（大写：人民币贰仟万元整），在甲方将搬迁、清空后的项目用地及相关资料交付给乙方后【15】日内，由乙方一次性支付给甲方；过渡期租金为包干价每月人民币1827440元（大写：人民币壹佰捌拾贰万柒仟肆佰肆拾元整），按季度支付，于每个季度初10日内支付上一季度的过渡期租金，不足一季度的按实际月份计算支付，支付期限至乙方交付甲方回迁物业之日止。

4、回迁物业的交付标准为毛坯房，所有设备、设施合格且完备（包括电梯、强弱电设备、消防设施、给排水设备设施、空调），甲方回迁物业标准应与乙方





物业标准一致。

5、由乙方负责将回迁物业的产权办理至甲方名下，在此之前项目开发涉及的税、费均由乙方承担，甲方取得补偿所涉及的企业所得税（若有）及在回迁物业产权办理至甲方名下的相关税费由甲方自行承担。

6、除上述约定的过渡期安置补偿费和回迁物业补偿外，甲方不再要求乙方进行任何补偿或提出任何其他权利主张或要求。

## 五、甲乙双方主要义务

### （一）甲方主要义务

1、甲方保证其对本项目用地及其全部地上建筑物拥有完整的处置权，保证本协议约定的乙方合作权益具有唯一性。保证在本项目上未有任何影响乙方合作权益的负债、诉讼、担保等不利负担。

2、负责提供可供合作改造的项目用地，并按本协议约定负责提供搬迁、清空后的项目用地给乙方实施拆除及开发建设，并保证项目用地不存在任何第三方主张权利的情形。

3、配合乙方办理本项目申报更新改造及开发建设的相关手续。

### （二）乙方主要义务

1、负责按双方约定之时间节点办理本项目用地申报城市更新单元规划制定计划、专项规划编制与审批、改造实施主体确认及土地使用权出让等手续。

2、在甲方完成地上建筑物的清空和搬迁后，负责现状建筑物的拆除。

3、负责在甲方的配合下办理本项目申报城市更新改造的全部手续，负责项目用地的开发建设并负责投入本项目的全额建设资金及应缴纳的所有地价款，负责在甲方的配合下完成本项目包括但不限于报建、规划设计、开发建设、经营管理等各项工作。

4、乙方保证本项目按照科技园高端的建筑标准进行开发建设，项目最终报批的规划指标及建筑设计方案应经甲方同意后方可实施。

5、乙方须确保回迁给甲方的物业在交付时不存在任何的抵押、查封等权利限制和瑕疵，且不存在与任何第三方的权利争议。

6、乙方按照双方约定的时间完成本项目的开发建设，按本协议约定之时间节点将回迁给物业交付给甲方。



7、按照本协议约定向甲方支付过渡期安置补偿费等。

公司将按照该项目后续推进情况，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，履行相应的审批程序和信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

长园集团股份有限公司

董事会

二〇一七年五月四日

附件：咨询对象位置图（深圳市南山区朗山二路与科技北一路（朗山一路）交汇处的T401-0048号宗地）



附件：咨询对象照片1（T401-0048号宗地的四至）



南至朗山二路



西至泰丰电子公司（同一宗地的另外一部分）



东至科技北一路（朗山一路）



北至凤凰城大厦

附件：咨询对象照片2（T401-0048号宗地的内部照片）



宗地内景



宗地内景



宗地内景



宗地内景



# 营 业 执 照

统一社会信用代码 91440300674802843P

名 称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

主 体 类 型 有限责任公司

住 所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

法定 代 表 人 黄西勤

成 立 日 期 2008年05月26日

此证仅供用于报告附件

### 重 要 提 示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年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

2016 年 09 月 07 日





# 土地评估中介机构 注册证书

机构名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
法定代表人： 黄西勤  
工商注册号： 440301103378033  
机构地址： 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室  
执业范围： 全国范围内从事土地评估业务  
有效期限： 2021年6月30日  
注册号： A201144006



注册单位： 2016 年 月 日

本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考核合格证明同时使用。