

# Real estate consultancy report

深圳市罗湖区东晓街道草蓐城  
中村城市更新项目  
房地产咨询报告

报告编号：世联估字 SZ2018Z(1)060002 号



2018年12月10日



# 房地产咨询报告

项目名称： 深圳市罗湖区东晓街道草蓐城中村城市更新项目

委托人： 江苏中南建设集团股份有限公司

受托方： 深圳市世联土地房地产评估有限公司

作业人员： 张浩、伍娴

作业日期： 2018年6月6日至2018年12月10日

报告编号： 世联估字 SZ2018Z(1)060002 号

致电 (0755) 82548198、82527746 查询本报告真伪!

特别提示： 请向世联估价工作人员索取正式发票。我们拒绝提供收据和虚假证明。

## 目录

一	致委托人函	1
二	报告的相关事项说明	3
	(一) 价值定义	3
	(二) 咨询时点	3
	(三) 咨询目的	3
	(四) 咨询依据	3
	(五) 咨询原则	3
	(六) 报告结论成立的假设前提	4
	(七) 报告使用的限制条件	5
三	项目概况	6
	(一) 产权登记情况	6
	(二) 位置四至	8
	(三) 项目现状	9
	(四) 区位分析	13
四	市场背景分析	16
	(一) 国内经济运行情况分析	16
	(二) 深圳经济运行情况分析	19
	(三) 政策背景分析	21
	(四) 深圳房地产市场情况	23
五	测算过程及结果确定	33
	(一) 设定条件	33
	(二) 方法选用	33
	(三) 测算过程	33
	(四) 咨询结果确定	51
六	附件	52

## 一致委托人函

### 江苏中南建设集团股份有限公司：

承蒙委托，我们对位于深圳市罗湖区东晓街道草蓓城中村城市更新项目建设用地于设定条件下的投资价值进行了测算。咨询目的是：**为委托方就股权转让项目进行集团内部核查备案提供价值参考依据而测算项目股权转让所涉及的房地产投资价值**，咨询时点是：2017年11月1日。

经过市场调查和实地查勘，遵照《城市房地产管理法》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，选用**假设开发法**进行了分析、测算和判断，确定咨询对象在假设和限制条件下的投资价值为人民币104,736万元，大写金额人民币**壹拾亿零肆仟柒佰叁拾陆万元整**；委托方的（股权占比47%）股权价值为49,226万元，大写金额人民币**肆亿玖仟贰佰贰拾陆万元整**。（详见下页《咨询结果表》）

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年十二月十日

## 咨询结果表

物业名称	现状土地面积 (㎡)	现状建筑面积 (㎡)	总值 (万元)	47%权益价值 (万元)
深圳市罗湖区东晓街道草蓓城中村城市更新项目	150,881.9	376,819	104,736	49,226

**说明：** 1、咨询结果为咨询对象在实现以下设定条件下的投资价值：

a、项目宗地现状为城中村用地，地上建有建筑物，本次投资价值设定实施主体（即项目公司）通过自行拆迁及补交地价款方式取得完整产权条件下的用途为住宅、商业、办公的更新项目土地使用权，本报告设定的土地规划经济指标能顺利通过专项规划审批流程，取得相关规划许可证书。

b、项目规划经济指标以委托方提供的《咨询委托书》为依据，咨询对象建设用地面积设定为 91,051.20 平方米，容积率为 9.25，计容积率建筑面积为 842,230.00 平方米。项目规划建设住宅 377,940.00 平方米、保障性住房 23,620.00 平方米、商业 121,730.00 平方米、酒店 20,000.00 平方米、办公 68,420.00 平方米、公寓 210,150.00 平方米、公共配套设施 20,370.00 平方米，地下室为 294,780.50 平方米，其中回迁住宅 377,940.00 平方米、回迁商业 48,070.00 平方米，保障性住房由政府回购，公共配套设施为无偿移交，酒店限整体转让，剩余商业、办公、公寓均为可分割销售，合计可售建筑面积为 372,230.00 平方米。

c、本次咨询设定建成后的酒店、公寓均为精装修，其中酒店按照五星级酒店装修标准，其它物业均为毛坯。

2、依据委托方要求列示其中 47%的权益价值，为咨询对象中委托方的股权占比计算该份额股权价值。

3、土地现状情况及拆迁补偿成本等以现场查勘及委托方介绍为依据。

4、本报告使用期限为半年，自 2018 年 12 月 10 日至 2019 年 6 月 9 日止。

WORLDUNION APPRAISAL

## 二 报告的相关事项说明

### （一）价值定义

投资价值是咨询对象对某个特定单位或个人的价值。项目宗地现状为城中村用地，地上建有建筑物，本次投资价值设定实施主体（即项目公司）通过自行拆迁及补交地价款方式取得完整产权条件下的用途为住宅、商业、办公的更新项目土地使用权，本报告设定的土地规划经济指标能顺利通过专项规划审批流程，取得相关规划许可证书。其中 47% 的权益价值，为咨询对象中委托方的股权占比计算该份额股权价值。

### （二）咨询时点

咨询时点是 2017 年 11 月 1 日，此咨询时点非咨询对象实地查勘之日，本次设定实地查勘之日咨询对象状况与咨询时点时一致。

### （三）咨询目的

为委托方就股权转让项目进行集团内部核查备案提供价值参考依据而测算项目股权转让所涉及的房地产投资价值。

### （四）咨询依据

- n 《城市房地产管理法》（主席令第 29 号，2009 年 8 月 27 日第二次修正）
- n 《咨询委托书》
- n 《深圳市房地产年鉴》
- n 《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）
- n 政府相关政策法规
- n 实地查勘和市场调查的资料

### （五）咨询原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、咨询时点原则等技术性原则：



**独立、客观、公正原则：**要求本机构有完全独立性，本机构和作业人员与咨询对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

**合法原则：**应以咨询对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

**替代原则：**咨询结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

**咨询时点原则：**咨询结果应是咨询对象在咨询时点的客观合理价格。

**最高最佳利用原则：**要求咨询价值应在咨询对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## （六）报告结论成立的假设前提

1. 委托方提供的资料及数据真实、准确、完整。
2. 咨询对象投资价值的确定前提为委托方提供的《咨询委托书》中的设定条件，本报告不考虑设定条件是否可以实现。
3. 咨询对象在咨询时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
4. 本报告咨询结果是在设定以下条件（a、项目宗地现状为城中村用地，地上建有建筑物，本次投资价值设定实施主体（即项目公司）通过自行拆迁及补交地价款方式取得完整产权条件下的用途为住宅、商业、办公的更新项目土地使用权，本报告设定的土地规划经济指标能顺利通过专项规划审批流程，取得相关规划许可证书。b、咨询对象建设用地面积设定为 91,051.20 平方米，容积率为 9.25，计容积率建筑面积为 842,230.00 平方米。项目规划建设住宅 377,940.00 平方米、保障性住房 23,620.00 平方米、商业 121,730.00 平方米、酒店 20,000.00 平方米、办公 68,420.00 平方米、公寓 210,150.00 平方米、公共配套设施 20,370.00 平方米，地下室为 294,780.50 平方米，其中回迁住宅 377,940.00 平方米、回迁商业 48,070.00 平方米，保障性住房由政府回购，公共配套设施为无偿移交，酒店限整体转让，剩余商业、办公、公寓均为可分割销售，合计可售建筑面积为 372,230.00 平方米。c、

本次咨询设定建成后的酒店、公寓均为精装修，其中酒店按照五星级酒店装修标准，其它物业均为毛坯。) 求取的投资价值。

5. 我们没有进行实地丈量，咨询对象之建筑面积参照《咨询委托书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
6. 作业人员查勘了咨询对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏。
7. 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。

### (七) 报告使用的限制条件

1. 本报告结果仅供委托方在本次咨询目的下使用，不得作其他用途。
2. 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此本报告分开来单独使用。
3. 未经本机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用本报告不当而引起的后果，本机构及作业人员不承担相应的责任。
4. 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本机构所有。
5. 本报告有效期为半年。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关政策发生变化，咨询结果应相应调整或重新咨询。
6. 本报告中所使用的货币为人民币。

WORLDUNION APPRAISAL



### 三 项目概况

#### (一) 项目基本情况

##### 项目基本情况

咨询对象深圳市罗湖区草蓆城中村更新规划项目的两个更新单元已列入 2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划（如下表所示），分别为草蓆城中村南片更新单元，拆除重建用地面积 6.52 公顷，申报单位为深圳市草蓆吓屋实业股份合作公司；草蓆城中村北片更新单元，拆除重建用地面积 6.71 公顷，申报单位为深圳市草蓆吓围实业股份合作公司，深圳市草蓆新屋吓实业股份合作公司。草蓆城中村城市更新单元主要由草埔吓屋、吓围、新屋吓三个村组成，三个村位于草埔地铁站和布吉联检站东侧，属罗湖区东晓街道管辖。三个村原为草埔村(草埔大队)下属的自然村，村民主要为梁姓。吓屋、吓围、新屋吓三个村占地面积共 13.3 万平方米，有房屋近 600 栋，建筑面积 40 万平方米，常住和暂住人口约 3 万人。

2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划（表一）

序号	区位	城市更新单元名称	申报拆除重建用地面积(公顷)	申报单位	备注
1	罗湖区东晓街道	草蓆城中村南片更新单元	6.52	深圳市草蓆吓屋实业股份合作公司	
2	罗湖区东晓街道	草蓆城中村北片更新单元	6.71	深圳市草蓆吓围实业股份合作公司， 深圳市草蓆新屋吓实业股份合作公司	

##### 备注：

1.列入本计划内的城市更新单元，仅获准编制城市更新单元规划。更新单元规划审核通过，符合相关要求并纳入《深圳市城市更新年度实施计划》后，方可实施。

2.城市更新单元规划制定计划将按照年度进行调校。本计划内的更新单元，自公告之日起一年内未能按规定要求完成城市更新单元规划编制的，将予以清理。

3.城市更新单元规划应符合城市规划要求，并按照相关规定配建保障性住房及城市基础设施和公共配套设施。

4.本计划内的“申报单位”仅为城市更新单元规划制定计划的申报主体。城市更新单元改造主体须依据《深圳市城市更新办法》经相关程序予以确定。

5.城市更新单元的范围及用地规模，以获批准的城市更新单元规划为准。

6.本计划内城市更新单元，经发现不符合城市更新相关政策的，该更新单元

序号	区位	城市更新单元名称	申报拆除重建用地面积(公顷)	申报单位	备注
将从本计划中取消。					

2016年8月20日，由深圳市草蓍吓屋实业股份合作公司、深圳市草蓍吓围实业股份合作公司、深圳市草蓍新屋吓实业股份合作公司向区城市更新局联合申报了城市更新单元专项规划；2016年9月8日，中南集团在草埔紫荆花园设立的“中南置地草埔项目展示中心”正式对外开放。

深圳市草蓍吓围实业股份合作公司、深圳市草蓍吓屋实业股份合作公司、深圳市草蓍新屋吓实业股份合作公司（甲方）与中南（深圳）房地产开发有限公司（乙方）于2017年1月24日、2017年7月14日签订了《深圳市罗湖区东晓街道草蓍城中村北片城市更新项目合作协议》《深圳市罗湖区东晓街道草蓍城中村南片城市更新项目合作协议》，确定了中南（深圳）房地产开发有限公司为深圳市罗湖区草蓍城中村更新规划项目的唯一合作方及实施主体完成本项目拆除重建全部事宜。协议签署后，甲方不得再就本项目及项目用地与任何第三方进行合作洽谈或签署任何形式的文件，非经甲方同意，乙方不得就本项目与第三方签订任何合作开发协议、转让本项目、进行股权转让（本项目融资导致股权变更不得视为转让本项目，但乙方须向甲方提供相关融资材料及批准文件）。

草蓍城中村城市更新单元由中南（深圳）房地产开发有限公司主导旧改进程，项目拟拆除重建用地面积13.23万 $m^2$ 。将把三个村以全部推倒重建的方式分期进行整体改造，将其建设多幢高层住宅、写字楼、大型商业综合体。预计该更新项目未来可销售物业建筑面积约37万平方米。于咨询时点，咨询对象项目正处于城市更新拆迁谈判阶段，本次以委托方提供的拆迁成本进行测算，本项目的项目拆迁成本总预算约人民币12.55亿元，如下表所示：

序号	费用项目	预算额度(亿元/人民币)	备注
1	货币补偿费用	3.12	不包括对永久性建筑物的货币补偿
2	团队工资奖金	0.51	按三年工资人民币0.31亿元、

序号	费用项目	预算额度 (亿元/人民币)	备注
			奖金人民币 0.2 亿元计算
3	安保秩序维护费用	0.27	——
4	清租工作费用	0.8	——
5	规划调整费用	0.4	——
6	搬迁顾问费用	1	——
7	搬迁协助费	0.25	——
8	房屋拆除费用	0.22	——
9	搬迁工作行政费用	1	——
11	钉子户处理费用	3	——
12	搬迁签约奖励费用	1.48	按拆除面积人民币 400 元/㎡ ×37 万㎡计算
13	其它不可预见费用	0.5	——
	<b>合计</b>	<b>12.55</b>	——

中南（深圳）房地产开发有限公司由江苏中南建设集团股份有限公司（证券代码 000961.SZ）及深圳三瑞于 2015 年 8 月共同出资成立，其中江苏中南建设集团股份有限公司占股 65%，深圳三瑞占股 35%。江苏中南建设集团股份有限公司于 2017 年 11 月 11 日与深圳市和润达投资有限公司、深圳三瑞房地产开发有限公司签署《深圳市罗湖区草埔城中村城市更新项目合作协议》，按照协议，江苏中南建设集团股份有限公司与深圳三瑞分别将持有的中南（深圳）房地产开发有限公司 47%和 20%的股权转予和润达公司。本次测算的咨询对象 47%价值为江苏中南建设集团股份有限公司在本项目中的权益价值。

## （二）位置四至

项目名称：深圳市罗湖区草埔城中村更新规划项目

位 置：罗湖区东晓街道

四 至：东至二线公路；

南至清水河新村；

西至龙岗大道及广深铁路；

北至二线公路。

### 项目位置图



### (三) 项目现状

项目由吓屋村、吓围村和新屋吓村组成，目前主要为城中村私宅及少量底层商业，存在少量的商业、医疗卫生、文化遗产等用地基地内大部分为村



民的私宅，私宅间距较窄；基地内现状有医院一处（独立占地）、小学一处（独立占地）、梁氏祠堂一处；村中也存在自然形成的商业街。基地内建筑陈旧、存在消防隐患，缺乏公共绿地，仅祠堂前有一块小广场。根据拆除范围进行现状建筑测绘，合计现状土地面积为 150,881.9 平方米，总建筑面积约 376,819 平方米。

基地内地势高程集中在 12-23m 区间内，最低点为布吉河道，高程约 12 米，可建设范围地形高差在 16-20m 之间，地势高程坡度主要集中在 0-5° 之间，适宜进行城市建设。基地内部配有社区服务中心及活动中心。幼儿园 3 处、小学（18 班）1 处、医院 1 处及私人诊所 1 处。小学服务规模不足。基地外部配有垃圾转运站 1 处、幼儿园及小学各 1 处。基地内部现有配套设施设施较差，层级较低，相对周边密集的城中村区域，其设施规模严重不足。现状配套建筑质量不高，服务规模及服务水平不高，基地整体亟需提升配套设施数量及质量。

咨询对象于咨询时点尚未登记，项目内建筑大部分为普通装修，均已正在使用，部分配备有电梯、消防栓、烟雾报警器等设施设备。

本次咨询物业现状装修状况如下：

外墙：条形砖、涂料、清水墙；

门：卷闸门、防盗门、铝合金玻璃门；

地面：地砖、实木复合地板，水泥地；

墙面：乳胶漆；

天花：乳胶漆、夹板造型吊顶；

灯具：吸顶灯；

### 项目现状图



吓围村现状



吓围村现状



新屋吓村现状



新屋吓村现状



吓屋村现状



吓屋村现状

WORLDUNION APPRAISAL





吓屋村现状



吓屋村现状



吓屋村现状



草莆地铁站

#### (四) 项目规划

根据委托方提供的《咨询委托书》及片区法定图则，设定咨询对象最佳利用方式为住宅、商业、办公用地，土地面积为 91,051.20 平方米，容积率为 9.25，规划建筑面积为 842,230.00 平方米，开发期 5 年，项目档次为中高档商住综合区。

具体经济技术指标详见下表：

序号	内容	单位	规划指标	销售部分	回迁物业	政府回购	移交政府
1	建设用地面积	㎡	91,051.20	-	-	-	-
2	容积率	≤	9.25	-	-	-	-
3	计容建筑面积	㎡	842,230.00	372,230.00	426,010.00	23,620.00	20,370.00
3.1	住宅	㎡	377,940.00	-	377,940.00	-	-
3.2	保障性住房	㎡	23,620.00	-	-	23,620.00	-

序号	内容	单位	规划指标	销售部分	回迁物业	政府回购	移交政府
3.3	商业	m <sup>2</sup>	121,730.00	73,660.00	48,070.00	-	-
3.4	酒店	m <sup>2</sup>	20,000.00	20,000.00	-	-	-
3.5	办公	m <sup>2</sup>	68,420.00	68,420.00	-	-	-
3.6	公寓	m <sup>2</sup>	210,150.00	210,150.00	-	-	-
3.7	公共配套设施	m <sup>2</sup>	20,370.00	-	-	-	20,370.00
4	<b>不计容建筑面积</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>294,780.50</b>				
4.1	停车库（地下车位数 8,422 辆）		294,780.50	-	-	-	-
5	总建筑面积	m <sup>2</sup>	1,137,011.00	372,230.00	426,010.00	23,620.00	20,370.00

备注：1、上述经济技术指标来源于委托方提供的数据，尚未经政府规划部门批复，最终规划指标以规划部门最终批复为准。  
2、其中，酒店、公寓设定为精装修，其余均为内部毛坯，公共部分为精装修，酒店限整体转让，办公、商业及公寓物业均为可分割销售。  
3、设定住宅、保障性住房均为高层框剪结构，毛坯交付。

## （五）区位分析

### 区位界定

咨询对象深圳市罗湖区草蓆城市更新项目坐落于罗湖区东晓街道，东至二线公路，南至清水河新村，西至龙岗大道及广深铁路，北至二线公路。

东晓街道位于深圳市罗湖区西北部。辖区东起东晓路，西至广深铁路，南起布心路，北至吓围新村北（行政线），总面积 3.482 平方千米，人口 18.8 万人，户籍人口 3.4895 万人。现辖 12 个社区。有英隆、吓围、独树、新屋吓、吓屋 5 个实业股份合作公司，松泉、绿景、草蓆东、东晓、独树、兰花、马山、木棉岭 8 个社区工作站。广深铁路纵贯南北，有太白路、布吉路、布心路、金稻田路等道路，道路通达度较高。

### 交通条件及配套设施

区域主要道路为龙岗大道、金稻田路、翠茵路等道路。咨询对象距“草蓆地铁站”约 200 米，距离“深圳东火车站”约 3 公里，紧临龙岗大道。物业周边有“草蓆地铁站”、“绿景山庄”等公交站点，通行的公交线路有 201 路、M358 路、M283 路、M421 路、M404 路等数条线路，公交覆盖率较高，公共交通便利度较高。

咨询对象所属宗地红线内外均为六通“通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气”。区域内有雅乐幼儿园、罗湖区松源小学、深圳市华丽小学、

深圳仁康医院、草蓆商业广场、深圳市农村商业银行、中国邮政储蓄银行等公共生活配套，配套设施较完善。



片区交通道路图

### 区域环境

片区位于罗湖区东晓街道，目前该区域主要有紫荆花园、比华利山庄等居住小区，有草蓆商业广场、福安购物广场、时代商业步行街、深圳明天酒店等，居住、商业、商务氛围较好。区域商业服务业主要分布在临街两侧低层住宅底层，大多为经营适应居民生活的百货、餐饮、服装、电子产品等，人流量较大，商业集聚度较好。

### 区域定位规划

咨询对象位于罗湖区东晓街道，属于布心片区。依据《深圳市罗湖 03-04 号片区[布心地区]法定图则》《深圳市中部综合组团分区规划(2005-2020)》，其对片区的功能定位是：以生态居住、城市休闲、商贸服务为主，以精细工业研发、展览、交易为辅的综合片区。

本片区内各地块土地利用性质主要包括居住用地 (R)、商业服务业设施用

地 (C)、政府社团用地 (GIC)、工业用地 (M)、对外交通用地 (T)、道路广场用地 (S)、市政公用设施用地 (U)、绿地 (G)、特殊用地 (D) 及水域和其他非城市建设用地 (E)，共十大类。

### 区域房地产市场情况

咨询对象所在的区域内商业主要以临街两侧低层住宅底商为主，主要商业业态有百货、服装、餐饮、酒店、便利店、电子产品等。临近的新建商务公寓较少，有万科深南道 68 号、英郡年华时光里、恒大城市之光、中粮祥云、万科广场 SOHO TOWN 等，售价水平在 3.5~6.0 万元/㎡；周边新建住宅项目较多，有东方盛世花园二期、宇宏健康花城、凯旋 TRC、倚龙华庭、万科麓山等小区，新建住宅售价水平在 4.5~6.5 万元/㎡；三级市场上成熟区域与咨询对象建成后类似的住宅的售价水平在 5.0~6.0 万元/㎡、精装修商务公寓的售价水平在 4.5~5.5 万元/㎡、写字楼的售价水平在 3.5~4.5 万元/㎡，普通公寓的月租金大多为 50~80 元/㎡，出租率在 80~90%，写字楼的月租金大多为 80~120 元/㎡，出租率在 70~80%。

WORLDUNION APPRAISAL



## 四 市场背景分析

### （一）国内经济运行情况分析

2017 年前三季度国内生产总值 593,288 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%，增速与上半年持平，比上年同期加快 0.2 个百分点。分产业看，第一产业增加值 41,229 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 238,109 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 313,951 亿元，增长 7.8%。

三季度，国内生产总值同比增长 6.8%，经济连续 9 个季度运行在 6.7~6.9% 的区间，保持中高速增长。

#### Ø 工业生产加快发展，结构优化效益提升

2017 年前三季度，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.7%，增速比上年同期加快 0.7 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.8%，集体企业增长 0.3%，股份制企业增长 6.8%，外商及港澳台商投资企业增长 7.1%。

工业向中高端迈进，前三季度高技术制造业和装备制造业增加值同比分别增长 13.4% 和 11.6%，分别快于规模以上工业 6.7 和 4.9 个百分点。前三季度，规模以上工业企业产销率达到 97.8%。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.6%，比上月加快 0.6 个百分点，环比增长 0.56%。9 月份，制造业采购经理指数为 52.4%，比上月提高 0.7 个百分点，达到 2012 年 5 月份以来的最高点。

#### Ø 服务业保持较快发展，商务活动指数继续提高

2017 年前三季度，全国服务业生产指数同比增长 8.3%，增速比上年同期加快 0.2 个百分点。其中，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业增长较快。

9 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.3%，增速与上月持平，比上年同月加快 0.2 个百分点。1~8 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 13.5%，比上年同期加快 3.4 个百分点；规模以上服务业企业营业利润同比增长 22.8%，同比加快 22.4 个百分点。

9 月份，服务业商务活动指数为 54.4%，比上月提高 1.8 个百分点，比上

年同月提高 2.1 个百分点。

#### Ø 固定资产投资稳中略缓，投资结构调整优化

2017 年前三季度，全国固定资产投资 458,478 亿元，同比增长 7.5%，增速比上年同期回落 0.7 个百分点。其中，国有控股投资 168,164 亿元，增长 11.0%；民间投资 277,520 亿元，增长 6.0%，占全部投资的比重为 60.5%。分产业看，第一产业投资 14,973 亿元，增长 11.8%；第二产业投资 171,787 亿元，增长 2.6%，其中制造业投资 140,819 亿元，增长 4.2%；第三产业投资 271,718 亿元，增长 10.5%。

基础设施投资 99,652 亿元，增长 19.8%，比上年同期加快 0.4 个百分点。固定资产投资到位资金 457,007 亿元，同比增长 3.3%，增速比上半年加快 1.9 个百分点。新开工项目计划总投资 376,347 亿元，同比增长 2.4%。

#### Ø 房地产开发投资平稳增长，商品房待售面积继续减少

2017 年前三季度，全国房地产开发投资 80,644 亿元，同比增长 8.1%，增速比上年同期加快 2.3 个百分点。

其中，住宅投资增长 10.4%。房屋新开工面积 131,033 万平方米，同比增长 6.8%，其中住宅新开工面积增长 11.1%。全国商品房销售面积 116,006 万平方米，增长 10.3%，其中住宅销售面积增长 7.6%。全国商品房销售额 91,904 亿元，增长 14.6%，其中住宅销售额增长 11.4%。

房地产开发企业土地购置面积 16,733 万平方米，同比增长 12.2%。9 月末，全国商品房待售面积 61,140 万平方米，比上月末减少 1,212 万平方米。前三季度，房地产开发企业到位资金 113,095 亿元，同比增长 8.0%。

#### Ø 市场销售继续较快增长，网上零售增势强劲

2017 年前三季度，社会消费品零售总额 263,178 亿元，同比增长 10.4%，增速与上年同期持平。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 225,592 亿元，增长 10.1%；乡村消费品零售额 37,586 亿元，增长 12.1%。

商品零售 234,751 亿元，增长 10.3%。9 月份，社会消费品零售总额同比增长 10.3%，比上月加快 0.2 个百分点，环比增长 0.90%。

前三季度，全国网上零售额 48,787 亿元，同比增长 34.2%，比上年同期加快 8.1 个百分点。其中，实物商品网上零售额 36,826 亿元，增长 29.1%，



占社会消费品零售总额的比重为 14.0%，同比提高 2.3 个百分点；非实物商品网上零售额 11,961 亿元，增长 52.8%。

#### Ø 进出口快速增长，外贸结构继续改善

2017 年前三季度，进出口总额 202,930 亿元，同比增长 16.6%。其中，出口 111,630 亿元，增长 12.4%；进口 91,299 亿元，增长 22.3%。进出口相抵，顺差 20,331 亿元。一般贸易进出口比重提升，前三季度一般贸易进出口增长 18.1%，占进出口总额的 56.6%，比上年同期提高 0.7 个百分点。

前三季度，规模以上工业企业实现出口交货值 94,270 亿元，同比增长 10.7%。9 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 11,906 亿元，增长 9.8%。

#### Ø 居民消费价格温和上涨，工业品价格波动上升

2017 年前三季度，全国居民消费价格同比上涨 1.5%。其中，城市上涨 1.6%，农村上涨 1.1%。

9 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.6%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点，环比上涨 0.5%。

前三季度，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.5%。9 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.9%，涨幅比上月扩大 0.6 个百分点，环比上涨 1.0%。前三季度，全国工业生产者购进价格同比上涨 8.4%；9 月份同比上涨 8.5%，环比上涨 1.2%。

#### Ø 居民收入增幅加快，城乡收入差距继续缩小

2017 年前三季度，全国居民人均可支配收入 19,342 元，同比名义增长 9.1%；扣除价格因素实际增长 7.5%，增速比上年同期加快 1.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 27,430 元，扣除价格因素实际增长 6.6%。全国居民人均消费支出 13,162 元，同比名义增长 7.5%，扣除价格因素实际增长 5.9%。

#### Ø 供给侧结构性改革取得新进展，转型升级迈出新步伐

去产能加快推进，前三季度全国工业产能利用率为 76.6%，比上年同期提高 3.5 个百分点。去库存成效突出，9 月末商品房待售面积同比下降 12.2%。服务业主导作用增强，前三季度第三产业增加值占国内生产总值的比重为

52.9%，比第二产业高 12.8 个百分点。消费成为经济增长主要驱动力，前三季度最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 64.5%，比上年同期提高 2.8 个百分点。

## Ø 小结

2017 年前三季度国民经济稳中有进、稳中向好的态势持续发展，支撑经济保持中高速增长和迈向中高端水平的有利条件不断积累增多，发展的包容性和获得感明显增强，为更好地实现全年经济发展预期目标奠定了坚实基础。

## (二) 深圳经济运行情况分析

### Ø 经济稳步增长

2017 年前三季度，全市生产总值 15,409 亿元，按可比价计算，比上年同期增长 8.8%，增幅与上半年持平，比上年同期提高 0.1 个百分点，高于全国 1.9 个百分点。分产业看，第一产业增加值 13.14 亿元，增长 25.6%；第二产业增加值 5,962 亿元，增长 9.3%；第三产业增加值 9,434 亿元，增长 8.4%。

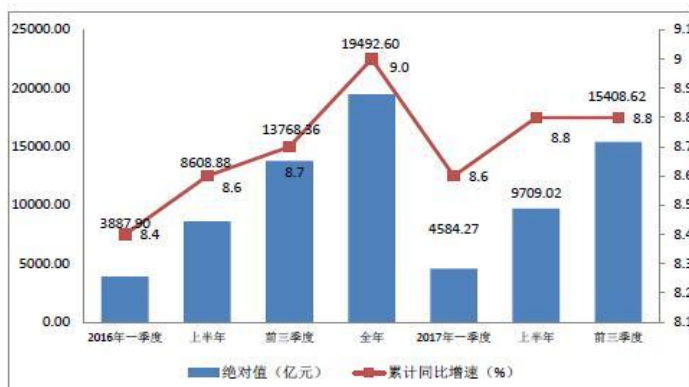


图 1 2016-2017 年深圳 GDP 各季度累计总量及同比增速

数据来源：世联数据平台、深圳统计局

二三产业结构为 38.7:61.2。第三产业中，批发和零售业增加值 1,581 亿元，增长 4.7%；住宿和餐饮业增加值 271 亿元，增长 0.5%；交通运输、仓储和邮政业增加值 477.64 亿元，增长 8.6%；金融业增加值 2,298 亿元，增长 7.2%；房地产业增加值 1,486 亿元，增长 0.7%；其他服务业增加值 3,308 亿元，增长 15.2%。

### Ø 工业生产加快发展

2017 年前三季度，全市规模以上工业增加值 5,680 亿元，增长 9.7%，增幅比上半年加快 1.9 个百分点，创今年以来最高增幅，比上年同期提高 3.1 个百分点，达 2012 年以来同期最大值，高于全国 3.0 个百分点。其中，股份制企业增长 12.3%，外商及港澳台商投资企业增长 5.2%。

### Ø 固定资产投资增速持续高位增长

2017 年前三季度，全市固定资产投资 3,502 亿元，增长 31.1%，增幅分别比上半年和上年同期加快 0.5、10.3 个百分点，高于全国 23.6 个百分点。其中，基础设施投资 756 亿元，增长 39.5%。房地产开发投资 1,554 亿元，增长 28.4%，非房地产开发投资 1,948 亿元，增长 33.4%。

工业和工业技改投资大幅增长。工业投资 595 亿元，增长 55.8%，其中工业技术改造投资 274 亿元，增长 113.6%；第三产业投资 2,909 亿元，增长 27.2%。

商品房屋销售面积 457.69 万平方米，下降 11.4%，降幅比上年同期加深 7.2 个百分点。

### Ø 消费市场继续较快增长

2017 年前三季度，全市社会消费品零售总额 4,343 亿元，增长 9.1%，增幅比上半年回落 0.3 个百分点，比上年同期提高 1.3 个百分点，创 2014 年以来同期新高。其中，批发和零售业零售额 3,862 亿元，增长 9.4%；住宿和餐饮业 481 亿元，增长 6.9%。

前十大商品销售类别中有九类实现正增长。前三季度，全市商品销售总额 21,970 亿元，增长 11.6%，比上半年回落 1.5 个百分点，比上年同期提高 9.0 个百分点。

### Ø 规模以上服务业增势良好

2017 年前三季度，全市规模以上服务业实现营业收入 5,678 亿元，增长 18.6%。交通运输仓储邮政业、信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业三大主导行业保持平稳较快增长，合计实现利润总额 1,476.70 亿元，占全部规模以上服务业九成以上。

### Ø 进出口增幅缓慢回升

2017 年前三季度全市进出口总额 19,674 亿元，增长 6.4%，增幅比上半年提高 1.1 个百分点，比上年同期提高 6.8 个百分点。其中，出口总额 11,765 亿元，增长 5.9%；进口总额 7,910 亿元，增长 7.0%。

#### Ø 一般公共预算收入及本外币存贷款增速有所回落

2017 年前三季度，全市一般公共预算收入 2,582 亿元，按同口径增长 7.2%。截至 9 月末，全市金融机构本外币存款余额 66,919 亿元，增长 6.4%，增幅比上半年回落 4.1 个百分点；全市金融机构本外币贷款余额 45,028 亿元，增长 16.0%，比上半年回落 1.8 个百分点。

#### Ø 居民消费价格温和上涨

2017 年前三季度，全市居民消费价格同比上涨 1.3%。其中，服务价格上涨 1.7%，消费品价格上涨 1.1%。分类别看，居住价格上涨 0.3%。

#### Ø 居民可支配收入持续增长

2017 年前三季度，全市居民人均可支配收入为 40,930 元，比去年同期增加 3,305 元，名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 7.4%。

#### Ø 小结

2017 年前三季度全市经济运行稳定增长，主要指标表现良好，为更好地实现全年经济发展预期目标打下良好基础。

### （三）政策背景分析

#### 3.1 国内房地产市场政策

2017 年三季度，在强调坚持住房居住属性背景下，地方调控政策差异化明显，热点城市政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，开启“限售”模式且范围不断扩大，同步加强房地产金融监管，着力抑制投资投机性需求。

中央不断完善住房租赁制度建设，加快推进房地产长效机制，并多次表态加强房地产金融风险监管，强调对一、二线城市房地产市场应保持收紧调控态势。发展住房租赁市场的具体举措在三季度集中落地，着力构建“租售并举”的住房制度。



重要事件	关键内容
国土资源部《2017年全国土地利用计划》	优化土地供应结构、相应增加年度住宅用地供应。
国土资源部《关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》	在尚未对住宅建设用地等土地使用权到期后续期作出法律安排前，住宅建设用地使用权期间届满的，可按以下过渡性办法处理：一、不需要提出续期申请。二、不收取费用。三、正常办理交易和登记手续。
中央财经领导小组第十五次会议	建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，紧紧把握“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位。
中共中央、国务院通知	决定设立河北雄安新区，深入推进京津冀协同发展。雄安新区战略定位：千年大计，打造增长极和世界级城市群。
住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》	5月19日，住建部《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》发布，住房租赁管理制度层级上升。
《深化粤港澳合作推进大湾区建设框架协议》	7月1日，大湾区顶层设计《深化粤港澳合作推进大湾区建设框架协议》在香港签署，粤港澳大湾区上升成为国家战略，打造可媲美纽约、东京的世界级大都市圈的国际一流湾区和世界级城市群。
全国金融工作会议	7月14日~15日，全国金融工作会议指出提高防范化解金融风险能力，以强化金融监管为重点，以防范系统性金融风险为底线，设立国务院金融稳定发展委员会，强化人民银行宏观审慎管理和系统性风险防范职责。
《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	7月18日九部委出台，指出要在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场，选取部分人口净流入的大中城市开展试点工作。
2017年第二季度中国货币政策执行报告	8月11日，执行差别化信贷政策，限制信贷流向投资投机性购房，加强金融监管协调，把握好政策力度、节奏，稳定市场预期。
《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	8月28日，国土资源部、住房和城乡建设部确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。
国土资源部召开利用集体建设用地建设租赁住房试点工作启动会	9月19日，就试点工作作出全面部署，提出要保障集体建设用地有效供应，盘活空闲农村宅基地和乡镇企业用地。

## Ø 小结

2017年三季度楼市再迎调控浪潮，加码调控均为近期成交价格涨幅居前的热点城市，主要为二线省会城市。中央政府多次发布关于贷款的调控政策，北京、江苏等地纷纷出台新政，严控个人非按揭类贷款。

住房的基本属性是消费，国家反对房地产投机初心不变，政策变动符合“房子是用来住的，不是用来炒的”“因城施政、分类调控”等既定原则。房地产调控长效机制正在紧锣密鼓地制定中，将根据市场动向陆续出台。

### 3.2 深圳房地产市场政策

“深八条”可谓是深圳高房价调控的催化剂和转向灯，自发布以来，深圳房价得到有效抑制，一手住宅成交均价连续十个月环比下跌。由于商品房去库存进行顺利，上半年深圳房地产市场重大调控举措出台相对较少。2017年三季度，深圳市在中央“房住不炒”基调下，陆续出台了多项政策实现租售并举的政策落地。

具体的政策如下：

时间	事件	要点
2016年10月4日	“深八条”出台	深圳市户籍居民家庭继续执行限购2套住房的政策；深圳市户籍成年单身人士限购1套住房。 重启70/90政策，即新增商品住房项目中90㎡以下的户型占总套数的比例不低于70%。
2017年1月4日	《商品住房和商务公寓预售价格管理操作细则》	拟申请预售项目属首次预售的，其户型申报均价不得明显高于周边同户型在售项目的销售均价，周边无同类在售项目参考的，可参照周边同类存量房价格。 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请价格确认。
2017年5月12日	《关于进一步加强办公商业研发用房建筑设计管理工作的通知》	严格规范了商办类建筑土地性质及建筑设计要求，商办和研发用房转公寓受限，但并未涉及限购限贷政策。
2017年9月28日	《深圳市住房公积金贷款管理规定》	明确将人才住房纳入公积金贷款支持范围、子女公积金可为父母贷款购房或偿还贷款、强化违规贷款申请监管、明确信用记录标准等内容，并增加了贷款业务委托办理等便民举措，以进一步提升深圳公积金贷款服务水平。
2017年9月30日	深圳房贷收紧，利率上浮	楼市调控背景下，全国多地房贷政策相继收紧，一线城市的首套房贷利率都持续走高。 截至9月底深圳有4家银行已经全面停止贷款，其他有做房贷业务的银行基本上放款缓慢，且额度紧张。首套房方面10家银行首套房贷利率上浮10%以上。二套房方面，有3家银已上浮至20%，另有6家上浮15%。商务用房方面，中国和农业已经上浮至25%，建设、招商、交通、平安银行上浮20%。
2017年10月17日	《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	鼓励住房租赁市场发展，将发展租赁市场纳入房地产调控长效机制。深圳提升新增租赁住房力度全国最大，未来的新房供应中租赁住房将占绝对的主体。

### Ø 小结

2016年“深八条”影响仍在持续发酵。深圳在中央的“房住不炒”的基调下，积极出台多项政策加大租赁住房供应，推进“租售并举、租售同权”，对居高不下的房价起到一定的遏制和缓冲作用。

## （四）深圳房地产市场情况

### 4.1 土地市场

#### Ø 土地成交

2017年前三季度深圳共成交32宗地块，成交土地面积56.77万平方米，规划建筑面积331.49万平方米。

第三季度成交5幅地块，土地面积4.29万平方米，规划建筑面积59.68万平方米，土地成交面积同比下跌92.8%。

从月度成交看，2017年第一季度成交较为平稳，第二季度成交量大幅上涨，



6月土地成交量达今年峰值，成交面积为19.97万平方米；7~9月土地成交量逐渐下滑，9月仅成交1宗土地。



数据来源：世联数据平台、WIND

从2017年前三季度成交结构看，前三季度无住宅用地成交，工业用地和商业用地占比较大，成交面积分别占总成交量的41.8%和37.8%。

从区域成交看，宝安区和南山区是成交的主力，分别占总成交量的50%和31%，其次是龙岗区，占总成交量的17%，盐田区和福田区均只成交1幅地块，而罗湖区无一例土地成交。南山区出让土地多数为商业用地；龙岗区成交7幅地块，均为工业用地。

## Ø 价格分析

从土地市场溢价率看，2017年前三个季度土地成交溢价率均较低，第三季度溢价率仅0.08，由于2017年无住宅用地成交及政府对房地产市场的调控，导致土地成交整体溢价率较低。

前三季深圳土地出让成交统计表

土地用途	成交数量 (宗)	成交土地面积 (万㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
商服用地	14	21.47	188.17	3,387,800	18,004
工业用地	16	23.71	128.79	334,295	2,596
其他用地	2	11.59	14.54	466,400	32,072
<b>总计</b>	<b>32</b>	<b>56.77</b>	<b>331.49</b>	<b>4,188,495</b>	<b>--</b>

数据来源：世联数据平台

从土地成交用途看，前三季度无住宅用地出让，商服用地成交总价338.78亿元，楼面地价为18,004元/㎡；工业用地成交总价33.43亿元，楼面地价为2,596元/㎡；其他用地成交总价为46.64亿元。

## 4.2 商品房市场分析

## n 开发投资

2017 年前三季度商品房累计投资 1,554 亿元，累计同比增长 28.4%；其中商品住宅累计投资 720 亿元，累计同比下跌 1.5%。

## Ø 新房市场

2017 年第三季度深圳商品房上市 15,177 套，新上市面积 156.2 万平方米，同比下跌 14.88%。其中商品住宅上市 11,805 套，上市面积 124.68 万平方米，同比下跌 11.15%。今年前三季度商品房共上市 37,751 套、商品住宅上市 19,579 套。从 16 年和 17 年前三季度新房上市量对比看，17 年除 7 月和 8 月新房上市高于 16 年，其余月份均低于 16 年。今年 9 月新房供应骤降，仅供应 300 套。

## Ø 存量市场

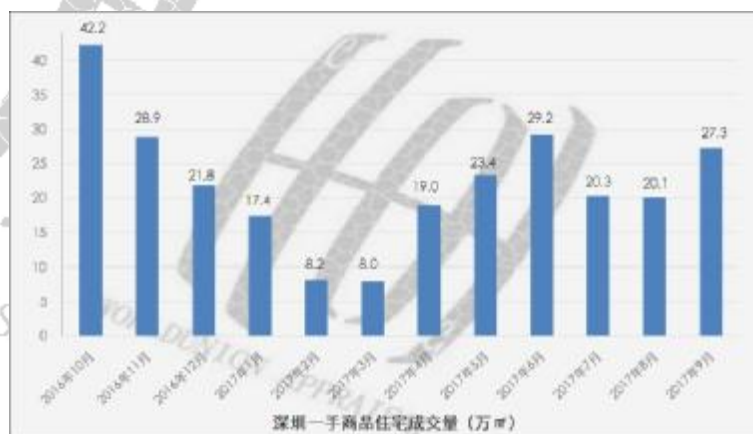
2017 年 1~9 月商品房可售套数未有较大变化，截至 9 月底，商品房可售套数为 67,121 套，其中商品住宅可售套数为 32,268 套。

截至 9 月，宝安区商品房可售套数最多，为 31,660 套，其次是龙岗区（20,259 套），盐田区垫底，仅 845 套。

## Ø 商品房成交

2017 年前三季度深圳商品房成交 30,689 套，成交面积 275.85 万平方米，同比下跌 35.17%，第三季度商品房成交 11,544 套，成交面积 107.72 万平方米，同比下跌 5.25%。

商品住宅成交方面，前三季度深圳商品住宅成交 17,237 套，成交面积 173.06 万平方米，同比下跌 46.74%，第三季度商品住宅成交 6,735 套，成交面积 67.74 万平方米，同比下跌 17.36%。

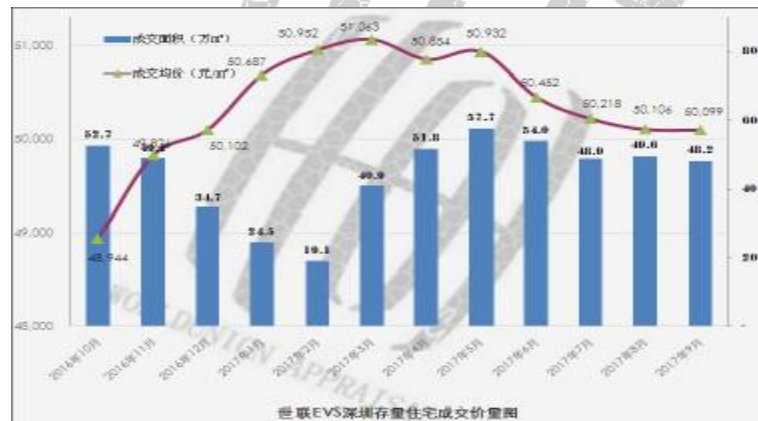


数据来源：世联数据平台

由于受到政策及土地供应等因素的影响，商品房和商品住宅的成交量同比逐渐下降。

### Ø 存量房成交

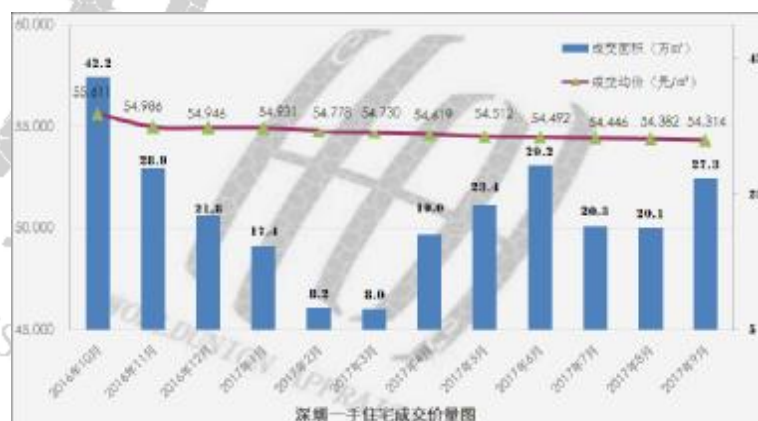
2017 年前三季度存量住宅成交 394.58 万平方米,成交套数 46,297 套，第三季度成交 146.61 万平方米，17,296 套。1 月、2 月由于受到春节调控等政策的影响，存量住宅成交量较低。第二季度与第三季度成交量与去年相当，成交逐渐平稳。



数据来源：世联数据平台

### Ø 价格分析

2017 年在调控政策的不断收紧、市场供需失衡等多种因素下，市场观望情绪再起，房地产市场逐渐回归理性，房价涨跌也趋于平缓，无太大波动。相较于 2016 年深圳商品住宅成交均价的快速上涨，2017 年深圳商品住宅价格则较为稳定，虽然连续九个月成交均价下跌，但跌幅较小，9 月商品住宅成交均价 54,314 元/㎡，同比下跌 11.8%。



数据来源：世联数据平台

## Ø 成交结构

从面积区间看，宝安区、龙岗区成交户型主要集中在 90 平方米以下，为刚需置业区域；福田区、南山区成交以 144 平方米以上户型为主，盐田区第三季度无成交。

新房方面：第三季度深圳新增商品房成交面积 107.7 万平方米。其中商品住宅成交 67.7 万平方米，占总体 63%，商业成交 23.3 万平方米，办公成交 12.8 万平方米。

存量房方面：第三季度深圳存量房成交面积 167.9 万平方米。其中存量住宅成交 146.6 万平方米，占总体 87%，商业成交 12 万平方米，办公成交 3.5 万平方米。

从区域来看，第三季度住宅成交主要集中在宝安区和龙岗区，宝安商品住宅成交 3,104 套，成交面积 29.5 万平方米，存量住宅成交 3,592 套，成交面积 31.7 万平方米；龙岗商品住宅成交 2,615 套，存量住宅成交 4,429 套；而盐田区成交最少，无商品住宅成交，存量住宅成交仅 370 套。

深圳市各区新增商品住宅成交均价总体上并无较大波动。

9 月，存量房成交方面，南山区依然高居榜首，成交均价 72,830 元/㎡，福田次之，而龙岗区居于末位（39,216 元/㎡）。

## 4.3 商办物业出售市场分析

2017 年 1~9 月深圳商业用房成交 7,262 套，成交面积 54.73 万平方米，第三季度商业用房成交 2,630 套，成交面积 23.34 万平方米。月成交均价总体较为稳定，仅 9 月成交均价异常，高达 80,083 元/㎡。





数据来源：世联数据平台

办公用房成交方面，前三季度办公用房成交 5,168 套，成交面积 38 万平方米，第三季度商品住宅成交 1,750 套，成交面积 12.85 万平方米。月成交均价基本维持在 5 万元/㎡左右。



数据来源：世联数据平台

#### 4.4 深圳市五星级酒店市场分析

酒店业是旅游业的重要支柱产业之一，高星级酒店处于酒店体系的顶端，其所在大厦成为了当地地标式的建筑物，这些酒店以其先进完备的硬件设施，周到细致的服务管理满足了高端客户市场的需求，成为了一个区域对外开放和招商引资的窗口，并在一定程度上体现了该区域经济文化的发展水平。深圳市受区域经济发展优势，其酒店业发展态势良好，酒店房晚价及入住率一直处于较高水平，据统计近一年深圳酒店数量、房晚价及入住率如下表

指标名称	星级饭店:五星级:数量:深圳	星级饭店:五星级:平均房晚价:深圳	星级饭店:五星级:平均出租率:深圳
频率	季	季	季

指标名称	星级饭店:五星级:数量:深圳	星级饭店:五星级:平均房价:深圳	星级饭店:五星级:平均出租率:深圳
单位	家	元/间夜	%
2010-03			
2010-06	14	868.88	63.7
2010-09	14	715.22	62.61
2010-12	14	733.89	71.42
2011-03	16	752.12	64.46
2011-06	17	752.9	66.51
2011-09	16	728.42	64.33
2011-12	18	764.23	70.46
2012-03	18	756.28	63.21
2012-06	18	787.61	62.4
2012-09	18	759.37	63.3
2012-12	18	763.28	66.36
2013-03	18	726.97	59.74
2013-06	18	770.02	61.1
2013-09	18	739.18	61.03
2013-12	18	741.17	67.85
2014-03	18	760.56	59.5
2014-06	18	744.45	63.96
2014-09	18	738.84	66.23
2014-12	22	760.56	71.39
2015-03	22	751.34	63.57
2015-06	22	758.07	67.28
2015-09	22	746.64	68.17
2015-12	22	744.61	72.47
2016-03	22	699.56	65.65
2016-06	22	723.05	67.82
2016-09	22	685.41	68.05
2016-12	22	717.88	75

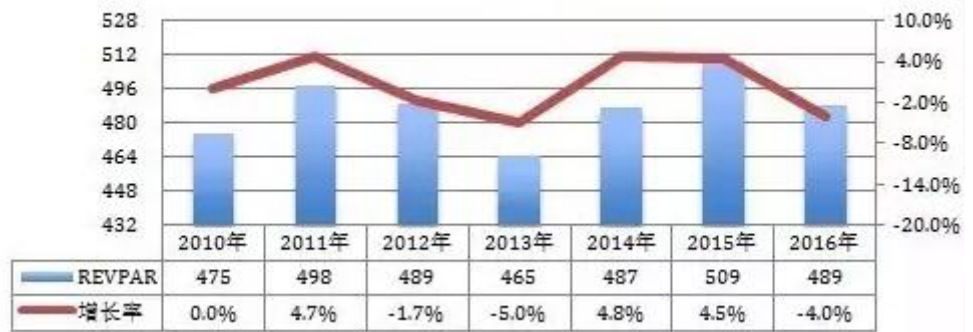
数据来源: Wind 数据

深圳市五星级酒店2010年-2016年平均房价变动趋势图





深圳市五星级酒店2010年-2016年REVPAR变动趋势图



深圳市五星级酒店 2010-2016 年的平均房价为 740 元，其中最高为 2012 年的 767 元，最低为 2016 年的 707 元。从变动分析来看，2010-2012 年处于上升趋势，2013 年受国家政策影响，处于下降状态，2014-2015 年止跌上升，2016 年下降幅度较大。出租率方面，2010-2016 年的平均出租率为 65.8%，其中最高为 2016 年的 69.1%，最低为 2013 年的 62.4%。从变动分析来看，2010-2011 年略有上升，2012-2013 年受国家政策影响，出租率呈下降状态，2014-2015 年出租率上升趋势，2016 年略有下降。

#### 4.5 深圳房地产市场总结

##### 土地市场：

深圳市城区新增土地供不应求，近年商服用地、居住用地及工业用地地价指数均趋势性上涨。目前建成区面积已经达到 900 平方公里，可供开发的土地空间已经基本饱和，新增用地不足已经成为制约深圳城市升级的重要因素。

前三季深圳无居住用地公开出让。近年来深圳居住用地出让极少，新增建设用地几近枯竭。从一线城市的角度来看，深圳市新增住宅土地供应量最小，排在一线城市末尾。

城市更新将成为解决深圳土地资源紧缺的重要途径，而深圳土地出让市场仍会以商办用地以及工业用地为主要供应用地类型，居住用地将越来越稀缺，价值凸显。

##### 住宅市场：

自去年 10 月份公布房地产调控“深八条”以来，本轮调控满岁。深圳措施得力，房价得到有效抑制，一手住宅成交均价创为一年以来的新低，延续此前趋势月度环比十二连跌，同比下跌 11.8%。更具指标意义的世联 EVS 深圳存量住宅成交均价仍然在盘整中。

行政调控和信贷收紧延续，未来较长一段时间内将处于收缩状态，行业短期将面临供需双降的境况，四季度市场表现仍不容乐观。展望第四季度，住宅市场将持续降温，总体呈“成交回落，价格平稳略降”发展态势。

### 商业市场：

第三季度，深圳一手商业市场（以商务公寓为主）总体保持稳定，库存去化周期持续下降。购物中心租金疲软，平均租金处于近年低位。市场继续消化存量物业，空置率维持在较低水平。

高品质购物中心陆续面市，为全市零售市场注入新鲜活力。新增供应主要分布在福田、宝安、龙华和龙岗区，消费升级将推动市场细分，新增供应正在完善现有商业布局，促进多城市中心的形成。

近年地产商努力加大商业地产的配比，大量新增供应导致租户分流，市场竞争进一步加剧。电子商务及新兴业态的双重碾压令到传统零售品牌市场份额持续萎缩，不利于商业物业租售的长远表现。

长期而言，深圳商业物业后市审慎乐观。

### 写字楼市场：

整体而言，第三季度深圳甲级写字楼销售表现稳定。由于甲级办公楼需求维持在健康水平，加上大部分大楼租售表现稳定，租金再创历史新高，整体空置率有所下跌。

第三季度深圳整体经济基本面向好，商务环境愈加成熟，国际金融中心及科技创新中心轮廓逐渐显现，各项政策支持深圳成为粤港澳大湾区中心，一系列红利政策叠加，需求强劲。

未来三年深圳写字楼供应将达到历史峰值。天量供应影响了租户和业主对市场的预期，市场在逐渐向租户方倾斜，租金和售价承受巨大的下行压力，

空置率趋势性上行。

虽然近期写字楼空置率存在升高的压力，但未来前海自贸区、深圳湾超级总部和后海总部基地新写字楼的陆续建成将令深圳的商务氛围更趋浓厚。

高新技术和金融物流等现代服务业发达，实体经济发展速度足以支撑写字楼市场。

深圳写字楼市场近期面临压力，但中长期而言核心地段写字楼物业前景乐观。

WORLDUNION APPRAISAL

WORLDUNION APPRAISAL

## 五 测算过程及结果确定

### （一）设定条件

a、项目宗地现状为城中村用地，地上建有建筑物，本次投资价值设定实施主体（即项目公司）通过自行拆迁及补交地价款方式取得完整产权条件下的用途为住宅、商业、办公的更新项目土地使用权，本报告设定的土地规划经济指标能顺利通过专项规划审批流程，取得相关规划许可证书。

b、项目规划经济指标以委托方提供的《咨询委托书》为依据，咨询对象建设用地面积设定为 91,051.20 平方米，容积率为 9.25，计容积率建筑面积为 842,230.00 平方米。项目规划建设住宅 377,940.00 平方米、保障性住房 23,620.00 平方米、商业 121,730.00 平方米、酒店 20,000.00 平方米、办公 68,420.00 平方米、公寓 210,150.00 平方米、公共配套设施 20,370.00 平方米，地下室为 294,780.50 平方米，其中回迁住宅 377,940.00 平方米、回迁商业 48,070.00 平方米，保障性住房由政府回购，公共配套设施为无偿移交，酒店限整体转让，剩余商业、办公、公寓均为可分割销售，合计可售建筑面积为 372,230.00 平方米。设定酒店、公寓为精装修，其它均为毛坯。

### （二）方法选用

在设定条件下咨询对象可以取得城市更新项目的住宅、商业、办公用地，而咨询对象目前处于城市更新拆迁谈判阶段，项目投资价值在市场上没有可供参照的交易实例，咨询对象为城市更新项目，待专项规划审批通过后，项目开发利用方式明确，开发完成后价值可以预测，故我们采用假设开发法测算项目的开发价值，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润、税费等，最后扣除项目拆迁成本、应补缴地价，得出咨询对象投资价值。

### （三）测算过程

#### （1）基本原理及计算公式

##### 基本原理

假设开发法是求得咨询对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到咨询时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到咨询对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是



预期原理。

计算公式

$$P=A-B-C-D-E$$

式中：

P—咨询对象价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

D—应补缴地价

E—项目拆迁成本

基本假设

- ①项目开发期从咨询时点至工程竣工验收时，在工程竣工验收时项目部分出售，部分回迁，部分移交给政府。
- ②在开发期间各项成本投入是均匀投入或分段均匀投入。
- ③在开发期间不动产的售价水平保持不变，并且不考虑物价上涨的影响。
- ④应补缴地价按照《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》进行测算。
- ⑤项目拆迁成本以委托方提供为准。

## (2) 确定土地最佳利用及开发完成后的利用方式

土地最佳利用方式：

根据委托方提供的《咨询委托书》及片区法定图则，设定咨询对象最佳利用方式为住宅、商业、办公用地，土地面积为 91,051.20 平方米，容积率为 9.25，规划建筑面积为 842,230.00 平方米，开发期 5 年，项目档次为高档商住综合区。

具体经济技术指标详见下表：

序号	内容	单位	规划指标	销售部分	回迁物业	政府回购	移交政府
1	建设用地面积	㎡	91,051.20	-	-	-	-
2	容积率	≤	9.25	-	-	-	-
3	计容建筑面积	㎡	842,230.00	372,230.00	426,010.00	23,620.00	20,370.00
3.1	住宅	㎡	377,940.00	-	377,940.00	-	-
3.2	保障性住房	㎡	23,620.00	-	-	23,620.00	-
3.3	商业	㎡	121,730.00	73,660.00	48,070.00	-	-

序号	内容	单位	规划指标	销售部分	回迁物业	政府回购	移交政府
3.4	酒店	m <sup>2</sup>	20,000.00	20,000.00	-	-	-
3.5	办公	m <sup>2</sup>	68,420.00	68,420.00	-	-	-
3.6	公寓	m <sup>2</sup>	210,150.00	210,150.00	-	-	-
3.7	公共配套设施	m <sup>2</sup>	20,370.00	-	-	-	20,370.00
4	<b>不计容建筑面积</b>	m <sup>2</sup>	294,780.50			-	-
4.1	停车库（地下车位数 8,422 辆）		294,780.50	-	-	-	-
5	总建筑面积	m <sup>2</sup>	1,137,011.00	372,230.00	426,010.00	23,620.00	20,370.00

备注：1、上述经济技术指标来源于委托方提供的数据，尚未经政府规划部门批复，最终规划指标以规划部门最终批复为准。  
2、其中，酒店、公寓设定为精装修，其余均为内部毛坯，公共部分为精装修，酒店限整体转让，办公、商业及公寓物业均为可分割销售。  
3、设定住宅、保障性住房均为高层框剪结构，毛坯交付。

咨询对象开发完成后的利用方式：

根据对咨询对象周边商住不动产市场的调查，与咨询对象类似的商住不动产交易较活跃，且多为出售，故结合委托方的预期开发利用方式，确定咨询对象开发完成后的利用方式为销售、移交与政府回购相结合。

### （3）测算不动产总价 A

咨询对象开发完成后的利用方式为销售、移交与政府回购，故采用比较法测算可分割销售不动产开发完成后总价。

其中，回迁住宅 377,940.00 平方米、回迁商业 48,070.00 平方米，保障性住房由政府回购，公共配套设施为无偿移交，酒店限整体转让，剩余商业、办公、公寓均为可分割销售，合计可售建筑面积为 372,230.00 平方米。

本次以办公物业为案例测算开发完成后的价值

#### ①计算公式

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

#### ②选取可比实例

咨询人员将调查案例与咨询对象在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素进行比较，根据替代原则，选取了其中三个相关性较强的可比案例作为本次评估的可比实例：

#### 可比实例调查表

可比实例	物业名称	坐落	类型	户型面积 (m <sup>2</sup> )	楼层	交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	交易日期	价格类型
A	深圳赛格 ECO 中心	龙岗区	办公	164-203	整栋	30,000	2017 年 10 月	二级市场价
B	英郡年华 3·时光里	龙岗区	办公	48-98	整栋	36,000	2017 年 10 月	二级市场价
C	富基 PARK 国际	龙岗区	办公	238-1030	整栋	35,000	2017 年 10 月	三级市场价

实例来源：市场调查

可比实例位置图



### ③比较因素条件说明

根据咨询对象与可比实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

比较因素		咨询对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		2017 年 11 月 1 日	2017 年 10 月	2017 年 10 月	2017 年 10 月
房地产状况	区位状况	区域内有龙岗大道、金稻田路等城市主次干道，路网较密，道路通达度较高	区域内有布龙路等城市主次干道，路网较密，道路通达度一般	区域内有龙岗大道等城市主次干道，路网较密，道路通达度较高	区域内有龙岗大道等城市主次干道，路网较密，道路通达度较高
	公共交通便捷度	邻近草埔地铁站，周边公交线路有 201、m358、m511 路等 较便捷	周边公交线路有 321、380b、m244 路等 一般	邻近丹竹头地铁站，周边公交线路有 309、380b、M358 路等 较便捷	邻近草埔地铁站，周边公交线路有 307、322、366 路等 较便捷

比较因素		咨询对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素	区域公共配套完善程度	区域内有深圳市华 丽小学、中国邮政 储蓄银行、草埔商 业广场及其他日常 生活所需设施	区域内有和生 幼儿园、华润银 行、布龙城及其 他日常生活所 需设施	区域内有南芳学 校、建设银行、 华润万家及其他 日常生活所需设 施	区域内有松泉中 学、中国银行、 中设广场及其他 日常生活所需设 施
		较完善	一般	一般	较完善
	商务氛围	区域内有草埔大 厦、天乐大厦等， 商务氛围较好	区域内有中百 饰大楼、中南明 珠大厦等，商务 氛围一般	区域内有永昌大 厦、宝岭大厦等， 商务氛围一般	区域内有颖龙大 厦、罗湖国防大 厦等，商务氛围 较好
		较好	一般	一般	较好
	人流量	较大	一般	一般	较大
	区域环境质量	邻近紫荆花园、比 华利山庄小区，自 然环境较好；区域 内人口素质较高， 治安环境较好，人 文环境较好	邻近布龙城、三 联村，自然环 境一般；区域内人 口素质较高，治 安环境较好，人 文环境一般	邻近宝岭花园、 岭背村，自然环 境一般；区域内 人口素质较高， 治安环境较好， 人文环境一般	邻近颖龙大厦， 自然环境较好； 区域内人口素质 较高，治安环境 较好，人文环境 较好
		较优	一般	一般	较优
	总楼层	超高层	33	36	24
		中	中	中	差
	平面位置	整栋	整栋	整栋	整栋
		较好	较好	较好	较好
	景观	河景	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观
		一般	一般	一般	一般
	区域规划	热点区域	热点区域	热点区域	热点区域
实物 状况	所在物业外观形象	造型好，外墙为玻 璃幕墙，区域地标 好	造型较好，外墙 为玻璃幕墙	造型较好，外墙 为玻璃幕墙	造型较好，外墙 为玻璃幕墙
		好	较好	较好	较好
	自身配套设施完备程度	供水、排水、电梯、 中央空调、烟感报 警、视屏监控、消 防栓等	供水、排水、电 梯、中央空调、 烟感报警、视屏 监控、消防栓等	供水、排水、电 梯、中央空调、 烟感报警、视屏 监控、消防栓等	供水、排水、电 梯、中央空调、 烟感报警、视屏 监控、消防栓等
		较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	户型面积（建筑面积：㎡）	200-500	164-203	48-98	238-1030
		较适中	较适中	偏小	偏大
	内部装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	层高（米）	3.5	3.5	3.5	3.5
		较好	较好	较好	较好
	空间布局	平面户型规整无不 良影响/完好	平面户型规整 无不良影响/完 好	平面户型规整无 不良影响/完好	平面户型规整无 不良影响/完好
		较好	较好	较好	较好
	维护情况和完损状况	完好	完好	完好	完好
	成新率	新建	新建	新建	九成
		好	好	好	较好
权益	剩余使用年限（年）	45-50	45-50	45-50	45-50





比较因素	咨询对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
状况	规划限制条件	一般	一般	一般

#### ④确定比较因素条件指数

##### Ø 交易情况修正

咨询对象与三个可比实例均为正常情况下的房地产交易，因此，确定咨询对象和可比实例 A、B、C 的交易情况条件指数均为 100。

##### Ø 市场状况调整

三个可比实例的交易时间均为 2017 年 10 月，与咨询时点 2017 年 11 月 1 日较一致，无需进行市场状况修正。无须进行市场状况修正。确定咨询对象和可比实例 A、B、C 的市场状况条件指数均为 100。

##### Ø 房地产状况调整

###### a) 区位状况调整

n 道路通达度：根据咨询对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度等情况，分为通达度高、通达度较高、通达度一般三个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的道路通达度条件指数分别为 85、100、100。

n 公共交通便捷度：根据咨询对象所在区域公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的公共交通便捷度条件指数分别为 85、100、100。

n 区域公共配套完善程度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的区域公共配套完善程度条件指数分别为 85、85、100。

n 商务氛围：根据项目所在区位的商务氛围，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以咨询对象为 100，每增加或减少一个级别，分数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，

确定比较实例 A、B、C 的区域商务氛围条件指数分别为 85、85、100。

- n 人流量：分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的人流量条件指数分别为 85、85、100。
  - n 区域环境质量：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的区域环境质量条件指数分别为 85、85、100。
  - n 总楼层：根据咨询对象所处楼宇的楼层状况，分为好、中、差三个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的楼层条件指数分别为 100、100、85。
  - n 平面位置：根据咨询对象所处楼宇的位置状况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的平面位置条件指数均为 100。
  - n 景观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的景观条件指数均为 100。
  - n 区域规划：咨询对象区域规划状况，分为热点区域和非热点区域，以咨询对象为 100，热点区域等级向上修正 15，非热点区域等级向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的区域规划条件指数均为 100。
- b) 实物状况调整
- n 所在物业外观形象：按其造型是否美观、新颖，分为造型好、较好、一般、较差、差五个等级，每上升或下降一个等级，以咨询对象为 100，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的所在物业外观形象条件指数 85、85、

85。

- n 自身配套设施完备程度：按内部配套设施是否齐全，分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的自身配套设施完备程度条件指数均为 100。
  - n 规模（建筑面积：平方米）：分为面积适中、面积较适中、面积偏大三个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的规模（建筑面积：平方米）条件指数分别为 100、85、85。
  - n 内部装修情况：分为精装修、普通装修、毛坯三个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的内部装修情况条件指数均为 100。
  - n 层高（米）：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以咨询对象为 100，层高每增加或减少 0.5 米即为上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的层高（米）条件指数均为 100。
  - n 空间布局：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的空间布局条件指数均为 100。
  - n 维护情况和完损状况：分为完好、较为完好、较差三个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的维护情况和完损状况条件指数均为 100。
  - n 成新率：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的成新率条件指数分别为 100、100、85。
- c) 权益状况调整：

- n 剩余使用年期：分为长、较长、一般、较短、短五个等级，以咨询对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的剩余使用年期条件指数均为 100；
- n 规划限制条件：咨询对象与三个可比实例均有一定的规划限制条件，因此，确定咨询对象和可比实例 A、B、C 的规划限制条件指数均为 100。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

比较因素	权重	咨询对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C			
			因素打分	权值	因素打分	权值	因素打分	权值		
可比实例价格 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	30,000		36,000		35,000			
交易情况	100%	100	100	100.00%	100	100.00%	100	100.00%		
市场状况 (价格指数)	100%	100	100	100.00%	100	100.00%	100	100.00%		
房地 产 状 况	区位 状况	道路通达度	5%	100	85	5.88%	100	5.00%	100	5.00%
		公共交通便捷度	5%	100	85	5.88%	100	5.00%	100	5.00%
		区域公共配套完善程度	5%	100	85	5.88%	85	5.88%	100	5.00%
		商务氛围	5%	100	85	5.88%	85	5.88%	100	5.00%
		人流量	5%	100	85	5.88%	85	5.88%	100	5.00%
		区域环境质量	5%	100	85	5.88%	85	5.88%	100	5.00%
		总楼层	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	85	5.88%
		平面位置	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	100	5.00%
		景观	5%	100	85	5.88%	85	5.88%	85	5.88%
		区域规划	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	100	5.00%
房地 产 状 况	实物 状况	所在物业外观形象	5%	100	85	5.88%	85	5.88%	85	5.88%
		自身配套设施完备程度	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	100	5.00%
		户型面积 (建筑面积: m <sup>2</sup> )	5%	100	100	5.00%	85	5.88%	85	5.88%
		内部装修情况	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	100	5.00%
		层高 (米)	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	100	5.00%
		空间布局	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	100	5.00%
		维护情况和完损状况	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	100	5.00%
房地 产 状 况	权益 状况	成新率	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	85	5.88%
		剩余使用年限 (年)	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	100	5.00%
		规划限制条件	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	100	5.00%
小计		100%	-	-	107.06%	-	106.18%	-	104.41%	

### ⑤确定比较因素修正系数和比较价值



比较因素修正系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/㎡)	30,000	36,000	35,000
交易情况修正	100.00%	100.00%	100.00%
市场状况调整系数	100.00%	100.00%	100.00%
房地产状况调整系数	107.06%	106.18%	104.41%
综合调整系数	107.06%	106.18%	104.41%
比较价值 (元/㎡)	32,118	38,224	36,544
权重	1/3	1/3	1/3
算术平均值 (元/㎡)	35,629		
评估单价 (元/㎡) (取整至佰位)	36,000		

备注：可比实例 A、B、C 可比性相当，故以算术平均值确定评估单价。

经评估测算，结合我们的估价经验，比较法确定咨询对象开发完成办公物业的平均单价为人民币 36,000 元/㎡。

根据对其它咨询对象开发完成的其他物业类型，选取合适的交易案例，如下表：

可比实例调查表

可比实例	物业名称	坐落	类型	建筑面积 (㎡)	楼层	交易价格 (元/㎡)	交易日期	价格类型
D	星河智荟铂寓	龙岗区	公寓	48-134	中高层	40,000	2017 年 11 月	二级市场价
E	恒大城市之光	龙岗区	公寓	35-91	中高层	38,000	2017 年 11 月	二级市场价
F	名居广场	龙岗区	公寓	32-78	中高层	35,000	2017 年 11 月	二级市场价
G	清凤创投大厦	福田区	商业	45-120	一层	100,000	2017 年 11 月	二级市场价
H	英郡年华时光里	龙岗区	商业	60-90	一层	90,000	2017 年 11 月	二级市场价
I	深圳赛格 ECO 中心	龙岗区	商业	120-280	一层	58,000	2017 年 11 月	二级市场价

实例来源：市场调查

可比实例位置图



同理，比较法可测得其它咨询对象的评估单价为：

物业名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
商业	73,660	50,000	设定为部分为二层商业裙楼，部分为四层商业综合体，毛坯交付
酒店	20,000	30,000	设定为玻璃幕墙式五星级酒店，带精装修，限整体转让
公寓	210,150	45,000	设定为玻璃幕墙式平层公寓，精装修交付

根据，《深圳市保障性住房收购操作规程（试行）》（深建规〔2016〕1号），深圳市保障性住房收购价格计算公式为：

保障性住房收购价格 = 建设成本 + 合理利润 + 户内装饰装修造价

建设成本。指项目投资建设所发生的客观平均成本，测算方式依据本规程第八条执行。

合理利润。按基本建设费与管理费之和的 3% 计取。

户内装饰装修造价。市（区）住房保障部门委托市（区）造价管理机构按实际装饰装修配置审核户内装饰装修造价，装饰装修造价以审核的结论为准。

通过查询深圳市工程造价等相关资料，可确定本项目保障性住房开发完成后的价格为 5,000 元/平方米。

所以，本项目开发完成后的开发价值 A 为：

物业名称	可售建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总值 (元)
办公	68,420	36,000	2,463,120,000
商业	73,660	50,000	3,683,000,000
酒店	20,000	30,000	600,000,000
公寓	210,150	45,000	9,456,750,000
保障性住房	23,620	5,000	118,100,000
合计	395,850	-	16,320,970,000

#### (4) 测算开发项目整体的开发成本 B

开发成本是指在取得的不动产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必须的直接费用和税金等。

##### ① 房屋建造成本

房屋建造成本包括工程前期费用、建安工程费和其他工程费等项目。根据深圳市同类工程造价水平以及项目定位，咨询对象建造成本如下表：

序号	项目	依据标准	建造成本						
			住宅、保障性住房	商业	酒店	办公	公寓	配套	地下室
1	前期工程费	包括建设工程招标以及施工通水、通电、通路、场地平整和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。	80	80	80	80	80	80	80
2	建筑安装工程费		3,570	3,570	4,070	6,070	4,070	3,070	3,570
2.1	基础工程	包括土石方工程、桩基础和地下室工程	120	120	120	120	120	50	120
2.2	主体工程	包括主体结构、外立面装饰、窗、玻璃幕墙工程等	3,000	3,000	3,000	5,000	3,000	2,600	3,050
2.3	水电		150	150	150	150	150	120	120
2.4	电梯		150	150	150	150	150	150	150
2.5	中央空调				500	500	500		
2.6	消防		80	80	80	80	80	80	80

序号	项目	依据标准	建造成本						
			住宅、保障性住房	商业	酒店	办公	公寓	配套	地下室
2.7	通讯		20	20	20	20	20	20	20
2.8	对讲系统		15	15	15	15	15	15	15
2.9	有线电视		5	5	5	5	5	5	5
2.10	煤气管道		20	20	20	20	20	20	
2.11	网络		10	10	10	10	10	10	10
2.12	内部装修				2,500		1,100		
3	区内配套设施费	包括道路、供水供电、排水排污、围墙、园林绿化、建筑小品等附属物	350	350	350	350	350	350	350
合计			4,000	4,000	7,000	6,500	5,600	3,500	4,000

所以,咨询对象项目整体的开发成本  $B=4,000 \times (377,940+23,620) + 4,000 \times (121,730+294,780.5) + 7,000 \times 20,000 + 6,500 \times 68,420 + 5,600 \times 210,150 + 3,500 \times 20,370 = 5,105,147,000$  元

#### ②专业费用

包括查勘设计、工程监理费、工程招标代理服务费等费用,根据调查专业费用一般占建造成本的 3~6%,结合咨询对象自身建筑类型、开发周期、档次、建造标准等因素,专业费用按建造成本的 5%计取,则:

$$\begin{aligned} \text{专业费用} &= \text{建造成本} \times 5\% \\ &= 5,105,147,000 \times 5\% = 255,257,350 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### ③管理费用

指建设单位为组织和管理不动产开发经营活动的必要支出。包括建设单位的人员工资及福利费、办公费、旅差费等,根据调查管理费用一般占建造成本的 3~6%,结合咨询对象自身建筑类型、开发周期等因素,管理费用按建造成本的 5%计取。则:

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= \text{建造成本} \times 5\% \\ &= 5,105,147,000 \times 5\% = 255,257,350 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### ④销售费用

包括广告费、代理费等,根据调查销售费用一般占不动产总价的 1~3%,考虑项目定位和区域状况,按不动产总价 A 的 2%计。则:

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{不动产总价} A \times 2\% \\ &= 16,320,970,000 \times 2\% = 326,419,400 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### ⑤利息

指在不动产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。根据项目规模和开发难易程度确定其开发周期企业贷款年利率，土地成本费用一次性投入，建造成本、专业费用、管理费用和销售费用在建设期内均匀投入，则：

$$\text{利息} = (\text{地价} + \text{契税及印花税}) \times ((1+R)^N - 1) + (\text{建造成本} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1+R)^{N/2} - 1)$$

如下表：

项目	咨询对象地块
开发周期（年）	5
贷款年利率	4.9%
利息（元）	0.2702V+754,872,585

#### ⑥销售税费

包括应交增值税（按简易征收计）、城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加、印花税等，其计算基数及税率为：

税目	税基	税率/征收率	计算公式
应交增值税	$A \div 1.05$	5%	不动产总价 $\div 1.05 \times 5\%$
城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加	应交增值税	7%、3%、2%	应交增值税 $\times 12\%$
印花税	$A \div 1.05$	0.05%	不动产总价 $\div 1.05 \times 0.05\%$

$$\text{销售税费} = \text{不动产总价} \div 1.05 \times [5\% \times (1+12\%) + 0.05\%]$$

$$= 16,320,970,000 \div 1.05 \times 5.65\%$$

$$= 878,068,186 \text{（元）}$$

#### ⑦土地增值税

根据深圳市地方税务局公告，住宅开发项目按不同的物业类型确定土地增值税预征率。深圳 2010 年 8 月 1 日起，预征率普通标准住宅按销售收入 2% 预征，别墅为 4%，其他类型房产为 3%。故本次计算土地增值税确定预征率为 3%。

$$\text{土地增值税} = (3,683,000,000 + 600,000,000 + 2,463,120,000$$

$$+ 9,456,750,000) \times 3\% / 1.05$$

$$= 462,939,143 \text{（元）}$$

#### ⑧专项维修资金



根据《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府〔2010〕121号），所有竣工交付的（住宅、商住、办公及商业等物业）房屋均应当统一缴存首期归集的专项维修资金，首期归集的专项维修资金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二，在办理该物业项目初始登记前交清。则：

$$\text{专项维修资金} = \text{建造成本} \times 2\% = 102,102,940 \text{（元）}$$

综上：

$$\begin{aligned} & \text{开发成本项目整体的开发成本 B} \\ &= \text{房屋建造成本} + \text{购地税费} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{利息} + \text{销售税费} + \text{土地增值税} + \text{专项维修资金} \\ &= 5,105,147,000 + 255,257,350 + 255,257,350 + 326,419,400 + 0.2702V + \\ & 754,872,585 + 878,068,186 + 462,939,143 + 102,102,940 \\ &= 0.2702V + 8,140,063,954 \text{（元）} \end{aligned}$$

#### (5) 确定客观开发利润 C

客观开发利润率按计算基数的不同可分为直接成本利润率（以土地取得成本及开发成本为基数）、投资利润率（以土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用为基数）、成本利润率（以土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用及投资利息为基数）、销售利润率（以开发完成后的不动产价值为基数），本次采用投资利润率作为客观开发利润率。

根据以房地产开发为主营业务的上市公司年报、季报中具体住宅开发项目分析，一般同类不动产开发年投资利润率一般为 10~15%，咨询对象项目为城市更新项目，开发物业包含保障性住房以及部分回迁物业，项目为城市更新项目，周期较长，并分期开发，项目要实现较高的利润率难度相对较高，故本次取咨询对象年投资利润率为 8%，项目开发期为 5 年，故确定客观投资利润率 40%。则：

$$\begin{aligned} C &= (\text{土地取得成本} + \text{购地税费} + \text{建造成本} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \\ & \times 40\% \\ &= 0.4000V + 2,376,832,440 \text{（元）} \end{aligned}$$

#### (6) 地价 V 测算

$$V = A - B - C$$

得：  $V = 16,320,970,000 - (0.2702V + 8,140,063,954) -$

$$(0.4000V+2,376,832,440)$$

$$=347,503 \text{ (万元) (取整至万位)}$$

则，假设开发法评估项目净地的价值为 347,503 万元。

### (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》，咨询对象项目用地类别为城中村用地及历史用地，城中村用地按照容积率 2.5 及以下部分：0 倍基准地价，容积率 2.5 至 4.5 部分：0.2 倍基准地价，容积率 4.5 以上部分：1 倍基准地价（适用于未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），历史用地按照 1.1 倍基准地价（其中 0.1 为对历史用地行为的处理），综合进行应补地价的测算。

根据委托方提供的《咨询委托书》记载：

#### 土地核查信息

拆除用地范围面积 (m <sup>2</sup> )	137,480.5
其中：非农建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	83,617.5
未征未转用地面积 (m <sup>2</sup> )	53,863.0
开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	91,051.2
其中：非农建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	75,000.0
未征未转用地面积 (m <sup>2</sup> )	16,051.2

#### 项目规划指标

拆除用地范围面积 (m <sup>2</sup> )	137,481
开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	91,051
容积率	9.25
计容积率总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	842,230
其中：商品住宅	377,940
保障性住房	23,620
商业	121,730
酒店	20,000
办公	68,420
公寓	210,150
公共配套设施	20,370

备注：保障性住房、公共配套设施无需补交地价。

根据《深圳市基准地价（2013）》查询，本项目地块所处区域住宅、商业、办公（公寓）、酒店的公告基准地价分别为 2,174 元/m<sup>2</sup>、2,773 元/m<sup>2</sup>、2,336 元/m<sup>2</sup>、2,218 元/m<sup>2</sup>（办公基准地价 0.8）。

## 物业分摊土地面积

名称	项目整体	非农部分分摊	未征未转部分分摊
开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	91,051	75,000	16,051
计算地价部分计容建面 (m <sup>2</sup> )	798,240	657,520	140,720
其中：商品住宅	377,940	311,314	66,626
商业	121,730	100,271	21,459
酒店	20,000	16,474	3,526
办公	68,420	56,358	12,062
公寓	210,150	173,103	37,047

## 非农部分地价测算

名称	非农部分分摊 (m <sup>2</sup> )	各业态占比	容积率 2.5 以下部分 (m <sup>2</sup> )	容积率 2.5-4.5 之间部分 (m <sup>2</sup> )	容积率 4.5 以上部分 (m <sup>2</sup> )
计算地价部分计容建面 (m <sup>2</sup> )	657,520	100%	187,500	150,000	320,020
其中：商品住宅	311,314	47%	88,775	71,020	151,519
商业	100,271	15%	28,593	22,875	48,802
酒店	16,474	3%	4,698	3,758	8,018
办公	56,358	9%	16,071	12,857	27,430
公寓	173,103	26%	49,363	39,490	84,251
补地价标准			无需补交地价	基准地价 20%	基准地价

名称	商品住宅	商业	酒店	办公	公寓	小计
容积率 2.5-4.5 之间部分 (m <sup>2</sup> )	71,020	22,875	3,758	12,857	39,490	
基准地价 20% (元/m <sup>2</sup> )	435	555	444	467	467	
应补缴金额 (万元)	3,088	1,269	167	601	1,845	6,969
容积率 4.5 以上部分 (m <sup>2</sup> )	151,519	48,802	8,018	27,430	84,251	
基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	2,174	2,773	2,218	2,336	2,336	
应补缴金额 (万元)	32,940	13,533	1,779	6,408	19,681	74,340
非农部分应补缴地价合计 (万元)						81,309

## 未征未转部分地价测算

名称	未征未转部分分摊 (m <sup>2</sup> )	基准地价 110% (元/m <sup>2</sup> )	应补缴金额 (万元)
计算地价部分计容建面 (m <sup>2</sup> )	140,720		35,958
其中：商品住宅	66,626	2,391	15,933
商业	21,459	3,050	6,546
酒店	3,526	2,440	860
办公	12,062	2,570	3,099

名称	未征未转部分分摊 (㎡)	基准地价 110% (元/㎡)	应补缴金额 (万元)
公寓	37,047	2,570	9,520

所以, 该项目总应补缴地价金额 D=非农部分应补缴地价+未征未转部分应补缴地价

$$=81,309+35,958$$

$$= 117,267 \text{ 万元}$$

### (8) 拆迁成本

根据委托方提供的《咨询委托书》记载, 本项目的项目拆迁成本 E 总预算约人民币 12.55 亿元, 如下表所示:

序号	费用项目	预算额度 (亿元/人民币)	备注
1	货币补偿费用	3.12	不包括对永久性建筑物的货币补偿
2	团队工资奖金	0.51	按三年工资人民币 0.31 亿元、奖金人民币 0.2 亿元计算
3	安保秩序维护费用	0.27	——
4	清租工作费用	0.8	——
5	规划调整费用	0.4	——
6	搬迁顾问费用	1	——
7	搬迁协助费	0.25	——
8	房屋拆除费用	0.22	——
9	搬迁工作行政费用	1	——
11	钉子户处理费用	3	——
12	搬迁签约奖励费用	1.48	按拆除面积人民币 400 元/㎡ × 37 万㎡计算
13	其它不可预见费用	0.5	——
	合计	12.55	——

### (9) 咨询对象项目投资价值 P 测算

咨询对象投资价值 P=项目净地价值-应补地价-拆迁成本

$$=347,503- 117,267-125,500$$

$$=104,736 \text{ 万元}$$

47%权益价值= $P \times 47\%$ =49,226 万元

#### (四) 咨询结果确定

综上所述，在认真分析所掌握资料与影响咨询对象价值诸因素的基础上，根据市场调查，结合咨询对象的个别因素和使用现状，最终确定咨询对象在咨询时点的咨询结果如下：

投资价值：人民币 104,736 万元

大写金额：人民币壹拾亿零肆仟柒佰叁拾陆万元整

47%权益价值：人民币 49,226 万元

大写金额：人民币肆亿玖仟贰佰贰拾陆万元整

WORLDUNION APPRAISAL

WORLDUNION APPRAISAL



## 六 附件

- n 《深圳市罗湖区草蓐城中村更新单元规划·规划研究报告·专项研究·技术图纸》复印件
- n 《深圳市罗湖区东晓街道草蓐城中村南片城市更新项目合作协议》复印件
- n 《深圳市罗湖区东晓街道草蓐城中村北片城市更新项目合作协议》复印件
- n 《咨询委托书》
- n 本机构备案证书复印件