

# Real estate consultancy report

深圳市南山区西丽街道高新北  
二道 29 号 1 宗新型产业用地在  
设定条件下的土地使用权市场  
价值  
土地咨询报告专用章

报告编号：世联估字 SZ2021ZT(2)020001 号



2021 年 2 月 2 日

# 土地咨询报告

项目名称： 深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型  
产业用地在设定条件下的土地使用权市场价值

委托方： 深圳莱宝高科技股份有限公司

受托方： 深圳市世联土地房地产评估有限公司

作业人员： 邓准 黎海权

作业日期： 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 2 月 2 日

报告编号： 世联估字 SZ2021ZT(2)020001 号

致电 (0755) 82548198、82763304 查询本报告真伪!

特别提示：请向世联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
三 项目概况.....	8
四 市场背景分析.....	13
五 测算过程及结果确定.....	27
六 附件.....	42

---

## 一 致委托人函

深圳莱宝高科技股份有限公司：

承蒙委托，我们对位于深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地在设定条件下的土地使用权市场价值进行测算。咨询目的是：深圳莱宝高科技股份有限公司因内部决策需要，委托深圳市世联土地房地产评估有限公司对位于深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地于咨询时点在设定条件下的土地使用权市场价值进行咨询，为委托方提供价值参考，咨询时点是：2020 年 12 月 31 日。

我们经过市场调查和实地查勘，遵照《城市房地产管理法》、《土地管理法》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，选用剩余法进行了评定估算，确定咨询对象在设定条件下的咨询总值为人民币 537,690,500 元，大写金额伍亿叁仟柒佰陆拾玖万零伍佰元整。

### 咨询结果明细表

序号	项目名称	权利人	设定土地用途	土地面积 (㎡)	设定条件计容建筑面积 (㎡)	地面地价 (元/㎡)	楼面地价 (元/㎡)	设定条件下总地价 (元)
1	深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地	深圳莱宝高科技股份有限公司	新型产业用地	8,858.59	56,599.00	60,700	9,500	537,690,500
合计	-	-	-	8,858.59	56,599.00	60,700	9,500	537,690,500

备注：

- 1、总地价=楼面地价×计容建筑面积；地面地价=总地价÷土地面积。
- 2、根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》（市三届人大常委会第 15 号）（2001 年 3 月 22 日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第六次会议通过）第二十九条之规定：“禁止转让高新区内以协议方式出让并减免土地使用权出让金的土地及其地上建筑物”；根据委托方提供的《咨询委托书》，咨询对象开发完成后产业研发用房、配套宿舍、配套商业等物业仅限自持，不得转让与销售。本次咨询对象适用于该限制条款不得自由转让。
- 3、根据委托方提供的相关资料以及工作人员现场查勘情况，咨询对象地面现状有 1 栋总楼层为 3 层的厂房办公楼，建筑面积 18,551.05 平方米，根据本次咨询目的，本次未考虑地上建筑物对土地价值的影响，假设咨询对象是待建净地。
- 4、土地面积及地块规划指标均按委托人提供的《关于进行城市更新项目情况有关事项的说明》及《莱宝高科南山工厂城市更新拟规划方案》中的内容进行设定；若与相关规划部门最终批复的规划指标不一致，则咨询结果应相应调整，提请报告使用者注意。

- 5、本报告咨询对象价值是指在设定规划条件下完全产权的土地使用权市场价值，其地价定义详见第 3 页地价定义。
- 6、本报告咨询时点非咨询对象实地查勘之日，本报告假设咨询对象在咨询时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。
- 7、本报告自 2021 年 2 月 2 日起壹年内有效。

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二一年二月二日



## 二 报告的相关事项说明

### （一） 咨询目的

深圳莱宝高科技股份有限公司因内部决策需要，委托深圳市世联土地房地产评估有限公司对位于深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地于咨询时点在设定条件下的土地使用权市场价值进行咨询，为委托方提供价值参考。

### （二） 咨询时点

2020 年 12 月 31 日，此时点是《咨询委托书》约定的时点。

### （三） 地价定义

咨询对象为出让国有建设用地，根据项目的具体要求，此次咨询是该宗土地在下列设定用途、土地利用和规划条件、开发程度、剩余使用年限条件下于咨询时点 2020 年 12 月 31 日的国有建设用地使用权市场价值，其内涵为：

- 设定土地使用权性质：根据委托方提供的《关于进行城市更新项目情况有关事项的说明》及《莱宝高科南山工厂城市更新拟规划方案》，咨询对象在咨询时点为国有建设用地，使用权类型为出让，土地用途设定为新型产业用地，土地性质为非市场商品房，所有权属于国家。本次咨询设定咨询对象为出让建设用地使用权，无他项权利限制。
- 设定土地利用条件：因本项目为城市更新项目，目前处于专规申报阶段，故本次关于估值对象的地块规划指标主要根据委托人提供的《咨询委托书》《莱宝高科南山工厂城市更新拟规划方案》等资料设定。咨询对象的设定技术经济指标如下：土地用途为新型产业用地，建设用地面积 8,858.59 平方米，容积率为 6.39，计容建筑面积为 56,599.00 平方米，其中产业研发用房 39,619 平方米（其中创新型产业用房 3,962 平方米，产业研发用房 35,657 平方米），产业配套用房 15,230 平方米（其中配套宿舍 14,150 平方米，配套商业 1,080 平方米），公共配套设施 1,750 平方米（社区警务室 50 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区级公共配套用房 1,000 平方米）。

本次咨询设定咨询对象按上述设定指标进行开发建设，土地用途为新型产业用地，容积率为 6.39。

- 设定土地开发程度：经现场查勘，至咨询时点，咨询对象地上有 1 栋总楼层为 3 层的厂房办公楼，建筑面积为 18,551.05 平方米，开发程度已达到宗地红线外“六通”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）、宗地内有建筑物。根据此次咨询目的，设定咨询对象的土地开发程度为“六通一平”、为待开发建设的净地。
- 有效使用年限：根据委托方提供的《咨询委托书》，咨询对象土地剩余使用年限为 50 年，土地终止日期为 2070 年 12 月 30 日，至本次咨询时点，咨询对象剩余使用年限为 50 年，故本次咨询设定咨询对象宗地有效使用年限为 50 年。

#### （四）咨询依据

国家有关法规、政策文件：

- 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，国家主席令第 62 号）；
- 《土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号，2014 年 7 月 29 日修订）；
- 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2019 年修订）；
- 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）；
- 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年版、国务院令第 691 号）；
- 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 31 日，中华人民共和国国务院令第 483 号，国务院第 163 次常务会议通过修订）；

- 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(中华人民共和国财政部令第65号、自2011年11月1日起施行);
- 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
- 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号, 财政部、国家税务总局, 2016年3月23日);
- 其他相关的法律、法规等。

#### 其他资料:

- 《咨询委托书》复印件
- 《莱宝高科南山工厂城市更新拟规划方案》复印件
- 《关于南山区西丽街道莱宝真空城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》(深南更新函[2018]4号)复印件
- 《委托人暨产权持有人承诺函》复印件
- 《关于进行城市更新项目情况有关事项的说明》复印件
- 《深圳市城市更新办法实施细则》;
- 南山 07-01&02&03&04&05&06&07 号片区[高新技术区]法定图则;
- 《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市工业楼宇及配套用房转让管理暂行办法的通知》;
- 《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引(试行)》;
- 《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》;
- 《深圳高新区北区产业升级改造实施方案》;
- 深圳市发展和改革委员会关于公开征求《深圳市创新型产业用房管理办法(修订版)》(公开征求意见稿)意见的公告;
- 咨询人员实地查勘和市场调查的资料
- 委托方提供的其他资料

#### (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、最高最佳利用原则等技术性原则:



**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地作出公平合理价值咨询或价格咨询的原则。

**合法原则：**要求咨询结果是在依法判定的咨询对象状况下的价值或价格的原则。

**替代原则：**要求咨询结果与咨询对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的原则。

**咨询时点原则：**要求咨询结果是在根据咨询目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

**最高最佳利用原则：**要求咨询结果是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属实。
2. 咨询对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
3. 在咨询时点土地市场为公正、公开、公平的均衡市场。
4. 咨询对象不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。
5. 本报告测算结果未考虑国家有关土地的法律法规及宏观经济政策发生重大变化以及不可抗力对土地价值的影响。
6. 此咨询时点是《咨询委托书》中约定的时点。
7. 本报告的测算结果为咨询对象在设定条件下的土地使用权公开市场价值，未扣除咨询对象通过城市更新改造需缴纳的地价款、基础设施配套费等。
8. 咨询对象开发完成后产业研发用房、配套宿舍、配套商业物业仅限自持，不得转让与销售。

#### **（七） 报告使用的限制条件：**

1. 本次咨询对产权性质和权属不做确认，并声明不对由此引发的任何纠纷负责。
2. 测算结果是在满足价值定义所设定条件下的土地使用权市场价值，若咨询对象的土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度、有效使用年限和咨询时点等影响地价的因素发生变化，测算结果

应作相应调整。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的有关损失，受托咨询机构不承担责任。
4. 所有该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咨询报告分开来单独使用。
5. 本报告结果仅供委托方在本次咨询目的下使用，当用于其他目的时，本报告及测算结果无效。
6. 未经本咨询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。凡因委托人使用咨询报告不当而引起的后果，咨询机构及作业人员不承担相应的责任。
7. 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本咨询机构所有。
8. 本报告有效期为壹年。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、相关税费和银行利率发生变化，测算结果应相应调整或重新测算。
9. 本报告咨询对象价值是指在设定条件下的土地使用权市场价值，因本项目为城市更新项目，目前处于专规申报阶段，故本次关于咨询对象的地块规划指标主要根据委托方提供的《咨询委托书》《莱宝高科南山工厂城市更新拟规划方案》等资料设定，地块指标详见第 3 页地价定义；若与相关规划部门最终批复的规划指标不一致，则咨询结果应作相应调整，提请报告使用者注意。
10. 咨询对象开发完成后产业研发用房、配套宿舍、配套商业等物业仅限自持，不得转让与销售。
11. 咨询报告使用人应当正确理解本报告结论，咨询结果不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。
12. 根据委托方提供的相关资料以及工作人员现场查勘情况，咨询对象地面已建有建筑物，根据本次咨询目的，本次未考虑地上建筑物对土地价值的影响，假设咨询对象为待建净地。
13. 本报告中所使用的货币为人民币。

### 三 项目概况

#### (一) 咨询范围

##### ■ 土地范围

咨询对象位于深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号，土地使用权人是深圳莱宝高科技股份有限公司，目前土地开发程度为“六通”、宗地红线内有 1 栋 3 层厂房办公楼，宗地的形状较规则，地形平坦，地基承载力较高。根据本次咨询目的，咨询对象于咨询时点在城市更新规划条件下的土地使用权市场价值，土地用途设定为新型产业用地，建设用地面积设定为 8,858.59 平方米，使用权类型设定为国有出让，土地剩余使用年限 50 年，土地开发程度设定为“六通一平”。

##### ■ 位置四至

位 置：深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号

四 至：东面：科技北三路；

南面：高新北三道；

西面：先健科技(深圳)有限公司、赛霸电子(深圳)有限公司；

北面：高新北二道；





■ 宗地照片



宗地现状

宗地现状

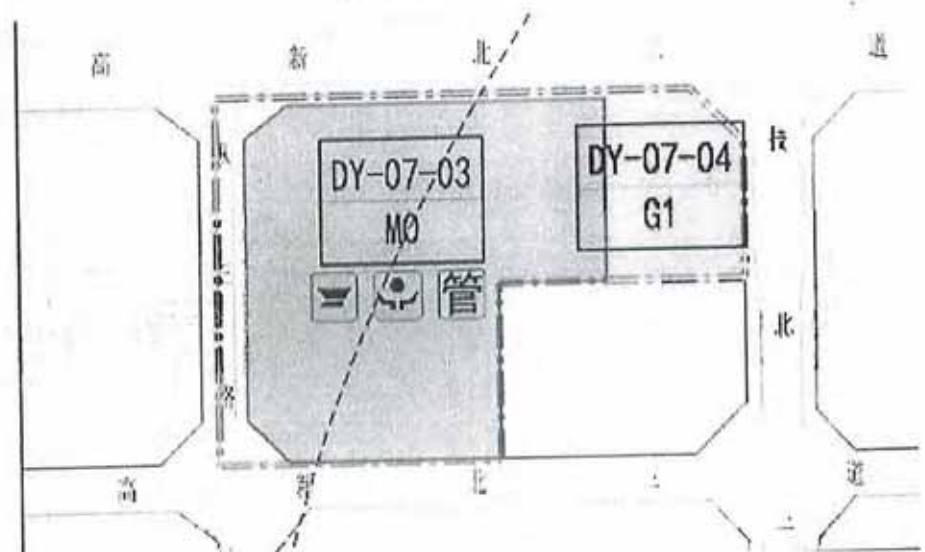


宗地现状

宗地现状

■ 地块形状

图 1 项目平面规划示意图



宗地形状较规则，地形平坦，地基承载力较高。



### ■ 地块规划指标

根据委托方提供的《咨询委托书》和规划材料《莱宝高科南山工厂城市更新拟规划方案》，本次咨询对象设定的技术经济指标如下：土地用途为新型产业用地，建设用地面积 8,858.59 平方米，容积率为 6.39，计容建筑面积为 56,599.00 平方米，其中产业研发用房 39,619 平方米（其中创新型产业用房 3,962 平方米，产业研发用房 35,657 平方米），产业配套用房 15,230 平方米（其中配套宿舍 14,150 平方米，配套商业 1,080 平方米），公共配套设施 1,750 平方米（社区警务室 50 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区级公共配套用房 1,000 平方米），土地终止日期为 2070 年 12 月 30 日。

### ■ 地块现状

咨询对象位于深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号，宗地形状较规则。经现场查勘，至咨询时点，咨询宗地上现有 1 栋厂房，建筑面积 18,551.05 平方米，框架结构，外墙为玻璃幕墙及条形砖，室内装修情况：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为石棉板。项目开发程度已达到宗地红线外“六通”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地内有建筑物。

## （二）区域状况

### 位置四至

咨询对象位于深圳市南山区西丽街道，南山区位于广东省深圳经济特区西部，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。全区总面积 193.3 平方公里。

西丽街道地处深圳市区西北部，南至北环路，北靠羊台山，最大时面积达 90 多平方公里。西丽街道东以大沙河为界与桃源街道相连，南以北环路、南海大道为界分别与粤海街道、南头街道相连，西面及北面延伸到二线关外，其中西面与宝安区新安街道交界，北面与石岩街道接壤，东北与龙华新区大浪街道相邻。现辖区总面积 49.16 平方公里（其中西丽水库面积 2.78 平方公里），跨越特区管理二线，处在西丽水库和铁岗水库一、二级水源保护区内的面积占一半以上，是整个南山区面积最大的街道。

咨询对象东临科技北三路，南临高新北三道，西邻先健科技(深圳)有限公司、赛霸电子(深圳)有限公司，北临高新北二道。

## 交通情况



区域内有京港澳高速，南海大道等城市主干道，道路通达度高。

咨询对象目前周边无地铁站，距离在建的深圳市城市轨道交通 13 号线“松坪”站约 600 米，周边有“华瀚科技总站、科陆大厦”等公交站，有 332 路、339 路、B608 路环线、高峰专线 26 路等多路公交车经过，公交便捷度较好。

## 周边配套

区域内公共配套设施一般：

银行网点：招商银行(松坪社区支行)；

医院：中国医学科学院阜外医院深圳医院；

学校：深圳市南山区松坪第二小学、深圳市南山区松坪学校中学部；

商场：景马商业城；

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

## 产业聚集度

咨询对象所涉及宗地位于深圳市南山区高新技术产业园北区，所在园区是国家“建设世界一流高科技园区”的六家试点园区之一，是“国家知识产

权试点园区”和“国家高新技术产业标准化示范区”。该区域内同类型的物业主要有讯美科技园、金融科技基地、科兴科技园等，重点发展电子信息、生物工程、新材料、光机电一体化四大产业，新型产业集聚程度高，多作为商业办公使用。

#### 规划分析

根据《深圳市城市总体规划》，南山区高新技术产业园区功能定位为创新创业人才培养教育、基础研究、技术转移和企业孵化、境内外科技与商务合作、创业与投资活动、高技术服务的示范引领区。

#### 优劣势分析

- 咨询对象位于深圳市南山区高新技术产业园，区域规划定位高；
- 咨询对象地势平坦，利于开发建设；
- 咨询对象距京港澳高速收费站较近，对外交通便捷度较高；
- 咨询对象地块形状较规则，有利于土地开发利用。

#### 劣势

- 项目周边生活配套、公共设备配套和市政配套尚不完善；
- 项目周边无地铁站，距离在建的深圳市城市轨道交通 13 号线“松坪”站约 600 米，公共交通便捷度一般。
- 项目周边大多为旧厂房，区域商务氛围尚未形成。



## 四 市场背景分析

### (一) 深圳市概况

#### ➤ 地理位置

深圳市毗邻香港。位于北回归线以南,东经113° 43' 至114° 38',北纬22° 24' 至22° 52' 之间。地处广东省南部,珠江口东岸,东临大亚湾和大鹏湾;西濒珠江口和伶仃洋;南边深圳河与香港相连;北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

#### ➤ 自然资源

深圳市全市面积 1,997.47 平方公里,境内流域面积大于 1 平方公里的河流共有 362 条,分属 12 大流域。深圳海洋水域总面积 1,145 平方公里。深圳辽阔海域连接南海及太平洋,海岸线总长 260.5 公里,拥有大梅沙、小梅沙、西冲、桔钓沙等知名沙滩,大鹏半岛国家地质公园、深圳湾红树林、梧桐山郊野公园、内伶仃岛等自然生态保护区。

#### ➤ 行政区划

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

#### ➤ 人口构成

深圳建市后人口增长迅速,截至 2019 年末,常住人口 1343.88 万人,比上年末增加 41.22 万人。其中常住户籍人口 494.78 万人,增长 8.8%,占常住人口比重 36.8%;常住非户籍人口 849.10 万人,增长 0.1%,占比重 63.2%。改革开放政策加之特殊的地缘环境,造就了深圳文化的开放性、包容性、创新性,成为新兴的移民城市,形成独特的移民文化。2002 年,深圳已拥有 55 个少数民族,是继北京之后全国第二座汇聚齐 56 个民族的大城市。近年来,深圳相继被评选为中国“最具经济活力城市”、“最具创新力的城市”、“最受农民工欢迎的城市”,是最适宜海内外英才创业拓展的活力之都。



## （二） 2020 年前三季度深圳市经济运行状况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020 年前三季度深圳市地区生产总值为 19,786.98 亿元，同比增长 2.6%。其中，第一产业增加值为 19.17 亿元，同比下降 4.3%，第二产业增加值为 7,311.62 亿元，同比增长 1.0%，第三产业增加值为 12,456.19 亿元，同比增长 3.6%。三次产业结构为 0.1 : 36.9 : 63.0。

### ➤ 工业生产保持恢复增长态势

2020 年前三季度，全市规模以上工业增加值同比增长 1.6%，增速比上半年回升 3.2 个百分点，延续 3 月份以来的复苏态势。分三大门类看，采矿业增加值下降 7.1%，降幅比上半年和一季度分别收窄 1.7 和 16.2 个百分点；电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值下降 1.2%，降幅比上半年扩大 0.9 个百分点，比一季度收窄 7.2 个百分点；制造业增加值增长 2.1%，增速比上半年和一季度分别提高 3.4 和 15.6 个百分点。

分行业看，全市 36 个工业行业大类中，27 个行业累计增速较上半年回升或加快。汽车制造业、纺织业、化学纤维制造业、橡胶和塑料制品业、其他制造业以及文教、工美、体育和娱乐用品制造业较上半年回升幅度均超过 10 个百分点。从重点行业看，前三季度，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 2.3%，电气机械和器材制造业增长 0.4%，专用设备制造业增长 7.5%，增幅分别比上半年提高 0.6、7.1 和 1.9 个百分点。9 月当月汽车制造业同比增长 20.2%。前三季度，先进制造业增长 4.3%，高于全市平均水平 2.7 个百分点；高技术制造业增长 2.8%，高于全市平均水平 1.2 个百分点。

### ➤ 固定资产投资保持快速增长

2020 年前三季度，全市固定资产投资同比增长 11.4%，增速比上半年、一季度分别提高 3.6、27.5 个百分点。其中，第一产业固定资产投资增长 69.8%，第二产业固定资产投资增长 0.3%，第三产业固定资产投资增长 13.0%；基础设施投资增长 9.3%。民间投资增长 22.1%，占全市固定资产投资比重 47.0%。

### ➤ 社会消费品零售总额降幅继续收窄

2020 年前三季度，全市社会消费品零售总额 6,044.73 亿元，同比下降

9.0%，降幅比上半年、一季度分别收窄 5.8 和 13.9 个百分点。从消费类型看，前三季度，商品零售下降 8.0%，餐饮收入下降 16.0%，降幅分别比上半年收窄 5.8、6.6 个百分点。

#### ➤ 进出口总额延续正增长态势

2020 年前三季度，全市进出口总额 21,803.28 亿元，同比增长 2.7%，延续了 7 月份以来的正增长态势，比上半年增速提高 3.2 个百分点。其中，出口总额 11,899.43 亿元，下降 0.9%，降幅比上半年收窄 5.0 个百分点；进口总额 9,903.85 亿元，增长 7.3%，较上半年增速提高 0.8 个百分点。9 月份，全市进出口总额 2,985.35 亿元，增长 6.8%。出口总额 1,538.36 亿元，下降 2.9%；进口总额 1,446.99 亿元，增长 19.6%。

#### ➤ 地方一般公共预算收入实现正增长

2020 年前三季度，地方一般公共预算收入 2,961.47 亿元，同比增长 0.7%，较上半年、一季度分别回升 5.4、13.5 个百分点，年内增速首次转正。其中，税收收入 2,312.27 亿元，下降 2.4%，降幅较上半年、一季度分别收窄 6.6、14.5 个百分点。前三季度，一般公共预算支出 3,094.25 亿元，下降 7.1%，降幅较上半年、一季度分别收窄 7.0、11.2 个百分点。

#### ➤ 金融机构存款余额进一步提高

2020 年 9 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 97,389.80 亿元，同比增长 20.9%，较 8 月末提高 1.0 个百分点，连续三个月增速提高。金融机构（含外资）本外币贷款余额 66,764.23 亿元，增长 14.6%。

#### ➤ 小结

从 2020 年前三季度的统计数据看，自今年 3 月疫情得到有效控制以来，经济增速进一步加快，深圳和广州成为粤港澳大湾区经济增长引擎。只要疫情能够继续得到有效控制，经济基本面将进一步向好，复苏更加强劲。

### （三）深圳房地产市场政策

2020 年以来，深圳增加居住用地供应，调整商品房预售，加大商品房供应，多次出台管控措施维持楼市稳定；升级调控，深户 3 年限购，离异购房追溯前 3 年家庭总套数，细化普通住宅标准，提高非普通住宅首付比例，个人住房转让增值税征免年限调整至 5 年；停止商务公寓审批。2020 年以来



## 深圳出台的重要政策如下：

时间	事件	核心内容
2020年2月7日	深圳市政府出台了《深圳市应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关的若干措施》	共包括16条惠企政策。“深圳16条”作为一套全面周到的政策包，打出了政策“组合拳”。相关政策包括房租、用电、税收、社会保险、金融、人力资源管理、出口等多个关键方面，全方位为受疫情影响的企业排忧解难。
2020年2月12日	深圳市公积金管理中心推出四大举措	职工可申请延长公贷期限；放宽职工公贷申请的缴存条件；职工逾期还贷记录不纳入个人征信；延长职工购房提取所需票据有效期。
2020年3月5日	深圳市住房和建设局正式印发《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》	通过创新筹集工作机制，盘活各类社会存量用房，拓展人才和公共租赁住房的筹集渠道。根据该办法，城中村房源和经依法处理后的没收类违法建筑，满足安全条件的房源都可以筹集作为人才住房和公共租赁住房。
2020年3月11日	深圳市住建局发布《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干意见》	提出允许房地产项目开放线下售楼，加快商品房网签进度以及推进房屋线上交易系统建设，顺延项目交付时间和开发资质办理时间。此外，通知还提出切实拓展居住用地供应渠道，通过增加建设用地、盘活存量用地、各类用地配建、公共设施综合开发等，多渠道增加住房有效供应，平衡供求关系。
2020年4月16日	深圳市住建局和深圳市规划和自然资源局联合发布《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》	延长城市更新单元计划有效期；延长城市更新项目原有地价测算规定适用期限；缓解企业资金压力；加快商品房供应；允许延期缴纳土地出让价款；促进城市更新工作提速提效。
2020年4月22日	市住建局发布《深圳市住房发展2020年度实施计划》	本年度计划安排商品住房用地供应125公顷，包括新供应用地50公顷，更新整备用地75公顷，拟建设商品住房6.3万套、建筑面积563万平方米。其中新供应用地拟建设2.5万套、建筑面积约225万平方米；更新整备用地拟建设3.8万套、建筑面积约338万平方米。2020年上半年实现年度目标50%的居住用地出让，力争实现年内供应、年内开工，加快达到预售入市条件，以有效及时增加商品住房的供应，确保房地产市场平稳健康发展。
2020年4月22日	央行深圳中心支行、市住建局五部门联合举行新闻发布会	通报了房抵经营贷违规流入房产市场的调查情况。目前深圳市区两级贷款贴息项目均未进入资金发放阶段，不存在网传贷款贴息资金进入房市的情形。深圳住建局则表示，要坚持房住不炒，继续严格执行房地产市场调控政策不松动，严格落实限购、限价、限贷、限售、限户型五限政策，严控严管炒楼现象。
2020年5月8日	深圳市规划和自然资源局印发《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》	拓展住房用地供应渠道，盘活各类存量潜力资源。有效增加各类住房用地供给，为落实市委市政府提出的170万套住房供应任务提供有力的用地保障。
2020年5月26日	宝安区住建局发布通知	宝安区住建局责成全区所有住宅项目采取委托公证公开认筹抽签选房的形式予以销售。如发现房地产开发企业、中介机构收取“喝茶费”“更

时间	事件	核心内容
		名费”等价外费用违法行为，将联合市场监管部门予以行政处罚。
2020年6月4日	深圳市房地产中介协会发布《关于严禁参与、协助部分“炒房”团伙违法违规行为的郑重提示》	房地产中介机构、中介人员严禁参与或协助类似“炒房”团伙的违法违规行为，包括为此类团伙提供揽房揽客的便利等。
2020年6月4日	住建局要求中介机构每月需定期报送二手房成交价	深圳各房地产经纪机构每月7日前上报上一月存量住宅成交价格等相关信息。目的在于为准确掌握存量住宅市场真实交易情况，为房地产市场发展提供预期研判。并要求，各机构应按时完成报送工作并对填报信息的真实性和准确性负责，对于不报、漏报、瞒报、错报的机构，市房地产主管部门可依法视情况采取约谈，警告、暂停网签权限等处理措施，并纳入房地产行业诚信系统予以联合惩戒。
2020年6月16日	深房中协发布《关于不得以个人名义从事房地产代理及居间服务的通知》	房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。任何人员不得以个人名义承接房地产经纪业务并收取费用。房地产中介人员或社会相关人员凡被发现以个人名义违规从事房地产代理及居间服务并收取费用的，应列入“行业黑名单”。
2020年7月15日	深圳住建局等八部门联合出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、调整商品住房限购年限，深户购房需落户满3年并提供连续36个月及以上的社保或个税证明；</li> <li>2、夫妻离异三年以内，拥有住房套数按照离异前家庭套数计算；</li> <li>3、完善差别化住房信贷措施，无房有贷款记录购买非普通住宅，首付六成；已有一套住房购买非普通住宅，首付八成；</li> <li>4、个人住房转让增值税免征年限由2年调整到5年；</li> <li>5、细化普通住宅认证标准——容积率1.0以上，套内面积120㎡以下或建筑面积144㎡以下，成交价低于750万。</li> </ol>
2020年7月31日	市规划和自然资源局联合市住房建设局印发了《市规划和自然资源局 市住房建设局关于停止商务公寓审批的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目审批；</li> <li>2、鼓励已批商务公寓项目转为可售型人才房；</li> <li>3、已建、在建和正在审批的商务公寓项目，不受影响；</li> <li>4、优化城市规划布局，减少商业用地比例，增加居住及配套用地比例。</li> </ol>

### 小结

与上半年宽松的货币环境、多地出台房地产扶持政策相比，2020年三季度，房地产调控政策有所转向，中央多次召开会议强调“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段，措辞更加严厉，并从多个方面部署调控举措。7月以来，多地先后收紧调控政策，以稳定市场预期。

## （四） 深圳市房地产市场

### ➤ 土地市场

供应方面：2020年前三季度，深圳全市共推出土地 56 宗，总规划面积 633.83 万平方米，同比增长 156.67%。其中居住用地推出 18 宗，规划建



筑面积 261.13 万平方米，同比大幅增长 278.61%；商服用地推出 11 宗，规划面积 126.64 万平方米，同比增长 100.89%。

**成交方面：**前三季度全市成交土地 51 宗，总规划面积 553.46 万平方米，同比增长 127.86%。其中宅地成交 15 宗，规划面积 214.77 万平方米，同比大幅增长 211.40%；商办成交 10 宗，规划面积 116.92 万平方米，同比增长 85.47%。

2020 年前三季度，深圳市居住用地迎来大批量供应，前三季度累计成交 15 宗，规划面积 214.77 万平方米，成交数量及规模已超去年全年水平。宗地在 3~7 月分批入市，5 月 15 日，前湾“限价”宅地出让备受瞩目，吸引了 10 余家房企竞拍，最终经百余轮报价，龙光集团以 115.97 亿元加配建 4.076 万平方米人才房成交。6 月 11 日，光明可售宅地由深铁集团以 62.56 亿元竞得，并配建公租房和人才房各 5 万平方米。前三季度成交的 15 宗宅地仅 2 宗为可售居住用地，其余均用于建设人才住房或安居房。居住用地大批量入市，一定程度缓解了当前居住用地供应压力，人才住房用地大量成交则进一步夯实了全市住房供应与保障体系。

#### ➤ 小结：

深圳市 2020 年前三季度招拍挂供应土地明显增加，商服用地增长近一倍，居住用地增长近三倍。相应的，土地成交量也明显增加，商服用地增长 85.47%，居住用地大幅增长 2 倍多，呈现供需两旺态势。

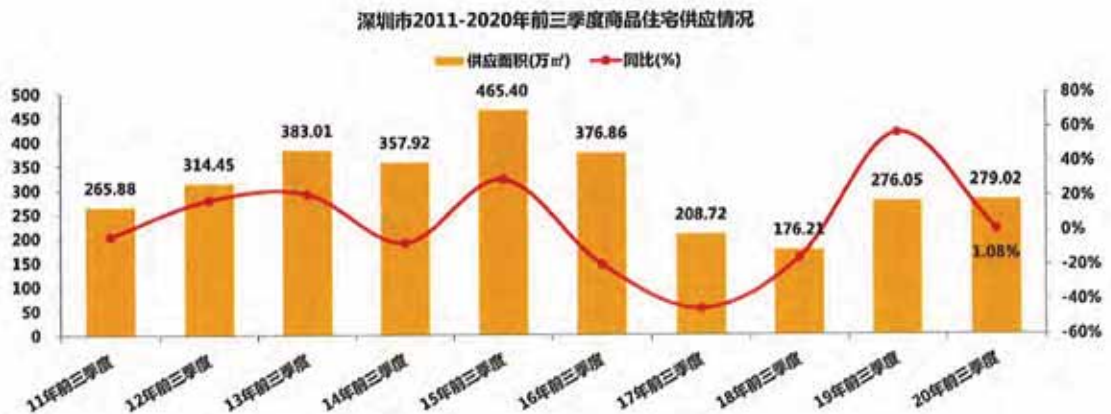
#### ➤ 房地产市场

##### (1) 商品住宅市场

###### 1) 商品住宅市场供应状况

2020 年前三季度，深圳全市共计推出商品住宅 279.02 万平方米（28,419 套），供应面积同比增长 1.08%。

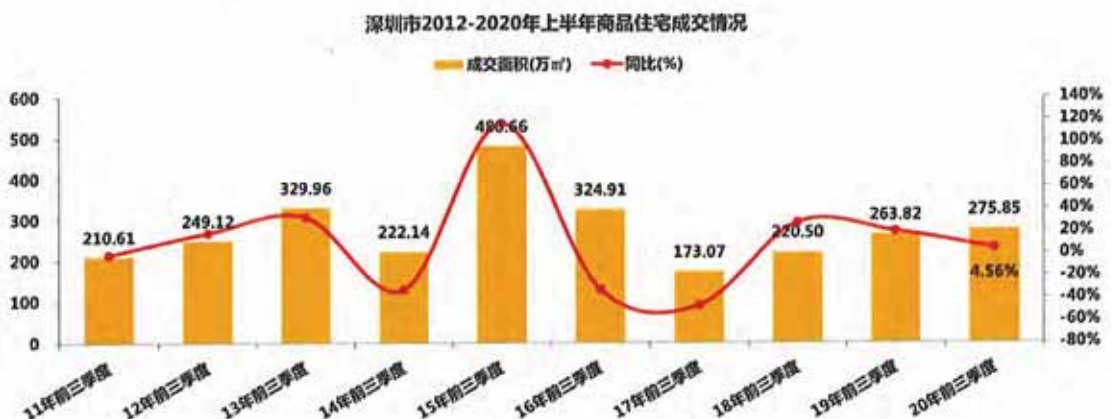
上半年受疫情冲击影响，全市新房项目入市受阻，供应量同比大幅下滑。三季度市场迎来爆发式补充供应，前三季度市场累计供应量实现小幅增长同时创下近 4 年新高，其中龙岗、龙华、光明供应占比超 7 成，罗湖、福田前三季度商品住宅无新增供应。



## 2) 商品住宅成交状况

2020年前三季度,深圳全市共成交商品住宅 275.85 万平方米(27,353 套),成交面积同比增长 4.56%。

疫情冲击下,一季度市场陷入停滞,供应大幅下滑,成交量明显减少。随着疫情得到及时有效控制,楼市迅速恢复,市场在二季度迎来全面复苏。三季度楼市继续升温,成交量逐月提升,前三季度全市商品住宅成交量同比实现小幅增长。龙岗、龙华、光明成交占比超 6 成,宝安、福田、坪山成交明显下滑。80~120 平方米、300~800 万元区间的刚需及首改产品为市场成交主力。



## 3) 商品住宅成交价格

2020年前三季度,深圳商品住宅成交均价为 55,986 元/㎡,同比上涨 4.03%。从月度成交均价情况来看,受成交结构影响,月度成交均价波动较大,其中 1~3 月月度成交均价均保持在 6.3 万元/㎡以上,3 月份成交均价 66,535 元/㎡为年内最高水平。从二季度开始,月度成交均价连续下跌,7 月份成交均价 48,575 元/㎡为年内最低水平。全市前三季度商品住宅成交均价同



比则保持小幅上涨趋势。福田、南山成交均价领跑全市，宝安成交均价增幅最大。



#### 4) 去化情况分析

截至 2020 年 9 月底，深圳市商品住宅可售面积 254.24 万平方米，较去年同期增长 8.11%，去化周期 7.27 个月。从月度走势来看，商品住宅月度库存呈先降后升趋势，库存量由 12 月底的 281.51 万平方米降至 7 月底 194.28 万平方米的年内最低水平。8 月份开始市场供应量大幅提升，库存量明显增加，出清周期则一直维持较低水平。



### (2) 存量住宅市场

#### 1) 存量住宅市场成交量分析

受疫情冲击影响，深圳存量住宅市场在 2020 年 2 月份陷入低迷。3 月份市场即快速反弹，前期市场停滞积累的大量购房需求集中释放，加上新房供应持续低迷，部分需求向二手房市场分流，月度成交量逐月提升，7 月存量住宅成交 114.75 万平方米（13,407 套）为近 4 年新高。7 月 15 日，深圳市住建局发布调控政策，提高购房门槛，存量住宅市场明显降温，月度成



成交量开始逐月下降。前三季度全市存量住宅成交 664.24 万平方米 (77,549 套), 成交套数同比增长 49.10%, 成交面积同比增长 54.41%, 均创近 4 年新高。

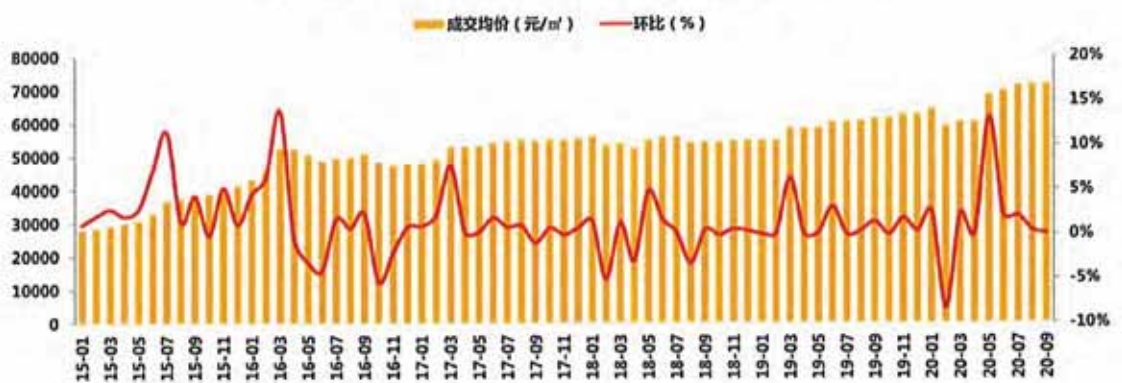
2015-2020年9月深圳市二手商品住宅月度成交套数走势



## 2) 存量住宅市场成交价分析

受疫情影响，深圳市存量住宅月度成交价格 2020 年 2 月份出现明显回调，当月市场成交量价齐跌，均价由 1 月的 6.4 万元/㎡降至 5.9 万元/㎡。3 月份市场迅速恢复，成交价格也止住颓势。二季度在经济下行压力大，投资环境较差的情况下，存量住宅市场极速升温，成交量明显上升，成交均价逐月上涨。新调控政策发布以后，市场成交量虽明显下滑，但成交价格依然保持坚挺，9 月份全市存量住宅成交均价 68,691 元/㎡。

2015-2020年9月深圳市二手商品住宅月度成交均价走势



## 3) 住宅租赁市场分析

从平均水平看，2020 年前三季度，深圳市住宅租金各月涨跌互现，总的保持增长态势。2020 年 9 月住宅平均月租金水平为 88.9 元/㎡，同比增长 16%，月均增长 1.3%。

根据世联 EVS 统计数据，9 月份深圳优质商品住宅加权平均月租金为 88.9

元/㎡，环比上涨 0.2%，连续 7 个月上涨。

其中南山区商品住宅平均租金 117.5 元/㎡·月，领跑全市。福田区（107.8 元/㎡·月）、罗湖区（83.6 元/㎡·月）、宝安区（67.8 元/㎡·月）分别名列第二至第四位。

中长期而言，良好的宏观经济基本面与庞大的人口基数将继续支撑住宅租赁需求平稳增长。



### (3) 商业市场

2020 年前三季度，全市新建商业物业（以商务公寓为主）成交 50.71 万平方米，成交额约 318 亿元，平均单价 62,677 元/㎡。



截至 9 月底，深圳新建商业物业可售面积为 194.5 万平方米，环比连续 4 个月上扬。随着疫情逐步得到缓解，近期商业物业销售创出今年以来的新高，库存去化周期明显下降至 27.5 个月。

第三季度，深圳主要商圈优质购物中心最优租金层平均租金下跌至 750 元/㎡·月，空置率上升至 5.8%。本季度租金延续下跌趋势，但跌幅有所收窄。各大购物中心客流和销售额有所恢复，高端消费仍维持低迷态势，业主以价换量减少租户流失。

本季度迎来南山区汇港购物中心（二期）以及宝能环球汇两个新增项目入市，合计面积达 19 万平方米。近期市场仍将迎来供应高峰，国内宏观经济增速放缓，新冠肺炎疫情肆虐叠加巨量新项目的竞争，预计未来一年核心商圈平均租金将继续疲软，整体空置率将保持在低位。

#### (4) 写字楼市场

2020 年前三季度，全市新建写字楼成交 30.28 万平方米，成交额约 183 亿元，平均单价 60,576 元/㎡。



截至 9 月底，深圳新建写字楼可售面积为 134.2 万平方米，库存去化周期为 43.4 个月，库存压力依然巨大。

第三季度，深圳各商务区甲级写字楼租金全线下跌，平均租金回落到 203 元/㎡·月，静态租赁回报率下降至 3.3%。租金延续下跌趋势连续第七个季度下降，但跌幅有所收窄。



平均指标会受到结构性因素的影响，大量新项目集中入市，会在短期内推高空置率、影响租金和售价的平均水平。因此，平均租金和平均售价的下降，并不意味着售价和租金水平的绝对下降。

#### (5) 工业物业市场

随着经济社会的快速发展，深圳产业发展空间资源瓶颈日益突出。为加大对创新型产业的支持力度，形成支持创新型产业发展的长效机制，加快建设现代化国际化创新型城市。

2018年8月，深圳发布《深圳市工业区块线管理办法》（深府规〔2018〕14号），规范全市工业区块线管理，保障工业发展空间，提高工业用地节约集约利用水平，促进工业转型升级。这次的工业区块线政策，核心宗旨是让工改工回归产业本质。可以看到有非常多限制工改工房地产开发的行为。从开发商的角度来看，只能加强运营，纯粹的开发销售这种方式被严格限制。从交易层面来说，对工业区、工业厂房的买卖会有比较大的影响，降低市场参与者特别是交易主体对工业厂房收购的预期。

2019年10月，深圳印发《深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号），就落实产业用地类别化供应，深化土地有偿使用方面，从地价政策方面进行了充分的衔接，目的是通过有效的地价政策调节手段，促进土地资源的供给侧改革，实现工业及其他产业用地有效配置。

2020年1月，深圳发布《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》（深府办规〔2020〕2号），对工业楼宇转让方面的限制条件及受让人的资格审查等做出了详细规定，为进一步规范深圳市工业楼宇转让、保障实体经济产业发展空间提供了政策依据。

深圳工业类物业在可预见时间内仍将保持较低供应，预计未来出让的工业用地更倾向于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等创新型产业用途。

2020年前三季度，深圳物流仓储租金平稳，第三季度月租金平均值为47.3元/㎡；空置率方面有小幅提升，从一季度的3.1%上升至第三季度的3.2%。

## (6) 深圳房地产市场总结

### 土地市场:

2020 年前三季度, 深圳市土地市场供需两旺, 无论是居住用地还是商服用地, 供地与成交规划建筑面积规模均比去年同期大幅增长, 居住用地尤其明显。居住用地中均配建了人才房、公租房及安居房等政策性住房, 在深圳住房价格居高不下的情况下, 住房供应与保障体系得到了加强。同时, 深圳在加快城市建设与更新改造步伐, 为稳房价、稳预期起到了基础性作用。

### 住宅市场:

2020 年前三季度, 深圳全市商品住宅供应面积同比小幅增长, 成交面积增幅大于供应面积增幅, 成交价格同比上涨 4.03%; 存量住宅成交面积同比增长过半, 成交价格在新调控政策导致成交量下滑的情况下依然坚挺, 租金尽管涨跌互现, 但总体保持增长态势, 月均增长 0.8%。多年来, 深圳住宅市场在总体上一一直延续增长态势, 尽管政府严格管控, 但预计将来仍将延续这一态势。

### 商业市场 (含商务公寓):

2020 年前三季度, 深圳商务公寓市场从各月数据看, 成交面积呈增长态势, 尤其是 8 月和 9 月表现抢眼, 9 月达到最高近 10 万平方米; 成交价格尽管受到结构性影响, 但总体看, 涨跌比较平缓, 围绕 6.1 万元/㎡的水平上下波动。

商业物业受疫情和电商冲击比较明显, 租金呈下降态势, 空置率呈上升态势。可以判断, 商业物业市场遭遇颓势是短暂的, 从长期看, 随着经济发展和配套水平的提升, 市场企稳回升是可以预期的。

### 写字楼市场:

2020 年前三季度, 深圳市写字楼空置率上升, 租金下降, 售价下跌。究其原因, 这是写字楼供过于求的市场反映。深圳市城市更新项目大多是商业、写字楼、公寓综合体项目, 创新型研发型产业用地项目也有相当部分开发成了写字楼, 部分老旧厂房经过改造也变成了写字楼, 使得写字楼市场供应明显加大。但深圳“大湾区”“先行示范区”的国家战略定位, 使得深圳

有着良好的发展前景，在迈向国际性大都市进程中，写字楼需求必将扩大，从长期看，写字楼租金和售价必将回升。

**工业物流物业市场：**

2020 年前三季度，深圳市物流仓储市场基本平稳，租金和空置率两项指标均有小幅波动，均属于偶发性的、结构性的。随着疫情的有效控制和复工复产的进一步加强、政府刺激政策的出台，工业及物流行业反弹可期。



## 五 测算过程及结果确定

### (一) 方法选用

土地估价方法主要有收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，测算方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合咨询对象的具体特点及咨询目的等，选择适当的测算方法。

作业人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定咨询原则的基础上，根据咨询对象的实际情况，结合本报告的咨询目的，选取剩余法作为本次咨询的基本方法，其具体方法出于以下考虑：

测算方法	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
测算方法定义	根据替代原理，将咨询对象与具有替代性的的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算咨询对象价格的方法。	将咨询对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算咨询对象价格的方法。	在测算完成开发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、利润和税费等，以价格余额来估算咨询对象价格的方法。	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。	利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将咨询对象对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取咨询对象价格的方法。
是否选取	不选取	不选取	选取	不选取	不选取
理由	所处区域周边出让成交的地块对受让人条件限制较多，与咨询对象可比性不强，其测算结果无法如实客观反映现时的土地市场价格。	所在区域类似土地出租案例较少，客观收益难以准确厘定，其测算结果无法完全客观反映估值对象的市场价值。	咨询对象属于待开发土地，且有详细的规划指标，开发完成后的不动产价值较容易预测。	所处区域土地征收等费用数据较难以获取，其测算结果无法完全客观反映咨询对象的市场价值。	基准地价日期距本次咨询时点时间间隔较长，其测算结果无法如实客观反映现时的土地市场价格。

### (二) 测算过程

#### 1、剩余法测算过程

##### (1)基本原理及计算公式

###### 基本原理

剩余法是在预计开发完成后不动产可实现的开发价值的基础上，扣除预计的正常开发成本、利息、利润和税费等，以价格余额求取土地使用权价格

的一种方法。

#### 计算公式

$$V = A - B - C$$

式中：

V—地价

A—开发价值

B—开发成本

C—开发商合理利润

#### 基本假设

- 项目按设定的规划开发条件自行开发；
- 在开发期间各项成本均匀投入；
- 采用静态法计算。

#### (2)确定最佳开发利用方式

根据项目的规划设计限制条件和咨询假设条件，确定本项目的最佳开发利用方式为：

- 项目产品：产业研发用房为主，配套宿舍及配套商业等配套用房为辅。
- 建筑结构：高层框架结构建筑。
- 装修标准：公共部分精装修，室内毛坯。
- 规划指标：根据委托方提供的《咨询委托书》和规划材料《莱宝高科南山工厂城市更新拟规划方案》，咨询对象的技术经济指标如下：土地用途为新型产业用地，建设用地面积 8,858.59 平方米，容积率为 6.39，计容建筑面积为 56,599.00 平方米，其中产业研发用房 39,619 平方米（其中创新型产业用房 3,962 平方米，产业研发用房 35,657 平方米），产业配套用房 15,230 平方米（其中配套宿舍 14,150 平方米，配套商业 1,080 平方米），公共配套设施 1,750 平方米（社区警务室 50 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区级公共配套用房 1,000 平方米）。
- 项目布局：集产业研发用房、配套商业及配套宿舍于一体。配套商业为临街 1 层商业，产业研发用房与配套宿舍为其余楼层物业。

■ 建设期：根据项目规模和建筑结构，预计咨询对象建设期为 2.5 年。

### (3) 预测开发价值 A

咨询对象开发完成后的利用方式为自持,咨询对象所在区域房地产租赁案例较多，故采用收益法测算不动产开发完成后总价。

#### ➤ 产业研发用房开发价值的确定

根据市场调查，咨询对象附近有同类的出租房地产项目，我们于咨询时点调查了周边类似项目作为参考，具体如下：

序号	楼盘名称	备注	租金 (元/㎡/月)
1	酷派大厦	新型产业用地	100-130
2	东江环保大楼	工业性质	110-125
3	科陆大厦	新型产业用地	80-110
4	禹洲广场	新型产业用地	100-130
5	创益科技大厦	新型产业用地	130-150

收益法评估可采用报酬资本化法及直接资本化法，本次采用报酬资本化法测算：

咨询对象类似物业市场租金实例较充分，本次咨询采用全剩余寿命模式测算收益价值。具体计算公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：

- V — 收益价值
- A — 房地产未来第一年净收益
- Y — 报酬率
- g — 净收益每年递增率
- n — 获取收益的持续年限

#### 1) 确定收益期 n

根据委托方提供的资料，咨询对象开发建设的房屋为钢混结构，经济寿命 60 年。土地使用权终止日期为 2070 年 12 月 30 日，本次评估设定咨询对象开发期为 2.5 年，即咨询对象竣工后土地剩余使用年限为 47.5 年，故确定收益年限为咨询对象竣工后土地剩余使用年限即 47.5 年。



## 2) 确定未来收益

### ① 租约限制

咨询对象位于南山高新技术产业园，开发完成后无租约限制。

### ② 确定出租面积

根据委托方提供的相关资料，确定有效出租面积如下：

物业名称	出租面积（建筑面积）（㎡）
产业研发用房	35,657

### ③ 确定月租金

我们调查的周边同类物业市场案例有：

序号	楼盘名称	备注	租金（元/㎡/月）
1	酷派大厦	新型产业用地	100-130
2	东江环保大楼	工业性质	110-125
3	科陆大厦	新型产业用地	80-110
4	禹洲广场	新型产业用地	100-130
5	创益科技大厦	新型产业用地	130-150

调查结果显示，该地段办公物业租金情况为：根据上述楼盘租赁情况，咨询对象所在区域办公物业租售价格因产权性质、档次、区位、面积使用率等因素的不同而有所差异。

周边同类物业月租金为 80~150 元/㎡，租金年递增率为 3%~4%，空置率一般。租金水平因装修情况、交通条件、物业配套等不同有较大差异。在确定咨询对象的市场租金时，我们考虑的因素有：

- 咨询对象位于南山高新技术产业园内，区域规划前景较好。
- 咨询对象物业为未来竣工后的物业，成新率为全新。
- 咨询对象设定层高为 4.2 米，楼层为 2 层以上，室内装修为毛坯，平面布局，南北朝向，无特殊景观，每层设有公共卫生间。

根据市场租金情况以及咨询对象设定状况，结合我们的咨询经验，最终确定咨询对象的客观合理月租金如下：

产业研发用房：单位面积月租金 115 元/㎡。

### ④ 确定空置率和收租损失

根据目前周边产业研发用房的出租情况，以及产业研发用房出租的发展规

律，确定收益期内的平均空置率为 7%。

### ⑤ 确定运营费用

根据深圳市房屋租赁管理相关规定，房屋的租赁税费如下：

项目	取费标准
房产税	年租金 ÷ (1+5%) × 12%
增值税	年租金 × 5% ÷ (1+5%)
教育费附加 及地方教育附加	增值税 × 5%
城市维护建设税	增值税 × 7%
印花税	年租金 × 0.1%
维修管理费	原建购价 × 1%
租赁手续费	年租金 × 1%
保险费	房屋建造成本 × 0.1%

通过上述测算，年度运营费用为 11,270,811 元。

### ⑥ 确定其他收入

咨询对象为产业研发用房，经营方式以出租为主，类似物业出租时需承租方支付一定的押金（目前一般按 3 个月租金收取），此部分押金可获得一定的利息收入。押金为 3 个月租金，利息按一年期存款利率 1.5% 计，则：

$$\begin{aligned}
 \text{其他收入（押金）} &= \text{月租金} \times 3 \times \text{年利率} \\
 &= 4,100,555 \times 3 \times 1.5\% \\
 &= 184,525 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

### ⑦ 确定年净收益 A

$$\begin{aligned}
 A &= \text{年租金收益} + \text{押金收益} - \text{年度运营费用} \\
 &= 4,100,555 \times 12 \times (1-7\%) + 184,525 - 11,270,811 \\
 &= 34,675,906 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

### 3) 确定报酬率 Y

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补

### 偿率-投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款利率，利率为 1.5%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为咨询对象同类房地产行业投资风险补偿率为 4%~5%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 0.1%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 0.5%；

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为 0.5%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为 0.6%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.1%。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
安全利率	1.5%	价值时点一年期定期存款利率 1.5%
投资风险补偿率	4%~5%	目前同类房地产经营稳定，因此投资风险补偿率按 4%~5%考虑
管理负担补偿率	0.1%	按照咨询人员的经验按 0.1%考虑
缺乏流动性补偿率	0.5%	按照咨询人员的经验按 0.5%考虑
易于获得融资的优惠率	0.5%	按照咨询人员的经验按 0.5%考虑
所得税抵扣的优惠率	0.6%	按照咨询人员的经验按 0.6%考虑
报酬率区间		5.0%~6.0%

得到产业研发用房房地产的报酬率为 5.5%。

#### 4) 变化趋势分析确定年净收益递增率 $g$

咨询对象开发完成后的房地产属于深圳市南山区高新技术产业园，区域规划前景较好，成新率为全新，增长相对比较平稳。故本次取咨询对象净收



益逐年递增比率为 3.5%。

### 5) 测算收益价值

评估测算过程见《收益法评估测算表》。

单位：元

序号	基本信息和计算参数	建筑面积 (㎡)	35,657.00
		原建购价 (元)	287,038,850.00
		收益年限 (n)	47.50
		报酬率 (Y)	5.5%
		月租金(元/㎡)	115.00
		净收益年递增率(g)	3.5%
		空置率	7.0%
1	年租金收益	(月租金收益-月租金损失) × 12	45,762,192
1.1	月租金收益	月租金 × 建筑面积	4,100,555
1.2	月租金损失	月租金收益 × 空置率	287,039
2	运营费用		11,270,811
2.1	房产税	年租金收益 ÷ (1+5%) × 12%	5,229,965
2.2	增值税	按《不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国税局公告 2016-16 号) 规定计算。	2,179,152
2.3	教育费及地方教育费附加	增值税 × (3%+2%)	108,958
2.4	城市建设维护税	增值税 × 7%	152,541
2.5	印花税	年租金收益 × 0.1%	45,762
2.6	维修管理费	原建购价 × 1%	2,870,389
2.7	租赁手续费	年租金收益 × 1%	457,622
2.8	保险费	房屋建造成本 × 0.1%	226,422
3	年押金收益	押金 × 年利率 (押金一般为三个月租金)	184,525
4	房地产第一年净收益 A	年租金收益-运营费用+押金收益	34,675,906
5	收益价值 V	$A/(Y-g) \times [1 - ((1+g)/(1+Y))^n]$	1,035,285,339
6	收益单价	收益价值 ÷ 建筑面积	29,035
7	收益单价 (取整至千位)	根据经验综合确定	29,000
8	收益总值	咨询单价 × 建筑面积	1,034,053,000

备注：本次咨询设定咨询对象原建购价为 8,050 元/平方米，其中房屋建造成本单价为 6,350 元/平方米。

经评估测算，最终确定咨询对象开发完成后产业研发用房的收益单价为

人民币 29,000 元/㎡，收益总值为人民币 1,034,053,000 元整。

### ➤ 配套宿舍开发价值测算

测算过程与产业研发用房收益法相似，故不再赘述详细测算过程。

根据市场调查，咨询对象附近有同类的出租房地产项目，我们于咨询时点调查了周边住宅、公寓项目作为参考，具体如下：

序号	小区名称	用途	建筑面积 (元/㎡)	租金 (元/㎡*月)
1	科苑居	住宅	20	100
2	深南花园	住宅	20	110
3	松坪山单身公寓	公寓	35	103
4	赛百诺基因治疗园	公寓	36	86
5	阳光粤海花园	住宅	242	107

评估测算过程见《收益法评估测算表》

单位：元

序号	基本信息和计算参数		
		建筑面积 (㎡)	14,150.00
		原建购价 (元)	106,549,500.00
		收益年限 (n)	47.50
		报酬率 (Y)	5.0%
		月租金(元/㎡)	100.00
		净收益年递增率(g)	4.0%
		空置率	3.0%
1	年租金收益	(月租金收益-月租金损失) × 12	16,470,600
1.1	月租金收益	月租金 × 建筑面积	1,415,000
1.2	月租金损失	月租金收益 × 空置率	42,450
2	运营费用		4,089,953
2.1	房产税	年租金收益 ÷ (1+5%) × 12%	1,882,354
2.2	增值税	按《不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国税局公告 2016-16 号) 规定计算。	784,314
2.3	教育费及地方教育费附加	增值税 × (3%+2%)	39,216
2.4	城市建设维护税	增值税 × 7%	54,902
2.5	印花税	年租金收益 × 0.1%	16,471
2.6	维修管理费	原建购价 × 1%	1,065,495



2.7	租赁手续费	年租金收益×1%	164,706
2.8	保险费	房屋建造成本×0.1%	82,495
3	年押金收益	押金×年利率（押金一般为三个月租金）	63,675
4	房地产第一年净收益 A	年租金收益-运营费用+押金收益	12,444,322
5	收益价值 V	$A/(Y-g) \times (1-((1+g)/(1+Y))^n)$	454,548,502
6	收益单价	收益价值÷建筑面积	32,124
7	收益单价（取整至千位）	根据经验综合确定	32,000
8	收益总值	咨询单价×建筑面积	452,800,000

备注：本次咨询设定咨询对象原建购价为 7,530 元/平方米，其中房屋建造成本单价为 5,830 元/平方米。

经评估测算，最终确定咨询对象开发完成后配套宿舍的收益单价为人民币 32,000 元/㎡，收益总值为人民币 452,800,000 元整。

### ➤ 配套商业开发价值测算

测算过程与产业研发用房收益法相似，故不再赘述详细测算过程。

根据市场调查，咨询对象附近有同类的出租房地产项目，我们于咨询时点调查了周边商业项目作为参考，具体如下：

序号	楼盘名称	用途	建筑面积 (㎡)	租金 (元/㎡*月)	备注
1	讯美科技广场	商业	250.00	264.90	首层
2	创维大厦	商业	256.00	238.20	首层
3	科兴科学园	商业	420.00	260.10	首层
4	深圳总部基地	商业	258.00	240.00	首层
5	松坪山会所	商业	750.00	195.00	首层
6	创维大厦	商业	403.00	362.40	首层

评估测算过程见《收益法评估测算表》

单位：元

序号	基本信息和计算参数		
		建筑面积 (㎡)	1,080.00
		原建购价 (元)	8,694,000.00
		收益年限 (n)	47.50
		报酬率 (Y)	6.5%
		月租金(元/㎡)	260.00
		净收益年递增率(g)	3.0%



		空置率	5.0%
1	年租金收益	(月租金收益-月租金损失) × 12	3,201,120
1.1	月租金收益	月租金 × 建筑面积	280,800
1.2	月租金损失	月租金收益 × 空置率	14,040
2	运营费用		665,578
2.1	房产税	年租金收益 ÷ (1+5%) × 12%	365,842
2.2	增值税	按《不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国税局公告 2016-16 号) 规定计算。	152,434
2.3	教育费及地方教育费附加	增值税 × (3%+2%)	7,622
2.4	城市建设维护税	增值税 × 7%	10,670
2.5	印花税	年租金收益 × 0.1%	3,201
2.6	维修管理费	原购价格 × 1%	86,940
2.7	租赁手续费	年租金收益 × 1%	32,011
2.8	保险费	房屋建造成本 × 0.1%	6,858
3	年押金收益	押金 × 年利率 (押金一般为三个月租金)	12,636
4	房地产第一年净收益 A	年租金收益 - 运营费用 + 押金收益	2,548,178
5	收益价值 V	$A / (Y-g) \times (1 - ((1+g) / (1+Y))^n)$	57,917,526
6	收益单价	收益价值 ÷ 建筑面积	53,627
7	收益单价 (取整至千位)	根据经验综合确定	54,000
8	收益总值	咨询单价 × 建筑面积	58,320,000

备注：本次咨询设定咨询对象原建购价为 8,050 元/平方米，其中房屋建造成本单价为 6,350 元/平方米。

经评估测算，最终确定咨询对象开发完成后配套商业的收益单价为人民币 54,000 元/㎡，收益总值为人民币 58,320,000 元整。

#### ► 咨询对象开发完成后总价值

项目名称	技术经济指标 (㎡)		不动产开发价值总价 A	
	用途	面积 (㎡)	含税开发价格 (元/㎡)	不动产总价 A (元) (含销项税额)
计容建筑面积	创新型产业用房	3,962.00	-	0
	产业研发用房	35,657.00	29,000.00	1,034,053,000
	配套宿舍	14,150.00	32,000.00	452,800,000
	配套商业	1,080.00	54,000.00	58,320,000
	公共配套设施 (含地下)	1,750.00	-	0
	合计	56,599	-	1,545,173,000

备注：创新型产业用房及公共配套设施无偿移交给政府。

#### (4) 确定项目的开发成本 B

## ① 建造成本:

建造成本包括基础设施建设费、前期工程费、建筑安装工程费、区内配套设施费。根据深圳市同类工程造价水平以及项目定位,其总建造成本为 346,445,650 元,具体情况详见下表。

序号	项目	依据标准	建造成本 (元/m <sup>2</sup> )		
			产业研发用房、配套商业	配套宿舍	公共配套
—	建筑面积	-	40,699	14,150	1,750
1	基础设施建设费	包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等设施的建设费用。	0	0	0
2	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。	120	120	120
3	建筑安装工程费		6,030	5,510	3,030
3.1	基础工程	包括土石方工程、桩基础和地下室工程	200	200	200
3.2	主体工程	包括主体结构、外立面装饰、窗、玻璃幕墙工程等	4,800	4,600	2,500
3.3	水电		270	270	100
3.4	电梯		180	180	-
3.5	空调		350	-	-
3.6	消防		180	180	180
3.7	通讯		20	20	20
3.8	对讲系统		20	20	20
3.9	有线电视		-	10	-
3.10	煤气管道		-	20	-
3.11	网络		10	10	10
4	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	200	200	-
	合计	-	6,350	5,830	3,150
二	成本总价		258,438,650	82,494,500	5,512,500



序号	项目	依据标准	建造成本 (元/m <sup>2</sup> )		
			产业研发用房、配套商业	配套宿舍	公共配套
三	成本合计		346,445,650		

### ② 购地税费

购地税费包括契税 3%及印花税 0.05%。其基数为不含增值税的 V，增值税采用一般计征征收率 9%计算，即基数为  $V \div 1.09$ 。

$$\text{购地税费} = (3\% + 0.05\%) \times (V \div 1.09) \approx 0.02798V$$

### ③ 专业费用：

专业费用一般为建安成本的 3%-6%，本次按建安成本的 5%计取。

$$\begin{aligned} \text{专业费用} &= \text{建造成本} \times 5\% \\ &= 346,445,650 \times 5\% \\ &= 17,322,283 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### ④ 管理费用：

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、旅差费等，按建造成本的 4%计取。则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= \text{建造成本} \times 4\% \\ &= 346,445,650 \times 4\% \\ &= 13,857,826 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### ⑤ 销售费用：

包括广告费、代理费等，考虑开发商品牌、项目定位和区域状况，按总不动产总价的 4%计。则：

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{开发价值} \times 4\% \\ &= 1,545,173,000 \times 4\% \\ &= 61,806,920 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### ⑥ 利息：

指在房地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。包括土地取得成本、建造成本、专业费用、管理费用和销售费用的利息。根据项目情况建设期 N 取 2.5 年，利率 R 采用人民银行 2020 年 9 月 20



日公布的 LPR 加点确定为 5.31%。则：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{地价} + \text{购地税费}) \times [(1+R)^N - 1] + (\text{建造成本} + \text{专业费用} \\ &+ \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1+R)^{N/2} - 1] \\ &= 0.14159V + 29,358,430 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### ⑦ 税费

包括应交增值税（按一般征收计）、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	含税收入及可抵扣含税成本	9%	(A-地价)÷1.09-进项税额
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×12%
印花税	A÷1.09	0.05%	不动产总价÷1.09×0.05%

其中，增值税如下：

销项税		进项税			
		建造成本	销售费用	财务费用	管理费用
房地产销售收入	1,545,173,000	346,445,650	61,806,920		
地价	V				
税率	9%	9%	6%		
税额	127,583,092	28,605,604	3,498,505		
应交增值税	-0.08257V+95,478,983				

$$\begin{aligned} \text{销售税费} &= \text{增值税} \times (1+12\%) + \text{不动产总价} \div 1.09 \times 0.05\% \\ &= [(\text{不动产总价} - \text{地价}) \div 1.09 \times 9\% - \text{进项税额}] \times (1+12\%) + \text{不动产总价} \\ &\quad \div 1.09 \times 0.05\% \\ &= -0.09248V + 107,645,256 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### ⑧ 土地增值税

本次咨询选用预征方式进行土地增值税。

《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）之规定：关于营改增后土地增值税应税收入确认问题：营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。适用增值

税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额；适用简易计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。为方便纳税人，简化土地增值税预征税款计算，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

《关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第十条之规定：一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税。第十一条之规定：应预缴税款按照以下公式计算：

应预缴税款=预收款÷（1+适用税率或征收率）×3%

适用一般计税方法计税的，按照 9% 的适用税率计算；适用简易计税方法计税的，按照 5% 的征收率计算。

根据深圳市相关规定得知，土地增值税预征率为：普通住宅按 2% 预征，其他房产按 3% 预征，计税基数均为不含增值税收入。估价对象开发完成后的不动产总价为含增值税收入，本次评估配套宿舍按 2% 预征，产业研发用房及配套商业按 3% 预征，则预征土地增值税为：

预征土地增值税 = （不动产总价-应预缴增值税）×土地增值税预征率

产业研发用房预征土地增值税 =  $(1,034,053,000 - 1,034,053,000 / (1+9%) * 3%) \times 3% = 30,167,785$ （元,取整至个位）

配套宿舍预征土地增值税 =  $(452,800,000 - 452,800,000 / (1+9%) * 3%) \times 2% = 8,806,752$ （元,取整至个位）

配套商业预征土地增值税 =  $(58,320,000 - 58,320,000 / (1+9%) * 3%) \times 3% = 1,701,446$ （元,取整至个位）

预征土地增值税合计 =  $30,167,785 + 8,806,752 + 1,701,446 = 40,675,983$ （元）

⑨ 项目的总开发成本 B

$B = ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧$

$= 617,112,348 + 0.07745 V$ （元）

**(5) 确定开发商合理利润 C**

根据开发企业的利润水平，并结合项目所在区域特征，确定的合理投资利润率 R 为 35%。则：

$$C = (\text{地价} + \text{购地税费} + \text{建筑成本} + \text{专业费用} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times R$$

$$= 153,801,438 + 0.35979V \text{ (元)}$$

**(6) 地价测算**

$$V = \text{开发价值} A - \text{开发成本} B - \text{开发商合理利润} C$$

$$V = 1,545,173,000 - (617,112,348 + 0.07745V) - (153,801,438 + 0.35979V)$$

$$V = 538,712,542 \text{ 元}$$

楼面地价 = 地价 V / 建筑面积 = 9,500 元/平方米 (取整至百位)

总地价 = 楼面地价 × 建筑面积 = 9,500 × 56,599.00 = 537,690,500 (元)

地面地价 = 总地价 / 土地面积 = 60,700 元/平方米 (取整至百位)

**(三) 测算结果**

我们经过市场调查和实地查勘，遵照《城市房地产管理法》、《土地管理法》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，选用**剩余法**进行了评定估算，最终我们确定咨询对象在设定条件下于咨询时点的市场价值如下：

地面地价：人民币 60,700 元/平方米

楼面地价：人民币 9,500 元/平方米

市场价值：人民币 537,690,500 元

大写金额：人民币伍亿叁仟柒佰陆拾玖万零伍佰元整

咨询结果明细表

序号	项目名称	权利人	设定土地用途	土地面积 (㎡)	设定条件计容建筑面积 (㎡)	地面地价 (元/㎡)	楼面地价 (元/㎡)	设定条件下总地价 (元)
1	深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地	深圳莱宝高科技股份有限公司	新型产业用地	8,858.59	56,599.00	60,700	9,500	537,690,500
合计	-	-	-	8,858.59	56,599.00	60,700	9,500	537,690,500



## 六 附件

---

- 咨询委托书
- 权属证明资料
- 委托方提供的其他相关资料
- 咨询机构注册证书、备案与信用等级证书复印件



## 委托人暨产权持有人承诺函

深圳市世联土地房地产评估有限公司：

本公司因内部决策需要，委托贵公司对本公司持有的位于深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地在设定条件下的土地使用权市场价值进行评估咨询，咨询时点为 2020 年 12 月 31 日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 咨询目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 本次委托评估机构评估的咨询对象为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的权属证明文件真实、完整，合法、有效；
3. 本公司持有的现状物业无抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债，无任何隐瞒事项；
4. 本公司所提供的工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助咨询工作的人员均与咨询机构和参与本次咨询的工作人员没有任何利益冲突或存在损害咨询独立性的关系；
6. 在咨询工作整个过程中未采用任何方式干预咨询工作。

委托人暨产权持有人：深圳莱宝高科股份有限公司

法定代表人：王天



2020年12月31日



## 关于进行城市更新项目情况有关事项的说明

### 一、 委托人、产权持有人

本次咨询的委托人和产权持有人均为深圳莱宝高科技股份有限公司。

#### (一) 委托人暨产权持有人概况

##### 1. 委托人暨产权持有人基本情况

名称：深圳莱宝高科技股份有限公司

统一社会信用代码：91440300618833987Q

类型：上市股份有限公司

住所：深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号

法定代表人：臧卫东

注册资本：70581.6160 万人民币

成立日期：1992 年 07 月 21 日

营业期限：自 1992 年 7 月 21 日至 2042 年 7 月 21 日

经营范围：彩色滤光片、触摸屏、镀膜导电玻璃、真空镀膜产品的销售与技术开发、技术咨询、技术服务；液晶显示器件及电子产品的技术开发和销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。普通货运；彩色滤光片、触摸屏、镀膜导电玻璃、真空镀膜产品的生产。

##### 2. 委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

## 二、关于经济行为的说明

深圳莱宝高科技股份有限公司因内部决策需要，委托深圳市世联土地房地产评估有限公司对位于深圳市南山区西丽街道高新北二道29号1宗新型产业用地于咨询时点在设定条件下的土地使用权市场价值进行咨询，为委托方提供价值参考。

## 三、关于咨询对象和评估范围的说明

咨询对象为深圳莱宝高科技股份有限公司拥有的位于深圳市南山区西丽街道高新北二道29号1宗新型产业用地于咨询时点在设定条件下的土地使用权市场价值。

评估范围为深圳莱宝高科技股份有限公司拥有的位于深圳市南山区西丽街道高新北二道29号1宗新型产业用地。

## 四、咨询时点的说明

本项目咨询时点是2020年12月31日，此咨询时点是《咨询委托书》约定之日。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

根据本次咨询目的，设定咨询对象所涉及的宗地进行城市更新，根据委托人提供的规划指标进行评估咨询。

## 六、产权清查情况说明

### 1、清查范围、产权状况、实物资产分布地点及特点

#### (1) 清查范围

企业申报咨询对象为深圳莱宝高科技股份有限公司拥有的位于深圳市南山区西丽街道高新北二道29号1宗新型产业用地。

#### (2) 主要产权状况

根据委托人提供的《莱宝高科南山工厂城市更新拟规划方案》等相关资料记载，项目规划用地性质为新型产业用地(M0)，拆除用地面积为12,113.34平方米，建设用地面积为8,859.59平方米，容积率为6.39。项目具体指标详见下表：

<b>项目开发建设用地技术经济指标一览表</b>
--------------------------



项目开发建设用地技术经济指标一览表			
项目		指标	
1	土地用途	新型产业用地 (M0)	
2	拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> )	12,113.34	
3	拆除范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	18,551.05	
4	无偿移交面积 (m <sup>2</sup> )	3,254.75	
5	实际土地移交率	27%	
6	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	8,858.59	
7	容积率	6.39	
8	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	56,599.00	
9	计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )		56,599.00
	9.1	产业研发用房	39,619.00
	9.1.1	创新型产业用房	3,962.00
	9.1.2	研发用房	35,657.00
	9.2	产业配套用房	15,230.00
	9.2.1	配套宿舍	14,150.00
	9.2.2	配套商业	1,080.00
	9.3	公共配套设施 (含地下)	1,750.00
	9.3.1	社区警务室	50.00
	9.3.2	社区管理用房	300.00
	9.3.3	社区服务中心	400.00





项目开发建设用地技术经济指标一览表			
	9.3.4	社区级公共配套用房	1,000.00

备注：项目开发完成后的研发用房、配套宿舍、配套商业均由企业自持，不得转让与出售；创新型产业用房及公共配套设施须无偿移交给政府。

### (3) 实物概况

评估范围内土地使用权位于深圳市南山区西丽街道高新北二道29号，现状为1栋3层厂房办公楼，建筑面积18,551.05平方米，现状空置，土地使用权人是深圳莱宝高科技股份有限公司。

根据本次咨询目的，土地用途设定为新型产业用地，建设用地面积设定为8,858.59平方米，使用权类型设定为国有出让，土地剩余使用年限50年。

目前咨询对象所涉宗地周边市政道路、供水系统、排水系统等已完善，有科技北三路、高新北二道等道路经过，实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），设定宗地内场地平整。

委托人暨产权持有人（盖章）深圳莱宝高科技股份有限公司

法定代表人签字：



2020年12月31日





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300712119870

名称 深圳莱宝高科技股份有限公司

主体类型 上市股份有限公司

住所 深圳市南山区西丽街道高新北二路29号

法定代表人 臧卫东

成立日期 1992年07月21日



### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批机关等有关事项发生变动及其他相关信息，应及时通过本系统公示或向社会公示，并及时办理变更登记。
3. 商事主体应于每年1月1日至6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当依法公示年度报告。未按规定向社会公示商事主体信息。

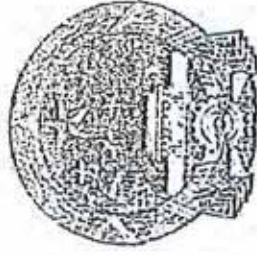


登记机关

2017年05月16日

根据《中华人民共和国宪法》

及其它有关法律的规定，为保护房地产权利人的合法权益，对权利人申请登记的土地房屋及其它附着物，经调查审定，江确认合法，现准予登记，发给此证。



# 房地产权证



深房地字第 4000063302 号

本证所记载的房地产，不得买卖。抵押（典当）、出租须按有关规定办理。

No. 9846334

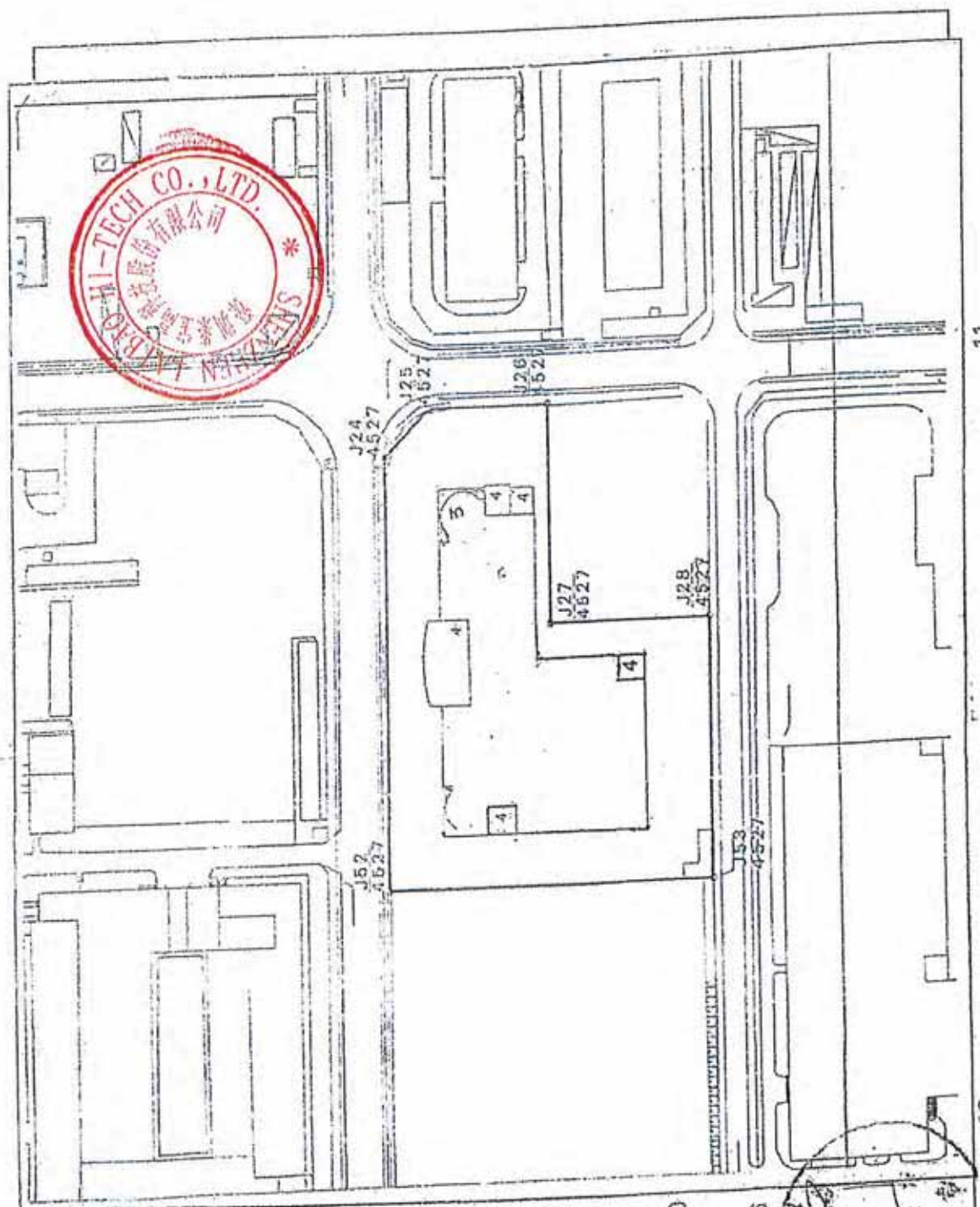


权利人名称	深圳莱宝高科技股份有限公司	
权利人性质	股份制企业	全额
法定代表人姓名	钟灵	*
身份证类型	标准	
身份证所在地	北京市	
身份证号码	110102410717234	
共有权人	权利人名称	份额
登记机关	 2002年01月14日 登记日期 (印)	

土地		地
宗地号	T401-0068	
土地位置	南山区第五工业区南山二路	
所有权性质		
使用权来源	协议(自地)	
等级		
用途	工业用地	
用地面积	12113.3 平方米	
共有使用权面积	12113.3 平方米	
使用年限	50 年从 1993-05-14 至 2043-05-13 止	
用地价款		
其中	出让金	
	市政配套设施费	
	土地开发费	







宗地号 T401-0068

比例尺: 1:1900

深圳市独立坐标系



图

制图日期: 1996-12-20

绘图日期: 2001-10-16

制图者: [Signature]  
审核者: [Signature]

10

11

宗地号 T401-0068 附图



# 深圳市南山区城市更新局

## 关于《南山区西丽街道豪威科技等城市更新单元计划》（草案）公示



依据《深圳市城市更新办法》及其实施细则和《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第288号）的规定，现将拟定的《南山区西丽街道豪威科技等城市更新单元计划》（草案）进行网上公示及现场公示。

本次公示期为2017年9月6日至2017年9月13日。公示期间，公众可通过填写公众意见征询表的方式对公示计划草案提出意见。

《南山区西丽街道豪威科技等城市更新单元计划》（草案）一览表

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积(平方米)	备注
1	南山区	西丽街道	豪威科技城市更新单元	深圳海科技发展有限公司	11449.48	(1) 拟更新方向为新型产业功能。 (2) 拟拆除重建用地范围内应落实不少于3000平方米用地用于建设



						市基础设施、公共配套设施、城市公共利益项目。
2	南山区	西丽街道	荣宝真空城市更新单元	深圳润科技发展有限公司	12113.3	(1) 拟更新方向为新型产业功能。 (2) 拟拆除重建用地范围内应落实不少于3000平方米用地用于建设基础设施、公共配套设施、城市公共利益项目。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的特定要求。</p>						

公众意见征询表反馈地址：

深圳市南山区城市更新局，深圳市南山区常兴路162号，联系人：黄工，联系电话：26564965。

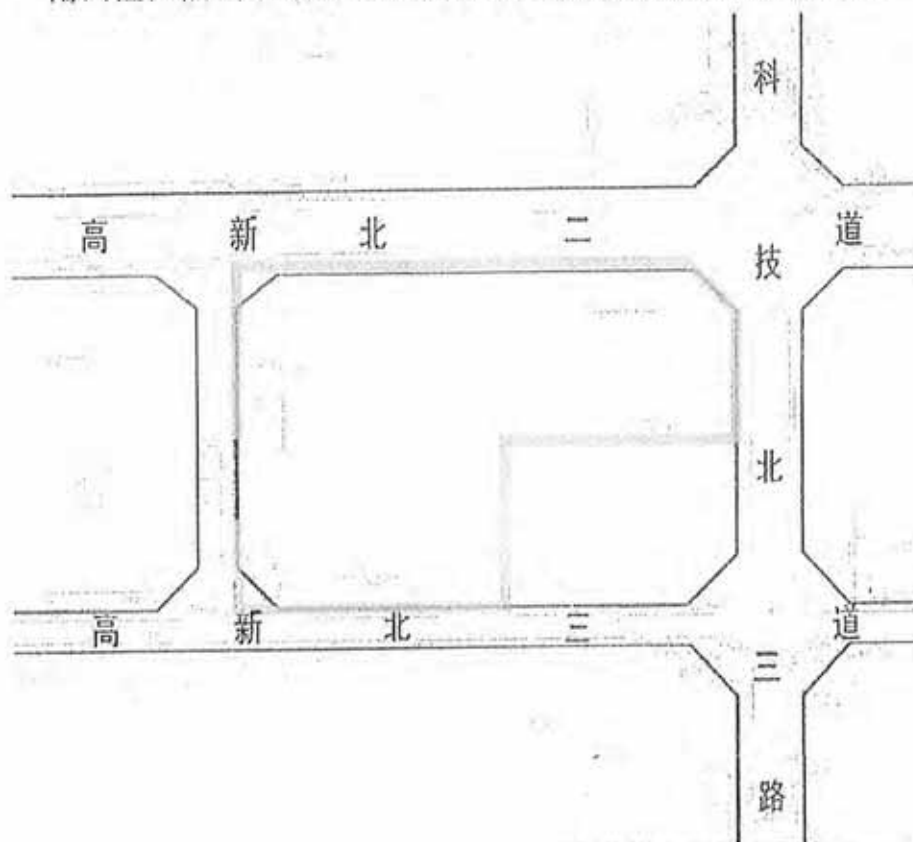
特此公告。

深圳市南山区城市更新局

2017年9月6日



南山区西丽街道莱宝真空更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：12113.3m<sup>2</sup>



# 莱宝高科南山工厂城市更新拟规划方案

## 一、项目位置与用地现状

深圳莱宝高科技股份有限公司（以下简称“莱宝高科”）南山工厂城市更新项目位于深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号，属于北环大道以北、科苑大道以西的高新区北区，具体位置位于朗山二路南侧、朗山二号路以东。项目地块宗地号 T401-0068，宗地总占地面积 12,113.3 平方米，建筑面积 18,551.05 平方米，现有土地用地性质为工业用地，土地使用年限为 50 年（从 1993 年 5 月 14 日至 2043 年 5 月 13 日止）。

## 二、项目拟规划方案

项目规划用地性质为新型产业用地（M0），根据城市更新“拆除用地面积为 1~3 公顷时，无偿移交给政府的独立用地应大于 3000 平方米且不小于拆除范围用地面积的 15%”的政策，莱宝高科南山工厂城市更新项目需贡献土地面积 3,254.75 平方米，扣除无偿贡献土地后的项目可开发建设用地面积为 8,858.59 平方米。

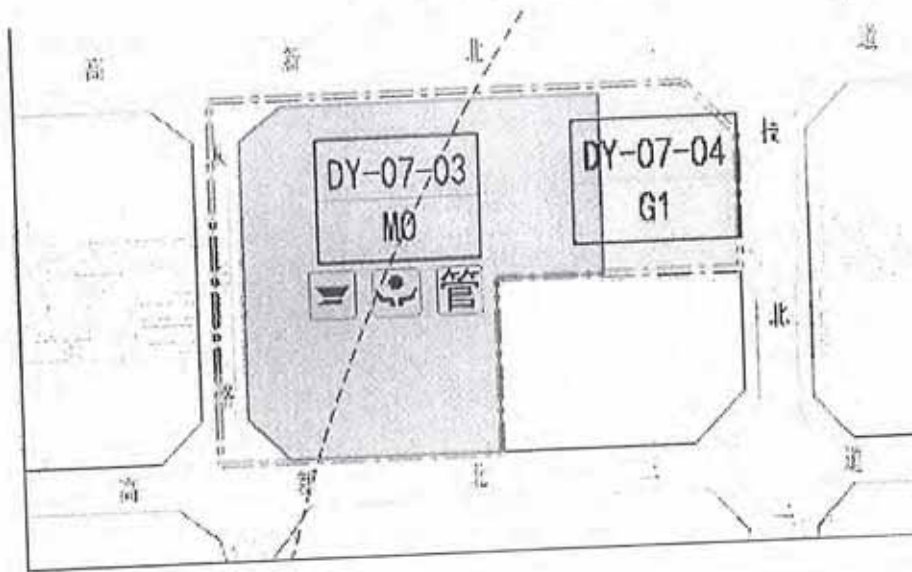
具体的规划方案指标详见下表 1 项目开发建设用地技术经济指标一览表，项目平面规划示意图详见下图 1。

表 1 项目开发建设用地技术经济指标一览表 单位：平方米

项目	数量
拆除范围用地面积	12,113.34
拆除范围建筑面积	18,551.05
无偿移交面积	3,254.75
实际土地移交率	26.87%
开发建设用地面积	8,858.59
规划容积率	6.39
规划计容面积	56,599.00
产业研发用房（70%）	39,619.00
其中：创新性产业用房	3,962.00
产业配套用房	15,230.00

其中：配套宿舍	14,150.00
配套商业	1,080.00
公共配套设施（含地下）	1,750.00
其中：社区警务室	50.00
社区管理用房	300.00
社区服务中心	400.00
社区级公共配套用房	1,000.00

图 1 项目平面规划示意图



深圳莱宝高科技股份有限公司

2021年01月26日



# 深圳市南山区城市更新局

深南更新函〔2018〕4号

## 关于南山区西丽街道莱宝真空城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函

深圳湾科技发展有限公司：

根据《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程》的规定，我局根据你公司的申请及提供的申请材料，对南山区西丽街道莱宝真空城市更新单元拆除范围内（以下简称“拆除范围内”）的土地、建筑物信息予以核查，现将更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查结果复函如下：

一、拆除范围核查。申请核查的拆除范围为 12113.3 平方米，与已批准的拆除范围（12113.3 平方米）一致。

以下为申请核查拆除范围内的土地、建筑物信息。

二、征（转）地协议签订及补偿情况。拆除范围内已签订征（转）地协议并补偿的用地 12113.3 平方米，已签订征（转）地协议且土地及建筑物均已按协议进行部分补偿但补偿未完成的用地 0 平方米，已签订征（转）地协议但土地或者建筑物未作补偿的用地 0 平方米；未签订征（转）地协议用地 0 平方米。

三、土地利用现状。拆除范围内建设用地上为 12113.3 平方米，农用地为 0 平方米，未利用地为 0 平方米。

四、土地权属情况。拆除范围内土地权属情况如下：

（一）国有已出让（划拨）用地 12113.3 平方米，具体为：

<sup>1</sup>国有已出让（划拨）用地不包括符合历史遗留违法建筑处理有关规定已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地。



T401-0068 宗地 12113.3 平方米;

(二) 国有未出让用地 0 平方米;

(三) 城中村用地 0 平方米;

(四) 旧屋村用地 0 平方米;

(五) 符合历史遗留违法建筑处理相关规定, 已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地 0 平方米;

(六) 未完善征转手续用地 0 平方米。

综上, 拆除范围内权属清晰的土地 12113.3 平方米。

五、建筑物情况。拆除范围内建筑物合法建筑面积 18551.05 平方米, 其中:

(一) 国有已出让(划拨)用地上建筑物合法建筑面积 18551.05 平方米;

(二) 符合历史遗留违法建筑处理相关规定, 已办理房地产权登记或取得处理意见书的合法建筑面积 0 平方米。

拆除范围内建筑物现状建筑面积 18551.05 平方米。

#### 六、其他情况

本核查结果仅作为城市更新单元规划审批、完善土地征(转)手续、历史用地处置和项目地价测算的基础, 不作为土地及建筑物性质、权属、面积等的证明材料。

城市更新单元内土地和建筑物需完善手续的, 应当尽快按照相关程序加以完善。



附表：各类土地权属用地汇总情况表

土地权属类别	土地情况		建筑物情况			备注
	土地用途	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑物合 法用途	合法建筑 面积(m <sup>2</sup> )	现状建筑 面积(m <sup>2</sup> )	
国有已出让(划拨)用地	工业用地	12113.3	厂房	18551.05	18551.05	T401-0068
国有未出让用地						
城中村用地						
旧屋村用地						
符合历史遗留违法建筑 处理相关规定并处理的 用地						
未完善征转手续用地						
填表说明： 地块号：根据《地块现状详细信息一览表》地块号一览填写汇总。 建筑物用途：一块土地上有多栋建筑物的，或一栋建筑物有多个用途的，须据实填写。 合法建筑面积：根据土地权属来源及建筑物用途分别核算的建筑物合法建筑面积填写。						



南山区城市更新局

2018年1月15日

(联系人：陈燕玲，联系电话：26602087)





# 营业执照

统一社会信用代码 91440300748859878H

名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单元19层1901、1903、1904  
法定代表人 罗守坤  
成立日期 2003年04月02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管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2018年11月29日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字第0200026

企业名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859878H

法定代表人：罗守坤

注册地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单元19层  
1901、1903、1904

有效期：至 2021年04月02日

备案等级：壹级



请关注广东省住房和城乡建设厅  
微信公众号，进入“粤证办事”应用  
查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年1月07日

