



GUOCE INSTITUTION
REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FSZ[2022]050047QY 号

估价项目名称：深圳市南山区南山街道白石路南沙
河西路西深圳湾科技生态园二区 9
栋 B 座 1708 共 21 套房地产市场价
值评估

估价委托人：深圳市联建光电股份有限公司

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

张晓红（注册证书编号：4420050058）

赵 亮（注册证书编号：4420180147）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 23 日



防伪编码：20220503533

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

致估价委托人函

深圳市联建光电股份有限公司：

承蒙委托，我公司对贵公司拥有的位于深圳市南山区南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园二区9栋B座1708等共21套房地产在法定用途利用条件下的市场价值进行了评估。估价对象及估价摘要如下：

1、估价对象基本情况：根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件，估价对象深圳市南山区南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园二区9栋B座1708等共21套房地产，面积合计10,287.53平方米。各估价对象的基本信息详见附件《估价对象产权登记情况一览表》。

2、估价目的：为委托方转让房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点：2022年4月29日（即实地查勘日）。

4、价值类型：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。

5、估价方法：比较法、收益法。

6、估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，进行科学的分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下价值时点的估价结果如下：（币种：人民币，单价取整至百位）

市场价值（ V_1 ）为：**总值：442,363,790元，大写金额：人民币肆亿肆仟贰佰叁拾陆万叁仟柒佰玖拾元整。**评估单价详见《房地产市场价值评估结果汇总表》

具体估价结果详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象				单价 (元/m ²)	市场 价值 (元)
	名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)		
1	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1708	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	652.83	43,000	28,071,690
2	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1709	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	398.19	43,000	17,122,170
3	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1710	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	675.62	43,000	29,051,660
4	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1711	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	112.08	43,000	4,819,440
5	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	426.04	43,000	18,319,720
6	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1713	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	709.59	43,000	30,512,370
7	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1714	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	450.13	43,000	19,355,590
8	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 18 层 1808	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	647.64	43,000	27,848,520
9	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 18 层 1809	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	475.97	43,000	20,466,710
10	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 18 层 1810	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	670.24	43,000	28,820,320
11	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 18 层 1811	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	166.06	43,000	7,140,580
12	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 18 层 1812	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	422.65	43,000	18,173,950
13	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 18 层 1813	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	703.94	43,000	30,269,420
14	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 18 层 1814	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	446.54	43,000	19,201,220
15	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 19 层 1901	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	232.07	43,000	9,979,010
16	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 19 层 1902	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	559.93	43,000	24,076,990
17	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 19 层 1903	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	624.29	43,000	26,844,470
18	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 19 层 1904	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	881.17	43,000	37,890,310
19	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 19 层 1905	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	388.46	43,000	16,703,780
20	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 19 层 1906	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	380.05	43,000	16,342,150

序号	估价对象				单价 (元/m ²)	市场 价值 (元)
	名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)		
21	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 19 层 1907	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	264.04	43,000	11,353,720
合 计				10,287.53	----	442,363,790

特别提示：

(1) 本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 本次评估结果仅供参考，实际成交的价格有买卖双方协商确定。

(3) 根据《不动产权证》附记记载：根据深地合字（2011）8023 号《深圳市土地使用权出让合同书》第一补充协议书及该房产的《深圳市房地产买卖合同》约定，再次转让的受让对象须符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定条件。

(4) 估价结果不包含转让时应缴纳的各项税费。

(5) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读一下房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法人代表：

（注册房地产估价师）

二〇二二年五月二十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价报告使用限制	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	18
三、估价对象最高最佳利用分析	30
四、估价方法适用性分析	31
五、估价测算过程	32
六、估价结果确定	44
附 件	47
一、《估价对象产权登记情况一览表》	
二、《房地产估价委托书》和估价委托人营业执照复印件	
三、估价对象位置图	
四、估价对象实地查勘情况和相关照片	
五、估价对象权属证明复印件	
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

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

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件（见附件），我们已通过《深圳市房地产信息系统》进行产权查档核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以权属文件所载及产权查档结果的相关内容作为本次估价的依据。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象的土地面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当，评估时我们以产权证所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

7、估价结果不包含转让时应缴纳的各项税费。

8、本次为房地产市场价值评估，价值时点为估价对象实地查勘之日，即2022年4月29日。

（二）未定事项假设

本次估价对象《不动产权证书》记载土地面积均为宗地面积，无分摊的土地面

积记载。估价时假设估价对象能够按建筑面积合法分摊所占用的土地面积，并保证房屋建筑面积与占用范围应分摊土地面积权利一致。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的产权资料复印件及产权查档资料，除 1712、1903，其他估价对象均已设定抵押权，至价值时点均未注销。本次估价是为委托方转让房地产提供参考依据而评估房地产市场价格，故本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告估价目的为委托方转让房地产提供参考依据而评估房地产市场价格，是假设估价对象在估价时点发生转让为前提，不得作为拆迁补偿、抵债、诉讼纠纷等其他目的使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 5 月 23 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

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

（四）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价格，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（五）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（六）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（七）本估价报告含若干附件与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

（八）根据《不动产权证书》附记记载：根据深地合字（2011）8023 号《深圳市

土地使用权出让合同书》第一补充协议书及该房产的《深圳市房地产买卖合同》约定，再次转让的受让对象须符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定条件。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：深圳市联建光电股份有限公司

营业场所：深圳市宝安区 68 区留仙三路安通达工业厂区四号厂房 2 楼

负责人：王刚

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

估价机构地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

法人代表姓名：骆晓红

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

三、估价目的

深圳市联建光电股份有限公司委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对估价对象进行评估，估价目的是为委托方转让房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

本次评估的估价对象为位于深圳市南山区南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 座 1708 共 21 套房地产。财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本情况

1、估价对象产权登记情况

产权信息明细详见附件一《估价对象产权登记情况一览表》。

2、估价对象土地基本情况

根据估价委托方提供的相关权属资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地实物状况如下表：

名称（座落）		深圳湾科技生态园二区9栋B座1708等21套
土地 实物 状况 描述	宗地号	T205-0030
	宗地总面积	203,080.80 平方米
	四至	东：沙河西路 南：高新南十道 西：高新南环路 北：白石路
	用途	工业用地
	土壤、地质、水文	土壤没有受过污染，无不良地质现象，地基承载力及稳定性较好，自然排水状况良好，洪水淹没的可能性较小。
	形状	较规则四边形
	地形地势	该宗地与周边高低落差较小，地形平坦，地势平坦
	开发程度	宗地外围基础设施达“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），各项基础设施完备，宗地红线内已建成建筑物及道路、绿化等附属设施

3、估价对象建筑物基本情况

名称		深圳湾科技生态园二区9栋B座1708等21套	
建筑物 实物 状况 描述	坐落	深圳市南山区南山街道白石路南沙河西路西	
	规模	合计 10,287.53 平方米	
	用途	研发	
	层数或高度	共 23 层（分别位于第 17、18、19 层）	
	建筑结构	框剪结构	
	层高	约 3.5 米	
	空间布局	平面布局	
	建成时间	2016-11-11	
	设施及设备	内部设有客梯 5 部、消防梯 1 部，配备烟感报警器、自动喷淋灭火系统、中央空调、网络、电话等设备，消防、水电设施齐全	
	维护状况	维护及保养状况较好	
	室内 装修 状况	外墙	玻璃幕墙
		内墙	乳胶漆
		天花	夹板造型吊顶
		地面	地砖地面、地毯
		门窗	不玻璃地弹门、铝合金窗
	卫生间	公共卫生间	
完损状况	估价对象建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙完好，楼面平整，门窗开启灵活，油漆光泽度较好，墙面平整，顶棚面层完好无脱落现象，设备、管道通畅，水、电照明齐全，房屋完损等级为完好房		
其他	17 层整层打通后出租做办公，18 层空置，19 层整层打通自用		

4、估价对象他项权利设立情况

根据估价委托人提供的产权资料复印件及产权查档资料，除 1712、1903，其他估价对象均已设定抵押权，至价值时点均未注销。本次估价是为委托方转让房地产提供参考依据而评估房地产市场价格，故本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

五、价值时点

依据《房地产估价委托书》，本次评估的价值时点确定为估价对象实地查勘之日，即 2022 年 4 月 29 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

（二）价值定义

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

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地

产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

(三) 价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

(四) 替代原则

要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。即估价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，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第743号，自2021年9月1日起施行）

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行）

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016

年 12 月 1 日起施行)

(二) 估价依据的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、估价委托人《营业执照》、《房地产估价委托书》复印件
- 2、估价委托人提供的《不动产权证书》复印件及相关资料

(四) 房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料
- 2、深圳市房地产市场租售价格调查资料及相关信息
- 3、《深圳房地产年鉴》

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘和周边市场调查后,根据估价对象的特点及本身的实际情况,遵照国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013),经过反复研究和综合考虑,选取比较法及收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

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

(2) 收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,运用比较法、收益法进行认真的分析和测算,确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 29 日,市场价值为 **RMB442,363,790** 元,大写人民币肆亿肆仟贰佰叁拾陆万叁仟柒佰玖拾元整。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象				单价 (元/m ²)	市场 价值 (元)
	名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)		
1	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1708	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	652.83	43,000	28,071,690
2	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1709	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	398.19	43,000	17,122,170
3	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1710	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	675.62	43,000	29,051,660
4	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1711	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	112.08	43,000	4,819,440
5	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1712	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	426.04	43,000	18,319,720
6	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1713	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	709.59	43,000	30,512,370
7	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1714	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	450.13	43,000	19,355,590
8	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1808	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	647.64	43,000	27,848,520
9	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1809	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	475.97	43,000	20,466,710
10	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1810	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	670.24	43,000	28,820,320
11	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1811	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	166.06	43,000	7,140,580
12	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1812	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	422.65	43,000	18,173,950
13	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1813	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	703.94	43,000	30,269,420
14	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1814	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	446.54	43,000	19,201,220
15	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1901	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	232.07	43,000	9,979,010
16	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1902	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	559.93	43,000	24,076,990
17	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1903	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	624.29	43,000	26,844,470
18	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1904	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	881.17	43,000	37,890,310
19	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1905	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	388.46	43,000	16,703,780
20	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1906	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	380.05	43,000	16,342,150

序号	估价对象				单价 (元/m ²)	市场 价值 (元)
	名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)		
21	深圳湾科技生态园二区9 栋B单元19层1907	研发	深圳市联建光电股份有限 公司[单独所有]	264.04	43,000	11,353,720
合计				10,287.53	----	442,363,790

特别提示：

(1) 本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 本次评估结果仅供参考，实际成交的价格有买卖双方协商确定。

(3) 根据《不动产权证》附记记载：根据深地合字（2011）8023号《深圳市土地使用权出让合同书》第一补充协议书及该房产的《深圳市房地产买卖合同》约定，再次转让的受让对象须符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定条件。

(4) 估价结果不包含转让时应缴纳的各项税费。

(5) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读一下房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
张晓红	4420050058		年 月 日
赵亮	4420180147		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年四月二十九日。

十三、估价作业期

二〇二二年四月二十九日至二〇二二年五月二十三日止。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、环境状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

1、估价对象区位状况描述表

名称		深圳湾科技生态园二区9栋B座1708等21套
位置状况	坐落	南山区南山街道白石路南沙河西路西
	方位	南山区中部
	所在楼层	第17、18、19层
	与重要场所的距离	紧临沙河高尔夫球场，地铁9号线B出口处
交通状况	道路状况	临沙河西路、白石路等主干道，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	附近有高新南地铁站、科技生态园公交总站等公交站台，沿线有325、E39、M200、M345等多路公交车往来，地铁9号线B出口处，交通便捷
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	估价对象配有地下停车场，停车便利度较好
环境状况	自然环境	周边多为办公楼，自然环境一般
	人文环境	估价对象所在区域人流量较大，商业、商务集聚程度较高，治安状况好，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	区域内基础设施已达市政“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）配套条件，区域水、电供应保证率高，基础设施完善。
	公共服务设施	周边有南山外国语学校(集团)高新中学、深圳大学、中国工商银行、浙商银行、深圳湾万怡酒店、沙河高尔夫球会等各项配套设施

2、估价对象区位状况及未来发展趋势分析

估价对象均位于南山区粤海街道。

南山区是深圳的科研、教育、体育中心，是深圳大学、深圳大学城、深圳市高新技术产业园、深圳湾体育中心所在地。于1990年1月，国务院批准设立南山区，管辖原南头区与蛇口区行政区域，上隶深圳市，是年9月，南山区正式成立，沿袭至今。南山区下辖南山街道、南头街道、西丽街道、沙河街道、蛇口街道、招商街道、粤海街道、桃源街道共8个街道，社区116个。至2019年末，南山区常住人口约154万，户籍人口约98万。

南山区位于广东省深圳市中西部，辖区土地面积187.53平方千米，地域由陆地

与内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛组成。行政区域东起车公庙与福田区毗邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区相连，北靠羊台山与宝安区、龙华新区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛，东南隔深圳湾与香港元朗比邻，西南隔珠江口与澳门、珠海相望。地处南海之滨，属亚热带海洋性季风气候。四季特点是长夏、短冬，夏季季长平均 185 天，冬季季长平均 25 天。旅游资源丰富，有深圳华侨城、世界之窗、欢乐谷、锦绣中华，海上世界、新安古城、青青世界、深圳野生动物园、南头古城等主题公园和著名景点。

南山是“一带一路”的重要支点，拥有 5 大国家级海陆口岸，其中，深圳湾口岸日均出入境旅客超过 10 万人次。太子湾邮轮母港陆续开通国际新航线，成为深圳的“海上门户”。蛇口、赤湾、妈湾三大港口联通世界，150 余条班轮航线基本覆盖“一带一路”沿线国家和地区，集装箱吞吐量占深圳港的一半。2019 年，积极抢抓“双区驱动”重大历史机遇，获得系列国家级殊荣：“双创”发展获国务院督查激励，入选生态环境部“绿水青山就是金山银山”实践创新基地，被推选为“2019 中国最具幸福感城市”，营商环境位居全国百佳示范县市榜首。

2019 年本地生产总值 6103.69 亿元，增长 7.6%，连续两年位居中国城区综合竞争力百强区之首。完成固定资产投资 1593 亿元，增长 19.4%，总量位居全市第一。新登记企业 5.2 万户，总数达 39.1 万户，高质量发展的源头活水持续奔涌。

留仙洞等三个片区纳入国家高新区扩容，南山高新区总面积超过 20 平方公里，创新天地更加广阔。PCT 国际专利申请量约占全国 1/8，每万人发明专利拥有量 394 件，是全国的 30 多倍。全职院士达 34 名，占全市 74%，南山“领航人才”增至 2641 名。引进杰曼诺夫数学中心等 5 家高水平实验室，诺奖实验室达到 9 家。新增国高企业 470 余家，总数突破 4000 家。

新兴产业领先领跑，前瞻布局集成电路、5G、人工智能、海洋经济等领域，战略性新兴产业增加值占 GDP 比重达 60%左右。粤港澳大湾区集成电路设计创新公共平台开启运营，“青云”系列芯片设计原型平台正式发布。全区建成 5G 基站 1832 个，实现重点区域 5G 网络全覆盖。人工智能企业达 317 家，约占全市一半，广东省人工智能产业园增至 2 家，占全省 1/4。

南山科技金融城成为全市六大金融集聚区之一，ABB 全球开放创新中心、BCG 亚太区数字化中心等纷纷入驻。理财规模超 2 万亿元的招银理财落户并开业，硅谷气质与资本力量强强联合。传音控股等 4 家企业登陆科创板，A 股新增上市公司 9 家，辖区上市公司总数达 164 家。发布国证“南山 50”指数，亮出大湾区科技创新景气

指数的新名片。总部经济带聚势成峰，10家企业入选中国500强，超过全省1/6。碧桂园、滴滴出行等区域总部落户，招商银行、OPPO国际总部等重点项目开工。恒大新能源、小米国际总部等项目落地。

估价对象所在**粤海街道**辖区地处南山半岛东北部，因境内有地处粤海之滨的粤海门村而得名。辖区面积17.96平方公里，东起沙河西路至后海，西临麒麟路接南油大道，南至东滨路至海边，北到北环路。粤海街道下辖大冲、粤桂、科技园、深圳大学、高新区、海珠、创业路、龙城、麻岭、南油、后海、京光、名海、铜鼓，蔚蓝海岸等16个社区。粤海背靠大南山，依傍深圳湾，地理环境优美，自然生态优美，现代人文气息浓厚，深圳高新技术产业园区、深圳大学、深圳虚拟大学园、南山商业文化中心区、深圳湾公园、第26届世界大学生运动会开幕式场馆春茧都坐落在这里。粤海是一个神奇的港湾，30多年前这里还是一片滩涂，经过岁月的流转，已发展成“高新技术产业聚集区、高校和科研机构聚集区、现代服务业聚集区和新型高端社区聚集区”。在这片神奇的土地上诞生、成长走出了华为、中兴、腾讯等众多国内外知名企业和大族激光、迈瑞、达实、金蝶、华强文化等64家上市公司，蕴育和成就了一批批年轻人的梦想，这里尽显变迁之“奇”、创业之“奇”、发展之“奇”。粤海是一个国际化的港湾，这里高尚社区林立，拥有一流生活质素、高尚人文内涵和完美生活环境。深圳湾体育中心、保利剧院、海岸城等一批国际一流设施聚集后海，游人如织，已成为人流、物流、信息流聚集的旺区。随着大沙河创新走廊、后海商务金融总部、深圳湾科技生态城、华润总部、大冲旧改等重大工程、项目相继建设，粤海已跃升为南山区举自主创新大旗、树国际化城市标杆、建设宜居宜业国际化海滨城区的排头兵。

（二）估价对象实物状况描述与分析

根据估价委托方提供的相关权属资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地实物状况如下：

1、土地实物状况描述与分析

名称（座落）		深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 座 1708 等 21 套
土地实物状况描述	宗地号	T205-0030
	宗地总面积	203,080.80 平方米
	四至	东：沙河西路 南：高新南十道 西：高新南环路 北：白石路
	用途	工业用地
	土壤、地质、水文	土壤没有受过污染，无不良地质现象，地基承载力及稳定性较好，自然排水状况良好，洪水淹没的可能性较小。
	形状	较规则四边形
	地形地势	该宗地与周边高低落差较小，地形平坦，地势平坦
	开发程度	宗地外围基础设施达“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），各项基础设施完备，宗地红线内已建成建筑物及道路、绿化等附属设施

2、建筑物实物状况描述与分析

名称		深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 座 1708 等 21 套	
建筑物实物状况描述	坐落	深圳市南山区南山街道白石路南沙河西路西	
	规模	合计 10,287.53 平方米	
	用途	研发	
	层数或高度	共 23 层（分别位于第 17、18、19 层）	
	建筑结构	框剪结构	
	层高	约 3.5 米	
	空间布局	平面布局	
	建成时间	2016-11-11	
	设施及设备	内部设有客梯 5 部、消防梯 1 部，配备烟感报警器、自动喷淋灭火系统、中央空调、网络、电话等设备，消防、水电设施齐全	
	维护状况	维护及保养状况较好	
	室内装修状况	外墙	玻璃幕墙
		内墙	乳胶漆
		天花	夹板造型吊顶
		地面	地砖地面、地毯
		门窗	不玻璃地弹门、铝合金窗
卫生间	公共卫生间		
完损状况	估价对象建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙完好，楼面平整，门窗开启灵活，油漆光泽度较好，墙面平整，顶棚面层完好无脱落现象，设备、管道通畅，水、电照明齐全，房屋完损等级为完好房		
其他	17 层整层打通后出租做办公，18 层空置，19 层整层打通自用		

分析结论：估价对象土地形状呈较规则四边形，对土地布局利用无不良影响；地形地势和土壤地基状况对利用无不利影响；基础设施完备，土地利用现状较好，达区域平均水平。估价对象建筑物建筑结构、设施设备、装饰装修等与区域内同类物业水平相当，估价对象建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙完好，楼面平整，门窗开启灵活，油漆光泽度好，墙面平整，顶棚面层完好无脱落现象，设备、管道通畅，水、电照明齐全，现状使用及维护状况整体好，建筑功能符合使用要求，建筑物以外无不利因素影响建筑物价值减损，无功能折旧和经济折旧，房屋属完好房。因此估价对象实物状况良好，对实现其市场价值无不利影响。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象土地、建筑物权益状况如下：

1、土地权益状况

名称		深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 座 1708 等 21 套
土地权益状况描述	土地所有权状况	国有
	土地使用权状况	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]因购市场商品房取得建设用地使用权；土地用途为工业用地，土地使用权共 50 年(从 2011-8-18 至 2061-8-17 止)
	土地使用管制	无特殊规划限制，未受到任何管制
	他项权利设立情况	--
	其他	--

2、建筑物权益状况

名称		深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 座 1708 等 21 套
建筑物权益状况	房屋所有权状况	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]因购市场商品房取得房屋所有权，房屋用途研发，竣工日期为 2016-11-11
	出租或占用情况	17 层出租，18 层空置，19 层自用
	他项权利设立情况	除 1712、1903，其他估价对象均已设定抵押权
	其他	根据《不动产权证书》附记记载，该房产再次转让的受让对象须符合《深圳市房地产买卖合同》约定及《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定条件。

估价对象房屋所有权由权利人购买市场商品房合法取得，来源合法，产权明晰，无争议，无权属纠纷。

二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济分析

1月28日，深圳市统计局发布2021年深圳经济运行情况显示，2021年全年，深圳市地区生产总值30,664.85亿元，同比增长6.7%，两年平均增长4.9%。其中，第一产业增加值为26.59亿元，同比增长5.1%，两年平均增长0.9%；第二产业增加值为11,338.59亿元，同比增长4.9%，两年平均增长3.4%；第三产业增加值为19,299.67亿元，同比增长7.8%，两年平均增长5.8%。

1、工业生产稳步恢复

2021年，全市规模以上工业增加值比上年增长4.7%，两年平均增长3.3%。超八成工业行业实现正增长，其中，通用设备制造业、电气机械和器材制造业增加值分别增长15.3%、13.3%。主要高技术产品产量快速增长，其中新能源汽车、工业机器人、智能手机、3D打印设备分别增长173.9%、60.5%、40.9%、21.2%。工业企业利润显著回升，全年全市规模以上工业企业实现利润总额3,403.54亿元，增长23.7%。

2、服务业增势良好

1-11月，全市规模以上服务业营业收入同比增长22.3%，两年平均增长13.5%。十大行业营业收入全部实现正增长，九个行业实现两位数以上增长。交通运输仓储和邮政业、租赁和商务服务业、信息传输软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业营业收入分别增长35.9%、23.9%、19.6%、14.0%。全市货运量同比增长6.0%，港口集装箱吞吐量增长8.4%，铁路客运量增长7.6%。

3、固定资产投资保持增长

2021年，全市固定资产投资比上年增长3.7%，两年平均增长5.9%。工业投资增长27.1%，交通运输、仓储和邮政业投资增长35.5%，科学研究和技术服务业投资增长89.4%，教育投资增长39.2%，卫生和社会工作投资增长18.6%。

4、市场销售规模不断扩大

2021年，全市社会消费品零售总额9,498.12亿元，比上年增长9.6%，两年平均增长1.9%。消费升级类商品快速增长，限额以上单位金银珠宝类、通讯器材类、文化办公用品类、汽车类商品零售额分别增长55.2%、49.4%、20.4%、10.8%。网上零售延续高速增长态势，限额以上单位通过互联网实现商品零售额同比增长44.3%。

5、货物进出口快速增长

2021年，全市进出口总额35,435.57亿元，比上年增长16.2%，两年平均增长

9.1%。其中，出口 19,263.41 亿元，同比增长 13.5%；进口 16,172.16 亿元，同比增长 19.5%。贸易结构不断优化。一般贸易进出口增长 16.9%，占进出口总额的比重为 49.4%；民营企业进出口增长 18.9%，占进出口总额的比重为 60.9%；机电产品出口同比增长 18.8%，占出口总额的比重为 80.2%。

6、财政收支较快增长

2021 年，全市地方一般公共预算收入 4,257.76 亿元，比上年增长 10.4%；税收占一般公共预算收入比重为 81.0%，比上年提高 1.0 个百分点。全市地方一般公共预算支出 4,570.22 亿元，增长 9.4%，其中，卫生健康、教育等支出分别增长 15.8%、13.5%。

7、金融机构存贷款余额稳定增长

金融业支持实体经济力度加强。12 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 112,545.17 亿元，比上年增长 10.4%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 77,240.78 亿元，增长 13.6%。

8、居民收入水平稳步提高

2021 年，深圳居民人均可支配收入 70,847 元，比上年增加 5,969 元，名义增长 9.2%；扣除价格因素实际增长 8.2%，高于同期地区生产总值增速 1.5 个百分点。

9、居民消费价格温和上涨

2021 年，全市居民消费价格比上年上涨 0.9%。其中，食品烟酒价格上涨 0.2%，衣着价格上涨 0.3%，居住价格下降 0.1%，生活用品及服务价格上涨 1.7%。

（二）相关政策分析

近年来，随着房价的不断上涨，购房成本水涨船高。为了坚持“房住不炒”和“稳地价、稳房价、稳预期”的主基调，国家相关部门不断出台政策，加强调控力度。据不完全统计，2021 年，全国各地房地产调控次数高达 651 次，目前房地产市场调控已成为楼市的常态。

1. 深圳市进一步加强商品住房购房资格审查

1 月 23 日，深圳住建局发布《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》，对于违反规定的购房人或者相关负责人，停止相关人员使用深圳“购房意向登记系统”以及合同网签系统三年，同时停止相关人员在深圳购买、承租保障性住房和人才住房资格三年。针对“假结婚”、“假离婚”的管控力度不断升级，深圳调控政策进一步发挥堵住漏洞的宏观定向导向，对于规范购房行为、市场稳定有利好作用。

2. 深圳发布二手房成交参考价格，银行按揭贷款按照参考价执行

2月8日，深圳市住房和建设局发布《深圳市住房和建设局关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》（下称《通知》），自发布之日起施行。二手住房成交参考价格的作用在于，有利于加大二手住房交易信息公开力度，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。目前，二手市场进入横盘期，成交量下降，报价趋向合理化。

3. 《深圳经济特区城市更新条例》正式实施

3月1日，全国首个城市更新地方立法《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称“《更新条例》”或“《条例》”）正式实施。深圳城市更新的“先行示范”，一方面可以增加深圳的建设用地供应，带动固定资产投资，增加地价及税费收入，帮助深圳实现产业升级、带动消费升级。另一方面，城市更新可以供应新型产业空间，推动产业转型升级、实现经济新旧动能转换。

4. 切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场

3月5日，十三届全国人大四次会议召开，会议强调楼市以稳为主，保持宏观政策连续性，不急转弯。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

5. 深圳市进一步加大居住用地供应

7月9日，深圳市规划和自然资源局发布《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》（征求意见稿），以“定目标-优结构-控风貌-提强度-增配套”为主线强化规划引导，以“保新增-扩租赁-促整備-调更新-增居改-盘用房”为主线进一步完善供应体系。全方位增加供地量、能够在很大程度上使得居住用地的供应得到保障；多角度优化供地结构，增加其他各类相关配套，积极弥补短板不足，为解决购房租房的各类顾虑又提供了很好的措施。

6. 城市更新行动中严防大拆大建

8月10日，住建部于官网发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知(征求意见稿)》，通知提出原则上老城区更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%；严格控制大规模增建，原则上更新单元（片区）或项目内拆建比不宜大于2；严格控制大规模搬迁，更新单元（片区）或项目居

民就地、就近安置率不宜低于 50%；确保住房租赁市场供需平稳，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，住房租金年度涨幅不超过 5%。

7. 严查购地资金来源

9 月 28 日，深圳市地方金融监督管理局等六部门下发关于加强商品住房用地土地购置资金来源核查要求的通知，不得直接或间接违规融资购地，不得使用产业链上下游关联企业借款 或预付款等，违者一年内禁止参与深圳土拍。

8. 加大信贷业务监管

11 月 5 日，中国银行保险监督管理委员会深圳监管局等三部门发布关于推动金融业服务新发展格局的指导意见，严格执行房地产金融监管，持续加大房地产信贷业务检查力度，加强首付款和还款资金来源。

9. 二手实行单边委托

11 月 19 日，深圳市住房和建设局主办的深圳市房地产信息平台正式上线新版二手房交易网签系统。在国内首次引用了“单边代理”模式。

10. 7 天无理由退房

11 月 24 日，深圳龙岗区住房和建设局发布《龙岗区关于房地产项目全周期管理的指导意见（征求意见稿）》，该指导意见提出，鼓励开发企业探索 7 天无理由退房机制。

11. 房贷利率下调

12 月 13 日，据了解，有部分中小银行近期下调了深圳地区的房贷利率，首套房贷款利率最低可至 4.95%，二套房贷利率最低可至 5.25%。不过，占据房贷按揭市场绝大部分份额的国有大行，目前并未跟进下调房贷利率。

（三）城市更新单元计划

2021 年，深圳市已列入城市更新计划项目 85 个，已通过城市更新专规批复项目 88 个，实施主体确认公示项目 59 个。

表 1：2021 年深圳市拆除重建类城市更新项目分布

区域	计划公告（个）	规划公告（个）	实施主体公示（个）
福田	6	7	2
罗湖	4	7	7
南山	3	7	5
宝安	14	12	14
龙岗	29	22	14
龙华	9	10	9
坪山	7	9	1

区域	计划公告(个)	规划公告(个)	实施主体公示(个)
盐田	1	5	0
光明	9	7	6
大鹏	3	2	1
合计	85	88	59

数据来源：深圳市城市更新和土地整备局

总结：深圳市公布的《深圳市国土空间总体规划（2020-2035年）》（草案），确定了未来15年深圳市的发展格局。规划中提到要加强城市更新、土地整备和棚户区改造等多种再开发手段的综合运用，稳妥推进历史遗留违法建筑、已批未建地和临时用地处置，鼓励开展城中村和旧工业区有机更新。上半年城市更新及土地整备相关项目的申报及划入工作也与“十四五”计划及规模相衔接，有序地推进城市更新的进程。

（四）土地市场

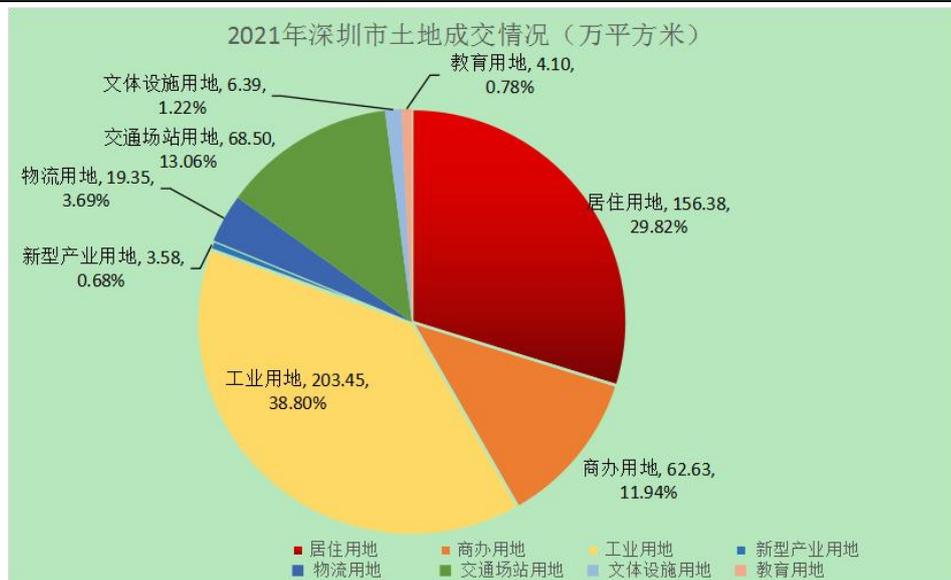
1、土地市场分析

根据《深圳市2021年度建设用地供应计划》，2021年度深圳市计划供应建设用地1,130公顷，其中：新供应建设用地829公顷，通过城市更新和土地整备供应建设用地180公顷，通过旧住宅区改造供应居住用地81公顷，通过其他（含工改保）渠道供应居住用地40公顷。2021年，深圳计划供应居住用地363.3公顷，占总计划供地的32.2%，居住用地供应继续维持在高位。

2021年深圳市土地成交89宗，共计面积524.38万平方米，成交金额1,120.65亿元。

从土地用途来看，全年居住用地（含商住）成交39宗，共156.38万平方米，占比29.82%；商业用地成交8宗，共62.63万平方米，占比11.94%；工业用地成交11宗，共203.45万平方米，占比38.80%；新型产业用地成交3宗，共3.58万平方米，占比0.68%；物流用地成交3宗，共19.35万平方米，占比3.69%；交通过地成交2宗，共68.50万平方米，占比13.06%；文体设施用地成交1宗，共6.39万平方米，占比1.22%；教育用地成交2宗，共4.10万平方米，占比0.78%。

图 2：2021 年深圳市土地成交情况（单位：万平方米）



数据来源：国策研究 国策易评数据库

小结

纵观土地市场，居住用地与工业用地的供应是土地市场的重头戏，未来也将在土地总供应量中维持较高的比重。加大住宅用地的供应，加上政策逐渐向公租房、保障性住房等方面倾斜，能够更好的保障民生，而城市更新将会是未来政府供应土地的主要方式。

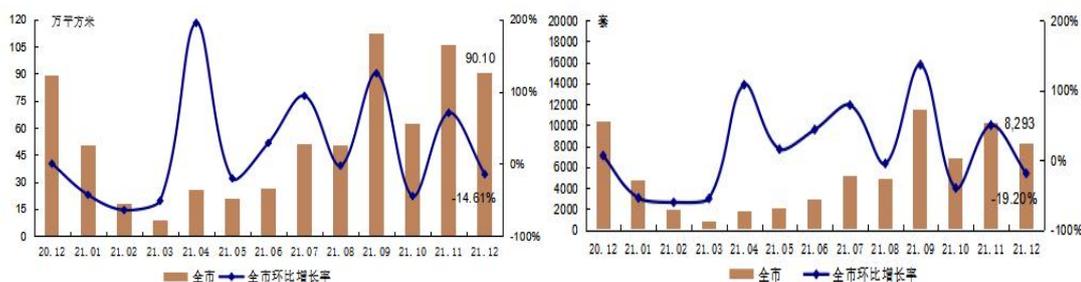
（五）房地产市场

1、一手住宅市场

（1）供给量

根据国策易评数据平台监测，2021 年全年深圳新增一手住宅预售面积 620.40 万平方米，同比上涨 24.76%；预售套数达到 60,711 套，同比上涨 13.63%。总体来看深圳全年新房市场的供给同比上涨，尤其是下半年，新房市场供给量增长明显。

图 1：2020 年 12 月-2021 年 12 月一手住宅预售面积（左）、套数（右）走势图

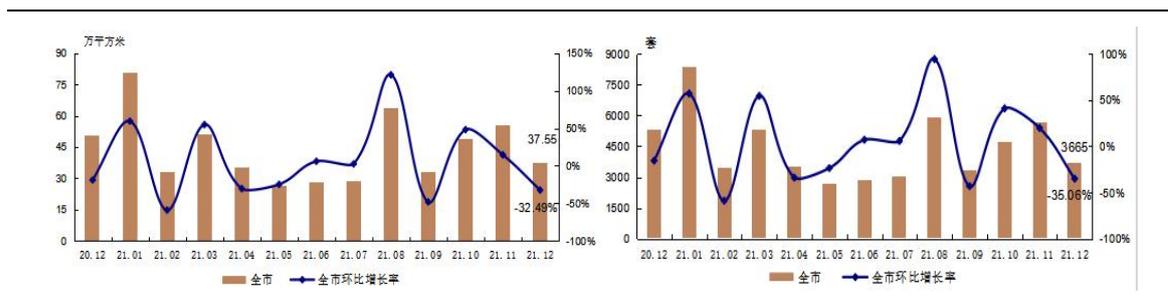


数据来源：国策研究 国策易评数据库

(2) 成交量

2021 年全年深圳一手住宅共计成交面积 521.50 万平方米，同比上涨 16.30%；成交套数共 52,417 套，同比上涨 15.50%。上半年由于市场供给量的影响，成交量偏低，下半年供给量加大，使得成交量有所回升。

图 2：2020 年 12 月-2021 年 12 月一手住宅成交面积（左）、套数（右）走势图

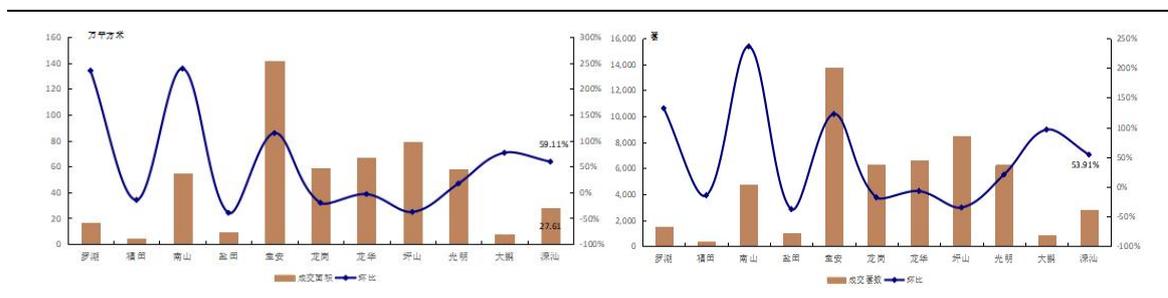


数据来源：国策研究 国策易评数据库

从区域上看，2021 年全年宝安区成交 13,767 套，排名第一；坪山区次之，成交 8,440 套，福田区、大鹏新区、盐田区成交不足 1,000 套。

2021 年全年南山区成交量同比涨幅 236.08%，位列榜首，罗湖区和宝安区次之，同比涨幅分别为 132.00%和 122.34%。

图 3：2021 年全年各行政区一手住宅成交面积（左）、套数（右）走势图

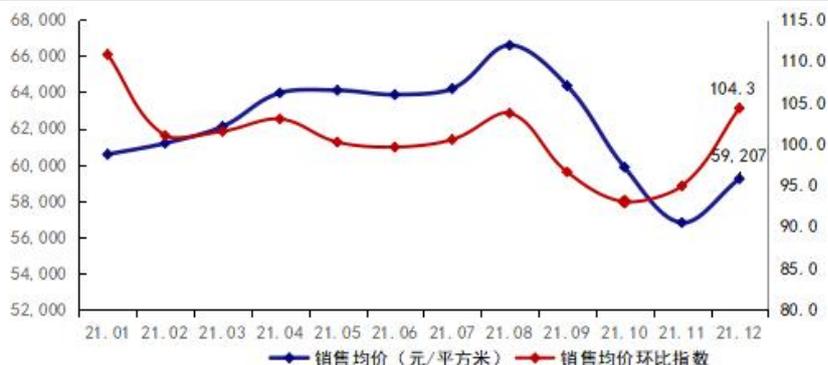


数据来源：国策研究 国策易评数据库

(3) 销售指数

2021 年全年深圳市一手住宅售价上半年平稳上涨，而下半年回落幅度较大，下半年价格波动的原因主要是政策及市场供给量加大两方面的影响。全年销售均价约为 6.2 万元/平方米。

图 4：2021 年全年一手住宅销售均价走势图

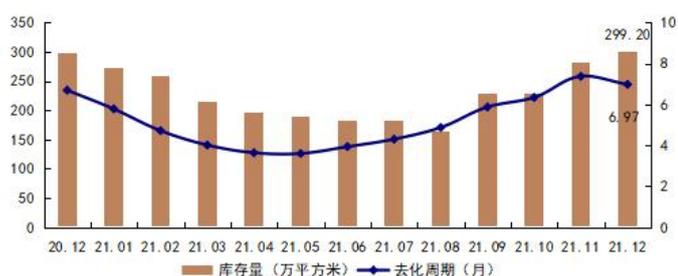


数据来源：国策研究 国策易评数据库

(4) 去化周期

2021 年上半年一手住宅供给量较少，加上二手住宅的政策调控致使购房者把目光转向一手住宅市场，从而使得一手住宅市场去化周期呈下降趋势。但随着下半年供应量的加大，加上市场去化情况不乐观，导致去化周期开始上涨。

图 5：2020 年 12 月-2021 年 12 月住宅去化周期走势图



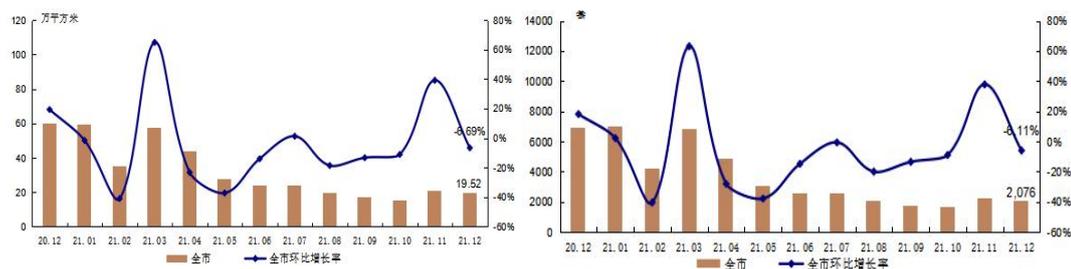
数据来源：国策研究 国策易评数据库

2、二手住宅市场

(1) 成交量

2021 年全年，深圳二手住宅成交 40,699 套，同比下降 57.28%；成交总面积 362.53 万平方米，同比下降 55.75%。由于 208 新政的实施，买卖双方观望迟疑，对成交的影响最为直接，二手住宅成交量在低位这一态势或仍将持续一段时间。

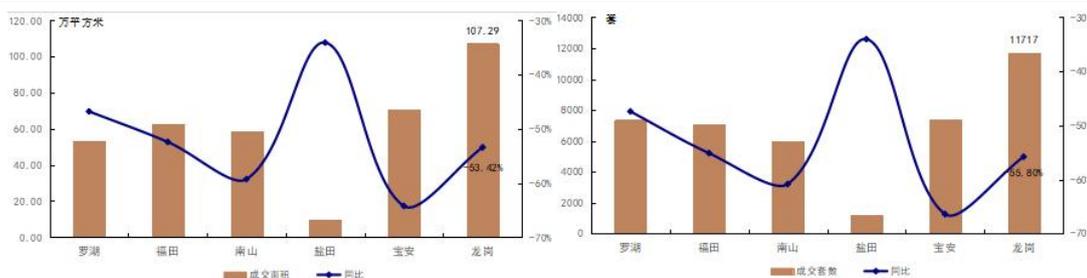
图 6：2020 年 12 月-2021 年 12 月二手住宅成交面积（左）、套数（右）走势图



数据来源：国策研究 国策易评数据库

从各行政区来看，2021 年全年各区成交量同比均有不同程度的下降，其中宝安区下降幅度最大，同比下降 64.25%。2021 年全年龙岗区以 11,717 套的成交量排名第一，其次是罗湖区和福田区，分别成交 7,351 套和 7,085 套。

图 7：2021 年全年各行政区二手住宅成交面积（左）、套数（右）走势图

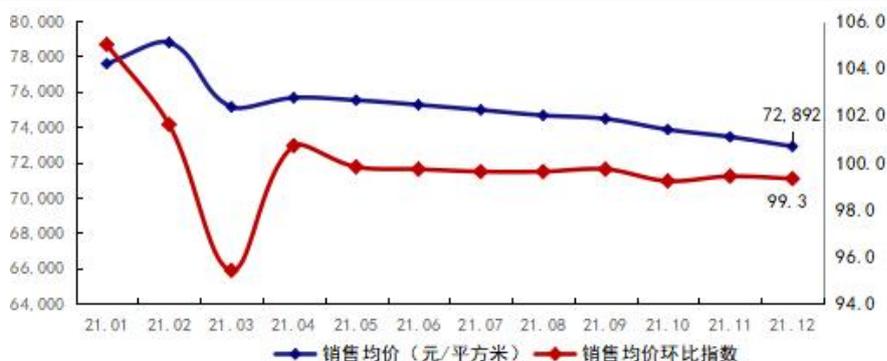


数据来源：国策研究 国策易评数据库

(2) 销售价格

2021 年全年，受 208 新政的影响，加上大学区制度的实行，银行严控放贷条件，深圳市二手住宅售价全年呈下降走势。

图 8：2020 年 12 月-2021 年 12 月二手住宅销售均价走势图



数据来源：国策研究 国策易评数据库

小结

2021年随着《深圳市住宅小区二手住房成交参考价格》机制的实施、银行上调贷款利率、严审贷款人资质等多项政策的实施，二手住宅市场受到严重的冲击。通过以上数据可以看出，二手住房房价上涨受到控制，成交量下滑，短期内二手住宅市场仍将持续低迷。

另一方面，随着一手住宅市场供应的持续放量，市场成交量略有上升，与二手住宅不同，一手住宅受供给量的影响较大，但随着下半年一手房市场的大量供给，购房者可供选择的房源增多，因此表现得更加理性，新房去化情况也不容乐观。但相较于二手住宅市场，一手住宅市场火热度依旧较高。

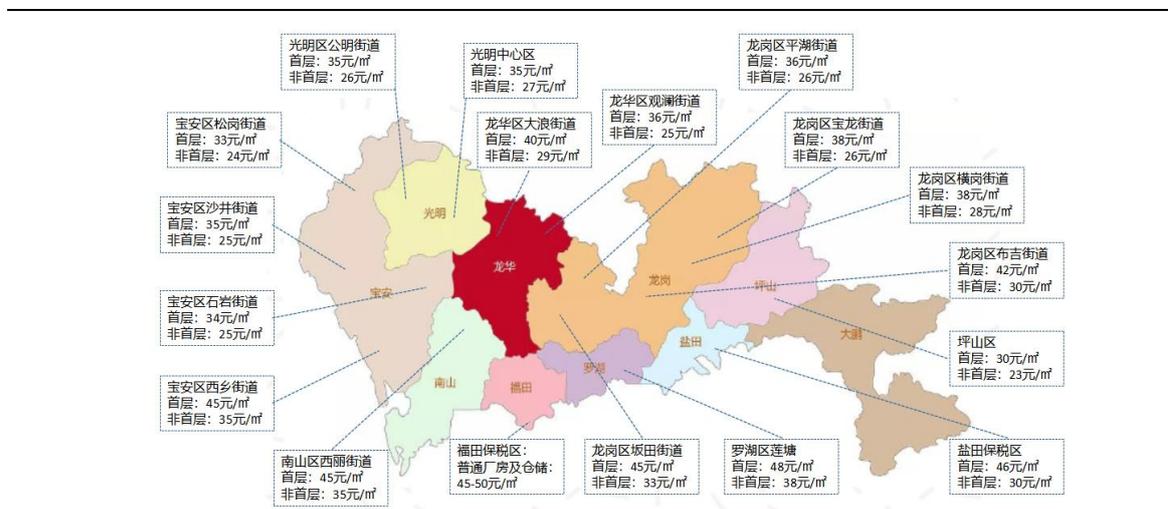
3、工业市场

(1) 普通工业用房

过去两年，深圳市一直在加大工业用地的供应，2021年土地供应中，工业用地占据较大的比例，因此工业用房短期内供过于求是必然的局面。

据国策易评数据库数据显示，深圳普通生产厂房分布于各区，租金较稳定。

图 18：深圳市各区普通工业用房月平均租金



数据来源：国策研究 国策易评数据库

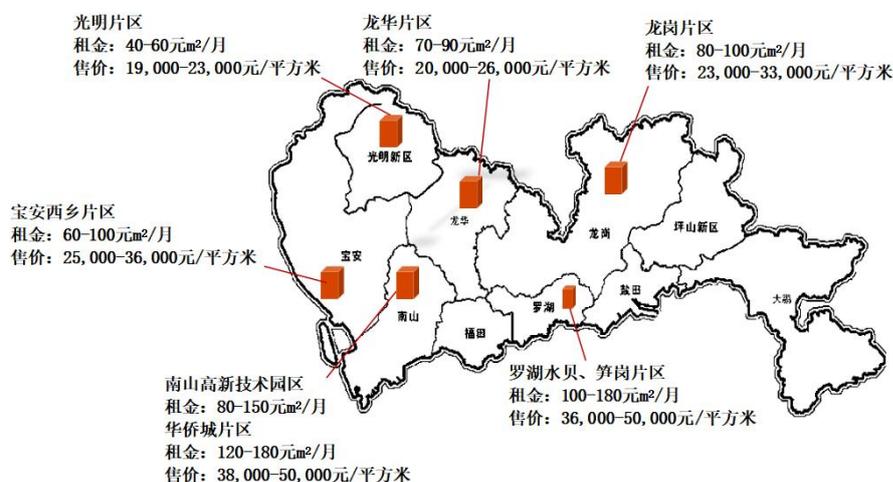
(2) 研发用房

据国策易评数据库的数据显示，原关外的产业研发用房空置率多为 15%-30%，部分空置率处于高位。从短期观察而言，这一态势不会得到很好的改善。

据国策易评数据库数据显示，产业研发用房在原关内的月租金水平多数处于 70-150 元/平方米，原关外的月租金水平多数处于 50-110 元/平方米。产业研发用房在原关内的售价多数处于 30,000-46,000 元/平方米，原关外的售价多数处于

20,000-33,000 元/平方米。

图 19：深圳市主要产业研发用房月平均租金及售价



数据来源：国策研究 国策易评数据库

(3) 小结

近几年深圳市的土地供应量还是以工业用地以及新型产业用地为主，供应量较大。工业用房的空置率短期会上升，租金水平将会趋于平缓阶段。

目前深圳市出让的工业用地，大多建成研发用房的品质，而商办与研发用房之间的竞争关系将非常激烈。由于研发用房的租金会比商办写字楼的租金要低，研发用房有一定的优势，租金以及销售价格短期内保持在较平缓阶段。

(六) 总结与展望

1. 总结

2021 年，面对严峻复杂的外部形势、艰巨繁重的改革发展稳定任务，疫情当下，深圳房地产注定不平凡。中央对深圳土地管理放权，这使得深圳土地供应拥有更大自主权，土地供应得到保障。2 月 8 日二手住宅成交参考价发布，市场急剧冷冻，二手成交萎缩明显，价格也开始松动。为了弥补住宅新增供应的不足，商务公寓类住宅化趋势明显，市场去化明显加快。在科技和金融两大板块稳定需求的带动下，优质写字楼科技板块表现强劲，为写字楼吸纳贡献半壁江山，带动去化高位运行。

2. 后市展望

(1) 居住用地供应将维持较高比重，旧城改造成为城市发展重点

为了进一步优化空间资源配置、挖掘居住用地潜力，加快发展城市更新，租赁住房，落实好用地、税收等国家发布的供地政策，加大住宅用地的供应。与此同时，

政策逐渐向公租房、保障性住房等方面倾斜，也更好的保障民生。另一方面深圳继续大力推进城市更新进程，这将是未来政府供应土地的主要方式。综合来说，未来居住用地的供应量在土地总供应量中的占比将维持较高比重，同时加大旧城区改造也将会成为未来深圳发展的重点之一。

(2) 坚持房住不炒底色不变，住房市场将回归正轨

在房住不炒的大背景下，随着调控的不断深入和完善，提高供应，抑制需求，精确调控，住宅短期市场将明显降温且震荡下行，而房地产市场在未来几年也将回归到正常的发展轨道，房子的资本价值逐渐退离市场，从而让房子的真正价值体现出来，暴涨暴跌将成为历史。

(3) 公寓市场将继续保持稳定格局，并逐渐类住宅化

深圳商务公寓潜在供应巨大，近期调控政策对商务公寓影响有限，但并不能直接认为政策直接消灭了商务公寓的新增量，也不能认为商务公寓就完全住宅化了。市面上已经存在的商务公寓以及已批未建的商务公寓已达千万平方级别，加之商务公寓与住宅各有所长，公寓市场还将保持较为稳定的格局，近期价格也不会发生大的波动。

居住空间稀缺的深圳，随着商品房限购不断升级，商务公寓的停止审批，商务公寓承接了部分住宅市场外溢需求的同时，更多地发挥了居住属性，类住宅倾向明显。伴随着可观的租金收益，优越的地理位置，核心地段可通燃气的商务公寓价值得到凸显，这类资产配置会越来越受到重视，市场去化会加快；但非核心区域、配套不足的公寓市场表现仍不容乐观。

(4) 商业市场进入新一轮调整，租金趋于平稳

总的来看，深圳商业未来将会多以商业综合体的形式出现，且新增商业有一定比例的限制条件，如开发商自持或整体转让，预计未来商业发展将进入新一轮调整，租金趋于平稳。

(5) 写字楼市场去化压力依旧较大

整体办公楼需求较会有所下降，需求侧开始迈入调整期，预计来自多领域优质企业的增量需求将进一步助推全市租赁活跃度，金融类企业总部入市将缓和去化压力。产业研发用房的供应对写字楼形成一定的冲击，写字楼市场整体去化压力依旧较大。

(6) 工业市场将保持平稳运行

随着深圳市的产业结构调整，深圳市作为社会主义先行示范区以及国家相关政

策的扶持，深圳政府在大力引进高端制造业的政策指引下，工业用房的空置率会有所降低，租金也会呈现平缓上涨趋势。

随着政府对于工业楼宇监管政策加码，明确工业楼宇及配套用房转让限制条件，有助于规范产业空间合法流通，同时政府也给予自持的工业楼宇极大地地价优惠。据国策易评数据库的数据显示，经济复苏和政府不断招商引资，研发用房的空置率会逐渐下降，租金及销售价格将保持在较平缓阶段。

二、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下法定用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值，即估价对象作为研发用途使用为其最高最佳利用方式，这是因为：

（一）法律上允许

对于每一种潜在的利用方式，首先检查其是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应被淘汰。

估价对象均已取得《不动产权证书》，产权清晰、合法。估价对象法定用途为、设计用途、实际用途均为研发，符合规划及相关政策法规。

（二）技术上可行

对于法律所允许的每一种利用方式，要检查它在技术上是否能够实现。如果是技术上达不到的，应被淘汰。

估价对象法定用途为、设计用途、实际用途均为研发，其规模、空间布局、设施设备、装饰装修宜作为法定用途使用，故估价对象不做任何改变，按法定用途使用在技术上是可行的。

（三）财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，还要进行经济可行性检验，

只有收入价值大于支出现值的利用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。

估价对象法定用途为、设计用途、实际用途均为研发，可以自用也可以出租，作为实际用途使用能获得持续、稳定的收益，故估价对象以法定用途使用，在财务上是可行的。

(四) 价值最大

在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

估价对象法定用途为、设计用途、实际用途均为研发，可以获得较稳定的收益，能使估价对象的价值达到最大化。

通过以上分析，我们确定估价对象均在满足合法原则的前提下按法定用途使用最为合理，最高最佳利用状况估价对象作为研发用途使用。

三、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究，有以下考虑：成本法主要适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，或房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区。本次估价对象已分割销售，且处于市场发达地区，故本次评估不采用成本法进行估价；估价对象为已建成房地产的分割单元，不具备开发或再开发潜力，故本次评估不采用假设开发法进行估价。

考虑估价对象现作为办公，可以通过出租获取收益，且类似用途的房地产市场较为成熟，较易收集相关出租及出售可比实例，因此选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

2. 本次选用估价方法定义及基本公式

(1) 比较法

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

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

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

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到的估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式： $V=a \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$

其中：V 表示房地产价格； a 表示房地产年纯收益；

r 表示房地产报酬率； g 表示收益年递增率；

n 表示房地产的有效使用年限

(3) 估价技术路线

运用比较法、收益法求取估价对象市场价值。

四、估价测算过程

本次评估仅列示估价对象序号 5 深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712 的测算过程，同理可得其他同类房地产的市场价值，其测算过程略。

(一)运用比较法求取估价对象序号 5 深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712 房地产市场价值的测算说明：

(1) 可比案例选取及建立比较基础

①选择可比实例：根据估价对象房地产的具体情况，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定 A、B、C 三个可比实例（价格单位为人民币元/m²）。

可比实例实物状况描述

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712	深圳湾科技生态园	智慧广场	智慧广场
坐落	南山区中部	南山区中部	南山区东部	南山区东部
交通情况	附近有高新南地铁站、科技生态园公交总站等公交站台，沿线有 325、E39、M200、M345 等多路公交车往来，地铁 9 号线 B 出口处，交通便利度高	附近有高新南地铁站、科技生态园公交总站等公交站台，沿线有 325、E39、M200、M345 等多路公交车往来，地铁 9 号线 B 出口处，交通便利度高	附近有侨城一号广场、侨城坊等公交站，沿线有 72、104、326 等多路公交车往来，距地铁 2 号线约 900 米，交通便利度高	附近有侨城一号广场、侨城坊等公交站，沿线有 72、104、326 等多路公交车往来，距地铁 2 号线约 900 米，交通便利度高

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712	深圳湾科技生态园	智慧广场	智慧广场
外部配套	周边有南山外国语学校(集团)高新中学、深圳大学、中国工商银行、浙商银行、深圳湾万怡酒店、沙河高尔夫球会等各项配套设施齐全	周边有南山外国语学校(集团)高新中学、深圳大学、中国工商银行、浙商银行、深圳湾万怡酒店、沙河高尔夫球会等各项配套设施齐全	周边有南山区沙河小学、南山第二实验学校、华侨城高尔夫俱乐部、欢乐谷、中信银行、深圳华侨城医院等配套设施齐全	周边有南山区沙河小学、南山第二实验学校、华侨城高尔夫俱乐部、欢乐谷、中信银行、深圳华侨城医院等配套设施齐全
周围环境	周边多为办公楼，自然环境较好，治安状况较好	周边多为办公楼，自然环境较好，治安状况较好	周边多为办公楼，自然环境较好，治安状况较好	周边多为办公楼，自然环境较好，治安状况较好
办公区成熟度	办公成熟度较高	办公成熟度较高	办公成熟度较高	办公成熟度较高
楼层	第 17 层	第 11 层	第 17 层	第 13 层
朝向	南	东	南	南
规划条件	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
权益状况	权益完整	权益完整	权益完整	权益完整
剩余使用年限	39.3 年	39.3 年	37.3 年	37.3 年
是否设立他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利
使用现状	出租	出租	出租	出租
建筑面积	426.04 m ²	650.00 m ²	766.00 m ²	664.00 m ²
层高	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米
景观	无景观	无景观	无景观	无景观
装修情况	中高档装修	普通装修	普通装修	中高档装修
写字楼外观	较好	较好	较好	较好
设施设备	电话线、水电暗装、消防栓、自动喷淋、烟感报警、网络接线、智能系统、监控系统、客梯 5 部、消防梯 1 部	电话线、水电暗装、消防栓、自动喷淋、烟感报警、网络接线、智能系统、监控系统、客梯 5 部、消防梯 1 部	电话线、水电暗装、消防栓、自动喷淋、烟感报警、网络接线、智能系统、监控系统、客梯 3 部、消防梯 1 部	电话线、水电暗装、消防栓、自动喷淋、烟感报警、网络接线、智能系统、监控系统、客梯 3 部、消防梯 1 部
完损程度	维护及保养状况较好	维护及保养状况较好	维护及保养状况较好	维护及保养状况较好
物业管理	较好	较好	较好	较好
交易时间	2022 年 3 月	2021 年 10 月	2021 年 11 月	2022 年 1 月
成交单价 (按建筑面积计)	--	44,000 元/m ²	45,000 元/m ²	45,500 元/m ²
付费方式	--	税费各付	税费各付	税费各付

备注：上述可比实例来源为注册房地产估价师的实地调查结果及我司数据库。

②建立比较基础：选取可比实例后，一般应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使之口径一致、形式相同、相互可比，为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。因此，建立比较基础需做以下处理：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位等。

a、统一财产范围：应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并消除因财产范围不同造成的价格差异。本次所选择的可比实例交易财产范围均为房屋所有权、剩余土地使用权、房屋内部装修，与估价对象范围一致。故本次不需做此项调整。

b、统一付款方式：要求将可比实例不是成交日期一次性付清的价格调整成为成

交日起一次性付款。根据深圳市二手房交易惯例，卖方一般要求交楼时一次性付款。故本次不需做此项调整。

c、统一融资条件：要求将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。本次所选可比实例均为买方在常规融资条件下自筹资金，故不需做此项调整。

d、统一税费负担：要求将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。交易税费正常负担一般指买卖双方依照税法及中央和地方政府的有关规定，各自缴纳自己应缴纳的交易税费。本次所选可比实例均为税费自付，故不需做此项调整。

根据深圳市地税局公布的相关规定，对于研发物业交易时卖方应承担的各项税费如下表：

卖方应承担的各项税费明细表

物业类型	非住宅
增值税	$(\text{交易总值}-\text{原建购价}) / (1+1.05) \times 5\%$
城建税及附加	增值税 $\times 12\%$
印花税	交易总值 $\times 0.05\%$
所得税	企业： $(\text{交易总值}-\text{原建购价}-\text{上述各项税费}) \times 25\%$ ，暂不计征 个人： $(\text{交易总值}-\text{原建购价}-\text{上述各项税费}) \times 20\%$
土地增值税	根据深圳市“深地税告[2005]6号文”确定

e、统一计价单位：包含统一为总价或单价、统一币种或货币单位，统一面积及计量单位等。

综上所述，本次通过建立比较基础及交易付费方式，将可比实例的成交价格调整为正常交易价格的结果如下：

项目名称	实例 A	实例 B	实例 C
	深圳湾科技生态园	智慧广场	智慧广场
正常成交单价	44,000 元/m ²	45,000 元/m ²	45,500 元/m ²

(2) 比较因素条件说明

估价对象与可比实例的各影响因素条件详见下页表《比较条件说明表》：

比较条件说明表

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712	深圳湾科技生态园	智慧广场	智慧广场
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	位置优劣度	优	优	优	优
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	外部配套完善度	完善	完善	完善	完善
	环境优劣度	优	优	优	优
	办公区成熟度	较高	较高	较高	较高
	楼层	17	11	17	13
	朝向	南	东	南	南
权益状况	规划条件	一般	一般	一般	一般
	权益完整度	完整	完整	完整	完整
	剩余使用年限	39.3 年	39.3 年	37.3 年	37.3 年
	是否设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利
实物状况	使用现状	出租	出租	出租	出租
	规模	一般	一般	一般	一般
	层高	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米
	景观	无景观	无景观	无景观	无景观
	装修情况	中高档	普通	普通	中高档
	写字楼外观	较好	较好	较好	较好
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	完损程度	完好房	完好房	完好房	完好房
	物业管理	较好	较好	较好	较好

(3) 调整系数确定

① 交易情况调整系数的确定

估价对象与可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正，即三个交易实例的交易情况调整系数均为 100/100。

② 市场状况调整系数的确定

三个可比实例的交易时间与估价时点较接近，至估价时点市场状况变化较小，无需进行市场状况修正。确定交易实例 A、B、C 的市场状况条件调整系数均为 100/100。

③ 区位状况调整系数的确定

位置优劣度：根据估价对象所处地段，分为优、一般、差三个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 5。

交通便捷度：根据估价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、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、不便捷三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个

等级，指数向上或向下修正 5。

外部配套完善程度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、一般、不完善三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

环境优劣度：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、一般、劣三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

办公区成熟度：根据估价对象所在区域的办公成熟情况，分为较高、一般、较低三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

楼层：根据估价对象所在所处楼幢的楼层情况，以估价对象为 100，每上升或下降 2 层，指数向上或向下修正 1。

朝向：分为东南、南、西南、东、东北、西、西北、北八个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。

④权益状况调整系数的确定

规划条件：根据估价对象的规划设计条件，分为较好、一般、较差三个等级，以估价对象为 100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

权益完整度：根据估价对象的土地使用权及房屋所有权的权益状况，分为完整、不完整两个等级，以估价对象为 100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

剩余使用年限：使用年期调整系数根据下列公式计算：

$$k = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：k—使用年期调整系数

r—土地还原利率，采用安全利率加风险值的方法，r 取 6%

m—可比实例使用年期

n—估价对象使用年期

剩余使用年限影响因素修正表

影响因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712	深圳湾科技生态园	智慧广场
剩余使用年限	39.3 年	39.3 年	37.3 年	37.3 年
调整系数	100	100	99	99

是否设定他项权利：根据估价对象的他项权利状况，分为设定有他项权利和未设定他项权利两个等级，以估价对象为 100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

⑤实物状况调整系数的确定

使用现状：按自用、出租、装修中、空置分为四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

规模大小：按较大、一般、较小分为三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

层高：根据实际情况，以估价对象为 100，层高分为 3 米、3.5 米、4 米、4.5 米、5 米、5.5 米、6 米及 6 米以上八个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

装修：分为豪华、高档、中高档、普通、装修中、毛坯六个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。

景观：分为可观海（湖）景、山景、公园、绿地和无景观五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

装修情况：分为豪华、高档、中高档、普通、装修中、毛坯六个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。

写字楼外观：分为较好、一般、较差三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

设备设施：分齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

完损程度：分完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房四个档次，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

物业管理：分好、较好、一般、较差四个等级，以估价对象为标准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。

区域因素及个别因素条件指数表

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712	深圳湾科技生态园	智慧广场	智慧广场
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位 状况 因素	位置优劣度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	外部配套完善度	100	100	100	100
	环境优劣度	100	100	100	100
	办公区成熟度	100	100	100	100
	楼层	100	97	101	99
	朝向	100	98	100	100
权益 状况 比较 因素	规划条件	100	100	100	100
	权益完整度	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	100	99	99
	是否设立他项权利	100	100	100	100

实物状况比较因素	使用现状	100	100	100	100
	规模	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	装修情况	100	99	99	100
	写字楼外观	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	完损程度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100

⑥编制比较因素调整系数表

比较项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		深圳湾科技生态园	智慧广场	智慧广场
正常成交单价		44,000 元/m ²	45,000 元/m ²	45,500 元/m ²
交易情况		100\100	100\100	100\100
市场状况		100\100	100\100	100\100
区位状况因素	位置优劣度	100\100	100\100	100\100
	交通便捷度	100\100	100\100	100\100
	外部配套完善度	100\100	100\100	100\100
	环境优劣度	100\100	100\100	100\100
	办公区成熟度	100\100	100\100	100\100
	楼层	100\97	100\101	100\99
	朝向	100\98	100\100	100\100
权益状况比较因素	规划条件	100\100	100\100	100\100
	权益完整度	100\100	100\100	100\100
	剩余使用年限	100\100	100\99	100\99
	是否设立他项权利	100\100	100\100	100\100
实物状况比较因素	使用现状	100\100	100\100	100\100
	规模	100\100	100\100	100\100
	层高	100\100	100\100	100\100
	景观	100\100	100\100	100\100
	装修情况	100\99	100\99	100\100
	写字楼外观	100\100	100\100	100\100
	设施设备	100\100	100\100	100\100
	完损程度	100\100	100\100	100\100
物业管理		100\100	100\100	100\100
综合调整系数		1.0518	1.0102	1.0203
比准价格		46,754	45,459	46,424

从上表可以看出，三个比准价格相差幅度不大，故我们采用三个比准价格的简

单算术平均数作为估价对象的评估结果，则有：

估价对象深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712 的评估单价
 $= (46,754 + 45,459 + 46,424) \div 3 = 46,212$ 元/m²

(二) 运用收益法求取估价对象深圳湾科技生态园二区 9 栋 B 单元 17 层 1712 房地产的测算说明

1) 潜在毛收入：是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的总收入，包括潜在毛租金收入加上其他收入。

①客观租金的确定：根据我公司估价人员的市场调查及收集相关资料、信息，估价对象所处地段类似房地产前三年的月正常客观租金如下：

物业名称	地理位置	楼层	有无租约限制	2019 年月平均租金 (元/m ² /月)	2020 年平均月租金 (元/m ² /月)	2021 年平均月租金 (元/m ² /月)
 深圳市软件产业基地	南山区海天一路与高新南九道交叉路口往西	8	有	135	140	145
 豪威科技大厦	南山区科技南路 2 号	20	有	145	150	155
 深圳湾科技生态园	南山区南山街道白石路南沙河路西	16	有	140	145	150

根据上述搜集的市场租金，近几年周边物业的租金水平稳中有升，我们预计未来租金水平能够保持这种趋势。同时结合估价对象自身的利用状况，我们认为估价对象所处地段类似房地产的月平均正常客观租金为 150 元/平方米(建筑面积) 较合理。

②估价对象目前出租，未提供租赁合同，本次评估采用市场客观租金进行收益测算；

③深圳市房地产租金一般以建筑面积表示，故本次估价的有效出租面积以《不动产权证书》记载的建筑面积为准。

④其他收入：主要为押金收益，租赁押金一般为 1~2 个月租金，本次评估取 2 个月租金，利息按一年期存款利率计。

2) 有效毛收入：是从潜在毛收入中扣除空置和收租损失以后得到的归因于房地产的收入。

①深圳市房地产出租市场较成熟，一般空置率较低，根据估价对象周边类似物业出租情况，并结合委估物业的自身情况，确定估价对象每年正常的空置天数约为 18 天，

空置率=18÷365×100%≈5%，即估价对象空置率为 5%。

②深圳市房地产租金一般情况下按月付租，押金为 1~2 个月的租金，因此在收益期内未因拖欠租金造成收入损失很少，本次评估不考虑收租损失。

3) 运营费用：是维持房地产正常使用或营业的必要费用。出租人应承担的运营费用一般包括房产税（包括房产税、增值税及其附加、土地使用税）、保险费、维修费等。而物业管理费、水电费、有线电视及通信、燃气等费用一般由承租人负担。

本次估价中，不区分房地产纳税人类别、取得应税房地产时间，统一采用简易计税方式模拟不动产的租赁收益能力。原因是，相同的房地产在租赁市场中可获得的租赁价格应相同；不同出租人的实际增值税额负担不同，只表明其实际获得租赁收益的能力不同，而不表明其房地产收益价值或价格不同。另外，增值税作为运营费用构成内容时，是净收入的扣减项，按简易计税方式确定应纳增值税符合谨慎原则要求，在估价中是可以接受的。

①房产税：

通过查阅《深圳房地产年鉴》等资料，深圳市房屋租赁缴纳的房产税如下：

I 房产税：

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）第四条规定，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%，或依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。同时，依据财政部国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号），房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

II 增值税及其附加：

依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局2016年第16号）规定：

A、单位出租不动产，增值税税率为5%；

B、城市维护建设税为增值税的7%，教育费附加为增值税的3%，地方教育附加为增值税的2%；

III 城镇土地使用税：

依据深圳市地方税务局公告2017年第3号《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》的规定，该税按实际占用的土地面积分等级定额征收，标准如下表：

土地等级	一级	二级	三级	四级	五级
年税额（元/m ² ）	15	12	9	6	3

个人自有自用非营业用的房屋用地暂缓征收城镇土地使用税，由于未能获知估价对象实际占用土地分摊面积，故本次未计征此项税费。

②印花税：依据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第11号）中印花税法目税率表规定，税目财产租赁合同包括租赁房屋、船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等，税率按租赁金额0.1%贴花，税额不足一元的按一元贴花，本次取租金的0.1%。

③房地产的保险费：一般为建筑成本的0.08%~0.1%，或按租金收入的0.1%。本次按租金收入的0.1%计取保险费。

④维修费：一般为建筑成本的1%~3%，或为租金收入的1%~2%计。本次按租金收

入的 1%计取维修费。

4) 净收益：为有效毛收益扣除运营费用后的余值

5) 报酬率确定

根据深圳市房地产市场的实际情况及我们估价工作的经验，我们采取累加法确定估价对象的报酬率，即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。无风险报酬率取一年期定期存款利率（即 1.5%），风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对估价对象房地产自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

①投资风险报酬率，是指当投资于收益不确定、具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿。类似房地产投资项目风险较高，取 1.75%。

②管理负担补偿率是指一项投资所要求管理付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券，本次取管理负担补偿率 1.75%。

③缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱。本次取缺乏流动性补偿率均取 1.5%。

④投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资和所得税抵扣优惠等，本次评估仅考虑易于获得融资的优惠率，取值 0.50%。

公式为：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

$$=1.5\%+1.75\%+1.75\%+1.5\%-0.50\%=6.00\%$$

6) 变化趋势分析

经过市场调查，估价对象所处地段发展较为成熟，交通便利，周边类似物业的年递增比率在 3%-5%间，考虑到通货膨胀率及物价上涨因素，我们预测估价对象租金平均每年环比递增率 g 为 4.5%。

7) 收益期

估价对象收益期，是从估价时间开始计算的未来可以获得收益的持续时间，估价对象建筑物设计剩余年限大于土地剩余使用年限，本次评估以两者孰短计取收益期，即价值时点至土地使用年限结束之日，即估价对象的收益期 n 为 39.3 年。

8) 采用收益法确定房地产价格

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的估价方法。

收益法计算公式： $V = a \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$

9) 测算过程详见下表“收益法测算表”

收益法测算表

估价对象：深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1712

建筑面积 (m ²)	526.04	原建购价 (元)	16,877,604
序号	项目名称	计算方法及说明	
1)	月潜在毛收益	房地产具体情况及周围同类物业租金水平	150
2)	空置率	根据市场调查并结合估价对象自身特点综合确定	5.00%
3)	月有效毛收益	1) × (1 - 空置率)	142.50
4)	增值税	3) ÷ (1 + 5%) × 5%	6.79
5)	城市建设维护税	4) × 7%	0.48
6)	教育费附加及地方教育附加	4) × 5%	0.34
7)	房产税	原购建价 ÷ 建筑面积 × 70% × 1.2% ÷ 12	27.73
8)	印花税	3) × 0.1%	0.14
9)	保险费	3) × 0.1%	0.14
10)	维修费	3) × 1%	1.43
11)	月净收益	3) - {Σ [4)~10)}	105.45
12)	押金年收益	押金 × 年利率 (一年期定期存款利率为 1.5%), 押金一般为两个月租金	4.50
13)	年净收益 a	11) × 12 + 12)	1,269.90
14)	报酬率 r	报酬率用安全利率加风险调整值得到	6.00%
15)	收益年递增比率 g	综合分析该区域房地产现状并结合区域城市规划估算	4.50%
16)	收益期 n	根据不动产权证书的记载计算得到	39.30
17)	收益单价	$a \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n \div (1+r)^n]$	36,306

五、估价结果确定

1、考虑估价对象深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1712市场化程度高，市场租售交易活跃，比较法和收益法均能从不同角度反映其房地产价值，但由于近年南山后海、科技园片区新建研发、写字楼物业增多，类似办公租金水平偏低，收益法不能准确反映房地产价值。因此在估价结果确定时，对两种测算方法取权重进而对测算结果进行综合，比较法权重取值为70%，收益法权重值为30%，详见下页表：

估价对象	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1712		
比较法测算单价(元/平方米)	46,212	权重	70%
收益法测算单价(元/平方米)	36,306	权重	30%
综合后的评估单价(元/平方米)	43,000	取整到百位	
评估总值(元)	18,319,720		

2、市场价值

$$\begin{aligned} \text{市场价值} &= \Sigma [\text{估价对象序号 } 1 \sim \text{估价对象序号 } 21] \\ &= 442,363,790 \text{ (元)} \end{aligned}$$

大写人民币肆亿肆仟贰佰叁拾陆万叁仟柒佰玖拾元整。

(二) 估价结果的确定

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，运用比较法、收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点2022年4月29日，市场价值为RMB442,363,790元，大写人民币肆亿肆仟贰佰叁拾陆万叁仟柒佰玖拾元整。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象				单价 (元/m ²)	市场 价值 (元)
	名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)		
1	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1708	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	652.83	43,000	28,071,690
2	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1709	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	398.19	43,000	17,122,170
3	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1710	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	675.62	43,000	29,051,660
4	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1711	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	112.08	43,000	4,819,440

序号	估价对象				单价 (元/m ²)	市场 价值 (元)
	名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)		
5	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1712	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	426.04	43,000	18,319,720
6	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1713	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	709.59	43,000	30,512,370
7	深圳湾科技生态园二区9栋B单元17层1714	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	450.13	43,000	19,355,590
8	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1808	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	647.64	43,000	27,848,520
9	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1809	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	475.97	43,000	20,466,710
10	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1810	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	670.24	43,000	28,820,320
11	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1811	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	166.06	43,000	7,140,580
12	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1812	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	422.65	43,000	18,173,950
13	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1813	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	703.94	43,000	30,269,420
14	深圳湾科技生态园二区9栋B单元18层1814	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	446.54	43,000	19,201,220
15	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1901	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	232.07	43,000	9,979,010
16	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1902	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	559.93	43,000	24,076,990
17	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1903	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	624.29	43,000	26,844,470
18	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1904	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	881.17	43,000	37,890,310
19	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1905	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	388.46	43,000	16,703,780
20	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1906	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	380.05	43,000	16,342,150
21	深圳湾科技生态园二区9栋B单元19层1907	研发	深圳市联建光电股份有限公司[单独所有]	264.04	43,000	11,353,720
合 计				10,287.53	----	442,363,790

特别提示：

(1) 本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 本次评估结果仅供参考，实际成交的价格有买卖双方协商确定。

(3) 根据《不动产权证》附记记载：根据深地合字（2011）8023号《深圳市土地使用权出让合同书》第一补充协议书及该房产的《深圳市房地产买卖合同》约定，再次转让的受让对象须符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定条件。

(4) 估价结果不包含转让时应缴纳的各项税费。

(5) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读一下房地产估价报告内容，并请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

附 件

- 一、《估价对象产权登记情况一览表》
- 二、估价委托人营业执照复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 五、估价对象权属证明复印件
- 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件