

# 土地估价报告

估价项目名称：深圳城市更新项目涉及的深圳  
华加日铝业有限公司名下原地  
块编号为 T303-0025 、  
T303-0114 、 T303-0132 、  
T303-0024 共 4 宗地更新调整  
后新的编号为 04-08-01-1、  
04-08-02-1、04-08-07-1 共 3  
宗国有出让工业用地的土地使  
用权市场价值评估

受托估价单位：深圳市天健国众联资产评估土  
地房地产估价有限公司

估价报告出具日期：2013 年 05 月 20 日

土地估价报告编号：深国众联（2013）（估）字  
第 L-005 号

关键词：深圳市南山区

城市更新

深圳市天健国众联资产评估土地房地  
产估价有限公司

2013 年

深圳市天健国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路 2019  
号东乐大厦 10 楼

电话：(0755) 25132325 25132276 25132336

传真：(0755) 25132275 邮政编码：518002

# 目 录

第一部分 摘要 .....	1
一、估价项目名称 .....	1
二、委托估价方 .....	1
三、估价目的 .....	2
四、估价基准日 .....	2
五、估价日期 .....	2
六、地价定义 .....	2
七、估价结果 .....	5
八、土地估价师签字 .....	8
九、土地估价机构 .....	8
第二部分 估价对象界定 .....	9
一、委托估价方 .....	9
二、估价对象 .....	9
三、估价对象概况 .....	10
四、影响地价的要素说明 .....	12
第三部分 土地估价结果及其使用 .....	41
一、估价依据 .....	41
二、土地估价 .....	43
三、估价结果和估价报告的使用 .....	47
第四部分 附件 .....	52

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

深圳城市更新项目涉及的深圳华加日铝业有限公司名下原地块编号为 T303-0025、T303-0114、T303-0132、T303-0024 共 4 宗地更新调整后新的编号为 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 共 3 宗国有出让工业用地的土地使用权市场价值评估

### 二、委托估价方

名称：深圳华加日铝业有限公司

住所：深圳市南山区马家龙工业区

法定代表人姓名：董保玉

注册资本：人民币 18812.82 万元

实收资本：人民币 18812.82 万元

企业类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：生产经营挤压铝铸棒，高质量铝型材，铝门窗、展柜、铝材挤压模具、有色金属、建筑材料、装饰材料（不含现行许可证管理的产品）、五金配件的加工、投标承包门窗、玻璃幕墙的安装和室内铝合金制品装饰等工程；并提供相关的技术服务。在北京、汕头市设立经营部。增加：承担各类型建筑幕墙工程、各类铝合金、塑钢等金属门窗工程的施工，从事建筑幕墙专项工程设计（须凭资质证书经营的，要取得资质证书方可经营）。

### 三、估价目的

确定深圳城市更新项目涉及的深圳华加日铝业有限公司名下原地块编号为 T303-0025、T303-0114、T303-0132、T303-0024 共 4 宗地更新调整后新的编号为 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 共 3 宗国有出让工业用地的土地使用权市场价值评估，为委托方作价入股确定土地使用权价值提供价值参考依据。

### 四、估价基准日

本次估价基准日以现场查看日二〇一三年五月八日作为本次估价对象的估价基准日。

### 五、估价日期

二〇一三年五月八日至二〇一三年五月二十日

### 六、地价定义

根据委托方提供的深圳市规划局文件深规【2008】583号《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件1《地块控制指标一览表》、相关文件及现场勘查，本次估价对象为位于深圳市南山区马家龙工业区升级改造后编号为 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 的 3 宗土地使用权，3 宗土地均未办理《国有土地使用证》，用地面积分别为 6123 平方米、15139 平方米、10038 平方米，土地规划用途为一类工业用地。宗地实际土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内场地平整。

考虑到此次评估目的是为委托方作价入股确定土地使用权价值提供

价值参考依据，根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)，由于 3 宗土地均未办理《国有土地使用证》，本次评估结合委托方提供的深圳市规划局文件深规【2008】583 号《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件 1《地块控制指标一览表》、相关文件，对有关事项作以下设定：

1、关于土地用途设定：估价对象土地均未办理《国有土地使用证》，根据委托方提供的《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件 1《地块控制指标一览表》显示用地性质为一类工业用地，现状为宗地上建有厂房及其其它相关的配套建筑，根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010 - 2007)的有关规定，本次评估设定估价对象用途为一类工业用地。

2、关于土地使用权价格类型设定：估价对象未办理《国有土地使用证》，本次评估涉及的估价对象前提条件是更新改造后的土地利用状况，并根据委托方的要求，故本次评估时土地使用权价格类型设定为国有出让土地使用权。

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

4、关于土地使用权年期设定：估价对象未办理《国有土地使用证》，依据深圳市规划和国土资源委员会关于印发《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知，土地使用年限按商业 40 年、办公 40 年、住宅 70 年、工业 30 年，本次估价设定土地使用权剩余使用年限均为 30 年。

5、关于容积率的设定：截至估价基准日，估价对象更新调整后，待重新开发，依据《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》

及附件1《地块控制指标一览表》、相关文件显示：

估价对象之 04-08-01-1 地块建筑容积率 $\leq 4.8$ ，建筑面积 29390 平方米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\leq 35\%$ ，停车位 294 个，控制高度 $\leq 60$  米，其它规划符合《地块控制指标一览表》；

估价对象之 04-08-02-1 地块建筑容积率 $\leq 4.6$ ，建筑面积 69639 平方米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\leq 35\%$ ，停车位 696 个，控制高度 $\leq 60$  米，另外，居住区文化室 3000 平方米，邮政所 150 平方米，公共厕所 80 平方米，其它规划符合《地块控制指标一览表》；

估价对象之 04-08-07-1 地块建筑容积率 $\leq 4.6$ ，建筑面积 46175 平方米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\leq 35\%$ ，停车位 462 个，控制高度 $\leq 60$  米；

本次评估设定估价对象之 04-08-01-1 地块建筑容积率 $\leq 4.8$ ，估价对象之 04-08-02-1 地块建筑容积率 $\leq 4.6$ ，估价对象之 04-08-07-1 地块建筑容积率 $\leq 4.6$ ，其它规划符合《地块控制指标一览表》。

6、关于评估范围的设定：本项目为深圳城市更新项目涉及的深圳华加日铝业有限公司名下原地块编号为 T303-0025、T303-0114、T303-0132、T303-0024 共 4 宗地更新调整后新的编号为 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 共 3 宗国有出让工业用地的土地使用权市场价值评估。

至估价基准日，根据评估目的，本次评估未考虑他项权利对估价对象的影响。

综上所述结合《城镇土地估价规程》的技术要求和本项目的用地性质、评估目的及有关条件，根据合法性原则和最高最佳使用原则，本次评估价格定义为：

估价对象之 04-08-01-1 地块在估价基准日二〇一三年五月八日达到宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）宗地内“场地平整”条件下土地剩余使用年限为 30 年，一类工业用地，容积率 $\leq 4.8$  时

的土地使用权公开市场价值；

估价对象之 04-08-02-1 地块在估价基准日二〇一三年五月八日达到宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）宗地内“场地平整”条件下土地剩余使用年限为 30 年，一类工业用地，容积率 $\leq 4.6$  时的土地使用权公开市场价值。

估价对象之 04-08-07-1 地块在估价基准日二〇一三年五月八日达到宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）宗地内“场地平整”条件下土地剩余使用年限为 30 年，一类工业用地，容积率 $\leq 4.6$  时的土地使用权公开市场价值。

## 七、估价结果

深圳市南山区马家龙工业区宗地新编号为 04-08-01-1、04-08-02-1 及 04-08-07-1 地块 3 宗国有出让的工业用地土地土地使用权，于估价基准日 2013 年 05 月 08 日，在符合地价定义及假设与限制条件下的出让土地使用权公开市场价值为：

估价对象之 04-08-01-1 地块：

土地面积：6123 平方米；

建筑面积：29390 平方米

土地楼面单价：RMB3,000 元/m<sup>2</sup>；

土地地面单价：RMB14,400 元/m<sup>2</sup>；

评估值：RMB88,170,000 元；

大写人民币捌仟捌佰壹拾柒万元整；

估价对象之 04-08-02-1 地块：

土地面积：15139 平方米；

建筑面积：69639 平方米

土地楼面单价：RMB3,000 元/m<sup>2</sup>；

土地地面单价：RMB13,800 元/m<sup>2</sup>；

评估值：RMB208,917,000 元；

大写人民币贰亿零捌佰玖拾壹万柒仟元整；

估价对象之 04-08-07-1 地块：

土地面积：10038 平方米；

建筑面积：46175 平方米

土地楼面单价：RMB3,000 元/m<sup>2</sup>；

土地地面单价：RMB13,800 元/m<sup>2</sup>；

评估值：RMB138,525,000 元；

大写人民币壹亿叁仟捌佰伍拾贰万伍仟元整；

估价对象之 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 地块评估总值合计为 RMB435,612,000 元，大写人民币肆亿叁仟伍佰陆拾壹万贰仟元整。

详见《土地估价结果一览表》。



## 土地估价结果一览表

估价机构：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司      编号：深国众联(2013)(估)字第L-005号      估价基准日：2013年5月8日      估价基准日的土地使用权性质：出让

序号	土地使用者	地号	宗地位置	估价规划用途	估价设定用途	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定容积率	土地使用年限	土地面积	规划建筑面积	楼面单价	地面地价	总地价	备注
										(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	(元)	
1	深圳华加日铝业 有限公司	04-08-01-1	深圳市南山区马家龙工业 区	一类工业用地	工业用地	五通一平	五通一平	4.8	30年	6,123.00	29,390.00	3,000	14,400	88,170,000	
2		04-08-02-1				五通一平	五通一平	4.6		15,139.00	69,639.00	3,000	13,800	208,917,000	
3		04-08-07-1				五通一平	五通一平	4.6		10,038.00	46,175.00	3,000	13,800	138,525,000	
合 计										31,300.00	145,204.00			435,612,000	

### 一、土地估价结果的限制条件：

1. 土地权利限制：委估宗地为出让土地使用权，至估价基准日，根据评估目的，本次评估未考虑他项权利对估价对象的影响；
2. 基础设施条件：委估宗地设定土地开发程度均为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内“场地平整”；
3. 规划限制条件：04-08-01-1地块容积率设定为4.8，04-08-02-1地块容积率设定为4.6，04-08-07-1地块容积率设定为4.6，其它符合当地规划部门的规划控制要求；
4. 影响土地价格的其他限定条件：a. 估价对象可以在公开市场上自由销售；b. 估价对象保持规划用途一类工业用地最为有利。

### 二、其他需要说明的事项：

1. 报告中有关法律性文件及证明材料由委托方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；
2. 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领，我方查看人员加以现场确认；
3. 本次估价报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响；
4. 委估宗地土地面积、用途、规划设计条件以委托方提供的《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件1《地块控制指标一览表》为准；
5. 本报告中计算以人民币为本位币。

估价机构：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
二〇一三年五月二十日

(此页无正文)

## 八、土地估价师签字

土地估价师姓名	土地估价师资格证书号	签字
曾 斐	2007440091	
庾江力	2005430124	

## 九、土地估价机构

估价机构负责人签字（机构公章）

二〇一三年五月二十日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

名称：深圳华加日铝业有限公司

住所：深圳市南山区马家龙工业区

法定代表人姓名：董保玉

注册资本：人民币 18812.82 万元

实收资本：人民币 18812.82 万元

企业类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：生产经营挤压铝铸棒，高质量铝型材，铝门窗、展柜、铝材挤压模具、有色金属、建筑材料、装饰材料（不含现行许可证管理的产品）、五金配件的加工、投标承包门窗、玻璃幕墙的安装和室内铝合金制品装饰等工程；并提供相关的技术服务。在北京、汕头市设立经营部。增加：承担各类型建筑幕墙工程、各类铝合金、塑钢等金属门窗工程的施工，从事建筑幕墙专项工程设计（须凭资质证书经营的，要取得资质证书方可经营）。

### 二、估价对象

估价对象为深圳城市更新项目涉及的深圳华加日铝业有限公司名下原地块编号为 T303-0025、T303-0114、T303-0132、T303-0024 共 4 宗地更新调整后新的编号为 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 共 3 宗国有出让工业用地的土地使用权市场价值评估。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

估价对象土地均未办理《国有土地使用证》，以下信息根据委托方提供的《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件 1《地块控制指标一览表》、相关文件设定。

(1) 国有土地使用证号：均未办理《国有土地使用证》；

(2) 用地单位：均为深圳华加日铝业有限公司；

(3) 土地位置：04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 地块位于深圳市南山区马家龙工业区内，北靠大新路，南邻玉泉路，西临艺园路，东近保龙路；

(4) 地块编号：分别为 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1；

(5) 图幅号：无记载；

(6) 土地使用权类型：均设定为出让；

(7) 土地用途：均为一类工业用地；

(8) 土地使用权用地面积：04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 用地面积分别为 6123 平方米、15139 平方米、10038 平方米，面积合计为 31300 平方米；

(9) 土地发证日期：均未发证；

(10) 四至：04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 地块北靠大新路，南邻玉泉路，西临艺园路，东近保龙路。

#### 2、土地权利状况

(1) 土地所有者：均为国有；

(2) 用地单位：根据深房地字第 4000074201 号《房地产证》、增补协议书（2004）2049 号、增补协议书（2006）8031 号、《深圳市规划与国土资源局用地方案图》（93 补-076（01））确定的用地单位均为深圳华

加日铝业有限公司；

(3) 土地使用权终止日期：不详；

(4) 土地剩余使用年期：均设定为 30 年；

(5) 他项权利状况：不详；另外，本次评估未考虑拆迁行为对土地价值的影响。

### 3、土地利用状况

根据深国房直函【2008】189号《关于深圳华加日铝业有限公司马家龙工业区用地和建筑权属情况的复函》所述：深圳华加日铝业有限公司位于马家龙片区的工业区用地，是由深圳市凯虹实业股份有限公司（原深圳市南头区工业村建设服务公司）转让给深圳市中金岭南有色金属股份有限公司，中金岭南再以该地块作价入股到深圳华加日铝业有限公司的用地。该工业区用地共分为四宗地，其中，宗地 T303-0025，用地面积为 4770.1 平方米，建筑面积 3118.44 平方米，用途为工业厂房；宗地 T303-0132，用地面积 32107.77 平方米，建筑面积 19032.76 平方米，用途为工业厂房；宗地 T303-0114，用地面积 2995.76 平方米，建筑面积 1904 平方米，用途为办公，上述三宗地均已办理用地后续，权属清楚。此外宗地 T303-0024，用地面积 2838.9 平方米，原市国土局于 1993 年核发过用地方案图（编号 93 补-076），但未完善用地手续。上述 4 宗地的土地总面积为 42712.53 平方米，4 宗地东西相连。

根据《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件 1《地块控制指标一览表》，委估宗地位于深圳市南山区马家龙工业区升级改造后编号为 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 的 3 宗土地，调整后的 3 宗地的土地面积为 34450 平方米（其中，建设用地 31300 平方米，绿地 3150 平方米）。更新调整后的 3 宗土地东西相连，北靠大新路，南邻玉泉路，西临艺园路，东近保龙路。

更新调整前的 4 宗地的土地面积与更新调整后的 3 宗地的土地面积有一定的差异，根据委托方介绍，其差异主要是由于规划、调整退红线等原因造成的。

估价对象距南山区政府直线距离约 2 公里，距中山公园直线距离约 1 公里，周边环境一般，周边有中山公园、南山区人民法院、南山区地方税务局、南山医院银行：招商、工商银行，中国银行，建设银行等配套。估价对象正门靠艺园路，距北环大道直线距离约 500 米，交通便捷。至估价基准日，委估宗地土地开发程度已达宗地外五通（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内场地平整。

至估价基准日，根据委托方提供的《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件 1《地块控制指标一览表》、相关文件显示：估价对象之 04-08-01-1 地块建筑容积率 $\leq 4.8$ ，建筑面积 29390 平方米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\leq 35\%$ ，停车位 294 个，控制高度 $\leq 60$  米；估价对象之 04-08-02-1 地块建筑容积率 $\leq 4.6$ ，建筑面积 69639 平方米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\leq 35\%$ ，停车位 696 个，控制高度 $\leq 60$  米，另外，居住区文化室 3000 平方米，邮政所 150 平方米，公共厕所 80 平方米；估价对象之 04-08-07-1 地块建筑容积率 $\leq 4.6$ ，建筑面积 46175 平方米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\leq 35\%$ ，停车位 462 个，控制高度 $\leq 60$  米；

#### 四、影响地价的因素说明

##### 1、一般因素分析

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是一般社会经济对土地价格总体水平产生影响，因而成为决定各土地具体价格的基础。

##### （1）城市资源状况

### ① 地理位置

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113°46′至 114°37′，北纬 22°27′至 22°52′。地处广东省南部，珠江口东岸，东西长 81.4 公里，南北宽（最短处）为 10.8 公里，总面积 1952.84 平方公里；东临大亚湾和大鹏湾，与惠州市接壤；西及西南面连结伶仃洋和珠江口，与珠海、澳门隔水相望；南边的深圳河、深圳湾与香港的新界相连，北部与东莞市为邻。2010 年 7 月前，深圳以“二线关”为界分为两部分，关内属经济特区，面积为 396 平方公里；2010 年 7 月 1 日之后“二线关”撤销，关内外一体化。

### ② 地形地貌

深圳全境地势东南高，西北低。土地形态大部分为低山、平缓台地和阶地丘陵。西部为滨海平原，平原占陆地面积的 22.1%。最高山峰为梧桐山，海拔 943.7 米。深圳市海岸线长达 229.96 公里，宜于修建开发港口码头。

### ③ 气候水文

深圳属亚热带海洋性气候区，气候温和，雨量充沛，日照时间长。年平均气温为 23.7℃，最高气温为 36.6℃，最低气温为 1.4℃，无霜期为 355 天。年日照时数 1975.0 个小时，太阳年辐射量 5225 兆焦耳/平方米，年平均相对湿度 72.3%。每年 5 至 9 月为雨季，年平均降雨量为 1608.1 毫米。夏秋两季偶有台风。

### ④ 自然资源

深圳市土地总面积为 1952.84 平方公里，深圳市共有大小河流 160 余条，分属东江、海湾和珠江口水系。现有水库 24 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。

深圳海岸线全长 230 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境内山脉绵延，风景秀丽。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

#### ⑤ 人口与行政区划

深圳市共设 6 个市辖行政区，即福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区，和 4 个功能区，即光明新区（隶属宝安行政区）、龙华新区（隶属宝安行政区）、坪山新区（隶属龙岗行政区）、大鹏新区（隶属龙岗行政区）。下辖 51 个街道、622 个社区。2010 年 7 月 1 日深圳区域一体化。

2010 年末，深圳市共有常住人口 1,037.20 万人，其中本地户籍 259.87 万人，外来人口占绝大多数。2010 年第六次人口普查数据显示，深圳常住人口 1035.79 万人，其中男性人口为 561.40 万人，占 54.20%；女性人口为 474.39 万人，占 45.80%，性别比（以女性为 100，男性对女性的比例）为 118.34。常住人口中，具有大专以上程度的人口为 177.90 万人；中专以上程度的人口为 248.23 万人；初中程度的人口为 456.27 万人；小学程度的人口为 92.01 万人。常住人口中的文盲人口为 5.02 万人，文盲率为 0.48%

与珠三角地区的其他城市相比，深圳市位于广东省的南端，毗邻香港，海岸线长达 229.96 公里，港口码头众多，地理条件优越，旅游资源较丰富，地势较为平坦，气候温暖宜人，水资源较为充沛，是适宜人类生产和生活的区域，先后荣获国际“花园城市”、“全球环境 500 佳”、“国家环境保护模范城市”、“中国优秀旅游城市”等称号。同时随着改革开放近 30 年的发展，深圳成为中国金融中心、信息中心、高新技术产业基地和华南商贸中心及旅游胜地。同时随着公明街道划归龙华新区后，政



府政策上会得到更大力度的扶持和指导，片区综合竞争力将大幅度提升。

## (2) 房地产制度与房地产市场状况

### A、土地交易市场情况:

2012 年深圳楼市在限购限贷等外围高压调控环境下谨慎前行，上半年楼市处于缓慢复苏阶段，量价相对低迷，土地市场供求冷淡，导致上半年土地市场流拍现象严重，进入下半年，楼市快速回暖，成交量持续保持高位运行，楼市的回暖增加开发商拿地的信心和欲望，使得下半年土地市场成交明显好转。不过总体而言，调控时代下的不明朗前景导致 2012 年深圳土地市场表现欠佳，根据深圳房地产信息网的监测，2012 年深圳共成交 13 块土地，其中 3 块居住用地、1 块商业性办公用地、4 块综合用地和 5 块商业性服务设施用地。

3 块居住用地分布在南山、宝安、龙岗三个区域，总用地面积 4.6 万  $m^2$ ，同比大减 92.1%，总建筑面积 28.3 万  $m^2$ ，同比减少 82.6%，成交金额 17.7 亿元，同比减少 68.3%，楼面地价 6264 元/ $m^2$ ，同比增加八成多。2012 年成交的三块居住用地均为完深圳市场化的土地，而 2011 年成交的居住用地多为安居型商品房用地，带有政策扶持性质，因此 2012 年居住用地的楼面地价较 2011 年大幅上涨。另外，2012 年成交的 4 块综合用地，每块土地均有一定比例的居住用地，这些地块开发之后，也能为深圳住宅市场带来有效供给。

1 块商业性办公用地分布在宝安区，用地面积 2.9 万  $m^2$ ，同比增加 34.2%，建筑面积 6.3 万  $m^2$ ，同比减少 65.0%，成交金额 1.16 亿元，同比减少 93.5%，楼面地价 1841 元/ $m^2$ ，同比暴跌八成多，这块宗地属于定向转让，项目建成后全部限自用，故不能为办公楼市场带来有效供给。

4 块综合用地分布在南山、宝安、龙岗三个区域，总用地面积 21.9 万  $m^2$ ，同比减少近七成，总建筑面积 98.3 万  $m^2$ ，同比减少 42.2%，成交

金额 40.5 亿元，同比减少 37.1%，楼面地价 4120 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 8.8%。5 块商业性服务设施用地分布在南山、宝安两个区域，总用地面积 2.8 万 m<sup>2</sup>，同比增加 4.3 倍，总建筑面积 21.3 万 m<sup>2</sup>，同比增加近 4 倍，成交金额 21.4 亿元，同比增加 5.3 倍，楼面地价 10041 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 26.9%。

## B、房地产市场总体运行情况

2012 年的深圳写字楼市场因受评估征税政策影响，一、二手市场逐渐走向分化。一手市场供求均较上年有不同程度的回升，而二手市场受到政策打压，10 月后成交陷入低迷。然而无论在一手或是二手的供求市场中，福田均扮演着重要角色，同时商务公寓依然是一手市场成交的主要类型。

2012 年，全市一手写字楼批售面积 69.37 万 m<sup>2</sup>，较 2011 年大增 97.14%，推售面积 44.69 万 m<sup>2</sup>。一手成交面积 29.04 万 m<sup>2</sup>，比 2011 年上涨 22.43%，销售的增幅不及批售。全市成交均价为 31623 元/m<sup>2</sup>，受龙岗一些低价项目入市的带动，使得成交均价同比 2011 年下降了 9.93%。二手写字楼受到评估征税政策影响，全年成交 18.09 万平，较 2011 年下降了 43.75%。

### 1. 市场供应分析

#### 1.1 批售同比上涨

2012 年深圳批售一手写字楼 69.37 万 m<sup>2</sup>，较 2011 年大增 97.14%；推售一手写字楼 14 个，共计 44.69 万 m<sup>2</sup>。

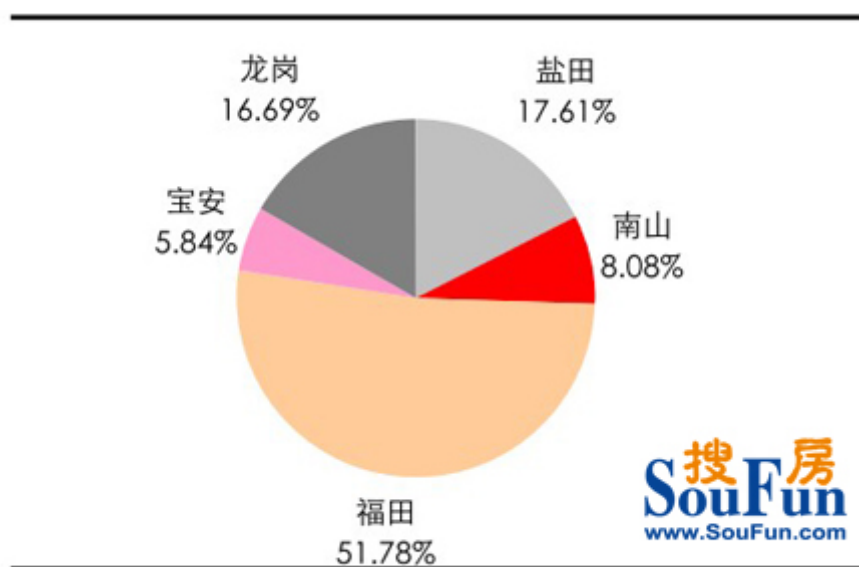
表 1 深圳一手写字楼推售项目列表（2012 年）

行政区	片区	物业名称	物业类型	发售面积 (万㎡)	租/售价 (元/㎡)
福田	保税区	花样年福年广场	研发用房	1.53	38000
	车公庙	深业泰然大厦	工业厂房	13.01	36000
	梅林	御锦公馆	商务公寓	2.2	32000
	车公庙	农科商务办公楼	办公	1.98	40000
	中心区	英龙商务大厦	商务公寓	4.42	180/50000
盐田	沙头角	吴海君悦大厦	商务公寓	1.4	23000
	沙头角	壹海城一区	商务公寓	3.48	30000
	沙头角	壹海城一区	办公	2.99	33000
南山	南山	公园道大厦	商务公寓	3.61	32000
宝安	观澜	芷峪澜湾花园	商务公寓	1.37	13500
	龙华	星河盛世花园一期	商务公寓	1.24	26000
龙岗	横岗	港信达横岗大厦	商务公寓	2.06	17800
	龙岗中心区	龙岗天安数码创业园	工业厂房	3.75	15000
	布吉	万科红立方大厦	商务公寓	1.65	19000
总计				44.69	

数据来源：深圳市规划和国土资源委员会、深圳中原市场研究部

## 1.2 福田为主，盐田增加

图1 深圳一手写字楼供应量区域分布（2012年）



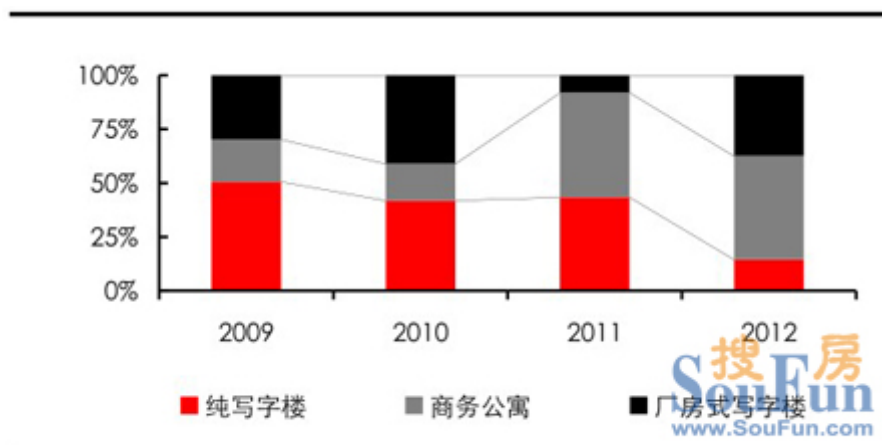
数据来源：深圳市规划和国土资源委员会、深圳中原市场研究部

2012年，全市14个入市的写字楼项目中，福田有5个，体量超过全市一半；盐田从2011年的零供应到2012年3个项目入市，供应写字楼面积占到全市17.61%；龙岗与盐田接近，也有3个项目销售；南山供应大为减少，全年只有1个项目，仅占全市的8.08%；宝安有2个项目

供应，都是综合体内的商务公寓，体量不大，合计占全市的 5.84%。

### 1.3 厂房占比大为提升

图 2 深圳近年一手写字楼供应类型分布（2009-2012 年）



数据来源：深圳市规划和国土资源委员会、深圳中原市场研究部

2012 年深圳一手写字楼的供应类型显现出厂房写字楼增加，商务公寓维持高比例，而纯写字楼减少的特点。商务公寓依然是供应最多的类型，占到总量近一半比例；厂房在深业泰然大厦和龙岗天安数码创新园入市的带动下，供应体量占比达到 37.50%，而纯写字楼只有两个体量不大的项目供应，占比下降较为明显。

## 2. 市场成交分析

### 2.1 政策对二级市场打压严重

表 2 深圳一手写字楼季度成交套数走势（2011-2012 年）

	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	全年
2011 (套)	387	223	1159	482	2251
2012 (套)	401	400	833	1058	2692
同比	3.62%	79.37%	-28.13%	119.50%	19.59%

数据来源：深圳市规划和国土资源委员会、深圳中原市场研究部

2012 年，全市一手写字楼成交套数共计 2692 套，比 2011 年增加 19.59%。从季度成交来看，第一、二季度销量接近，但二季度销量同比

增长了 8 成，第三季度销量增长，但仍不及 2011 年同期销量，四季度销量又上一个台阶，同比上涨了 1.2 倍。

表 3 深圳一手写字楼季度成交面积走势（2011--2012 年）

	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	全年
2011 (万㎡)	6.25	4.21	9.59	3.67	23.72
2012 (万㎡)	2.33	5.21	10.13	11.38	29.04
同比	-62.72%	23.75%	5.63%	210.08%	22.43%

数据来源：深圳市规划和国土资源委员会、深圳中原市场研究部

2012 年，深圳一手写字楼成交面积为 29.04 万㎡，比 2011 年上涨 22.43%。从季度走势来看，由于各阶段成交的物业类型比重不同，成交面积与套数呈现出不同的变化。四个季度的成交量呈现出逐渐上升的趋势，且除了第一季度成交面积同比下降外，其余都较上年增加；与成交套数同步，第四季度依然是增长幅度最大的。

表 4 深圳二手写字楼季度成交面积与套数（2012 年）

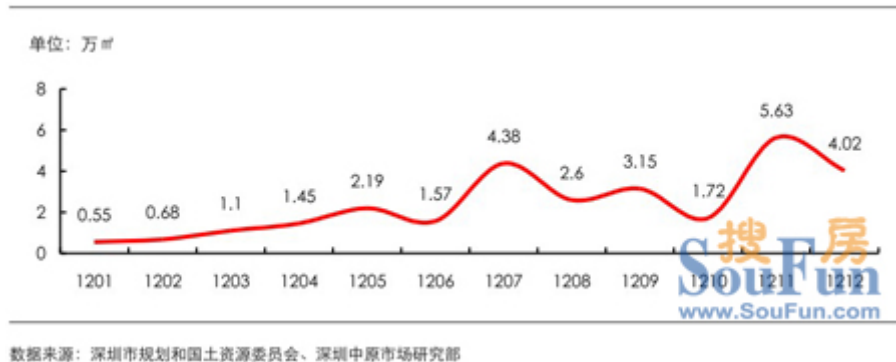
	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	全年
成交面积 (万㎡)	2.49	3.47	10.68	1.45	18.09
成交套数 (套)	160	238	733	117	1248

数据来源：深圳市规划和国土资源委员会、深圳中原市场研究部

2012 年，深圳二手写字楼市场成交面积为 18.09 万㎡，成交套数为 1248 套。10 月 1 日开始实行的存量非住宅按评估征税，使二手写字楼成交在第三季度由于集中过户而实现突破性增长，而第四季度成交则迅速降至低谷。全年整体的成交量也较上年下降。

## 2.2 一手市场月度成交

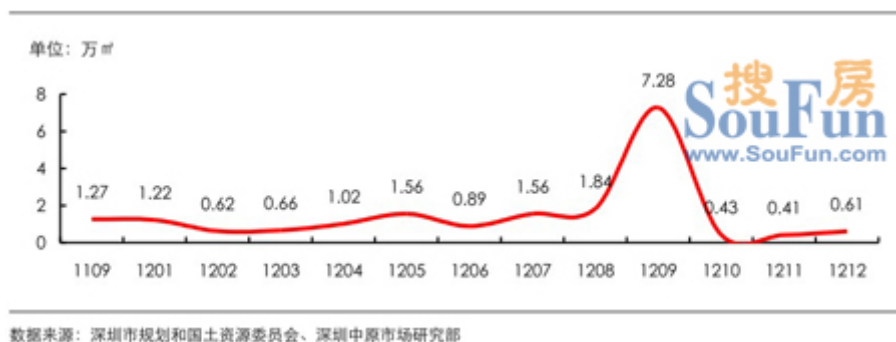
图 3 深圳一手写字楼月度成交量走势（2012 年）



从 2012 年各月的一手写字楼成交来看，上半年基本处于从低位逐渐上涨的过程，其中 3 月田厦金牛广场、4 月花样年福年广场、5 月港信达横岗大厦对当月的销售起到重要支撑作用；而下半年随着不同项目的推出，月度成交量起伏较大，深业泰然大厦、龙岗天安数码创业园大量成交，年底壹海城一区、公园道大厦又热销，使下半年平均成交量高于上半年。

### 2.3 二手市场月度成交

图 4 深圳二手写字楼月度成交量走势（2012 年）



2012 年深圳二手写字楼成交 18.09 万平，较 2011 年下降了 43.75%。各月成交在存量非住宅按评估征税实施前后，形成了对立格局。9 月前各月销量在 0.62-1.84 万平之间正常小幅波动，但 9 月因赶在政策实施前集中过户，使得单月成交量激增至 7.28 万平，但自 10 月起，成交量便持续陷入 0.5 万平左右的低谷。

### 3. 一手成交价格分析

### 3.1 受成交结构影响暂回落

图 5 深圳一手写字楼年度成交价格走势（2004--2012 年）



2012 年，全市一手写字楼成交均价为 31623 元/㎡，同比 2011 年下降了 9.93%。随着原特区外办公市场的发展，陆续有办公物业推向市场。2012 年，龙岗的天安数码创业园、港信达横岗大厦等项目热销，且均价在 18000 元/平左右，起到了拉低全市均价的作用。

### 3.2 年中推售物业拉低全年均价

表 5 深圳写字楼季度成交价格走势（2011--2012 年）

	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	全年
2011 (元/㎡)	31688.00	34213.48	38991.53	31836.10	35111.69
2012 (元/㎡)	35768.11	31847.50	29608.37	32468.07	31623.50
同比	12.88%	-6.92%	-24.06%	1.99%	-9.93%

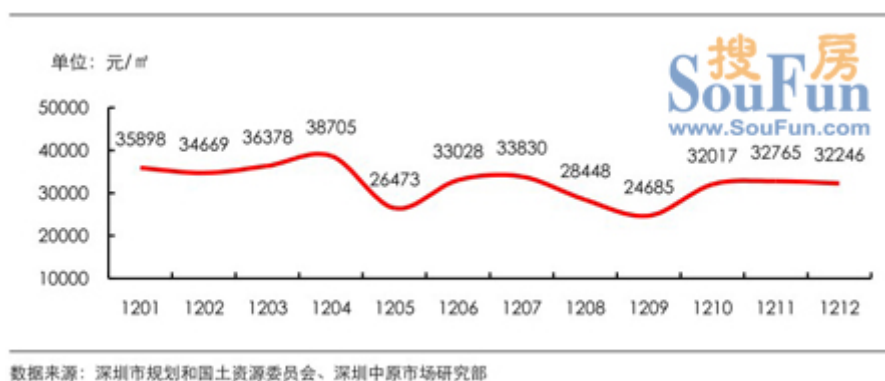
数据来源：深圳市规划和国土资源委员会、深圳中原市场研究部

从季度走势来看，随着各类型项目的成交时间不同，2012 年一季度的写字楼价格为全年最高，保持着 2011 年末的水平；而第二季便出现下降趋势；随着低价项目的陆续成交，第三季度下降幅度最大；四季度几个南山、盐田项目的入市，又使均价有所回升。从全年的价格来看，仍较上年有近 1 成的回落。

### 3.3 月度价格随推售物业而波动



图 6 深圳一手写字楼月度成交价格走势（2012 年）



从各月价格走势来看，2012 年前四月的价格基本处于高位，5 月因港信达横岗大厦的大量成交迅速拉低全市均价，而全年成交价格的最低谷出现在 9 月，受龙岗天安数码创业园的带动，全市均价回落到 24685 元/㎡，年底随着壹海城一区和公园道大厦的推出，成交价格又恢复上涨。

### C、房地产制度政策

2006 年 8 月 31 日，国务院发布了《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号），这是继 2004 年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》出台后，国家在土地管理和调控政策上的又一次重大调整，这次出台的土地调控新政着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题。

进一步明确地方政府在土地管理和耕地保护方面的责任。这次出台的土地调控政策，将新增建设用地控制指标纳入土地利用年度计划，以实际耕地保有量和新增建设用地面积，作为土地利用年度考核、土地管理和耕地保护责任目标考核的依据，进一步明确了地方政府在土地管理和耕地保护方面的责任。

强调重点查处“以租代征”用地等突出问题。通知强调，农用地转建设用地必须符合土地规划，纳入年度计划，并依法办理转用审批手续；农民集体所有建设用地使用权流转，必须符合规划并严格限定在依法取



得的建设用地范围内，禁止擅自将农用地转为建设用地。

明确调整分配机制解决“土地财政”。这次出台的土地调控政策明确提出，要提高新增用地土地有偿使用费缴纳标准，目的就是要抑制一些地方不顾实际的扩张用地。同时，国有出让土地使用权出让总价款将全额纳入地方财政预算，缴入地方国库，实行“收支两条线”管理。土地出让总价款必须首先足额支付土地补偿费、安置补助费等，其余资金还应逐步提高用于农业土地开发和农村基础设施建设的比重。

为进一步发挥地价政策在宏观调控中的作用，国土资源部决定对全国工业用地出让最低价标准实施政策进行适当调整，以更好保障工业经济增长的合理用地需求，2006年12月27日国土资源部下发关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号)，通知规定工业项目出让底价低于项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的，应按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价。各地国土资源管理部门要加强对工业用地出让的监督管理，通过土地市场动态监测与监管系统，及时掌握出让价格等土地供应信息。对违反最低价标准相关实施政策、低于标准出让工业用地的，要依法追究有关人员法律责任。

财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，从2007年1月1日起，新增建设用地土地有偿使用费标准将提高一倍。根据国务院关于深化改革严格土地管理的决定》和《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，为保护耕地，强化土地经济调控，控制固定资产投资过快增长，促进节约集约用地。

针对目前的高地价和严重的囤地现象，国土资源部积极出台2010年新一轮的土地调控政策。11月13日，国土资源部，针对商品住宅用地的

土地出让面积首次给出明确的上限，要求大城市不能超过 20 公顷，中等城市 14 公顷，小城市(镇)7 公顷。国土资源部的新的土地调控政策还将包括不同区域灵活供地、加大力度打击并曝光相关土地违法案件、出台相关囤地处罚的措施等。此外农村集体建设土地入市试点即将在浙江展开。农村集体建设土地入市，并逐步实现与城市国有土地“同地、同价、同权”的健康流转模式。这种模式的核心，就是将来自宅基地置换后腾空出来的土地，用作工业用地和商业用地；原有农村土地流转后，吸引社会资本投资现代农业，极大提高土地经营效益。

住建部相关负责人近日已经表示，“国五条”细则公布后，3 月底地方版细则也将出台。广东省房协就表示，细则的出台目的是为了抑制投资投机性住房需求，避免房价过快增长。建议地方政府结合地方实际情况，区别对待，分类指导，尽快出台差别化的地方细则。

可以预见，伴随着国家和地方土地管理制度的不断强化和土地使用制度改革创新步伐的加快，深圳市的房地产市场发育会日趋成熟，作为人口密度较大的城市，土地资源尤其重要，合理配置和利用土地资源才能最大化的发挥土地潜在价值。通过对一系列房地产宏观调控政策的认真贯彻执行落实，必将推进房地产市场的良性发展。

#### D、保障性住房政策

根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17 号)以及《广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(粤府办〔2013〕11 号)的要求，深圳市住房建设部门要加大保障性安居工程建设力度，通过新安排用地建设、城市更新项目配套建设、产业用地配套住房建设、轨道和交通场站上盖以及企业利用自有存量用地建设等方式筹集和建设保障性住房。2013 年度新安排筹建保障性安居工程项目 4 万套，新开工保障性安居工

工程项目 1.5 万套，竣工 2 万套，基本建成 3 万套。建立和完善以公共租赁住房 and 安居型商品房为主，以货币补贴为重要补充的住房保障方式。加快保障性住房工程进度和分配管理，严格落实年度保障性住房建设和分配责任目标，建立健全安居型商品房轮候制度。

### （3）深圳城市更新的历程及现状分析

深圳是一个新兴城市，但由于高速发展，城市建设以外延方式快速扩张，可开发土地已十分短缺。同时，由于早期的开发建设，过分追求速度和短期效益，城市建筑陈旧和城市功能老化问题也日益突出，加之产业快速升级带来的城市功能的升级改造需求十分迫切。因此，深圳的城市更新问题早在上世纪 90 年代末期已经产生，城市更新活动伴随着大规模的城市建设也逐步展开。从上世纪末开展的深圳城市更新到目前，已经经历了三个阶段。

第一阶段：以市场为导向，以企业为主体，自发的城市更新。上世纪 90 年代中后期，特区内大量企业外迁，许多工业区和厂房出现空置现象，而大量人口聚集，城市化加速发展，对服务业产生极大的需求。一些企业敏锐地觉察到城市发展的最新变化，纷纷自发投资，对特区内的旧工业区和厂房进行改造，发展商业、餐饮等服务业，推动了深圳的城市更新和升级。这一时期的成功案例是万科对华强北的改造和后来的车公庙地区、八卦岭地区的改造。此次的改造，市场为主要动力，企业为先锋，政府则显得较为迟钝。

第二阶段：由政府介入的，以城中村为重点的城市更新。本世纪初，城中村的问题日益突出，低标准的无序的建设，大量“三无人员”的聚集带来了安全隐患、社会治安等多方面的问题。政府开始意识到对城中村进行更新改造的紧迫性，市区两级政府将城中村的改造摆上了工作日程，并作为重要工作加以推进。这一时期的典型案例是市、区政府合作

对罗湖区渔农村的改造。此次改造活动的特点是，政府介入，组织推动，对城中村进行大规模的推倒重建。

第三阶段：政府主导的，包含城中村、旧工业区、旧城等更多方面内容的相对全面的城市更新。近年来，城中村的更新改造要求更加紧迫，旧工业区改造急需统一规划提升，特别是特区外两区城市化后面临着全面的更新改造要求。政府面对多方面的城市更新需求，对全面的城市更新给予了高度重视，市区分别建立了相应的机构，并出台关于城中村、旧工业区的改造政策，制定了城中村改造的中长期规划，政府多个部门按照各自职责开始全面参与城市更新工作。这一时期的特点是，政府高度重视，各个部门全面行动，积极推动。但是由于对现代城市更新缺乏认真研究，对现代城市建设发展的理念缺乏深刻的理解和认识，在目标确定、机构设置、政策导向等方面仍显得滞后，不合时宜。

根据《深圳市“十二五”重大项目计划》安排，“十二五”期间深圳将规划建设 476 个重大项目，总投资 10413 亿元。

根据计划，“十二五”期间深圳规划建设的重大项目中，城市更新项目为 41 个，总投资额达 2681 亿元，相比“十一五”期间，城市更新比重从 0.3% 大幅提升到 11%。

城市更新项目中的部分重大项目有：岗厦河园片区城中村改造项目、盐田旧圩镇改造项目、布吉农批市场更新项目、罗湖“金三角”片区空间资源整合项目、蛇口太子湾片区综合开发项目、笋岗国际物流总部基地项目等。据统计，第四、第五批城市更新涉及宝安、龙华、坪山等八个片区，拟拆除重建用地面积分别为 124.76 万平方米和 90.17 万平方米。

《深圳市城市更新办法》已经市政府四届一四六次常务会议审议通过，自 2009 年 12 月 1 日起施行：该办法指出城市更新主要包括综合整治类城市更新、功能改变类城市更新、拆除重建类城市更新等三大类型，

根据委托方介绍，标的物所在位置前身为工业厂房及配套，现申请拆除重建类城市更新，根据该办法第三十八条拆除重建类的工业区升级改造项目升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的，原有合法建筑面积以内部分不再补缴地价；增加的建筑面积按照公告基准地价标准的 50% 缴纳地价。拆除重建类的工业区升级改造项目，未按照公告基准地价标准全额缴纳地价的的部分限定自用；建成后其建筑物需要转让的，适用市政府工业楼宇转让的有关规定。

#### （4）产业政策

##### 加强工业转型升级的政策引导

加强工业转型升级的政策引导。按照发展培育一批、改造提升一批、限制淘汰一批的产业结构优化升级要求，列出重点工业行业，明确目标定位、总体布局、发展导向以及相应的配套措施。

按照“扶强扶优扶新”的原则，立足新区产业发展实际，有重点、有针对性推动产业转型升级工作。加强对上市、拟上市企业，国家高新技术企业和工业、出口、纳税、民营等重点企业转型升级的跟踪服务和财政扶持力度。

##### 加大产业载体建设力度

优化工业空间布局。按照新区“一中轴九片区”的产业布局规划，构建清湖转型升级示范园、大浪时尚创意城等转型升级示范区和龙华汽车产业城、观澜战略性新兴产业园、福民低碳产业示范园等战略性新兴产业基地为核心的产业布局。每个办事处建设“一创新产业园、一战略性新兴产业园、一特色工业园”。

推动旧工业区改造升级。按照政府引导、多方参与、利用共享的模式，支持社会资本参与旧工业区改造，争取更多的“工改工”项目列入《深圳市城市更新单元规划制定计划》。鼓励打造品牌工业园区。

切实解决重大产业项目、重点企业用地需求。鼓励拥有土地资源的国有、集体经济和社区股份公司与总部企业，上市公司，跨国公司等优势企业合作，通过对一批旧工业厂房的更新改造，率先建成一批可租可售的创新型产业用房，优先提供给上市公司、优势企业总部使用，并根据企业性质和发展阶段确定租售方式。鼓励企业适度增加工业园区容积率提高产业承载力和土地利用效率。

#### 加快高端产业项目引进落实

建立招商引资项目评估体系。按照产业发展导向择商选资，提高引资质量，健全土地使用、投资规模、产出效益、环境影响等综合评估机制。着力引进战略性新兴产业、高新技术产业和先进制造业。

创新招商引资工作机制。重点引进世界 500 强、跨国公司、中央企业和大型民营企业的战略性新兴产业、现代服务业和总部企业等高端项目。根据新区产业发展重点，制定年度招商引资工作计划，有针对性地举办专项招商推介会。委托中介机构和行业协会开展对外推介交流活动。鼓励企业利用现有的空间转换功能、增资扩产，开展“零地招商”。

建立重大产业项目招商引资目标责任制和奖励制度。对新引进符合《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》鼓励类、实缴注册资本 1 亿元以上工业项目的中介机构，按照注册资金的千分之一、最高 50 万元人民币的标准给予一次性扶持。

建立重大工业投资项目推进协调机制。定期召开专题协调会，加强项目建设的统筹协调，切实解决重大招商项目在建设过程中遇到的项目审批、用地评估、规划选址、用电用水等问题，确保重大工业投资项目尽快开工建设，推进近年引进的重大工业项目达到设计产能。

#### 加快加工贸易转型升级

重点支持跨国公司特别是世界 500 强企业在新区发展总部经济和研

发机构，把更高技术水平、更高增值率的制造环节转移到新区。加快推进重特大企业新产品研发与设计中心、关键制造技术研发中心、新材料新能源研发中心、新产品量试基地等的建设。新区财政每年安排专项资金，用于促进企业优化出口产品结构，促进加工贸易延长增值链条，拓展国际新兴市场和内销市场，加强转型升级融资保险支持。加强与香港、台湾商会和生产促进机构的合作，建立新区港台资企业转型升级辅导机制，开展加工贸易企业转型升级试点工作。

#### 改造提升优势传统产业

加大企业技术改造支持力度。鼓励企业用先进适用技术和高新技术改造优势传统产业，促进服装、小家电、家具、印刷等优势传统产业向质量型和效益型发展。

#### 转移淘汰低端落后产能

引导产业有序转移。根据《深圳市产业转移导向目录》，明确新区转移的产业类别、产业环节和转移目的地，分类引导，有序推进产业转移。在新区财政预算中安排一定的产业转移配套资金，对转移至深汕特别合作区的企业，给予省市支持资金相应的一次性配套支持。

淘汰落后生产能力。综合运用环境保护、清洁生产、安全生产、产品质量、知识产权、最低工资、社会保障、职业健康等方面的法律法规和技术标准，对无证无照、安全隐患严重、高污染、高能耗的低端企业进行全面排查和快速清理淘汰。建立土地厂房闲置情况和产业项目登记备案制度，防止低端落后产业项目回流。

#### 提升产业发展环境

完善重大工业项目、重点工业区周边的基础设施配套。确实保障新引进的重大工业项目、重点工业区“九通一平”（供水、供电、供气、排水、污水处理、道路、互联网、通讯、有线电视、平整土地）等配套建

设。优先完成新兴产业园区、重大产业项目、上市及拟上市企业周边交通和生活服务配套设施建设，鼓励和引导社会资本加大对企业及园区内部环境升级改造。

保障重点企业用电需求。加快电网建设步伐，专人跟踪协调“十二五”规划的变电站建设，加快已动工的变电站建设进程，做好已确定站址变电站的“两通一平”工作，争取提前完成“十二五”电网建设计划。加强与市供电部门的沟通协调，想方设法保障重点企业用电需求。加大电缆沟建设投入，加快配网改造进程，提高新区供电质量。

#### （5）城市社会经济发展状况

2012年，深圳市经济在严峻复杂的外部形势下保持逐季加速稳中上升态势，经济增速在年初触底后率先企稳回升并逐渐加快。初步核算，深圳市生产总值为12950.08亿元，比上年（下同）增长10.0%，高于全国全省平均水平。分产业看，第一产业增加值5.56亿元，下降18.2%；第二产业增加值5737.64亿元，增长7.3%；第三产业增加值7206.88亿元，增长12.3%。工业、外贸进出口、市场销售、固定资产投资等指标增速逐月上升。其中，生产总值在全国内地城市中继续保持第四位次；工业增加值突破5000亿元，社会消费品零售总额突破4000亿元，外贸出口等均创新高。宏观经济效益继续提高。公共财政预算收入与经济同步增长，2012年达1482.08亿元，增长10.6%，税收收入占公共财政预算收入89.7%，同比提高0.5个百分点，居内地大中城市前列。

2012年三次产业结构为0.0: 44.3: 55.7。第三产业增长速度高于经济增速2.3个百分点，第三产业比重达到55.7%，同比提高2.2个百分点，从贡献率来看，第三产业对经济增长贡献率达到65.6%，比上年提高20个百分点。第三产业的有力拉动，为深圳市经济增长10%提供了重要保障。在第三产业中，金融业增加值1819.19亿元，增长14.3%，占GDP



比重 14.0%，同比提高 0.4 个百分点，房地产业增加值 1130.31 亿元，增长 15.8%，占 GDP 比重 8.8%，同比提高 1.0 个百分点。现代服务业比重进一步提高。2012 年现代服务业占第三产业比重预计达 68.0%，处于历史最高水平。制造业高端化步伐加快。深圳市规模以上工业增加值 5091.42 亿元，增长 7.3%，虽然较上年放缓 4.7 个百分点，但是先进制造业占规模以上工业增加值比重近 70.0%，服装、钟表、黄金珠宝等产业的 品牌优势进一步显现。深圳市累计拥有“中国驰名商标”103 件，成为国内首个突破百件的副省级城市。外贸结构进一步优化。高新技术产品出口占外贸出口比重 52.0%，同比提高 1.2 个百分点。进料加工出口增速高于三来一补出口 32 个百分点，超过 2,000 家来料加工企业实现不停产转型。服务贸易出口增长 37.6%，是出口整体增速的 3.5 倍。

2012 年完成固定资产投资 2314.43 亿元，增长 12.3%。投资结构明显改善，社会投资占全社会固定资产投资提高到 78.0%。市场消费品销售持续畅旺。深圳市社会消费品零售总额 4008.78 亿元，增长 16.5%，比全国和全省平均增速分别高 2.2 个百分点和 4.5 个百分点。在主要商品类别中，文化办公用品、日用品、通讯器材、金银珠宝类销售增速超过 30%；食品类销售增速超过 15%；体育娱乐用品类销售小幅上升；家用电器、汽车和书报杂志类销售下降。深圳市进出口增速加快，规模进一步扩大。据深圳海关统计，深圳市进出口总额 4667.85 亿美元，增长 12.7%，其中出口总额 2713.70 亿美元，增长 10.5%，进口总额 1954.15 亿美元，增长 15.9%。2012 年外贸出口总额占全国比重 13.2%，同比提高 0.3 个百分点。出口规模连续二十年居全国内地城市首位。进出口货物贸易规模首次居全国内地城市第一位。

#### （6）金融政策

2012 年 2 月 19 日，中国人民银行 18 日晚间宣布，从 2 月 24 日起，

下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。这是自 2011 年 12 月 5 日之后的第二次下调。调整后，我国大型金融机构存款准备金率为 20.5%，中小型金融机构存款准备金率为 17%。

2012 年 5 月 12 日，中国人民银行宣布，从 5 月 18 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。这是自 2011 年 12 月 5 日之后的第三次下调。调整后，我国大型金融机构存款准备金率为 20%，中小型金融机构存款准备金率为 16.5%。

2012 年 6 月 7 日，中国人民银行宣布，从 6 月 8 日起，下调金融机构人民币存贷款基准利率，金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点，一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。这是自 2010 年 10 月份以来第一次下调。下调后一年期存款基准利率为 3.25%，一年期贷款基准利率为 6.31%。

2012 年 7 月 5 日，中国人民银行宣布，从 7 月 6 日起，下调金融机构人民币存贷款基准利率，金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点，一年期贷款基准利率下调 0.31 个百分点；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。这是自本年度第二次下调。下调后一年期存款基准利率为 3.00%，一年期贷款基准利率为 6.00%。

#### (7) 税收政策

2009 年 12 月 22 日，财政部、国家税务总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策》的通知，主要内容如下：自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年的非普通住宅或不足 5 年的普通住宅对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。此次将免征

时限恢复到 5 年，意味着普通住房要购买满 5 年之后，才能享受到免征营业税的优惠，无疑将使得短线的交易成本更大，从而抑制投机性购房。

国家税务总局 5 月 26 日公布了《关于土地增值税清算有关问题的通知》，明确土地增值税清算过程中的若干计税问题。通知指出，土地增值税清算时，已全额开具商品房销售发票的，要按照发票金额来确认收入；未开具发票或未全额开具发票的，以销售合同的售房金额及其他收益确认收入。若销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。为缩小开发商的避税空间，通知明确，开发企业财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额；不能提供证明的，开发费用按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的 10% 以内计算扣除。其他房地产开发费用，按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的 5% 以内计算扣除。

政府公报发布了《深圳市地方税务局关于调整深圳土地增值税预征率的公告》称，深圳从 2010 年 8 月 1 日（征收期）起开始调整土地增值税预征率。其中，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%。

综上所述，严格执行以上营业税及土地增值税政策，可以在一定程度上抑制房地产企业的投机行为和暴利，其中土地增值税从严清算会显著加大企业的税收成本，降低房企利润水平，进而降低房企的拿地热情。

一般因素分析结论：国家通过金融政策、税收政策等经济杠杆对房地产市场进行宏观调控，近期内可抑制房价过快增长。另一方面，随着城镇化的发展，估价对象所处的将得到进一步发展，房地产市场也会随

之稳步发展。

## 2、区域因素分析

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特征，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

### (1) 区域范围界定

南山区位于广东省深圳经济特区西部，北纬  $22^{\circ} 24'$  至  $22^{\circ} 39'$ ，东经  $113^{\circ} 53'$ （陆上）至  $114^{\circ} 1'$ 。行政区域东起车公庙与福田区相邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区毗连，北背羊台山与宝安区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛与香港元朗相望。地形为南北长、东西窄，南北最长处约 17 公里（羊台山到狮山），东西最窄处 2.5 公里。全区总面积 193.3 平方公里，其中二线（特区管理线）内 150.6 平方公里，二线外 31.4 平方公里（包括内伶仃岛和大铲岛），海岸线长 43.7 公里。南山区东距汕头 272.8 公里（直线距离），东南距香港元朗 5.5 公里，东北距惠州 61.6 公里，西北距东莞 61.3 公里，西距广州 102.4 公里，西南距珠海、澳门 59.1 公里。

南头街道前身为大新街道，于 1983 年 12 月设立，1990 年南山区建区后改称南头街道。南头街道位于南山区中西部、南头半岛西北部，是南山区委、区政府所在地，也是全区政治、经济、商贸中心。辖区总面积 16.8 平方公里，东起南海大道，与西丽、粤海街道相连；西临前海海湾接“二线”关南头检查站与宝安区新安街道毗邻；南至学府路接前海海边与南山街道接壤；北抵广深高速公路与西丽街道相接。

南头街道下辖南头城、田厦、大新、大汪山、前海、红花园、南联、马家龙、莲城、星海名城、同乐、安乐等 12 个社区工作站（居委会）和南头城、田厦、大新等 3 个农城市化股份公司。

## （2）区域概况

南山区历史文化底蕴深厚。月亮湾新石器时代人类遗址证明，至少在6000年前深圳已有先民繁衍生息；曾入选“中国考古十大新发现”的屋背岭墓葬群，表明商时期的岭南文化与中原文化同样辉煌。自公元331年东晋在南头古城一带设立东官郡以来，至上世纪50年代，这里长期作为历代郡治或县治所在地，被誉为“深港历史之根”。1979年，蛇口的第一声开山炮响，拉开了中国改革开放的序幕。

南山区是深圳市高新技术产业基地。2005年，高新技术产品产值达1380亿元。其中，具有自主知识产权的高新技术产品产值达780亿元，占全市的27.6%。辖区拥有科技园、留仙洞工业园等大型高新技术园区及大批高新技术企业，聚集了包括2000多名博士在内的5万名高科技人才。

南山区是深圳市现代物流基地。西部港区现有蛇口、赤湾、妈湾、东角头四大码头，2005年集装箱吞吐量达838.6万标箱，占深圳港的52%。随着深港西部通道的开通，西部港区作为华南地区集装箱枢纽港和大宗散货中转基地的地位将更加凸显。

南山区是深圳市旅游基地。拥有世界之窗、欢乐谷、海上世界、新安古城、青青世界等主题公园和著名景点，形成了主题公园游、都市观光游、历史古迹游、度假休闲游、郊野生态游等多种旅游产品互补并存的格局。2005年，全区共接待中外旅客人数达1117万人次。当前，南山区正与法国企业洽谈投资西丽“未来乐园”大型游乐项目。

南山区是深圳市教育科研基地。深圳大学、深圳虚拟大学园、深圳高职院、深港产学研基地等一大批教育科研基地落户南山。北京大学、清华大学、哈尔滨工业大学、南开大学、中国科学院等一大批著名高等院校和科研机构入驻深圳大学城。目前，全市11所高等院校已有8所驻扎南山，在校学生45000余人。作为全国教育改革、课程改革试验区和全省第一个

教育强区，南山坚持走素质教育之路，教育综合实力居全省前列。

### （3）道路交通设施

公路干线：南山区的公路干线有深南大道、南海大道、南山大道、滨海大道、北环大道、沙河西路、月亮湾大道等。

轨道交通：深圳地铁罗宝线，深圳地铁蛇口线，平南铁路经过南山区，其中位于南山区的罗宝线的车站有侨城东站（福田区和南山区交界处）、华侨城站、世界之窗站、白石洲站、高新园站、深大站、桃园站、大新站、鲤鱼门站和前海湾站，位于南山区的蛇口线的车站有侨城北站、世界之窗站、红树湾站、科苑站、后海站、登良站、海月站、湾厦站、东角头站、水湾站、海上世界站、蛇口港站和赤湾站，平南铁路的车站有蛇口西站、妈湾站、深圳西站、西丽站。

### （4）产业聚集度

大力发展高新技术产业，依托市高新技术产业园区、留仙洞片区、大学城片区，形成以研发和高等教育为基础的深圳市高新技术产业发展的核心地带。

整合区内岸线资源和港口后方陆域，建设南坪快速路，西部通道等疏港专用通道，改善疏港交通条件，提高使用效率，促进港口业快速发展。

改造区内传统的仓储和批发市场用地，促使传统仓储业向现代物流业的逐步转变，加快培育现代化物流业，充分发挥海陆空立体交通网络的功能，重点建设前海现代化物流园区和物流商务中心，增强物流业的区域竞争力。

突出沙河西路特色产业走廊，强化优势产业在这个走廊上的聚集，加强不同产业、不同园区之间的协作和配套能力，为商贸、旅游、物流、高新技术产业及高等教育产业等特色产业的发展提供服务。

通过功能转变和技术改造，逐步迁移、改造传统污染产业，大力推进

传统产业的新型工业化。

### (5) 规划条件

南山区顺应深圳带形组团城市结构发展的要求，结合南山区自身南北向布局的形态特征，构建“双十字”型的空间发展主轴，建设前、后海中心区，整合各大片区的用地布局，创造融“山海城”为一体的整体意象，满足城市动态发展的要求。

#### 1. “双十字”型城市空间发展主轴：

以深南大道、滨海大道为主要骨架的东西向发展轴，传递城市东西向轴向延伸的发展动力，并成为珠江口东岸城镇与产业发展带的一个重要组成部分；以工业大道——南油大道、沙河西路为主要骨架的南北向发展轴，顺应南山区的自然地理特征，整合全区城市空间。

#### 2. “山海城”融为一体的整体意象：

利用南山区现有海、岛、湖、河、山等丰富的自然资源，通过景观整合，构筑山、城、海一体的特色城区。

#### 3. 主次分明的多元化服务中心：

区级中心：以前前海中心区为核心形成一个哑铃状的区级服务中心。

前海中心：市级物流商务中心，规划期内同时是前海片区级服务中心，远期结合宝安中心区一体化建设形成更高一级服务中心。

后海中心：南山区区级服务中心，同时又是以游憩商业服务为特色的游憩商业文化中心(RBD)。

次区级中心（居住地区级）：规划增设海上世界、南头、华侨城、西丽、龙珠、南油、大学城七个次区级中心，集中配置商业、服务业、文化娱乐、体育功能。

居住区级中心：居住区级公共活动中心是组织社区生活与服务的重要单元，规划要求严格按照《准则》的规定配置本级及以下各级公共设施项

目。并在法定图则的编制中保证落实。

#### (6) 环境条件

南山区位于深圳市西南部，东临深圳湾，与福田区接壤；西濒珠江口，与珠海市隔海相望；北靠羊台山，与宝安区毗邻；南至内伶仃岛和大铲岛，与香港元朗一水相隔。地理坐标大致位于北纬 22°26′ 至 33′，东经 113°50′ 至 114°之间。南山区拥有长约 40 公里的海岸线，是典型的滨海城区。

南山区地势北高南低。北部西丽一带是以羊台山和塘朗山为中心形成的高低丘陵，南部南头、华侨城、南头半岛（除大、小南山）一带主要是低平的台地、阶地、平原和海滩。西丽水库区至沙河入海口是一条狭长的谷地，呈台地和冲积平原地貌。南山区地面坡度和缓，海岸线长而平直，泥滩宽广且扩展较快。

#### (7) 区域土地利用状况

南山区总面积 193.3 平方公里，其中二线(特区管理线)内 150.6 平方公里，二线外 31.4 平方公里(包括内伶仃岛和大铲岛)，海岸线长 43.7 公里。土地综合利用目标与方向：

1. 以实现城市的可持续发展为目标，对区内土地利用进行综合控制与引导，并将城市布局结构融入市域土地利用的自然生态规划之中。

2. 对非城市建设用地进行保护性利用，为市民提供多样化的休闲空间，并使城市生态系统实现良性循环。

3. 城市建设用地增长方式由“规模增长型”转向“整理挖潜型”，在重点建设前海新区的同时，加强已建成区的充实、完善和更新，以及“已推未建”土地的合理整治和利用。

区域因素分析结论：估价对象位于南山区，南山区是深圳市高新技术产业、现代物流业、旅游及教育科研基地，前海区域性物流中心，南



山经济繁荣、社会稳定、生态环境优美、空间布局合理、设施完善的生态型海滨城区，发展前景良好。

### 3、个别因素分析：

(1) 面积、形状：估价对象之 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 用地面积分别为 6123 平方米、15139 平方米、10038 平方米，面积较适合使用。地块形状呈规则四边形，对宗地内建筑布局有利；

(2) 位置及临路状况：估价对象位于深圳市南山区地块，3 宗地东西相连，正门靠艺园路，距北环大道直线距离约 500 米，北靠大新路，南邻玉泉路，西临艺园路，东近保龙路；交通便捷度较高；

(3) 最合理和最有效利用用途：估价对象规划用途均为一类工业用地，结合宗地所在区位和本身条件来考虑，根据评估合法性原则和最高最佳使用原则，确定规划用途为该宗地的最高最佳利用方式；

(4) 土地开发程度及利用现状：估价对象至估价基准日已达宗地外市政“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内场地平整，地上已建多栋建筑物；

(5) 使用年限：土地使用权使用年限设定为 30 年，至估价基准日，剩余土地使用年限设定为 30 年；

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

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

(8) 规划条件：至估价基准日，根据委托方提供的《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件 1《地块控制指标一览表》、相关文件显示：估价对象之 04-08-01-1 地块建筑容积率  $\leq 4.8$ ，建筑面积 29390 平方米，建筑密度  $\leq 35\%$ ，绿地率  $\leq 35\%$ ，停车位 294 个，控制

高度 $\leq 60$ 米；估价对象之 04-08-02-1 地块建筑容积率 $\leq 4.6$ ，建筑面积 69639 平方米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\leq 35\%$ ，停车位 696 个，控制高度 $\leq 60$ 米，另外，居住区文化室 3000 平方米，邮政所 150 平方米，公共厕所 80 平方米；估价对象之 04-08-07-1 地块建筑容积率 $\leq 4.6$ ，建筑面积 46175 平方米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\leq 35\%$ ，停车位 462 个，控制高度 $\leq 60$ 米；

个别因素分析结论：估价对象位于南山区马家龙工业区内，位置较好，地质条件地形地势情况良好、环境一般。土地面积适中，建筑总规模适中，适合开发。正在申报城市更新，尚未办理《房地产证》。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### 1、国家有关法律法规、政策文件

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

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号, 从2007年8月30日起实施);

(3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号, 从2007年10月1日起实施);

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

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

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

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

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

(9) 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发〔2001〕44号, 从2001年2月13日起实施)。

#### 2、广东省及深圳市有关法规、政策文件

(1) 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(广东省第九

届人民代表大会常务委员会第十三次会议第 70 号，自 2,000 年 1 月 8 日起实施)；

(2) 《深圳市城市更新办法》(经市政府四届一四六次常务会议审议通过，自 2009 年 12 月 1 日起施行)；

(3) 《深圳市宗地地价测算规则(试行)》(经市政府五届七十四次常务会议审议通过，自 2013 年 1 月 8 日起施行)；

(4) 深圳市人民政府及有关部门的其他法规政策。

### 3、技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)；

(3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010 - 2007，从 2007 年 8 月 10 日起实施)。

### 4、委托评估方提供的资料

(1) 《评估委托书》；

(2) 《深圳华加日铝业有限公司现地升级改造申请》

(3) 深圳市贸易工业局文件《关于同意批准南山区马家龙工业区升级改造产业规划的复函》深贸工规字【2008】35 号；

(4) 《关于深圳华加日铝业有限公司马家龙工业区用地和建筑权属情况的复函》；

(5) 《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》深规【2008】583 号及附件 1《地块控制指标一览表》；

(6) 委托评估方提供的其它资料。

### 5、估价人员平时收集和调查的资料

- (1) 估价人员现场勘查记录资料、摄影照片；
- (2) 现时深圳市房地产市场情况资料。

## 二、土地估价

### (一) 估价原则

针对委估项目的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则：

#### 1、合法原则

合法原则是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。此次估价对象登记用途为一类工业用地，以深圳市贸易工业局文件《关于同意批准南山区马家龙工业区升级改造产业规划的复函》深贸工规字【2008】35号、《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》深规【2008】583号及附件1《地块控制指标一览表》的用途与区域规划发展方向相符，其现状及规划用途符合合法原则。

#### 2、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指土地评估应以估价对象的最高最佳使用为前提估价，土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。根据估价师对估价对象所处片区进行规划条件及调查分析，在合法前提下，法定用途能实现估价对象最有效利用。

#### 3、供需原则

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

#### 4、替代原则

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

土地正常价格。基准地价系数修正法的评估运用了替代原则。

#### 5. 变动原则

变动原则是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。本次评估中估价师对估价对象所处区片进行了区域土地利用状况的调查分析，及与估价对象有关的变动因素进行分析。

#### 6. 估价基准日原则

估价基准日原则是指估价结果应是估价对象在估价基准日的客观合理价格或价值。

#### 7. 多方法相比较原则

多方法相比较原则是指土地评估应以多种方法评估同一估价对象，相互比较，取得客观估价结果。本次评估，估价师经分析选取了假设开发法、基准地价系数修正法两种较为可行的方法进行评估，最终经分析两种方法测算结果，确定最终估价结果。

#### 8. 预期收益原则

预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效有预期收益为依据。本次评估用到假设开发法对土地开发后未来正常利用条件下有一个预期收益。

#### 9. 贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

### (二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)(以下简称《规程》),通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法应按照《规程》规定选择两种方法,根

据当地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. 采用方法

(1) 市场比较法：由于待估宗地所在区域土地交易市场活跃，可以选取与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，比较适宜采用市场比较法评估；

(2) 剩余法：根据委托方提供的《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件 1《地块控制指标一览表》等资料和现场查看，委估宗地规划条件明确，委估宗地所处区域房地产市场开发的各实际构成成本可预测计算，房地产市场交易公开化，透明化，预测总价值可以求取。

### 2. 不采用的方法

(1) 由于待估宗地所在区域的土地租赁市场不活跃，没有纯土地出租的案例，其收益不易准确量化，可操作性差，较难确定待估宗地的收益，所以不采用收益还原法评估；

(2) 成本逼近法一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易案例少的地区。另外，由于估价对象地价与开发价值密切相关，且原始获取成本的取值依据已过时太久，没有近期更新，用成本累加方式得出的积算价格难以体现其价格水平，也不宜采用成本逼近法进行评估。

(3) 深圳市于 2013 年公布了基准地价及其修正体系，委估宗地也在基准地价覆盖范围内，但深圳市基准地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算，本次估价目的为作价入股，因此不宜选用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法、假设开发法评估待估宗地的

国有出让土地使用权价值。

### （三）估价结果

#### 1、估价方法的应用评价

根据《城镇土地估价规程》及估价对象本身的特点，本次估价采用了市场比较法、假设开发法两种方法进行测算。根据上述估价过程，两种估价方法均为较适宜的评估方法，但其评估结果的适宜性、准确性还是有一定差异。

市场比较法评估结果是一种比准价格，深圳市南山区类似土地成交案例较多，交易市场较发达，可操作性较强。市场比较法有其理论基础，运用市场比较法修正的估价结果与其实际地价水平较为接近。

假设开发法是评估假设在现有经济条件下，估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等的现行标准为基础，我们认为该方法有一定的理论基础，也易于掌握，可操作性较强，该地价能准确、客观地反映现实房地产市场状况下的市场土地价格水平。

#### 2、地价确定方法

通过上述应用分析，市场比较法和假设开发法就估价对象而言有一定的适宜性。通过估价人员对市场的分析和了解，估价时点南山区有较多同类型的用地成交案例，成交数据交易搜集，具备应用市场比较法的条件。深圳市房地产市场较为发达，交易较公开透明，根据估价对象的特点和本次估价的目的，估价对象规划条件已明确，附近同类型建筑物租售价格较多，可比案例较易取得，深圳市房屋开发成本、开发利润、税费等较为透明，相关数据较易获得，具备应用假设开发法的条件。

根据估价对象的特点和本次估价的目的，两种方法的测算结果有较大的差距，在对区域地价水平进行分析后，我们决定以假设开发法、市



场比较法评估结果的加权值作为估价对象的最终估价结果。

### 3、估价结果

深圳市南山区马家龙工业区宗地新编号为 04-08-01-1、04-08-02-1 及 04-08-07-1 地块 3 宗国有出让的工业用地土地土地使用权，于估价基准日 2013 年 05 月 08 日，在符合地价定义及假设与限制条件下的出让土地使用权公开市场价值为：

估价对象之 04-08-01-1 地块：

土地面积：6123 平方米；

建筑面积：29390 平方米

土地楼面单价：RMB3,000 元/m<sup>2</sup>；

土地地面单价：RMB14,400 元/m<sup>2</sup>；

评估值：RMB88,170,000 元；

大写人民币捌仟捌佰壹拾柒万元整；

估价对象之 04-08-02-1 地块：

土地面积：15139 平方米；

建筑面积：69639 平方米

土地楼面单价：RMB3,000 元/m<sup>2</sup>；

土地地面单价：RMB13,800 元/m<sup>2</sup>；

评估值：RMB208,917,000 元；

大写人民币贰亿零捌佰玖拾壹万柒仟元整；

估价对象之 04-08-07-1 地块：

土地面积：10038 平方米；

建筑面积：46175 平方米

土地楼面单价：RMB3,000 元/m<sup>2</sup>；

土地地面单价：RMB13,800 元/m<sup>2</sup>；

评估值：RMB138,525,000 元；

大写人民币壹亿叁仟捌佰伍拾贰万伍仟元整；

估价对象之 04-08-01-1、04-08-02-1、04-08-07-1 地块评估总值合计为 RMB435,612,000 元，大写人民币肆亿叁仟伍佰陆拾壹万贰仟元整。

详见《土地估价结果一览表》。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### 1、估价的前提条件

本次评估的是委估宗地的公开市场价值，即在估价基准日对宗地进行合理销售的最佳价值，假设：

(1) 土地使用权系合法取得，并缴清取得土地的各项费用，委托估价方提供的相关文件为有效法律凭证；

(2) 估价对象作为一类工业用地，能得到持续、有效利用，并产生相应的土地收益；

(3) 自愿销售的卖主；

(4) 估价基准日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场，并且在估价报告有效期内土地价格将保持稳定；

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

(6) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方及有关部门的相关法律、法规；

(7) 符合地价定义设定条件。本项目未办理《国有建设用地使用证》，此次的评估结果假设为完全商品房用地性质下的市场价值。

#### 2、估价的假设条件

(1) 估价基准日为二〇一三年五月八日；

(2) 委托方提供的土地权属、土地开发、土地利用及规划条件等资料属实;

(3) 估价对象土地开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯),宗地内“场地平整”,土地使用权类型设定为出让,土地用途为一类工业用地,土地剩余使用年限30年。

(4) 根据估价对象的容积率、建筑覆盖率、建筑面积等基础数据均以深圳市规划局出具的深规【2008】583号文《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》及附件1《地块控制指标一览表》所载的数据为准,若与实际情况不符,评估价值需进行调整。

### 3、估价结果和估价报告的使用

#### (1) 估价报告和估价结果发生效力的法律依据

我们按照中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。本次估价报告和估价结果的作用依照前述有关法律、法规及相关土地政策的规定发生法律效力。

#### (2) 本报告和估价结果使用的方向和限制条件

本报告土地估价结果仅为委托方作价入股确定土地使用权价值提供价值参考依据,不对其它用途负责。

本报告估价结果是建立在地价定义所设定条件下的土地使用权价格,若估价对象实际条件与本次估价设定条件不一致,则本《土地估价报告》结果需进行调整或重新评估。

本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,受托估价机构不承担责任。

土地估价技术报告仅供上级机关查阅和本机构存档。

#### (3) 土地估价结果的有效期

本报告在市场无较大波动情况下的应用有效期为自估价基准日起一

年，即自 2013 年 5 月 8 日至 2014 年 5 月 7 日止。

(4) 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，受托估价机构对估价结果拥有解释权。

(5) 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、分解本报告；未经我公司许可不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供该报告资料；本公司不负责因违规使用本土地估价报告和估价结果而造成的一切法律责任。

#### 4、需要特殊说明的事项

(1) 报告中有关法律性文件及证明材料由委托方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任。

(2) 估价对象的容积率系根据相关文件中相关指标设定。

(3) 至估价基准日，根据估价目的，本次评估未考虑他项权利对估价对象的影响。

(4) 土地的开发程度及其周边环境勘查由委托方带领，我方估价人员加以现场确认。

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

(6) 本报告未考虑申报城市更新所需支付的资金（拆迁补偿款、利息及其他费用）以及时间，假设估价对象为完全产权下的、可达到开发条件下的土地。

(7) 本报告中的估价对象现状为未拆迁的工业用地，地上建有多栋建筑物。此次评估未考虑土地现状对价值的影响。

#### (8) 其它需要说明的问题

A、本次估价，委估宗地面积、权益状况等信息均以委托方提供的相关文件记载信息为准，如因权属等产生问题皆会引起估价结果失效，提

请报告使用者注意。

B、更新调整前的 4 宗地的土地总面积为 42712.53 平方米与更新调整后的 3 宗地的土地面积为 34450 平方米（其中，建设用地 31300 平方米，绿地 3150 平方米）的土地面积有一定的差异，根据委托方介绍，其差异主要是由于规划、调整退红线等原因造成的。

C、本报告中计算以人民币为本位币。

## 第四部分 附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、《深圳华加日铝业有限公司现地升级改造申请》复印件
- 4、深圳市贸易工业局文件《关于同意批准南山区马家龙工业区升级改造产业规划的复函》深贸工规字【2008】35号复印件
- 5、《关于深圳华加日铝业有限公司马家龙工业区用地和建筑权属情况的复函》深国房直函【2008】189号复印件
- 6、《关于南山区马家龙工业区升级改造专项规划的批复》深规【2008】583号及附件1《地块控制指标一览表》复印件
- 7、相关文件复印件
- 8、委托方《企业法人营业执照》复印件
- 9、估价方《企业法人营业执照》复印件
- 10、《土地评估中介机构注册证书》复印件
- 11、《中国土地估价师资格证书》复印件