

Real estate consultancy report

深圳市南山区西丽街道高新北
二道 29 号 1 宗新型产业用地上
基于城市更新条件置换取得的
产业研发用房及地下车位收益
价值
房地产价值咨询报告

报告编号：世联估字 SZ2021ZJ(2) 020001 号



2021 年 2 月 2 日

房地产价值咨询报告

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
用地上基于城市更新条件置换取得的产业研发用房及
地下车位收益价值

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 SZ2021ZJ(2)020001 号

致电 (0755) 82548198、82763304 或扫描二维码，查询本报告真伪！

特别提示：请向世联咨询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 致委托方函 1

二 报告的相关事项说明 3

 (一) 价值定义 3

 (二) 咨询时点 3

 (三) 咨询目的 3

 (四) 咨询依据 3

 (五) 咨询原则 4

 (六) 报告结论成立的假设前提 5

 (七) 报告使用的限制条件 6

三 项目概况 7

 (一) 产权登记情况 7

 (二) 位置四至 7

 (三) 项目现状 8

 (四) 区位分析 9

四 市场背景分析 12

 (一) 国内经济运行情况分析 12

 (二) 深圳经济运行情况分析 14

 (三) 相关政策背景分析 16

 (四) 深圳房地产市场情况 22

五 测算过程及结果确定 34

 (一) 设定条件 34

 (二) 方法选用 34

 (三) 测算过程 34

 (四) 咨询结果确定 40

六 附件 41

一致委托方函

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 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的产业研发用房及地下车位收益价值进行了测算。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 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的产业研发用房及地下车位收益价值进行咨询，为委托方提供价值参考，咨询时点是：2020 年 12 月 31 日。

经过市场调查和实地查勘，遵照《城市房地产管理法》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定咨询对象在设定条件下的收益价值为人民币 545,450,450 元，大写金额人民币伍亿肆仟伍佰肆拾伍万零肆佰伍拾元整。（详见下表《咨询结果表》）

咨询结果明细表

序号	物业名称	设定用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总值 (元)
1	深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的产业研发用房	产业研发用房	18,551.05	29,000	537,980,450
2	深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的地下车位	车位	1,750	4,269	7,470,000
	合计	-	20,301.05		545,450,450

注：车位单价=总值÷建筑面积；

说明：

1. 本次咨询对象为模拟取得的置换物业，于咨询时点并非实际存在，其估值计算所涉及的建筑面积/产权置换比例、实物状况、权属状况等均为假设，相关参数为委托人提供。若脱离上述假设前提或上述假设发生变动，则本报告咨询结论无效。
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。”根据委托人管理层的说明，本次咨询对象适用于该限制条款不得自由转让。本次咨询参考该条例的规定，采用收益法计算了自持前提下的房地产收益价值。
3. 咨询结果为咨询对象在实现以下设定条件下的房地产收益价值。

- a.咨询对象用途为产业研发用房、地下车位，其中产业研发用房建筑面积 18,551.05 平方米，地下车位数共 50 个，地下车位建筑面积 1,750 平方米，土地剩余使用年期为 47.5 年。
- b.咨询对象仅限自持，不得转让及销售。
- c.假设在咨询时点已建成并取得完全产权。
- d.咨询对象设定为毛坯，房屋其它状况详见《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》。
- e.咨询结果仅依据《咨询委托书》及《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》确定内容进行测算，当该设定条件发生变化，委托方应重新咨询。
- 4.咨询单价为咨询对象整体均价。
- 5.建筑面积以委托方提供的《咨询委托书》等相关文件为依据。
- 6.本报告结果仅供委托方在本次咨询目的下使用，不得用于其他用途和其他经济活动。

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）价值定义

收益价值是指采用收益法测算出来的咨询对象价值或价格。

（二）咨询时点

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。

（三）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 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的产业研发用房及地下车位收益价值进行咨询，为委托方提供价值参考。

（四）咨询依据

1、国家有关法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人大常委会第十六次会议通过；根据 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第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据 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第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 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);

- 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年版、国务院令第 691 号);
- 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);
- 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
- 《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);
- 其他与评估相关的法律、法规等。

2、委托方提供的有关资料

- 《咨询委托书》复印件
- 《房地产证》复印件
- 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置换物业有关事项的说明》复印件
- 委托方营业执照复印件
- 委托方提供的其他有关资料

(五) 遵循原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、时点原则等技术性原则:

独立、客观、公正原则: 要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地给出公平合理价值或价格的原则。

合法原则: 要求咨询结果应为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偏差应在合理范围内的原则。

时点原则：要求咨询结果应为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：要求咨询结果应为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条件

A、一般假设

1. 委托方提供的资料及数据真实、准确、完整。
2. 咨询对象收益价值的确定前提为委托方提供的《咨询委托书》及《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》中的设定条件，本报告不考虑设定条件是否可以实现。
3. 咨询对象在咨询时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
4. 咨询结果为咨询对象在实现以下设定条件下的房地产收益价值。
 - a. 咨询对象用途为产业研发用房、地下车位，其中产业研发用房建筑面积 18,551.05 平方米，地下车位数共 50 个，地下车位建筑面积 1,750 平方米，土地剩余使用年期为 47.5 年。
 - b. 咨询对象仅限自持，不得转让及销售。
 - c. 假设在咨询时点已建成并取得完全产权。
 - d. 咨询对象设定为毛坯，房屋其它状况详见《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》。
 - e. 咨询结果仅依据《咨询委托书》及《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》确定内容进行测算，当该设定条件发生变化，委托方应重新咨询。
5. 我们没有进行实地丈量，咨询对象的建筑面积参照《咨询委托书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。

B、特殊假设

1. 咨询对象设定为毛坯，咨询对象其他实物状况设定详见《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》；
2. 咨询对象在咨询时点已建成并取得完成产权的假设；
3. 咨询时点存在特定合约但实际不考虑履行的假设。

（七）报告使用的限制条件

1. 本报告结果仅供委托方在本次咨询目的下使用，不得用于其他用途和其他经济活动。当用于其他目的时或从其他途径获得本报告的当事人与本次经济行为无关者使用时，本报告及咨询结果无效，我司对其行为不承担责任。
2. 本次咨询对象为模拟取得的置换物业，于咨询时点并非实际存在，其测算所涉及的建筑面积实物状况等均均为假设，相关参数为委托人提供。若脱离上述假设前提或上述假设发生变动，则本报告结论无效。
3. 根据委托人提供的相关资料以及工作人员现场查勘情况，咨询对象所涉及宗地已建有建筑物，根据本次咨询目的，本次未考虑地上建筑物对置换取得的产业研发用房收益价值的影响。
4. 咨询报告使用人应当正确理解本报告结论，咨询结论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。
5. 本次咨询是根据咨询目的对咨询对象在设定条件下的收益价值进行测算。在咨询时点后，且咨询结果有效期内，设定条件发生变化时，咨询对象所涉及置换取得的产业研发用房收益价值亦可能发生变化。
6. 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此本报告分开来单独使用。
7. 未经本机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用本报告不当而引起的后果，本机构及作业人员不承担相应的责任。
8. 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本机构所有。
9. 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、相关政策发生变化，咨询结果应相应调整或重新咨询。
10. 本报告中所使用的货币为人民币。

三 项目概况

(一) 产权登记情况

(1) 房屋基本情况

咨询对象为假设完成城市更新后的置换物业，目前该城市更新项目正处于专规申报阶段，本次咨询假设咨询对象在咨询时点已完成建设并取得完全产权，不对其权属发表意见，其房屋设定情况如下：

序号	房地产名称	权利人	建筑面积 (㎡)	建筑结构	设定用途
1	深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的产业研发用房	深圳莱宝高科技股份有限公司	18,551.05	框架结构	产业研发用房
2	深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的地下车位	深圳莱宝高科技股份有限公司	1,750.00	框架结构	车位
	合计	-	20,301.05	-	-

注：地下车位共 50 个

(2) 土地基本情况

房地产名称	深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的产业研发用房及地下车位
土地位置	深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号
权利人	深圳莱宝高科技股份有限公司
宗地号	-
宗地面积	8,858.59 平方米
设定土地用途	新型产业用地
设定使用年限	50 年，土地使用年限终止日期为 2070 年 12 月 30 日

说明：信息来源于委托方提供的《咨询委托书》复印件。

(二) 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；

项目位置图



(三) 项目规划状况

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》，本次咨询对象所在的城市更新项目经济指标如下：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。

(四) 置换产业研发用房状况

咨询对象为城市更新项目开发完成后的置换物业，根据委托方提供的《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》，本次咨询假定「置换物业」的实物状况如下：

地理位置：深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号；

建筑物功能：产业研发用房；

建筑标准：甲级写字楼；

建筑层数：高层；

建筑功能分区：地下两层为停车场、地上 1 层为商业及大堂，其他层为研

发办公用房等；

建筑面积：标准层约 2,500 m²。

层高：标准层 4.2 米；

外墙：单元式玻璃幕墙系统、特色遮阳装饰条；

空调系统：FCU 风机盘管+新风系统、IT 机房冷却水系统；

电梯：客用电梯共 8 部，高区 4 部、低区 4 部；消防电梯 2 部，通往全部楼层。

项目现状图



宗地现状



宗地现状



现状建筑物内景



现状建筑物内景

（五）区位分析

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，多作为研发办公使用。

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、基础研发、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) 国内经济运行情况分析

2020 年前三季度，全国经济增速由负转正，供需关系逐步改善，市场活力动力增强，就业民生较好保障，国民经济延续稳定恢复态势，社会大局保持稳定。初步核算，前三季度国内生产总值 722,786 亿元，按可比价格计算，同比增长 0.7%。分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%。从环比看，三季度国内生产总值增长 2.7%。

1. 工业生产加快，高技术制造业和装备制造业较快增长

2020 年前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 1.2%，上半年为下降 1.3%。其中，三季度同比增长 5.8%，比二季度加快 1.4 个百分点。前三季度，高技术制造业、装备制造业增加值同比分别增长 5.9%、4.7%。9 月份，中国制造业采购经理指数为 51.5%，比 8 月份上升 0.5 个百分点，连续 7 个月位于临界点之上。

2. 服务业稳步复苏，现代服务业增势较好

2020 年前三季度，服务业实现稳步复苏。三季度，服务业增加值增长 4.3%，增速比二季度加快 2.4 个百分点。全国服务业生产指数同比下降 2.6%，其中，9 月份增长 5.4%，比 8 月份加快 1.4 个百分点。9 月份，服务业商务活动指数为 55.2%，比 8 月份上升 0.9 个百分点。其中，交通运输、电信互联网软件、住宿餐饮等行业商务活动指数保持在 60% 以上。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 62.2%，比 8 月份上升 0.9 个百分点。

3. 市场销售明显改善，网上零售持续较快增长

2020 年前三季度，社会消费品零售总额 273,324 亿元，同比下降 7.2%，其中三季度增长 0.9%，季度增速年内首次转正。9 月份，社会消费品零售总额 35,295 亿元，同比增长 3.3%，增速比 8 月份加快 2.8 个百分点，连续 2 个月增长。前三季度，按消费类型分，餐饮收入 25,226 亿元，下降 23.9%；商品零售 248,098 亿元，下降 5.1%。前三季度全国网上零售额 80,065 亿元，同比增长 9.7%。其中，实物商品网上零售额 66,477 亿元，增长 15.3%，占社会消费品零售总额的比重为 24.3%。

4. 固定资产投资增速由负转正

2020 年前三季度，全国固定资产投资（不含农户）436,530 亿元，同比增长 0.8%，增速年内首次由负转正。分领域看，基础设施投资增长 0.2%，制造业投资下降 6.5%。

房地产开发投资增长 5.6%，增速比上半年提高 3.7 个百分点。全国商品房销售面积 117,073 万平方米，下降 1.8%，降幅比上半年收窄 6.6 个百分点；商品房销售额 115,647 亿元，增长 3.7%，上半年为下降 5.4%。

高技术产业投资增长 9.1%，增速比上半年提高 2.8 个百分点；其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 9.3% 和 8.7%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长 21.2%、9.3%；高技术服务业中，电子商务服务业、信息服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 20.4%、16.9%、16.8%。社会领域投资增长 9.2%，增速比上半年提高 3.9 个百分点。从环比看，9 月份固定资产投资（不含农户）比上月增长 3.37%。

5. 货物进出口由降转升，贸易结构继续改善

2020 年前三季度，货物进出口总额 231,151 亿元，同比增长 0.7%，增速年内首次由负转正；其中，三季度同比增长 7.5%。出口 127,103 亿元，增长 1.8%；进口 104,048 亿元，下降 0.6%；进出口相抵，贸易顺差 23,054 亿元。9 月份，进出口总额 30,663 亿元，同比增长 10.0%；出口 16,620 亿元，增长 8.7%；进口 14,043 亿元，增长 11.6%。

6. 居民消费价格涨幅回落，工业生产者出厂价格同比下降

2020 年前三季度，全国居民消费价格同比上涨 3.3%。9 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.7%，环比上涨 0.2%。分类别看，前三季度食品烟酒价格同比上涨 10.9%，居住下降 0.3%。在食品烟酒价格中，粮食上涨 1.2%，鲜菜上涨 6.1%；猪肉价格上涨 82.4%。

前三季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.0%；其中 9 月份同比下降 2.1%，环比上涨 0.1%。前三季度，全国工业生产者购进价格同比下降 2.6%；其中 9 月份同比下降 2.3%，环比上涨 0.4%。

7. 全国城镇调查失业率稳中有落，就业形势总体稳定

前三季度，全国城镇新增就业人员 898 万人，完成全年目标任务的 99.8%。

9 月份，全国城镇调查失业率为 5.4%，比 8 月份下降 0.2 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 46.8 小时。三季度末，农村外出务工劳动力总量 17,952 万人，比上年同期减少 384 万人，同比下降 2.1%。

8. 居民收入实际增速转正，城乡居民人均收入比值缩小

2020 年前三季度，全国居民人均可支配收入 23,781 元，同比名义增长 3.9%，扣除价格因素实际增长 0.6%，年内首次转正。城乡居民人均可支配收入比值为 2.67，比上年同期缩小 0.08。全国居民人均可支配收入中位数 20,512 元，同比名义增长 3.2%。

➤ 小结

总的来看，2020 年前三季度经济运行持续稳定恢复，统筹防疫和发展成效显著。但国际环境仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较多；国内疫情外防输入、内防反弹的压力不小，经济仍处在恢复进程中，持续复苏向好基础仍需巩固。下阶段，要按照推动高质量发展、构建新发展格局的要求，坚持稳中求进工作总基调，牢牢把握扩大内需战略基点，在常态化疫情防控中扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，大力深化改革开放，助力企业纾困解难，着力畅通经济循环，筑牢民生保障基础，努力完成全年经济社会发展目标任务。

（二）深圳经济运行情况分析

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。

1. 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。

2. 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%。

3. 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。

4. 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%。

5. 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。

6. 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) 相关政策背景分析

1. 国内房地产市场政策

中央层面:2020 年三季度,中央对房地产行业监管力度明显加强。一方面,继续推动新型城镇化建设和老旧小区改造并不断细化工作,另一方面,多次会议重申,要牢牢坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,坚决不将房地产作为短期刺激经济的手段,确保房地产市场平稳健康发展,并对部分热点城市和重点房企进行了约谈,房地产金融监管进一步加强,尤其是创新性地提出了重点房企资金监测和融资管理规则,对房企影响较大。

地方层面:差别化精准调控,政策调性“稳中趋紧”;公积金政策松紧互现,人口人才政策是地方放宽调控的主窗口;多地限购限贷政策升级,房地产市场监管持续高压,东莞、广州、西安、北京、成都、深圳等地就住房租赁市场作出统一规范等。

以下是近期出台的具体政策一览表:

重要事件	核心内容
国务院联防联控机制	住房和城乡建设部副部长倪虹指出,住房和城乡建设部会同财政部、央行研究提出了关于住房

重要事件	核心内容
(2020年2月20日)	公积金的三项阶段性支持政策。企业可按规定申请在2020年6月30日前缓缴住房公积金；对特别是对一线的医护人员、疫情防控人员，因疫情需要隔离或者暂时受疫情影响的职工，2020年6月30日前，住房公积金贷款不能正常还款的，不作逾期处理；对于支付房租有压力的缴存职工，可合理提高租房提取额度，并灵活安排提取时间。
中央政治局会议 (2020年2月21日)	重提“扩大内需”。在房地产政策方面，既要“稳地价、稳房价、稳预期”，又要“房住不炒”以及“防止居民杠杆率过快上升”。
住房和城乡建设部 (2020年2月26日)	住房和城乡建设部发布关于加强新冠肺炎疫情防控有序推动企业开复工工作的通知。通知中要求，要加强分类指导，以县（市、区、旗）为单位，有序推动企业和项目开复工。
国务院 (2020年3月12日)	国务院日前印发了《关于授权和委托用地审批权的决定》。《决定》明确，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。
银保监会 (2020年3月22日)	国务院新闻办公室举行新闻发布会，银保监会副主席周亮于发布会上表示，银保监会将坚决落实房住不炒的要求，促进房地产市场平稳健康发展，同时配合地方政府稳妥处置地方隐性债务问题。
住房和城乡建设部 (2020年4月15日)	为全面贯彻《优化营商环境条例》，进一步落实经国务院同意印发的住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见，为建立房地产市场监管体系、落实房地产市场调控工作提供支撑，住房和城乡建设部近日印发意见，提升房屋网签备案服务效能。
住房和城乡建设部 (2020年4月27日)	住房和城乡建设部、国家发展改革委印发《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》。《通知》提出，严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，一般不得新建500米以上建筑，各地因特殊情况确需建设的，应进行消防、抗震、节能等专项论证和严格审查，审查通过的还需上报住房和城乡建设部、国家发展改革委复核，未通过论证、审查或复核的不得建设。
自然资源部 (2020年5月18日)	自然资源部发布《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》，对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。
住建部等 (2020年7月2日)	住建部、最高人民法院等六部门联合印发《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》，提出优先升级房屋网签备案系统，加强贷款审核管理，加强城市房地产市场运行监测，为房地产市场调控提供数据支撑。
国务院 (2020年7月20日)	国务院发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，提出2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个、涉及居民近700万户的工作目标，并对改造对象和改造内容作出具体明确。
国务院 (2020年7月24日)	国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会，强调坚持“房住不炒”定位，坚决不将房地产作为短期刺激经济的手段，并提出要坚持问题导向，高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题，全面落实城市主体责任。
国家发改委 (2020年7月28日)	国家发改委发布《关于加快落实新型城镇化建设补短板强弱项工作有序推进县城智慧化改造的通知》，明确县城智慧化改造重点方向为夯实新型基础设施支撑、提升公共服务治理水平、优化产业发展数字环境和强化网络安全能力保障。
中央政治局 (2020年7月30日)	中共中央政治局会议召开，会议提出，坚持“房住不炒”定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

重要事件	核心内容
住建部 (2020年8月25日)	住建部发布《在城市更新改造中切实加强历史文化保护》，要求各地加强对城市更新改造项目的评估论证，加大对城市更新改造项目的指导和监督管理力度。
住建部等 (2020年8月25日)	住建部、教育部、工信部等部门联合印发《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》，提出合理确定居住社区规模、落实完整居住社区建设标准、因地制宜补齐既有居住社区建设短板、因地制宜补齐既有居住社区建设短板、健全共建共治共享机制等重点任务。
住建部 (2020年8月26日)	住建部召开部分城市房地产工作会商会，重申要毫不动摇坚持“房住不炒”定位和坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，并要求严格落实城市主体责任，提高工作主动性，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。
国家发改委 (2020年9月16日)	国家发改委发布《关于促进特色小镇规范健康发展意见的通知》，提出错位发展先进制造类特色小镇，聚焦高端产业和产业高端环节，同时强调要严控特色小镇房地产化倾向，在充分论证人口规模基础上合理控制居住用地在建设用地上所占比重。

近期部分财税政策

类型	新出台财税政策
央行降准	2020年4月3日，央行决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于4月15日和5月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点，共释放长期资金约4000亿元。
房企融资	房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。
棚改融资	国开行分支行暂停棚改项目审批，审批权限上收总行，但下半年还会有将近4,000亿元按计划投放。
按揭贷款	工商银行将个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁，个人住房贷款的最长期限仍然是30年。
PPP政策	财政部《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》要求国有金融企业参与PPP项目融资时，不得为地方政府违法违规或变相举债提供支持。
税收改革	个税起征点提高至5,000元（6万元/年），新增住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除。 房地产税法被列入2018年立法工作计划中的“预备审议项目”，拟安排审议。
房贷利率改革	2019年8月25日，央行表示，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。其中，LPR由贷款市场报价利率报价行报价计算形成。定价基准转换后，全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。2019年10月8日是定价基准转换日。
支持粤港澳大湾区建设	2020年5月14日，央行、银保监会、证监会、外汇局正式发布《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》。《意见》从促进粤港澳大湾区跨境贸易和投融资便利化、扩大金融业对外开放、促进金融市场和金融基础设施互联互通、提升粤港澳大湾区金

类型	新出台财税政策
	融服务创新水平、切实防范跨境金融风险等五个方面提出26条具体措施。
稳妥推进房地产税立法	2020年5月18日，中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》。意见中提及，要健全支持中小企业发展制度，增加面向中小企业的金融服务供给，支持发展民营银行、社区银行等中小金融机构，完善民营企业融资增信支持体系。加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法。
坚持稳健的货币政策灵活适度	2020年7月1日，央行下调再贷款、再贴现利率0.25个百分点，下调金融稳定再贷款利率0.5个百分点，支持实体经济发展。7月28日，国家发改委发布《关于做好2020年降成本重点工作的通知》，提出继续疏通货币政策传导机制，灵活运用降准、公开市场操作、再贷款再贴现等货币政策工具，保持流动性合理充裕，深化利率市场化改革，推动贷款利率下行。7~9月，贷款市场报价利率（LPR）继续维持历史最低水平不变，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。9月2日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，提出要坚持稳健的货币政策灵活适度，保持政策力度和可持续性，增强金融服务实体经济能力。
加强房地产金融监管	2020年7月14日，银保监会发布《关于近年影子银行和交叉金融业务监管检查发现主要问题的通报》，要求各银行保险机构要落实主体责任，全面排查存在问题，切实整改到位，引导资金高质量服务实体经济。7月17日，银保监会发布《商业银行互联网贷款管理暂行办法》，明确互联网贷款应遵循小额、短期、高效和风险可控原则。8月20日，住建部与央行召开重点房企座谈会，提出在坚持“房住不炒”的前提下，实施好房地产金融审慎管理制度，并提出重点房地产企业资金监测和融资管理规则。9月16日，银保监会发布《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》，提出要强化监督管理，整顿行业秩序，促进行业可持续发展。
推动公募基建 REITs 落地	2020年8月3日，国家发改委发布《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，提出优先支持位于国家重大战略区域范围内的基础设施项目，优先支持基础设施补短板项目，鼓励新型基础设施项目开展试点，鼓励国家战略性新兴产业集群、高科技产业园、特色产业园等开展试点。8月7日，中国证监会发布《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，提出基础设施基金应当符合80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基金管理人主动运营管理基础设施项目以获取稳定现金流，并将90%以上合并后基金年度可供分配金额按要求分配给投资者，并明确了基金应采取网下询价的方式确定基金份额认购价格。

小结

2020年以来，继续围绕“房住不炒”主基调深化调控，坚决不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，并要求严格落实城市主体责任，提高工作主动性，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标；坚持稳健的货币政策灵活适度，保持政策力度和可持续性，增强金融服务实体经济能力；加强房地产金融监管，引导资金高质量服务实体经济，实

施好房地产金融审慎管理制度，并提出重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

2.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。

时间	事件	核心内容
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》	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； 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； 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； 4、个人住房转让增值税免征年限由2年调整到5年； 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。
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》	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； 2、鼓励已批商务公寓项目转为可售型人才房； 3、已建、在建和正在审批的商务公寓项目，不受影响； 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。

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）全国房地产市场情况

1. 全国房地产市场状况

（1）房地产开发投资完成情况

2020 年 1~9 月份，全国房地产开发投资 103,484 亿元，同比增长 5.6%，增速比 1~8 月份提高 1.0 个百分点。其中，住宅投资 76,562 亿元，增长 6.1%，增速提高 0.8 个百分点。在当前稳投资的大环境下，房地产投资累计增速继续扩大，对经济的托底作用显著。

从季度房地产开发投资看，投资同比增速在逐季下调后触底回升至两位数高增长水平。第三季度开发投资规模绝对值依然突破四万亿元，土地市场依旧活跃以及建安投资的积极推进在一定程度上保障了开发投资额具有较高体量。

分类市场看，住宅投资仍然是房地产开发投资的主要拉动点，三季度住宅开发投资完成额突破三万亿元，同比快速增长 12%，占同期房地产开发投资完成额的 74.2%；办公楼和商业用房开发投资增速再次向上，完成额分别占同期房地产开发投资规模的 4.3%和 9.1%。

（2）房地产开发面积完成情况

2020 年 1~9 月份，房屋新开工面积 160,090 万平方米，下降 3.4%，降幅收窄 0.2 个百分点。其中，住宅新开工面积 117,193 万平方米，下降 4.2%。房屋竣工面积 41,338 万平方米，下降 11.6%，降幅扩大 0.8 个百分点。其中，住宅竣工面积 29,597 万平方米，下降 10.5%。

1~9 月份，房地产开发企业房屋施工面积 859,820 万平方米，同比增长 3.1%，增速比 1~8 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅施工面积 607,031 万平方米，增长 4.0%。虽然施工面积增速不及预期，但是依然是唯一保持正增长的指标。

（3）商品房销售和待售情况

2020 年 1~9 月份,商品房销售面积 117,073 万平方米,同比下降 1.8%,降幅比 1~8 月份收窄 1.5 个百分点。其中,住宅销售面积下降 1.0%,办公楼销售面积下降 16.5%,商业营业用房销售面积下降 15.3%。

商品房销售额 115,647 亿元,增长 3.7%,增速提高 2.1 个百分点。其中,住宅销售额增长 6.2%,办公楼销售额下降 15.7%,商业营业用房销售额下降 17.1%。

从全国商品房累计销售面积及金额同比走势看,这两个指标延续“V”字反弹走势,其中,商品房累计销售额上个月实现年内首次同比正增长后,1~9 月同比增幅再次提升;商品房累计销售面积累计同比降幅持续收窄,距离增幅转正仅有一步之遥。

2020 年 1~9 月份,东部地区商品房销售面积 48,075 万平方米,同比增长 2.2%,增速比 1~8 月份提高 1.4 个百分点;销售额 64,424 亿元,增长 8.9%,增速提高 2.3 个百分点。中部地区商品房销售面积 31,459 万平方米,下降 7.0%,降幅收窄 1.5 个百分点;销售额 22,890 亿元,下降 5.7%,降幅收窄 2.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 32,687 万平方米,下降 1.0%,降幅收窄 1.7 个百分点;销售额 24,286 亿元,增长 2.1%,增速提高 1.8 个百分点。东北地区商品房销售面积 4,852 万平方米,下降 8.9%,降幅收窄 1.3 个百分点;销售额 4,046 亿元,下降 5.0%,降幅收窄 0.8 个百分点。

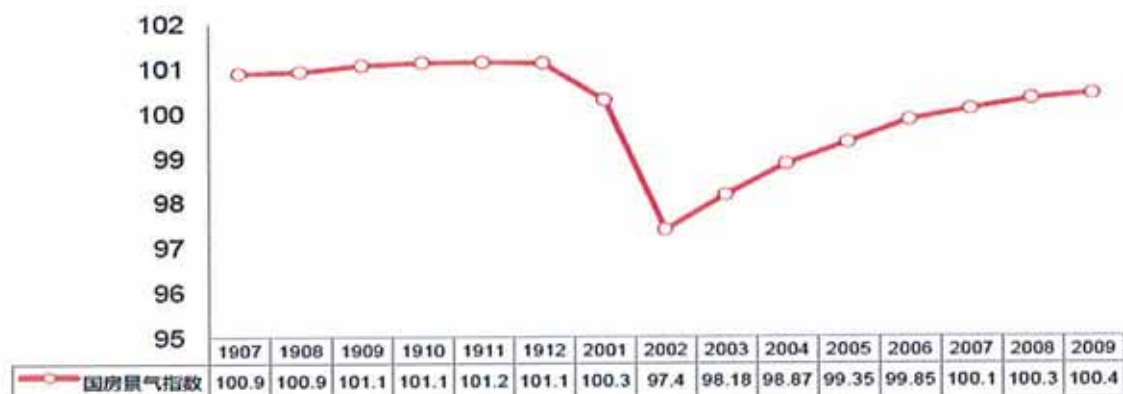
库存持续减少。9 月末,商品房待售面积 49,581 万平方米,比 6 月末减少 1,500 万平方米。其中,住宅待售面积减少 1,440 万平方米,办公楼待售面积减少 46 万平方米,商业营业用房待售面积减少 53 万平方米。

(4) 房地产开发企业到位资金情况

2020 年 1~9 月份,房地产开发企业到位资金 136,376 亿元,同比增长 4.4%,增速比 1~8 月份提高 1.4 个百分点。其中,国内贷款 20,484 亿元,增长 4.0%;利用外资 94 亿元,下降 9.5%;自筹资金 44,485 亿元,增长 5.9%;定金及预收款 45,145 亿元,增长 2.9%;个人按揭贷款 21,783 亿元,增长 9.5%。

(5) 房地产开发景气指数

2020 年 7 月、8 月和 9 月国房景气指数分别为 100.09、100.32 和 100.43。行业景气指数季度内反弹趋势不变。



数据来源：国家统计局

(6) 土地市场

2020 年 1~9 月,全国招拍挂土地出让累计规划建筑面积 31.45 亿平方米,同比增长 6.1%,累计土地出让金 5.36 万亿元,同比增长 13.3%。其中,涉宅用地出让累计规划建筑面积 15.14 亿平方米,同比增长 7.6%;累计土地出让金 4.53 万亿元,同比增长 15.3%;平均成交楼面价 2,989 元/㎡,同比增长 7.1%。

从全国三季度拿地热度看,一线因优质土地出让增多,成交面积和成交金额继续保持高增长;二线城市成交面积与金额虽然同比均实现双位数增长,但环比热度仍有回落,成交金额下降超过一成。

三大核心城市群城市因今年长三角和珠三角的核心城市量价齐升带动整个板块市场热度较高,因此尤其受到房企青睐,楼面价亦上涨超过 2 成,但三季度调控升级之下,土地成交量价回落明显。

非核心城市群三线城市方面,二三季度经济企稳后,房企对于这些区域信心恢复明显,成交表现与二季度变化不大。但需注意,除西北之外,新房销售表现疲弱,以价换量力度大,后市仍有压力。

整体来看,2020 年三季度各地政府推地力度不减,全国 300 城居住用地供求规模同比均实现小幅增长;地价、溢价率整体保持在相对高位。但相比于上半年,特别是二季度有所下滑,土地市场略有降温。今年 7 月以来,多地出台收紧楼市调控政策,叠加房地产金融监管持续趋严,重点房地产企业资金监测和融资管理规则试行,企业资金压力显现,拿地热情有所下降,土地市场逐渐回归理性。

➤ 小结

2020 年三季度初,在房企积极推盘带动下,成交仍保持较好势头,市场淡

季效应被明显弱化，重点城市商品住宅成交规模快速增长，新建住宅价格也平稳上行；与此同时，部分不稳定预期也在热点城市逐步累积，“三稳”目标下，整体政策环境收紧，热点城市调控升级，叠加需求持续高位释放后后劲不足，购房者入市节奏有所放缓，楼市金九成色略显不足。

（五）深圳房地产市场情况

1. 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。

2. 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

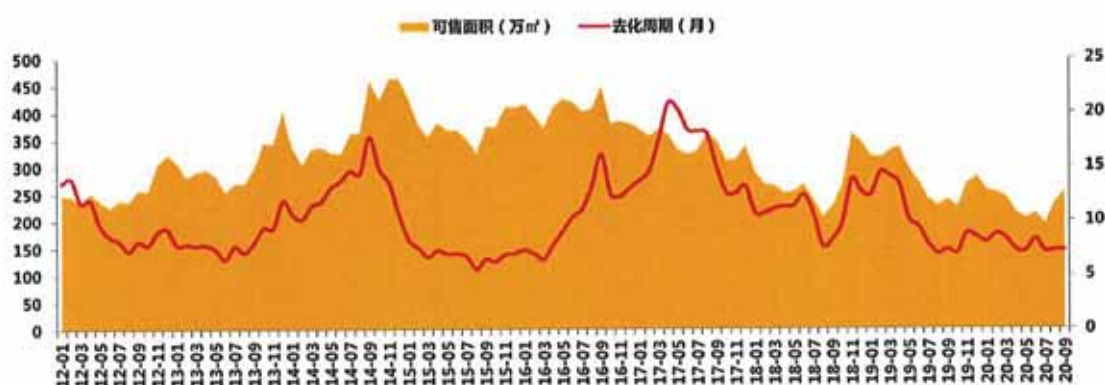
2020年前三季度,深圳商品住宅成交均价为 55,986 元/㎡,同比上涨 4.03%。从月度成交均价情况来看,受成交结构影响,月度成交均价波动较大,其中 1~3 月月度成交均价均保持在 6.3 万元/㎡以上,3 月份成交均价 66,535 元/㎡为年内最高水平。从二季度开始,月度成交均价连续下跌,7 月份成交均价 48,575 元/㎡为年内最低水平。全市前三季度商品住宅成交均价同比则保持小幅上涨趋势。福田、南山成交均价领跑全市,宝安成交均价增幅最大。



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。

2012-2020年9月深圳市商品住宅库存面积及去化周期走势

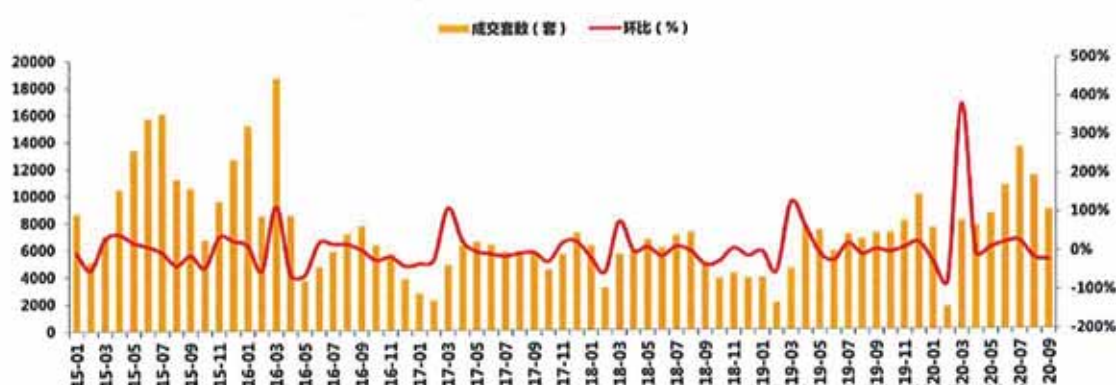


(2) 存量住宅市场

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

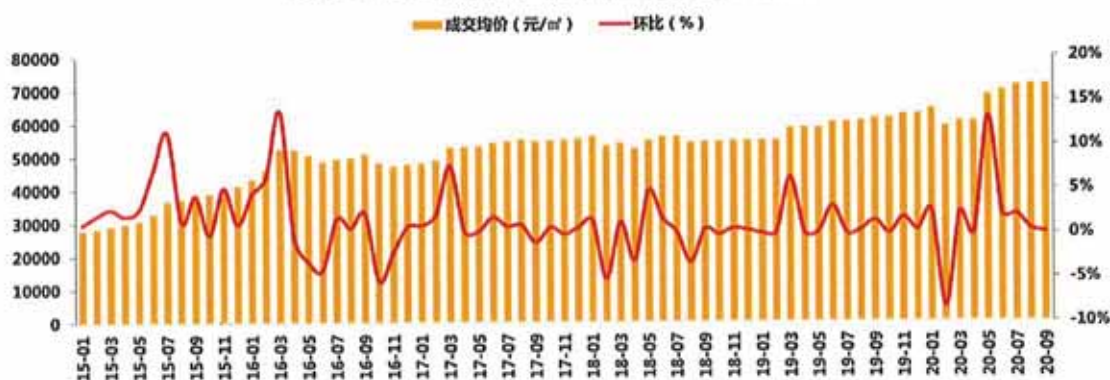


2) 存量住宅市场成交价分析

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



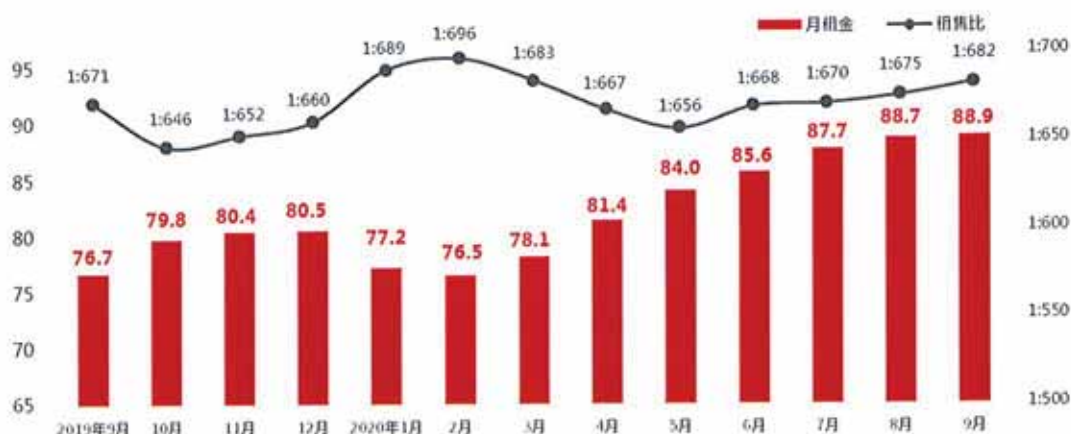
3) 住宅租赁市场分析

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。

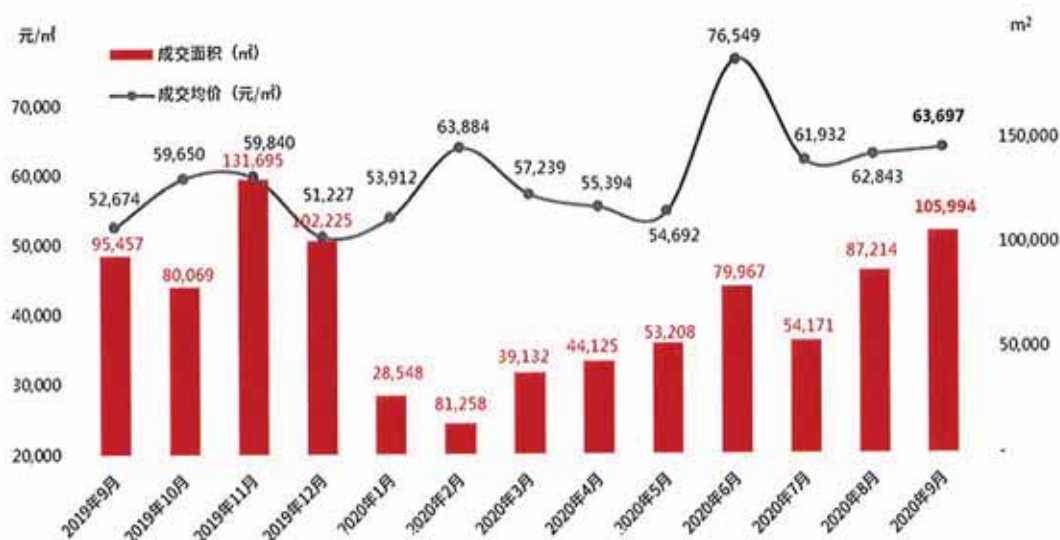
其中南山区商品住宅平均租金 117.5 元/㎡·月，领跑全市。福田区（107.8 元/㎡·月）、罗湖区（83.6 元/㎡·月）、宝安区（67.8 元/㎡·月）分别名列第二至第四位。

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

1) 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。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

5) 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

（六）设定条件

1. 咨询对象用途为产业研发用房、地下车位，其中产业研发用房建筑面积 18,551.05 平方米，地下车位数共 50 个，地下车位建筑面积 1,750 平方米，土地剩余使用年期为 47.5 年。
2. 咨询对象仅限自持，不得转让及销售。
3. 假设在咨询时点已建成并取得完全产权。
4. 咨询对象设定为毛坯，房屋其它状况详见《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》。
5. 咨询结果仅依据《咨询委托书》及《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》确定内容进行测算，当该设定条件发生变化，委托方应重新咨询。

（七）方法选用

在设定条件下，咨询对象仅能自持，不能转让与出售，故不宜采用比较法；咨询对象周边有较多研发办公用房出租，租赁市场交易较为活跃，在市场上可供参照的租赁实例较多，故我们采用收益法进行测算。

原理

收益法是预测咨询对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到咨询时点后相加得到咨询对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

（八）测算过程

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，故采用收益法进行测算。

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、咨询对象产业研发用房价值确定

(1) 确定收益期 n

根据委托方提供的资料，咨询对象为钢混结构，经济寿命为 60 年，其土地使用权终止日期为 2070 年 12 月 30 日。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，故确定本次咨询的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，确定咨询对象建筑面积如下：

物业名称	建筑面积（㎡）
产业研发用房	18,551.05

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	租赁价格区间（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，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。
- 咨询对象物业为刚竣工的物业，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，南北通透，无特殊景观，每层设有公共卫生间。
- 外墙为玻璃幕墙，公共部分为精装修。

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 5,863,795 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：

其他收入（押金）=月租金×3×年利率

$$= 2,133,371 \times 3 \times 1.5\%$$

= 96,002 (元)

⑦ 确定年净收益 A

A=年租金收益+ 押金收益 -年度运营费用
= 2,133,371×12× (1-7%) +96,002- 5,863,795
= 18,040,627 (元)

(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%

项目	数值	取值理由
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

咨询对象为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 (㎡)	18,551.05
		原建购价 (元)	149,335,952.50
		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	23,808,420
1.1	月租金收益	月租金×建筑面积	2,133,371
1.2	月租金损失	月租金收益×空置率	149,336
2	运营费用		5,863,795
2.1	房产税	年租金收益÷(1+5%)×12%	2,720,962
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。	1,133,734
2.3	教育费及地方教育费附加	增值税×(3%+2%)	56,687

2.4	城市建设维护税	增值税×7%	79,361
2.5	印花税	年租金收益×0.1%	23,808
2.6	维修管理费	原建购价×1%	1,493,360
2.7	租赁手续费	年租金收益×1%	238,084
2.8	保险费	房屋建造成本×0.1%	117,799
3	年押金收益	押金×年利率（押金一般为三个月租金）	96,002
4	房地产第一年净收益 A	年租金收益-运营费用+押金收益	18,040,627
5	收益价值 V	$A/(Y-g) \times [1 - (1+g)/(1+Y)^n]$	538,621,734
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	537,980,450

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 537,980,450 元整。

2、咨询对象地下车位价值确定

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深圳市地下车位租赁价格作为参考，具体如下：

序号	位置	用途	建筑面积 (㎡)	租金 (元/个* 月)
1	大冲新城花园	车位	35	500
2	西岸华府	车位	35	500
3	科陆大厦	车位	35	400
4	酷派大厦	车位	35	450
5	禹洲大厦	车位	35	400

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	车位数量 (个)	50
		收益年限 (n)	47.5
		报酬率 (Y)	5%
		月租金(元/个)	450
		净收益年递增率(g)	4.0%

		空置率	7%
1	年租金收益	$(\text{月租金收益}-\text{月租金损失}) \times 12$	251,100
1.1	月租金收益	月租金 $\times$ 车位数量	22,500
1.2	月租金损失	月租金收益 $\times$ 空置率	1,575
2	运营费用		47,613
2.1	房产税	年租金收益 $\div (1+5\%) \times 12\%$	28,697
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。	11,957
2.3	教育费及地方教育费附加	增值税 $\times (3\%+2\%)$	598
2.4	城市建设维护税	增值税 $\times 7\%$	837
2.5	印花税	年租金收益 $\times 0.1\%$	251
2.6	维修管理费	年租金收益 $\times 1\%$	2,511
2.7	租赁手续费	年租金收益 $\times 1\%$	2,511
2.8	保险费	年租金收益 $\times 0.1\%$	251
3	年押金收益	押金 $\times$ 年利率(押金一般为三个月租金)	1,013
4	房地产第一年净收益 A	年租金收益-运营费用+押金收益	204,500
5	收益价值 V	$A/(Y-g) \times [1-((1+g)/(1+Y))^n]$	7,469,685
6	收益价格	收益价值 $\div$ 车位数	149,394
7	评估单价(取整至百位,元/个)	根据经验综合确定	149,400
8	评估总值	评估单价 $\times$ 建筑面积	7,470,000

经评估测算,最终确定咨询对象开发完成后地下车位的收益价格为人民币 149,400 元/个,收益总值为人民币 7,470,000 元整。

(九) 咨询结果确定

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

收益价值:人民币 545,450,450 元

大写金额:人民币伍亿肆仟伍佰肆拾伍万零肆佰伍拾元整

六 附件

- 《咨询委托书》复印件
- 《关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明》复印件
- 《委托人暨产权持有人承诺函》复印件
- 委托方提供的其他相关资料复印件
- 本机构营业执照复印件
- 本机构备案证书复印件

咨询委托书

一、委托方：深圳莱宝高科技股份有限公司

二、委托的房地产估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

三、委托约定事项：

1、咨询对象：深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号 1 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的研发用房及地下车位，建筑面积共计 20,301.05 平方米（其中研发用房 18,551.05 平方米，地下车位 1,750 平方米（50 个车位））。所在宗地的土地面积 8,858.59 平方米。

2、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 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的研发用房收益价值进行咨询，为委托方提供价值参考。

3、咨询时点：2020 年 12 月 31 日

4、特殊事项说明：

（1）置换取得研发用房及地下车位仅限自持，不得转让及销售。

（2）置换取得研发用房室内装修为毛坯，建筑物外墙为玻璃幕墙，结构为框架结构，建筑类型为高层，其他标准符合深圳市产业研发用房的建筑标准。

（3）设定土地用途为新型产业用地，使用年限为 50 年，土地使用权终止日期为 2070 年 12 月 30 日。

（4）设定权利人为深圳莱宝高科技股份有限公司。

5、委托方协助委托的房地产估价机构估价师进行实地查勘，保证提供给受托人出具咨询报告的资料真实、合法、完整。

委托方（盖章）

法定代表人（签字盖章）

地 址

联系方式：



委托日期：2020 年 12 月 31 日

委托人暨产权持有人承诺函

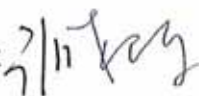
深圳市世联土地房地产评估有限公司：

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 宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的研发用房及地下车位收益价值进行咨询，咨询时点为 2020 年 12 月 31 日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估咨询，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：深圳莱宝高科技股份有限公司

法定代表人：



2020 年 12 月 31 日

关于进行城市更新项目置换物业有关事项的说明

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宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的研发用房及地下车位收益价值进行咨询，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申报的位于深圳市南山区西丽街道高新北二道29号1宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的研发用房收益权于咨询时点的收益价值。

评估范围为深圳莱宝高科技股份有限公司申报的位于深圳市南山区西丽街道高新北二道29号1宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的研发用房及地下车位，建筑面积共计20,301.05平方米（其中研发用房18,551.05平方米，地下车位1,750平方米（50个车位））。

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，委托人通过置换取得城市更新后的研发用房。

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

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宗新型产业用地上基于城市更新条件置换取得的研发用房及地下车位，建筑面积共计20,301.05平方米（其中研发用房18,551.05平方米，地下车位1,750平方米（50个车位））。

（2）产权状况



本次咨询对象为模拟取得的置换物业，于咨询时点并非实际存在，其评估计算所涉及的建筑面积/产权置换比例、实物状况、权属状况等均为假设。

(3) 实物状况假定

根据委托人提供的置换方案，本次咨询假定「置换物业」的实物状况如下：

地理位置：深圳市南山区西丽街道高新北二道 29 号；

建筑物功能：产业研发用房；

建筑标准：甲级写字楼；

建筑层数：高层；

建筑功能分区：地下两层为停车场、地上 1 层为商业及大堂，其他层为研发办公用房等；

建筑面积：标准层约 2500 m²。

层高：标准层 4.2 米；

外墙：单元式玻璃幕墙系统、特色遮阳装饰条；

空调系统：FCU 风机盘管+新风系统、IT 机房冷却水系统；

电梯：客用电梯共 8 部，高区 4 部、低区 4 部；消防电梯 2 部，通往全部楼层。

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：3/11/2021

2020 年 12 月 31 日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300615239879

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一道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公司章程确定，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信息发变更后应当在30日内通过国家企业信用信息公示系统向社会公示，未按规定公示的企业信用信息将影响企业信用记录。
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，商事主体应当按时公示企业信息。



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，确认合法，现准予登
记，发给此证。



(-(-)-



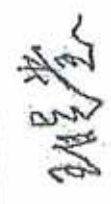
房 地 产 证



深房地字第 4000063302

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	份额	全部
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		
共有人	权利人名称	份额	
登记 (一)机 (二)关	 2002 年 01 月 14 日 登记日期 (印)		

土地		宗地号	T401-0068
土地位置		山区第五工业区郎山二路	
所有权性质			
使用权来源		协议(自建)	
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: 1:900

深圳市独立坐标



图

制图日期:

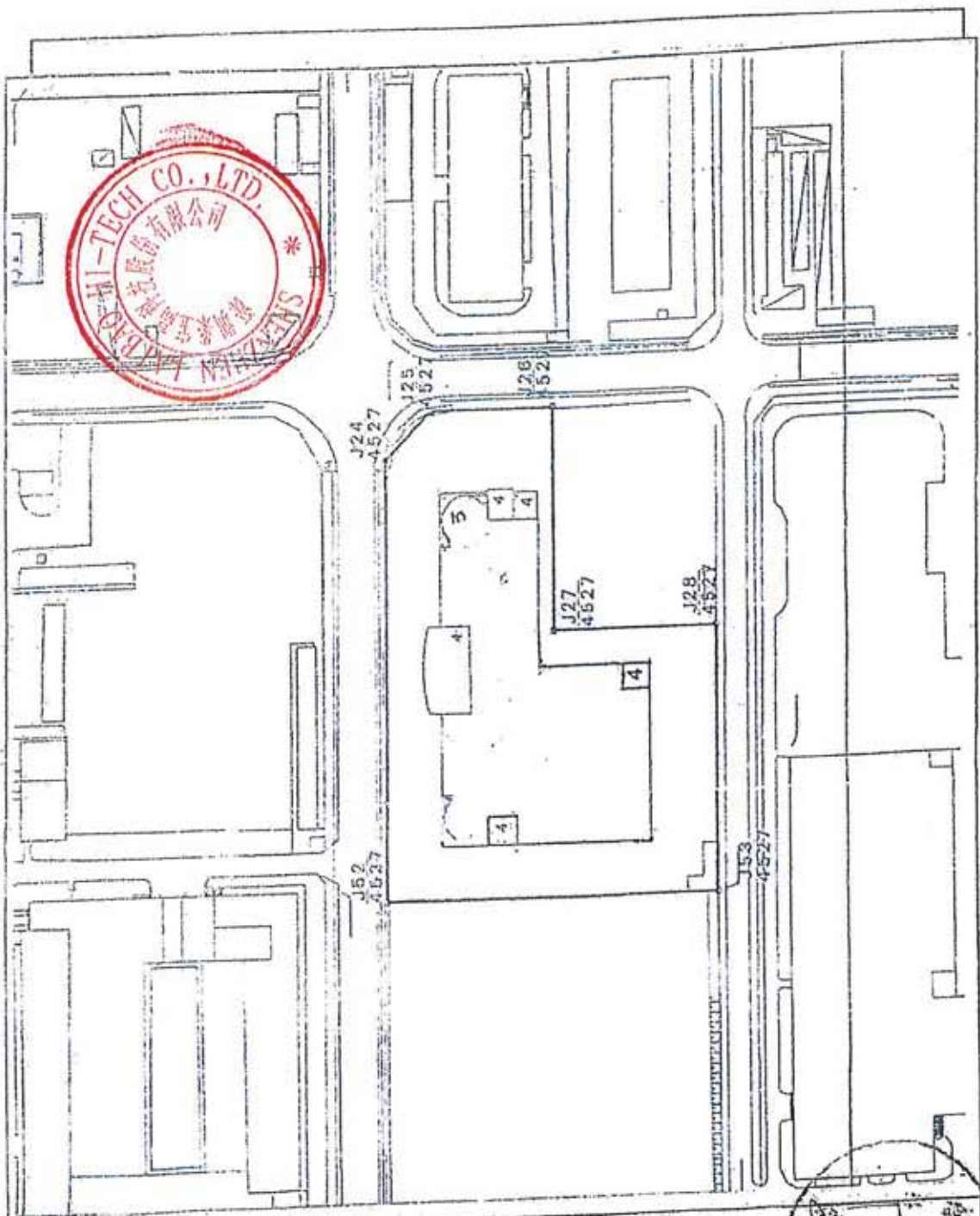
1996-12-20

制图日期:

2001-10-16

制图者

审核者



10

11



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监督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. 商事主体应于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信用信息公示暂行条例》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: 粤房估备字壹0200026

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8单元19层
1901、1903、1904

有效期: 至 2021年04月02日

备案等级: 壹级



请通过广东省住房和城乡建设厅
微信公众号, 进入“粤建办事”扫码
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

