

# 房地产估价报告

估价报告编号：深国房评字第 01041912024050001 号

估价项目名称：深圳市宝安区沙井街道沙头村“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）面积约 176,295.50 平方米的运营和管理所涉及的改造和装修的市场价值估价报告

估价委托人：深圳百纳新业商业管理有限公司

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李华勇（注册号 4420030055）

李 婷（注册号 4420120218）

估价报告出具日期：二〇二四年五月三十一日

## 致估价委托人函

深圳百纳新业商业管理有限公司：

承蒙委托，我对深圳市宝安区沙井街道沙头村“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）面积约 176,295.50 平方米的运营和管理所涉及的改造和装修的市场价值进行评估，因委托方拟承接深圳市京基百纳商业管理有限公司承租“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）的运营和管理，本次评估目的是为估价委托人承接“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）的运营和管理所涉及的成本支出提供价值参考依据。估价人员经实地查勘和市场调查，根据有关政策、法规和评估原则，选用合适的方法进行评定估算，确定估价对象在价值时点二〇二四年五月二十七日的市场价值总价为¥114,515,056 元，大写人民币壹亿壹仟肆佰伍拾壹万伍仟零伍拾陆元整。详见下表：

评估结果明细表

币种：人民币

估价对象名称	现状用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
深圳市宝安区沙井街道沙头村“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）面积约 176,295.50 平方米的运营和管理所涉及的改造和装修的市场价值	商场	176,295.50	114,515,056

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二四年五月三十一日

# 目 录

<b>1</b>	<b>估价师声明</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>估价假设和限制条件</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>估价结果报告</b>	<b>4</b>
3.1	估价委托人	4
3.2	房地产估价机构	4
3.3	估价目的	4
3.4	估价对象	4
3.5	价值时点	6
3.6	价值类型	6
3.7	估价原则	6
3.8	估价依据	6
3.9	估价方法	7
3.10	估价结果	8
3.11	注册房地产估价师	8
3.12	实地查勘期	8
3.13	估价作业期	8
<b>4</b>	<b>估价技术报告</b>	<b>9</b>
4.1	估价对象描述与分析	9
4.2	市场背景描述与分析	10
4.3	估价对象最高最佳利用分析	20
4.4	估价方法适用性分析	20
4.5	估价测算过程	21
4.6	估价结果确定	26
<b>5</b>	<b>附件</b>	<b>26</b>

## 1 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1.1 注册房地产估价师在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。
- 1.2 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。
- 1.3 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。
- 1.4 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## **2 估价假设和限制条件**

### **2.1 一般假设**

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《估价委托书》、《中熙广场租赁合同》、《沙井京基百纳广场平面图》等资料为准。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 我们仅对估价对象的室内外状况进行实地查勘，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，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

### **2.2 未定事项假设**

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

### **2.3 背离事实假设**

2.3.1 本估价项目不存在背离事实假设，故估价报告无未背离事实假设。

### **2.4 不相一致假设**

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

### **2.5 依据不足假设**

2.5.1 本估价项目不存在依据不足假设，故估价报告无依据不足假设。

### **2.6 估价报告使用限制**

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关管理部门认定为准。

2.6.2 因委托方拟承接深圳市京基百纳商业管理有限公司承租“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）的运营和管理，本估价报告仅为估价委托人承接“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）的运营和管理所涉及

的成本支出提供价值参考依据，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年，即在估价报告出具日二〇二四年五月三十一日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

## **2.7 其他需要说明的事项**

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象及其运营者将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.2 根据《估价委托书》，估价委托人拟承接深圳市京基百纳商业管理有限公司承租“中熙广场”项目一至七层整栋(包括地下室和夹层)的运营和管理（租金按原《中熙广场租赁合同》约定，租赁期可续租至 2038 年 11 月 30 日），由于涉及深圳市京基百纳商业管理有限公司对上述物业的改造和装修投入,需对涉及的成本支出进行评估，本次评估中估价委托人可承担的“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）的运营和管理所涉及的成本支出为原《中熙广场租赁合同》剩余租赁期内（14.51 年）的经营净收益。

2.7.3 本次评估中估价对象涉及的建筑面积以《估价委托书》为准。

2.7.4 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2.7.5 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

## 3 估价结果报告

### 3.1 估价委托人

名称：深圳百纳新业商业管理有限公司

### 3.2 房地产估价机构

名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层

法定代表人：杨丽艳

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200008

证书有效期限：2024 年 11 月 30 日止

联系人：李华勇

联系电话：0755-83785775

### 3.3 估价目的

委托方拟承接估价对象，故本次评估目的是为估价委托人承接“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）的运营和管理所涉及的成本支出提供价值参考依据。

### 3.4 估价对象

根据《估价委托书》、《中熙广场租赁合同》、《沙井京基百纳广场平面图》等资料，以及估价人员现场查勘的情况，可确定如下：

#### 3.4.1 估价对象范围

估价对象为深圳市宝安区沙井街道沙头村“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）面积约 176,295.50 平方米的运营和管理所涉及的改造和装修的市

场价值。

### 3.4.2 估价对象基本情况

#### (1) 土地实物情况

中熙广场所在地块位于深圳市宝安区沙井街道沙井路与沙头西路交汇处西南侧，东至沙井路，南至沙头商业路，西至民服路，北至沙头七路，至价值时点，项目地块已达到宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）。

#### (2) 建筑物实物情况

根据现场查勘及相关资料，中熙广场现状用作京基百纳广场，地下一层，地上七层。地下一层均用作设备房，一至七层为商场（其中四、五层部分用作停车场，一至五层车道绕行部分为夹层，七层部分用作办公）。一层净高约 4.6M，2-3 层净高约 4.2M，4-5 层净高约 4.1M，6 层净高约 4M，7 层净高约 3M。商场配置消防栓、闭路监控、自动喷淋、烟感报警等，现由深圳市京基百纳商业管理有限公司实施物业管理。装修情况如下：

外墙：玻璃幕墙、墙砖；

内墙：墙砖、艺术装饰墙面；

天花：乳胶漆、铝扣板吊顶；

地面：地砖地面，地坪漆；

门窗：铝合金玻璃门、玻璃地弹门、铝合金玻璃窗；

#### (3) 权益情况

根据委托方提供的《中熙广场租赁合同》，深圳市宝安区沙井街道办事处沙头村的“中熙广场”（又名“中熙商业广场”）项目由深圳市沙井沙头股份合作公司和深圳市嘉思商贸有限公司合作开发，并整体出租给深圳市京基百纳商业管理有限公司用于开设大型综合商业项目。租赁期限为 20 年，自免租金期结束后算起。20 年合同的起止时间为：从 2013 年 12 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日止。20 年租赁期满后，甲方和乙方确保丙方再续租五年，租金在第四个五年的基础上递增 10%。自 2013 年 12 月 1 日起至 2018 年 11 月 30 日（即第一个五年），深圳市京



基百纳商业管理有限公司应缴纳的月租金标准为每平方米人民币 26.5 元，每五年递增 10%。

### 3.5 价值时点

根据《估价委托书》，本次评估以二〇二四年五月二十七日价值时点。

### 3.6 价值类型

本次评估所采用的是市场价值标准，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金额。

### 3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

**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的原则。

**合法原则：**要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

**价值时点原则：**要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

**替代原则：**要求估价结果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的原则。

**最高最佳利用原则：**要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

### 3.8 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及广东省和深圳市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

- 1) 《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 32 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，

- 自 2020 年 1 月 1 日起施行)；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
  - 3) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
  - 4) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
  - 5) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
  - 6) 《估价委托书》；
  - 7) 《中熙广场租赁合同》；
  - 8) 《沙井京基百纳广场平面图》；
  - 9) 委托方提供的其他相关资料；
  - 10) 估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料；
  - 11) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
  - 12) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### 3.9 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定选取收益法进行评估。

收益法，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。

收益法的基本公式为：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

其中：V --- 收益价值

A --- 年净收益

Y --- 报酬率

g --- 年增长率

n --- 收益期



## 4 估价技术报告

### 4.1 估价对象描述与分析

#### 4.1.1 区位状况

1) 位置：估价对象所在地块位于深圳市宝安区沙井街道沙井路与沙头西路交汇处西南侧，东至沙井路，南至沙头商业路，西至民服路，北至沙头七路。

2) 交通：项目位于深圳市宝安区沙井街道沙井路与沙头西路交汇处，距离最近沙井西站约 2 公里，对外交通较便捷；距离 11 号线沙井地铁站约 4 公里，周边有“沙井京基百纳”、“沙井星河名苑”等公交站台，有 781 路、B789 路、B833 路等多趟公交线路经过，公共交通状况好。

3) 外部配套设施：估价对象所在区域已具备“六通”（供电、给水、排水、通讯、通气和通路），市政基础设施较齐全。周边有天虹购物中心、五方广场、西荟城购物广场、深圳农商银行（沙头支行）、华夏银行（深圳沙井支行）、中信银行（深圳沙井支行）、珠海华润银行（京基百纳广场店）、小时候第一小学、沙井中心幼儿园、深圳市宝安区职业教育集团第二校区、深圳市宝安区和一学校、深圳市中西医结合医院、深圳市宝安区中医院(集团)中熙香莎社区健康服务中心等，生活配套设施较齐全。

4) 周围环境：估价对象位于深圳市宝安区沙井街道，项目周边多为住宅小区，居住及商业氛围较浓郁。

#### 4.1.2 实物状况

##### （1）土地实物情况

中熙广场所在地块位于深圳市宝安区沙井街道沙井路与沙头西路交汇处西南侧，东至沙井路，南至沙头商业路，西至民服路，北至沙头七路，至价值时点，项目地块已达到宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）。

##### （2）建筑物实物情况

根据现场查勘及相关资料，中熙广场现状用作京基百纳广场，地下一层，地上七层。地下一层均用作设备房，一至七层为商场（其中四、五层部分用作停车场，

一至五层车道绕行部分为夹层，七层部分用作办公）。一层净高约 4.6M，2-3 层净高约 4.2M，4-5 层净高约 4.1M，6 层净高约 4M，7 层净高约 3M。商场配置消防栓、闭路监控、自动喷淋、烟感报警等，现由深圳市京基百纳商业管理有限公司实施物业管理。装修情况如下：

外墙：玻璃幕墙、墙砖；

内墙：墙砖、艺术装饰墙面；

天花：乳胶漆、铝扣板吊顶；

地面：地砖地面，地坪漆；

门窗：铝合金玻璃门、玻璃地弹门、铝合金玻璃窗；

### （3）权益情况

根据委托方提供的《中熙广场租赁合同》，深圳市宝安区沙井街道办事处沙头村的“中熙广场”（又名“中熙商业广场”）项目由深圳市沙井沙头股份合作公司和深圳市嘉思商贸有限公司合作开发，并整体出租给深圳市京基百纳商业管理有限公司用于开设大型综合商业项目。租赁期限为 20 年，自免租期结束后算起。20 年合同的起止时间为：从 2013 年 12 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日止。20 年租赁期满后，甲方和乙方确保丙方再续租五年，租金在第四个五年的基础上递增 10%。自 2013 年 12 月 1 日起至 2018 年 11 月 30 日（即第一个五年），深圳市京基百纳商业管理有限公司应缴纳的月租金标准为每平方米人民币 26.5 元，每五年递增 10%。

## 4.2 市场背景描述与分析

### 4.2.1 深圳市宏观经济分析

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023 年全市地区生产总值为 34606.40 亿元，同比增长 6.0%。其中，第一产业增加值为 24.71 亿元，同比增长 2.6%；第二产业增加值为 13015.32 亿元，同比增长 6.5%；第三产业增加值为 21566.38 亿元，同比增长 5.6%。

#### （1）工业生产平稳增长

2023年，全市规模以上工业增加值同比增长6.2%，比1—11月加快0.7个百分点。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业、电力热力燃气及水生产和供应业增加值分别增长4.4%、5.6%、19.2%。主要行业大类中，规模以上汽车制造业增加值增长47.3%，金属制品业增加值增长23.2%，电力、热力生产和供应业增长14.7%。主要高技术产品产量持续快速增长态势，其中，新能源汽车、服务机器人产量分别增长104.2%、36.0%。

#### （2）固定资产投资持续稳定快速增长

2023年，全市固定资产投资同比增长11.0%。分产业看，第二产业投资增长43.1%，第三产业投资增长3.7%。其中，工业投资增势强劲，增长43.0%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长53.8%；房地产开发投资增长10.6%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长64.0%，其中，电子及通信设备制造投资增长70.6%。社会领域投资快速增长，其中，文化、体育和娱乐业投资增长29.4%，公共管理、社会保障和社会组织投资增长27.1%。

#### （3）市场销售较快恢复

2023年，全市社会消费品零售总额首次实现破万亿，达10486.19亿元，同比增长7.8%。分消费类型看，商品零售增长7.0%；餐饮收入增长15.2%。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类零售额增长13.3%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位通讯器材类、家用电器和音像器材类零售额分别增长19.4%、13.6%。网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长26.1%。

#### （4）进出口增长态势向好

2023年，全市进出口总额38710.70亿元，同比增长5.9%。其中，出口24552.08亿元，增长12.5%；进口14158.62亿元，下降4.0%。其中，一般贸易进出口增长14.4%，占进出口总额的53.6%，比重较上年增加4.0个百分点。

#### （5）金融机构存贷款余额保持较快增长

2023年12月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额133350.52亿元，同比增长8.1%。金融机构（含外资）本外币贷款余额92140.89亿元，同比增长8.3%。

#### （6）居民消费价格小幅上涨

2023年1-12月，全市居民消费价格比上年同期上涨0.8%。其中，食品烟酒价格上涨1.9%，衣着价格上涨3.9%，居住价格上涨0.1%，生活用品及服务价格上涨0.1%，交通通信价格下降2.7%，教育文化娱乐价格上涨2.9%，医疗保健价格上涨0.3%，其他用品及服务价格上涨2.0%。

#### 4.2.2 深圳市房地产市场分析

##### 4.2.2.1 商业市场分析

###### (1) 一手商业

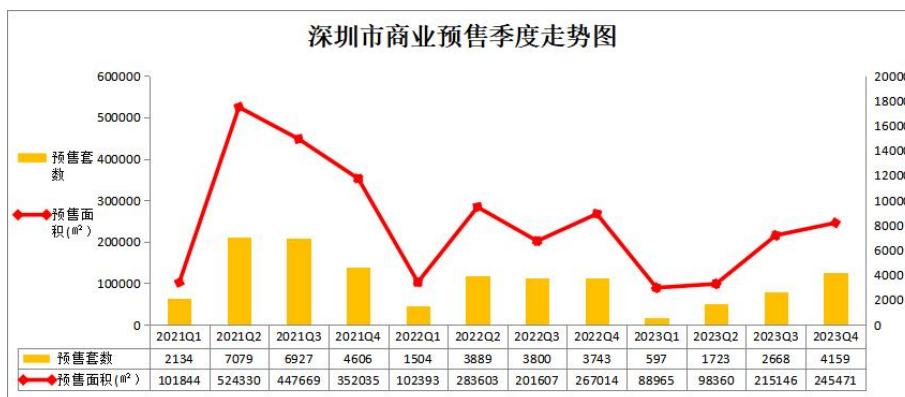
###### ① 预售情况

2023年全市93个项目取得商业（含商务公寓）预售许可证，预售住商业（含商务公寓）套数9147套，同比下跌29.3%；预售商业（含商务公寓）面积64.8万平方米，同比下跌24.2%。

表 4-1 深圳市 2023 年各区商业预售情况

区域	预售面积 (m <sup>2</sup> )	同比	预售套数 (套)	同比
罗湖	6323.74	-77.3%	80	-79.6%
福田	6145.12	-76.1%	92	-45.9%
南山	293330.95	-18.8%	4134	-16.1%
盐田	0	-100.0%	0	-100.0%
宝安	102007.6	-19.8%	1940	-5.4%
龙岗	93193.61	-38.7%	762	-70.2%
大鹏	678.7	/	12	/
龙华	53135.35	-24.2%	1038	-38.5%
光明	69813.54	29.5%	726	-19.6%
坪山	17135.04	137.1%	309	215.3%
全市	647942.06	-24.2%	9147	-29.3%

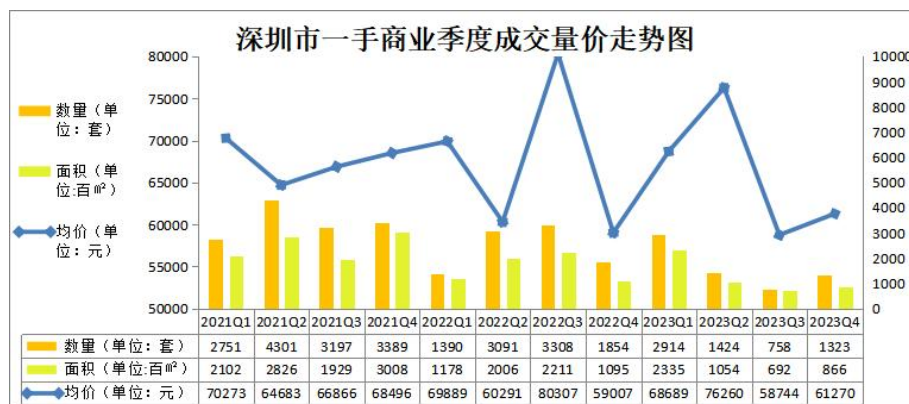
图 4-1 深圳市商业预售季度走势图



②成交分析

2023 年全市一手商业成交 6419 套，同比下跌 33.4%；成交面积约 49.5 万平方米，同比下跌 23.8%；成交均价 70709 元/平方米，同比上升 4.0%。

图 4-2 深圳市一手商业季度成交量价走势图



从各区域看，南山、龙岗、光明成交面积同比上涨，大鹏打破 0 成交。

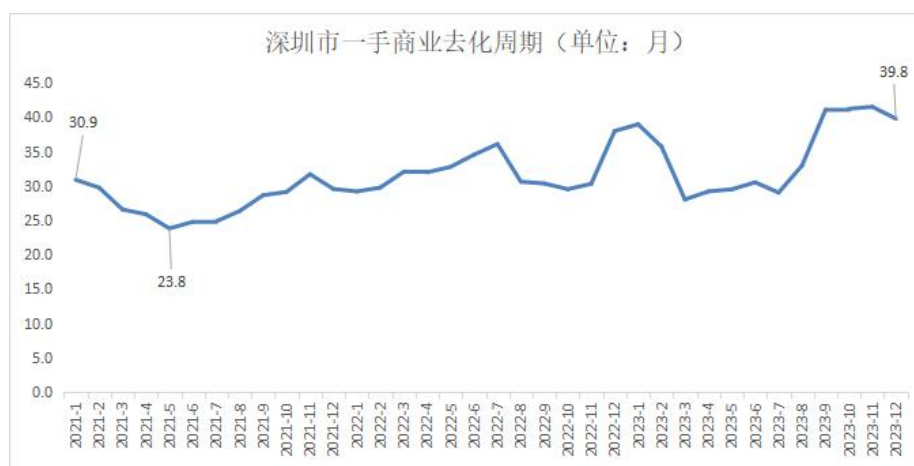


表 4-2 深圳市 2023 年各区一手商业成交数据

区域	套数 (套)	同比	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	同比	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
罗湖	706	-66.4%	35916.94	-79.3%	80278	16.6%
福田	340	-40.6%	30515.02	-40.8%	103518	3.7%
南山	2051	5.9%	181998.78	65.4%	93651	-6.7%
盐田	67	-91.8%	3462.18	-95.1%	57512	-3.3%
宝安	628	-35.3%	40803.29	-33.0%	63769	14.0%
龙岗	1633	-11.3%	131764.24	24.8%	36768	-10.3%
龙华	431	-25.9%	16695.91	-34.7%	56284	-21.5%
坪山	124	-52.5%	9709.03	-35.3%	41284	7.5%
光明	414	22.5%	40521.63	100.0%	69939	12.0%
大鹏	1	/	71.23	/	29851	/
深汕	24	-89.3%	3253.28	-79.3%	21919	2.9%
全市	6419	-33.4%	494711.53	-23.8%	70709	4.0%

从去化周期上看，2023 年末去化周期上涨至 39.8 个月，说明在供求趋势不变的情况下，当前一手商业用房去化需要约 3.3 年左右的时间，去化压力明显。

图 4-3 深圳市一手商业去化周期（单位：月）



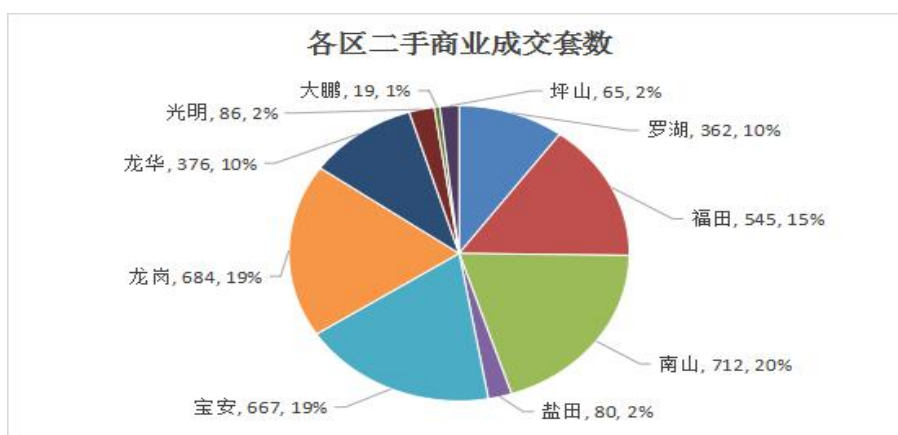
## (2) 二手商业市场

2023 年全市二手商业用房成交 3596 套，同比上升 40.9%；成交面积约 27.5 万平方米，同比上升 42.9%。

图 4-4 深圳市二手商业季度成交量走势图



图 4-5 深圳市 2023 年各区二手商业成交情况



#### 4.2.2.2 办公市场分析

##### (1) 一手办公

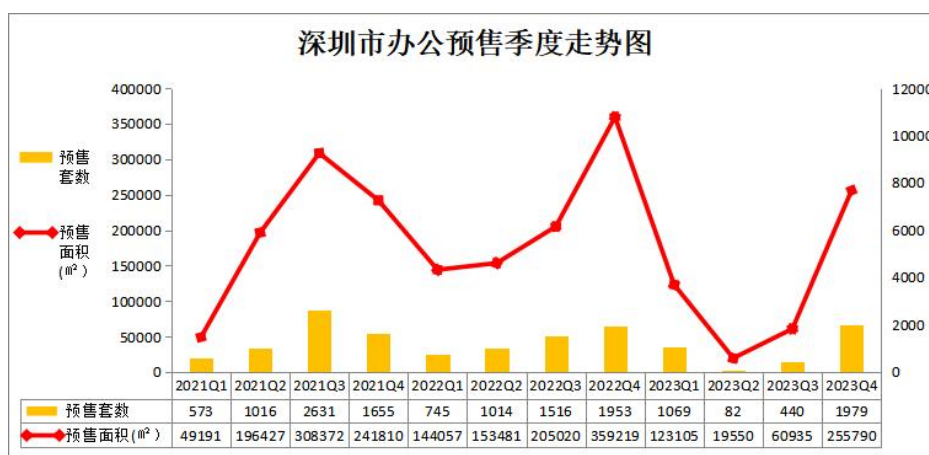
###### ① 预售情况

2023 年全市 12 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 3570 套，同比下跌 31.7%；预售办公面积 45.9 万平方米，同比下跌 46.7%。

表 4-3 深圳市 2023 年各区办公预售情况

区域	预售面积 (m²)	同比	预售套数 (套)	同比
罗湖	109738.73	12.2%	784	91.7%
福田	107931.57	/	800	/
南山	150813.02	-57.8%	1466	-16.8%
盐田	0	/	/	
宝安	60327.09	-77.6%	385	-76.5%
龙岗	0	/	0	/
大鹏	0	/	0	/
龙华	30569.7	141.1%	135	132.8%
光明	0	/	0	/
坪山	0	/	0	/
全市	459380.11	-46.7%	3570	-31.7%

图 4-6 深圳市办公预售季度走势图



②成交分析

2023 年全市一手办公成交 2463 套，同比下跌 18.1%；成交面积 42.7 万平方米，同比上升 12.5%；成交均价 59188 元/平方米，同比下跌 4.6%。

图 4-7 深圳市一手办公季度成交量价走势图

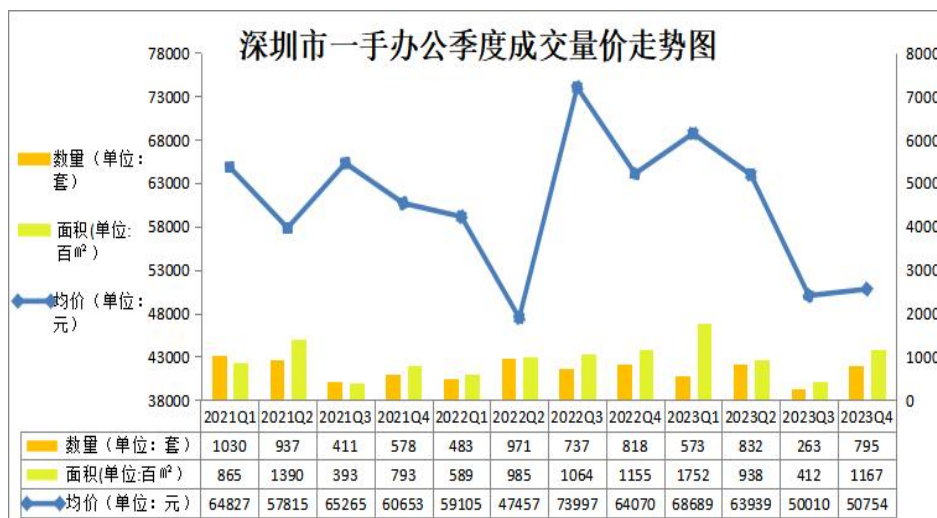
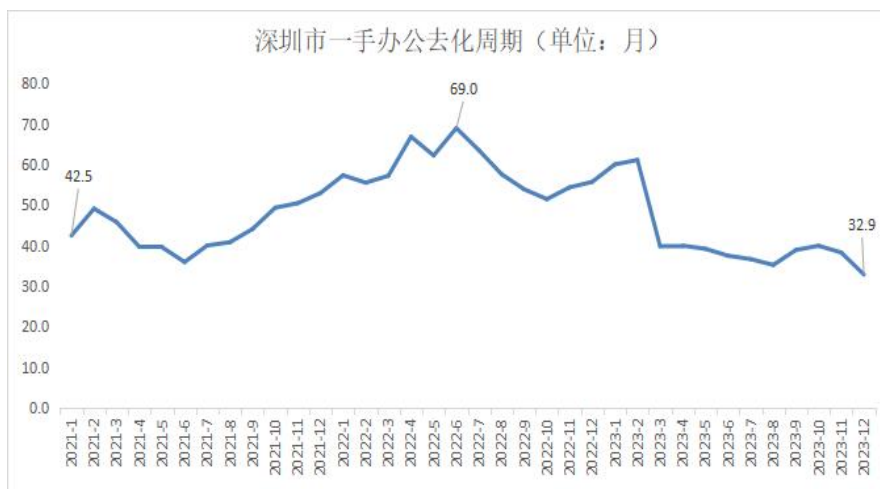


表 4-4 深圳市 2023 年各区一手办公成交数据

区域	套数 (套)	同比	建筑面积 (㎡)	同比	成交均价 (元/㎡)	同比
罗湖	420	15.4%	41225.52	-16.9%	55761	-15.1%
福田	586	233.0%	83579.37	229.9%	48725	-35.5%
南山	359	-4.5%	41870.8	-49.4%	104309	-5.6%
盐田	16	-85.5%	2055.76	-81.7%	52939	1.6%
宝安	652	-17.8%	184711.48	99.5%	65897	23.3%
龙岗	300	-73.7%	51890.82	-53.4%	36380	13.7%
龙华	12	-36.8%	1554.79	-27.9%	33229	1.9%
坪山	58	480.0%	13626.89	480.0%	17681	-0.3%
光明	0	/	0	/	0	/
大鹏	0	/	0	/	0	/
深汕	60	200.0%	6309.93	191.7%	9999	-30.9%
全市	2463	-18.1%	426825.36	12.5%	59188	-4.6%

从去化周期上看，深圳市一手办公去化周期近一年来下降明显，至 2023 年末已降至 32.9 个月，办公市场供过于求的情况有所缓解，在当前供需情况下，仍 2 年半左右的时间才能消化存量一手办公用房，去化压力较大。

图 4-8 深圳市一手办公去化周期（单位：月）



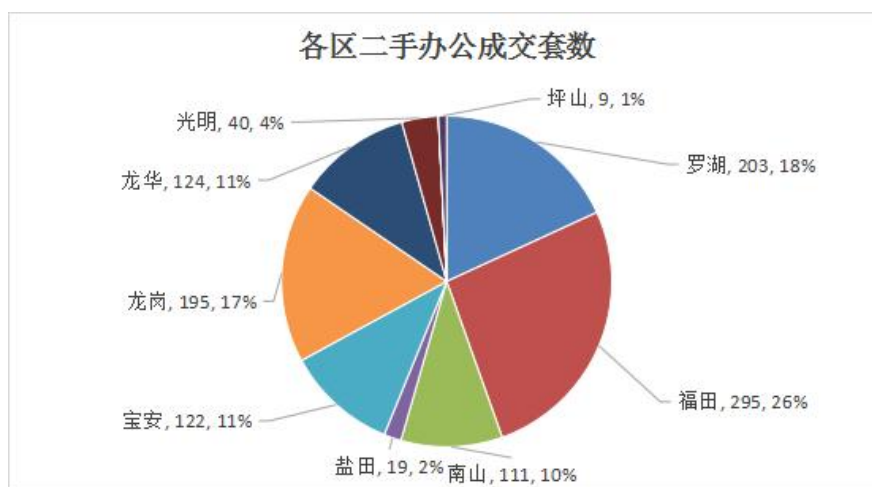
(2) 二手办公成交分析

2023 年全市二手办公用房成交 1118 套，同比上升 17.7%；成交面积约 11.7 万平方米，同比上升 7.7%。

图 4-9 深圳市二手办公季度成交量走势图



图 4-10 深圳市 2023 年各区二手办公成交情况



#### 4.2.2.3 市场小结与分析

##### (1) 商业市场

2023 年受市场环境惯性带动，深圳市商业租金整体呈下跌趋势，空置率整体呈上升趋势，成熟商圈、消费能力强的商圈受影响程度小于其他商圈。

旅游业是商业市场关联行业之一，2022 年前三季度深圳旅游总人数为 3479.57 万人次，同比下降 30.9%。在当前香港游客大幅增加的环境下，热点商圈热度上升，租金也呈现上涨趋势，优质商业中心空置率有所下降。但商业销售市场仍不乐观，活跃度较低，去化缓慢，非热门商圈的出租情况也不容乐观。

总体来看深圳商业市场呈分化趋势，热点商圈借游客增多的机遇迅速恢复，但非热门商圈仍承受着较大的挑战。

##### (2) 办公市场

从 2023 年末市场数据来看，2023 年深圳办公楼平均租金下跌 8%左右，整体空置率在 25%左右，压力极大。

但从去化周期上看，深圳市一手办公去化周期近一年来下降明显，从 2022 年 6 月末的 69 个月，已降至 2023 年末的 32.9 个月，虽然仍处于供过于求的区间，去化压力明显有持续缓解的趋势。在办公市场出租压力较大的情况下，销售去化数据仍有走好的趋势，说明市场仍有活力，办公市场的潜力还能被挖掘。

### 4.3 估价对象最高最佳利用分析

本次评估遵循最高最佳利用原则，即要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次评估衡量和判断估价对象最高最佳利用的标准如下：

- 1、法律上允许，即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。
- 2、技术上可能，即不能把技术上无法做到的当作最高最佳利用，而是必须按照可达到的建筑材料、施工工艺等方面的要求确定。
- 3、财务上可行，即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。
- 4、价值最大化，即是估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。
- 5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。
- 6、与外部环境的协调性，即是房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途。
- 7、可持续发展性，即按照符合房地产市场的发展变动趋势，根据可持续发展的观点确定未来利益最大化的使用方式。

估价对象属于已建成物业，现用作商场使用，其规划布局符合商场要求。根据上述标准判定，估价对象的最高最佳利用为现状用途商场。

### 4.4 估价方法适用性分析

#### 4.4.1 估价技术路线

根据《估价委托书》，估价委托人拟承接深圳市京基百纳商业管理有限公司承租“中熙广场”项目一至七层整栋(包括地下室和夹层)的运营和管理(租金按原《中熙广场租赁合同》约定，租赁期可续租至2038年11月30日)，由于涉及深圳市京基百纳商业管理有限公司对上述物业的改造和装修投入，需对涉及的成本支出进行评估。

本次评估估价委托人可承担的“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）的运营和管理所涉及的成本支出为原《中熙广场租赁合同》剩余租赁期内（14.51年）的经营净收益。故本次测算适合采用收益法（现金流折现）进行评估。

#### 4.4.2 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况和目的，决定选取收益法对估计对象市场价值进行评估。

### 4.5 估价测算过程

#### 4.5.1 基本原理及计算公式

收益法是通过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和价格的方法。

本次评估采用有限年报酬资本化法求取收益价值，计算公式如下：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

其中：V --- 收益价值

A --- 年净收益

Y --- 报酬率

g --- 年增长率

n --- 收益期

#### 4.5.2 估价测算步骤

运用收益法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- A、选择具体估价方法；
- B、估计未来收益期或持有期；
- C、预测未来净收益；
- D、确定报酬率或资本化率；
- E、计算收益价值；



#### 4.5.3 测算有效毛收入

##### 4.5.3.1 租金水平的确定

根据委托方提供的租赁台账信息，按建筑面积计租，中熙广场目前一层平均租金约为 180-220 元/平方米，二三层平均租金约为 80-140 元/平方米，四至五层平均租金约为 60-100 元/平方米，六至七层平均租金约为 15-45 元/平方米。结合对周边市场的调查了解，本次测算确定中熙广场整体租金为 80 元/m<sup>2</sup>/月。

估价人员对周边同类房地产的经营状况进行了调查，结合目前市场情况，预计未来递增率为 1%。

##### 4.5.3.2 租约限制

根据委托方提供的租赁台账信息，商场租户众多，且租赁方式多样，有固定模式，也有抽成模式，难以预计租约期内的有效收益，故本次测算不考虑租约限制。

##### 4.5.3.3 有效出租面积

根据《估价委托书》等相关资料，估价对象涉及的建筑面积合计约 176,295.50 平方米，故本次估价过程中有效出租面积为 176,295.50 平方米。

##### 4.5.3.4 空置率和租金损失

结合估价人员对估价对象的调查了解，估价对象目前空置率为 25%。结合深圳市内同类商场经营情况，预计估价对象在未来经营期内的空置率和租金损失为 25%。

#### 4.5.4 运营费用

结合项目实际情况，估价对象出租时，出租方产生的运营费用主要有租金成本、增值税及附加税、印花税、管理费、营销推广费、维修费等维持房地产正常使用的必要支出：

##### 4.5.4.1 租金成本

根据《中熙广场租赁合同》，2024 年 5 月 27 日至 2028 年 11 月 30 日年租金成本为 67,845,560 元，2028 年 12 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日年租金成本为 74,636,463 元，2033 年 12 月 1 日至 2038 年 11 月 30 日年租金成本为 82,104,340 元。

##### 4.5.4.2 相关税费

根据深圳市地税局的有关规定，企业出租房屋需缴纳以下税费：

1) 增值税，考虑租金成本的进项税额抵扣，增值税按租金收入与租金成本差额的9%征收；

即：增值税 = (年有效毛收入 - 年租金成本) / 1.09 × 9%

2) 城市建设维护费，按增值税的7%征收；

即：城市建设维护费 = 增值税 × 7%

3) 教育费附加及地方教育附加，分别按增值税的3%和2%征收；

即：教育费附加及地方教育附加 = 增值税 × 5%

4) 印花税，按租金收入的0.1%征收；

即：印花税 = 年有效毛收入 × 0.1%

4.5.4.3 管理费：是指对出租房屋进行必要管理所需的费用，根据同类房屋的租赁情况结合本项目实际管理费支出情况，取租金收入的15%。

即：年管理费 = 年有效毛收入 × 15%

4.5.4.4 营销推广费：是指项目招商推广、与营销相关的各类服务及促销而发生的一切费用，根据同类房屋的租赁情况结合本项目实际营销推广费支出情况，取租金收入的5%。

即：年营销推广费 = 年有效毛收入 × 5%

4.5.4.5 维修费：是指对出租房屋进行维修保养所需的费用，根据同类房屋的租赁情况确定，取租金收入的5%。

即：年维修费 = 年有效毛收入 × 5%

则：年运营费用 = 租金成本 + 相关税费 + 管理费 + 营销推广费 + 维修费

4.5.5 年利润总额

年利润总额 = 年有效毛收入 - 年运营费用

4.5.6 净利润

考虑运营管理方的实际收入为净收益，因此本次收益法（现金流折现）按税后净收益考虑，即扣减企业所得税（税率 25%）。

净收益=年利润总额×（1-25%）

#### 4.5.7 收益期限

根据委托方提供的《中熙广场租赁合同》，20 年合同的起止时间为：从 2013 年 12 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日止，可续签至 2038 年 11 月 30 日。本次估价价值时点为 2024 年 5 月 27 日，至价值时点，估价对象剩余合同年限为 14.51 年。本次估价设定以剩余合同年限作为估价对象的收益年期，即  $n=14.51$  年。

#### 4.5.8 报酬率

本次估价中的报酬率采用累加法确定。累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。无风险报酬率也成为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本。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，包含投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率。

累加法公式：

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无风险报酬率又称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，通常选取同一时期的国债利率或银行存款利率。本次估价中无风险报酬率以价值时点时的一年期存款利率为依据，即 1.5%。

②对投资风险的补偿率是指当投资者投资于收益不确定的、具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对其承受的额外风险有所补偿，否则就不会投资。本次根据估价人员的判断，综合确定投资风险的补偿率为 3.0%。

③对管理负担的补偿率是指一项投资要求的操劳越多，其吸引力就越小，从而投资者会要求对其承受的额外管理负担有所补偿。本次根据估价人员的判断，综合确定管理负担的补偿率为 3.0%。

④缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求补偿。在其他条件相同的情况下，股票和债券要比房地产理想，因为它们的买卖较容易，交易费用也较低，因此，投资者也会要求对其投入的资金缺乏流动性有所补偿。本次根据估价人员的判断，综合确定缺乏流动性补偿率为 3.0%。

⑤投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次根据估价人员的判断，综合确定投资带来的优惠率为 0.5%。

本次估价具体确定各项数值如下：

表 4-5 报酬率计算表

项目	数值
无风险报酬率	1.5%
投资风险补偿率	3.0%
管理负担补偿率	3.0%
缺乏流动性补偿率	3.0%
投资带来的优惠率	-0.5%
报酬率	10%

则本次测算中综合报酬率确定为 10%。

#### 4.5.9 估价测算公式和结果

收益法测算过程如下：

表 4-6 收益法计算表

序号	项目名称	代码	公式及说明	计算结果	计算结果	计算结果	单位
		收益期限			2024/5/27 至 2028/11/30	2028/12/1 至 2033/11/30	2033/12/1 至 2038/11/30
	月租金单价	R	根据估价对象具体情况及周围同类房地产租金水平及空置与租金损失率确定。	80	84	88	元/m <sup>2</sup> ·月
	空置与租金损失率	i		25%	25%	25%	百分率
	有效出租面积	S		房地产证登记建筑面积	176295.5	176295.5	176295.5
1	年有效毛收入	G	$R \times S \times 12 \times (1 - i)$	126,932,760	132,756,538	139,528,455	元
2	年运营费用	C	$a + b + c + d + e + f + l + m + k$	105,169,894	113,333,128	122,436,396	元
2.1	租金成本	a	$S \times 12 \times \text{月单位租金}$	67,845,560	74,636,463	82,104,340	元
2.2	增值税	b	$(G - a) \div (1 + 9\%) \times 9\%$	4,878,760	4,798,905	4,741,441	元

2.3	城建税	c	$b \times 7\%$	341,513	335,923	331,901	元
2.4	教育费附加	d	$b \times 3\%$	146,363	143,967	142,243	元
2.5	地方教育费附加	e	$b \times 2\%$	97,575	95,978	94,829	元
2.6	印花税	f	$G \times 0.1\%$	126,933	132,757	139,528	元
2.7	管理费	h	$G \times 15\%$	19,039,914	19,913,481	20,929,268	元
2.8	营销推广费	l	$G \times 5\%$	6,346,638	6,637,827	6,976,423	元
2.9	维修费	j	$G \times 5\%$	6,346,638	6,637,827	6,976,423	元
3	年利润总额	B	$G+T-C$	21,762,866	19,423,410	17,092,059	元
4	净利润	A	$B \times (1-25\%)$	16,322,150	14,567,558	12,819,044	元
5	净利润年增长率	g	根据估价对象具体情况及 周边同类物业年租金收益 近几年呈递增趋势。	1.00%	1.00%	1.00%	百分率
6	报酬率	Y	采用累加法计算,即报酬率 =安全利率+风险调整值。	10.00%	10.00%	10.00%	百分率
7	收益年限	n	使用年限	4.51	5.00	5.00	年
8	净收益	V	$A/(Y-g) \times$ $\{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$	57,931,683	36,590,541	19,992,832	元

估价委托人承租“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）的运营和管理后，按原《中熙广场租赁合同》约定，预计未来租赁期内的净收益为114,515,056元；即估价委托人可承担改造和装修的支出为114,515,056元。

#### 4.6 估价结果确定

通过对估价对象的位置、环境、用途、现状及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及评估人员经验，我们采用适合的方法计算，确定估价对象在价值时点二〇二四年五月二十七日的市场价值总价为**¥114,515,056**元，大写人民币**壹亿壹仟肆佰伍拾壹万伍仟零伍拾陆**元整。详见下表：

表 4-7 评估结果明细表

币种：人民币

估价对象名称	现状用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
深圳市宝安区沙井街道沙头村“中熙广场”项目一至七层整栋（包括地下室和夹层）面积约176,295.50平方米的运营和管理所涉及的改造和装修的市场价值	商场	176,295.50	114,515,056

## 5 附件

- 5.1 《估价委托书》
- 5.2 估价对象位置图
- 5.3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5.4 委托方提供的相关资料
- 5.5 专业帮助情况和相关专业意见说明
- 5.6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 5.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件