土地估价报告

项　目　名　称：深圳市南山区蛇口工业区蛇口工业大道鲸山别墅九期项目地块土地使用权价格评估

受委托估价单位：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

土地估价报告编号：深同诚（2009A）（估）字 07QBT 第 007 号

提交估价报告日期：二〇〇九年七月二十三日

土 地 估 价 报 告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

深圳市南山区蛇口工业区蛇口工业大道鲸山九期项目地块土地使用权价格评估

二、委托估价方

招商局蛇口工业区有限公司

三、估价目的

为委托方了解估价对象宗地市场价格提供客观、合理的价值参考。

四、估价基准日

二〇〇九年六月三十日

五、估价日期

二〇〇九年六月三十日至二〇〇九年七月二十三日

六、地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次估价的是指估价基准日，估价对象实际开发程度达到宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内土地平整，现状宗地内有部分青苗、树

木，估价时设定土地开发程度达到宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内土地平整，用地性质为二类居住用地，宗地面积为 54,390.91 平方米，规划计容积率建筑面积 106,500 平方米，截至估价基准日,剩余土地使用年限为 70 年,在设定规划利用条件下的土地使用权价格。

注：规划利用条件

根据委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号），估价时设定估价对象用地性质为二类居住用地，宗地面积：54,390.91 平方米，容积率：1.96，建筑覆盖率≤40%，绿地率≥35%，建筑高度或层数：18 米，计容积率建筑面积：106,500 平方米,其中住宅建筑面积：102,400 平方米,配套商业建筑面积：3,400 平方米,物业管理用房：200 平方米,社区居委会建筑面积：100 平方米，老年人活动站：150 平方米，社区服务站 200 平方米，社区警务室：50 平方米。不计容积率建筑面积（地下室）：34,000 平方米，机动车泊位数 850 个。用地内设置 1,500 平方米社区体育活动场地，可结合住宅区绿地建设，公共配套用房须设置在建筑二层及二层以下。

规划限制：新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 90%以上。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，估价得到估价对象宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价基准日的土地使用权价格为：

即：

宗地面积：54,390.91 ㎡

建筑面积：106,500 ㎡（计容积率建筑面积）

单位面积地价：21,930 元/㎡

楼 面 地 价：11,200 元/㎡

总 地 价：119,279 万元

大写人民币：壹拾壹亿玖仟贰佰柒拾玖万元整;

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签章

姓 名	土地估价师证书号	签 章
郭艳萍		
刘 军		
陈 燕	2004420069	
沈晓伟	2002650013	

九、土地估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

估价机构负责人签字：

二〇〇九年七月二十三日

附

土地估价结果一览表

估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司　估价报告编号：深同诚（2009A）（估）字 07QBT 第 007 号　估价期日：2009 年 06 月 30 日　估价期日的土地使用权性质：出让土地

估价期日的用地单位	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	剩余土地使用年限(年)	宗地面积(㎡)	单位面积地价(元/㎡)	楼面地价(元/㎡)	总地价（万元）
深圳招商房地产有限公司	鲸山九期项目宗地	--	深圳市蛇口工业区工业大道	居住用地	居住用地	1.96	红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）红线内场地平整	红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）红线内场地平整	70	54,390.91	21,930	11,200	119,279

一、　上述土地估价结果的限定条件（见下表）

1.　土地权利限制:（见表）

2.　基础设施条件:（见表）

3.　规划限制条件:（见表）

4.　影响土地价格的其他限制条件:（见表）

土地估价结果限定条件表

地块编号	用地项目名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
2009-003-0041	鲸山九期项目宗地	平整	通路	市政供电	市政供水	市政排水	—	市政供气	市政通讯	无	新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 90%以上	无

二、其他需要说明的事项

1、估价范围内涉及的宗地面积及宗地规划指标以委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）记载内容为依据。

2、本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

二〇〇九年七月二十三日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：招商局蛇口工业区有限公司

联系地址：深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场12F－1207室

联系电话：（0755）26818645

企业类型：有限责任公司

二、估价对象

本次估价对象是位于深圳市南山区蛇口工业区蛇口工业大道鲸山九期项目地块，宗地面积为54,390.91平方米，用地性质为二类居住用地，土地使用年限为70年，截至估价基准日，剩余土地使用年限为70年。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

至估价基准日，估价对象尚未进行土地登记、尚未办理《房地产证》，土地登记状况不明。

2. 土地权利状况

至估价基准日，估价对象尚未进行土地登记、尚未办理《房地产证》，土地权利状况不明。

根据委托方提供的、由深圳市规划与国土资源局与招商局蛇口工业区有限公司于二〇〇三年元月二十日签署的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》的相关约定，估价对象的土地所有权为国家所有，土地使用权受让人一般为：招商局蛇口工业区有限公司或由招商局蛇口工业区有限公司指定的招商局集团下属全资公司。土地使用权来源为出让。

根据估价人员了解，估价对象正在办理相关权属登记手续，但土地使用权转让价款尚未确定。

至估价基准日，估价对象尚未与深圳市国土资源和房产管理局签署《深圳市土地使用权出让合同书》，根据委托方提供的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》（二〇〇三年元月二十日签署）、《关于“鲸山九期”土地使用权评估事项的说明》的相关约定及国家土地出让的最高法定年限的规定，估价时设定估价对象的土地使用年期为 70 年，截至估价基准日，土地使用年限 70 年。

无其他特殊使用规定，目前也无他项权利限制。

3. 土地利用状况

估价对象位于深圳市南山区蛇口工业区蛇口工业大道，东、北接鲸山别墅住宅区，南与港湾工商所、蛇口特检站综合楼为邻，近港湾大道，可远观太子湾。在估价基准日土地实际开发程度达到宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内土地平整，现状宗地内有部分青苗、树木。

根据委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）：估价对象用地性质为二类居住用地，宗地面积：54,390.91 平方米，容积率：1.96，建筑覆盖率≤40%，绿地率≥35%，建筑高度或层数：18 米，计容积率建筑面积：106,500 平方米，其中：住宅建筑面积：102,400 平方米，配套商业建筑面积：3,400 平方米，物业管理用房：200 平方米，社区居委会建筑面积：100 平方米，老年人活动站：150 平方米，社区服务站 200 平方米，社区警务室：50 平方米。不计容积率建筑面积（地下室）：34,000 平方米，机动车泊位数 850 个。用地内设置 1,500 平方米社区体育活动场地，可结合住宅区绿地建设，公共配套用房须设置在建筑二

层及二层以下。

规划限制：新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 90%以上。

4、需要特殊说明的事项

（1）估价范围内涉及的宗地面积及宗地规划指标等数据均以委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）记载内容为依据。

（2）本报告设定的土地价格在地价定义及本报告的设定的开发条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

（1） 城市资源状况

深圳市位于广东省南部沿海，东临大鹏湾，西连珠江口，南与香港特别行政区一河之隔，北与东莞市和惠州市接壤，总面积 2020 平方公里，其中经济特区面积 327.5 平方公里；北上有京九铁路大动脉，深入中国大陆，西有广深高速公路、广深高速铁路连接华南最大的城市广州、世界制造业的基地东莞，南有多条快速通道进入香港。目前，深圳市已初步建成以国际港口、国际机场、现代化客货口岸和站场为枢纽，以高速路、水运为骨干的海陆空立体运输网络，已日趋成为华南国际物流中心、对外经济及技术、文化交流的窗口。

深圳市1979年建市，1980年设立经济特区成为全国最早的经济特区，历经二十多年来改革开放的栉风沐雨，深圳已从一个边陲小镇发展成为风景秀丽、投资环境优良、经济比较发达、初具现代化规模的海滨城市。深圳市辖六区，分别为特区内 4 区：罗湖区、福田区、南山区、盐田区，

特区外 2 区：龙岗区、宝安区，全市年末常住人口 861.55 万人，比上年末增加 15.12 万人，增长 1.8%。其中户籍人口 212.38 万人，占常住人口比重 24.7%；非户籍人口 649.17 万人，占比重 75.3%。全市六区人口分布见表 7。

年末全市常住人口　　单位：万人

行政区域	常住人口	户籍人口	非户籍人口
全 市	**861.55**	**212.38**	**649.17**
福田区	119.94	51.68	68.26
罗湖区	87.45	38.20	49.25
南山区	94.32	39.03	55.29
盐田区	22.13	3.64	18.49
宝安区	344.65	42.81	301.84
龙岗区	193.06	37.01	156.05

户籍人口出生率 14.54‰，比上年增加 2.01 个千分点；死亡率 1.09‰，减少 0.01 个千分点；自然增长率 13.45‰，增加 2.01 个千分点。

深圳市经过二十年来的发展，特区内可开发土地资源稀缺，目前土地开发主要集中在宝安、龙岗两区，根据规划，深圳市政府将在特区外设立 6 个卫星城，以促进特区外的经济发展。

（2） 土地市场状况进行分析

1、2009 年深圳土地供应计划

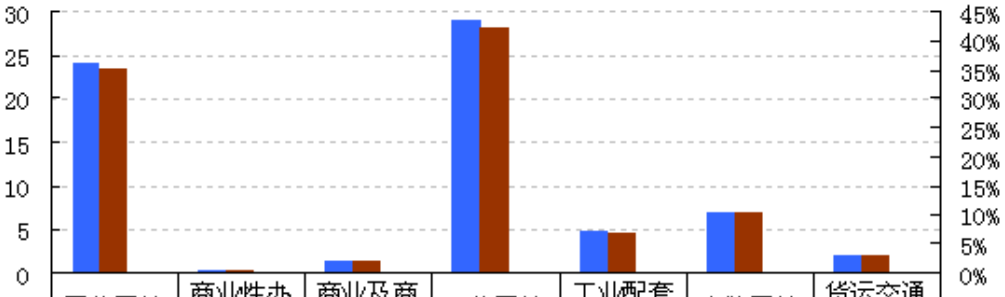
根据《深圳市 2009 年度土地利用计划》，2009 年深圳计划供应土地 2850 万平方米，其中产业用地 350 万平方米，商品住房用地 80 万平方米，保障性住房用地 30 万平方米，商服用地 50 万平方米，公共建筑用地 260 万平方米，公用服务设施用地 180 万平方米，交通运输用地 1800 万平方米，水利设施用地 100 万平方米。

2、2009 年上半年深圳招拍挂土地新增供应

2009 年上半年，深圳共推出土地（招拍挂）22 宗，总用地面积 68.63 万平方米，同比分别下降 51.11%、70.64%，其中居住用地新增供应量大幅下挫，不足去年同期的二成。

从用地类型看，包含仓储用地、工业配套宿舍用地、工业用地、货运交通设施用地、以及居住用地、商业性办公用地，其中工业用地新增供应量最大，共 11 宗，用地面积约 29 万平方米，占上半年新增土地总面积的 42.26%；其次是居住用地，受 6 月份土地供应加快的影响，上半年共新增居住用地 6 宗，用地面积约 24.04 万平方米，比重上升到 35.03%；其余各类型用地各新增 1 宗。

2009 年上半年招拍挂供应土地类型



	居住用地	商业性办公	商业及商务公寓	工业用地	工业配套宿舍	仓储用地	货运交通设施
用地面积	24.04	0.28	1.49	29	4.79	7.12	1.91
比例	35.03%	0.41%	2.17%	42.26%	6.98%	10.37%	2.78%

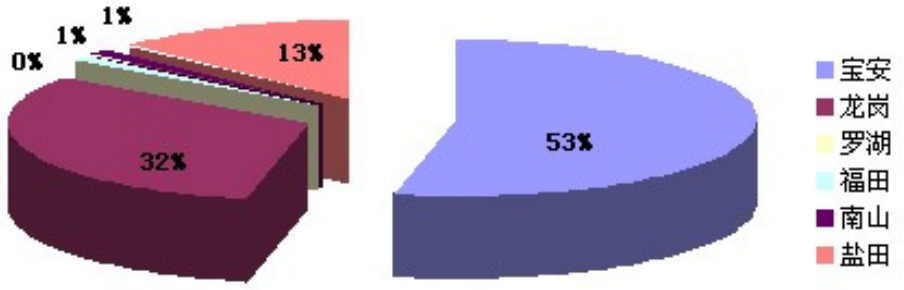
（数据来源：深圳市土地交易中心网站）

从出让类型看，只有 1 宗土地为企业转让，其余均为政府出让。

从新增用地分布看，主要集中在特区外，用地面积比重达到 85%，其中宝安区新增 13 宗土地，用地面积 36.55 万平方米，占全市比重为 53%；龙岗区在 4 月份以后没有推出新的土地，新增土地面积停留在 21.7 万平方米；特区内新增土地共 5 宗，主要为位于盐田后方陆域的仓储用地和货运交通设施用地，此外，福田区 6 月份成交的位于爱华路的旧改用地颇受市场关注。

上半年新增的居住用地主要位于宝安区，分布在西乡和宝城，而工业用地则集中在宝安区大浪街道服装产业基地。

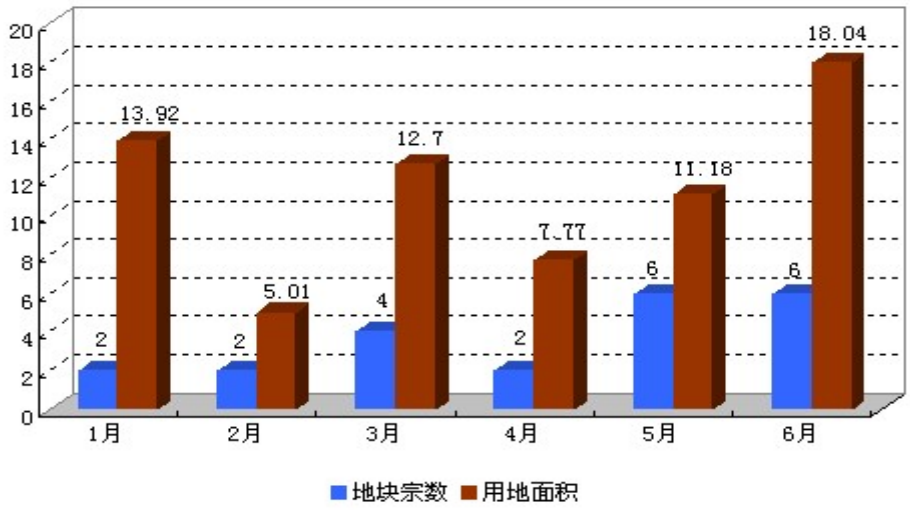
2009 年上半年新增土地区域分布



（数据来源：深圳市土地交易中心网站）

5 月以后，随着宏观经济的转好和房地产市场的逐渐复苏，深圳加快了土地新增供应速度，尤其是商住用地市场重新趋于火热。

2009 年上半年各月新增供应土地



（数据来源：深圳市土地交易中心网站）

3、2009 年上半年深圳招拍挂土地成交

2009 年上半年深圳招拍挂推出土地量虽然较去年同期减少七成，但是成交率非常高，上半年只有 1 宗工业用地未成交。2008 年上半年，虽

然推出商住用地达 20 宗，但是最终成交的只有 11 宗，流拍率达到 45%。

2009 年第二季度以来，深圳房地产市场成交量的大幅上涨刺激了房企拿地的积极性，一些地段较好的地块吸引了众多开发商参与竞拍，推动地价上扬。

从各成交地块的溢价幅度看，工业用地基本按照底价成交；而成交的居住用地溢价幅度达到在 45%以上，其中福田区成交的旧改用溢价幅度达到 65.2%。

2009 年上半年深圳土地供需情况

编号	宗地号	地块位置	地块面积（㎡）	地块用途	成交日期	底价（万元）	成交价（万元）	竞得企业	楼面地价	溢价幅度
1	J308-0006	盐田后方陆域	71,212.14	仓储用地	2009-3-17	3278.05	3278.05	深圳市南方中集集装箱服务有限公司	568	0.0%
2	J310-0010	盐田后方陆域	19,063.14	货运交通设施用地						
3	G13112-0096	龙岗大工业区	47,877.86	工业配套宿舍用地	2009-1-12	3600.74	3600.74	中芯国际集成电路制造（深圳）有限公司	301	0.0%
4	G12105-0445	龙岗坑梓街道龙田社区	91,366.46	工业用地	2009-1-12	4764	4764	深圳市中龙食品有限公司	280	0.0%
5	A608-0125（50%）	宝安光明高新区西片	45,094.93	工业用地	2009-2-20	2,444	2,444	深圳市九洲光电子有限公司	181	0.0%
6	T204-0112	南山大道以东南山垃圾场北侧	5,000.69	工业用地	2009-2-24	1661.47	1661.47	深圳航天东方红海特卫星有限公司	665	0.0%
7	A508-0031	宝安东明大道旁	20,599.44	工业用地	2009-3-17	1320.61	1320.61	深圳市伟禄科技股份有限公司	256	0.0%
8	A621-0036	宝安东明大道旁	16,148.04	工业用地	2009-3-17	1028.8	1028.8	深圳市唯科通信科技有限公司	255	0.0%
9	A844-0877	宝安区大浪街道服装产业基	15,949.76	工业用地	2009-5-19	863.92	913.92	深圳市曼其投资发展有限公司	232	5.8%

10	A844-0878	地	18,231.97	工业用地	2009-5-19	996.07	996.07	深圳市默根服装有限公司	215	0.0%
11	A844-0879		29,930.93	工业用地	2009-5-19	1698.07	1698.07	深圳市诗恩纺织品有限公司	227	0.0%
12	A844-0875		16,153.86	工业用地	2009-5-19	877.56	877.56	深圳市淑女屋时装股份有限公司	219	0.0%
13	A844-0880		19,692.27	工业用地	2009-5-19	1073.87	1073.87	爱特爱服饰(深圳)有限公司	218	0.0%
14	A844-0876		11,796.03	工业用地	2009-5-19	639.89	未成交	未成交	——	——
15	A115-0131	宝安大道西侧、航城大道北侧	81044.12	居住用地	2009-6-5	26308.5	26308.5	深圳市南方航空经济发展有限公司	1377	0.0%
16	G01020-0204	龙城街道回龙埔社区	38,666.00	居住用地	4月	53000	80000	深圳市尚模发展有限公司	3134	50.9%
17	G01020-0205		39060	居住用地	4月					
18	B123-0001	福田区南园爱华路西侧	5763.45	居住用地	2009-6-10	5060	8360	深圳市心海投资发展有限公司	15550	65.2%
19	A009-1289	宝城26区	14,915.08	商业及商务公寓用地	2009-6-2	180000	261000	深圳市中洲宝城置业有限公司	6428	45.0%
20	A009-1285		42,034.19	商住混合用地	2009-6-2					
21	A009-1286		33,886.97	商住混合用地	2009-6-2					
22	T107-0012	南山后海中心区	2,763.50	商业性办公	2009-6-5	19000	19000	新百丽鞋业(深圳)有限公司	5429	0.0%

（3）房地产市场状况分析

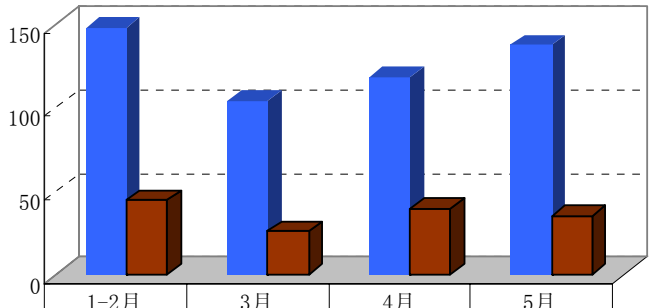
A、房地产开发投资

1、固定资产投资、房地产开发投资

2009 年在国家以“保增长、扩内需、调结构”为目的的宏观调控政策引导下，全社会固定资产投资规模不断扩大，前 5 个月，深圳累计完成固定资产投资 509.23 亿元，同比增长 12.9%，增幅较去年同期上升 7.6 个百分点。但是，从投资方向来看，主要集中在基本建设投资，比重达到 63.3%，而流向房地产行业的投资仅占 28.58%，大大低于近 10 年的平

均比重。2009 年 1～5 月，深圳完成房地产开发投资 145.53 亿元，同比减少 9.8%。

2009 年 1～5 月深圳完成固定资产投资、房地产开发投资



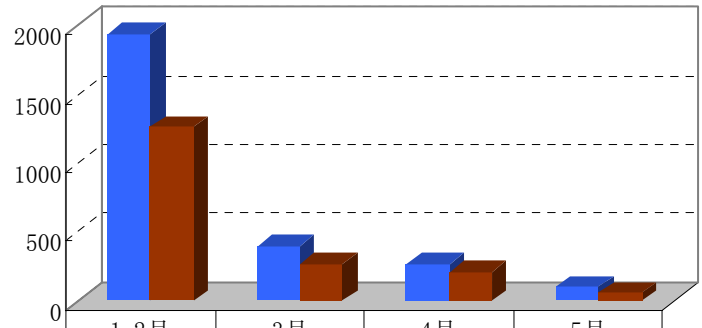
	1-2月	3月	4月	5月
固定资产投资（亿元）	148.23	104.28	118.69	138.03
房地产开发投资（亿元）	44.83	26.07	39.47	35.16

（数据来源：深圳市统计局网站）

2、商品房建设规模

2009 年 1～5 月，深圳商品房施工面积 2726.11 万平方米，同比略涨 1.4%，其中商品住宅施工面积 1755.22 万平方米，同比下降 3.2%。3 月份以来，商品房施工面积呈递减趋势，4 月、5 月环比分别减少 33.47%、61.07%。

2009 年 1～5 月深圳商品房施工面积

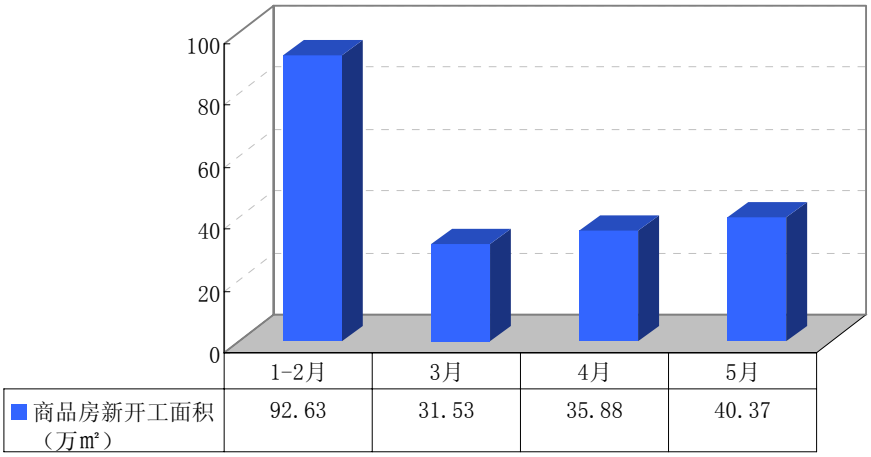


	1-2月	3月	4月	5月
商品房施工面积（万㎡）	1944.55	406.15	270.21	105.2
住宅施工面积（万㎡）	1270.49	268.66	216.07	59.5

（数据来源：深圳市统计局网站）

从商品房新开工面积看，前 5 个月新开工面积共计 200.41 万平方米，同比减少 45.56%。不过，从近 3 个月走势看，受商品房成交量的大幅上升的影响，新开工面积出现上升势头，4 月、5 月环比增幅均在 12%以上。

2009 年 1～5 月深圳商品房新开工面积



（数据来源：深圳市统计局网站）

从后市走势看，一方面，一系列的宏观调控政策大幅降低了房地产开发商的资金压力，有助于刺激房企的开发积极性；另一方面，近期市场成交量的大幅回暖又导致房价的飙升，必然会抑制自住性市场需求，如果下半年商品房成交量的再度走低又有可能使市场重新步入观望。

3、批准预售总量

2009 年上半年，深圳共有 42 个项目取得批准预售，新增商品房 233 万平方米，同比减少 22.19%。其中商住项目 37 个，新增住宅面积 192.12 万平方米，同比减少 25.37%；写字楼项目 3 个，新增面积 22.41 万平方米，同比增长 201.62%；新增商业用房面积 15.94 万平方米，同比减少 34.62%。

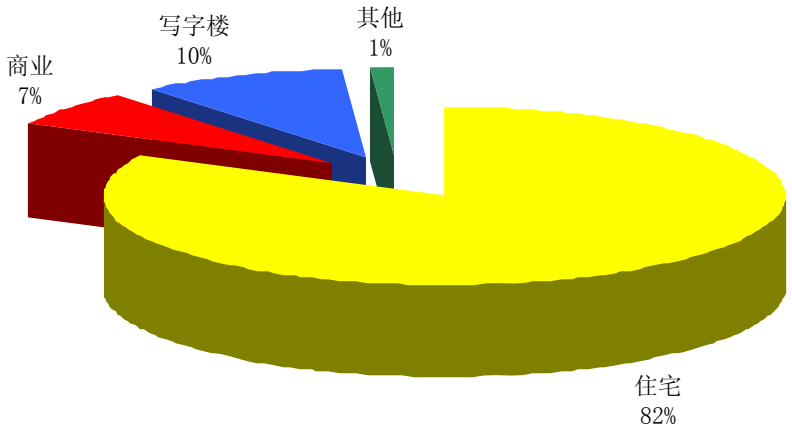
2009 年上半年深圳商品房批准预售面积

	总预售面积（万㎡）	住宅预售面积（万㎡）	住宅预售套数	住宅套均面积（㎡）	商业用房预售面积（万㎡）	写字楼预售面积（万㎡）
2009 年上半年	233.00	192.12	19317	99.46	15.94	22.41
同比	-22.19%	-25.37%	-23.21%	-2.81%	-34.62%	201.62%

（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

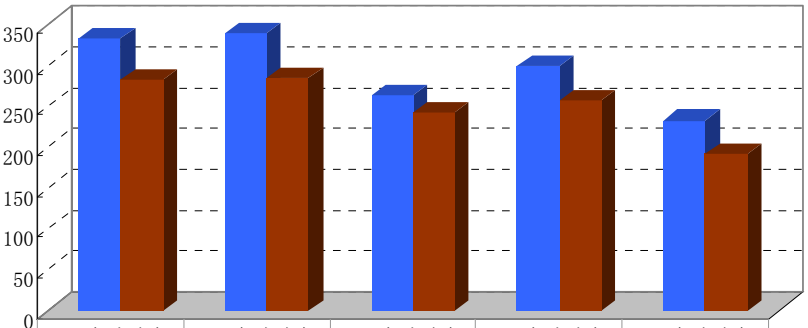
从各类型商品房批准预售面积比重看，商品住宅以 82%仍然居首，而写字楼则以 10%的比重超越了商业用房。2009 年上半年，深圳共有 3 个新写字楼项目入市，分别为天利中央广场、卓越世纪中心以及绿景广场。

2009 年上半年深圳各类型商品房批准预售面积比重



从近年来深圳上半年的商品房批准预售面积对比看，2005 年至 2006 年是市场需求较为旺盛时期，半年批准预售面积在 330 万平方米以上；2007 年至 2008 年受市场需求萎缩的影响，商品房新增供应量减少至 300 万平方米以内；2009 年上半年市场需求较 2008 年、2007 年有较大规模的上涨，但是商品房新增供应量却是近年来最低，较 2006 年上半年减少了 100 万平方米。

2005 年—2009 年同期新建商品房批准预售面积



	2005年上半年	2006年上半年	2007年上半年	2008年上半年	2009年上半年
总建筑面积（万㎡）	333.26	339.99	264.17	299.44	233
住宅建筑面积（万㎡）	282.79	285.47	242.41	257.44	192.12

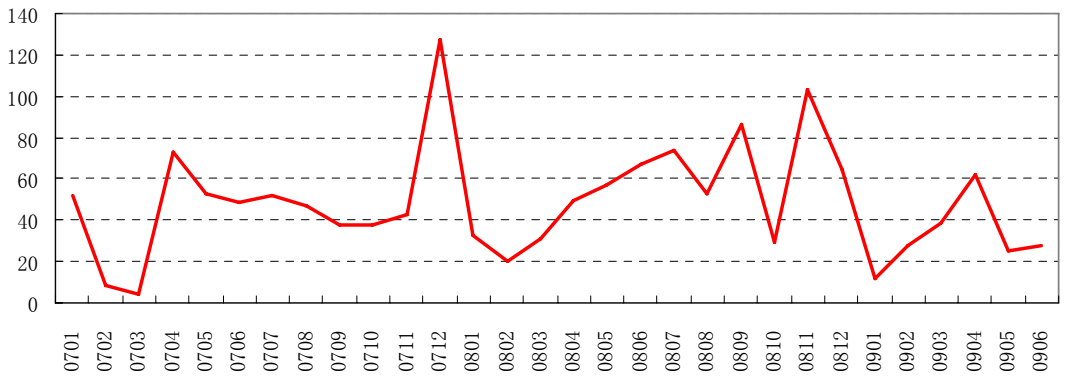
（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

4、商品住宅新增供应

1）各月商品住宅新增供应量

2007 年以来，深圳商品住宅新增供应抑制处在低谷徘徊，除个别月份以外，商品住宅月新增供应量大多在 60 万平方米以内。2009 年上半年，深圳商品住宅新增供应再度下滑，月批准预售面积 32.03 万平方米，只有 4 月份批准预售面积在 60 万平方米以上，其他月份均低于 40 万平方米，大大低于市场需求面积。

2007 年 1 月～2009 年 6 月深圳商品住宅批准预售面积（万㎡）

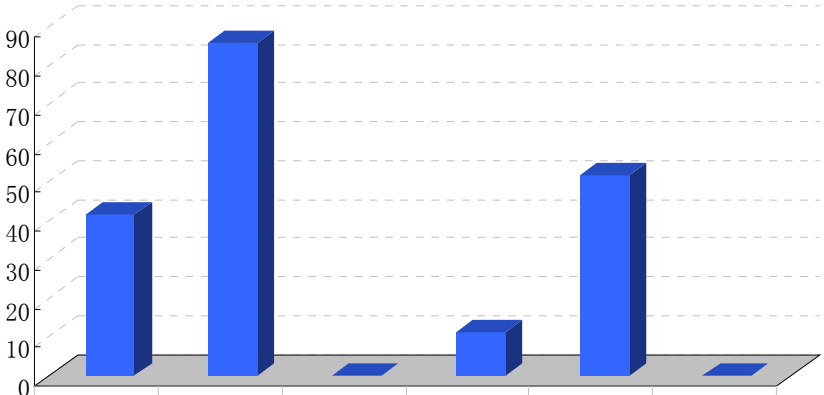


（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2）各区商品住宅新增供应

2009 年上半年，特区外共有 21 个商住项目取得批准预售，新增住宅 10540 套，建筑面积 127.96 万平方米，占全市的比重分别为 60%、66.6%。其中龙岗区新增住宅 8398 套，批准预售面积 86.26 万平方米，占全市的比重分别为 43.47%、44.9%。特区内商品住宅新增供应则集中在南山区，批准预售住宅共 6220 套，建筑面积 52.14 万平方米，占全市的比重分别为 32.2%、27.14%，仅次于龙岗区。

2009 年上半年各区商品住宅批准预售面积（万㎡）



	宝安区	龙岗区	福田区	罗湖区	南山区	盐田
批准预售面积（万㎡）	41.7	86.26	0.34	11.4	52.14	0.28

（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

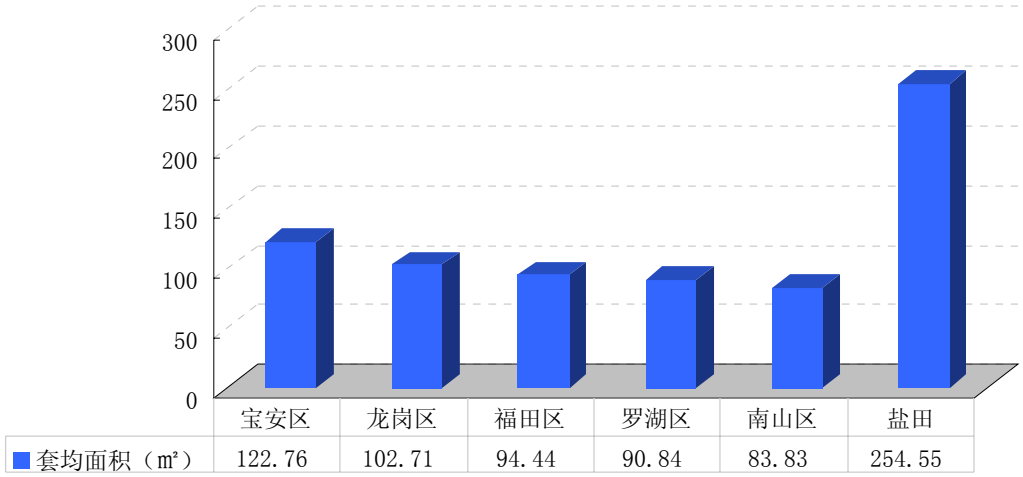
3）新增商品住宅套均面积

2009 年上半年批准预售住宅套均面积为 99.46 平方米，同比下降 2.81%，具体从各项目看，套均面积在 90 平方米以内的占批准预售项目批次的 41.82%，主要集中在龙岗和南山；套均面积在 90 平方米以上的项目占 58.18%，其中又有 32.73%套均面积在 144 平方米以上，从分布来看，主要位于宝安和龙岗二区。

从各行政区看，盐田区只有万科东海岸（二区）一个项目取得批准预

售，套均面积 254.55 平方米，为各区最高；其次是宝安区，套均面积为 122.76 平方米，主要是受圣莫丽斯、万科兰乔花园以及熙龙湾几个豪宅项目的影响；龙岗区产品种类最为齐全，套均面积 102.71 平方米，接近全市平均水平；南山区则只有 4 个项目套均面积在 95 平方米以上，分别是百丽湾花园、纯水岸八期、泛海拉菲花园以及中信红树湾。

2009 年上半年各区批准预售住宅套均面积（㎡）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

B、2009 年上半年深圳商品住宅销售

1、销售总量

2009 年上半年，深圳共成交商品住宅 41384 套，成交面积 381.44 万平方米，同比增幅分别为 142.79%、147.29%；整体成交均价为 12340 元/平方米，同比下降 3.51%。

2009 年上半年深圳商品住宅销售

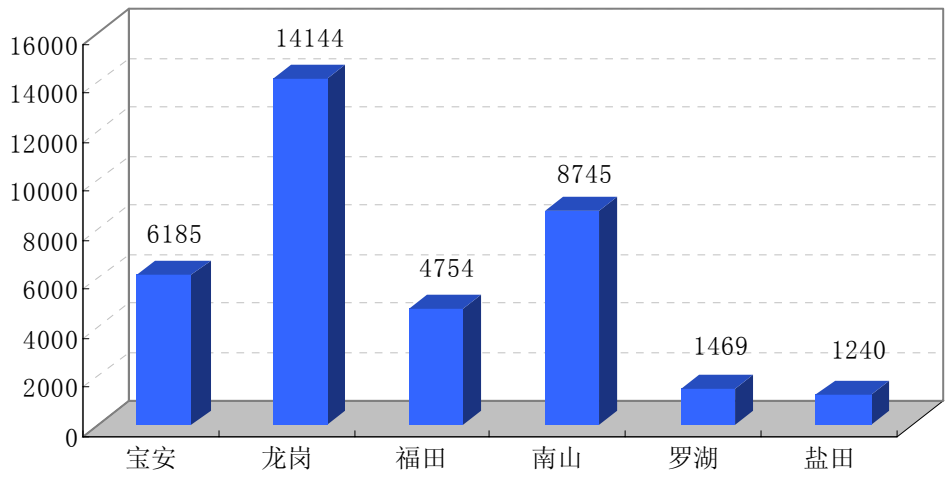
	销售套数（套）	销售面积（万㎡）	销售均价（元/㎡）
2009 年上半年	41384	381.44	12340
同比	142.79%	147.29%	3.51%

2、剩余可售住宅

截至 2009 年 6 月 30 日，全市累计剩余可售套数为 36537 套，可售面积 401.4 万平方米，与 2009 年 1 月 1 日相比，分别减少了 41.81%、37.91%。

从各区来看，剩余可售住宅仍然主要集中在龙岗、南山二区，占全市的比重达到 62.65%，较 4 月底下降了约 5 个百分点，其中龙岗区剩余 14144 套，占全市比重约 38.71%。

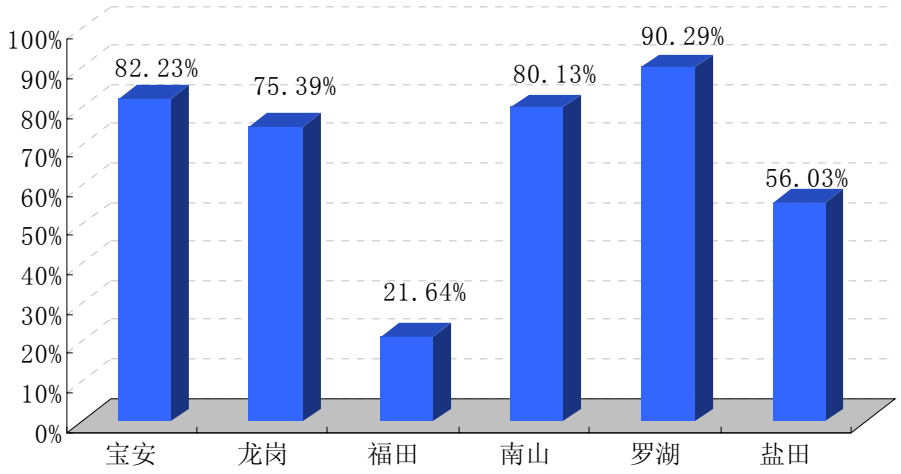
各区剩余可售住宅套数



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

从各区可售商品房住宅消化速度看，扣除各区前四个月新增供应商品住宅后，截至 2009 年 6 月 30 日，宝安区剩余可售住宅面积为 2009 年 1 月 1 日的 17.77%，也就是说有 82.23%已在前 4 月被消化，其次是罗湖区，消化率达到 90.29%；南山、龙岗二区消化率也达到 75%以上，而消化速度较慢的是福田区和盐田区，在新增供应量较少的情况下，仍然分别有 78.36%和 43.97%的积压商品住宅。

各区存量商品住宅消化情况

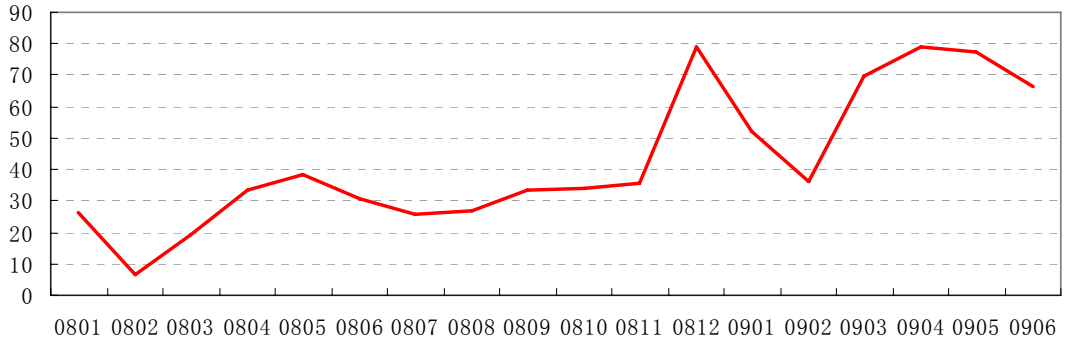


（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2、2008 年 1 月～2009 年 6 月各月商品住宅销售面积

2008 年下半年以来，深圳商品住宅销售量缓慢回升，7 月至 11 月，成交量月均增长率为 8.63%；12 月，受宏观调控政策等利好消息的影响，成交量大幅上扬，达到 78.79 万平方米，是自 2007 年 2 月以来单月商品住宅成交最高；2009 年 1～2 月，为传统销售淡季，成交面积大幅下跌，但仍然高于 2008 年 12 月以外前各月成交量。2009 年 3 月～6 月，深圳商品住宅持续热销，月均销售面积达到 73.18 万平方米，但是由于房价的强势反弹，5 月份开始，市场需求呈下跌趋势。

2008 年 1 月至 2009 年 6 月深圳商品住宅销售面积走势

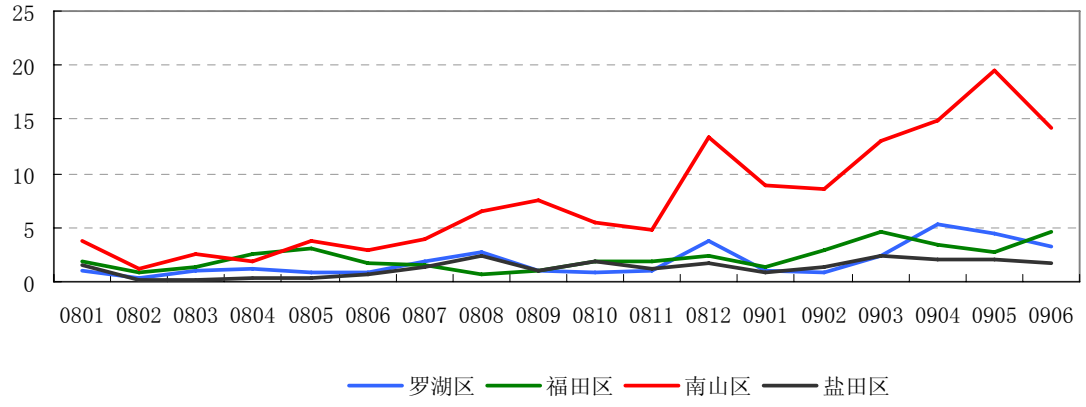


（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

3、2008 年 1 月至 2009 年 6 月各区商品住宅销售走势

2008 年 1 月至 7 月，特区内商品住宅销售均较为低靡，各区月成交面积在 4 万平方米以下，其中福田、罗湖、盐田三区大多数月份月成交量不足 2 万平方米。2008 年 8 月以来，南山区随着新增供应量的加大以及部分楼盘的降价促销，商品住宅市场需求整体呈上升的趋势。2009 年上半年，南山区在半岛城邦二期、诺德假日花园、华联城市山林、鼎太风华、四海公寓等热销楼盘的引领下，月成交面积在 13 万平方米以上，占特区内成交总量的比重超过 55%。福田、罗湖、盐田三区虽然也呈上升趋势，但受总体供应量不大的影响，上升势头不如南山区明显。

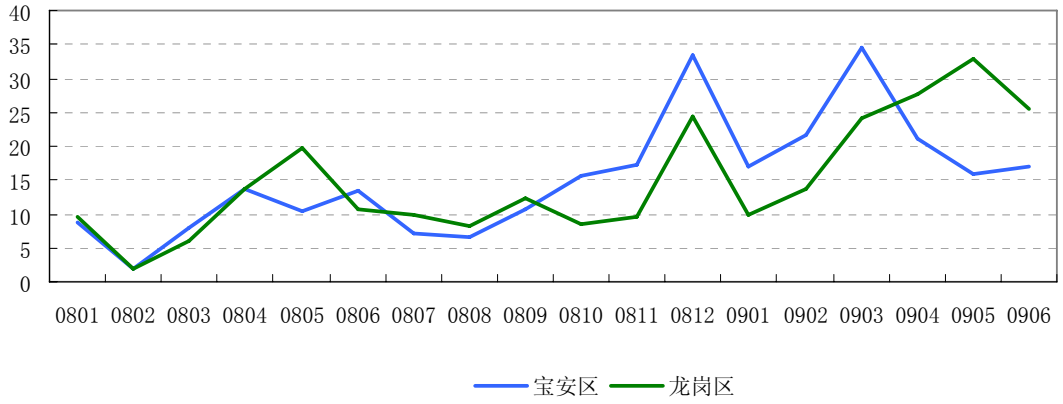
特区内各区商品住宅月成交面积走势（万平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2009 年 4 月份以前，宝安、龙岗二区新商品住宅销售走势基本一致，但宝安区整体成交量要高于龙岗区，尤其是 2008 年第四季度至 2009 年第一季度，宝安区新商品住宅成交量较龙岗区高出 55.39%。2009 年第二季度，受新增供应不足的影响（新增供需比为 0.33），宝安区商品住宅销售面积呈下降趋势。

特区外商品住宅月成交面积走势（万平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

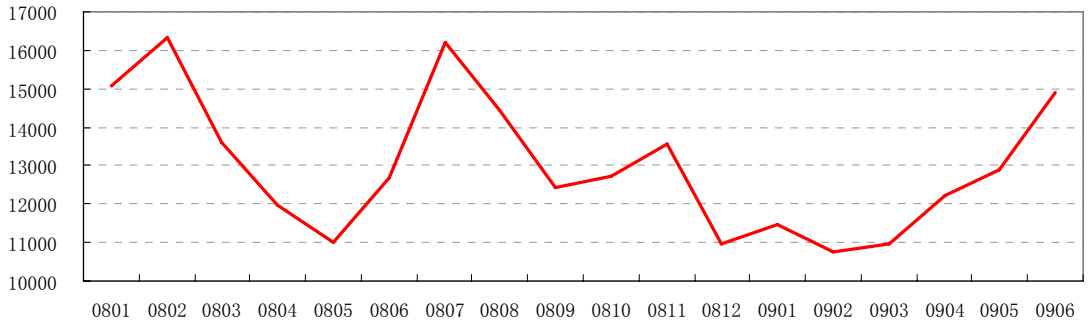
5、商品住宅销售均价

①各月商品住宅销售均价

2009 年上半年，深圳商品住宅销售均价为 12340 元/平方米，同比下降 3.51%，但已超越了 2007 年同期的价格水平（12293 元/平方米）。

2007 年 11 月以来，深圳商品住宅销售价格持续下跌，2009 年 2 月达到近两年最低点，仅 10770 元/平方米；此后，随着市场需求量的大幅回升，房价止跌上扬，6 月，重新回到 14908 元/平方米的高点，接近 2007 年年中水平，仅仅 4 个月的时间，房价上涨了 38.42%。

2008 年 1 月至 2009 年 6 月各月商品住宅销售均价



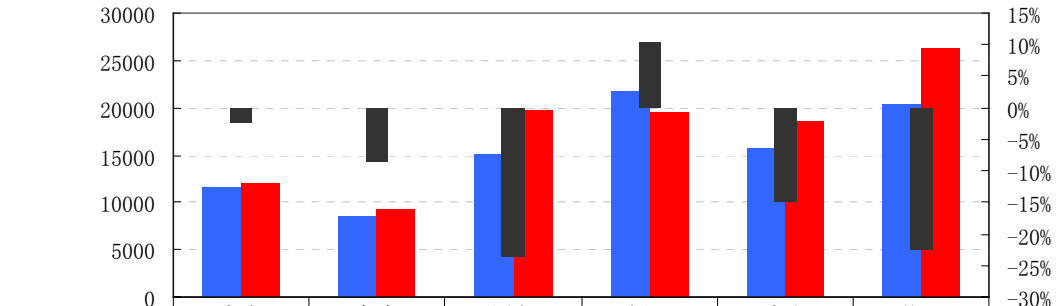
（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

②各区商品住宅销售均价

从各区商品住宅成交均价看，福田区受四季山水、珑园的影响，以21672元/平方米居各区之首，同比增长10.42%，其次是盐田区，成交均价为20397元/平方米，南山区以15753元/平方米居全市第三，罗湖区受鸿翠苑、华商时代公寓等楼盘的影响，上半年商品住宅成交均价为15006元/平方米，居特区内阁区之末。

特区外二区中，宝安区受万科金域华府、深业新岸线、圣莫丽斯、熙龙湾的拉升作用，成交均价达到11709元/平方米，接近2008年上半年水平（同比仅下降2.48%）。龙岗区主要成交项目售价在7000-9000元/平方米之间，如中海大山地、万象天成、君悦龙庭、依山郡等，全区整体成交均价8557元/平方米，同比下降8.43%。

2009年上半年各区商品住宅销售均价（元/平方米）



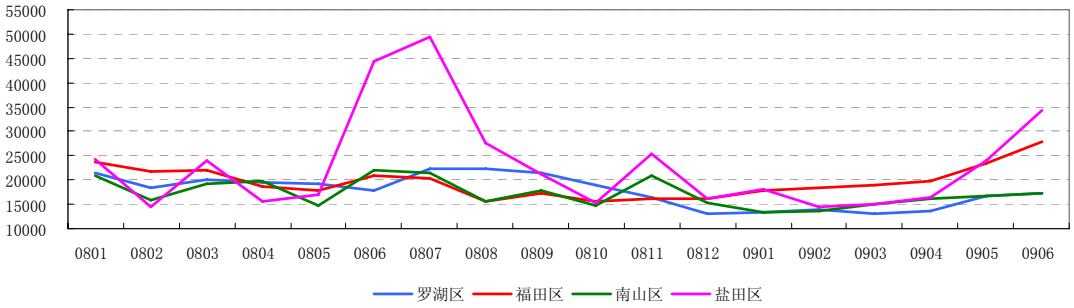
	宝安	龙岗	罗湖	福田	南山	盐田
2009年上半年	11709	8557	15006	21672	15753	20397
2008年上半年	12007	9345	19663	19626	18535	26282
同比	-2.48%	-8.43%	-23.68%	10.42%	-15.01%	-22.39%

（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

③各区各月商品住宅销售均价

2008 年，特区内各区尤其是盐田区、福田区由于商品住宅成交量少，月成交均价走势受个盘成交面积比重的影响较大，因此波动幅度较大。罗湖区销售价格走势相对平缓，2008 年下半年下降趋势较为明显。从 2009 年 3 月份开始，特区内各区商品住宅销售均价逐月上涨，其中福田区、盐田区递增幅度较大。

特区内各区商品住宅月成交均价走势（元/平方米）

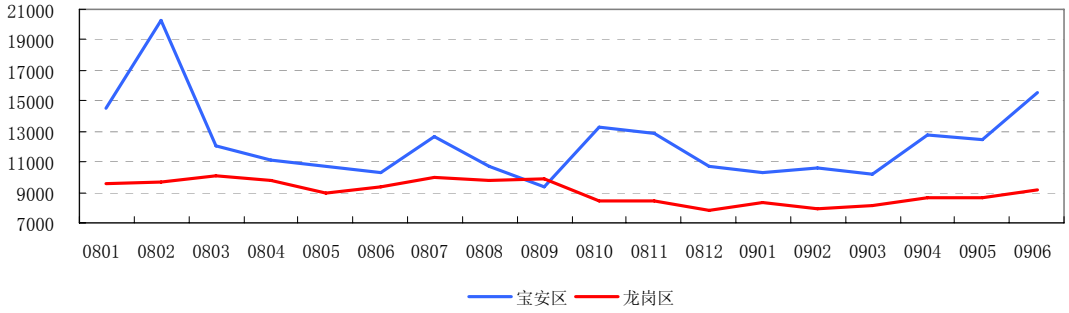


（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2008 年 12 月～2009 年 3 月，宝安、龙岗二区商品住宅销售均价呈企稳之势，其中宝安区连续四个月成交均价在 10221 元/平方米～10667 元/平方米之间，龙岗区也在 7800 元/平方米～8400 元/平方米之间。但

是从 2009 年 4 月份开始，特区外商品住宅逐月递增，其中宝安区增长速度较快，而龙岗区相对缓慢。

特区外商品住宅月成交均价走势（元/平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

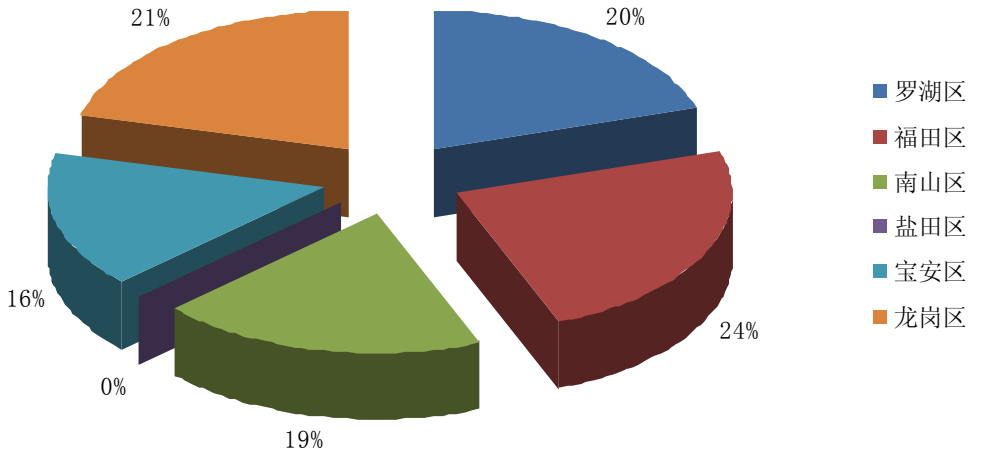
6、二手商品房销售

2009 年上半年月，深圳共成交二手房 521.72 万平方米，同比增长 222.27%，新房与二手房成交面积比为 1：1.38。

随着特区外房地产市场的发展以及交通、环境、配套设施的日趋完善，特区外二手房交易也日益活跃。2009 年上半年，宝安区、龙岗区二手房成交 192.08 万平方米，占全市比重为 37%。

具体从各区看，除盐田区区外，其余各区二手商品住宅成交面积比重日益接近。

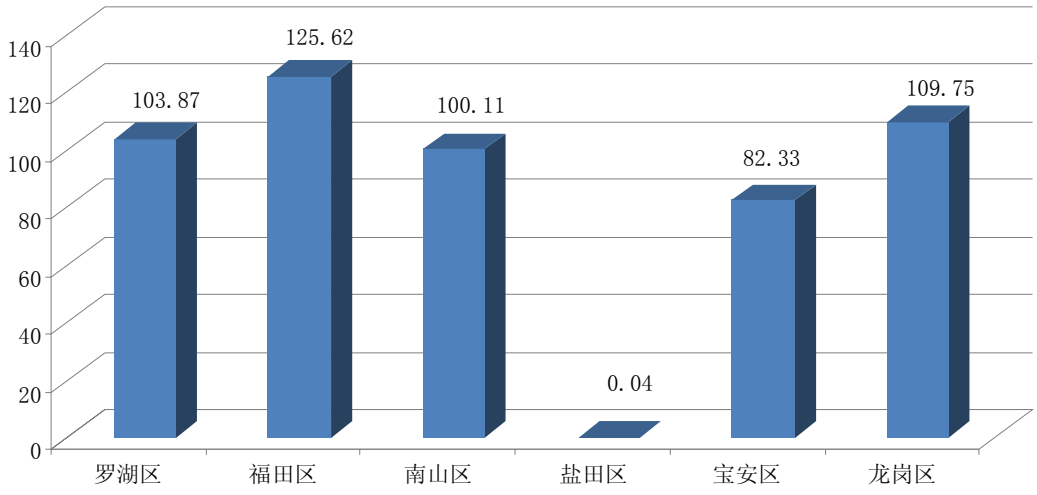
各区二手房成交面积比重



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

特区内二手房交易最活跃的是福田区，上半年成交面积达 125.62 万平方米，是新房成交量的 6.3 倍；罗湖区与南山区二手房成交面积较为接近，均在 100 万平方米左右。

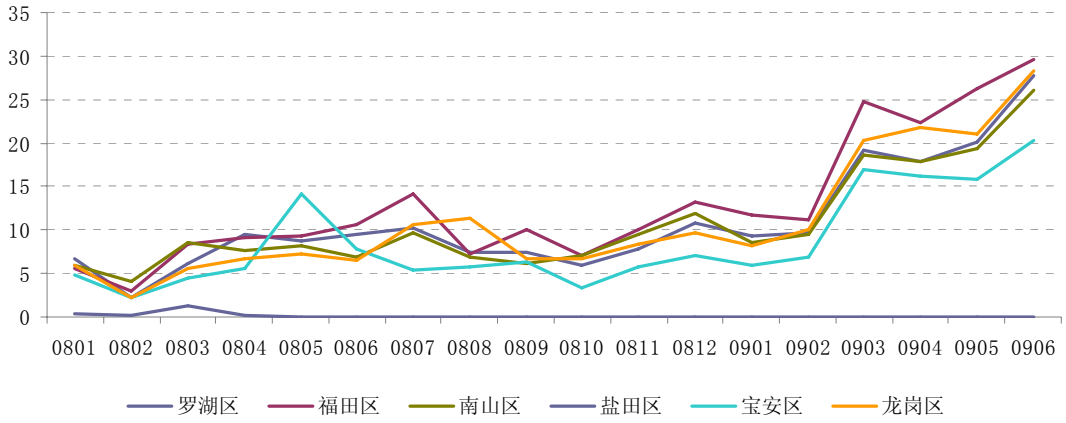
各区二手房成交面积（万平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2008 年 11 月以来，受宏观调控政策等利好消息的刺激作用，深圳二手房成交量呈上升趋势，尤其是 2009 年 3 月以来，各区除盐田区外成交面积大幅上升。

2009 年上半年各区各月二手房成交面积（万平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2008 年下半年，深圳商品住宅销售均价回落明显，至 2009 年 2 月达到 10770 元/平方米，是 2007 年以来的最低。进入 2009 年第二季度以来，住宅价格重现上扬趋势，4 月、5 月环比分别上涨 11.23%、5.73%。从 6 月份市场态势看，价格上升势头仍在继续，个别楼盘较年初增幅已达 20%左右。住宅价格的强势反弹，一方面是一、二手房成交量放大，乐观情绪弥漫；另一方面，政府宽松的信贷政策大大的缓解了开发商的资金压力。

C、2009 年上半年深圳商业销售

（1）新增供应情况

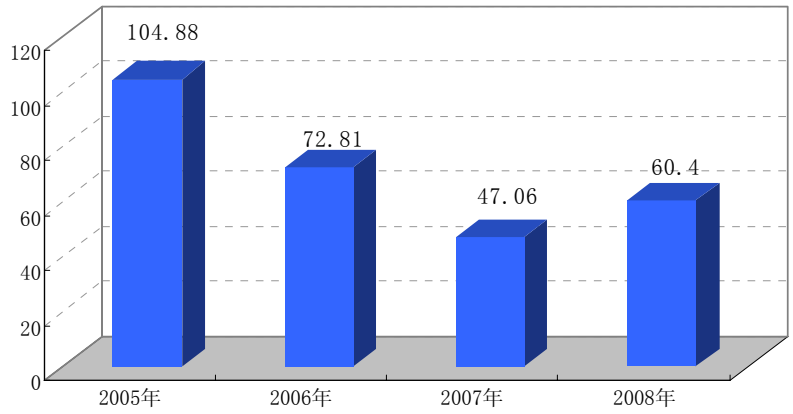
2009 年上半年，深圳商业用房累计批准预售面积 15.94 万平方米，同比减少 34.62%，其中纯商业项目一个，即丰盛町地下阳光街，其余均为住宅和写字楼商业裙楼，比重达到 92.78%。

1、近年商业物业批准预售面积

近年，深圳商业用房新增供应量总体呈下降趋势，2005 年～2007 年，连续三年同比跌幅在 30%以上。不过，随着特区外居住氛围的日趋浓厚，对商业配套的要求不断提高；同时，轨道交通建设的全面展开也拓宽了

商业房地产的发展空间，因此，预测未来几年商业物业新增供应量将会保持一定幅度的递增。

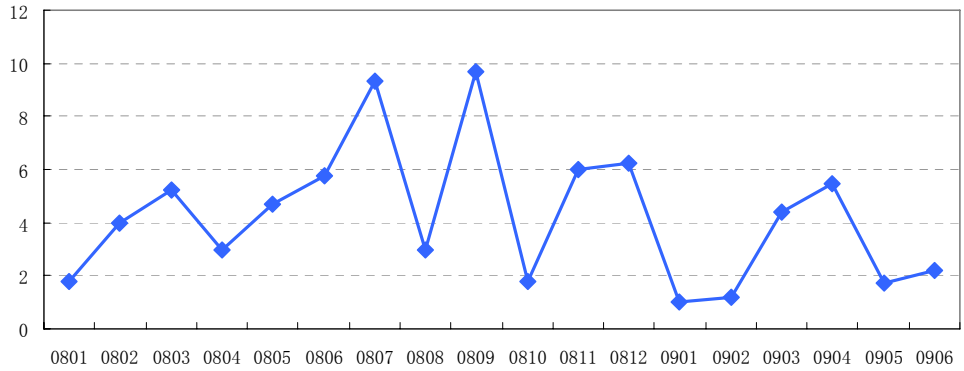
近年深圳商业用房批准预售面积（万㎡）



2、各月批准预售面积

2008 年 1 月至 2009 年 6 月，深圳商业用房月批准预售面积约 4.24 万平方米，但是 2009 年上半年月均批准预售面积仅 2.66 万平方米，主要是受入市新盘大幅减少的影响，预计随着下半年商品住宅新增供应量的大幅增加，商业用房批准预售面积也将逐步回升。

2008 年 1 月-2009 年 6 月深圳各月批准预售商业面积（万㎡）

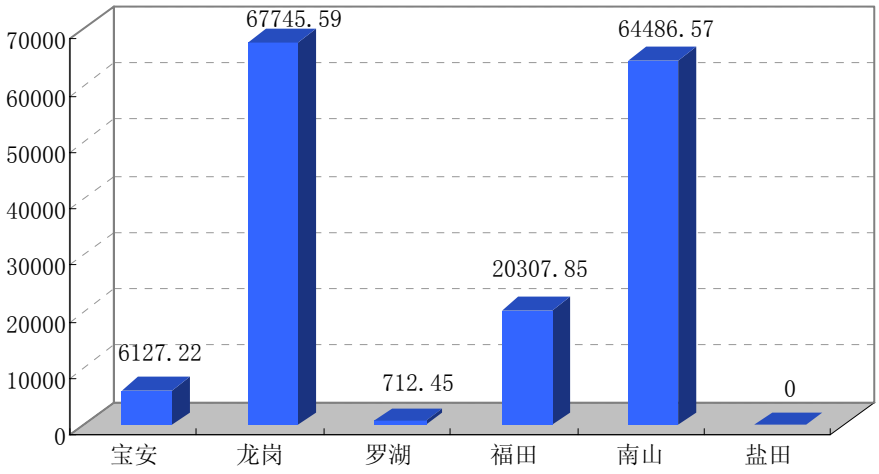


3、各区批准预售面积

从新增商业物业分布来看，主要集中在龙岗和南山二区，占全市的比重分别为 42.51%、40.46%；福田区则全部位于车公庙片区，两个项目分

别为丰盛町地下阳光街和绿景广场裙楼；宝安区由于上半年商品住宅新增供应量的锐减，加上以豪宅项目为主，大多无商业裙楼，因此商业用房总体新增供应量不足 10000 平方米。

2009 年上半年深圳各区批准预售商业面积

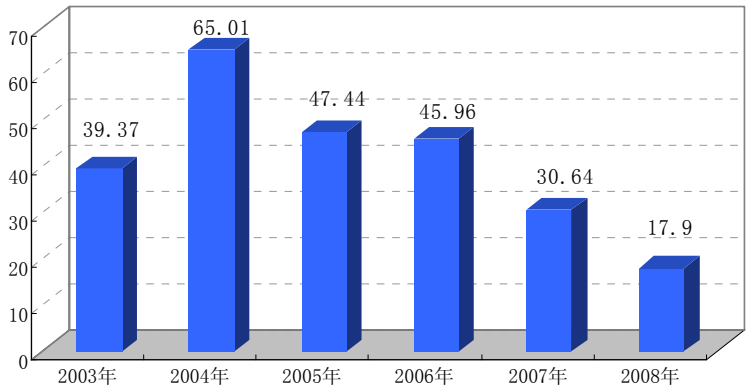


（2）销售情况

1、成交总量

2009 年上半年，深圳成交商业用房 7.9 万平方米，同比减少 33.84%，新增供需比为 2.02%，商业地产市场需求依然疲软。从近年走势看，自 2005 年以来，深圳商业用房销售面积逐年递减，年新增供需比在 1.5 以上，2008 年达到 3.37，商业用房存量较大。

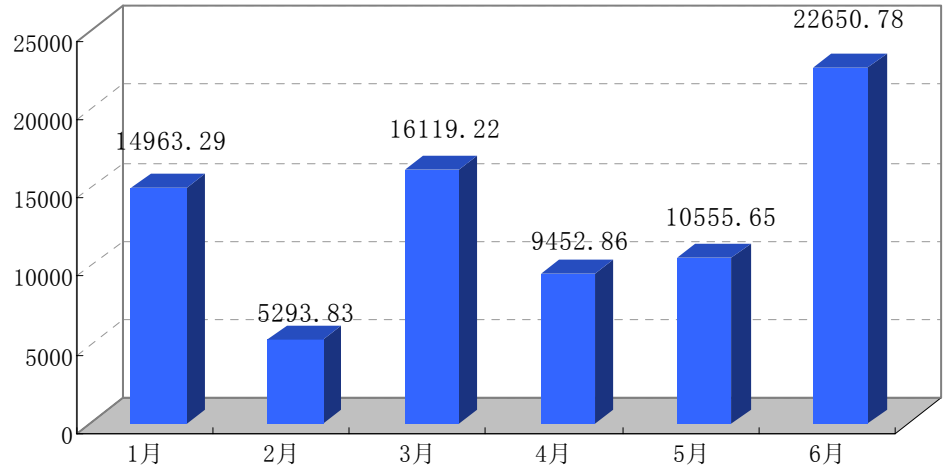
近年深圳商业用房销售面积（万㎡）



2、各月成交情况

虽然总体需求量依然较低，但是从第二季度开始交易量呈现出递增趋势，尤其是建设中的轨道交通沿线的商铺销售率先回升。2009 年 6 月，成交面积达到 2.27 万平方米，是近一年来月交易量的新高。

2009 年上半年各月深圳商业用房销售面积（㎡）



3、主要项目成交情况

上半年深圳共 30 个项目有成交商业物业，其中宝安区和龙岗区分别有 11 个和 10 个项目在售商业，成交面积占上半年全市成交总量的 68.86%，福田区由于大中华国际交易广场一宗大面积交易，占全市比重达到 15.95%。从各项目成交量看，只有三个项目成交面积在 8000 平方米以上，其余项目主要集中在 1000 平方米～4000 平方米之间。

2009年上半年主要商业物业销售面积（㎡）

序号	项目名称	成交面积(㎡)	序号	项目名称	成交面积(㎡)
1	深圳国际交易广场	11314.46	16	双御雅轩	1205.89
2	熙龙湾	10771.91	17	万科金域东郡	1163.32
3	东森商业大厦	8389.13	18	水岸新都	1105.2
4	碧海富通城	4961.22	19	世纪假日广场	989.55
5	万象天成	4615.05	20	平湖华龙土特产	723.81
6	中海西岸华府	3980.49	21	十二橡树庄园	659.39
7	香缇湾	3681.43	22	园景园	417.45
8	海语西湾	3643.83	23	旭景佳园	414.8
9	禧园	2583.28	24	京南华庭	303.33
10	金地梅陇镇	2414.02	25	万科东海岸社区	274.21
11	桃源居	2283.98	26	汇泰大厦	228.54
12	鸿基花园三期	2057.84	27	阳光海湾花园	211.56
13	诺德假日花园	1336.65	28	爱地花园	125.49
14	阳光花地	1303.27	29	世纪春城四期	118.9
15	丰盛町	1259.04	30	碧湾雅园	113.81

4、主要在售项目销售均价

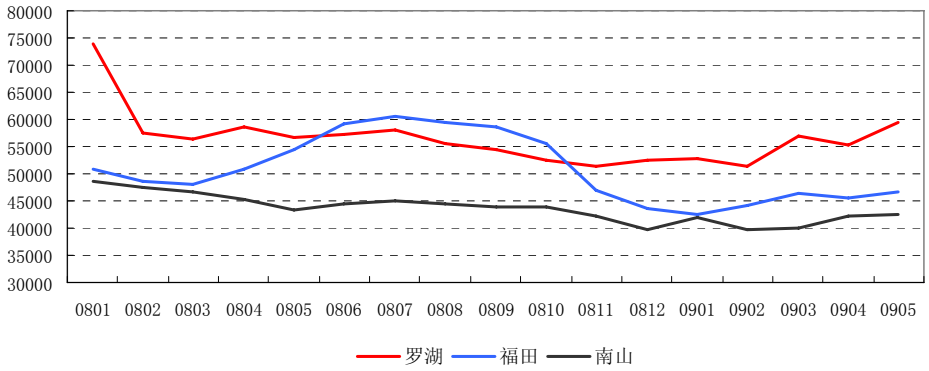
项目名称	片区	销售均价（元/㎡）	项目名称	片区	销售均价（元/㎡）
龙泽榕园	宝安.龙华	18000	中海半山溪谷	龙岗.横岗	8000
金地梅陇镇	宝安.龙华	17000	茗萃园	龙岗.平湖	13000
沙井中心广场	宝安.沙井	9500	万科金域东郡 n	龙岗.坪山	14000
中海西岸华府	宝安.松岗	15000	东方国际茶都	龙岗.中心城	20000
中熙香缇湾	宝安.西乡	12000起	徽王府	龙岗.中心城	16000
凤凰雅居	宝安.西乡	9000	天健现代城	龙岗.中心城	15000
泰华阳光海	宝安.西乡	24000	浪琴半岛	南山.高新南	28000
熙龙湾	宝安.中心区	20000起	鼎胜林栖园	南山.南头	22000
丰盛町	福田.车公庙	100000	鼎太风华	南山.前海	42000
万科第五园	龙岗.坂田	20000	园景园名苑	南山.蛇口	45000
百合御都	龙岗.布吉	30000	山海家园	盐田	37000
珠江旭景佳园	龙岗.布吉	18000			

（3）商业用房三级市场挂牌

1、特区内商业用房三级市场挂牌均价

2009 年上半年特区内各区商业用房挂牌均价呈上升趋势，其中罗湖区、福田区商业成熟度较高，商业挂牌均价上升速度较快。

2008 年 1 月至 2009 年 5 月深圳特区内商业用房三级市场挂牌均价（元/㎡）

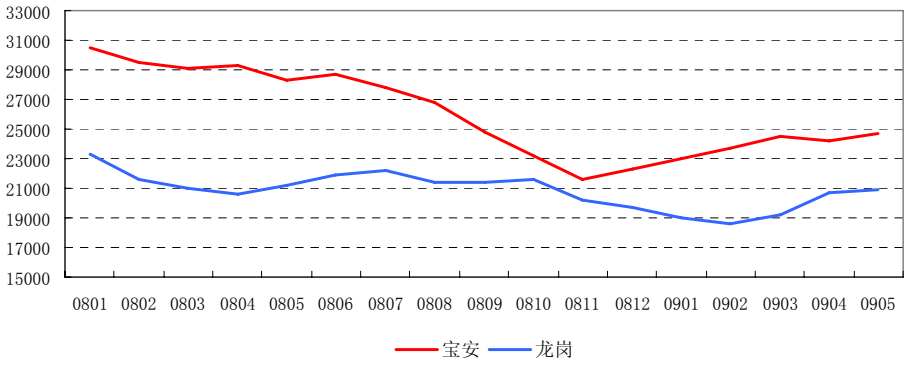


2、特区外商业用房三级市场挂牌均价

宝安、龙岗二区由于目前商业成熟度较低，商业挂牌均价回升速度较慢，但是随着区域居住氛围的营造以及轨道交通的开通，商业升值空间较大。

2009 年上半年，宝安区商业除 4 月份挂牌均价略有下降外，其余各月环比增幅均在 2%～3%左右。

2009 年上半年深圳各区商业三级市场挂牌均价（元/㎡）



（3）产业政策

◆ **出台住房保障相关政策，切实解决低收入家庭的住房困难**

争取用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题；开展住房公积金用于住房建设的试点。对不符合廉租住房和经济适用住房供应条件，又无力购买普通商品住房的家庭，要采取发展租赁住房等多种方式解决其住房问题。解决低收入家庭住房困难，将成为深圳市住房建设与发展的重要工作。深圳市将加强住房保障工作:

一是健全住房保障的政策法规。深圳市将有计划、有步骤地构建和完善住房保障政策法规体系，加快出台一系列政策法规文件，确保住房保障工作的制度化、规范化。

二是加快保障性住房建设。力争 2008 年底实现建成 4．58 万套保障性住房的目标。

三是此外，深圳市还将同步采取一系列举措保障“居者有其屋”，如逐步改善非户籍常住低收入家庭住房条件，通过人才公寓配套建设吸引稳定各类人才，建立完善覆盖全市各层次人群的住房公积金制度，在机关事业单位实行住房分配货币化改革，对机关事业单位新进人员提供周转住房等，再用 2－3 年时间通过多种渠道建立完善全社会住房保障体系。

为保证各项建设任务顺利完成：一是加强资源保障，市规划、国土部门要加快落实年度保障性住房用地的供应；深圳市发改、财政部门要保证建设资金按期落实到位，确保建设进展顺利。二是加强进度安排，各区政府和项目建设单位，要严格按照《分解方案》中的进度要求，强化措施，有序推进。三是加强协调合作，各审批部门要密切配合、开足通道，加快保障性住房的各项审批工作。四是加强监督检查，督查监察部门要进行全程监测，加强督查督办，并将各责任单位落实情况纳入政府绩效评估体系，强化目标责任制管理，对推诿拖拉、失职渎职行为要

严厉问责，严肃处置。五是加强舆论宣传，各区、各有关单位要加强住房保障的宣传工作，充分发挥好利用好舆论引导和监督作用。

◆ **出台金融政策，进一步调控房地产市场**

a.减税政策：对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。现行个人购买普通住房超过2年（含2年）转让免征营业税；个人购买普通住房不足2年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过2年（含2年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税、个人购买非普通住房不足2年转让的，仍按其转让收入全额征收营业税。以上政策暂定执行至2009年12月31日。从2008年11月1日起，对个人销售或购买住房暂免征收印花税，对个人销售住房暂免征收土地增值税。

b.信贷支持：加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。在落实居民首次贷款购买普通自住房，享受贷款利率和首付款比例优惠政策的同时，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的，贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。

c.契税调整：从2008年11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到1%，对个人销售或购买住房暂免征收印花税，对个人销售住房暂免征收土地增值税。

（4）城市规划与发展目标

根据《深圳市城市总体规划（2007-2020）草案》，深圳市城市性质为创新型综合经济特区，华南地区重要的中心城市，与香港共同发展的国际大都会。

城市职能：①国家经济特区，自主创新、循环经济的示范城市；②国家支持香港繁荣稳定的服务基地，深港共建的国家性金融、贸易和航运中心；③国家高新技术产业基地和现代文化产业基地；④国家重要的交通枢纽和边境口岸；⑤具有海滨特色的国际著名旅游地。

城市规模：2020 年，深圳城市建设用地规模控制为 900 平方公里，城市常住人口（包括户籍人口和半年以上的暂住人口）规模控制为 1100 万人。

城市发展目标：2020 年，深圳将是一座国际都会、和谐之城、活力之城、宜居之城、便捷之城。

（5）城市社会经济发展状况

2009 年 1-5 月份，深圳经济运行较为平稳，整体走势继续向好，主要经济指标稳中有升。工业生产、固定资产投资增速提高，市场销售稳定增长。外贸出口继续下降，消费价格回落。

1、工业生产继续回升

2009 年 1-5 月全市规模以上（下同）工业增加值 1137.43 亿元，比上年同期（下同）增长 3.5%，比前 4 个月提高 1.5 个百分点。

从行业看，占工业增加值 48.3%的通信设备、计算机及其他电子设备制造业增加值 548.83 亿元，增长 1.4%；石油和天然气开采业实现增加值 107.75 亿元，占工业增加值 9.5%，增长 37.4%，增速比 1-4 月提高了 8.4 个百分点。

工业出口下降。今年前 4 个月，工业品出口降幅呈现收窄趋势。1-5 月，全市工业企业实现出口交货值 2888.21 亿元，下降 15.4%。

2、固定资产投资加快

2009 年 1-5 月份全社会固定资产完成投资 509.23 亿元,增长 12.9%。

增幅比上年同期提高 7.6 个百分点，比前 4 个月加快 0.5 个百分点。其中，基本建设投资 322.33 亿元，增长 27.2%；房地产开发投资 145.53 亿元，下降 9.8%；更新改造投资 34.63 亿元，增长 16.4％；其他投资 6.74 亿元，增长 1.2%。从 1-5 月的投资情况看，全市固定资产投资主要特点是:

a、今年以来基建投资逐月加快，5 月份单月全市基建投资 87.02 亿元，为 1 至 5 月份单月最大规模。1-5 月基建投资占全社会固定资产投资比重由上年同期的 56.2%上升到 63.3%，是全市固定资产投资的支撑点。

b、5 月份，深圳房地产市场仍延续了 3 月份以来回暖的势头，商品房销售大幅增长。但房地产开发投资 5 月份比 4 月有所回落，5 月份房地产开发投资 35.16 亿元，比上月下降 12.7%。

3、客货运输平稳增长

2009 年 1-5 月全市货运量 5853.46 万吨，增长 7.8%，比前 4 个月增幅提高 1.2 个百分点；货物周转量 333.04 亿吨公里，增长 9.0%，比前 4 个月加快 3.2 个百分点。1-5 月客运量 6528.83 万人，增长 1.5%；旅客周转量 162.21 亿人公里，增长 12.9%。机场货邮吞吐量 22.08 万吨，下降 13.5%；机场旅客吞吐量 1002.09 万人次，增长 11.4%。

2009 年 1-5 月深圳港港口货物吞吐量 7183.13 万吨，下降 18.2%，其中集装箱吞吐量 666.98 万标箱，下降 20.8%。

4、社会消费品零售总额保持稳定增长

2009 年 1-5 月全市消费品零售总额 1009.75 亿元，增长 12.7%。其中，批发与零售业零售额 875.03 亿元，增长 11.1%；住宿餐饮业零售额 134.72 亿元，增长 24.8%。

在批发与零售业中，限额以上商业零售 419.37 亿元，下降 4.6%；限

额以下和个体户零售额 455.66 亿元，增长 30.9%。在十大类商品销售中，通讯器材类、书报杂志类、家用电器类和通讯器材类下降，其余不同程度增长。其中，增长较快的主要是金银珠宝类增长 172.2%，汽车类增长 53.6%，文化办公用品类增长 43.9%，服装鞋帽类增长 19.7%。

5、外贸进出口继续下降

据海关快报统计，2009 年 1-5 月全市进出口总额 925.19 亿美元，下降 18.4%，其中出口总额 564.49 亿美元，下降 15.3%;进口总额 360.70 亿美元，下降 23.0%。

6、财政收入保持增长，信贷资金继续增加

2009 年 1-5 月全市地方财政一般预算收入 430.96 亿元，增长 2.9%;地方财政一般预算支出 322.74 亿元，增长 17.1%。5 月末国内金融机构人民币存款余额 14919.70 亿元，比年初增长 14.7%; 国内金融机构人民币贷款余额 12057.44 亿元，比年初增长 33.7%。

7、市场消费价格继续回落

5 月份居民消费价格比 4 月份回落 0.3%,1-5 月居民消费价格比上年同期回落 0.7%。

深 圳 市 主 要 经 济 指 标——2009 年 5 月

发布时间：2009-6-12

	2009年5月			单位：亿元
指 标 名 称	本 月	本 月 止 累 计		累计比上年同期增减（%）
		本 年	上 年	
1、规模以上工业增加值	268.68	1137.43	1276.42	3.5
2、规模以上工业销售产值	1179.10	5173.04	5753.12	-10.1
工业产品销售率（%）	93.3	96.8	98.3	-1.5个百分点
3、全社会固定资产投资额	138.03	509.23	451.09	12.9
其中：基本建设投资额	87.02	322.33	253.32	27.2
房地产开发投资额	35.16	145.53	161.36	-9.8
4、社会消费品零售总额	197.93	1009.75	895.82	12.7
5、实际外商直接投资额（亿美元）	3.57	12.76	12.52	1.9
5、进出口总额（亿美元）	197.20	925.19	1134.44	-18.4
其中：出口总额（亿美元）	116.50	564.49	666.15	-15.3
进口总额（亿美元）	80.70	360.70	468.29	-23.0
6、地方财政一般预算收入	60.73	430.96	418.74	2.9
地方财政一般预算支出	67.85	322.74	275.65	17.1
7、国内金融机构人民币存款余额	本月末	本年初	——	比年初增长%
	14919.70	13005.39		14.7
国内金融机构人民币贷款余额	12057.44	9017.29	——	33.7
8、居民消费价格总指数（%）	以上年同月为100	以上年同期累计平均为100		以上月为100
	98.2	99.3		99.7
9、港口集装箱吞吐量（万TEU）	147.13	666.98	842.37	-20.8
10、机场旅客吞吐量（万人次）	187.71	1002.09	899.22	11.4
注:本月进出口数据为综合海关有关数据后的快报数。				

（6）基础设施条件

深圳建成了大批为经济和社会发展急需的交通、通讯、能源、市政设施工程以及带动全市经济增长的工业项目。深圳城市建设呈现出崭新的风貌，社会生产能力迅速提高。

邮电通讯业飞速发展。至 2006 年末，全市已有邮政局(所)621 个；固定电话交换机总容量 481.86 万门，移动电话交换机容量 1800 万门；全市固定电话用户 507.79 万户，移动电话用户 1494 万户；平均每百人拥有电话(含移动电话)221 部。

市政基础设施建设水平不断提高。2006年，全市用电量487.20亿千瓦时；自来水日供应能力590.50万吨，供水总量14.52亿吨，自来水普及

率99.9%；年末大中小巴营运线路388条，年末实有公共汽车营运车辆19493辆，其中大巴7305辆，中小巴1883辆，出租汽车10305辆。

城市环境日趋优美。至2006年末，全市建成区面积719平方公里，全市建成区绿化覆盖率45.0%。城市污水处理率65.2%，主要饮用水源水库水质达标率98.11%，工业固体废物综合利用率81.76%。1997年，深圳市荣获国家“环境保护模范城市”称号。2000年深圳市荣获国际“花园城市”称号。2001年，深圳获“中国人居环境”奖。2005年，成为首批“全国文明城市”。

2. 区域因素

（1）经济状况与基础设施条件

南山区地处深圳经济特区西部，东临深圳湾，西濒珠江口，北靠羊台山，南至内伶仃岛和大铲岛，与香港元朗隔海相望。面积约193平方公里，下辖8个街道办事处和98个社区居委会。2006年全区常住人口91.99万人，其中户籍人口34.76万人。

2008年1—2月份南山区规模以上工业产值累计增速为12.3%，工业增加值增速为12.9%，同比分别增长3.1个和8.9个百分点。进入3月份，全区工业生产进一步加快，其中3月份当月产值增长37.14%，一季度规模以上工业产值累计增速为12.9%，工业增加值增速为12.4%，同比分别增长4.7个和7.2个百分点。4月份以后全区工业生产发展速度放缓，1—4月份规模以上工业产值累计增速为12.00%，1—5月份规模以上工业产值累计增速为11.90%，6月份增长速度有所回升，当月产值增长29.40%，增速较上月提高0.41个百分点。上半年，规模以上工业企业完成总产值1401.07亿元，比上年同期增长12.6%，完成增加值493.71亿元，比上年同期增长11.8%；完成销售产值1338.03亿元，比上年同期增长12.88%；实现利税

201.27亿元，其中利润总额154.64亿元，分别比上年同期增长36.62%和39.47%。

2008年1-6月份南山区完成全社会固定资产投资总额95.45亿元,同比下降12.2%,其中,完成基本建设投资50.09亿元,下降27.7%,占全市固定资产投资完成额的52.48%,完成更新改造投资10.49亿元,下降16.3%,占全社会固定资产投资完成额的11%;完成房地产开发投资的34.22亿元,增长27.6%,占全社会固定资产投资完成额的35.86%;其他投资完成0.63亿元,占全社会固定资产投资完成额的0.66%.

南山区2008年一季度各种投资完成情况				单位：万元	
项目	合计	基本建设	房地产	更新改造	其他投资
完成情况	954521	500933	342245	104997	6346
增长%	-12.2	-27.7	27.6	-16.3	633.6
比重%	100	52.48	35.86	11.00	0.66

供水：深圳市供水水源为地表水源，地表水源来自市区周围的河流－东江和水库,深圳 现有水库 196 座，其中中型水库 9 座，总库容 3.275 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。小一型水库 65 座，小二型水库 121 座。2005 年全市自来水日供应能力 550 万吨，全年供水总量 13.95 亿吨，同比增长 3.3%，全市自来水普及率达 99.9%。特区内市自来水普及率达 100%，主要饮用水源水库水质达标率 98.1%。

排水：深圳市排水为雨污分流方式，市政城市排水管道总长度 6222 公里，有污水处理厂五座，全市污水处理规模已从 2000 年的每日 81.7 万吨提高到 2005 年的每日 156.7 万吨，污水处理能力约为污水总量的一半，实际污水处理量达到 114 万吨／日，实际污水处理率由 2000 年时的

33%提高到 36%，特区外的污水处理厂也从零处理规模发展到目前的每日可处理 32 万吨污水。如今，特区内实际污水处理率达到了 69%，龙岗污水处理规模和处理率较前四年有较大提高，宝安区也略有提高。流污染趋势得到有效遏制，新洲河、大沙河和福田河水质有较大幅度改善，深圳河、观澜河、龙岗河等水质有所改善。近期深圳市开展了 10 多座污水处理厂及配套管网的建设及前期准备工作，预计，深圳市 2006 年的城市生活污水处理率可以达到 70％以上。

教育：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、深港澳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、哈尔滨工业大学等一大批著名高等院校入驻大学城。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。

卫生：健全公共卫生体系，医疗、计生服务水平不断提高。开展医院质量管理年活动，医疗技术和医德医风得到改进。完善社康服务网络，全区共有卫生医疗机构 14 所，卫生工作人员 4534 人，病床位 1670 个；全年门诊量 431.4 万人次。

（2）环境条件

南山区是深圳市旅游基地。拥有世界之窗、欢乐谷、海上世界、新安故城、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。

蛇口工业区自一九七九年成立至今，一直扮演着社区角色，对社区设施投入了大量的资金。经过二十年的开发建设，已发展成为环境优美、

经济发达、投资环境和基础设施完善、社区功能齐全的新型海滨城区。学校、幼儿园、培训中心、图书馆、医院、报社、电视台、影剧院、体育场馆等社区公用事业发达，交通、通讯、供水、供电、商业网点、园林绿化、卫生清洁、物业管理等现代化城区所必需的基础设施和服务功能完备，成为具有高素质的投资环境的成熟区域。

（3）产业集聚状况

南山区是深圳市高新技术产业基地。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，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。

（4）规划限制

城市规划对本区无特殊的规划限制条件。

（5）蛇口工业区

蛇口工业区位于深圳特区西部、南头半岛的最南端，依山靠海，东临深圳湾，西依珠江口，与香港新界的元朗和流浮山、珠海经济特区隔海相望。占地面积 10.85 平方公里，海陆地理位置优越。

蛇口工业区水陆交通便利。水运南距香港，北至广州，通过珠江三角洲水网可沟通三角洲及港澳地区，经西江可联系我国西南地区，海轮经香港暗士敦水道或珠江通海航道到达国内沿海及世界各地港口。陆路距深圳市中心 30km，距广州 150km。目前，广深铁路与京广铁路沟通并延伸至香港九龙，深珠高速公路、深汕高等级公路以及 107、205 国道汇集

于深圳，并通过城市快速路进入蛇口工业区，形成了四通八达的运输网络。

1979 年 1 月 31 日经国务院批准，由交通部下属的香港招商局在深圳蛇口全资独立开发工业区，由此诞生的蛇口工业区成为中国第一个对外开放的工业区。1987 年蛇口工业区实行公司制，成为蛇口工业区有限公司。20 年来，蛇口工业区以改革促进经济发展，创造出中国改革和经济建设的一个又一个奇迹和“第一”，成为中国改革的“试管”，对外开放的“窗口”，并以经济建设的“蛇口模式”为世人关注。 邓小平等党和国家领导人对蛇口的建设成就给予了充分的肯定。

经过 20 多年的开发建设，深圳招商房地产有限公司已发展成为一家拥有房地产、现代物流业、园区服务业、高科技业等产业群组，资产规模达 100 多亿元的大型投资控股型企业集团。连续 6 年取得 AAA 级信用评级,其经营领域涉及港口、运输、房地产、石油液化气储运与销售、通讯、供水、供电、金融、证券、旅游文化娱乐、商贸等行业，事业单位包括教育、公安、市政、医院、城管、环保等。蛇口工业区也已经成为投资环境完备、服务功能齐全、生活环境优美的海滨城区和出口加工区。

3.个别因素

估价对象位于深圳市蛇口工业区蛇口工业大道，东、北与鲸山别墅为临，南与港湾工商所、蛇口特检站综合楼为邻，近港湾大道，可远观太子湾，周边配套设施一般有蛇口国际学校、，住宅区有鲸山别墅、兰溪谷、鸣溪谷、泰格公寓等。宗地形状不规则、场地平整，现状宗地内有部分青苗、树木。

根据委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》(深规许 ZS-2009-0084 号)：估价对象用地性质为二类居住用地，宗地面积：54,390.91 平

方米，容积率：1.96，建筑覆盖率≤40%，绿地率≥35%，建筑高度或层数：18 米，计容积率建筑面积：106,500 平方米，其中：住宅建筑面积：102,400 平方米，配套商业建筑面积：3,400 平方米，物业管理用房：200 平方米，社区居委会建筑面积：100 平方米，老年人活动站：150 平方米，社区服务站 200 平方米，社区警务室：50 平方米。不计容积率建筑面积（地下室）：34,000 平方米，机动车泊位数 850 个。用地内设置 1,500 平方米社区体育活动场地，可结合住宅区绿地建设，公共配套用房须设置在建筑二层及二层以下。

规划限制：新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 90%以上。

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

（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 2004 年 8 月 28 日）

（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 2007 年 8 月 30 日）

（3）《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》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布）

（4）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）

（5）关于发布实施《全国工业用地出让最低标准》的通知（国土资发[2006]307 号）

（6）国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知（国税发[2006]187 号，2006 年 12 月 28 日）

2. 广东省深圳市有关法律、法规

（1）《深圳经济特区土地使用权出让条例》（1998 年 2 月 13 日经深圳市人民代表大会常务委员会修改）

（2）《深圳经济特区规划土地监察条例》（2001 年 8 月 21 日经深圳市人民代表大会常务委员会修改）

（3）深圳市基准地价标准

（4）深圳市工业项目建设用地控制标准（试行）（2006 年 6 月 5 日深府[2006]93 号发布、自 2006 年 7 月 1 日起施行）

（5）深圳市人民政府关于印发深圳市集约利用的工业用地地价计算

暂行办法的通知（2006 年 6 月 21 日深府[2006]103 号发布）

（6）深圳市人民政府《关于我市开征土地增值税有关问题的批复》（深府办函〔2005〕93 号 2005 年 11 月 1 日起实施）

3. 委托方提供的资料

（1）《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）

（2）《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》（二〇〇三年元月二十日签署）

（3）《关于“鲸山九期”土地使用权评估事项的说明》

4. 估价人员调查的资料

（1）现场勘查记录、摄影照片

（2）公司掌握的有关房地产市场情况资料

（3）深圳市建筑工程价格信息

二、土地估价

1. 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则:

（1）合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

（2）预期收益原则

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的预期收益为依据。

（3）替代原则

指土地估价应以相邻地区或类拟地区功能相同、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。

（4）最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以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。

（5）供需原则

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。

2. 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”)，常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照土地估价技术规则，根据各种方法的适用范围，结合估价项目的具体特点以及估价目的进行。在此次估价中，我们选用了以下估价方法:

（1）估价对象位于深圳市基准地价覆盖范围之内，可采用基准地价系数修正法。

（2）估价对象为商品房开发建设用地，具有预期收益，可采用剩余法。

3. 估价结果

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价

对象价格的因素，并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。

本次估价采用了基准地价系数修正法和剩余法测算了估价对象的土地使用权价格，在确定最终地价结果时，我们有以下考虑:

1、深圳市公告基准地价是指以网格地块为单元，分土地不同用途为商业、办公、住宅、工业等土地利用类型，按照各用途土地的法定最高出让年期，在设定的土地利用状况及土地开发条件下的土地使用权市场价格，基准地价反映的是区域平均价格水平。

2、深圳市公告基准地价标准于 1998 年颁布使用，基本上每一年调整一次，但现行深圳市的公示的基准地价的基准日期为 2006 年 04 月 25 日，至估价基准日点已有三年多。根据深圳市国土资源及房地产管理局的公示数据分析可知，2006 年政府出让的地块平均楼面地价为 3034 元/平方米,2007 年政府出让的地块的平均楼面地价为 3318 元/平方米,2008 年深圳的土地拍卖的平均楼面地价为 3691 元/平方米，作为衡量土地市场价格的基准地价，并没有及时的随着房地产市场的变化、以及房地产市场宏观政策的调整进行更新，使得基准地价信息的时效性不强。因此基准地价已较难以体现估价时点时的地价水平。

3、剩余法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映估价对象的地价水平，是以项目建成后的价值为导向来求取估价对象价值。通过模拟房地产开发的全过程，充分考虑了建造时的投资成本及未来市场的发展变化趋势，认真分析了规划条件下估价对象宗地的最有效利用和项目开发期内房地产市场状况对项目开发价值的影响。因此能够更为客观反映估价对象的地价水平。

综合以上原因并结合估价人员的经验考虑，本报告以剩余法测算结果为估价对象的最终估价结果。

则：估价对象土地使用权价格为:

总　地　价：119,279 万元

大写人民币：壹拾壹亿玖仟贰佰柒拾玖万元整

单位面积地价：21,930 元/㎡

楼 面　地 价：11,200 元/㎡

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

（1）任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律法规。

（2）在估价基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，买卖双方都有一段充分了解土地现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间，不考虑交易双方特殊动机和偏好的特殊出价。

（3）土地价值不受任何附带债权关系带来的影响。

（4）此次估价前提条件为估价对象在规划利用条件下进行开发，估价时设定估价基准日为二〇〇九年六月三十日,估价对象鲸山九期宗地用地性质为二类居住用地，土地使用年限为 70 年。

（5）此次估价的土地开发程度设定为宗地红线外六通（ 供水、排水、通路、通电、通讯、通气）及宗地红线内土地平整。

（6）本次估价时的规划技术指标依据委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）中所记载的规划技术指标进行测算。如规划指标条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

（7)本报告估价值为估价对象于估价基准日状态下的公开市场价值，其中包含土地使用权转让过程中可能存在的转让方应缴纳的有关税费。

估价结果取整至百位。

单位面积地价为总地价除以宗地面积之后的数值,楼面地价为总地价除以计容积率建筑面积之后的数值，结果取整至个位。

（8）估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

（9)本报告数据全部采用电算化连续计算得出,可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

2. 估价结果和估价报告的使用

（1）本次估价所依据的主要法律、法规有《城镇土地估价规程》（GB/T18508～2001），本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

（2）本估价报告仅为委托方了解估价对象宗地市场价格提供客观、合理的价值参考，不得作为它用，其内容对第三方不负任何责任。

（3）本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自提交估价报告日期起一年内有效，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

（4）本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，我司对估价结果有解释权。

（5）未经我司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任；对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，我司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

3. 需要特殊说明的事项

（1）估价范围内涉及的宗地面积及宗地规划指标以委托方提供的

《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）记载内容为依据。

（2）本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

第四部分　附　件

附件一：地理位置示意图；

附件二：宗地现状照片复印件；

附件三：《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》（二〇〇三年元月二十日签署）；

附件四：委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许ZS-2009-0084号）、《关于“鲸山九期”土地使用权评估事项的说明》；

附件五：估价机构资质证书；

附件六：签字土地估价师证书。

土地估价技术报告

项　目　名　称:深圳市南山区蛇口工业区蛇口工业大道鲸山九期项目地块土地使用权价格评估

受委托估价单位:深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

土地估价报告编号:深同诚(2009A)(估)字07QBT第007号

土地估价技术报告编号:深同诚(2009A)(技)字07QBT第007号

提交估价报告日期:二〇〇九年七月二十三日

关键词:广东省深圳市
了解市场价值
深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
2009年度

土 地 估 价 技 术 报 告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

深圳市南山区蛇口工业区蛇口工业大道鲸山九期项目土地使用权价格评估

二、委托估价方

招商局蛇口工业区有限公司

三、受托估价方

受托估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

机构地址：深圳市华富路1004号南光大厦四层东

估价机构资质级别：全国范围内从事土地评估业务（注册号：A200944004号；原国家A级土地评估机构）

资格获得时间：2009年7月1日

估价资格有效期限：至2010年6月30日

法定代表人：陈平

估价机构联系电话：（0755）83778788

四、估价目的

为委托方了解估价对象宗地市场价格提供客观、合理的价值参考。

五、估价依据

1. 国家有关法律法规

（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 2004 年 8 月 28 日）

（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 2007 年 8 月 30 日）

（3）《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》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布）

（4）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）

（5）关于发布实施《全国工业用地出让最低标准》的通知（国土资发[2006]307 号）

（6）国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知（国税发[2006]187 号，2006 年 12 月 28 日）

2. 广东省深圳市有关法律、法规

（1）《深圳经济特区土地使用权出让条例》（1998 年 2 月 13 日经深圳市人民代表大会常务委员会修改）

（2）《深圳经济特区规划土地监察条例》（2001 年 8 月 21 日经深圳市人民代表大会常务委员会修改）

（3）深圳市基准地价标准

（4）深圳市工业项目建设用地控制标准（试行）（2006 年 6 月 5 日深府[2006]93 号发布 自 2006 年 7 月 1 日起施行）

（5）深圳市人民政府关于印发深圳市集约利用的工业用地地价计算暂行办法的通知（2006 年 6 月 21 日深府[2006]103 号发布）

（6）深圳市人民政府《关于我市开征土地增值税有关问题的批复》（深府办函〔2005〕93 号 2005 年 11 月 1 日起实施）

3. 委托方提供的资料

（1）《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）

（2）《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》（二〇〇三年元月二十日签署）

（3）《关于“鲸山九期”土地使用权评估事项的说明》

4. 估价人员调查的资料

（1）现场勘查记录、摄影照片

（2）公司掌握的有关房地产市场情况资料

（3）深圳市建筑工程价格信息

六、估价基准日

二〇〇九年六月三十日

七、估价日期

二〇〇九年六月三十日至二〇〇九年七月二十三日

八、地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次估价的是指估价基准日，估价对象实际开发程度达到宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内土地平整，现状宗地内有部分青苗、树木，估价时设定土地开发程度达到宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内土地平整，用地性质为二类居住用地，宗地面积为54,390.91平方米，规划计容积率建筑面积106,500平方米，截至估价基准日，剩余土地使用年限为70年，在设定规划利用条件下的土地使用权价格。

注：规划利用条件

根据委托方提供的宗地规划指标，估价时设定估价对象用地性质为二

类居住用地，宗地面积：54,390.91 平方米，容积率：1.96，建筑覆盖率≤40%,绿地率≥35%,建筑高度或层数:18 米,计容积率建筑面积:106,500 平方米,其中：住宅建筑面积：102,400 平方米,配套商业建筑面积：3,400 平方米,物业管理用房：200 平方米,社区居委会建筑面积：100 平方米，老年人活动站：150 平方米，社区服务站 200 平方米，社区警务室：50 平方米。不计容积率建筑面积(地下室):34,000 平方米，机动车泊位数 850 个。用地内设置 1,500 平方米社区体育活动场地,可结合住宅区绿地建设，公共配套用房须设置在建筑二层及二层以下。

规划限制：新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 90%以上。

九、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，估价得到估价对象宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价基准日的土地使用权价格为：

宗地面积：54,390.91 ㎡

建筑面积： 106,500 ㎡（计容积率建筑面积）

单位面积地价：21,930 元/㎡

楼 面 地 价：11,200 元/㎡

总 地 价：119,279 万元

大写人民币：壹拾壹亿玖仟贰佰柒拾玖万元整;

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

十、需要特殊说明的事项

（1）估价范围内涉及的宗地面积及宗地规划指标等数据均以委托方提供《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）的记载内容为依据。

（2）本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

十一、土地估价师签章

姓　名	土地估价师证书号	签　　章
郭艳萍		
刘　军		
陈　燕	2004420069	
沈晓伟	2002650013	

十二、土地估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

估价机构负责人签字:

二〇〇九年七月二十三日

第二部分　估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1. 土地登记状况

至估价基准日，估价对象尚未进行土地登记、尚未办理《房地产证》，土地登记状况不明。

2. 土地权利状况

至估价基准日，估价对象尚未进行土地登记、尚未办理《房地产证》，土地权利状况不明。

根据委托方提供的、由深圳市规划与国土资源局与招商局蛇口工业区有限公司于二〇〇三年元月二十日签署的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》的相关约定，估价对象的土地所有权为国家所有，土地使用权受让人一般为：招商局蛇口工业区有限公司或由招商局蛇口工业区有限公司指定的招商局集团下属全资公司。土地使用权来源为出让。

根据估价人员了解，估价对象正在办理相关权属登记手续，但土地使用权转让价款尚未确定。

至估价基准日，估价对象尚未与深圳市国土资源和房产管理局签署《深圳市土地使用权出让合同书》，根据委托方提供的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》（二〇〇三年元月二十日签署）、《关于“鲸山九期”土地使用权评估事项的说明》的相关约定及国家土地出让的最高法定年限的规定，估价时设定估价对象的土地使用年期为 70 年，截止至估价基准日，土地使用年限 70 年。

无其他特殊使用规定，目前也无他项权利限制。

3. 土地利用状况

估价对象位于深圳市蛇口工业区蛇口工业大道，东、北接鲸山别墅住宅区，南与港湾工商所、蛇口特检站综合楼为邻，近港湾大道，可远观太子湾。在估价基准日土地实际开发程度达到宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内土地平整，现状宗地内有部分青苗、树木。

根据委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）：估价对象用地性质为二类居住用地，宗地面积：54,390.91 平方米，容积率：1.96，建筑覆盖率≤40%，绿地率≥35%，建筑高度或层数：18 米，计容积率建筑面积：106,500 平方米，其中：住宅建筑面积：102,400 平方米，配套商业建筑面积：3,400 平方米，物业管理用房：200 平方米，社区居委会建筑面积：100 平方米，老年人活动站：150 平方米，社区服务站 200 平方米，社区警务室：50 平方米。不计容积率建筑面积（地下室）：34,000 平方米，机动车泊位数 850 个。用地内设置 1,500 平方米社区体育活动场地，可结合住宅区绿地建设，公共配套用房须设置在建筑二层及二层以下。

规划限制：新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 90%以上。

4、需要特殊说明的事项

（1）估价范围内涉及的宗地面积及宗地规划指标等数据均以委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）记载内容为依据。

（2）本报告设定的土地价格在地价定义及本报告的设定的开发条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

二、地价影响因素分析

1. 一般因素

（1） 城市资源状况

深圳市位于广东省南部沿海，东临大鹏湾，西连珠江口，南与香港特别行政区一河之隔，北与东莞市和惠州市接壤，总面积2020平方公里，其中经济特区面积 327.5 平方公里；北上有京九铁路大动脉，深入中国大陆，西有广深高速公路、广深高速铁路连接华南最大的城市广州、世界制造业的基地东莞，南有多条快速通道进入香港。目前，深圳市已初步建成以国际港口、国际机场、现代化客货口岸和站场为枢纽，以高速路、水运为骨干的海陆空立体运输网络，已日趋成为华南国际物流中心、对外经济及技术、文化交流的窗口。

深圳市1979年建市,1980年设立经济特区成为全国最早的经济特区，历经二十多年来改革开放的栉风沐雨，深圳已从一个边陲小镇发展成为风景秀丽、投资环境优良、经济比较发达、初具现代化规模的海滨城市。深圳市辖六区，分别为特区内 4 区：罗湖区、福田区、南山区、盐田区，特区外 2 区：龙岗区、宝安区，全市年末常住人口 861.55 万人，比上年末增加 15.12 万人，增长 1.8%。其中户籍人口 212.38 万人，占常住人口比重 24.7%；非户籍人口 649.17 万人，占比重 75.3%。全市六区人口分布见表 7。

表 7　　**年末全市常住人口**　　单位：万人

行政区域	常住人口	户籍人口	非户籍人口
全 市	**861.55**	**212.38**	**649.17**
福田区	119.94	51.68	68.26
罗湖区	87.45	38.20	49.25
南山区	94.32	39.03	55.29
盐田区	22.13	3.64	18.49

宝安区	344.65	42.81	301.84
龙岗区	193.06	37.01	156.05

户籍人口出生率 14.54‰，比上年增加 2.01 个千分点；死亡率 1.09‰，减少 0.01 个千分点；自然增长率 13.45‰，增加 2.01 个千分点。

深圳市经过二十年来的发展，特区内可开发土地资源稀缺，目前土地开发主要集中在宝安、龙岗两区，根据规划，深圳市政府将在特区外设立 6 个卫星城，以促进特区外的经济发展。

（2） 土地市场状况进行分析

1、2009 年深圳土地供应计划

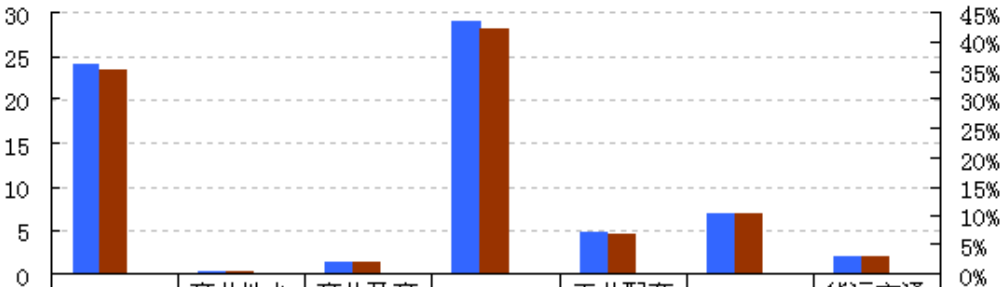
根据《深圳市 2009 年度土地利用计划》，2009 年深圳计划供应土地 2850 万平方米，其中产业用地 350 万平方米，商品住房用地 80 万平方米，保障性住房用地 30 万平方米，商服用地 50 万平方米，公共建筑用地 260 万平方米，公用服务设施用地 180 万平方米，交通运输用地 1800 万平方米，水利设施用地 100 万平方米。

2、2009 年上半年深圳招拍挂土地新增供应

2009 年上半年，深圳共推出土地（招拍挂）22 宗，总用地面积 68.63 万平方米，同比分别下降 51.11%、70.64%，其中居住用地新增供应量大幅下挫，不足去年同期的二成。

从用地类型看，包含仓储用地、工业配套宿舍用地、工业用地、货运交通设施用地、以及居住用地、商业性办公用地，其中工业用地新增供应量最大，共 11 宗，用地面积约 29 万平方米，占上半年新增土地总面积的 42.26%；其次是居住用地，受 6 月份土地供应加快的影响，上半年共新增居住用地 6 宗，用地面积约 24.04 万平方米，比重上升到 35.03%；其余各类型用地各新增 1 宗。

2009 年上半年招拍挂供应土地类型



	居住用地	商业性办公	商业及商务公寓	工业用地	工业配套宿舍	仓储用地	货运交通设施
用地面积	24.04	0.28	1.49	29	4.79	7.12	1.91
比例	35.03%	0.41%	2.17%	42.26%	6.98%	10.37%	2.78%

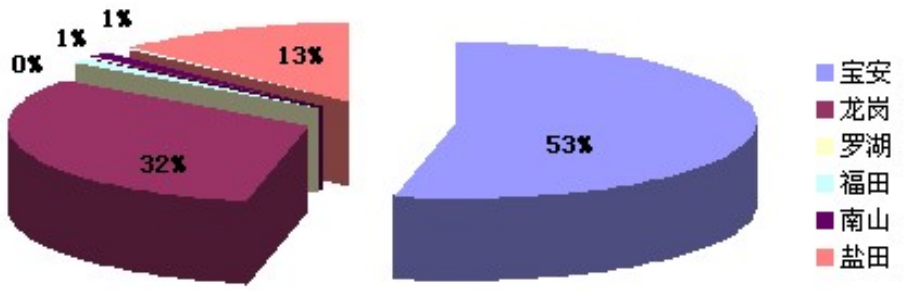
（数据来源：深圳市土地交易中心网站）

从出让类型看，只有 1 宗土地为企业转让，其余均为政府出让。

从新增用地分布看，主要集中在特区外，用地面积比重达到 85%，其中宝安区新增 13 宗土地，用地面积 36.55 万平方米，占全市比重为 53%；龙岗区在 4 月份以后没有推出新的土地，新增土地面积停留在 21.7 万平方米；特区内新增土地共 5 宗，主要为位于盐田后方陆域的仓储用地和货运交通设施用地，此外，福田区 6 月份成交的位于爱华路的旧改用地颇受市场关注。

上半年新增的居住用地主要位于宝安区，分布在西乡和宝城，而工业用地则集中在宝安区大浪街道服装产业基地。

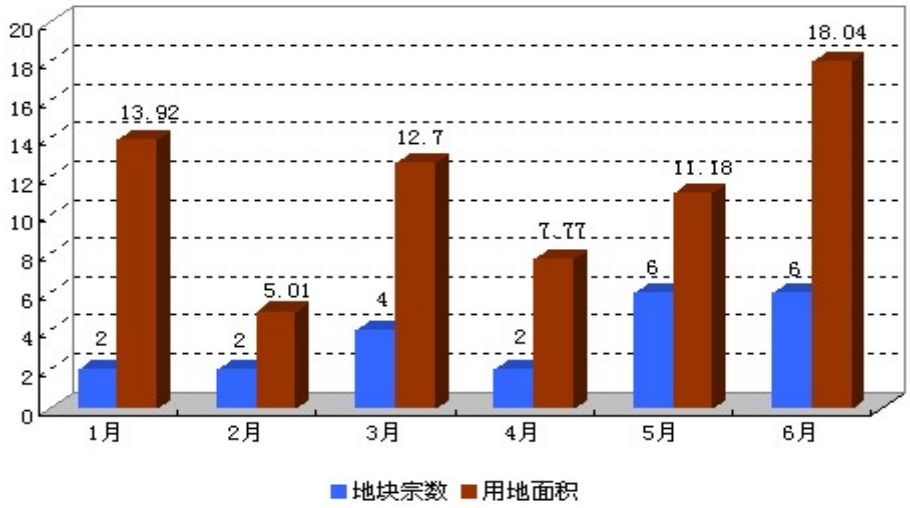
2009 年上半年新增土地区域分布



（数据来源：深圳市土地交易中心网站）

5 月以后，随着宏观经济的转好和房地产市场的逐渐复苏，深圳加快了土地新增供应速度，尤其是商住用地市场重新趋于火热。

2009 年上半年各月新增供应土地



（数据来源：深圳市土地交易中心网站）

3、2009 年上半年深圳招拍挂土地成交

2009 年上半年深圳招拍挂推出土地量虽然较去年同期减少七成，但是成交率非常高，上半年只有 1 宗工业用地未成交。2008 年上半年，虽然推出商住用地达 20 宗，但是最终成交的只有 11 宗，流拍率达到 45%。

2009 年第二季度以来，深圳房地产市场成交量的大幅上涨刺激了房企拿地的积极性，一些地段较好的地块吸引了众多开发商参与竞拍，推动地价上扬。

从各成交地块的溢价幅度看，工业用地基本按照底价成交；而成交的居住用地溢价幅度达到在 45%以上，其中福田区成交的旧改用溢价幅度达到 65.2%。

2009 年上半年深圳土地供需情况

编号	宗地号	地块位置	地块面积(㎡)	地块用途	成交日期	底价(万元)	成交价(万元)	竞得企业	楼面地价	溢价幅度
1	J308-0006	盐田后方陆域	71,212.14	仓储用地	2009-3-17	3278.05	3278.05	深圳市南方中集集	568	0.0%

2	J310-0010	盐田后方陆域	19,063.14	货运交通设施用地				装箱服务有限公司		
3	G13112-0096	龙岗大工业区	47,877.86	工业配套宿舍用地	2009-1-12	3600.74	3600.74	中芯国际集成电路制造（深圳）有限公司	301	0.0%
4	G12105-0445	龙岗坑梓街道龙田社区	91,366.46	工业用地	2009-1-12	4764	4764	深圳市中龙食品有限公司	280	0.0%
5	A608-0125（50%）	宝安光明高新区西片	45,094.93	工业用地	2009-2-20	2,444	2,444	深圳市九洲光电子有限公司	181	0.0%
6	T204-0112	南山大道以东南山垃圾场北侧	5,000.69	工业用地	2009-2-24	1661.47	1661.47	深圳航天东方红海特卫星有限公司	665	0.0%
7	A508-0031	宝安东明大道旁	20,599.44	工业用地	2009-3-17	1320.61	1320.61	深圳市伟禄科技股份有限公司	256	0.0%
8	A621-0036	宝安东明大道旁	16,148.04	工业用地	2009-3-17	1028.8	1028.8	深圳市唯科通信科技有限公司	255	0.0%
9	A844-0877	宝安区大浪街道服装产业基地	15,949.76	工业用地	2009-5-19	863.92	913.92	深圳市曼其投资发展有限公司	232	5.8%
10	A844-0878		18,231.97	工业用地	2009-5-19	996.07	996.07	深圳市默根服装有限公司	215	0.0%
11	A844-0879		29,930.93	工业用地	2009-5-19	1698.07	1698.07	深圳市诗恩纺织品有限公司	227	0.0%
12	A844-0875		16,153.86	工业用地	2009-5-19	877.56	877.56	深圳市淑女屋时装股份有限公司	219	0.0%
13	A844-0880		19,692.27	工业用地	2009-5-19	1073.87	1073.87	爱特爱服饰(深圳)有限公司	218	0.0%
14	A844-0876		11,796.03	工业用地	2009-5-19	639.89	未成交	未成交	——	——
15	A115-0131	宝安大道西侧、航城大道北侧	81044.12	居住用地	2009-6-5	26308.5	26308.5	深圳市南方航空经济发展有限公司	1377	0.0%
16	G01020-0204	龙城街道回龙埔社区	38,666.00	居住用地	4月	53000	80000	深圳市尚模发展有限公司	3134	50.9%
17	G01020-0205		39060	居住用地	4月					

18	B123-0001	福田区南园爱华路西侧	5763.45	居住用地	2009-6-10	5060	8360	深圳市心海投资发展有限公司	15550	65.2%
19	A009-1289	宝城26区	14,915.08	商业及商务公寓用地	2009-6-2	180000	261000	深圳市中洲宝城置业有限公司	6428	45.0%
20	A009-1285		42,034.19	商住混合用地	2009-6-2					
21	A009-1286		33,886.97	商住混合用地	2009-6-2					
22	T107-0012	南山后海中心区	2,763.50	商业性办公	2009-6-5	19000	19000	新百丽鞋业(深圳)有限公司	5429	0.0%

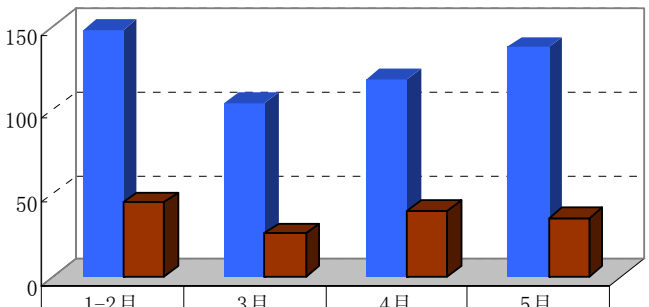
（3）房地产市场状况分析

A、房地产开发投资

1、固定资产投资、房地产开发投资

2009 年在国家以“保增长、扩内需、调结构”为目的的宏观调控政策引导下，全社会固定资产投资规模不断扩大，前 5 个月，深圳累计完成固定资产投资 509.23 亿元，同比增长 12.9%，增幅较去年同期上升 7.6 个百分点。但是，从投资方向来看，主要集中在基本建设投资，比重达到 63.3%，而流向房地产行业的投资仅占 28.58%，大大低于近 10 年的平均比重。2009 年 1～5 月，深圳完成房地产开发投资 145.53 亿元，同比减少 9.8%。

2009 年 1～5 月深圳完成固定资产投资、房地产开发投资



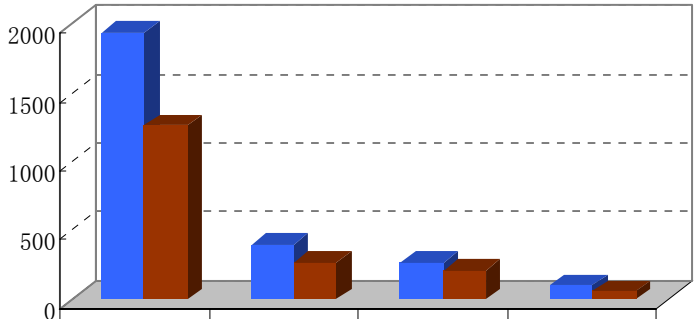
	1-2月	3月	4月	5月
固定资产投资（亿元）	148.23	104.28	118.69	138.03
房地产开发投资（亿元）	44.83	26.07	39.47	35.16

（数据来源：深圳市统计局网站）

2、商品房建设规模

2009 年 1～5 月，深圳商品房施工面积 2726.11 万平方米，同比略涨 1.4%，其中商品住宅施工面积 1755.22 万平方米，同比下降 3.2%。3 月份以来，商品房施工面积呈递减趋势，4 月、5 月环比分别减少 33.47%、61.07%。

2009 年 1～5 月深圳商品房施工面积

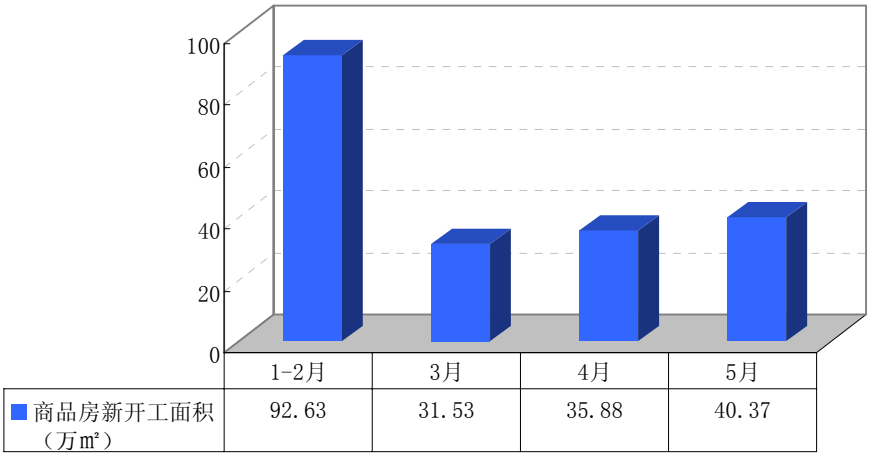


	1-2月	3月	4月	5月
商品房施工面积（万㎡）	1944.55	406.15	270.21	105.2
住宅施工面积（万㎡）	1270.49	268.66	216.07	59.5

（数据来源：深圳市统计局网站）

从商品房新开工面积看，前 5 个月新开工面积共计 200.41 万平方米，同比减少 45.56%。不过，从近 3 个月走势看，受商品房成交量的大幅上升的影响，新开工面积出现上升势头，4 月、5 月环比增幅均在 12%以上。

2009 年 1～5 月深圳商品房新开工面积



（数据来源：深圳市统计局网站）

从后市走势看，一方面，一系列的宏观调控政策大幅降低了房地产开发商的资金压力，有助于刺激房企的开发积极性；另一方面，近期市场成交量的大幅回暖又导致房价的飙升，必然会抑制自住性市场需求，如果下半年商品房成交量的再度走低又有可能使市场重新步入观望。

3、批准预售总量

2009 年上半年，深圳共有 42 个项目取得批准预售，新增商品房 233 万平方米，同比减少 22.19%。其中商住项目 37 个，新增住宅面积 192.12 万平方米，同比减少 25.37%；写字楼项目 3 个，新增面积 22.41 万平方米，同比增长 201.62%；新增商业用房面积 15.94 万平方米，同比减少 34.62%。

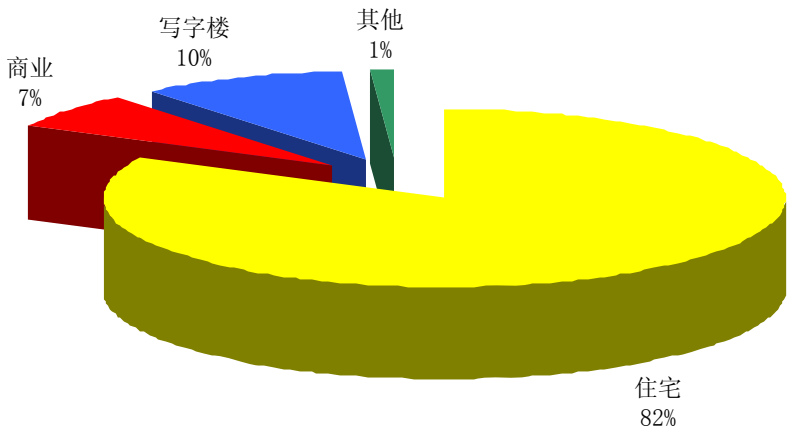
2009 年上半年深圳商品房批准预售面积

	总预售面积（万㎡）	住宅预售面积（万㎡）	住宅预售套数	住宅套均面积（㎡）	商业用房预售面积（万㎡）	写字楼预售面积（万㎡）
2009 年上半年	233.00	192.12	19317	99.46	15.94	22.41
同比	-22.19%	-25.37%	-23.21%	-2.81%	-34.62%	201.62%

（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

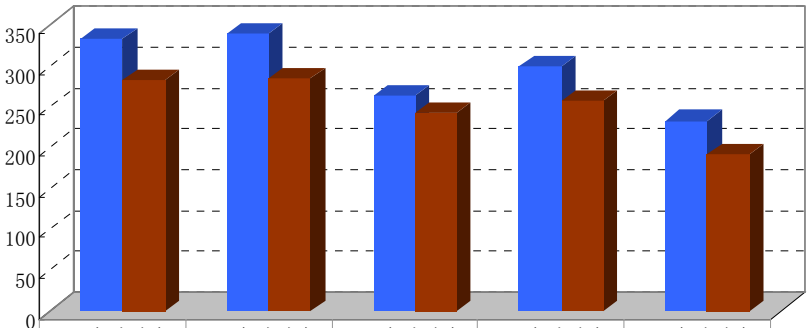
从各类型商品房批准预售面积比重看，商品住宅以82%仍然居首，而写字楼则以10%的比重超越了商业用房。2009年上半年，深圳共有3个新写字楼项目入市，分别为天利中央广场、卓越世纪中心以及绿景广场。

2009年上半年深圳各类型商品房批准预售面积比重



从近年来深圳上半年的商品房批准预售面积对比看，2005年至2006年是市场需求较为旺盛时期，半年批准预售面积在330万平方米以上；2007年至2008年受市场需求萎缩的影响，商品房新增供应量减少至300万平方米以内；2009年上半年市场需求较2008年、2007年有较大规模的上涨，但是商品房新增供应量却是近年来最低，较2006年上半年减少了100万平方米。

2005年—2009年同期新建商品房批准预售面积



	2005年上半年	2006年上半年	2007年上半年	2008年上半年	2009年上半年
总建筑面积（万㎡）	333.26	339.99	264.17	299.44	233
住宅建筑面积（万㎡）	282.79	285.47	242.41	257.44	192.12

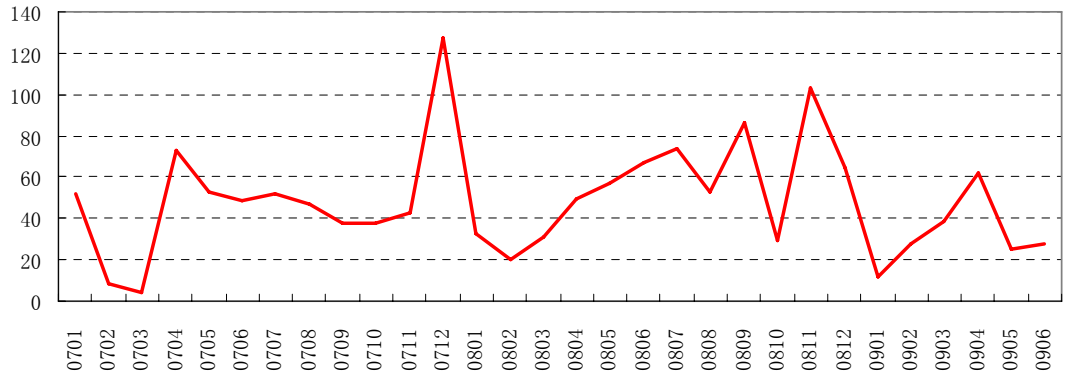
（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

4、商品住宅新增供应

1）各月商品住宅新增供应量

2007 年以来，深圳商品住宅新增供应抑制处在低谷徘徊，除个别月份以外，商品住宅月新增供应量大多在 60 万平方米以内。2009 年上半年，深圳商品住宅新增供应再度下滑，月批准预售面积 32.03 万平方米，只有 4 月份批准预售面积在 60 万平方米以上，其他月份均低于 40 万平方米，大大低于市场需求面积。

2007 年 1 月～2009 年 6 月深圳商品住宅批准预售面积（万㎡）

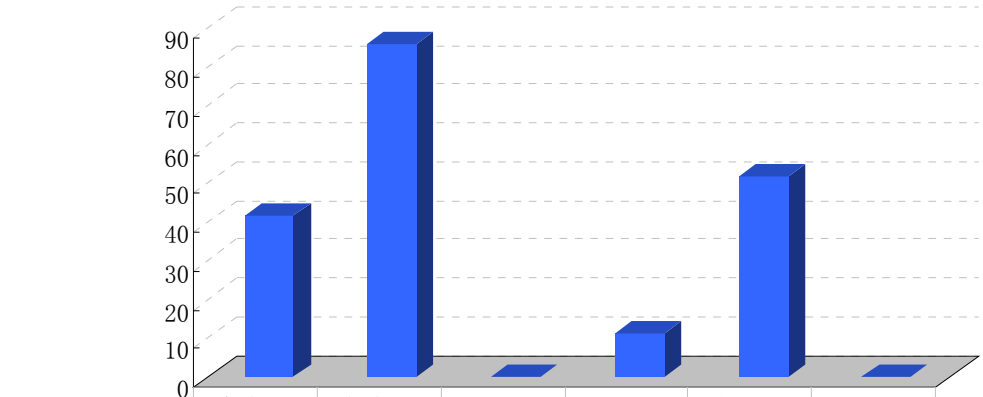


（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2）各区商品住宅新增供应

2009 年上半年，特区外共有 21 个商住项目取得批准预售，新增住宅 10540 套，建筑面积 127.96 万平方米，占全市的比重分别为 60%、66.6%。其中龙岗区新增住宅 8398 套，批准预售面积 86.26 万平方米，占全市的比重分别为 43.47%、44.9%。特区内商品住宅新增供应则集中在南山区，批准预售住宅共 6220 套，建筑面积 52.14 万平方米，占全市的比重分别为 32.2%、27.14%，仅次于龙岗区。

2009 年上半年各区商品住宅批准预售面积（万㎡）



	宝安区	龙岗区	福田区	罗湖区	南山区	盐田
批准预售面积（万㎡）	41.7	86.26	0.34	11.4	52.14	0.28

（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

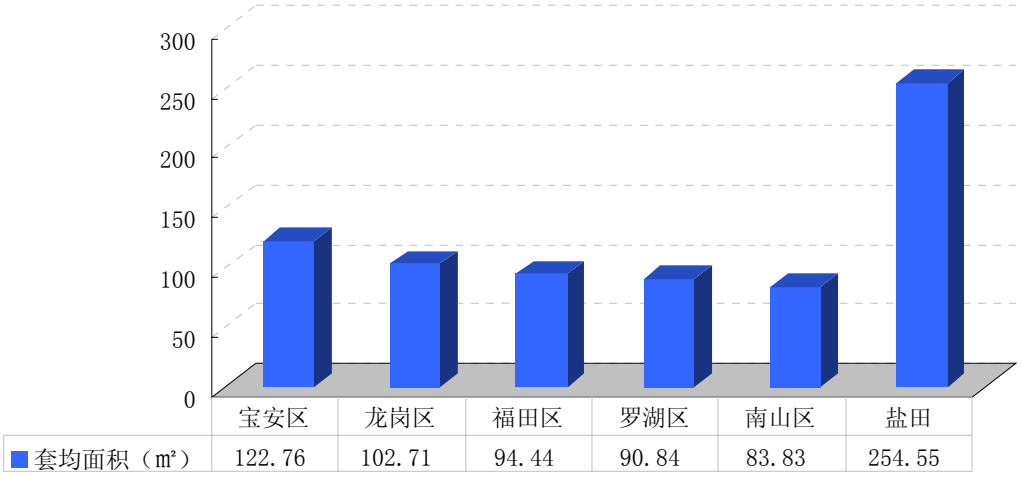
3）新增商品住宅套均面积

2009 年上半年批准预售住宅套均面积为 99.46 平方米，同比下降 2.81%，具体从各项目看，套均面积在 90 平方米以内的占批准预售项目批次的 41.82%，主要集中在龙岗和南山；套均面积在 90 平方米以上的项目占 58.18%，其中又有 32.73%套均面积在 144 平方米以上，从分布来看，主要位于宝安和龙岗二区。

从各行政区看，盐田区只有万科东海岸（二区）一个项目取得批准预售，套均面积 254.55 平方米，为各区最高；其次是宝安区，套均面积为

122.76 平方米，主要是受圣莫丽斯、万科兰乔花园以及熙龙湾几个豪宅项目的影响；龙岗区产品种类最为齐全，套均面积 102.71 平方米，接近全市平均水平；南山区则只有 4 个项目套均面积在 95 平方米以上，分别是百丽湾花园、纯水岸八期、泛海拉菲花园以及中信红树湾。

2009 年上半年各区批准预售住宅套均面积（㎡）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

B、2009 年上半年深圳商品住宅销售

1、销售总量

2009 年上半年，深圳共成交商品住宅 41384 套，成交面积 381.44 万平方米，同比增幅分别为 142.79%、147.29%；整体成交均价为 12340 元/平方米，同比下降 3.51%。

2009 年上半年深圳商品住宅销售

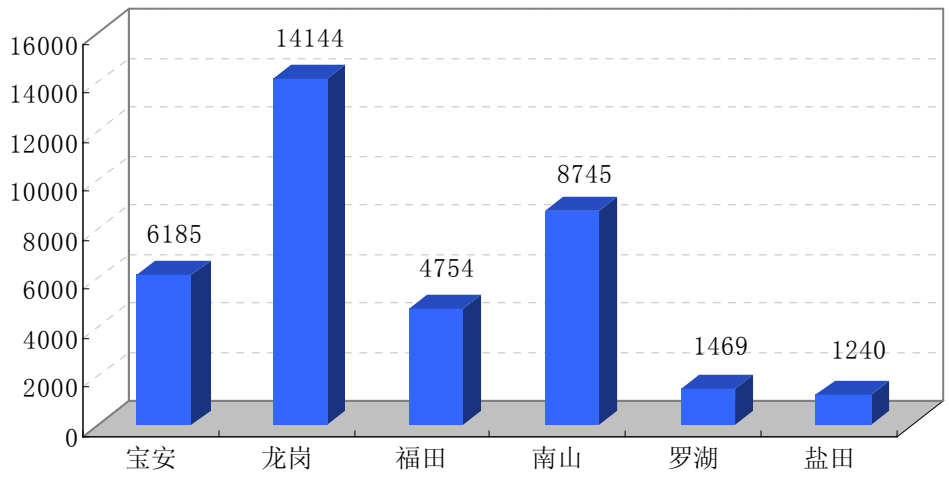
	销售套数（套）	销售面积（万㎡）	销售均价（元/㎡）
2009 年上半年	41384	381.44	12340
同比	142.79%	147.29%	3.51%

2、剩余可售住宅

截至 2009 年 6 月 30 日，全市累计剩余可售套数为 36537 套，可售面积 401.4 万平方米，与 2009 年 1 月 1 日相比，分别减少了 41.81%、37.91%。

从各区来看，剩余可售住宅仍然主要集中在龙岗、南山二区，占全市的比重达到 62.65%，较 4 月底下降了约 5 个百分点，其中龙岗区剩余 14144 套，占全市比重约 38.71%。

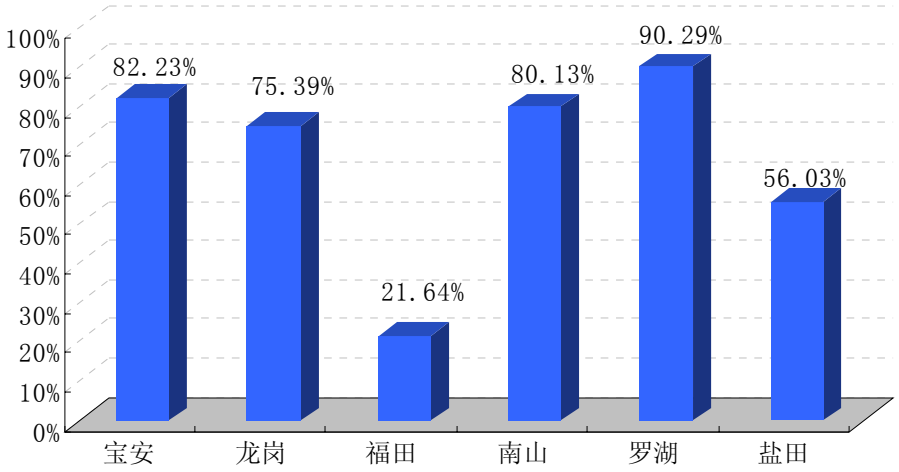
各区剩余可售住宅套数



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

从各区可售商品房住宅消化速度看，扣除各区前四个月新增供应商品住宅后，截至 2009 年 6 月 30 日，宝安区剩余可售住宅面积为 2009 年 1 月 1 日的 17.77%，也就是说有 82.23%已在前 4 月被消化，其次是罗湖区，消化率达到 90.29%；南山、龙岗二区消化率也达到 75%以上，而消化速度较慢的是福田区和盐田区，在新增供应量较少的情况下，仍然分别有 78.36%和 43.97%的积压商品住宅。

各区存量商品住宅消化情况

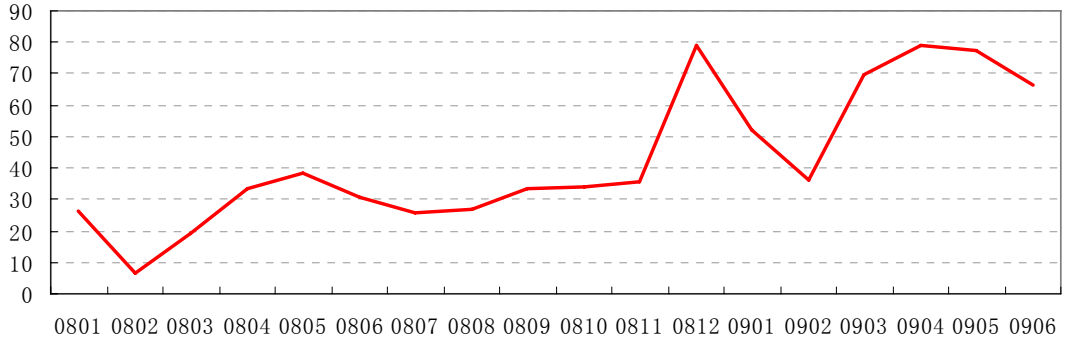


（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2、2008 年 1 月～2009 年 6 月各月商品住宅销售面积

2008 年下半年以来，深圳商品住宅销售量缓慢回升，7 月至 11 月，成交量月均增长率为 8.63%；12 月，受宏观调控政策等利好消息的影响，成交量大幅上扬，达到 78.79 万平方米，是自 2007 年 2 月以来单月商品住宅成交最高；2009 年 1～2 月，为传统销售淡季，成交面积大幅下跌，但仍然高于 2008 年 12 月以外前各月成交量。2009 年 3 月～6 月，深圳商品住宅持续热销，月均销售面积达到 73.18 万平方米，但是由于房价的强势反弹，5 月份开始，市场需求呈下跌趋势。

2008 年 1 月至 2009 年 6 月深圳商品住宅销售面积走势

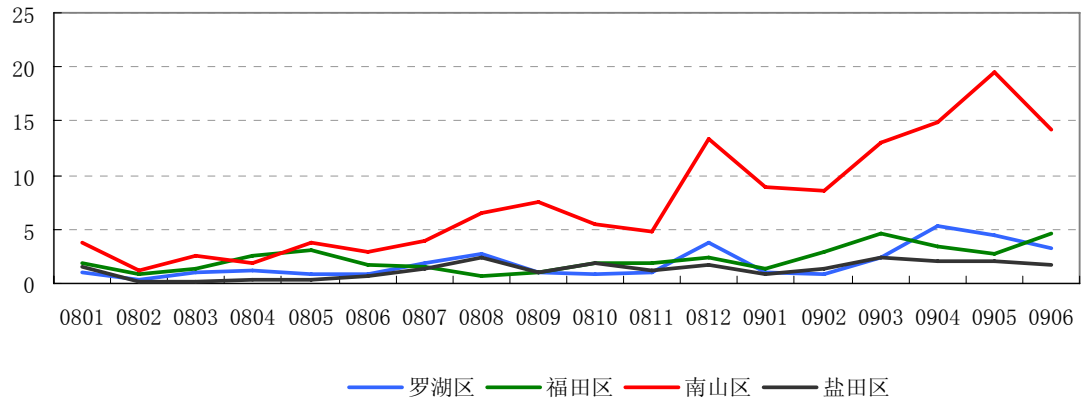


（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

3、2008 年 1 月至 2009 年 6 月各区商品住宅销售走势

2008 年 1 月至 7 月，特区内商品住宅销售均较为低靡，各区月成交面积在 4 万平方米以下，其中福田、罗湖、盐田三区大多数月份月成交量不足 2 万平方米。2008 年 8 月以来，南山区随着新增供应量的加大以及部分楼盘的降价促销，商品住宅市场需求整体呈上升的趋势。2009 年上半年，南山区在半岛城邦二期、诺德假日花园、华联城市山林、鼎太风华、四海公寓等热销楼盘的引领下，月成交面积在 13 万平方米以上，占特区内成交总量的比重超过 55%。福田、罗湖、盐田三区虽然也呈上升趋势，但受总体供应量不大的影响，上升势头不如南山区明显。

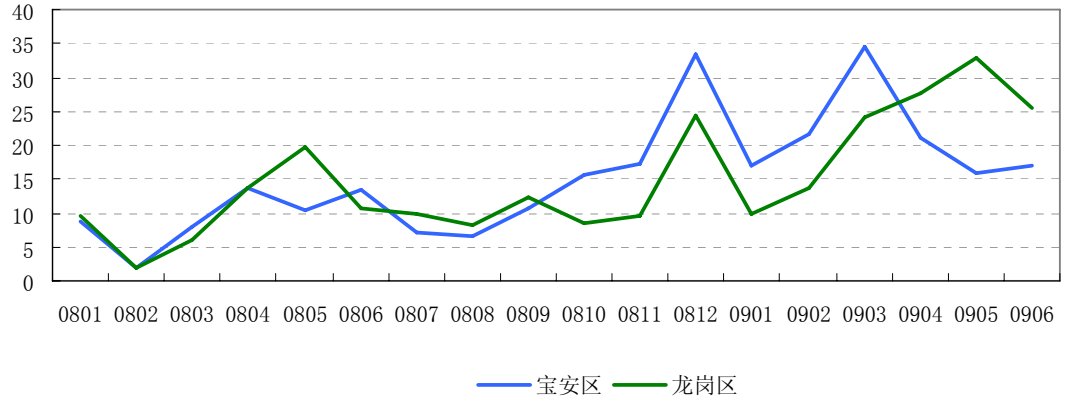
特区内各区商品住宅月成交面积走势（万平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2009 年 4 月份以前，宝安、龙岗二区新商品住宅销售走势基本一致，但宝安区整体成交量要高于龙岗区，尤其是 2008 年第四季度至 2009 年第一季度，宝安区新商品住宅成交量较龙岗区高出 55.39%。2009 年第二季度，受新增供应不足的影响（新增供需比为 0.33），宝安区商品住宅销售面积呈下降趋势。

特区外商品住宅月成交面积走势（万平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

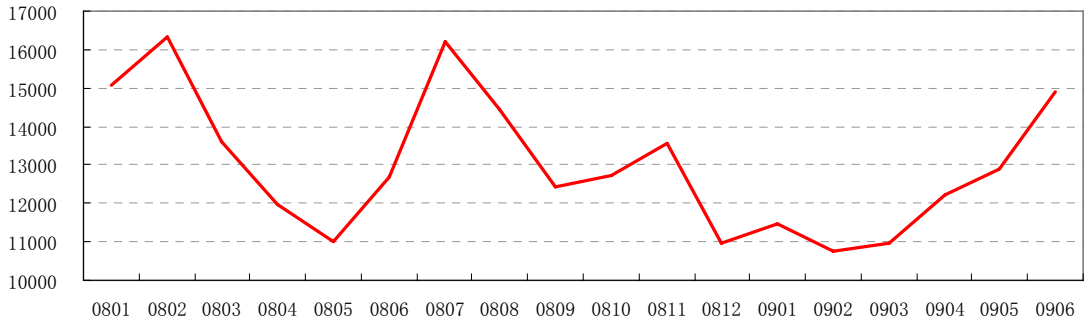
5、商品住宅销售均价

①各月商品住宅销售均价

2009 年上半年，深圳商品住宅销售均价为 12340 元/平方米，同比下降 3.51%，但已超越了 2007 年同期的价格水平（12293 元/平方米）。

2007 年 11 月以来，深圳商品住宅销售价格持续下跌，2009 年 2 月达到近两年最低点，仅 10770 元/平方米；此后，随着市场需求量的大幅回升，房价止跌上扬，6 月，重新回到 14908 元/平方米的高点，接近 2007 年年中水平，仅仅 4 个月的时间，房价上涨了 38.42%。

2008 年 1 月至 2009 年 6 月各月商品住宅销售均价



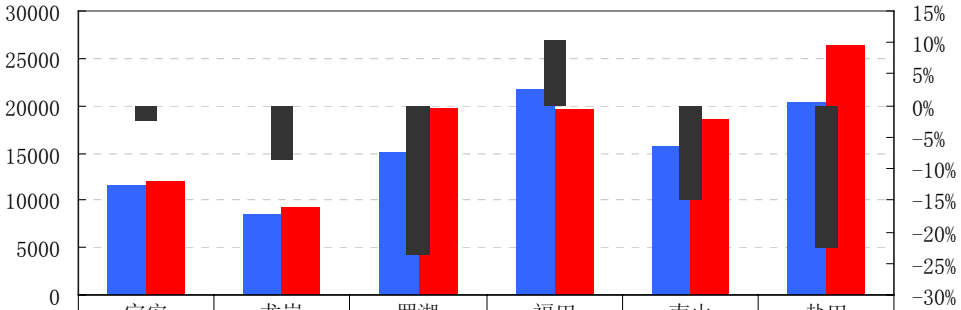
（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

②各区商品住宅销售均价

从各区商品住宅成交均价看，福田区受四季山水、珑园的影响，以21672元/平方米居各区之首，同比增长10.42%，其次是盐田区，成交均价为20397元/平方米，南山区以15753元/平方米居全市第三，罗湖区受鸿翠苑、华商时代公寓等楼盘的影响，上半年商品住宅成交均价为15006元/平方米，居特区内阁区之末。

特区外二区中，宝安区受万科金域华府、深业新岸线、圣莫丽斯、熙龙湾的拉升作用，成交均价达到11709元/平方米，接近2008年上半年水平（同比仅下降2.48%）。龙岗区主要成交项目售价在7000-9000元/平方米之间，如中海大山地、万象天成、君悦龙庭、依山郡等，全区整体成交均价8557元/平方米，同比下降8.43%。

2009年上半年各区商品住宅销售均价（元/平方米）



	宝安	龙岗	罗湖	福田	南山	盐田
2009年上半年	11709	8557	15006	21672	15753	20397
2008年上半年	12007	9345	19663	19626	18535	26282
同比	-2.48%	-8.43%	-23.68%	10.42%	-15.01%	-22.39%

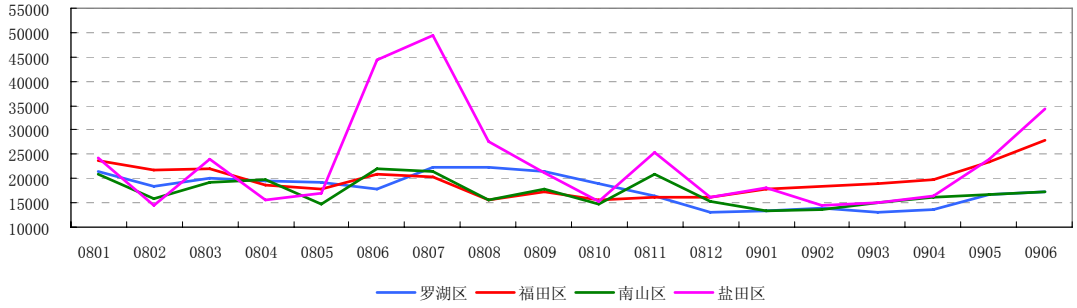
（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

③各区各月商品住宅销售均价

2008年，特区内各区尤其是盐田区、福田区由于商品住宅成交量少，月成交均价走势受个盘成交面积比重的影响较大，因此波动幅度较大。罗湖区销售价格走势相对平缓，2008年下半年下降趋势较为明显。从2009

年 3 月份开始，特区内各区商品住宅销售均价逐月上涨，其中福田区、盐田区递增幅度较大。

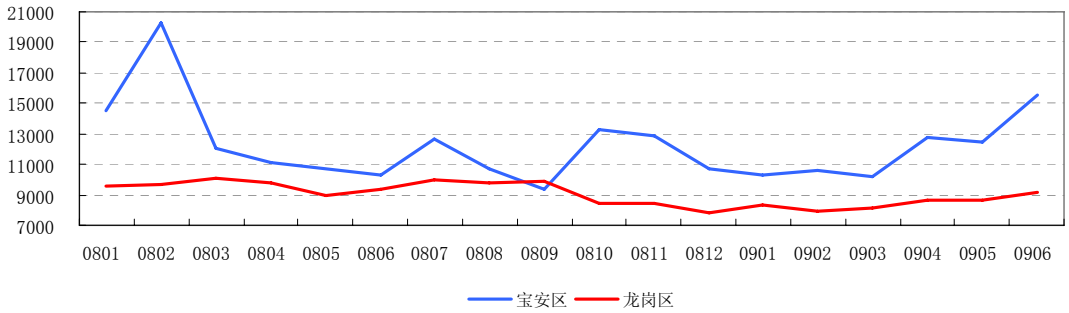
特区内各区商品住宅月成交均价走势（元/平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2008 年 12 月～2009 年 3 月，宝安、龙岗二区商品住宅销售均价呈企稳之势，其中宝安区连续四个月成交均价在 10221 元/平方米～10667 元/平方米之间，龙岗区也在 7800 元/平方米～8400 元/平方米之间。但是从 2009 年 4 月份开始，特区外商品住宅逐月递增，其中宝安区增长速度较快，而龙岗区相对缓慢。

特区外商品住宅月成交均价走势（元/平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

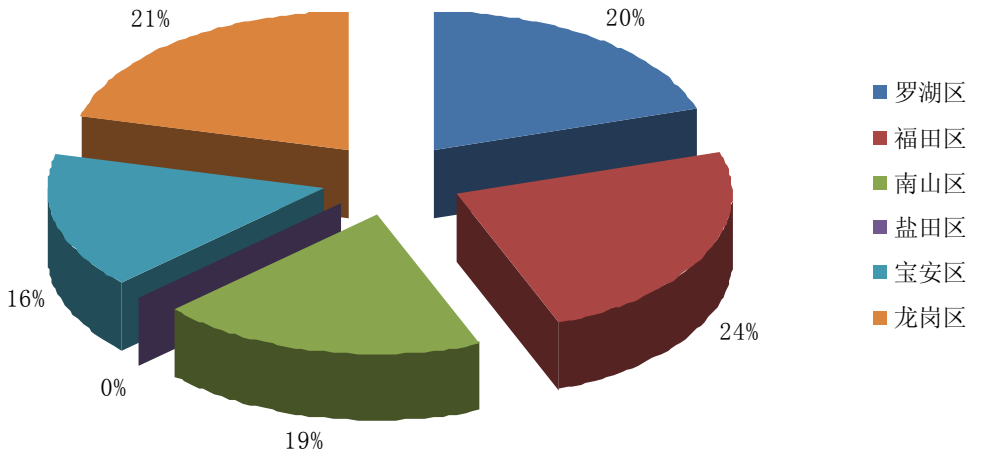
6、二手商品房销售

2009 年上半年月，深圳共成交二手房 521.72 万平方米，同比增长 222.27%，新房与二手房成交面积比为 1：1.38。

随着特区外房地产市场的发展以及交通、环境、配套设施的日趋完善，特区外二手房交易也日益活跃。2009 年上半年，宝安区、龙岗区二手房成交 192.08 万平方米，占全市比重为 37%。

具体从各区看，除盐田区区外，其余各区二手商品住宅成交面积比重日益接近。

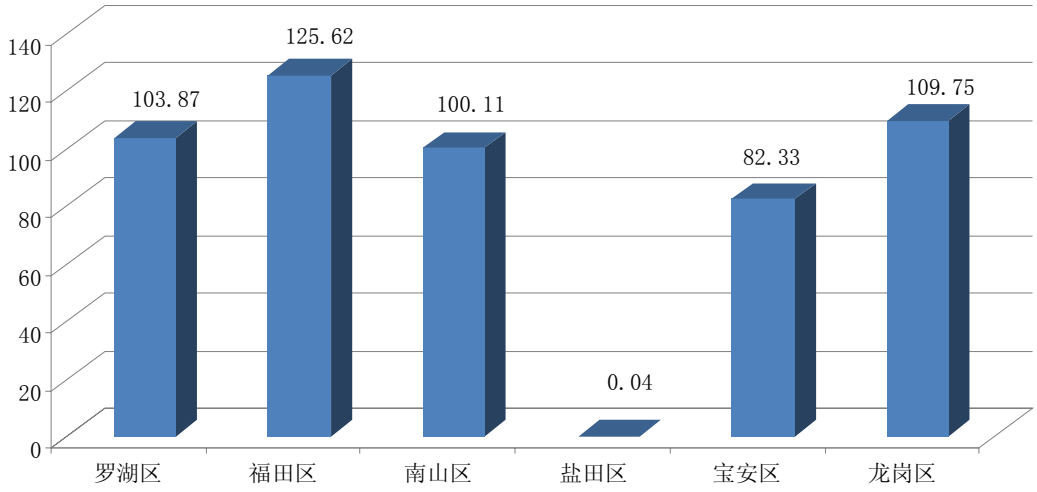
各区二手房成交面积比重



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

特区内二手房交易最活跃的是福田区，上半年成交面积达 125.62 万平方米，是新房成交量的 6.3 倍；罗湖区与南山区二手房成交面积较为接近，均在 100 万平方米左右。

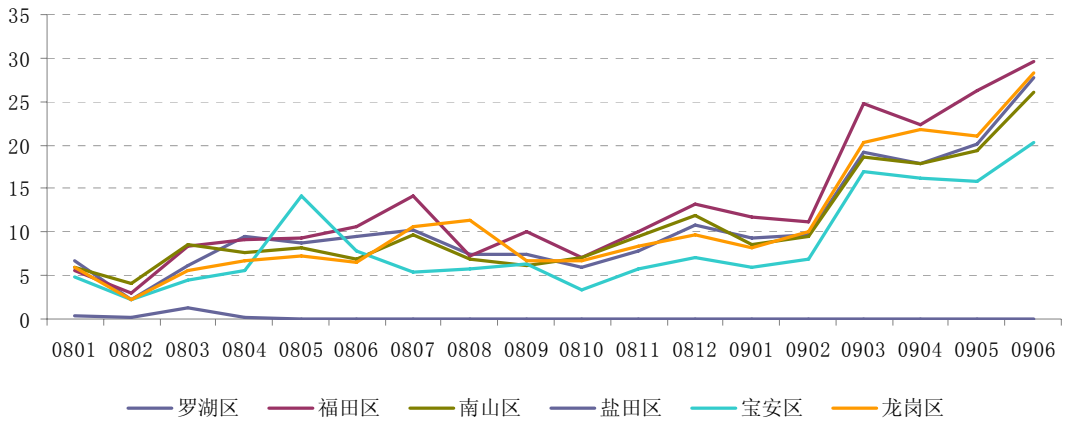
各区二手房成交面积（万平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2008 年 11 月以来，受宏观调控政策等利好消息的刺激作用，深圳二手房成交量呈上升趋势，尤其是 2009 年 3 月以来，各区除盐田区外成交面积大幅上升。

2009 年上半年各区各月二手房成交面积（万平方米）



（数据来源：深圳市国土资源和房产管理局）

2008 年下半年，深圳商品住宅销售均价回落明显，至 2009 年 2 月达到 10770 元/平方米，是 2007 年以来的最低。进入 2009 年第二季度以来，住宅价格重现上扬趋势，4 月、5 月环比分别上涨 11.23%、5.73%。从 6 月份市场态势看，价格上升势头仍在继续，个别楼盘较年初增幅已达 20%

左右。住宅价格的强势反弹，一方面是一、二手房成交量放大，乐观情绪弥漫；另一方面，政府宽松的信贷政策大大的缓解了开发商的资金压力。

C、2009 年上半年深圳商业销售

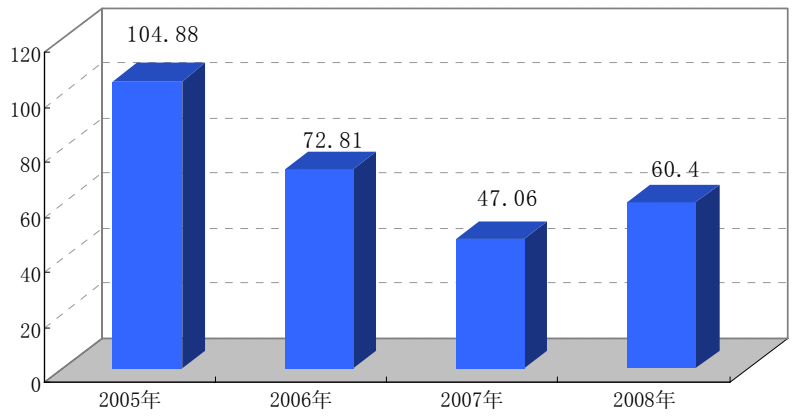
（1）新增供应情况

2009 年上半年，深圳商业用房累计批准预售面积 15.94 万平方米，同比减少 34.62%，其中纯商业项目一个，即丰盛町地下阳光街，其余均为住宅和写字楼商业裙楼，比重达到 92.78%。

1、近年商业物业批准预售面积

近年，深圳商业用房新增供应量总体呈下降趋势，2005 年～2007 年，连续三年同比跌幅在 30%以上。不过，随着特区外居住氛围的日趋浓厚，对商业配套的要求不断提高；同时，轨道交通建设的全面展开也拓宽了商业房地产的发展空间，因此，预测未来几年商业物业新增供应量将会保持一定幅度的递增。

近年深圳商业用房批准预售面积（万㎡）

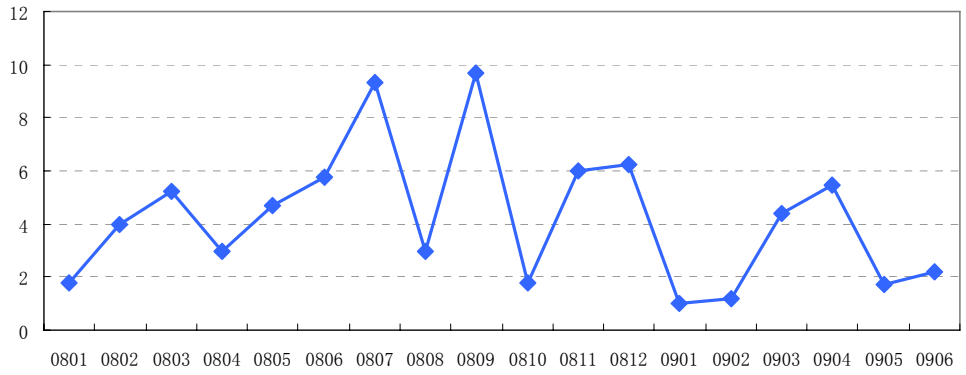


2、各月批准预售面积

2008 年 1 月至 2009 年 6 月，深圳商业用房月批准预售面积约 4.24 万平方米，但是 2009 年上半年月均批准预售面积仅 2.66 万平方米，主

要是受入市新盘大幅减少的影响，预计随着下半年商品住宅新增供应量的大幅增加，商业用房批准预售面积也将逐步回升。

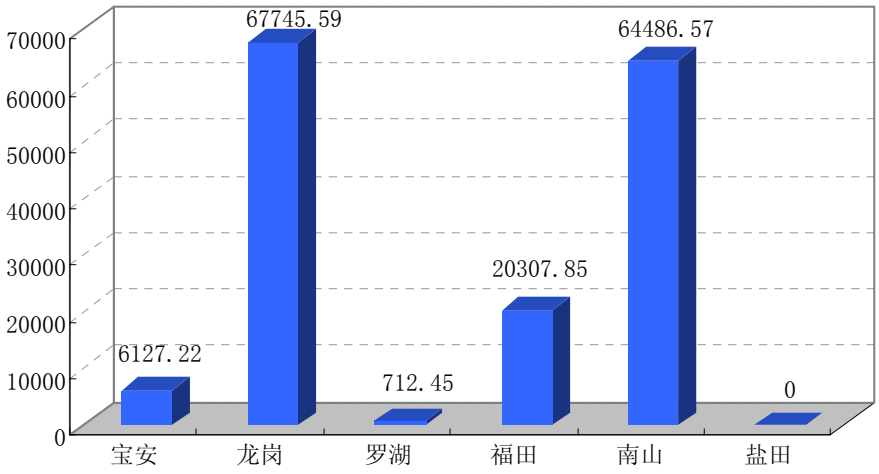
2008 年 1 月-2009 年 6 月深圳各月批准预售商业面积（万㎡）



3、各区批准预售面积

从新增商业物业分布来看，主要集中在龙岗和南山二区，占全市的比重分别为 42.51%、40.46%；福田区则全部位于车公庙片区，两个项目分别为丰盛町地下阳光街和绿景广场裙楼；宝安区由于上半年商品住宅新增供应量的锐减，加上以豪宅项目为主，大多无商业裙楼，因此商业用房总体新增供应量不足 10000 平方米。

2009 年上半年深圳各区批准预售商业面积

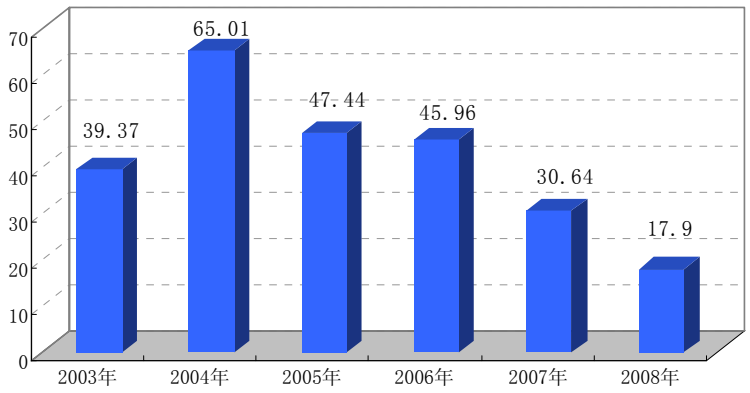


（2）销售情况

1、成交总量

2009 年上半年，深圳成交商业用房 7.9 万平方米，同比减少 33.84%，新增供需比为 2.02%，商业地产市场需求依然疲软。从近年走势看，自 2005 年以来，深圳商业用房销售面积逐年递减，年新增供需比在 1.5 以上，2008 年达到 3.37，商业用房存量较大。

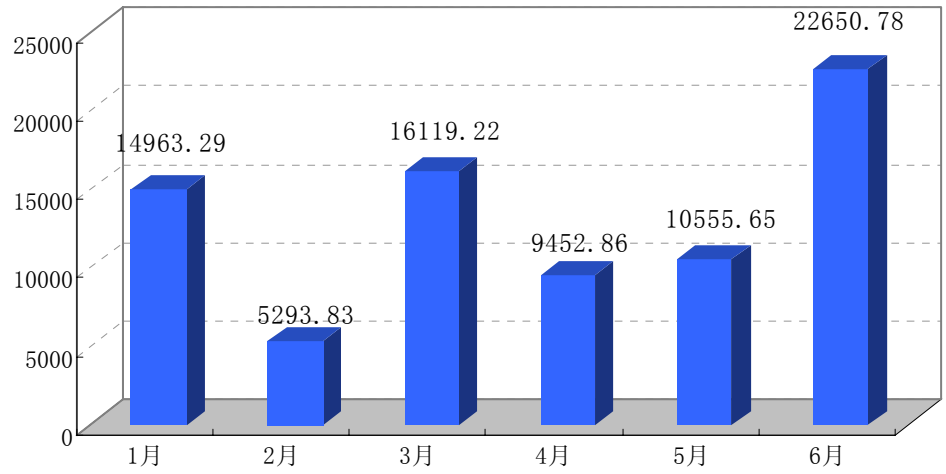
近年深圳商业用房销售面积（万㎡）



2、各月成交情况

虽然总体需求量依然较低，但是从第二季度开始交易量呈现出递增趋势，尤其是建设中的轨道交通沿线的商铺销售率先回升。2009 年 6 月，成交面积达到 2.27 万平方米，是近一年来月交易量的新高。

2009 年上半年各月深圳商业用房销售面积（㎡）



3、主要项目成交情况

上半年深圳共 30 个项目有成交商业物业，其中宝安区和龙岗区分别有 11 个和 10 个项目在售商业，成交面积占上半年全市成交总量的 68.86%，福田区由于大中华国际交易广场一宗大面积交易，占全市比重达到 15.95%。从各项目成交量看，只有三个项目成交面积在 8000 平方米以上，其余项目主要集中在 1000 平方米～4000 平方米之间。

2009 年上半年主要商业物业销售面积（㎡）

序号	项目名称	成交面积(㎡)	序号	项目名称	成交面积(㎡)
1	深圳国际交易广场	11314.46	16	双御雅轩	1205.89
2	熙龙湾	10771.91	17	万科金域东郡	1163.32
3	东森商业大厦	8389.13	18	水岸新都	1105.2
4	碧海富通城	4961.22	19	世纪假日广场	989.55
5	万象天成	4615.05	20	平湖华龙土特产	723.81
6	中海西岸华府	3980.49	21	十二橡树庄园	659.39
7	香缇湾	3681.43	22	园景园	417.45
8	海语西湾	3643.83	23	旭景佳园	414.8
9	禧园	2583.28	24	京南华庭	303.33
10	金地梅陇镇	2414.02	25	万科东海岸社区	274.21
11	桃源居	2283.98	26	汇泰大厦	228.54
12	鸿基花园三期	2057.84	27	阳光海湾花园	211.56

13	诺德假日花园	1336.65	28	爱地花园	125.49
14	阳光花地	1303.27	29	世纪春城四期	118.9
15	丰盛町	1259.04	30	碧湾雅园	113.81

4、主要在售项目销售均价

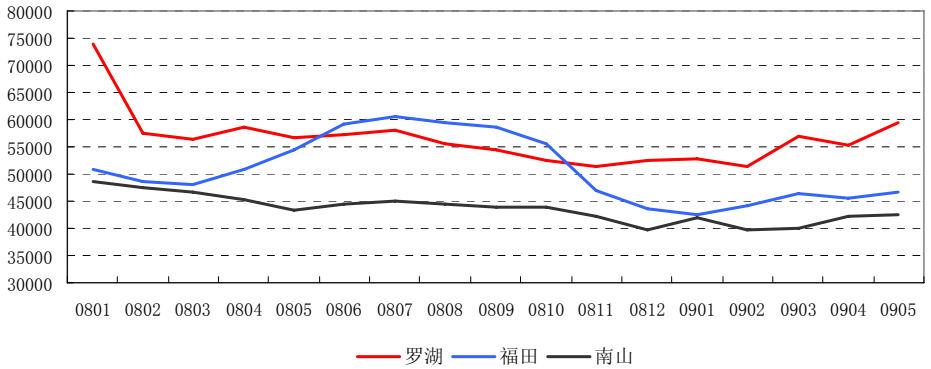
项目名称	片区	销售均价（元/㎡）	项目名称	片区	销售均价（元/㎡）
龙泽榕园	宝安.龙华	18000	中海半山溪谷	龙岗.横岗	8000
金地梅陇镇	宝安.龙华	17000	茗萃园	龙岗.平湖	13000
沙井中心广场	宝安.沙井	9500	万科金域东郡 n	龙岗.坪山	14000
中海西岸华府	宝安.松岗	15000	东方国际茶都	龙岗.中心城	20000
中熙香缇湾	宝安.西乡	12000 起	徽王府	龙岗.中心城	16000
凤凰雅居	宝安.西乡	9000	天健现代城	龙岗.中心城	15000
泰华阳光海	宝安.西乡	24000	浪琴半岛	南山.高新南	28000
熙龙湾	宝安.中心区	20000 起	鼎胜林栖园	南山.南头	22000
丰盛町	福田.车公庙	100000	鼎太风华	南山.前海	42000
万科第五园	龙岗.坂田	20000	园景园名苑	南山.蛇口	45000
百合御都	龙岗.布吉	30000	山海家园	盐田	37000
珠江旭景佳园	龙岗.布吉	18000			

（3）商业用房三级市场挂牌

1、特区内商业用房三级市场挂牌均价

2009 年上半年特区内各区商业用房挂牌均价呈上升趋势，其中罗湖区、福田区商业成熟度较高，商业挂牌均价上升速度较快。

2008 年 1 月至 2009 年 5 月深圳特区内商业用房三级市场挂牌均价（元/㎡）

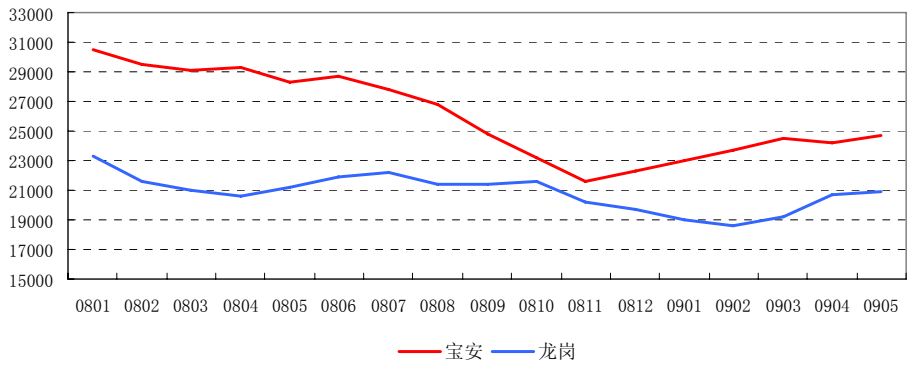


2、特区外商业用房三级市场挂牌均价

宝安、龙岗二区由于目前商业成熟度较低，商业挂牌均价回升速度较慢，但是随着区域居住氛围的营造以及轨道交通的开通，商业升值空间较大。

2009 年上半年，宝安区商业除 4 月份挂牌均价略有下降外，其余各月环比增幅均在 2%～3%左右。

2009 年上半年深圳各区商业三级市场挂牌均价（元/㎡）



（3）产业政策

◆ **出台住房保障相关政策，切实解决低收入家庭的住房困难**

争取用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题；开展住房公积金用于住房建设的试点。对不符合廉租住房和经济适用住房供应条件，又无力购买普通商品住房的家庭，要采取发展租赁住房等多种方式解决其住房问题。解决低收入家庭住房困难，将成为深圳市住房建设与发展的重要工作。深圳市将加强住房保障工作：

一是健全住房保障的政策法规。深圳市将有计划、有步骤地构建和完善住房保障政策法规体系，加快出台一系列政策法规文件，确保住房保障工作的制度化、规范化。

二是加快保障性住房建设。力争 2008 年底实现建成 4．58 万套保障性住房的目标。

三是此外，深圳市还将同步采取一系列举措保障“居者有其屋”，如逐步改善非户籍常住低收入家庭住房条件，通过人才公寓配套建设吸引稳定各类人才，建立完善覆盖全市各层次人群的住房公积金制度，在机关事业单位实行住房分配货币化改革，对机关事业单位新进人员提供周转住房等，再用 2－3 年时间通过多种渠道建立完善全社会住房保障体系。

为保证各项建设任务顺利完成：一是加强资源保障，市规划、国土部门要加快落实年度保障性住房用地的供应；深圳市发改、财政部门要保证建设资金按期落实到位，确保建设进展顺利。二是加强进度安排，各区政府和项目建设单位，要严格按照《分解方案》中的进度要求，强化措施，有序推进。三是加强协调合作，各审批部门要密切配合、开足通道，加快保障性住房的各项审批工作。四是加强监督检查，督查监察部门要进行全程监测，加强督查督办，并将各责任单位落实情况纳入政府绩效评估体系，强化目标责任制管理，对推诿拖拉、失职渎职行为要严厉问责，严肃处置。五是加强舆论宣传，各区、各有关单位要加强住房保障的宣传工作，充分发挥好利用好舆论引导和监督作用。

◆ 出台金融政策，进一步调控房地产市场

a.减税政策：对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。现行个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转让免征营业税；个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税、个人购买非普通住房不足 2 年转让的，仍按其转让收入全额征收营业税。以上政策暂定执行至 2009 年 12 月 31

日。从 2008 年 11 月 1 日起，对个人销售或购买住房暂免征收印花税，对个人销售住房暂免征收土地增值税。

b.信贷支持：加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。在落实居民首次贷款购买普通自住房，享受贷款利率和首付款比例优惠政策的同时，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的，贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。

c.契税调整：从 2008 年 11 月 1 日起,对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到 1%，对个人销售或购买住房暂免征收印花税，对个人销售住房暂免征收土地增值税。

（4）城市规划与发展目标

根据《深圳市城市总体规划（2007-2020）草案》，深圳市城市性质为创新型综合经济特区，华南地区重要的中心城市，与香港共同发展的国际大都会。

城市职能：①国家经济特区，自主创新、循环经济的示范城市；②国家支持香港繁荣稳定的服务基地，深港共建的国家性金融、贸易和航运中心；③国家高新技术产业基地和现代文化产业基地；④国家重要的交通枢纽和边境口岸；⑤具有海滨特色的国际著名旅游地。

城市规模：2020 年，深圳城市建设用地规模控制为 900 平方公里，城市常住人口（包括户籍人口和半年以上的暂住人口）规模控制为 1100 万人。

城市发展目标：2020 年，深圳将是一座国际都会、和谐之城、活力之城、宜居之城、便捷之城。

（5）城市社会经济发展状况

2009 年 1-5 月份，深圳经济运行较为平稳，整体走势继续向好，主要经济指标稳中有升。工业生产、固定资产投资增速提高，市场销售稳定增长。外贸出口继续下降，消费价格回落。

1、工业生产继续回升

2009 年 1-5 月全市规模以上（下同）工业增加值 1137.43 亿元，比上年同期（下同）增长 3.5%，比前 4 个月提高 1.5 个百分点。

从行业看，占工业增加值 48.3%的通信设备、计算机及其他电子设备制造业增加值 548.83 亿元，增长 1.4%；石油和天然气开采业实现增加值 107.75 亿元，占工业增加值 9.5%，增长 37.4%，增速比 1-4 月提高了 8.4 个百分点。

工业出口下降。今年前 4 个月，工业品出口降幅呈现收窄趋势。1-5 月，全市工业企业实现出口交货值 2888.21 亿元，下降 15.4%。

2、固定资产投资加快

2009 年 1-5 月份全社会固定资产完成投资 509.23 亿元,增长 12.9%。增幅比上年同期提高 7.6 个百分点，比前 4 个月加快 0.5 个百分点。其中，基本建设投资 322.33 亿元，增长 27.2%；房地产开发投资 145.53 亿元，下降 9.8%；更新改造投资 34.63 亿元，增长 16.4％；其他投资 6.74 亿元，增长 1.2%。从 1-5 月的投资情况看，全市固定资产投资主要特点是:

a、今年以来基建投资逐月加快，5 月份单月全市基建投资 87.02 亿元，为 1 至 5 月份单月最大规模。1-5 月基建投资占全社会固定资产投资比重由上年同期的 56.2%上升到 63.3%，是全市固定资产投资的支撑点。

b、5 月份，深圳房地产市场仍延续了 3 月份以来回暖的势头，商品

房销售大幅增长。但房地产开发投资 5 月份比 4 月有所回落，5 月份房地产开发投资 35.16 亿元，比上月下降 12.7%。

3、客货运输平稳增长

2009 年 1-5 月全市货运量 5853.46 万吨，增长 7.8%，比前 4 个月增幅提高 1.2 个百分点；货物周转量 333.04 亿吨公里，增长 9.0%，比前 4 个月加快 3.2 个百分点。1-5 月客运量 6528.83 万人，增长 1.5%；旅客周转量 162.21 亿人公里，增长 12.9%。机场货邮吞吐量 22.08 万吨，下降 13.5%；机场旅客吞吐量 1002.09 万人次，增长 11.4%。

2009 年 1-5 月深圳港港口货物吞吐量 7183.13 万吨，下降 18.2%，其中集装箱吞吐量 666.98 万标箱，下降 20.8%。

4、社会消费品零售总额保持稳定增长

2009 年 1-5 月全市消费品零售总额 1009.75 亿元，增长 12.7%。其中，批发与零售业零售额 875.03 亿元，增长 11.1%；住宿餐饮业零售额 134.72 亿元，增长 24.8%。

在批发与零售业中，限额以上商业零售 419.37 亿元，下降 4.6%；限额以下和个体户零售额 455.66 亿元，增长 30.9%。在十大类商品销售中，通讯器材类、书报杂志类、家用电器类和通讯器材类下降，其余不同程度增长。其中，增长较快的主要是金银珠宝类增长 172.2%，汽车类增长 53.6%，文化办公用品类增长 43.9%，服装鞋帽类增长 19.7%。

5、外贸进出口继续下降

据海关快报统计，2009 年 1-5 月全市进出口总额 925.19 亿美元，下降 18.4%，其中出口总额 564.49 亿美元，下降 15.3%;进口总额 360.70 亿美元，下降 23.0%。

6、财政收入保持增长，信贷资金继续增加

2009 年 1-5 月全市地方财政一般预算收入 430.96 亿元，增长 2.9%；地方财政一般预算支出 322.74 亿元，增长 17.1%。5 月末国内金融机构人民币存款余额 14919.70 亿元，比年初增长 14.7%；国内金融机构人民币贷款余额 12057.44 亿元，比年初增长 33.7%。

7、市场消费价格继续回落

5 月份居民消费价格比 4 月份回落 0.3%，1-5 月居民消费价格比上年同期回落 0.7%。

深 圳 市 主 要 经 济 指 标——2009 年 5 月

发布时间：2009-6-12

	2009年5月			单位：亿元
指 标 名 称	本 月	本 月 止 累 计		累计比上年同期增减（%）
		本 年	上 年	
1、规模以上工业增加值	268.68	1137.43	1276.42	3.5
2、规模以上工业销售产值	1179.10	5173.04	5753.12	-10.1
工业产品销售率（%）	93.3	96.8	98.3	-1.5个百分点
3、全社会固定资产投资额	138.03	509.23	451.09	12.9
其中：基本建设投资额	87.02	322.33	253.32	27.2
房地产开发投资额	35.16	145.53	161.36	-9.8
4、社会消费品零售总额	197.93	1009.75	895.82	12.7
5、实际外商直接投资额（亿美元）	3.57	12.76	12.52	1.9
5、进出口总额（亿美元）	197.20	925.19	1134.44	-18.4
其中：出口总额（亿美元）	116.50	564.49	666.15	-15.3
进口总额（亿美元）	80.70	360.70	468.29	-23.0
6、地方财政一般预算收入	60.73	430.96	418.74	2.9
地方财政一般预算支出	67.85	322.74	275.65	17.1
7、国内金融机构人民币存款余额	本月末	本年初	——	比年初增长%
	14919.70	13005.39		14.7
国内金融机构人民币贷款余额	12057.44	9017.29	——	33.7
8、居民消费价格总指数（%）	以上年同月为100	以上年同期累计平均为100		以上月为100
	98.2	99.3		99.7
9、港口集装箱吞吐量（万TEU）	147.13	666.98	842.37	-20.8
10、机场旅客吞吐量（万人次）	187.71	1002.09	899.22	11.4

注:本月进出口数据为综合海关有关数据后的快报数。

（6）基础设施条件

深圳建成了大批为经济和社会发展急需的交通、通讯、能源、市政设施工程以及带动全市经济增长的工业项目。深圳城市建设呈现出崭新的风貌，社会生产能力迅速提高。

邮电通讯业飞速发展。至2006年末，全市已有邮政局(所)621个；固定电话交换机总容量481.86万门，移动电话交换机容量1800万门；全市固定电话用户507.79万户，移动电话用户1494万户；平均每百人拥有电话(含移动电话)221部。

市政基础设施建设水平不断提高。2006年，全市用电量487.20亿千瓦时；自来水日供应能力590.50万吨，供水总量14.52亿吨，自来水普及率99.9%；年末大中小巴营运线路388条，年末实有公共汽车营运车辆19493辆，其中大巴7305辆，中小巴1883辆，出租汽车10305辆。

城市环境日趋优美。至2006年末，全市建成区面积719平方公里，全市建成区绿化覆盖率45.0%。城市污水处理率65.2%，主要饮用水源水库水质达标率98.11%，工业固体废物综合利用率81.76%。1997年，深圳市荣获国家“环境保护模范城市”称号。2000年深圳市荣获国际“花园城市”称号。2001年，深圳获“中国人居环境”奖。2005年，成为首批“全国文明城市”。

2. 区域因素

（1）经济状况与基础设施条件

南山区地处深圳经济特区西部，东临深圳湾，西濒珠江口，北靠羊台山，南至内伶仃岛和大铲岛，与香港元朗隔海相望。面积约193平方公里，下辖8个街道办事处和98个社区居委会。2006年全区常住人口91.99万人，其中户籍人口34.76万人。

2008年1—2月份南山区规模以上工业产值累计增速为12.3%，工业增加值增速为12.9%，同比分别增长3.1个和8.9个百分点。进入3月份，全区工业生产进一步加快，其中3月份当月产值增长37.14%，一季度规模以上工业产值累计增速为12.9%，工业增加值增速为12.4%，同比分别增长4.7个和7.2个百分点。4月份以后全区工业生产发展速度放缓，1—4月份规模以上工业产值累计增速为12.00%，1—5月份规模以上工业产值累计增速为11.90%，6月份增长速度有所回升，当月产值增长29.40%，增速较上月提高0.41个百分点。上半年，规模以上工业企业完成总产值1401.07亿元，比上年同期增长12.6%，完成增加值493.71亿元，比上年同期增长11.8%；完成销售产值1338.03亿元，比上年同期增长12.88%；实现利税201.27亿元，其中利润总额154.64亿元，分别比上年同期增长36.62%和39.47%。

2008年1-6月份南山区完成全社会固定资产投资总额95.45亿元,同比下降12.2%,其中,完成基本建设投资50.09亿元,下降27.7%,占全市固定资产投资完成额的52.48%,完成更新改造投资10.49亿元,下降16.3%,占全社会固定资产投资完成额的11%;完成房地产开发投资的34.22亿元,增长27.6%,占全社会固定资产投资完成额的35.86%;其他投资完成0.63亿元,占全社会固定资产投资完成额的0.66%.

南山区2008年一季度各种投资完成情况　　单位：万元

项目	合计	基本建设	房地产	更新改造	其他投资
完成情况	954521	500933	342245	104997	6346
增长%	-12.2	-27.7	27.6	-16.3	633.6
比重%	100	52.48	35.86	11.00	0.66

供水：深圳市供水水源为地表水源，地表水源来自市区周围的河流－东江和水库,深圳 现有水库196座，其中中型水库9座，总库容3.275

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。小一型水库65座，小二型水库121座。2005年全市自来水日供应能力550万吨，全年供水总量13.95亿吨，同比增长3.3%，全市自来水普及率达99.9%。特区内市自来水普及率达100%，主要饮用水源水库水质达标率98.1%。

排水：深圳市排水为雨污分流方式，市政城市排水管道总长度6222公里，有污水处理厂五座，全市污水处理规模已从2000年的每日81.7万吨提高到2005年的每日156.7万吨，污水处理能力约为污水总量的一半，实际污水处理量达到114万吨／日，实际污水处理率由2000年时的33%提高到36%，特区外的污水处理厂也从零处理规模发展到目前的每日可处理32万吨污水。如今，特区内实际污水处理率达到了69%，龙岗污水处理规模和处理率较前四年有较大提高，宝安区也略有提高。流污染趋势得到有效遏制，新洲河、大沙河和福田河水质有较大幅度改善，深圳河、观澜河、龙岗河等水质有所改善。近期深圳市开展了10多座污水处理厂及配套管网的建设及前期准备工作，预计，深圳市2006年的城市生活污水处理率可以达到70%以上。

教育：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、深港澳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、哈尔滨工业大学等一大批著名高等院校入驻大学城。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。

卫生：健全公共卫生体系，医疗、计生服务水平不断提高。开展医院质量管理年活动，医疗技术和医德医风得到改进。完善社康服务网络，

全区共有卫生医疗机构 14 所，卫生工作人员 4534 人，病床位 1670 个；全年门诊量 431.4 万人次。

（2）环境条件

南山区是深圳市旅游基地。拥有世界之窗、欢乐谷、海上世界、新安故城、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。

蛇口工业区自一九七九年成立至今,一直扮演着社区角色,对社区设施投入了大量的资金。经过二十年的开发建设，已发展成为环境优美、经济发达、投资环境和基础设施完善、社区功能齐全的新型海滨城区。学校、幼儿园、培训中心、图书馆、医院、报社、电视台、影剧院、体育场馆等社区公用事业发达，交通、通讯、供水、供电、商业网点、园林绿化、卫生清洁、物业管理等现代化城区所必需的基础设施和服务功能完备，成为具有高素质的投资环境的成熟区域。

（3）产业集聚状况

南山区是深圳市高新技术产业基地。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，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。

（4）规划限制

城市规划对本区无特殊的规划限制条件。

（5）蛇口工业区

蛇口工业区位于深圳特区西部、南头半岛的最南端，依山靠海，东临深圳湾，西依珠江口，与香港新界的元朗和流浮山、珠海经济特区隔海相望。占地面积10.85平方公里，海陆地理位置优越。

蛇口工业区水陆交通便利。水运南距香港，北至广州，通过珠江三角洲水网可沟通三角洲及港澳地区，经西江可联系我国西南地区，海轮经香港暗士敦水道或珠江通海航道到达国内沿海及世界各地港口。陆路距深圳市中心 30km，距广州 150km。目前，广深铁路与京广铁路沟通并延伸至香港九龙，深珠高速公路、深汕高等级公路以及107、205国道汇集于深圳，并通过城市快速路进入蛇口工业区，形成了四通八达的运输网络。

1979年1月31日经国务院批准，由交通部下属的香港招商局在深圳蛇口全资独立开发工业区，由此诞生的蛇口工业区成为中国第一个对外开放的工业区。1987年蛇口工业区实行公司制，成为蛇口工业区有限公司。20年来，蛇口工业区以改革促进经济发展，创造出中国改革和经济建设的一个又一个奇迹和“第一”，成为中国改革的“试管”，对外开放的“窗口”，并以经济建设的“蛇口模式”为世人关注。 邓小平等党和国家领导人对蛇口的建设成就给予了充分的肯定。

经过20多年的开发建设，深圳招商房地产有限公司已发展成为一家拥有房地产、现代物流业、园区服务业、高科技业等产业群组，资产规模达100多亿元的大型投资控股型企业集团。连续6年取得AAA级信用评级,其经营领域涉及港口、运输、房地产、石油液化气储运与销售、通讯、供水、供电、金融、证券、旅游文化娱乐、商贸等行业，事业单位包括教育、公安、市政、医院、城管、环保等。蛇口工业区也已经成为投资环境完备、服务功能齐全、生活环境优美的海滨城区和出口加工区。

3.个别因素

估价对象位于深圳市蛇口工业区蛇口工业大道，东、北接鲸山别墅住宅区，南与港湾工商所、蛇口特检站综合楼为邻，近港湾大道，可远观太子湾，周边配套设施一般有蛇口国际学校，住宅区有鲸山别墅、兰溪谷、鸣溪谷、泰格公寓等。宗地形状不规则、场地平整，现状宗地内有部分青苗、树木。

根据委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》(深规许 ZS-2009-0084 号): 估价对象用地性质为二类居住用地，宗地面积: 54,390.91 平方米，容积率: 1.96，建筑覆盖率≤40%，绿地率≥35%，建筑高度或层数: 18 米，计容积率建筑面积: 106,500 平方米,其中: 住宅建筑面积: 102,400 平方米,配套商业建筑面积: 3,400 平方米,物业管理用房: 200 平方米，社区居委会建筑面积: 100 平方米，老年人活动站: 150 平方米，社区服务站 200 平方米，社区警务室: 50 平方米。不计容积率建筑面积(地下室): 34,000 平方米，机动车泊位数 850 个。用地内设置 1,500 平方米社区体育活动场地，可结合住宅区绿地建设，公共配套用房须设置在建筑二层及二层以下。

规划限制: 新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 90%以上。

第三部分　土地估价

一、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此进行细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术标准以及估价对象的具体情况主要遵循以下原则:

1、合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

2、预期收益原则

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的预期收益为依据。

3、替代原则

指土地估价应以相邻地区或类拟地区功能相同、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。

4、最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以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。

5、供需原则

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。

二、估价方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”)，常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照土地估价技术规则，根据各种方法的适用范围，结合估价项目的具体特点以及估价目的进行。在此次估价中，我们选用了以下估价方法:

（1）估价对象位于深圳市基准地价覆盖范围之内，可选用基准地价系数修正法。

（2）估价对象为商品房开发建设用地，具有开发价值，可选用剩余法。

（一）宗地技术经济指标

根据委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》(深规许 ZS-2009-0084 号): 估价对象用地性质为二类居住用地，宗地面积: 54,390.91 平方米，容积率: 1.96，建筑覆盖率≤40%，绿地率≥35%，建筑高度或层数: 18 米，计容积率建筑面积: 106,500 平方米,其中: 住宅建筑面积: 102,400 平方米,配套商业建筑面积: 3,400 平方米,物业管理用房: 200 平方米，社区居委会建筑面积: 100 平方米，老年人活动站: 150 平方米，社区服务站 200 平方米，社区警务室: 50 平方米。不计容积率建筑面积（地下室）: 34,000 平方米，机动车泊位数 850 个。用地内设置 1,500 平方米社区体育活动场地，可结合住宅区绿地建设，公共配套用房须设置在建筑二层及二层以下。

规划限制: 新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方

米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的90%以上。

（二）估价过程

A.基准地价系数修正法

根据深圳市公布的深圳市2006年公告基准地价标准，深圳市公告基准地价由出让金、市政配套设施费、征用土地开发成本或征地拆迁补偿费三部分构成。其中，出让金是指国家作为土地所有者向受让者收取的一定年限的土地使用费中纯收入部分；市政配套设施费是指直接或间接为出让土地服务的市政设施费用；征用土地开发成本是指由政府统一征用及平整的土地所投资成本，征地拆迁补偿是指用于征地、拆迁补偿的费用。

深圳市公告基准地价内涵是指宗地达到六通一平的土地使用权价格，由于深圳市的基准地价在确定各类用地楼面地价时是按方格网对具体地块的地价进行计算，其地块划分已相当细化且以计算得出的宗地楼面地价已包含了容积率（工业及住宅除外）、临街状况、宗地条件等因素的修正，因此不需再对地块的容积率（工业及住宅除外）、临街状况、宗地条件等因素进行修正，只需对其进行用地类型修正、年期修正及工业和住宅的容积率修正。

宗地地价 = 基准地价 × s × k × i

s——用地类型修正系数

k——年期修正系数

i——容积率修正系数

1、 基准地价的确定

深圳市公告基准地价用途分类为商业用地、办公用地、居住用地、工业用地等，根据《深圳市国土资源和房产管理局关于发布深圳市2006年度公告基准地价的通知》[深国房（2006）282号]及《关于地价测算工

作的通知》[深国房（2004）8号]，估价对象位于深圳市南山区蛇口工业区，用地性质为二类居住用地，根据宗地的地界点坐标，可确定宗地在估价基准日、设定的土地开发程度达到六通一平、法定出让最高使用年限的基准地价标准如下:

住宅地价=1,803（元/平方米），

商业地价=2,136（元/平方米），

办公地价=1,714（元/平方米）。

2、用地类型修正系数的确定

表1、用地类型修正系数表（部分）

用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	备注
住宅	住宅、会所、物业管理房	住宅	1.0	
	单身宿舍	住宅	0.8	
商业	一般商业	商业	1.0	
公共事业项目	社会福利、文教体卫等	办公	0.5	

则：$S_{住宅、会所}=1.0$　　$S_{一般商业}=1.0$　　$S_{公共事业配套}=0.5$

3、年期修正系数的确定

表2：分用途土地年期修正系数（部分）

年期	住宅类	商业类	公共事业项目
68	0.986	1.357	1.180
69	0.993	1.367	1.188
70	1.000	1.376	1.196

估价宗地的土地出让使用年限为70年(自2009年8月31日起至2079年8月30日止)，估价时点为2009年6月30日，依上表利用内插法可得:

$K_{住宅}=1.000$　　$K_{一般商业}=1.376$　　$K_{公共事业配套用房}=1.196$

4、住宅容积率修正系数的确定

表 3、住宅容积率修正系数表

容积率 r	修正系数 i
r≤2.0	1.3
2.0< r≤5.5	1.5～0.1r
r >5.5	0.95

估价对象宗地容积率 r=1.96，则：i 住宅=1.3

另，一般商业无需进行容积率修正，则其 $i_{一般商业}=1.0$

5、地价计算

经过年期系数修正及容积率后，宗地地价为:

楼面地价=基准地价×s×k×i，即:

住宅地价=1,803×1.0×1.000×1.3=2,344（元/平方米)

公共配套用房=1,714×0.5×1.196×1.00=1,025(元/平方米)

商业地价=2,136×1.0×1.376×1.00=2,939(元/平方米)

则:

总地价=2,344×(102,400+200)+1,025×(100+150+200+50)

+2,939×3,400

=25,100（万元)

B. 选用剩余法测算地价

剩余法是指在求取估价对象的价格时,将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算待估宗地价格的一种方法。

地价=预期开发价值-房屋开发成本-管理费用-投资利息-开发利润-销售税费-购买土地时买方应负担的税费-房屋公用设施专用基金

1、蛇口物业市场特点

蛇口片区与深圳其他地段相比，其住宅物业市场的特点主要表现为:

产业因素：蛇口片区产业类型主要为港口物流类和高科技信息类，此外，蛇口已经成为海洋石油企业的总部所在地和后勤基地。因此，蛇口物业市场基本上自成一体，其客户构成与片区产业类型关系密切，以石油及石油相关类、物流货运类以及高科技信息 IT 类企业为主，这些客户通常都能承受较高的办公居住用房支出，这和深圳市其他区域物业市场的客户群构成有着明显区别。

人文因素：蛇口各项基础设施和配套先进齐全，山海景观资源得天独厚，常驻人口构成独具特色，这些方面结合在一起，使蛇口片区形成在深圳乃至全国独一无二的人文环境，人们在这里办公、居住、消费、休闲，悠然自得，十分便利。

基础设施因素：近年来，蛇口片区的商业、交通与生活配套等迅速完善，更是导致房地产投资前景看好的重要因素。

2．蛇口住宅市场需求分析

通过对蛇口片区物业市场现状的分析，我们认为未来几年蛇口物业市场需求将会持续向好，主要理由如下:

一是由于深圳市经济社会的快速稳定发展，蛇口片区由工业区转为高新科技、港口物流等产业发展区，蛇口片区物业市场原有的主要客户群--石油及石油相关类、物流货运类以及高科技信息 IT 类企业不断发展壮大，已经或即将产生对住宅面积或档次方面更高的需求。

二是随着蛇口片区港口物流业和高科技信息 IT 业日益迅猛的发展，西部通道、港口码头、物流园区等新项目纷纷上马，片区人文环境不断完善，特别是西部通道的开通，使蛇口半岛将成为全国最大陆路口岸，

极大地节省香港往来大陆各地通勤成本，为蛇口带来可观的物流、人流。会有更多的企业及人员入驻蛇口片区，在深圳，蛇口是外籍人员的集中地，物业价格上涨幅度可观。近年来蛇口片区新建了大量的高尚住宅区，这些住宅区依托蛇口片区得天独厚的山海景观资源和独一无二的人文环境，陆续吸引了众多有着良好的专业背景和较为雄厚的经济实力的企业白领人士和港澳籍居民的入住，可以说是供求两旺，而蛇口自身短期内可供开发的商品房用地十分有限，因此，这块市场在未来较长时间内将炙手可热。随着外资公司在深圳、尤其在南山片区的数量迅速增长，南山的高端物业市场还将进一步扩大，行情将继续看好。

三是近年来蛇口陆续建造了相当数量形式各异、档次高中搭配的大型住宅物业楼，有高层如蔚蓝海岸、小高层如兰溪谷二期、别墅如龟山别墅及公寓楼等，这些楼盘一经推出几乎都得到市场追捧，显现出蛇口片区的住宅房地产市场发展空间和潜力。

综上可以得出结论，蛇口片区的住宅房地产，特别是高品质、差别化产品，将会有着良好的发展前景。

3、估价对象开发建设产品定位和总体布局设定

根据估价对象所在的蛇口片区具体情况和估价对象地块的具体特点，估价时对估价对象产品定位和总体布局作如下设定:

（1）产品类型：多层（六层）带电梯中高档住宅，建筑结构：框架结构；层数：地上六层，地下一层，公共配套用房设置在建筑二层及二层以下；设施：配备入户电梯；另配备有楼宇智能控制系统。装修档次：公共部位精装修，室内为毛坯；室外配套设施以建设精品园林为目标，客户定位为中高收入的企业白领和外籍港澳籍人士。

（2）根据规划限制条件，估价对象开发建设的户型应执行“建筑面

积 90 平方米以下住宅户型比例占住宅总量的 90%”的规定。但估价对象所在片区楼盘市场定位均为中高档住宅，建筑面积均以中大户型为主，按照当前市场房地产开发企业的操作惯例，结合估价对象的具体情况，本项目在规划设计和建设施工时将考虑“建筑面积 90 平方米以下住宅户型比例占住宅总量的 90%”的规划限制条件与市场需求的相应衔接。

（3）估价对象开发建设总建筑面积 140,500 平方米，其中：计容积率建筑面积：106,500 平方米,其中：住宅建筑面积：102,400 平方米,配套商业建筑面积：3,400 平方米,物业管理用房：200 平方米,社区居委会建筑面积：100 平方米，老年人活动站：150 平方米，社区服务站 200 平方米，社区警务室：50 平方米。不计容积率建筑面积（地下室）：34,000 平方米，机动车泊位数 850 个。

2、预期开发价值的测算

（1）估价对象房地产价值测算

1）估价对象开发的多层（带电梯）高尚住宅房地产价值测算

目前周边在售楼盘如卓越维港 townhouse 销售均价在 55,000 元/平方米左右，叠院销售均价在 42,000 元/平方米左右；泛海拉菲花园叠墅销售价格在 22,000-29,000 元/平方米左右；兰溪谷 townhouse 二手转让价格在 40,000 元/平方米左右；皇庭港湾 townhouse 销售均价 55,000-65,000 元/平方米左右。招商海月五期销售价格在 22,000 元/平方米左右，兰溪谷二期销售均价在 30,000 元/平方米（含 5,000 元/平方米室内精装修），半岛城邦销售价格在 22,000 元/平方米左右，曦湾大户型销售价格在 23,000 元/平方米左右，百丽湾复式、跃式户型销售价格在 25,000 元/平方米左右，颐安阅海销售价格 27,700 元/平方米左右，皇庭港湾销售价格在 26,000 元/平方米左右，园景园名苑为小户型销售

价格在 17,000 元/平方米左右。

根据市场比较法原理，选取 4 个以上与估价对象同类物业的可比案例，并通过期日修正、个别因素修正、区域因素修正等修正得出比较案例的比准价格，取三个比较实例比准价格的算术平均值作为本次市场比较法的估价测算结果。

表一：比较案例及影响因素说明

估价对象内容 / 比较因素		估价对象	颐安阅海	皇庭港湾	招商海月五期	兰溪谷二期
地理位置		蛇口工业区工业大道	工业八路	后海滨路	后海滨路	沿山路西
用　　途		住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		---	正常	正常	正常	正常
交易时间		---	在售	在售	在售	在售
交易价格（均价）		待估	27,700	26,000	22,000	25,000
区域因素	地区级差	蛇口片区	蛇口片区	蛇口片区	蛇口片区	蛇口片区
	交通便捷度	位于鲸山别墅内，无公交车经过	近公交线站	近公交站	近公交站	距公交站有一段距离
	小区规模	占地 54,390.91 ㎡ 容积率 1.96	占地 5883.97 ㎡ 容积率 2	占地 26401 ㎡，容积率 2	占地 31021.20 ㎡，容积率 2.45	占地 46860.80 ㎡，容积率 2.4
	公共配套	距公共配套有一段距离	距公共配套较近	距公共配套较近	距公共配套较近	距公共配套有一段距离
	环境质量	看观山景和海景，南面有厂房。	看观海景	看观海景	看观海景	看小区园景
个别因素	装修等级	公共部分精装修，室内毛坯	公共部分精装修，室内毛坯	公共部分精装修，室内毛坯	公共部分普通装修，室内毛坯	公共部分精装修，室内毛坯
	内部环境、发展商品牌、物业管理	内部环境好，招商开发	内部环境好，颐安开发，保利物管	内部环境好，皇庭开发和物管	内部环境较好，招商开发和物管	内部环境好，招商开发和物管

	结构及户型	中大户型	层高 5.8 米， 2-3 房复式，在 60-89 平方米不等，“1+X”户型	以 176 ㎡三房为主，以及少量 236 ㎡四房、复式	90+90 ㎡双拼及 80+90 ㎡双拼户型	170-210 ㎡四房及 280-400 ㎡复式
	新旧程度	——	新房，09 年 12 月入伙	新房，08 年 11 月入伙	新房，09 年 09 月入伙	新房，07 年 10 月入伙
	市场承接能力与心理预期	——	新房	新房	新房	新房

注：兰溪谷 25,000 元/平方米价格已扣除 5,000 元/平方米精装修。

②估价对象及可比实例因素修正

表二：比较因素条件指数

比较因素 \ 内容 \ 估价对象		估价对象	颐安阅海	皇庭港湾	招商海月五期	兰溪谷二期
交易情况		-	100	100	100	100
交易时间		-	100	100	100	100
区域因素	地区级差	20	20	20	20	20
	交通便捷度	20	22	22	22	20
	小区规模	20	15	18	20	20
	公共配套	20	22	22	22	20
	环境质量	20	20	20	20	20
	小　　计	100	99	102	104	100
个别因素	装修等级	20	20	20	17	20
	楼层景观	20	20	20	18	20
	结构及户型	20	22	20	20	20
	新旧程度	20	20	19	20	18
	市场承接能力	20	20	20	20	20
	小　　计	100	102	99	95	98

③比准价格确定:

表三：比较因素修正

比较物名称	交易价格	交易时点修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	修正价格	权重
颐安阅海	27,700	*100/100	*100/100	*100/99	*100/102	27,431	0.25
皇庭港湾	26,000	*100/100	*100/100	*100/102	*100/99	25,748	0.25
招商海月五期	22,000	*100/100	*100/100	*100/104	*100/95	22,267	0.25
兰溪谷二期	25,000	*100/100	*100/100	*100/100	*100/98	25,510	0.25

比准价格=（各可比实例修正价格×权重）之和

=25,200 元/平方米　　(取整到百位)

2）估价对象开发的商业房地产价值测算

产品定位：位于住宅区内、不直接临路的社区商业，采取对外出租的经营模式，主要经营便利店、宠物店等，布置在住宅的二层及二层以下；装修档次：公共部位精装修，室内为毛坯。

南山目前已形成了六个有代表性的商圈，分别为以蛇口沃尔玛、蛇口人人乐、海上世界为核心的蛇口商圈，以铜锣湾百货、华侨城沃尔玛为核心的华侨城商圈，以禾丽名城及特色街铺为核心的东滨路商圈，以家乐福、南新天虹为核心的南新路商圈，以西丽天虹商场、西丽人人乐为核心的西丽商圈以及以海雅百货、友谊城为中心的南山商业文化中心区。

估价对象周边大多数楼盘都规划有裙楼商铺，如招商海月花园、招商名仕花园等。这部分商业裙楼多数只能对自身及邻近楼宇的居民产生影响，商业定位多以便民服务为主。目前这类商业街铺租金约在120～200元/平方米.月左右。

根据周边市场调查情况以及物业本身定位情况，并结合国家宏观政策来看，预计近期租金市场将保持平稳，因此，项目竣工后，将以125

元/平方米.月为起始租金，然后每 2 年递增 5%，9 年后保持稳定，租金递增期前 5 年空置率为 10%，以后取 8%。

具体测算详见下表:

估价对象名称		鲸山别墅九期项目商业											
分类项目		递增期											稳定期
项目基本情况	建筑面积	3400	㎡	实际占用土地面积		1631.73	㎡						
	登记价		元	押金	3	月							
	空置率		10%	10%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
	年递增系数				10.0%			10.0%			10.0%		0.0%
	收益年限	67											
计算项目		计算比率	3	4	5	4	5	6	7	8	9	10	57
收益年期			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	11～57
收入	租金	125.00	125.00	125.00	137.50	137.50	137.50	151.25	151.25	151.25	166.38	166.38	166.38
	有效租金		112.50	112.50	123.75	123.75	123.75	139.15	139.15	139.15	153.07	153.07	153.07
	押金利息	2.25%	0.63	0.63	0.7	0.7	0.7	0.78	0.78	0.78	0.86	0.86	0.86
	小计		113.13	113.13	124.45	124.45	124.45	139.93	139.93	139.93	153.93	153.93	153.93
支出	房产税	12.0%	13.5	13.5	14.85	14.85	14.85	16.7	16.7	16.7	18.37	18.37	18.37
	营业税	5%	5.63	5.63	6.19	6.19	6.19	6.96	6.96	6.96	7.65	7.65	7.65
	城建维护税	1%	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08
	教育费附加	3%	0.17	0.17	0.19	0.19	0.19	0.21	0.21	0.21	0.23	0.23	0.23
	印花税	0.1%	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.14	0.14	0.14	0.15	0.15	0.15
	土地使用税	13	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
	堤围防护费	0.01%	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02
	租赁管理费	2%	2.25	2.25	2.48	2.48	2.48	2.78	2.78	2.78	3.06	3.06	3.06
	维修管理费	2%	2.25	2.25	2.48	2.48	2.48	2.78	2.78	2.78	3.06	3.06	3.06
	保险费	0.05%	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73
	小计		26.23	26.23	28.63	28.63	28.63	31.9	31.9	31.9	34.87	34.87	34.87
月纯收益			86.90	86.90	95.82	95.82	95.82	108.03	108.03	108.03	119.06	119.06	119.06
年纯收益			1,042.80	1,042.80	1,149.84	1,149.84	1,149.84	1,296.36	1,296.36	1,296.36	1,428.72	1,428.72	20,516.42
报酬率			6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%
折现值			856.03	801.52	827.53	883.80	827.53	873.57	817.95	765.87	790.33	740.00	10,626.47
估价单价			18800.00	元/平方米									

D、估价对象开发完成其相关配套设施用房价值测算

项目小区配套设施用房房地产的价值已包含在估价对象住宅房地产及商业房地产价值内。

（2）项目开发期内房地产价格走势预测

由于估价对象商业位于住宅区内，为不直接临路的社区商业，采取对外出租的经营模式，主要经营便利店、宠物店等，主要服务于本小区的业主。预测在未来，估价对象所处地的商业市场价格变化不大。估价人员根据市场分析，结合估价经验，从谨慎原则出发,不考虑商业的微量涨幅对预期销售价格的影响,即项目建成竣工时的销售均价保持现在市

场价格，为 18,800 元/平方米。

根据以上市场背景资料分析，由于深圳市特区内土地供应十分有限，而深圳市经济社会持续高速的发展，和年轻化的人口结构，使市场对住宅需求十分旺盛，另外普通商品住房项目资本金比例从原来的 35%下调到 20%，这对于缓解开发企业，特别是中小开发企业的资金困境，激励住房开发投资和未来市场供应具有非常积极的意义以及西部通道、周边厂房的改造、地铁 2 号线、蛇口太子湾国际邮轮母港的规划建设，南山 13 条“断头路”和“6＋1”景观改造工程建设等众多的利好因素的房地产价格的影响及对投资客投资渠道的选择影响等因素以及目前房地产市场价格的高位运行状况、结合估价对象所在片区发展状况，项目区位条件、档次定位等因素，该项目预测 2011 年下半年开始销售，销售期 1 年，估价对象所处地的住宅仍将微幅上涨，从谨慎原则出发，考虑住宅的微量涨幅对预期销售价格的影响,未来各类型房价及增长速率如下:

房价及增长态势预测表

单位：元/平方米

	2009 年下半年	2010 年上半年	2010 年下半年	2011 年上半年	2011 年下半年	2012 年上半年
住宅销售均价	26,208	26,208	26,208	26,470	26,999	27,269
商业销售均价	18,800	18,800	18,800	18,800	18,800	18,800
售价增长率	4%	0%	0%	1%	2%	1%

（3）估价对象预期开发价值

	2011 年上半年	2011 年下半年	2012 年上半年
预期开发价值	——	**110,590.00**	**173,936.00**
住宅	——	**110,590.00**	**167,544.00**
商业	——	**0.00**	**6,392.00**
住宅销售面积	——	40,960.00	61,440.00
商业销售面积	——	0.00	3,400.00
销售率	——	40%	60%
住宅销售均价	——	26,999	27,269
商业销售均价	——	18,800	18,800

（4）估价对象预期开发价值合计

折现率的确定：运用现金流量折现法计算估价对象预期开发价值，参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）房地产开发项目财务基准收益率（融资前税前指标）如下:

行业财务基准收益率（年）		房地产业			
		住宅	写字楼	旅游	其他
Ic 取值范围	下限	10.6%	11.8%	11.8%	5.3%
	上限	19.7%	20.8%	15.1%	11.7%

根据上市公司公布的销售毛利润率在 30%以上。这也代表了房地产开发企业的社会平均利润水平。

上市公司公布的销售利润率

序号	开发公司、销售年期	销售毛利润率
1	招商地产 2009 年第一季度	43.82%
2	万科地产 2009 年第一季度	39%
3	保利地产 2009 年第一季度	42.88%
4	沙河股份 2009 年第一季度	48.75%
5	金地集团 2009 年第一季度	30.42%
6	深振业 2009 年第一季度	52.75%
7	中粮地产 2009 年第一季度	41.42%
8	泛海建设 2009 年第一季度	39.97%
9	绿景地产 2009 年第一季度	43.82%
10	深鸿基 2009 年第一季度	34.64%
11	陆家嘴 2009 年第一季度	60.88%
12	苏宁环球 2009 年第一季度	49.7%
13	金融街 2009 年第一季度	56.74%

本次测算时，估价对象开发项目定位为多层（六层）带电梯中高档住宅，根据估价对象项目的实际情况，结合《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及深圳市房地产市场状况，本项目年折现率取 18%，半年折现率为 8.63%，则估价对象预期开发价值为 178,683 万元。

	合计	2011年下半年	2012年上半年
预期开发价值	284,526.00	110,590.00	173,936.00
折现到估价时点	178,683.00	72,995.00	105,688.00

3、房屋开发成本

房屋开发成本主要包括前期费用、主体工程、基础工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目，根据《深圳市建筑工程价格信息》及项目的自身状况，估算其开发成本为:

房屋开发成本表

序号	项目	单价（元/㎡）	总价（万元）	备注	相关说明
(一)	前期费用	250	3,513.00	包括勘察、设计、监理、质检、安检等	含开办、勘察设计、报建等费用
(二)	建筑安装安装工程	3214	45,157.00		
1	桩基土方工程	170	2,389.00	根据《深圳市建筑工程价格信息》	
2	主体工程	1550	21,778.00		
3	给排水工程	100	1,405.00		
4	电气工程(含弱电)	150	2,108.00		含智能化、通讯、电信、宽带、保安监控系统等
5	燃气工程	27	379.00		
6	消防工程	80	1,124.00		
7	室外配套	120	1,686.00		
8	电梯工程	100	1,405.00		
9	园林绿化	160	2,248.00		
10	地下室及人防	484	6,800.00		地下室按2000元/平方米计算
11	公共部分装修	273	3,836.00		公共部分以计容积率建筑面积的20%计算,装修成本按1800元/平方米计。
合计	——	3,464	48,670.00	——	——

根据其建设规模，可确定建设工期约为2年，结合各期的施工进度，各年房屋开发成本如下:

项目	合计	2010年上半年	2010年下半年	2011年上半年	2011年下半年	2012年上半年
施工进度		5%	20%	25%	30%	20%
建安费用	**48,671.00**	2,434.00	9,734.00	12,168.00	14,601.00	9,734.00
折现到估价时点	**33,916.00**	2,059.00	7,581.00	8,724.00	9,637.00	5,915.00

备注：假定建设期内房屋开发成本均匀投入。

则房屋开发成本为 33,916 万元。

（3）管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等。一般取土地取得成本与开发成本之和的一定比例。根据对深圳市同类房地产开发项目的调查，目前管理费用比率一般在 3%～5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的管理费用比率为 4%,则:

管理费用=(33,916+3.1%总地价) × 4%

=1,357+4.1%地价（万元）

（4）不可预见费

不可预见费根据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度,一般取房屋开发成本的 1%～4%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，取房屋开发成本的 3%，则

不可预见费=33,916 × 3%

=1,017（万元）

（5）销售税费

销售税费：指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产应由卖方(在此为房地产开发商)缴纳的税费,主要包括销售税收金及附加(营业税、城市维护建设税和教育附加)、印花税。根据国家及广州市税法的相关规定，营业税税率为 5%，印花税的税率为 0.05%，计税依据为销售不动产的销售额。城市维护建设税的税率为营业税 1%，教育费附加的税率为营业税的 3%。以上税费合计为销售不动产销售额的 5.25%。

销售税费 = 178,683 × 5.25%

= 9,381（万元）

（6）销售费用

是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用,包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费、销售人员费用或者销售代理费用等。根据调查,目前深圳市类似项目的销售代理费为预期销售收入的 0.8～1.0%,深圳市类似项目的广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费用等为预期销售收入的 0.8～1.5%: 估价人员结合估价对象预期开发项目的情况，结合市场分析及估价人员经验，销售费用取预期销售收入的 2.5%。，则:

销售费用 = 178,683 × 2.5%

= 4,467（万元）

（7）房屋公用设施专用基金

根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》（深府（2006）40 号）的相关规定，开发建设单位在房屋竣工交付时，应当按规定交清该项目应交纳的专用基金。项目位于深圳市南山区，位于深圳特区内。根据专用基金的交纳标准:“特区内，在 1999 年 6 月 30 日以后竣工交付的的房屋项目，按除地价以外的建设总投资 2%的比例执行。”

公用设施专用基金 = 除地价以外的建设总投资 × 2%

= 开发成本 × 2%

= 33,916 × 2%

= 678（万元）

（8）购买土地时买方应负担的税费

根据税法及中央和深圳市政府的有关规定，购买土地时买方应负担的税费通常只交纳土地登记费和契税，登记费为购买土地的价格的 0.1%，契税为购买土地的价格的 3%，共计 3.1%，则：

购买土地时买方应负担的税费 = 3.1%总地价

（9）地价计算

根据公式：

土地使用权价格=预期开发后房地产价值-房屋开发成本-管理费用-不可预见费-销售税费-销售费用-房屋公用设施专用基金-购买土地时买方应负担的税费

总地价 = 119,279（万元）

则：

楼面地价=总地价÷计容积率建筑面积

=119,279÷106,500

=11,200（元/平方米）

单位面积地价=总地价÷宗地面积

=119,279÷54,390.91

=21,930（元/平方米）

（三）地价结果确定

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。

本次估价采用了基准地价系数修正法和剩余法测算了估价对象的土地使用权价格，在确定最终地价结果时，我们有以下考虑：

1、深圳市公告基准地价是指以网格地块为单元，分土地不同用途为

商业、办公、住宅、工业等土地利用类型，按照各用途土地的法定最高出让年期，在设定的土地利用状况及土地开发条件下的土地使用权市场价格，基准地价反映的是区域平均价格水平。

2、深圳市公告基准地价标准于 1998 年颁布使用，基本上每一年调整一次,现行深圳市的公示的基准地价的基准日期为 2006 年 04 月 25 日，至估价基准日已有三年多。根据深圳市国土资源及房地产管理局的公示数据分析可知,2006 年政府出让的地块平均楼面地价为 3034 元/平方米，2007 年政府出让的地块的平均楼面地价为 3318 元/平方米，2008 年深圳的土地拍卖的平均楼面地价为 3691 元/平方米，作为衡量土地市场价格的基准地价，并没有及时的随着房地产市场的变化、以及房地产市场宏观政策的调整进行更新，使得基准地价信息的时效性不强。因此基准地价已较难以体现估价时点时的地价水平。

3、剩余法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映估价对象的地价水平，是以项目建成后的价值为导向来求取估价对象价值。通过模拟房地产开发的全过程，充分考虑了建造时的投资成本及未来市场的发展变化趋势，认真分析了规划条件下估价对象宗地的最有效利用和项目开发期内房地产市场状况对项目开发价值的影响。因此能够更为客观反映估价对象的地价水平。

综合以上原因并结合估价人员的经验考虑，本测算以剩余法结果为估价对象的最终估价结果。

宗地面积：54,390.91 ㎡

建筑面积:106,500 ㎡（计容积率建筑面积）

单位面积地价：21,930 元/㎡

楼 面 地 价：11,200 元/㎡

总　　地　　价：119,279 万元

大写人民币：壹拾壹亿玖仟贰佰柒拾玖万元整;

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

附:

土地估价结果一览表

估价机构: 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司　　估价报告编号: 深同诚(2009A)(技)字07QBT第007号　　估价期日: 2009年06月30日　　估价期日的土地使用权性质: 出让土地

估价期日的用地单位	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	剩余土地使用年限(年)	宗地面积(㎡)	单位面积地价(元/㎡)	楼面地价(元/㎡)	总地价(万元)
深圳招商房地产有限公司	鲸山九期项目宗地	--	深圳市蛇口工业区工业大道	居住用地	居住用地	1.96	红线外六通(供水、排水、通路、通电、通讯、通气)红线内场地平整	红线外六通(供水、排水、通路、通电、通讯、通气)红线内场地平整	70	54,390.91	21,930	11,200	119,279

一、　上述土地估价结果的限定条件(见下表)

1.　土地权利限制:(见表)

2.　基础设施条件:(见表)

3.　规划限制条件:(见表)

4.　影响土地价格的其他限制条件:(见表)

土地估价结果限定条件表

地块编号	用地项目名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
2009-003-0041	鲸山九期项目宗地	平整	通路	市政供电	市政供水	市政排水	—	市政供气	市政通讯	无	新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 90%以上	无

二、其他需要说明的事项

1、估价范围内涉及的宗地面积及宗地规划指标以委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许 ZS-2009-0084 号）记载内容为依据。

2、本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

二〇〇九年七月二十三日

第四部分　附　件

附件一：地理位置示意图;

附件二：宗地现状照片复印件;

附件三：《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》(二〇〇三年元月二十日签署);

附件四：委托方提供的《深圳市建设用地规划许可证》(深规许ZS-2009-0084 号)、《关于“鲸山九期”土地使用权评估事项的说明》;

附件五：估价机构资质证书;

附件六：签字土地估价师证书。