

房屋建（构）筑物评估技术说明

一、待估房屋建筑物概况

本项目评估对象为广东省粤晶高科股份有限公司位于广州市科学城的南翔二路 10 号的一期生产办公大楼、门卫室及配套设施和在建工程。

评估对象位于南翔二路南侧，东临南云一路，南临山丘，西接泽鸿电子公司用地。南翔二路连接科珠路，向南通往广园快速路，向北深入科学城中心，连接科学大道，离大观路广深高速出口约 7 公里，交通便利。评估对象所在宗地临近山丘环境绿化较好，周边为化工、五金、电子等产业公司的生产厂房，商服气氛一般。

评估对象具体情况如下：

（一）评估对象 A

评估对象 A 为生产厂房及办公配套设施，总面积为 13,973.7666 平方米。

其中生产办公大楼为办公楼与生产厂房联体楼：办公楼建筑面积 1,651.0000 平方米，生产厂房建筑面积为 12,271.3490 平方米；门卫室建筑面积为 51.4176 平方米。

评估对象已经办理《房地产权证》，证号为粤房地证字第 C4891008 号。

生产办公大楼为框架结构的三层建筑，层高约 4 米。装饰情况为：外贴条形砖，其中：

生产厂房部分为内墙缮灰，内部采用 10 毫米和 5 毫米厚夹心彩钢板镶玻璃间墙；生产区吊铝合金天棚，安装铝合金门窗，地面刷硬化地胶（其中约 1000 平方米为 10 万级无尘洁净空间）；楼梯间贴防滑砖装防火门；配有 2 台

三菱中央空调及 3 吨和 1.6 吨货梯各一台。

办公楼部分安装铝合金门窗、玻璃弹簧门、夹板门，吊铝合金天棚，地面铺抛光砖，大堂及门柱包铝塑板，大楼正面安装玻璃幕墙，水电暗铺，配有美的中央空调。

另有独立门卫保安室，为单层建筑，外墙贴条形砖，安装铝合金门窗，地面铺抛光砖，内墙及顶棚缮灰。

该等建筑建成于 2006 年，保养较好。

配套设施包括临建房屋、消防水池、厂内道路、路灯、围墙及绿化等，具体见评估明细表。

在建工程为二期生产厂房，为单栋框架 3 层的生产车间，建筑面积 24978.7 平方米。

二期生产厂房层高约 4 米，其装饰情况为：外墙贴外砖墙，正面为玻璃幕墙，装配铝合窗，至评估基准日，已完成主体工程、外墙装饰工程、门窗、室内水电、消防等工程，尚未进行内部装修。整个工程形象进度及付款进度约为 85%。

二、评估方法

由于一期的建（构）筑物均为企业自行使用的生产及配套用房，区域内不存在类似市场交易，也不存在租赁收益，因此不适合采用市场比较法、收益法、剩余法等进行评估，故本次评估以成本法进行评估。在建工程由于即将完工，故亦采用成本法进行评估。

重置成本法是现时条件下重新构建或建造一个全新状态下的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。

评估对象房屋建构筑物重置价格包括下列内容：综合造价、建筑税费、前

期工程费、资金成本、合理利润。

应扣除的陈旧贬值额通过估算建筑物成新率(q_B)来确定。建筑物成新率(q_B)根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

成新率 $q_B=1 - \text{综合陈旧贬值}$

成本法计算公式为： $V = C_B \times q_B$

其中： $V =$ 待估建筑物价值

$C_B =$ 待估建筑物重置价格

$q_B =$ 待估建筑物成新率

在建工程先评估其完工状态下的重置价格，再根据其工程的形象进度（结合付款进度）确定其价值。

三、评估案例

（一）选取生产办公大楼作为案例，说明建筑物评估过程。具体过程见 [4.1B]-4—[4.1B]-7 页附表。

由于待估的生产办公大楼为生产厂房及办公楼两部分组成的联体楼，总建筑面积 13,922.3490 平方米。由该等附表的评估结果可知该连体楼的最终评估结果如下表：

序号	建筑部位及名称	建筑面积 m ²	评估单价(元/平方米)	最终估价结果（万元）
1	生产厂房	12,271.3490	2342	2874.14
2	办公楼	1,651.0000	2735	451.58
（生产办公大楼）小计		13,922.3490	2389	3325.72

（二）选取二期厂房作为案例，说明在建工程评估过程。具体过程见 [4.1B]-8—[4.1B]-9 页附表。

建筑物计算表(成本法)

估价时点 2010-4-30 估价建筑面积(m²) 12,271.37 建筑物编号
 建基面积 整体建筑面积(m²) 12,271.37 建筑物名称 生产综合楼

序号	内容	参数取值	单价 (元/m ²)	总价(元)	取值依据
A	建筑工程费		1,610	19,750,770	详见《建筑工程费估算表》
B	建筑设备及安装工程费		543	6,663,354	
C	装饰工程费		-	-	
D	总建安工程费=A+B+C		2,153	26,414,124	
E	建筑税费	5%	105	1,292,329	
F	前期工程费及其他费用	6%	129	1,584,847	
G	利息=(D+E+F)/2*G01*G03		63	777,684	
H	利润=(D+E+F)/2*G02*G03		95	1,171,652	
G01	年贷款利率	@5.31%			
G02	年成本利润率	@8.00%			
G03	总建设工期	1.0			
J	建筑物重置价值=D+E+F+G+H		2,546	31,240,636	
K	成新率		92%		详见《建筑物成新率估算表》
M	整幢建筑物估值=J*K		2,342	28,741,385	
N	建筑物待估部分评估值(取整)		2,342	28,741,400	
备注					

建筑工程费估算表

	待估实例(0)	可比实例(1)	可比实例(2)	可比实例(3)
工程名称	生产综合楼	饮料厂厂房		
资料来源/案例编号	----	----		
结构与层数	框架3层	A4		
建筑面积(sqm)	12,271.37	22,571.00		
实例单位造价(元/sqm)	----	1450		
价格时点	2010-4-30	近期		
造价指数	100	100	100	100
A1 时间修正系数	----	1.00	1.00	1.00
工程所在地区		广州		
A2 地区价格修正系数	----	1.00	1.00	1.00
工程类别				
A3 工程类别修正系数	----	1.00	1.00	1.00
工程特征	待估实例(0)	可比实例(1)	可比实例(2)	可比实例(3)
A51 楼层高度	层高约4米	层高8米	5	0
A52 基础	预制管桩	桩基础	0	0
A53 屋面	珍珠岩板防水	珍珠岩板防水	0	0
A54 墙体	外墙180、内墙彩钢板	180砖墙	-3	0
A55 门窗	铝合金窗、防火门	铝合金门窗	-2	0
A56 楼地面	水泥砂浆、硬化剂	耐磨砖地面	1	0
A57 内外墙	外贴外墙砖、内墙灰扫漆	抹灰	-3	0
A58 天花	铝扣板	抹灰	-3	0
A59 其他			0	0
AZ 工程特征条件指数=AZ0+ A[51~59]n	100	95	100	100
A5 工程特征修正系数=AZ0/AZn	---	1.11	1.00	1.00
加权平均造价/修正后造价	1,610	1,610	-	-
权重		1	0	0
其他修正(特殊装饰工程等)				
A 建筑工程费估算值	1,610			

建筑设备及安装工程费估算表

	单项工程名称	计价数量	单位造价	总造价	成新率	重置折余值	估算说明
B01	一般水电安装工程	12,271.37	100	1,227,137	90%	1,104,423.30	
B02	电梯工程	12,271.37	40	490,855	90%	441,769.32	
B03	中央空调工程	12,271.37	120	1,472,564	90%	1,325,307.96	不含空调设备
B04	消防工程	12,271.37	100	1,227,137	90%	1,104,423.30	
B05	通讯工程、有线电视工程	12,271.37	20	245,427	90%	220,884.66	
B06	煤气工程	12,271.37	-	-	90%	-	
B07	智能化设施（自动门）	12,271.37	3	36,814	90%	33,132.70	
B08	空气洁净系统工程	12,271.37	150	1,840,706	90%	1,656,634.95	
B09	其他工程（不锈钢栏杆、雨棚）	12,271.37	10	122,714	90%	110,442.33	
B	合计	12,271.37	543	6,663,354	90%	5,997,019	

建筑税费估算表

	项目	计费基数	单价/费率	总价	估算说明
I01	城市基础设施配套费	1,030元/sqm	5.0%	631,976	依据粤价[2003]160号文
I02	工程建设监理费	26,414,124	1.5%	396,212	根据总建安费用一定比例估算
I09	其他税费	26,414,124	1.0%	264,141	根据总建安费用一定比例估算
I	合计			1,292,329	

前期工程费及其他费用估算表

	项目	计费基数	费率或单价	总价	估算说明
F01	建设管理费(含监理费)	26,414,124	2.0%	528,282	根据总建安费用一定比例估算
F02	勘察设计费	26,414,124	1.5%	396,212	根据总建安费用一定比例估算
F03	场地准备及临时设施费	26,414,124	1.0%	264,141	根据总建安费用一定比例估算
F04	工程保险费	26,414,124	1.5%	396,212	根据总建安费用一定比例估算
F09	其他	26,414,124		-	
F	合计			1,584,847	

建筑物成新率估算表

1	耐用年限法	分部工程	主体竣工年份	已使用年限	总使用年限	残值率	分部成新率	权重	成新率估算值
		建筑工程	2006	4	50	5%	93%	0.40	88%
		装饰工程	2006	4	22	0%	83%	0.40	
		建筑设备工程	----	----	----	----	0.90	0.20	
2	完损评分法	项目	完损状况说明		完损评分	权重1	分部工程成新率	权重2	成新率估算值
		G1 基础	基础无沉降、开裂现象，保养较好		95%	0.25	93%	0.40	96%
		G2 承重构件	承重结构无沉降、开裂现象，保养较好		95%	0.25			
		G3 非承重墙	保养完好		95%	0.15			
		G4 屋顶	保养完好		90%	0.20			
		G5 楼板	保养完好		90%	0.15			
		S1 门窗	保养完好、开关灵活		90%	0.30	90%	0.40	
		S2 外粉饰	保养完好		90%	0.20			
		S3 内粉饰	保养完好		90%	0.25			
		S4 顶棚	保养完好		90%	0.25			
		S5			0%	-			
	--B--	建筑设备工程	----				90%	0.25	
3	综合成新率	耐用年限法	完损评分法	加权平均		其他调整		最终确定成新率	
		估算结果	88%	96%	92%		0%	92%	
		权重	0.50	0.50					

建筑物计算表(成本法)

估价时点 2010-4-30
建基面积

估价建筑面积(m²) 1,651.00
整体建筑面积(m²) 1,651.00

建筑物编号
建筑物名称 办公楼

序号	内容	参数取值	单价 (元/m ²)	总价(元)	取值依据
A	建筑工程费		1,507	2,487,757	详见《建筑工程费估算表》
B	建筑设备及安装工程费		340	561,340	
C	装饰工程费		720	1,188,720	
D	总建安工程费=A+B+C		2,567	4,237,817	
E	建筑税费	3%	67	109,904	
F	前期工程费及其他费用	6%	154	254,269	
G	利息=(D+E+F)/2*G01*G03		74	122,183	
H	利润=(D+E+F)/2*G02*G03		111	184,080	
G01	年贷款利率	@5.31%			
G02	年成本利润率	@8.00%			
G03	总建设工期	1.0			
J	建筑物重置价值=D+E+F+G+H		2,973	4,908,253	
K	成新率		92%		详见《建筑物成新率估算表》
M	整幢建筑物估值=J*K		2,735	4,515,593	
N	建筑物待估部分评估值(取整)		2,735	4,515,600	

建筑工程费估算表

		待估实例(0)	可比实例(1)
	工程名称	办公楼	某办公楼
	资料来源/案例编号	-----	
	结构与层数	框架3层	框架5层
	建筑面积(sqm)	1,651.00	4,372.00
	实例单位造价(元/sqm)	-----	1326
	价格时点	2010-4-30	
	造价指数	100	100
A1	时间修正系数	-----	1.00
	工程所在地区		
A2	地区价格修正系数	-----	1.00
	工程类别		
A3	工程类别修正系数	-----	1.00
	工程特征	待估实例(0)	可比实例(1)
A51	楼层高度	层高4米	首层4.2米、其余3.6米 0
A52	基础	预制管桩	预制管桩
A53	屋面	珍珠岩板防水	相似 0
A54	墙体	砖砌180墙	砖砌180 0
A55	门窗	铝合金窗、实木门、玻璃地弹门	铝合金窗、胶合板门 -5
A56	楼地面	抛光砖、	抛光砖 0
A57	内外墙	喷塑铝板、外墙砖	外墙砖、缮灰 -7
A58	天花	埃特板、铝扣板	铝扣板、胶合板 0
A59	其他		0
AZ	工程特征条件指数=AZ0+ A[51~59]n	100	88
A5	工程特征修正系数=AZ0/AZn	---	1.14
	加权平均造价/修正后造价	1,507	1,507
A	建筑工程费估算值	1,507	

建筑设备及安装工程费估算表

	单项工程名称	计价数量	单位造价	总造价	成新率	重置折余值	估算说明
B01	一般水电安装工程	1,651.00	100	165,100	90%	148,590.00	
B02	电梯工程	1,651.00	-	-	90%	-	
B03	中央空调工程	1,651.00	120	198,120	90%	178,308.00	
B04	消防工程	1,651.00	100	165,100	90%	148,590.00	
B05	通讯工程、有线电视工程	1,651.00	-	-	90%	-	
B06	煤气工程	1,651.00	-	-	90%	-	
B07	智能化设施(网络系统)	1,651.00	20	33,020	90%	29,718.00	
B08		1,651.00	-	-	90%	-	
B09	其他工程	1,651.00	-	-	90%	-	
B	合计	1,651.00	340	561,340	90%	505,206	

装饰工程费估算表

	单项工程名称	计价数量	单位造价	总造价	成新率	重置折余值	估算说明
C01	玻璃幕墙工程	1,651.00	220	363,220	90%	326,898.00	
C02	大堂装饰及内外花岗岩地面	1,651.00	500	825,500	90%	742,950.00	
C03		1,651.00	-	-	0%	-	
C09	其他工程	1,651.00	-	-	0%	-	
C	合计	1,651.00	720	1,188,720	0%	1,069,848	

建筑税费估算表

	项目	计费基数	费率	总价	估算说明
E01	城市基础设施配套费	1,030元/sqm	5.0%	85,027	依据粤价[2003]160号文
E09	其他税费	2,487,998	1.0%	24,880	根据建筑工程费一定比例估算
E	合计			109,906	

前期工程费及其他费用估算表

	项目	计费基数	费率或单价	总价	估算说明
F01	建设管理费(含监理费)	4,238,058	2.0%	84,761	根据总建安费用一定比例估算
F02	勘察设计费	4,238,058	1.5%	63,571	根据总建安费用一定比例估算
F03	场地准备及临时设施费	4,238,058	1.0%	42,381	根据总建安费用一定比例估算
F04	工程保险费	4,238,058	1.5%	63,571	根据总建安费用一定比例估算
F09	其他	4,238,058		-	
F	合计			254,283	

建筑物成新率估算表

1	耐用年限法	分部工程	主体竣工年份	已使用年限	总使用年限	残值率	分部成新率	权重	成新率估算值
		建筑结构工程	2006	4	50	5%	93%	0.54	89%
		装饰工程	2006	4	22	0%	83%	0.30	
		建筑设备工程	-----	-----	-----	-----	0.90	0.16	
2	完损评分法	项目	完损状况说明		完损评分	权重1	分部工程成新率	权重2	成新率估算值
		G1 基础	基础无沉降、开裂现象, 保养较好		95%	0.25	95%	0.54	94%
		G2 承重构件	承重结构无沉降、开裂现象, 保养较好		95%	0.25			
		G3 非承重墙	保养完好		95%	0.15			
		G4 屋顶	保养完好		95%	0.20			
		G5 楼板	保养完好		95%	0.15			
		S1 门窗	保养完好、开关灵活		95%	0.30	95%	0.30	
		S2 外粉饰	保养完好		95%	0.20			
		S3 内粉饰	保养完好		95%	0.25			
		S4 顶棚	保养完好		95%	0.25			
		S5			0%	-			
		--B-- 建筑设备工程	-----				90%	0.16	
3	综合成新率	耐用年限法	完损评分法	加权平均		其他调整		最终确定成新率	
		估算结果	89%	94%	92%		0%	92%	
		权重	0.50	0.50					

房地产/建筑物计算表(成本法)

估价时点 2010-4-30

估价建筑面积(m²) 24,978.70

建筑物编号 L2

建基面积 1,500.00

整体建筑面积(m²) 24,978.70

建筑物名称 二期厂房

序号	内容	参数取值	单价 (元/m ²)	总价(元)	取值依据
A	建筑工程费		1,095	27,357,624	详见《建筑工程费估算表》
B	建筑设备及安装工程费		120	2,997,444	
C	装饰工程费		-	-	
D	总建安工程费=A+B+C		1,215	30,355,068	
E	建筑税费	7%	82	2,045,280	
F	前期工程费及其他费用	6%	73	1,821,304	
G	利息=(D+E+F)/2*G01*G03		36	908,585	
H	利润=(D+E+F)/2*G02*G03		41	1,026,650	
G01	年贷款利率	@5.31%			
G02	年成本利润率	@6.00%			
G03	总建设工期	1.0			
J	建筑物重置价值=D+E+F+G+H		1,448	36,156,887	
K	形象进度		85%		根据工程完工率结合付款进度确定
M	整幢建筑物估值=J*K		1,230	30,733,354	
N	建筑物待估部分评估值(取整)		1,230	30,733,400	
备注					

建筑工程费估算表

	待估实例(0)	可比实例(1)	可比实例(2)	可比实例(3)
工程名称	二期厂房	广州xx厂厂房		
资料来源/案例编号	----	----		
结构与层数	框架3层	A4		
建筑面积(sqm)	24,978.70	22,571.00		
实例单位造价(元/sqm)	----	1150		
价格时点	2010-4-30	近期		
造价指数	100	100	100	100
A1 时间修正系数	----	1.00	1.00	1.00
工程所在地区		广州		
A2 地区价格修正系数	----	1.00	1.00	1.00
工程类别				
A3 工程类别修正系数	----	1.00	1.00	1.00
工程特征	待估实例(0)	可比实例(1)	可比实例(2)	可比实例(3)
A51 楼层高度	层高3.7米	层高4米	1	0
A52 基础	预制管桩	桩基础	0	0
A53 屋面	珍珠岩板防水	珍珠岩板防水	0	1
A54 墙体	外墙180	180砖墙	0	0
A55 门窗	铝合金窗、防火门	铝合金门窗	-2	0
A56 楼地面	水泥砂浆	耐磨砖地面	5	0
A57 内外墙	外贴外墙砖、内毛坯	抹灰	-2	0
A58 天花	毛坯	抹灰	3	0
A59 其他			0	0
AZ 工程特征条件指数=AZ0+ A[51~59]n	100	105	100	100
A5 工程特征修正系数=AZ0/AZn	---	0.95	1.00	1.00
加权平均造价/修正后造价	1,095	1,095	-	-
权重		1	0	0
其他修正(特殊装饰工程等)		-		
A 建筑工程费估算值	1,095			

建筑设备及安装工程费估算表

	单项工程名称	计价数量	单位造价	总造价	成新率	重置折余值	估算说明
B01	一般水电安装工程	24,978.70	50	1,248,935	90%	1,124,041.50	
B04	消防工程	24,978.70	20	499,574	90%	449,616.60	
B	合计	24,978.70	70	1,748,509	90%	1,573,658	

建筑税费估算表

	项目	计费基数	单价/费率	总价	估算说明
I01	城市基础设施配套费	1,030元	5.0%	1,286,403	依据粤价[2003]160号文
I02	工程建设监理费	26,976,996	1.5%	404,655	根据总建安费用一定比例估算
I09	其他税费	26,976,996	1.0%	269,770	根据总建安费用一定比例估算
I	合计			1,960,828	

前期工程费及其他费用估算表

	项目	计费基数	费率或单价	总价	估算说明
F01	建设管理费(含监理费)	26,976,996	2.0%	539,540	根据总建安费用一定比例估算
F02	勘察设计费	26,976,996	1.5%	404,655	根据总建安费用一定比例估算
F03	场地准备及临时设施费	26,976,996	1.0%	269,770	根据总建安费用一定比例估算
F04	工程保险费	26,976,996	1.5%	404,655	根据总建安费用一定比例估算
F09	其他	26,976,996		-	
F	合计			1,618,620	