



房地产租金评估报告

中华人民共和国广州市白云区白云新城云城东路
西侧中国南方航空大厦办公物业之市场租金评估

呈送

中国南方航空股份有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2018年1月4日

中国南方航空股份有限公司

房地产租金评估报告

估价项目名称：

中国广东省广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业之市场租金评估

估价委托人：

中国南方航空股份有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

曾国胜（4420060036） 方猛（4420120037）

估价报告出具日期：

二〇一八年一月四日

估价报告编号：

A/GZ/1801/2004/MF

致估价委托人函

致 中国南方航空股份有限公司：

承蒙 贵公司委托，我们根据为贵司房地产租赁提供房地产市场租金参考之估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法对广东省广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业房地产市场租金进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

估价目的：为贵司房地产租赁提供房地产市场租金参考用途。

估价对象：为“广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业”，坐落于广州市白云区白云新城，位于大厦 1-10、12、17-36 层及楼顶，建筑面积合计为 88,396 平方米（其中办公建筑面积 81,552 平方米，设备层建筑面积 6,844 平方米），权利人为广州南航建设有限公司。

价值时点：2017 年 11 月 7 日。

价值类型：市场租金。

估价方法：比较法。

估价结果：办公用房市场租金平均单价水平为人民币 151 元/平方米·月（不含物业费）。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为半年，自二〇一八年一月四日至二〇一八年七月三日，若市场情况有较大波动或超过半年时需重新进行估价。

本次评估租金按照广州南航建设有限公司出具的《中国南方航空大厦股份集团租赁面积明细表》所载楼层面积计算求取，若上述楼层、区位、用途及面积发生变化则估价结果需做相应调整。

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法人代表


程家龙

二〇一八年一月四日

目录

	页码
1 注册房地产估价师声明	1
2 估价假设和限制条件	2
3 估价结果报告	5
3.1 估价委托人.....	5
3.2 房地产估价机构.....	5
3.3 估价目的.....	5
3.4 估价对象.....	5
3.5 市场背景分析.....	17
3.6 价值时点.....	22
3.7 价值类型.....	22
3.8 估价原则.....	23
3.9 估价依据.....	24
3.10 估价方法.....	24
3.11 估价结果.....	25
3.12 注册房地产估价师.....	25
3.13 实地查勘期.....	25
3.14 估价作业期.....	25
4 附件	26
4.1 估价对象位置图.....	26
4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	27
4.3 估价对象权属证明复印件.....	29
4.4 委托方营业执照.....	33
4.5 专业帮助情况和相关专业意见.....	34
4.6 估价所依据的其他文件资料.....	35
4.7 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	36
4.8 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	38

1 注册房地产估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1.1 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 1.4 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291 - 2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 - 2013 进行估价工作，撰写估价报告。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人（广州南航建设有限公司）依法拥有估价对象（广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业）的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

除另有说明外，吾等已假设有关物业已获得合法可出租权益。

出租人拥有该物业相应权益之合法业权，并且有权将其物业出租而毋须承租方向政府额外补付地价或缴付其它繁重之款项。

本次评估建筑面积以估价对象产权方广州南航建设有限公司提供的《中国南方航空大厦股份集团租赁面积明细表》为依据，最终建筑面积以不动产登记部门颁发的《不动产权证书》为准；

本次评估估价对象可出租面积以《中国南方航空大厦股份集团租赁面积明细表》为依据，实际可出租面积以产权方与承租方最终确定为准。

本次评估租金按照广州南航建设有限公司出具的《中国南方航空大厦股份集团租赁面积明细表》所载楼层面积计算求取，若上述楼层、区位、用途及面积发生变化则估价结果需做相应调整。

在估算估价对象之市场租金水平时，吾等假设租赁双方依法各自缴纳本方应承担的税费，本租金不含管理费、水电费、空调费等，亦不包含签约租期过长或租户品牌影响等一切可能导致租金变化之特殊因素；此租金水平是设定在价值时点完工状态下的市场水平。完工交付标准：甲级写字楼室内装修及烟感喷淋、中央空调等配套设施设备。

估价对象之相关座落、用途、所在楼层等情况均由估价委托方提供，评估时假设这些情况真实，合法。

该物业之业权可以自由出租予国内或国外第三者。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或权利人提供给我们估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得委托方或权利人提供给我们估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其租金水平产生的影响。

我们就该项物业之估值，不计于特别条款或情况引致之预计价格上升或下跌，如非典型融资、售后租回安排、任何与销售相关之人士授出之特别报酬或优惠，或任何特别价值元素。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素等对估价对象租金水平产生的影响。

2.2 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

估价对象目前项目属于在建工程，主体已封顶，外墙装饰已基本完工，正在进行室内装修。本次评估假设估价对象在价值时点已完工，完工交付标准：甲级写字楼室内装修及烟感喷淋、中央空调等配套设施设备。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为半年，自二〇一八年一月四日至二〇一八年七月三日，若市场情况有较大波动或超过半年时需重新进行估价。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：中国南方航空股份有限公司
住所：广东省广州市黄浦区玉岩路12号冠昊科技园区一期办公楼三楼301室

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
住所：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场第二座第18层03B、04室
法定代表人：程家龙

资质等级：房地产估价一级资质
资质证书编号：粤建房估证字[2015]006号
资质有效期限：至2018年2月11日

3.3 估价目的

为委托方房地产租赁提供房地产市场租金参考用途。

3.4 估价对象

3.4.1 基本状况

本次估价的估价对象为“广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业”，坐落于广州市白云区白云新城，位于大厦 1-10、12、17-36 层及楼顶，建筑面积合计为 88,396 平方米（办公建筑面积 81,552 平方米，设备层建筑面积 6,844 平方米），权利人为广州南航建设有限公司。

3.4.2 区位状况

广州市之位置

广州市，简称穗，现有别称五羊仙城、穗城，为中华人民共和国的特大型城市、五大国家中心城市之一，广东省省会，副省级城市，也是华南地区的经济、文化、科技和教育中心，交通枢纽，中国南方最大、历史最悠久的对外通商口岸，世界著名的港口城市之一，中国历史文化名城。





广州市地处中国大陆南方，广东省的中南部，珠江三角洲的北缘，接近珠江流域下游入海口。其范围是东经112度57分至114度3分，北纬22度26分至23度56分。东连惠州市博罗、龙门两县，西邻佛山市的三水、南海和顺德区，北靠清远市的市区和佛冈县及韶关市的新丰县，南接东莞市和中山市，隔海与香港、澳门特别行政区相望。

广州市之行政区、地域、人口

广州市原辖越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、萝岗区及从化市、增城市共10区2市。2014年2月12日，广东省政府将《国务院关于同意广东省调整广州市部分行政区划的批复》转发至广州市人民政府。国务院同意撤销广州市黄埔区、萝岗区，设立新的广州市黄埔区，以原黄埔区、萝岗区的行政区域为新的黄埔区的行政区域，黄埔区人民政府驻萝岗街道香雪三路1号；撤销县级从化市，设立广州市从化区，以原从化市的行政区域为从化区的行政区域，从化区人民政府驻街口街道新城东路99号；撤销县级增城市，设立广州市增城区，以原增城市的行政区域为增城区的行政区域，增城区人民政府驻荔城街道惠民路1号。2016年末，广州市常住人口1,404.35万人，城镇人口比重为86.06%。年末户籍人口870.49万人。广州管辖的城市总面积7,434.4平方公里，其中市辖10区面积为3,843.43平方千米，占全市总面积的51.7%；2个县级市面积为3,590.97平方千米，占48.3%。



广州市之交通条件

航空

广州白云国际机场是中国第三大城市的广东省省会广州市的一座大型民用机场，国内三大航空机场之一，于2004年8月5日正式启用，地处广州市白云区人和镇和花都区新华街道、花东镇交界处，距广州市中心海珠广场的直线距离约28公里。该机场目前为中国南方航空、海南航空，深圳航空，联邦快递的枢纽机场及中国国际航空的重点机场。广州白云国际机场二号航站楼将于2016年建成投入使用。



铁路



广州拥有广州站、广州南站、广州东站、广州北站四个火车站。广州站位于中国广东省广州市的环市西路，是广深铁路、京广铁路、广三铁路及广州地铁服务二、五号线交会的车站，也是华南最大的火车站和广州市内最主要的铁路客运站之一。广州南站曾是华南地区最大、历史最悠久的铁路货运站。又称新广州站或广州新客站，前称石壁站，位于中国广东省广州市番禺区钟村镇石壁村，是一个大型现代化铁路客运站，并于2010年1月30日建成启用。

公路

广州拥有广州北环高速公路、广州东南西环高速公路、华南快速干线、南沙港快速干线、东新高速、广佛高速、广深高速、广深沿江高速广州段、广清高速、北二环高速、东二环高速、南二环高速、京珠高速广珠北段、肇花高速、广惠高速、京珠高速广州段、机场高速、街北高速、虎门大桥高速、京珠高速广珠东线、京珠高速广珠西线、新光快速。



水上客运



广州水上客运有南沙客运港、大沙头客运港。南沙客运码头主要经营广州南沙往返香港、澳门的水上客运服务。坐落于南沙区虎门大桥以南约1.6公里处，北面可见虎门大桥飞架珠江东西两岸，南依五星级的南沙大酒店，港口设计标准为年客运量160万人次、旅客聚集量1600人，为国际客运港。大沙头游船码头位于珠江广州河段的黄金水域，地处广州市最大的滨水休闲广场——港湾广场，岸线长450米，拥

有12个泊位，能同时停泊12艘珠江游船。

港口航运

广州港的广州港是中国第四大港口，吞吐量居世界第五位，历史悠久，是中国古代“海上丝绸之路”的起点之一；改革开放以来，社会经济飞速发展使广州港发展成为国家综合运输体系的重要枢纽和华南地区对外贸易的重要口岸。现已与世界170多个国家和地区的500多个港口有贸易往来，黄埔新港和新沙港位于广州东部、珠江的出海口，均为华南地区最大的集装箱码头。莲花山港、南沙港、广州开发区穗港码头和增城新塘港已开通往返香港的客、货轮，花都区开通往返香港的货轮。内河可沿东、西、北江航道沟通广东省各地和广西，与100多条河道相连接。



高架道路



上世纪八十年代，可以说是立交桥建设开风潮的十年。广州著名的立交桥就是在这个年代建成的，包括内地第一座市内高架桥越秀公园东侧的小北高架桥，以及位于环市东路的全国第一座转盘式八进出口的立交桥-区庄立交桥。全长二十多公里、环绕市区，而百分之九十四路段为高架路的内环路在2000年建成。近年市政府对高架路桥进行了美化，例如广州跑马场附近的高架路下，爬藤植物爬上了浑圆的大水泥柱，而桥墩下花斗上，已种满了植物，驱车路过，大有穿行於公园之中的感觉。

轨道交通

目前广州地铁已建成开通一至五号线、八号线、APM、广佛线、六号线等9条、总长共260公里的线路，位列全国第3位、世界第9位，见下图。根据最新批复的广州市新一轮轨道交通建设规划，至2017年还将力争新建成开通广佛线西朗至沥滘段、七号线一期、九号线一期、四号线南延段、八号线北延段、十三号线首期、十四号线一期、知识城线和二十一号线，届时累计开通里程将超过500公里。





白云区

1、地理位置

白云区位于广州市老城区的北面，地处北回归线以南，阳光充足，雨量充沛，气候温和，东邻增城、萝岗，西界南海，北接花都、从化，南连黄埔、天河、越秀、荔湾等4区，总面积795.79平方公里。

2、行政区划及人口

白云区辖内有14条行政街，4个中心镇，即三元里街、松洲街、景泰街、黄石街、同德街、棠景街、新市街、同和街、京溪街、永平街、均禾街、嘉禾街、石井街、金沙街和江高镇、人和镇、太和镇、钟落潭镇4个镇。设居民委员会245个，村民委员会118个。2016年末全区户籍人口94.36万人，增长约5%；常住人口约为244.19万人，增长约6.7%。

3、交通

白云区扼交通要冲，京广电气化铁路、105、106、107、324国道及京珠、广惠、北环、华南快速干线等高速公路穿越本区，广花、兴泰、罗南、沙泰等省道和地铁二号线、机场快速干线也行经区内，使区内交通网络四通八达。新旧白云国际机场、华南最大的铁路编组站都坐落在区内

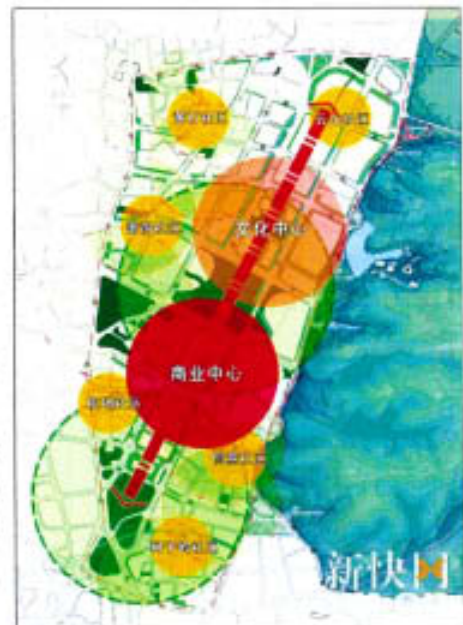
4、自然环境

白云区内兼具有多种地貌。东部和东北部是丘陵地区，林木茂盛，大小水库山塘遍布，湖光山色，风景宜人，有广州市最高的帽峰山（海拔534.9米）和著名的白云山风景名胜；中部为广花平原，田园沃野，一望无边；西部是珠江水系，河网交织，巴江河及流溪河流经境内，既得灌溉之便，更得航运之利。白云区还有着深厚历史文化传统，三元里抗英，陈子壮抗清故事，招子庸与粤讴，石井桥，石门返照等。历史资源、文化积淀、人文景观互为渗透融合，使白云大地糅合着独特的地方色彩。

5、白云区重点规划-白云新城

白云新城在城市发展战略制定的城市目标和定位指导下，通过区域、市域、“中调”北部地区多层次研究，提出白云新城地区的发展定位是“云山西麓的宜居新城，主城区北部商业文化服务中心”。

白云区远景规划将分为都会服务、临空产业、生态文化3个主体功能区，白云新城要成为广州城市副中心。白云新城是指白云区黄石路以南、白云大道以西、机场高速路以东和北环高速路以北的围合区域，规划总用地面积约9.22平方公里，其核心是原白云国际机场的东、西跑道区域。白云新城位于3大主导功能区中的都会服务区，定位为白云区南部的核心，同时作为广州市实施“中调”发展战略的四大重点地区之一，定位为广州市城市的副中心。



白云区正在加快白云新城周边的新市、棠景、三元里、黄石等街道的城中村的改造工作，以便在白云新城周边形成配套商贸服务的圈层和重要商贸节点，使其成为区域的“CBD”。

估价对象之区位状况描述与分析

位置状况	
坐落	广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦
方位	位于云城东路西侧，齐心路南侧
与重要场所(设施的距离)	距离广州火车站约5公里，距离广州白云国际机场约26公里
临街(路)状况	东临云城东路、北临齐心路
朝向	东、南、西、北
楼层	1-10、12、17-36层及楼顶
交通状况	
道路状况	东临云城东路为出入中国南方航空大厦的主要道路
出入可利用交通工具	该物业临近广州地铁2号线白云公园站，周边有929a路、664路、795路、980路、981路、982路等公交车途经，公共交通便捷
交通管制情况	周边道路无交通管制
停车方便程度	停车位较充裕
环境状况	
自然环境	邻近白云山，自然环境优美
人文环境	人文环境一般
景观	北望广州市儿童公园，东望白云山风景名胜区，景观较好
外部配套设施状况	
基础设施	周边的基础设施已达到“五通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、电信（电话、网络）
公共服务设施	邻近广州体育馆、广东外语外贸大学、5号停机坪购物广场、广州白云国际会议中心、白云区第一人民医院、白云山风景名胜区等，公共服务设施较完善
区位状况分析	
估价对象位于广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦，地段较好，周边交通状况便捷，环境状况较好，外部设施状况较好，所处区位能够满足估价对象持续、合理利用。	

3.4.3 土地实物状况描述与分析

土地实物状况	
名称	白云区白云新城云城东路西侧
四至	东至云城东路，南至宏鼎云璟汇，西至白云绿地中心，北至齐心路
面积	所在项目土地面积 23,311 m ²
用途	批发零售用地（051）、商务金融用地（053）
形状	规则
地形地势	平坦
开发程度	红线外“五通”（即通给水、通排水、通电、通讯、通路），红线内建有中国南方航空大厦。
土地实物状况分析	
估价对象为国有出让批发零售用地（051）、商务金融用地（053），土地形状、地形地势满足开发建设的要求，土地面积适中，交通便利，周边有宏鼎云璟汇、白云绿地中心、白云万达广场等商业、办公楼，适宜开发商业、办公物业。	

3.4.4 建筑物实物状况描述与分析

建筑物实物状况	
名称	估价对象为广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业
规模	建筑面积合计为88,396平方米（办公建筑面积81,552平方米，设备层建筑面积6,844平方米）
用途	所在楼宇：商业、办公； 估价对象：办公、设备层
层数	所在楼宇为地下4层、地上36层； 估价对象位于1-10、12、17-36层及楼顶
建筑结构	钢混结构
设施设备	假设设施设备齐全，满足办公的使用需求
外部装饰装修	花岗岩、玻璃幕墙
内部装饰装修	估价对象目前项目属于在建工程，主体已封顶，外墙装饰已基本完工，正在进行室内装修。本次评估假设估价对象在价值时点已完工，完工交付标准：甲级写字楼室内装修及烟感喷淋、中央空调等配套设施设备。

层高	合理
空间布局	合理
建成时间	在建
使用及维护状况	尚未投入使用
建筑物实物状况分析	
估价对象房屋用途为办公，在建。其建筑形式、建筑布局、设施设备等均可满足使用要求，实物状况较好。	

3.4.5 权益状况状况描述与分析

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（一九八八年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房地产权证》或《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。中华人民共和国总理李克强2014年11月12日签署第656《中华人民共和国国务院令》，公布《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行，颁发《中华人民共和国不动产权证书》，简称《不动产权证书》。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自委托方或权利人提供的权属证明复印件）

估价对象《建设用地规划许可证》复印件摘录

编号	穗规地证（2011）13号
用地单位	广州南航建设有限公司
用地项目名称	南航基地综合楼
用地位置	广州市白云区白云新城云城东路西侧
用地性质	商业金融业用地（C2）
用地面积	23,311 m ²
发证机关	广州市规划局

发证日期	2011年1月21日
------	------------

估价对象《国有土地使用证》复印件摘录

编号	穗府国用（2011）第01100128号
土地使用权人	广州南航建设有限公司
座落	白云区白云新城东路西侧
地号	4
图号	图：D3219 幅：13
地类（用途）	批发零售用地（051）、商务金融用地（053）
使用权类型	出让
终止日期	批发零售用地：2051年1月20日；商务金融用地：2061年1月20日
使用权面积	23,311 m ²
发证机关	广州市人民政府
发证日期	2012年2月15日

估价对象《建设工程规划许可证》复印件摘录

编号	穗规建证（2012）1981号
建设单位	广州南航建设有限公司
建设项目名称	商业、办公楼工程1幢（自命名：中国南方航空大厦）
建设位置	广州市白云区白云新城云城东路西侧（AB2910002地块）
建设规模	地上36层（部分6层）：139,635平方米 地下4层：55,198平方米
发证机关	广州市规划局
发证日期	2012年1月22日

估价对象《建筑工程施工许可证》复印件摘录

编号	440101201303060101
建设单位	广州南航建设有限公司
工程名称	商业、办公楼工程1幢（自命名：中国南方航空大厦）
建设地址	广州市白云区白云新城云城东路西侧（AB2910002地块）
建设规模	194,833平方米
发证机关	广州市城乡建设委员会
发证日期	2013年3月6日

土地权益状况

土地权益状况	
土地所有权状况	国家所有
土地使用权状况	国有出让批发零售用地（051）、商务金融用地（053）
土地使用年限	批发零售用地：2051年1月20日；商务金融用地：2061年1月20日
他项权利状况	估价人员未获其他项权利状况
土地使用管制	无
其他特殊情况	无

建筑物权益状况

建筑物权益状况	
房屋所有权状况	所有权属归广州南航建设有限公司所有
他项权利设立状况	估价人员未获其他项权利状况
出租或者占用情况	无
其他特殊情况	无

根据广州南航建设有限公司提供的《中国南方航空大厦股份集团租赁面积明细表》，估价对象建筑面积如下：

广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业之市场租金评估

单位：平方米

所在楼层	办公建筑面积	设备层建筑面积
1层	1,644.30	-
2层	366.20	-
3层	364.70	-
4层	220.00	-
5层	8,732.70	-
6层	10,151.60	-
7层	2,647.70	515.10
8层	2,647.70	-
9层	2,647.70	-
10层	2,647.70	-
12层	-	2,647.70
17层	2,647.70	-
18层	2,647.70	-
19层	2,647.70	-
20层	2,647.70	-
21层	2,647.70	-
22层	2,647.70	-
23层	2,647.70	-
24层	-	2,647.70
25层	2,647.70	-
26层	2,647.70	-
27层	2,647.70	-
28层	2,647.70	-
29层	2,647.70	-
30层	2,647.70	-
31层	2,647.70	-
32层	2,647.70	-
33层	2,647.70	-
34层	2,437.10	-
35层	2,437.10	-
36层	2,244.30	-
楼顶	-	1,033.50
小计	81,552.00	6,844.00
合计	88,396.00	

注：1. 本次评估建筑面积以估价对象产权方广州南航建设有限公司提供的《中国南方航空大厦股份集团租赁面积明细表》为依据，最终建筑面积以不动产登记部门颁发的《不动产权证书》为准；

2. 本次评估估价对象可出租面积以《中国南方航空大厦股份集团租赁面积明细表》为依据，实际可出租面积以产权方与承租方最终确定为准；

3. 本次评估租金按照广州南航建设有限公司出具的《中国南方航空大厦股份集团租赁面积明细表》所载楼层面积计算求取，若上述楼层、区位、用途及面积发生变化则估价结果需做相应调整。

权益状况分析

估价对象来源合法，产权清晰，满足估价对象持续、合理利用。

3.5 市场背景分析

3.5.1 广州市宏观经济形势分析

地区生产总值

2016年，初步核算，广州市实现地区生产总值（GDP）19,610.94亿元，同比增长8.2%，增速分别较全国（6.7%）、全省（7.5%）高1.5个和0.7个百分点，较前三季度（8.1%）、上半年（8.0%）、一季度（8.0%）分别提高0.1个~0.2个百分点。其中第一产业下降0.2%，第二、三次产业增加值分别增长6.0%和9.4%。

2017年上半年，广州实现地区生产总值（GDP）9,891.48亿元，增长7.9%，增速同比回落0.1个百分点，高于全国（增长6.9%）、全省（增长7.8%）。第一、第二、第三产业增加值分别增长0.2%、4.8%和9.5%。三次产业结构为0.99：29.45：69.56，第三产业增加值占比同比提高1.49个百分点，对经济增长的贡献率达80.6%。



固定资产投资及其增长

投资缓中趋稳。2016年，广州市完成固定资产投资5,703.59亿元，同比增长8.0%。其中房地产开发投资增长较快，增速达18.9%。三大支柱产业中电子信息制造业和汽车制造业投资分别增长14.8%和13.7%；交通运输仓储和邮政业、租赁和商务服务业等生产性服务业投资增长较快，增速分别为20.2%和55.4%。

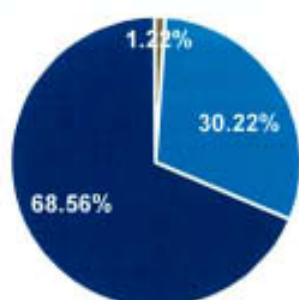


投资有所加快。2017年上半年，广州市完成固定资产投资2,294.51亿元，同比增长8.6%，增速比1-5月加快3.3个百分点。房地产开发投资1,102.04亿元，基础设施投资606.92亿元，分别增长10.0%和7.0%，增速比1-5月分别加快4.4个和1.5个百分点。从三次产业投资看，第三产业投资增长11.7%，比1-5月提升4.3个百分点；比全市投资增速高3.1个百分点。

产业结构

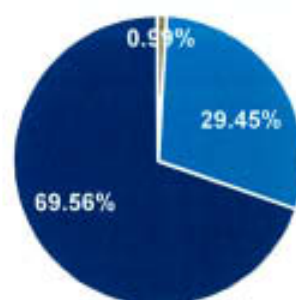
2016年，广州市三次产业结构为1.22：30.22：68.56，第三产业增加值占比同比提高1.45个百分点，对经济增长的贡献率达77.0%。

2016年三次产业结构比



■ 第一产业 ■ 第二产业 ■ 第三产业

2017年上半年三次产业结构比



■ 第一产业 ■ 第二产业 ■ 第三产业

2017年上半年，广州市三次产业结构为0.99：29.45：68.56，第三产业增加值占比同比提高1.49个百分点，对经济增长的贡献率达80.6%。

居民收入及支出水平

广州市居民生活水平逐年提高。2016年，广州城市和农村常住居民人均可支配收入分别为50,940.70元和21,448.60元，同比分别增长9.0%和11.0%，增速与GDP增长同步。



物价水平

消费价格水平稳定。2016年，广州市城市居民消费价格（CPI）同比上涨2.7%，涨幅较前三季度扩大0.1个百分点。其中消费品和服务项目价格分别上涨2.7%和2.8%。



2017年上半年，城市居民消费价格（CPI）同比上涨2.2%，涨幅比1-5月提高0.1个百分点。其中消费品和服务项目价格分别上涨1.5%和3.2%。

人口规模和结构及城镇化水平

2016年末，广州市常住人口1,404.35万人，城镇人口比重为86.06%。年末户籍人口870.49万人；全年户籍出生人口13.73万人，出生率15.9‰；死亡人口4.72万人，死亡率5.5‰；自然增长人口9.01万人，自然增长率10.4‰。户籍迁入人口11.87万人，迁出人口4.62万人，机械增长人口7.25万人。

3.5.2 广州市办公房地产租赁市场分析

2017年上半年，广州核心商务区甲级写字楼录得新增供应13.5万平方米，同比下降37.0%。新增供应的暂时回落为市场赢得了去化良机，上半年全市净吸纳量较2016年同期增长93.3%，推动空置率半年下降2.4个百分点。活跃的成交活动推动了租金的增长，2017年年中，广州核心商圈甲级写字楼市场平均租金录得每平方米每月171.7元。

2017年上半年，金融、TMT、专业服务行业继续成为广州写字楼市场的吸纳主力，上半年办公面积扩张的企业中，金融类占比36%，TMT占比31%，专业服务占比21%。内资企业表现进取，继续成为办公需求的主要来源，上半年租赁成交面积占到总面积的85%，外资企业表现则相对保守。

珠江新城继续成为广州写字楼市场的核心板块，该商务区2017年上半年的平均租金及吸纳量引领全市。与此同时，琶洲商务区继续保持迅速成长，随着配套设施和商务环境的不断完善，上半年琶洲商务区在加快市场吸纳的同时，租金涨幅领先于其他主要商务区。

经历了2016年的供应高峰，2017年的广州甲级写字楼市场新增供应暂时回落，市场存量将得到进一步消化。随着珠江新城新增供应逐步进入尾声，未来广州甲级写字楼新增供应将由琶洲、金融城接棒，“一江三带”商务区格局将逐步形成。

3.5.3 广州市城市发展总体规划

根据2009年出台的《广州市城市总体规划（2010年-2020年）》：

城市定位与城市性质

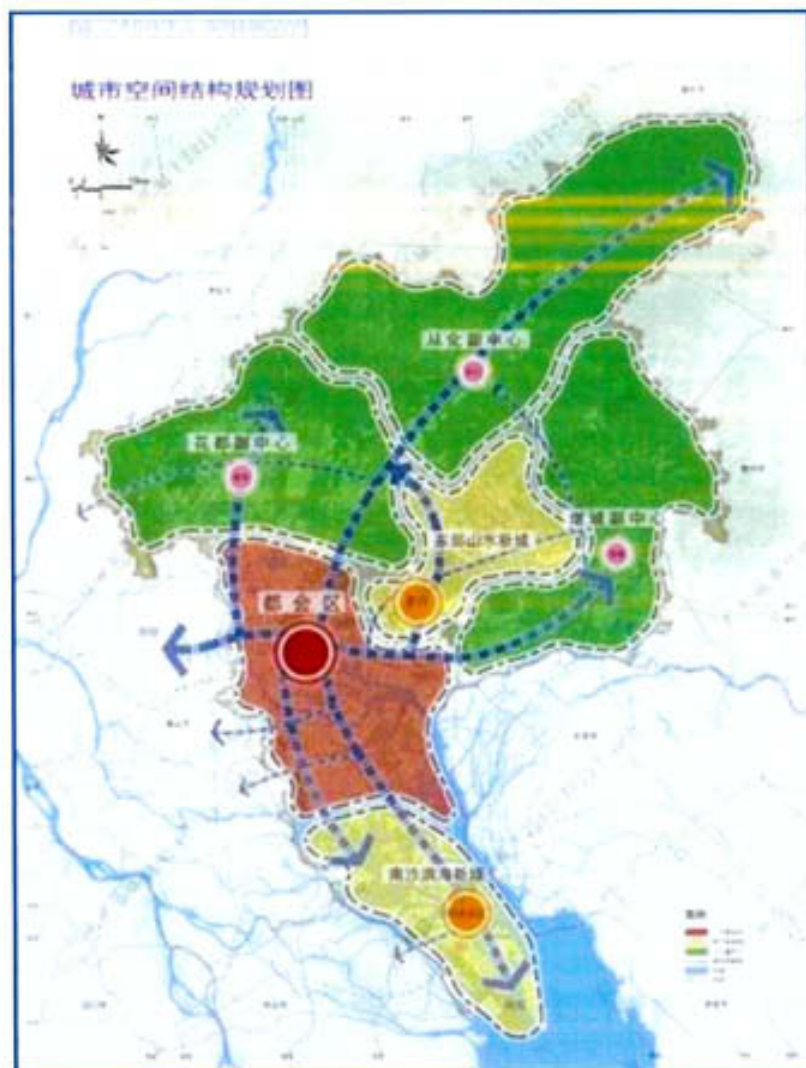
国际城市（国家级中心城市）、中国南方经济中心、文化中心、国际航运中心和对外交往中心，国家级历史文化名城，广东省省会。

空间发展战略：从“拓展”到“优化与提升”

面向2020年，实现空间发展战略的转移。

2010-2020年，为了实现把广州建设成为带动全省、辐射华南、影响东南亚的现代化大

都市的战略目标，空间发展将实现从以“南拓、东进”为主的拓展战略向强调“优化与提升”的品质战略转移。



现阶段，广州的新城建设已初具规模，中部珠江新城、白云新城、琶洲地区初步完成中心城区公共服务功能的疏解和城市新中心区功能的建立；南部大学城小谷围岛及南岸地区、广州新城、南沙中心区等主要节点规模逐渐扩大；北部生态保护成效显著，从化温泉地区发展迅速；东部以萝岗区为依托，沿黄埔—增城—东莞方向拓展的发展带形成；西部与广州周边城市联动协调，金沙洲居住新城、钟村—大石新城建设基本完成。2020年，优化城市空间布局的重点将由新城拓展转向新区配套建设的完善。

城市空间布局

《广州城市总体发展战略规划（2010-2020）》提出了“主城区—副城区—卫星城—小城镇”的市域城镇体系。其中，主城区的范围包括荔湾、越秀、天河、海珠、白云五线及流溪河以南，其定位是市域政治、经济、文化、科教、综合服务中心。副城区有六个，包括：番禺副中心、黄埔-萝岗副中心、空港新城、南沙滨海新城、增城片区中心、从

化片区中心，定位具有较强综合服务功能的区域。

3.5.4 区域办公房地产租赁市场分析

估价对象为位于广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公房地产。该项目东至云城东路，南至宏鼎云璟汇，西至白云绿地中心，北至齐心路。估价对象位于白云新城规划核心区域，周边区域办公主要有：宏鼎云璟汇、白云绿地中心、白云万达广场等，办公集聚度较高。此外，估价对象周边有中国工商银行、中信银行、中国农业银行、广州市儿童公园、广州体育馆、白云区第一人民医院、白云山风景名胜等，配套设施完善。目前区域内办公项目根据所处位置、档次、装修水平不同，月租金水平在100~160元/平方米·月之间，平均出租率较高。

周边办公租金案例情况

项目名称	位置	用途	租金 (元/㎡ (建筑面积) · 月) / 楼层/装修	已使用年限 (年)	备注
宏鼎云璟汇	广州市白云区云城东路 559-571 号	办公	140-150/中区/毛坯	约 2 年	租金叫价
白云绿地中心	广州市白云区云城西路 888 号	办公	150-160/中高区/精装	约 3 年	租金叫价
白云万达广场	广州市白云区云城东路 509 号	办公	100-120/中高区/精装	约 6 年	租金叫价

3.6 价值时点

根据估价委托的约定，本次估价的价值时点为完成实地查勘之日。由于我们是于 2017 年 11 月 7 日完成实地查勘的，故价值时点为 2017 年 11 月 7 日。

3.7 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场租金。

所谓市场租金，乃指在适当的行销以后，交易双方均在自愿、公平、知情、审慎及并无被强迫的情况下，在估值当日租赁该物业的起始租金。该租金内涵要求租赁双方各自缴纳本方应承担的税费，不包含签约租期过长或租户品牌影响等一切可能导致租金变化之特殊因素，是按照正常市场情况增长、建筑面积条件下的租金。

价值内涵

本次评估的市场租金，是在价值时点2017年11月7日，现状土地利用为批发零售用地（051）、商务金融用地（053），基础设施条件为“五通”，包括道路、供水、排水、

电力、通讯，土地使用年限终止日期为批发零售用地：2051年1月20日；商务金融用地：2061年1月20日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，房屋用途为办公，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场租金。

3.8 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如

果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3.9 估价依据

国家和地方的有关法律、法规和政策

《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）。

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）。

《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）。

有关估价标准

《房地产估价规范》GB/T 50291-2015。

《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

估价委托人提供的估价所需资料

《建设用地规划许可证》【穗规地证（2011）13号】复印件。

《国有土地使用证》【穗府国用（2011）第01100128号】复印件。

《建设工程规划许可证》【穗规建证（2012）1981号】复印件。

《建筑工程施工许可证》【440101201303060101】复印件。

《中国南方航空大厦股份集团租赁面积明细表》。

委托方《企业法人营业执照》复印件。

房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

估价人员现场勘察、摄影和记录。

广州市房地产市场信息。

3.10 估价方法

房地产租金评估常用的方法为比较法。

估价对象为办公租金评估，周边同类型办公物业租赁市场成交活跃，适宜选用比较法进行估价。

比较法的定义：选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。


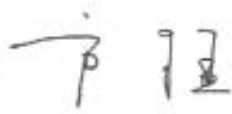
广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业之市场租金评估

比较法的思路：搜集交易案例→选取可比案例→建立比较基准→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（区位状况、实物状况、权益状况）→求出比准价值。

3.11 估价结果

广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业，于2017年11月7日之办公用房市场租金平均单价水平为人民币151元/平方米·月（不含物业费）。

3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
曾国胜	4420060036		2018.1.4
方猛	4420120037		2018.1.4

3.13 实地查勘期

二〇一七年十一月七日

3.14 估价作业期

二〇一七年十一月七日至二〇一八年一月四日。

4 附件

4.1 估价对象位置图



4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片

我们对估价对象进行了实地查勘，查勘日期为2017年11月7日。



周边道路



周边道路



物业外观1



物业外观2



内部1



内部2



内部3



内部4



景观



景观

4.3 估价对象权属证明复印件

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号：_____号
穗规地证〔2011〕13号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 广州市规划和国土资源委员会
日期 二〇一一年三月二十三日

抄送：广州市国土资源和房屋管理局
白云规划分局

建设单位	广州南航建设开发有限公司
用地项目名称	南航总部办公楼
用地位置	广州市白云区白云新城云城东路
用地性质	商业服务业用地(B1)
用地面积	贰万叁仟叁佰零壹平方米
备注	

附图及附件名称

附图名称
1. 广州市城乡规划委员会《广州市白云新城南航总部办公楼项目》规划图(2011)第13号。
2. 广州市规划和国土资源委员会《广州市白云新城南航总部办公楼项目》用地规划许可证(2011)第13号。
3. 广州市规划和国土资源委员会《广州市白云新城南航总部办公楼项目》用地规划许可证(2011)第13号。
4. 广州市规划和国土资源委员会《广州市白云新城南航总部办公楼项目》用地规划许可证(2011)第13号。
5. 广州市规划和国土资源委员会《广州市白云新城南航总部办公楼项目》用地规划许可证(2011)第13号。

遵守事项

- 一、本证须经城乡规划主管部门审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，不得进行建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所附附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

编号：2011 第 011801号

土地权利人	广州南航建设开发有限公司		
地 址	白云区白云新城云城东路		
地 号	图 号	宗 号	宗 号
用途(用途)	宗地编号	宗地编号	宗地编号
宗地编号	宗地编号	宗地编号	宗地编号
宗地编号	宗地编号	宗地编号	宗地编号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2011年 3月 23日



广州市人民政府
土地管理局



广州市规划和国土资源委员会



广州市规划和国土资源委员会
土地证管理专用章



广州市白云区白云新城云城东路西侧中国南方航空大厦办公物业之市场租金评估

中国南方航空大厦股份集团租务部



	办公面积 (平方米)	设备层
1层	1644.30	0.00
2层	366.20	0.00
3层	364.70	0.00
4层	220.00	0.00
5层	8732.70	0.00
6层	10151.60	0.00
7层	2647.70	515.10
8层	2647.70	0.00
9层	2647.70	0.00
10层	2647.70	0.00
12层	0.00	2647.70
17层	2647.70	0.00
18层	2647.70	0.00
19层	2647.70	0.00
20层	2647.70	0.00
21层	2647.70	0.00
22层	2647.70	0.00
23层	2647.70	0.00
24层	0.00	2647.70
25层	2647.70	0.00
26层	2647.70	0.00
27层	2647.70	0.00
28层	2647.70	0.00
29层	2647.70	0.00
30层	2647.70	0.00
31层	2647.70	0.00
32层	2647.70	0.00
33层	2647.70	0.00
34层	2437.10	0.00
35层	2437.10	0.00
36层	2244.30	0.00
楼顶	0.00	1033.50
小计	81552.00	6844.00
合计	88396.00	

	
<h1>营业执照</h1>	
(副本)	
编号 50112015021536 2-2	
统一社会信用代码 91440101563984621K	
名 称	广州南航建设有限公司
类 型	有限责任公司(法人独资)
住 所	广州市白云区云霄路88号机场宾馆A208房、A209房、A210房
法 定 代 表 人	皮文晖
注 册 资 本	玖亿叁仟肆佰万元整
成 立 日 期	2010年11月10日
营 业 期 限	2010年11月10日 至 2030年11月10日
经 营 范 围	房地产业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)
	
登记机关 	
2017年 06月 05日	

4.4 委托方营业执照



营 业 执 照

统一社会信用代码 91440000100017600N

名 称	中国南方航空股份有限公司
类 型	股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)(A股并购)
住 所	广东省广州市黄埔区玉岩路12号冠昊科技园区一期办公楼三楼301室
法定 代表 人	王昌顺
注 册 资 本	玖拾捌亿壹仟柒佰伍拾陆万柒仟元人民币
成 立 日 期	1995年03月25日
营 业 期 限	1995年03月25日 至 2017年12月31日
经 营 范 围	一、提供国内、地区和国际定期及不定期航空客、货、邮、行李运输服务；二、提供通用航空服务；三、提供航空器维修服务；四、经营国内外航空公司的代理业务；五、提供航空配餐服务（仅限分支机构经营）；六、进行其他航空业务及相关业务（限保险兼业代理业务；人身意外伤害险）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

证件仅供查询使用，国家部无效力
 2017年12月14日





2017 年 5 月 26 日

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.cma.gov.cn/>
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

4.5 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

4.6 估价所依据的其他文件资料

无

4.7 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件





4.8 注册房地产估价师估价资格证书复印件



姓名 / Full name	
曾国胜	
性别 / Sex	男
身份证件号码 / ID No.	44162119771226555X
注册号 / Registration No.	4420060036
执业机构 / Employer	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司
有效期至 / Date of expiry	2018-8-30
持证人签名 / Bearer's signature	



姓名 / Full name	
方肇	
性别 / Sex	男
身份证件号码 / ID No.	340122198309037679
注册号 / Registration No.	4420120037
执业机构 / Employer	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司
有效期至 / Date of expiry	2018-5-20
持证人签名 / Bearer's signature	