(上接 D25 版)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营现金流	3,546.75	3,710.73	3,883.06	4,059.57	4,211.60	4,369.40
减:资本性支出	3.59	0.77	–	–	–	3.59
减:营运资金追加额	38.66	40.58	42.58	43.56	37.58	39.04
加:固定资产回收	–	–	–	–	–	–
企业自由现金流	3,504.50	3,669.38	3,840.48	4,016.01	4,174.02	4,326.76

续表

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
经营现金流	4,533.29	4,703.95	4,881.57	5,066.44	5,258.50	5,458.02
减:资本性支出	0.77	–	–	0.62	3.59	0.77
减:营运资金追加额	40.62	42.22	43.89	45.63	47.47	49.39
加:固定资产回收	–	–	–	–	–	–
企业自由现金流	4,491.89	4,661.73	4,837.68	5,020.20	5,207.44	5,407.85

续表

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 1-4 月		
经营现金流	5,665.40	5,874.54	5,885.55	1,737.66		
减:资本性支出	–	–	–	–		
减:营运资金追加额	51.37	51.73	128.01	−1,377.75		
加:固定资产回收	–	–	–	48,568.78		
企业自由现金流	5,614.03	5,822.81	5,757.54	51,684.19		

（四）折现率的确定

1. 折现率 r 利用加权平均资本成本模型(WACC)计算。

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{BD}} + r_d \times \frac{V_{BD}}{V_E + V_{BD}} \times (1 - T) \quad (式 1-9-1-5)$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (式 1-9-1-6)$$

式 1-9-1-5 和式 1-9-1-6 中：

r_e ——表示权益资本成本；

r_d ——表示付息债务资本成本；

r_f ——表示无风险利率；

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数；

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值；

V_{BD} ——表示评估基准日付息债务的市场价值；

T ——表示企业所得税税率；

MRP ——表示市场风险溢价；

β_e ——表示权益资本预期风险系数。

1. 息税前资本 β_e：根据个别企业的实际情况，采用从信息披露，而从与评估对象相近的同行业或类似行业的上市公司的资本结构出发，计算出其无杠杆化的风险系数，再结合评估对象的资本结构，计算出评估对象的风险系数。

无风险利率 r_f：本次评估中长期国债到期日大于五年的利率 r_f 作为本次评估的无风险利率。

市场风险溢价 MRP：采用中国证券市场风险溢价作为本次评估的市场风险溢价 MRP。

权益资本系统性风险系数 β_e：$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + (1-T) \times \frac{D}{E}\right]$ (式 1-9-1-7)

式 1-9-1-7 中，β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过上市公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c：根据个别企业的特殊情况进行估算。

2. 权益资本 r_e 的计算

本次评估采用国债收益率作为无风险利率，国债收益率与市场平均收益率大于（具体日期及证券品种），市场溢价差较大，10 年以上期限的国债到期收益率平均值为 3.8%，故选用 3.8%为无风险利率。

3. 市场风险溢价 MRP 的估计

市场风险溢价是对于一个公开交易的股票市场的投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的收益率。根据美国、中国市场风险溢价为 [illegible]，本次评估采用 [illegible]。

4. 权益资本系统风险系数 β_e 的估计

根据「天禄中创」的业务特点，评估人员通过同花顺 ifind 资讯系统查询了相同或相似行业 4 家沪深 A 股上市公司的 beta 值，具体数据见下表：

板块名称		房地产租赁经营
证券数量:		4
标的指数		沪深 300
计算周期		周
时间范围	从	2017/05/31
	至	2020/05/31
收益率计算方法		普通收益率
剔除财务杠杆(D/E)		按账面价值(扣除所得税影响)
加权方式		算术平均
原始 beta		0.7252
加权调整 Beta		0.8159
加权剔除财务杠杆原始 Beta		0.4702
加权剔除财务杠杆调整 Beta		0.6450

权益的系统风险系数 β e 根据企业的资本结构 D/E 进行计算，计算公式如下：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{(1-T) \times D}{E}\right]$$

权益资本特定风险调整系数 β_e：

β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数；

β_e ——表示评估对象权益资本的市场风险；

β_d ——表示评估对象付息债务的市场风险；

T ——表示企业适用的所得税税率。

权益资本的成本是股东对投资于股东的资本所要求的最低回报率，也是企业为了使股东愿意投资于其股权资本而必须提供的最低回报率。

1. 小型企业特殊风险系数 β_s 的估计。

小型企业所在行业的经营特点、经营与市场的利害关系，国际经济贸易形势、通货膨胀风险、市场与行业风险、以及企业的规模等风险。「天禄中创」根据市场实际情况进行业务分析，企业经营时间较短且近几年房地产行业发展有较好、较高的增长趋势，因此本次评估将特定风险调整系数确定为 0。

6. 权益资本成本 r_e 的计算说明

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$

本次评估采用该模型计算权益资本成本。

7. 债务成本 r_d 的估计

本次评估「天禄中创」下评估人员通过同行业上市公司的借款成本与长期借款成本比较，本次评估采用长期借款成本作为债务成本，由于债务成本较小，对评估结果影响较小，故本次评估将债务成本忽略不计。

8. 折现率 r 的计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{BD}} + r_d \times \frac{V_{BD}}{V_E + V_{BD}} \times (1 - T)$$

根据迭代计算预测期每年的折现率。

根据迭代计算预测期每年的折现率。

（五）企业自由现金流现值的估算

根据上述预测的现金流量及计算出的折现率进行折现，从而得出企业自由现金流现值合计为 40,171.45 万元，计算过程详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
企业自由现金流(FCFF)	124.27	821.74	1,509.32	1,770.36	2,269.09	2,936.26
折现率	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%
距离基准日年限(期中折现)	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08
折现系数	0.9782	0.9212	0.8538	0.7913	0.7334	0.6797
企业自由现金流现值	121.56	756.99	1,288.65	1,400.92	1,664.19	1,995.92

续表

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
企业自由现金流(FCFF)	2,818.07	2,802.36	2,932.34	3,066.78	3,206.89	3,353.26
折现率	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%
距离基准日年限(期中折现)	6.08	7.08	8.08	9.08	10.08	11.08
折现系数	0.6300	0.5839	0.5412	0.5016	0.4649	0.4309
企业自由现金流现值	1,775.41	1,636.31	1,586.92	1,538.23	1,490.80	1,444.78

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
企业自由现金流(FCFF)	3,504.50	3,669.38	3,840.48	4,016.01	4,174.02	4,326.76
折现率	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%
距离基准日年限(期中折现)	12.08	13.08	14.08	15.08	16.08	17.08
折现系数	0.3993	0.3701	0.3430	0.3179	0.2947	0.2731
企业自由现金流现值	1,399.45	1,358.07	1,317.38	1,276.79	1,229.92	1,181.63

续表

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
企业自由现金流(FCFF)	4,491.89	4,661.73	4,837.68	5,020.20	5,207.44	5,407.85
折现率	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%
距离基准日年限(期中折现)	18.08	19.08	20.08	21.08	22.08	23.08
折现系数	0.2531	0.2346	0.2174	0.2015	0.1868	0.1731
企业自由现金流现值	1,136.96	1,093.61	1,051.84	1,011.65	972.60	936.12

续表

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年		
企业自由现金流(FCFF)	5,614.03	5,822.81	5,757.54	51,684.19		
折现率	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%		
距离基准日年限(期中折现)	24.08	25.08	26.08	26.41		
折现系数	0.1604	0.1487	0.1378	0.1344		
企业自由现金流现值	900.70	865.83	793.48	6,944.73		

第二，资产基础法中对商业物业天禄商务广场 112 项物业测算过程

a.收益法

①收益法也叫收益还原法。即预计评估对象未来的客观净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。

收益现值法的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^{n} \left[\frac{A_i}{(1+R)^i}\right]$$

在本次评估测算中，采用租约期内的价值 + 租约期外的价值 + 使用期限到期日的建筑物残值确定评估对象的价值。

②出租成本

Ⅰ.出租费用

本次评估按出租收入的 2%计提管理费用（租约期内按 1%计提）、按 10 元 / ㎡ 计提维修费用（租约期内由承租方负责维修保养，未考虑维修费用），保险费按照房屋原值的 0.01%计提。

Ⅱ.出租税费

主要是指出租过程中需缴纳的增值税、城市建设维护税、教育费及附加（含地方）、印花税、房产税、城镇土地使用税及保险费。

a.增值税

根据《财政部及国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)的规定"一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额"。本项目竣工日期在 2010 年左右，本次评估按 5%计算增值税。

b. 城市建设维护税、教育费及附加(含地方)及印花税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》等以及地方相关规定。

年城市建设维护税＝年增值税 × 城市建设维护税税率（税率为 7%）

年教育费附加＝年增值税 × 教育费附加率（税率为 3%）

年地方教育附加＝年增值税 × 地方教育附加率（税率为 2%）

印花税，根据《中华人民共和国印花税暂行条例》相关规定计算印花税。年印花税＝有效年租金收益 × 印花税税率（税率 0.1%）

c. 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》及地方的相关规定，确定税率及计税公式计算。即房产税 = 租金收入 × 12%。

d. 城镇土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《常州市政府办公室关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》(2017 年)规定，评估对象所在区域位于常州市城镇土地使用税划分范围的第 5 级，对应缴纳土地使用税为 6 元 / 土地面积.年，折算为 2 元 / 建筑面积.年。

③折现率的确定

按照房地产估价规范(2015 版)中的累加法计算：采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为资本化率。风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测，评估对象的用途及新旧程度等确定。

本次评估安全利率参考中国人民银行授权的全国银行间同业拆借中心公布的 2020 年 5 月 20 日贷款市场 1 年期报价利率 3.85%来确定。

风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及评估对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	3.85%	[0−3.0%)	[3.85%−6.85%)
中	3.85%	[3.0%−5%)	[6.85%−8.85%)
高	3.85%	[5%−7.5%)	[8.85%−11.35%)
投机	3.85%	>=7.5%	>=11.35%

风险系数取值考虑评估对象所处片区的租赁情况以及区域房地产市场的行情。

本次评估租约期内的风险系数取值考虑到《承包经营合同》的存在，出现毁约、租金无法回收的概率较低，风险系数较低，同时参考中国人民银行授权的全国银行间同业拆借中心公布的 2020 年 5 月 20 日贷款市场 5 年期以上报价利率，最终租约期内的折现率确定为 4.65%；租约期外风险系数取中级标准 3%，则租约期外的折现率为 3.85%+3%=6.85%，取整为 6.9%。

本次评估考虑了收益期结束后的建筑物残值收益，测算思路为根据评估基准日客观的建造成本，预计收益期结束后的评估对象建筑物重置成新价，再通过折现得出建筑物残值收益；考虑到租约期外的折现率为房地合一情况下的折现率，而本次测算为建筑物的残值，不含土地部分价值，故本次评估建筑物残值部分折现率在租约期外折现率 6.9%的基础上下调为 6.5%。

④收益法测算

Ⅰ.租约期内的价值

根据被评估企业提供的《天禄商务广场承包经营合同》显示，现天禄商务广场 113 项物业（地上出租面积 58,996.31㎡，地下商业 7,434.34 ㎡）整体出租给常州武进购物中心管理有限公司，租约期为 5 年(从 2020−5−19 至 2025−11−15 止，含半年免租期)。租约期内租金如下表所示：

租约起始日期	评估基准日	第 1 年租金	第 2 年租金	第 3 年租金	第 4 年租金	第 5 年租金
2020/5/19	2020/5/31	2021/11/15	2022/11/15	2023/11/15	2024/11/15	2025/11/15
对应基准日年期(年)		1.46	2.46	3.46	4.46	5.46
年租金(万元)		1500	1950	2535	3295.5	4719.5
平均月租金水平(元 / ㎡)		18.82	24.46	31.80	41.34	59.20

则 5 年期租约的收益价值测算结果如下所示：

项目名称		年份	2020/5/31	2021/11/15	2022/11/15	2023/11/15	2024/11/15	2025/11/15
租金合计(万元)			–	1,500.00	1,950.00	2,535.00	3,295.50	4,719.50
经营费用合计(万元)				297.99	364.18	468.65	604.52	858.85
经营费用	租赁管理费(万元)			21.90	19.50	25.35	32.96	47.20
	维修费(万元)							
	房产税(万元)			171.43	222.86	289.71	376.63	539.37
	增值税(万元)			71.43	92.86	120.71	156.93	224.74
	教育费附加(万元)			2.14	2.79	3.62	4.71	6.74
	地方教育费附加(万元)			1.43	1.86	2.41	3.14	4.49
	城建维护税(万元)			5.00	6.50	8.45	10.99	15.73
	印花税(万元)			1.50	1.95	2.54	3.30	4.72
	城镇土地使用税(万元)			18.31	12.54	12.54	12.54	12.54
	保险费(万元)			4.85	3.32	3.32	3.32	3.32
年押金收益(万元)				1.10	0.75	0.75	0.75	0.75
年净租金收益(万元)				1,203.11	1,586.57	2,067.10	2,691.74	3,861.41
折现率:4.65%				0.9573	0.9148	0.8741	0.8353	0.7982
净现值(万元)				1,151.74	1,451.33	1,806.87	2,248.33	3,082.01
净现值合计(万元)			9,740.28					
租约期内折现单价(元 / ㎡)			1,470.00					

Ⅱ.租约期外的租金收益

评估对象所在地块土地使用权截止日期为 2047 年 4 月 29 日，剩余土地使用年限为 26.93 年，则扣除现有租约期，租约期外的收益期从 2025−11−15 至 2047−4−29(折合 21.49 年)。对于租约其外的租金，评估人员首先结合实地勘察情况分析物业的出租率、周边商业繁华度等因素，再根据区域类似物业的租金情况预测分析租约结束后的租金水平。

评估对象现状整体出租给常州武进购物中心管理有限公司利用。周边商业氛围较高，聚集有华润万家、富克斯流行广场、万博生活广场、苏宁易购等商业，区位条件较优；从现场勘察结果来看，受疫情影响，所在区域商业现状一般，周边商业空置率较高，市场租金水平偏低。预期待疫情结束后，区域商业繁华度会不断提高。

从《承包经营合同》来看，本项目整体出租给常州武进购物中心管理有限公司，起始平均租金为 18.82 元 / ㎡.月，后期经营管理由常州武进购物中心管理有限公司全权负责，本项目商业总建筑面积 66,430.65㎡，体量相对较大，预期受承租方统一管理、运营，项目范围内的人流、繁华度及租金水平将逐渐提高。合同到期后租约期外的租金按照评估基准日市场平均租金水平按当地的平均增长率预测至合同期满日计算的市场租金，租约期外前 10 年按每年 5%递增预测，10 年后按每年 4%递增预测，再 10 年后按每年 3%递增预测，由此得出，租约期结束后各楼层租金水平如下表所示：

楼层	现租金水平(元 / ㎡.月)	变动幅度	递增率及递增年限(年)	递增后租金(元 / ㎡.月)
−1	18	30%−40%	10%/5.46	30.00
1	45	100%	10%/5.46	75.00
2	32	65%−75%	10%/5.46	54.00
3	28	50%−60%	10%/5.46	47.00
4	25	50%−60%	10%/5.46	42.00
5	23	40%−50%	10%/5.46	39.00

结合上述分析，以第 1 层物业为例进行测算分析：

序号	项　目	计量基础	比 例	整体	单 位
1	账面资产价值			5,007.55	元 /m²
2	土地使用年限			40	年
3	已使用年限			18.51	年
4	可出租面积			5,187.25	m2
5	月租金			71.43	元 /m²
6	出租率	租金	96%	96%	
7	年租金			4,268,365.71	元
8	年租金增长率	租金	5.00%	5.00%	
9	利息收入	租金	1.50%	10,670.91	元
10	收入合计			4,279,036.63	元
11	房产税:	年租金的 12%	12.0%	512,203.89	元
12	税金及附加	租金	0.60%	25,610.19	元
13	印花税	租金	0.10%	4,268.37	元
14	维修费	建筑面积	10	51,872.50	元
15	管理费	租金	2%	85,367.31	元
16	建筑面积	㎡		5,187.25	元
17	土地使用费	建筑面积	2	10,374.50	元
18	保险费	重置全价	0.01%	4,537.93	元
19	支出合计			694,234.69	元
20	应税所得	收入 − 支出		3,584,801.93	元
21	企业所得税	应税所得			元
22	年净收益			3,584,801.93	元
23	房地产还原值	期中折现	6.90%	45,379,338.00	元
24	楼面单价			8,750.00	元 /m2

同理可得，通过测算得出各楼层的评估均价。根据评估人员实地勘察，考虑到 A/B/C/D/F 各区位置状况存在一定差异，结合评估经验，在合理范围内对各区位置进行修正得到各区及楼层的评估结果，如下表所示：

平均单价(元 / ㎡)	调整幅度	110%	106%	98%	98%	99%	96%
	楼栋号	A	B	C	D	F	E−B
8,750.00	1	9,630	9,280	8,580	8,580	8,660	8,400
6,270.00	2	6,900	6,650	6,140	6,140	6,210	6,020
5,450.00	3	6,000	5,780	5,340	5,340	5,400	5,230
4,860.00	4	5,350	5,150	4,760	4,760	4,810	4,670
4,500.00	5	4,950	4,770	4,410	4,410	4,460	4,320

Ⅲ.建筑物残值的确定

建筑物残值是指评估对象收益期结束时，建筑物部分可回收的残余价值。对于该部分的价值测算，主要是采用建筑物成本法计算分析，计算过程如下：

①建筑物开发成本

A、建筑安装工程费

根据委托人提供的资料以及参考《江苏省建设工程造价估算指标》(2017)，确定评估对象的建安成本单价为 3,600 元 / 平方米。详情如下：

序号	子项目名称	取价依据	
1	建安成本	2+3	3,670
2	建筑工程费	(1)+(2)	2,120
(1)	A.基础工程	包括土石方工程、桩基础和地下室工程	180
(2)	B.主体工程	包括主体结构、内墙工程、外立面装饰、窗等	1,940
3	安装工程费	A+B+…+H	1,480
其中	A.给排水		60
	B.强电		120
	C.弱电		70
	D.消防		150
	E.电梯工程		130
	F.空调工程		
	G.室外配套		150
	H.室内装饰		870
建安单价		元 / ㎡	3,670

B、前期费用

一般为勘察设计和前期工程费，包括：市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水通电通路以及场地平整、临时用房等开发前期工作的必要支出，为建筑安装工程费的 6%；

前期费用 = 建筑安装工程费 × 6%=3,670 元 / 平方米 × 6%=220.20 元 / 平方米

②管理费用

管理费用是为管理和组织房地产开发经营活动所发生的各种费用，包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，为建筑物开发成本的 5%。

管理费用＝建筑物开发成本 × 5%

③资金成本

利息分为开发成本和管理费用的利息。根据当地的房地产开发利用情况，确定房地产开发周期为 3 年，参照 2020 年 05 月 20 日全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期贷款市场利率(LPR)银行贷款利率为 3.85%上浮 20%即为 4.62%，开发成本和管理费用均匀投入，计息周期为整个开发周期的一半，按复利计算。

投资利息 =（建筑物开发成本 + 管理费用）×（(1+L)^(n/2)−1）

④投资利润的确定

根据国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》(2019)房地产开发业全行业成本利润率，优秀值为 20.5%，良好值为 15.9%，平均值为 10%，较低值为 3.1%，较差值为 −6%，本次评估投资利润 20%。

⑤成新率的确定。

该房屋于 2010 年竣工，结构为钢混，用途为商业，参考房屋建筑物经济寿命资料，其耐用年限为 60 年，至估土地终止日期已使用 37.02 年；由于土地终止日期届满，因此本次以房屋剩余使用年限为 22.98 年；，其则：

年限法成新率＝[尚可使用年限 ÷（尚可使用年限＋已使用年限）] × 100%

＝22.98/（22.98+37.02）× 100%＝38%(取整)

⑥评估值计算

建筑物重置价值计算表

一	开发成本	1+2+3	费率	3,890.20
1	前期工程及专业费用	取建筑工程费的	6%	220.20
2	建筑工程费	–		3,670.00
二	管理费用	[一 + 二] × 费率	5%	194.51
三	不可预见费用	二 × 费率	4%	155.61
四	投资利息	[一 + 二 + 三]* 利率 * 开发周期 /2（本项目开发周期为 3 年）	4.62%	286.32
五	开发利润	[一 + 二 + 三 + 四] × 成本利润率	20%	938.09
六	房地产重置单价	[一 + 二 + 三…+ 七]		5,460.00

根据江苏省工程造价协会发布的建筑安装工程价格指数，平均年增长率为 1.0479，故该房屋在土地使用终止日期 2047/4/29 时的建造成本为：

5,460 元 / 平方米 ×（1+4.79%）^26.93= 19,240.00 元 / 平方米(取整)

年份	价格指数	同比波动幅度
2016 下半年	117.45	6.3%
2017 下半年	130.73	11.3%
2018 下半年	132.84	1.6%
2019 下半年	132.75	−0.1%
平均涨幅		4.79%

房屋主体在土地使用终止日期时残值 = 重置全价 × 综合成新率

= 19,240.00 × 38% = 7,311.20 元 / ㎡

房屋主体于评估基准日的现值 =7,311.20 ÷（1+6.5%）^26.93

=1,340.00 元 / ㎡(取整)

则通过测算最后得出天禄商务广场物业的评估结果为租约期内的价值 + 租约期外的价值 + 使用期限到期日的建筑物残值。

以 C 区第 1 层物业为例，则测算结果 = 1,470+ 8,580.00 + 1,340.00 = 11,390.00 元 / ㎡

同理可得，通过收益法测算得出投资性房地产—商业部分的评估结果为 563,200,000.00 元。评估结果明细表如下所示：

序号	房地产名称和位置或坐落	物业用途	建筑面积(㎡)	收益法测算单价			评估单价(元 / ㎡)	评估价值(元)
				租约期外价格(元 / ㎡)	租约期价值分摊(元 / ㎡)	建筑物残值(元 / ㎡)		
1	B 区 1−7、17−22	商业	1,642.61	6,650.00	1,470.00	1,340.00	9,460.00	15,539,090.00
2	4 幢 102	商业	1,036.32	8,580.00	1,470.00	1,340.00	11,390.00	11,803,680.00
3	B 区 8−16、23−29	商业	1,794.83	6,650.00	1,470.00	1,340.00	9,460.00	16,979,090.00
4	B2 区 30−36、44−47	商业	1,334.02	6,650.00	1,470.00	1,340.00	9,460.00	12,619,830.00
5	B 区 37−43、48−52	商业	1,505.21	6,650.00	1,470.00	1,340.00	9,460.00	14,239,290.00
6	B2−53−59	商业	813.14	6,650.00	1,470.00	1,340.00	9,460.00	7,692,300.00
7	B2−60−66	商业	782.15	6,650.00	1,470.00	1,340.00	9,460.00	7,399,140.00
8	C 区 C1−21	商住	94.59	8,580.00	1,470.00	1,340.00	11,390.00	1,077,380.00
9	C 区 C1−41	商住	92.56	8,580.00	1,470.00	1,340.00	11,390.00	1,054,260.00
10	C 区 C1−42	商住	98.42	8,580.00	1,470.00	1,340.00	11,390.00	1,121,000.00
11	C 区 C1−43	商住	98.42	8,580.00	1,470.00	1,340.00	11,390.00	1,121,000.00
12	C 区 C1−44	商住	169.11	8,580.00	1,470.00	1,340.00	11,390.00	1,926,160.00
13	C 区 C2−4	商业	150.21	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,344,380.00
14	C 区 C2−5	商业	161.77	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,447,840.00
15	C 区 C2−6	商业	462.20	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	4,136,690.00
16	C 区 C2−7	商业	172.69	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,545,580.00
17	C 区 C2−8	商业	185.98	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,664,520.00
18	C 区 C2−9	商业	454.97	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	4,071,980.00
19	C 区 C2−12	商业	139.55	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,248,970.00
20	C 区 C2−13	商业	43.37	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	388,160.00
21	C 区 C2−14	商业	86.94	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	778,110.00
22	C 区 C2−15	商业	103.98	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	930,620.00
23	C 区 C2−16	商业	151.33	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,354,400.00
24	C 区 C2−17	商业	117.10	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,048,050.00
25	C 区 C2−18	商业	117.10	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,048,050.00
26	C 区 C2−19	商业	51.05	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	456,900.00
27	C 区 C2−20	商业	185.98	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,664,520.00
28	C 区 C2−21	商业	105.75	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	946,460.00
29	C 区 C2−22	商业	86.94	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	778,110.00
30	C 区 C2−23	商业	43.37	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	388,160.00
31	C 区 C2−24	商业	172.99	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,548,260.00
32	C 区 C2−25	商业	160.76	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,438,800.00
33	C 区 C2−26	商业	99.43	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	889,900.00
34	C 区 C2−27	商业	113.48	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,015,650.00
35	C 区 C2−28	商业	151.30	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,354,140.00
36	C 区 C2−29	商业	132.39	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,184,890.00
37	C 区 C2−30	商业	151.30	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,354,140.00
38	C 区 C2−31	商业	151.30	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,354,140.00
39	C 区 C2−32	商业	213.71	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,912,700.00
40	C 区 C2−33	商业	158.87	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,421,890.00
41	C 区 C2−34	商业	158.87	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,421,890.00
42	C 区 C2−35	商业	135.36	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,211,470.00
43	C 区 C2−36	商业	149.41	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,337,220.00
44	C 区 C2−37	商业	158.87	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,421,890.00
45	C 区 C2−38	商业	158.87	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	1,421,890.00
46	C 区 C2−39	商业	272.98	6,140.00	1,470.00	1,340.00	8,950.00	2,443,170.00
47	C 区 C3−5	商业	627.22	5,340.00	1,470.00	1,340.00	8,150.00	5,111,840.00
48	C 区 C3−7	商业	206.64	5,340.00	1,470.00	1,340.00	8,150.00	1,684,120.00
49	C 区 C3−11	商业	99.95	5,340.00	1,470.00	1,340.00	8,150.00	814,590.00
50	C 区 C3−12	商业	119.53	5,340.