

Research on Influencing Factors of Scientific Research Land Building Transaction Price

by

Zhiguo Zhang

A Dissertation Presented in Partial Fulfillment  
of the Requirements for the Degree  
Doctor of Business Administration

Approved March 2020 by the  
Graduate Supervisory Committee:

Ker-Wei Pei, Co-Chair

Tan Wang, Co-Chair

Wei Shen

ARIZONA STATE UNIVERSITY

May 2020

科研用地楼宇交易价格影响因素研究

张治国

全球金融工商管理博士  
学位论文

研究生管理委员会  
于 2020 年 3 月批准:

贝克伟, 联席主席  
王坦, 联席主席  
沈伟

亚利桑那州立大学

二零二零年五月

## ABSTRACT

Since 2012, Nanjing municipal Party committee and municipal government have issued policies and regulations to promote the change from the original inefficient pure industrial land to the building construction of scientific research land. Now, more than 50 million square meters of office buildings have been built on the scientific research land in the city, which has a very obvious effect on the urban renewal and industrial leading ability of the government. At the same time, large-scale scientific research land projects themselves face many difficulties in the transaction link. Through the observation of the market, the transaction price of scientific research land is far lower than that of office buildings with the nature of pure office land. The main reason lies in many limitations of scientific research land, which is the incomplete factor of property right from the perspective of property right.

Based on the current situation of incomplete property rights of buildings in Nanjing scientific research land, this study starts from the restrictive factors of property rights, and studies the influence of incomplete property rights on transaction price. The researcher interviewed six developers of scientific research projects in depth, and surveyed 63 groups of buyers of scientific research property by questionnaire, and analyzed and compared the actual transaction prices of 1023 scientific research office buildings and normal office buildings in five control groups.

It is found that whether the research land and area can be divided into sales has a significant impact on the transaction price. The smaller the sales area, the higher the transaction price. The uncertainty of financial nature and confirmation of right can also have a strong impact on the price. The restriction of the buyer has a weak impact on the price, while the restriction of the transaction proportion and the restriction of the current sale have no significant impact on the price. For the theoretical mechanism behind the influence of restrictive factors on price, the research finds that the restrictive factors in the policy of scientific research land first affect the effective demand in the market circulation, and the supply-demand relationship determines the price.

## 摘要

2012年起，南京市委市政府出台政策条例推进原低效的纯工业用地向科研用地楼宇建设改变，开始了此类土地属性品类的发展，如今全市的科研用地上已建成超过 5000 万平方米的办公楼宇，对于城市更新和产业主导推进有极为明显的作用。科研用地项目在交易环节形成了自身的市场，通过对市场的观察发现：科研用地交易价格远低于纯办公土地性质的办公用房，且相同地段相似品质的科研用地项目价格也出现很大差异。究其原因，主要在于科研用地的诸多限制，从产权的角度而言是由产权的不完全因素导致的。

本研究通过南京科研用地楼宇产权不完全现状这一现象，从产权的限制性因素出发，研究整体的产权不完全性对于交易价格的影响，进而拆分各个限制因素（不完全因素）对交易价格的影响。研究者全面收集了政府出台的科研用地相关政策，深度访谈了 6 个科研项目开发者，问卷调查了 63 组科研用地楼宇的购房客户，并精选了五组对照组 1023 套科研办公、正常办公楼宇的实际成交价格的数据进行分析比较。

研究发现：是否是科研用地、面积是否可切分销售对交易价格有显著性的影响。可切分销售面积越小，交易价格越高。金融性和确权的不确定性也对价格产生强影响，购买主体限制对价格有弱影响，而交易比例限制和现售限制对价格无显著影响。对于限制因素影响价格背后的理论机制，研究发现科研用地政策中的限制因素首先影响市场流通中的有效需求，再由供需关系影响价格。

研究应用：1、政策效果分析：从城市更新的角度来讲的确起到非常大的作用；从产业引导来讲为企业提供了低成本的持有型研发办公的载体；但部分项目被动的进入了地产项目开发领域，不专业导致消耗了资金和精力，未实现激励的初衷反而是适得其反。2、政府

调控策略：可以通过间接调控自变量中的因素来实现，如面积可切分的大小、金融性和确  
权不确定性的改变可以有效调节项目的有效需求。**3、金融展望：**回报率高为使用 **REITs** 金  
融工具解决问题提供了基础，而 **REITs** 的定价逻辑也一定会以使用价值实现拉动交易价值  
提升。

## 目录

	页码
表格目录 .....	viii
图表目录 .....	xi
章节	
一、导论 .....	1
1.1 研究背景 .....	1
1.1.1 现实背景：科研楼宇规模大，已面临重重困境 .....	2
1.1.2 政策背景：科研用地政策由来及限制性因素 .....	4
1.2 研究意义 .....	5
1.2.1 理论意义 .....	5
1.2.2 政策意义 .....	5
1.2.3 现实意义 .....	6
二、文献回顾 .....	7
2.1 南京科研用地政策沿革 .....	7
2.1.1 南京科技研发用地政策历史 .....	7
2.1.2 对科研用地的学术研究 .....	8
2.2 产权与不完全产权研究 .....	8
2.2.1 产权理论研究 .....	8
2.2.2 不完全产权实例研究 .....	9

章节	页码
三、研究问题与研究方法.....	11
3.1 自变量确定：确定不完全因素 .....	11
3.1.1 研究问题.....	14
3.1.2 研究假设 .....	15
3.2 研究方法 .....	16
3.3 研究伦理与研究局限.....	19
四、 研究分析：不完全现状及影响因素 .....	20
4.1 问卷调查：购买业主对不完全现状的认知 .....	20
4.2 关于交易价格影响因素的数据收集与分析 .....	24
4.2.1 科研用地性质、销售面积与交易价格的相关性研究 .....	25
4.2.2 科研用地性质对交易价格影响的回归分析 .....	27
4.2.3 关于销售面积是否可切分的研究 .....	44
4.3 其他因素的影响研究.....	55
4.4 影响程度研究.....	56
五、科研用地与商办用地楼宇的土地价格、租金、交易价格对比分析.....	60
5.1 科研用地与商办用地土地成本对比分析 .....	60
5.2 科研楼宇与商办楼宇租金价格差异的对比分析.....	62
5.3 办公市场交易价格变化趋势.....	64
六、研究结论与应用 .....	69



章节	页码
6.1 研究结论 .....	69
6.2 研究应用 .....	70
6.3 研究困境与反思.....	75
参考文献.....	77
附录	
A. 南京科研用地产权不完全因素对价值实现的影响问卷 .....	79
B. 南京科研用地产权不完全因素对价值实现的影响访谈 .....	90
C. 新地中心、康缘智汇港成交价格表 .....	96
D. 金融城、新丽华价格表.....	101
E. 苏宁广场、苏宁慧谷价格表.....	103
F. 天盛大厦、康缘智汇港价格表 .....	116
G. 中科创新广场价格表.....	118
H. 楼面地价与市场交易价格明细 .....	120

## 表格目录

表格	页码
1 开发企业情况 .....	11
2 用地合同限制 .....	12
3 销售政策与付款方式 .....	13
4 问卷数量及有效数量 .....	17
5 研究样本描述统计 .....	18
6 科研用地性质相关性检验-所有样本 .....	25
7 销售面积相关性检验-所有样本 .....	26
8 面积可切分度相关性检验-所有样本 .....	26
9 新地中心 VS 康缘智汇港研究项目基础信息 .....	28
10 新地中心 VS 康缘智汇港项目对比 .....	30
11 科研用地性质相关性-样本 1 .....	30
12 科研用地性质回归-样本 1 .....	31
13 科研用地性质 F 检验-样本 1 .....	32
14 科研用地性质斜率-样本 1 .....	33
15 金融城 VS 新丽华中心项目基础信息 .....	34
16 金融城 VS 新丽华中心项目对比 .....	36
17 科研用地性质相关性-样本 2 .....	36
18 苏宁广场 VS 苏宁慧谷项目概况 .....	37

表格	页码
19 苏宁广场 VS 苏宁慧谷项目对比.....	39
20 科研用地性质相关性-样本 3.....	39
22 科研用地性质 F 检验-样本 3.....	41
23 科研用地性质描述性统计-样本 1、2、3.....	41
24 科研用地性质相关性检验-样本 1、2、3.....	42
25 科研用地性质回归-样本 1、2、3.....	42
26 科研用地性质 F 检验-样本 1、2、3.....	43
27 销售面积描述性统计-样本 1、2、3.....	44
28 销售面积相关性检验-样本 1、2、3.....	45
29 销售面积回归-样本 1、2、3.....	46
30 销售面积 F 检验-样本 1、2、3.....	46
31 天盛大厦 VS 康缘智汇港项目概况: .....	48
32 天盛大厦 VS 康缘智汇港项目对比.....	50
33 销售面积相关性检验-样本 4.....	50
34 面积可切分度相关性检验-样本 4.....	51
35 中科创新广场项目概况.....	51
36 销售面积相关性检验-样本 5.....	53
37 销售面积回归-样本 5.....	53
38 销售面积 F 检验-样本 5.....	54

表格	页码
39 地价及交易价对比表 .....	61
40 调研项目交易、租赁价格表.....	63

## 图表目录

图表	页码
1 购买客户付款方式 .....	21
2 购买客户产权证是否办理.....	22
3 购买客户产权证办理认知.....	23
4 购买客户购买主体限制 .....	24
5 购买客户购买限制 .....	24
6 新地中心 VS 康缘智汇港项目位置图 .....	29
7 新地中心 VS 康缘智汇港项目鸟瞰图 .....	29
8 金融城 VS 新丽华中心项目位置图.....	35
9 金融城 VS 新丽华中心项目鸟瞰图.....	35
10 苏宁广场 VS 苏宁慧谷项目位置图 .....	38
11 苏宁广场 VS 苏宁慧谷项目鸟瞰图.....	38
12 天盛大厦 VS 康缘智汇港项目位置图 .....	49
13 天盛大厦 VS 康缘智汇港项目鸟瞰图 .....	49
14 中科创新广场项目位置图 .....	52
15 中科创新广场项目鸟瞰图 .....	52
16 各限制性因素影响程度 .....	55
17 是否科研用地价格优惠程度.....	57
18 面积是否可分割价格优惠程度.....	57

图表	页码
19 抵消办证问题需要的优惠程度.....	58
20 抵消主体限制问题需要的优惠程度 .....	58
21 抵消主体限制问题需要的优惠程度 .....	59
22 购买客户租金认知 .....	62
23 购买客户回报率认知 .....	63
24 南京近 3 年 50 年科研办公 VS 40 年办公交易均价走势.....	64
25 康缘智汇港 VS 新地中心交易价格走势.....	65
26 中科创新广场 VS 明发新城中心价格走势.....	66
27 麒麟智慧园与南京城际空间站销售价格走势 .....	66

## 一、 导论

本研究源起于笔者发现的一个现象：南京市面上存在于科技研发用地上的办公楼宇与纯商办的楼宇在交易价格方面表现有很大的不同，同时期、同地段硬件相似的科研用地项目的交易价格也存在较大差异，科研办公楼宇由于政策限制因素导致在市场流通中有多个方面受到限制而呈现不完全性，继而引发笔者对科研办公楼宇交易价格的关注。本研究希望研究哪些不完全因素（限制因素）会对科研办公楼宇的交易价格产生影响，影响程度如何，研究发现将在哪些方面产生应用。

本研究将基于以下研究思路开展：

- （1） 通过现象观察发现科研楼宇的不完全特性，认为不完全因素会对交易价格有影响；
- （2） 通过研究政府政策规定、土地出让合同和访谈科研楼宇开发者&购买者，分析多因素确定科研用地产权的不完全因素，并进一步明确研究问题；
- （3） 数据分析，研究提出的问题  
对 63 组已购买的消费者调研问卷收集的数据，对选取的 5 个不同土地性质的对照项目形成对照组对比分析，对收集的 1023 组成交数据用 SPSS 进行分析；
- （4） 研究结论的多维度应用探讨。

本章节为导论部分，我们首先对研究背景和研究意义进行阐述。

### 1.1 研究背景

本研究旨在探索南京科研用地楼宇哪些限制性因素会对交易价格产生影响和各因素的影响程度，希望研究成果能够为政府制定科研用地政策时提供决策方向；为开发者对于非

自用角度的价值平衡提供决策依据；为购买业主提供价值关注点和权属确定过程中的不确定性的解决点；为潜在购买者租赁者如何理性做决策等诸多现实问题提供借鉴答案等，同时从政府出台政策的初心来审视政府对科技型企业的激励引导是否起到了预期的激励效果等社会应用角度探讨产权的不完全性及其应用所带来的影响。

#### 1.1.1 现实背景：科研楼宇规模大，已面临多重问题

自 2012 年起，南京市委市政府主导实施以提高土地利用价值，加强科技创新等产业发展，将城区内工业用地向科技研发的产业载体方向转变，倒逼促进经济发展方式转型。基于支持第三产业发展、扩大税收基础等多重考虑，同时完成部分区域的城市更新出发，集中发力发展科研用地。以产业园区、创业园区、科技园区、紫金特别社区等诸多形式审批开发集中的科研用地园区；引导科技型、软件型、智能制造等形态企业，在原生产的二类工业用地前提下审批变更成为科研用地，配建可用于办公使用的科研楼宇，用于企业总部发展或进行租赁/销售；同时各区根据各自情况新增科研用地性质的产业园区的审批建设。受惠于地价便宜、税收优惠、用地审批手续便捷等诸多便利条件，大量企业获取科研土地开发建设科研楼宇，用于相应科技研发等产业背景的企业总部办公。同时为了鼓励企业参与，明确了不超过总面积 50% 的部分可以销售，自用结余部分还可以用来招商租赁。

经过几年的开发建设周期，至 2019 年南京全市范围内科研楼宇面积已超过 5000 万平方米，分布于南京四十余个经济开发区和紫金特别社区里，比较知名的南京新城科技园、徐庄软件园、南京（中国）软件谷等均有数百万方科研楼宇。目前市场中处于各个状态下的项目数量丰富，多数楼宇处于三种状态：在建设中、已建完已交易\已租赁、已建完空置中。当下此三类状态的楼宇面临供应量大、供求关系失衡、经营状态差异巨大等困境。也存在



产权交割手续复杂，一些项目确权手续迟迟不能办理，不同区属交割确权手续要求差异较大等问题，这就为我们的研究提供了丰富的样本，也使得研究具有巨大的经济和社会意义。

科研楼宇产权所有方主要是科技型企业（特别是原主营业务不是房地产开发的企业）、工程建设公司或地产公司（并非初始拿地的公司、而是通过工程抵款或者二次转让获得的，或以科技公司名头合作拿地和少部分产业开发的地产公司）和政府下属平台公司（开发区管委会或国资控股的平台公司）三类。由于此类项目特点与传统的地产开发快周转盈利模式差异巨大，所以市场中以科技型企业 and 政府平台公司为主。由于政府的收入统计口径可以加入税收因素（拥有更明显的定价优惠优势）加上确权交割的公信力，使得在相同的地段及硬件条件下招商交易的环节都更加具备优势。而对于持有的企业而言，在当前经济增长速度下行、资金成本高的宏观环境下，不同于正常的商办楼宇可以通过银行抵押融资，部分科研楼宇持有者因变现困难而面临巨大的财务负担，甚至已经波及其原本主营业务。

房地产交易、租赁执行主体主要为第三方销售代理公司，笔者所在公司已在南京市场从事销售代理、营销策划等地产服务业务 19 年。以往服务中处置的楼宇为完全产权的住宅用房、商业用房、公寓、写字楼宇等，于三年前涉猎科技研发用地上不完全产权形式的楼宇处置业务，通过不同项目的操作，成为此类业务的行业专家，在摸索和实践中获得相应总结和心得体会。

本研究试图从现状入手研究主要的限制性因素和影响程度，及对价格产生影响的背后机理如何，从而为此类楼宇的处置提供智力支撑，也为后续政策制定提供参考建议，为各个环节中的各方提供决策依据。

### 1.1.2 政策背景：科研用地政策由来及限制性因素

南京科技研发用地政策源于 2012 年，2012 年南京市委制定《南京国土资源管理转型创新总体方案》(宁委发〔2012〕26 号)得到国土资源部批复，在此文件指导下，南京市政府主导实施以土地利用方式的转变，倒逼促进经济发展方式转型。政策出台本意在于围绕实现基本现代化的指标体系，综合衡量项目的产业类型、科技含量、投入强度、产出水平、税收贡献，充分发挥地价、税收的调节作用推动产业升级、拉动经济发展。规划用途为科研设计用地(C65)和生产研发用地(Mx)，土地登记用途统一为科教用地（科技研发）。政策对于该类土地的取得方式、使用功能、交易方式、确权方式等多个方面具有明确条款限制。

2013 年市政府发布《关于进一步规范工业及科技研发用地管理的意见》宁政规字〔2013〕1 号。规定科技研发用地中房屋土地可转让销售的比例、条件等相关内容应在土地挂牌出让时公示，在土地出让合同中以黑体字标示并在土地证书上予以记载，住建、国土部门在办理房屋及土地销售、转让和登记手续时予以审核把关。科技研发用地及地上房屋分割转让、销售，需经开发园区、紫金特区、功能板块管理单位同意，但分割转让、销售的面积不得超过总建筑面积的 50%，不得转让、销售给个人。

2014 年南京市国土局《关于工业科研用地供应管理有关规定的实施细则》宁国土规〔2014〕3 号。此实施细则规定了土地及所建房屋分割转让，须满足以下条件：1、地块所有项目已竣工验收；2、初次转让及再次转让对象必须为科技研发类企业或机构，必须符合园区产业政策，且不得为自然人；初次转让及再次转让的对象，均应经区政府或园区管理单位审核并书面同意；3、分割转让后的受让方利用土地及房屋必须符合土地出让合同及补充协议约定的所有条件。

## 1.2 研究意义

### 1.2.1 理论意义

产权理论作为新制度经济学的核心理论已涉及到各种社会问题的研究，但对科研用地的研究还很少，可能主要的原因是科研用地楼宇作为一个新品类出现时间还不久，二是科研用地楼宇只大规模出现在某些城市并非全国性的存在。笔者认为科研楼宇是非常典型的不完全产权产物，以此为研究对象角度属于新颖，具有理论创新意义。

### 1.2.2 政策意义

不同的政策会激励参与方采取不同的行为模式，影响资源配置效率。大量企业在政策文件规定的范围内获取新土地或变更企业原有的工业用地用途开发建设科研楼宇，形成了如今的科研楼宇遍布全市的局面，从城市更新的角度来讲，这个层面的激励效果是非常明显的，研发用地起到非常大的作用，明显的提高了城市更新的速度。但是众多的科研楼宇也面临供应量大、去化慢、产权交割手续办理困难，供需关系不匹配等诸多困境难以解决。

而从产业引导角度讲，一方面加速的是工业向科研轻工业转型的过程，更好的完成了对于办公类的载体和纯厂房类载体的转换过程。第二方面引导了更科技、更健康、更绿化、更可持续的方向。但部分科技型企业被动的投入了地产项目开发，在没有开发的专业背景和对于科研项目不了解的双重影响下消耗了资金和精力，在此背景下政府激励科技发展的初衷是否能够实现，或者在多大程度上是打折扣的。如果我们把这些维度研究的很清楚，政府政策的制定者可以借鉴研究成果，进一步明确需要管控什么，哪些因素继续收紧或者放松，会对科研用地品类的健康发展起到积极的推动作用。

### 1.2.3 现实意义

研究清晰了哪些因素会对交易价格产生影响，背后的影响机理是什么，政府在制定激励政策时应该注重收紧或者放松哪些因素；建设者测算自己未来收益时应考虑哪些风险因素，产权持有方如何在市场流通性上寻求突破寻找实现最大价值，楼宇建成后的处理阶段是交易处置还是持有运营，价格如何制定，本研究成果都可以提供参考。

另外，当下科研用地的产品并非南京市场专属，不同城市在科研用地的的发展上处于不同阶段，总体上需要进一步的明确和发展。我司作为南京市场本业务领域的先行者，也需要总结积累处置此类产品的经验，本研究试图从影响机制入手、寻找解决方法，更为科研办公项目寻求更优解决方案，同时对于未来的金融化进行一些探讨。

## 二、文献回顾

### 2.1 南京科研用地政策沿革

#### 2.1.1 南京科技研发用地政策历史

科技研发用地在南京的形成源于 2012 年，南京市委制定《南京国土资源管理转型创新总体方案》（宁委发〔2012〕26 号）得到国土资源部批复。南京市政府主导实施以土地利用方式的转变，倒逼促进经济发展方式转型，为南京率先基本实现现代化提供坚强的资源支撑和保障，同时促进城市更新升级。政策出台本意在于围绕实现基本现代化的指标体系，综合衡量项目的产业类型、科技含量、投入强度、产出水平、税收贡献，充分发挥地价、税收的调节作用推动产业升级、拉动经济发展。

2013 年市政府发布《关于进一步规范工业及科技研发用地管理的意见》宁政规字〔2013〕1 号。规定科技研发用地中房屋土地可转让销售的比例、条件等相关内容应在土地挂牌出让时公示，在土地出让合同中以黑体字标示并在土地证书上予以记载，住建、国土部门在办理房屋及土地销售、转让和登记手续时予以审核把关。科技研发用地及地上房屋分割转让、销售，需经开发园区、紫金特区、功能板块管理单位同意，但分割转让、销售的面积不得超过总建筑面积的 50%，不得转让、销售给个人。

2014 年南京市国土局《关于工业科研用地供应管理有关规定的实施细则》宁国土规〔2014〕3 号。此实施细则规定了土地及所建房屋分割转让，须满足以下条件：1、地块所有项目已竣工验收；2、初次转让及再次转让对象必须为科技研发类企业或机构，必须符合园区产业政策，且不得为自然人；初次转让及再次转让的对象，均应经区政府或园区

管理单位审核并书面同意；3、分割转让后的受让方利用土地及房屋必须符合土地出让合同及补充协议约定的所有条件。

### 2.1.2 对科研用地的学术研究

对于科研用地的研究主要是从规划及产业升级的角度入手，如江苏省城市规划设计研究院陈科、刘国英《处于转型期的中国经济开发区》处于转型期的“退二进三”用地选择与用地策划；林倩，张凌，郑铄《科研创新用地上的规划编制与管理提出具体的策略与建议》在大众创新万众创业热潮下，如何确保新产业、新业态发展用地，营造适宜的空间形态，基于“规划与土地”的视角明晰与梳理科研创新用地的内涵特征、发展现状、未来趋势。汤庆元《土地开发与产业升级的关系》土地开发对于获得初始资本积累、推动产业升级、经济增长的作用，土地开发与产业升级之间的关系。

## 2.2 产权与不完全产权研究

### 2.2.1 产权理论研究

#### 1、产权与产权理论

产权根据阿尔钦为《新帕尔格雷夫经济学大辞典》撰写的词条产权的定义：产权是一种通过社会强制而实现的对某种经济物品的多种用途进行选择的权利。产权包含很多不同的权利，张五常所谓的：使用权、收益权、转让权（张五常，新卖桔者言）。

产权理论是新制度经济学的核心，1960年罗纳德·科斯《社会成本问题》提出著名的科斯定理，在交易费用大于零的情况下，产权安排的不同会对资源配置效率产生影响。阿尔钦认为产权是政府强制和市场强制相互统一的权利，私有产权的有效性取决于对其强制实施的可能性及为之付出的代价（袁庆明，新制度经济学）。

## 2、产权的激励作用

产权的有效界定对经济运行和资源配置效率具有重要影响。产权结构包含了各种各样的约束条件，它通过决定谁从资源利用的决策中获得收益并承担成本，决定了一个社会占主动地位的社会财富的分配结构和资源配置的方式，是构成一个社会约束激励机制的基础。不同的产权约束下有不同的竞争规则。

## 3、不完全的产生机制

由于交易费用的存在，无论从法律产权还是经济产权角度出发，产权都不能得到完全界定。科斯强调的产权界定包含三个层面：**1**、权利的最终主体是某个人；**2**、事实上的权利和法权上的权利相一致；**3**、权利边界明确。所谓绝对产权、完全产权是一个理想概念，在现实中难以实现，因为完全产权要求产权束中每一个属性的排他权明确的分配到某个人，但产权制度的建立和维护是需要耗费社会资源的。即便是在自由市场体制下，某些产权的权利束也没有被明确界定为私产（陆雷，不完全产权的经济分析）。

### 2.2.2 不完全产权实例研究

#### 1、国外不完全产权研究实例

对英国土地制度的研究，**16-19** 世纪英国的土地制度从不完全私有产权向完全私有产权的过渡，为英国赢得了显著的经济效益，为英国长期的经济发展奠定了坚实的基础，使得英国成为世界上第一个工业化大国。土地从不完全私有产权向完全私有产权的制度变迁是土地所有者根本利益所在（邱谊萌，**16-19** 世纪英国土地制度变迁研究）。

## 2、国内不完全产权研究实例

不完全产权在土地方面的研究主要集中在划拨用地研究,《划拨用地土地增值收益率》研究划拨用地通过缴纳出地出让金进入土地市场流通,带来土地增值收益;《划拨土地市场化法律制度》研究发现划拨土地使用权市场化,无偿性,无期限,无流动性,决定了其不具备被认定为独立财产的特性。《行政划拨用地转完全出让用地的政策困境与对策》建议非正规产权转化为正式产权在现有的利益格局下,政策设计必须同时兼顾各方利益的平衡。



### 三、研究问题与研究方法

#### 3.1 自变量确定：确定不完全因素

为确定哪些不完全因素会对交易价格产生影响，笔者从三个途径收集分析资料：1、检索政策规定，政策规定会对限制因素有确定性的约定；2、收集分析开发商的拿地合同，除政策普适性约定外，每个项目有特殊的约束条件，主要是由项目所属的开发区管委会决定的；3、对开发商进行深度访谈，在实际的项目操盘实际遵循的限制性约定。开发商访谈中我们选取了国家级开发区南京江北新区、省级南京江宁经济技术开发区和市级南京河西新城科技园三个地点中的 6 幢科研楼宇进行开发商访谈调研。

表格 1 开发企业情况

序号	所属区域	楼宇	签订合同的公司主业	是否开发过房地产
1	新城科技园	XX 智汇港	医药	否
2		XX 慧谷	软件	母公司有
3	江北新区	XX 创新广场	产业园运营	否
4		XX 科创中心	综合性集团	母公司有
5	江宁开发区	XX 国际	计算机	否
6		XX 空间	服装设计	否

拿地企业都属第三产业，6 家拿地签约的公司均没有开发过任何房地产项目，其中 2 家所属母公司（苏宁集团、明发集团）具有房地产开发业务板块。结果能够比较准确的还原市场现实情况，目前大量持有科研办公楼宇的除政府机构的平台公司外，主要是科技型公司和大型综合性开发公司，涉及到房地产开发企业以不同的形式进入该领域。政府平台公司主要目的提供载体，销售部分用于现金流的平衡，主要目的以销售和租赁的方式为相应定位的产业提供科研办公载体。科技型公司以自用的总部设立为前提，50%面积可以用来销

售，持有面积中自用部分外用于租赁。开发企业涉足到科研用地的方式多为两种，一是承担了政府平台公司的职能，通过销售和持有物业的运营实现经济效益，二是通过和部分符合条件的科技公司合作(或者收购科技公司已经取得的科研用地的项目并更具土地出让合同履行相关的义务)，然后同样通过部分交易、部分持有租赁实现经济效益。

表格 2 用地合同限制

序号	所属区域	楼宇	现售比例	可售的最小单位	产权证办理时间
1	新城	XX 智汇港	50%	一层可分割，60 以上	项目竣工验收后
2	科技园	XX 慧谷	50%	一层可分割，60 以上	分栋验收分栋领取
3	江北新区	XX 创新广场	50%	一层可分割，228 以上，独栋 4000 以上	项目竣工验收后
4		XX 科创中心	50%	一层可分割，300 以上	项目竣工验收后
5	江宁	XX 国际	50%	一层可分割，650 以上	项目竣工验收后
6	开发区	XX 空间	50%	一层可分割，140 以上	项目竣工验收后

用地合同中明确规定了持有比例 50%、可交易销售比例 50%；销售对象必须是符合产业政策的企业法人主体。可以销售的最小单位是一层；可以切分的小单元，最小面积 60-650 平方不等。在面积可切分销售方面较之几年前有了质的改变，2015、2016 年多数项目可以销售的最小单位是整层，写字楼一层面积一般在 1500 平方以上，总价在千万以上；对于销售是一个很大的阻碍。可以切分销售，无论是从使用便利还是购买总价段上都利于销售。

产权证的办理决定了确权的确定性与否，以及再次交易的难易程度、确定程度。因为政府在权证办理实际过程中涉及到多部门多环节，而项目又是长周期，过程中变动的情况出

现比较多，因此实操中有较大的不确定性。政府对开发商层面的要求有两种：一种是整个项目竣工验收后再申请，一种是每一幢建筑竣工后即可申请本幢建筑的。和传统的商办项目相比较，科研类项目确权的环节中即有规划国土部门对规划的符合程度的审核，又多了相应的政府管理部门(如园区管委会)的产业认证，从而大大增加了确权的不确定性。最终能够办的下来是能够确定的，但是中间需要花费的时间和所需进行的步骤是不确定的。

表格 3 销售政策与付款方式

序号	楼宇	是否现售	已销售面积	付款方式	承诺办证时间
1	XX 智汇港	预售	48000	一次性付款 20% 分期付款 30% 按揭贷款 50%	项目竣工验收
2	XX 慧谷	预售	200000	按揭贷款	已在办理
3	XX 创新广场	现售	100000	分期付款	科技企业认证后
4	XX 科创中心	现售	204400	分期付款	科技企业认证后
5	XX 国际	现售	28600	一次性付款 20% 分期付款 30% 按揭贷款 50%	项目竣工验收
6	XX 空间	预售	5000	分期付款	已在办理

(1)对于销售政策,用地合同规定了不允许预售,需要所有工程竣工备案后方可销售,政策制定的初衷在于抑制此类楼宇按照房地产开发模式来盈利,房地产管理部门的网签合同在不具备现售条件的情况下是不允许签订的,但是这会给开发企业带来巨大的回款压力,因此几乎所有的项目都有突破预售的诉求。调研中发现绝大部分的企业通过招商的方式来实现预售。即所有交易条件已锁定,但鉴于网签合同无法签订,以招商合同形式签订,待具备网签条件时用同等条款变更合同。

(2) 购买客户的付款方式, 因为没有预售制度在项目销售阶段项目无法办理按揭贷款, 只能选择一次性付款和分期付款, 分期付款的三个节点分别为签订合同时 (现售为网签合同、预售为招商合同)、办理产权证时和房屋交付时。能够办理按揭的项目贷款银行一般会要求楼宇开发企业或上级主管部门提供担保承诺, 承诺能办理产权证并完成抵押。

(3) 办理不动产证为权利确定最重要的手段, 实际操作还存在很多工程上具备而事实上没有完成办证的项目。办证对买卖双方均设置了条件, 卖方在物理属性层面设置的条件, 需要整个项目或者至少一幢楼宇建设竣工备案完成; 对于买方是资质层面的条件, 需要完成科技认证, 即在政府层面确认了购买者的法人资格和经营范围的资格。

基于以上访谈研究、结合土地出让合同和相关的政策法规规定, 总结出研发用地产权不完全因素包括: 科研用地性质、面积切分 (具体分为面积是否可切分和面积可切分度两个层面)、金融性 (是否可办理按揭贷款、抵押贷款)、确权不确定性、购买主体限制、可售比例限制、现售限制, 这些将构成本研究的自变量。

### 3.1.1 研究问题

本研究主要研究科研用地楼宇的不完全程度如何、哪些因素对科研楼宇交易价格产生影响, 各个因素的影响程度如何; 并试着探究政策中的限制性因素对价格影响的传导机制如何。

- 1、科研楼宇的不完全程度如何?
- 2、哪些限制性因素会对交易价格有影响?

科研用地性质、面积切分、金融属性、确权不确定性、购买主体限制、可售比例限制、现售限制。

### 3、每个因素的影响程度如何？

哪些强影响，哪些弱影响，哪些无影响。

研究确定出来的影响因素对于交易价格的影响程度。

以回归分析系数和访谈数据分析百分比差异结合来判定出各个关键影响因素的影响程度。

### 4、研究模型

研究确定的各因素对交易价格的影响以如下模型显示：

$$Y \text{ 交易价格} = a \text{ (地段、楼宇档次决定的)} + b_1 \text{ (影响系数)} * X_1 \text{ (影响因素)} + b_2 * X_2 + \dots + e \text{ (修正误差)}$$

$X_1$ 、 $X_2$ .....为待研究验证的科研用地属性、面积切分、金融性等产生显著影响的因素，通过系数来判定影响程度

#### 3.1.2 研究假设

针对以上研究问题，基于现象观察、文献回顾和初步分析做出如下假设：

##### 1、科研楼宇交易价格低于完全产权的商办楼宇

科研楼宇在交易价格、金融性、确权不确定性、购买主体限制等方面均呈现出明显的完全性，这些影响了它的交易价格，科研楼宇的交易价格低于完全产权的商办楼宇。

##### 2、对交易价格产生影响的因素

从交易价格的观察来看，科研用地性质和面积切分对价格产生显著影响，销售面积是否可切分和面积可切分度对价格都有显著影响，面积越小交易价格越高。

其他限制性因素中的金融属性、确权不确定性（产权证办理）、购买主体限制、可售比例限制、现售限制等因素也会不同程度对于交易价格产生影响。

### 3.2 研究方法

本研究定性研究和定量研究结合使用，综合多种研究方法的优点。使用了定性研究中的文献法、深度访谈法和定量研究中的问卷调查法、交易价格数据分析。

#### 1、文献法

文献研究是“通过收集和分析现存的以文字、数字、符号、画面等信息方式出现的文献资料，来探讨各种社会行为、社会关系及其他社会现象的研究方式。”（风笑天，社会学研究方法）

（1） 本研究在确定不完全因素时，通过研究政策文件《关于进一步规范工业及科技研发用地管理的意见》宁政规字（2013）1号等政策文件和开发商的拿地合同确定了是否是科研用地、是否可分割销售、购买主体是否受限制、是否现售、销售比例是否限制和产权证办理确定性 6 个限制性因素（不完全因素）。以上因素通过访谈开发商的方式进一步得到了验证。

（2）在研究各限制性因素是否影响交易价格和影响程度时，所使用的数据来源于四个途径：

- 南京市住房保障和房管局（<http://fcj.nanjing.gov.cn/>）
- 南京网上房地产（<http://www.njhouse.com.cn/>）
- 金刚石数据库（房地产行业销售数据统计平台）
- 各调研项目销售部门数据统计台账

## 2、问卷调查法

问卷调查是“采用自填式问卷的方法，通过直接询问，从一个取自总体的样本那里采集系统的、量化的资料，并通过对这些资料的统计分析来认识社会现象及其规律。”该方法效率较高，处理规范，完全根据抽样的科学要求和实际情况直接获取调查对象的相关资料，便于进行编码和统计分析，更加直观条理的显示想要获取的信息。

以《南京科研用地产权不完全因素对价值实现的影响》作为调研问卷，将待调研项目购买业主进行一定的抽样，从总体中选出一部分对象作为代表。先将研究对象按照一定的标准分层，再在不同的层面上进行目的性抽样，选择能够对研究问题提供相对完整和准确的信息的对象。根据区域、经济发展水平等指标，选定新城科技园、江北新区、江宁区为被调查区域。

表格 4 问卷数量及有效数量

科目	数量
发放问卷	90
回收问卷	75
有效问卷	63

## 3、数据分析法

本研究采集了 5 组对照项目，选取原则为相似地段加相似硬件档次前提下的科研用地楼宇和商办楼宇项目价格对比（样本 1、2、3），相同的科研性质下相似地段相似硬件下的不同面积划分的价格对比（样本 4），同一项目面积划分调整前后的价格分析（样本 5）。五组样本共 1023 套实际成交价格明细，对交易价格进行数据分析，进行相关检验和回归分析。

样本 1【新地中心（商办 40 年）VS 康缘智汇港（科研 50 年）】

样本 2【金融城（商办 40 年）VS 新丽华中心（科研 50 年）】

样本 3【苏宁广场（商办 40 年）VS 苏宁慧谷（科研 50 年）】

样本 4【天盛大厦（整层销售）VS 康缘智汇港（切分销售）】

样本 5【中科创新广场（自身经历大面积整层销售和切分小面积销售）】

1023 套房源数据分析时因变量为交易价格，自变量包括 3 个虚拟变量：是否属科研用地（是为 1，否为 0），销售面积是否可以分割（是为 1，否为 0），把销售面积是否可以分割细化为一个按最小分割面积来反映可分割度的类别变量，不可分割为 0，228 以上为 1，140 以上为 2，110 以上为 3，60 以上为 4，可以随意分割为 5。

表格 5 研究样本描述统计

		频率	百分比	有效百分比	累积百分比
有效	样本一	280	25.8	27.4	27.4
	样本二	54	5.0	5.3	32.6
	样本三	563	51.8	55.0	87.7
	样本四	70	6.4	6.8	94.5
	样本五	56	5.2	5.5	100.0
	合计	1023	94.2	100.0	
缺失	系统	63	5.8		
合计		1086	100.0	1023	

研究中一是对各个单独的对照组研究，看检测因素单独的影响，二是将不同的样本合并到一起做综合的分析，在了解其他因素不同之下，最主要是看有没有交叉的影响。不同楼盘合并研究时，设了两个虚拟变量，其中一个价格变量是楼盘位置（地理位置）。研究两



个虚拟变量显著与否，也就是楼盘的地段或者样本本身的特质，对于它的价格的影响。

### 3.3 研究伦理与研究局限

在数据分析的过程中，有些因素相对容易拆分度量如面积划分，而有些因素难以拆分度量，如是否能够办证、金融属性等，形成了分析的一定的局限性。

在问卷过程中，笔者希望尽量运用科学的样本精确推算，但存在选择者偏差，因为调查的结果只反映了购买者的想法，而同时需要了解的是那些还没有买的潜在购买者的想法，特别是那些看过之后决定不买的人的想法，因此在问卷调查的样本选择上有一定的局限性。

#### 四、研究分析：不完全现状及影响因素

研究逻辑，首先在 63 份问卷调研分析中，我们认为选择购买科研用地项目的客户对于研究品类有深入的理解，因此他们对于科研用地产权的不完全性有明确的理解。在基于政策法规、土地出让合同和项目访谈的不完全性的分类下，我们对客户对于科研用地产权的不完整因素进行了测量，同时认为客户对于各个不完全产权因素的反应折射了对于交易价格的影响程度，最后我们对明确的不完全因素进行了影响程度的测量。

在基于对照组的选择下，在基于面积的成交价格的前提下，我们对科研用地和办公性质的楼宇的销售价格进行了数据分析和检验，对于面积可切分度进行数据分析和检验。

首先，我们通过分析问卷调研结果来看购买业主对产权不完全现状的认知

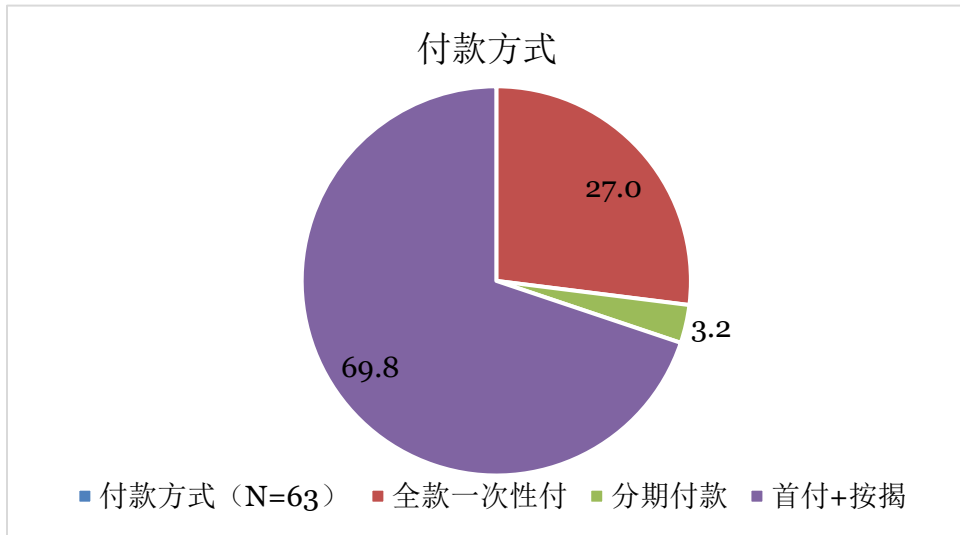
在问卷分析中，主要使用描述性统计与交叉分析两种分析方式。

##### 4.1 问卷调研：购买业主对不完全产权现状的认知

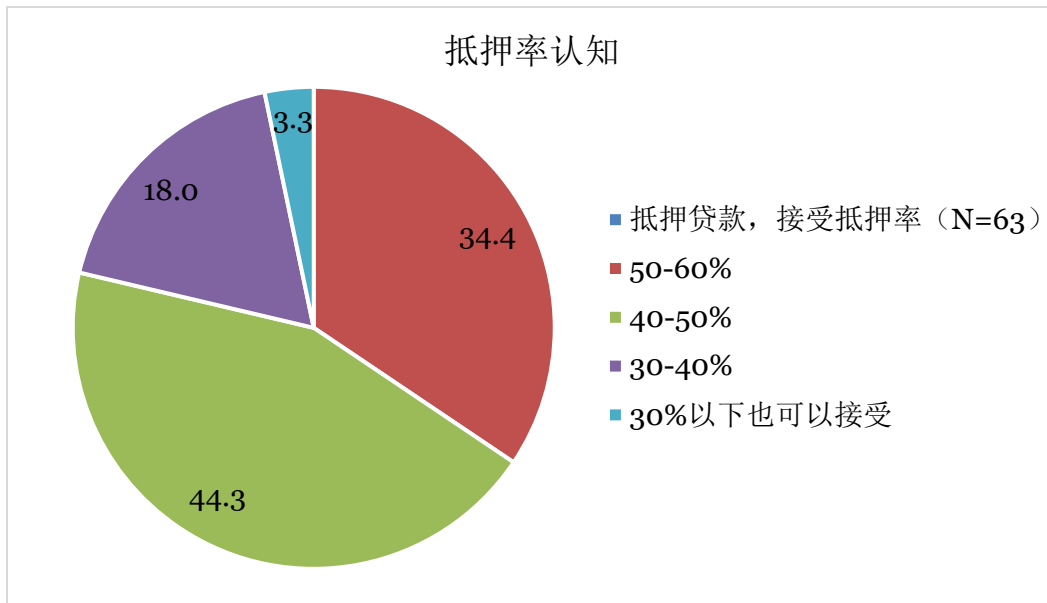
###### (1) 购买业主对于科研楼宇金融性的认知

金融性主要指的是交易时能否办理按揭贷款和交易后是否可做抵押抵款。由于目前科研用地没有预售政策，只能是现售(现房销售)，而项目的开发者为了提前实现销售回款，往往会在项目建设的过程中用招商的方式进行提前销售，因此付款方式主要有两种：一次性付款/分期付款和按揭贷款；而原则上所有银行在楼宇交易时不能做按揭贷款(这也是因为没有预售制度造成的)，银行接受做按揭贷款的节点为取得产权证时，而因为前诉提到产权证的办理时间存在明确的不确定性，因此贷款的完成存在不确定性。从客户的付款方式选择上可以看出，期望使用银行贷款的客户比例依然最高，但是从实际操作来看，按揭贷款的办理是困难的、时间是滞后的。

图表 1 购买客户付款方式



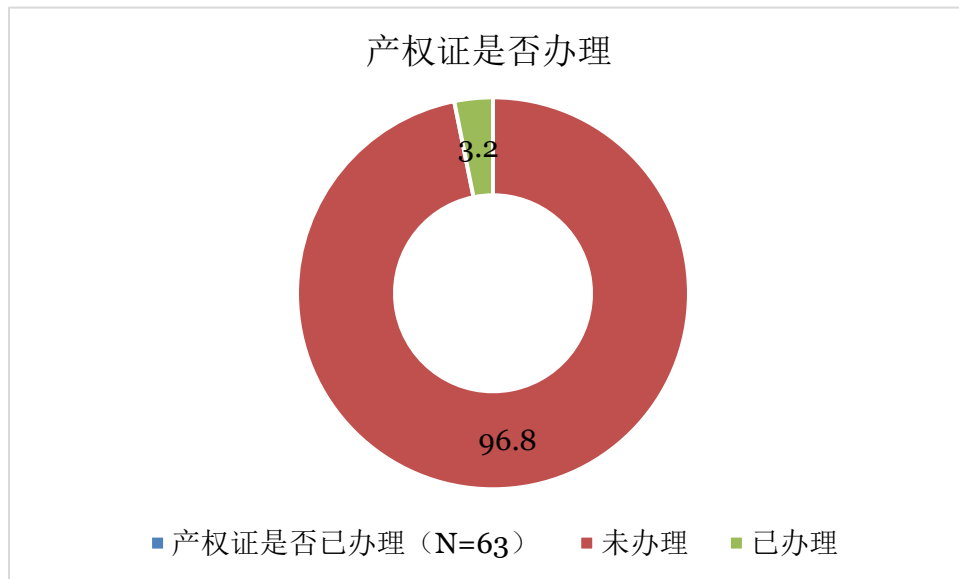
科研用地楼宇交易后抵押变现能力较弱，完全产权的楼宇在贷款办理中抵押率在 50% 左右，科研用地抵押率低于 50%，同时两个品类的评估价格也有较大差异。当然，抵押物只是贷款中的一个增信手段，能否获得贷款，主要看持有物业的企业的经营情况和征信情况；而对于为了购买此类物业单独注册的壳公司，因为缺少过往的经验业绩，办理贷款更为困难。



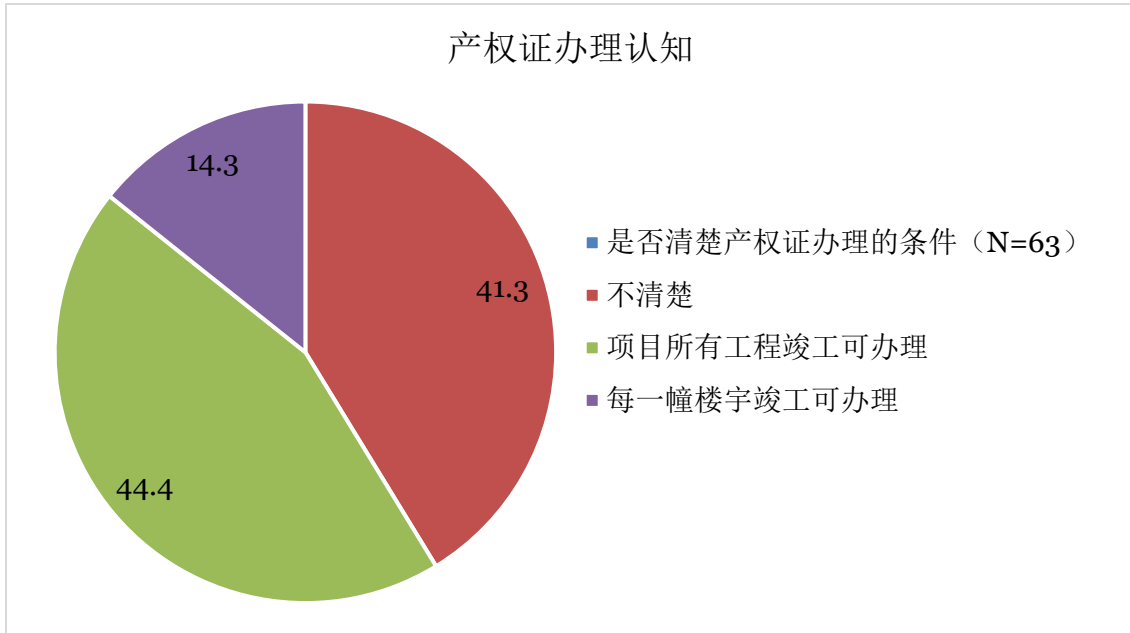
(2) 购买业主对于产权证办理的认知

科研用地楼宇产权证办理存在不确定性，有部分项目已经拿到了产权证如苏宁睿城、省建大厦；但尚有绝大多数项目尚未办理产权证，并且未办理产权证的项目中存在大量的工程上已经完全具备条件的；而客户调研的结果显示超过四成的客户不清楚办理产权证的条件，都是此类物业办理权证的不确定性的良好佐证。而办理房产证的时间与手续的不确定，进而形成了对影响销售速度/价格的影响因素。价格的影响因素。

图表 2 购买客户产权证是否办理



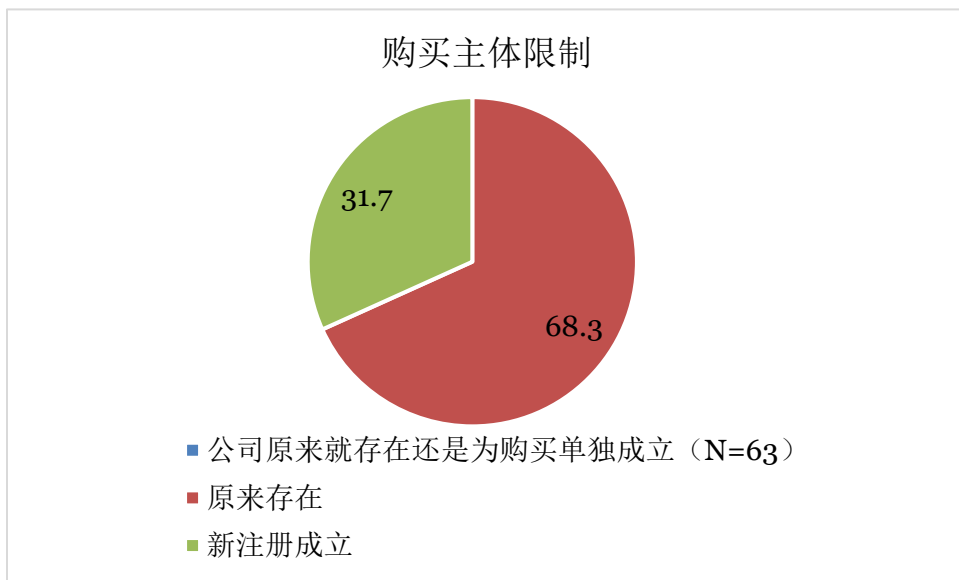
图表 3 购买客户产权证办理认知



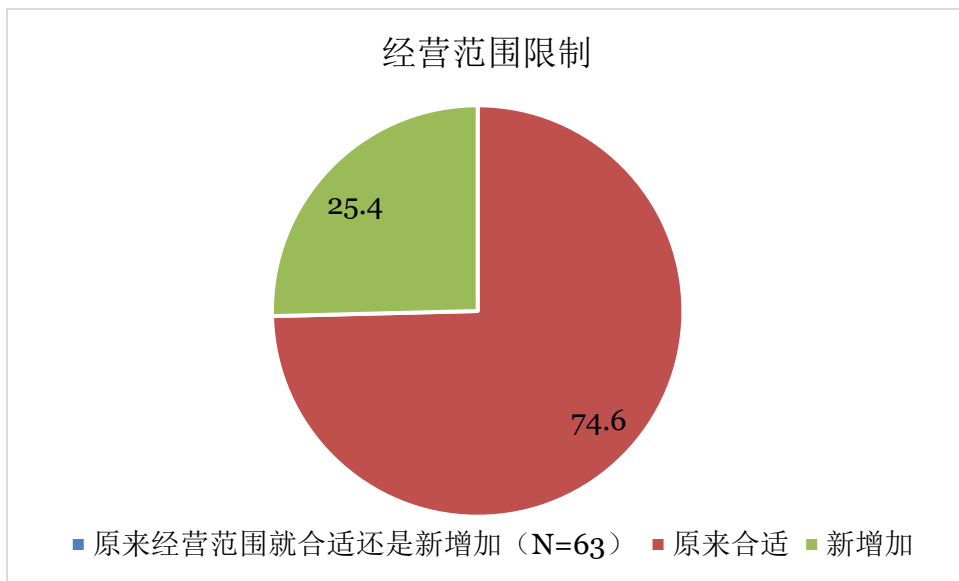
### (3) 购买业主对于购买主体限制的认知

政府政策限定的购买主体必须是符合经营范围的法人购买；客户准确的认识到针对此限制的突破方式是在已有的营业执照上增加经营范围；当然这是在监管宽松的区域。像江宁区、雨花区购买主体必须进行科技认证，这种模式的门槛就比较高，对销售有更强的负面作用。

图表 4 购买客户购买主体限制



图表 5 购买客户购买限制



#### 4.2 关于交易价格影响因素的数据收集与分析

房地产行业交易价格会受到地段、产品档次、市场波动周期等多方因素的影响，为了聚焦于我们研究变量因素，消除行业噪音，在样本选取时将以上诸因素排除，选取以上非

研究因素一致、研究因素（自变量）不一致的样本进行对照研究，基于以上原则我们选取如下五个对照样本。

样本 1、2、3 地段、档次、销售时间一致，主要差别在于科研用地和商办用地的区别；样本 4、5 为地段、档次、销售时间一致，且都是科研用地，主要差别在于销售面积可切分度不一样。研究数据中标明了用地性质、销售单价、单套面积和销售总价。

#### 4.2.1 科研用地性质、销售面积与交易价格的相关性研究

##### (1) 科研用地性质与交易价格的相关性

表格 6 科研用地性质相关性检验-所有样本

		销售单价	是否是科研用地
销售单价	Pearson 相关性	1	-.482**
	显著性（双侧）		.000
	N	1023	1023
是否是科研用地	Pearson 相关性	-.482**	1
	显著性（双侧）	.000	
	N	1023	1023

\*\* . 在 .01 水平（双侧）上显著相关。

Pearson 相关系数取值范围在  $[-1, +1]$ ，-1 代表负相关，+1 代表正相关，0 则代表不存在相关关系。R 绝对值大小代表了关系的强弱程度：

相关系数值	相关关系的强度
$0.1 <  r  < 0.3$	弱
$0.3 <  r  < 0.5$	中度
$ r  > 0.5$	强

本研究中  $r = -0.482$ ，说明存在中度的负相关关系，即是否是科研用地楼宇与交易价格成中度的负相关关系， $r = -0.482$ 。

(2) 销售面积是否可分割与交易价格的相关性

表格 7 销售面积相关性检验-所有样本

		销售单价	销售面积是否可分割
销售单价	Pearson 相关性	1	.505**
	显著性 (双侧)		.000
	N	1023	1023
销售面积是否可分割	Pearson 相关性	.505**	1
	显著性 (双侧)	.000	
	N	1023	1023

\*\* . 在 .01 水平 (双侧) 上显著相关。

本研究中  $r=0.505$ , 说明存在强的正相关关系, 即销售面积是否可分割与交易价格成强的正相关关系,  $r=0.505$ 。

(3) 面积可切分度与交易价格的相关性

表格 8 面积可切分度相关性检验-所有样本

		销售单价	面积可分割度
销售单价	Pearson 相关性	1	.546**
	显著性 (双侧)		.000
	N	1023	1023
面积可分割度	Pearson 相关性	.546**	1
	显著性 (双侧)	.000	
	N	1023	1023

\*\* . 在 .01 水平 (双侧) 上显著相关。

本研究中  $r=0.546$ , 说明存在强的正相关关系, 即面积可切分度与交易价格成强的正相关关系,  $r=0.546$ 。



综上，我们通过相关分析，发现是否科研用地、销售面积是否可切分、面积可分割度三个因素与销售单价的相关性在 .01 水平（双侧）上显著相关。

#### 4.2.2 科研用地性质对交易价格影响的回归分析

回归研究中我们对样本1、2、3的分别研究并将3个样本合并在一起研究，

(1) 单独样本 1：控制其他变量，专门研究科研用地与否的影响

**【新地中心 VS 康缘智汇港】河西区域（2018 年）**

表格 9 新地中心 VS 康缘智汇港研究项目基础信息

新地中心（商办）			
项目地址	南京市建邺区庐山路 188 号（南京河西 CBD 庐山路与中央公园交汇处）		
开发商	南京阳光新地置业有限公司（新地）		
物业公司	青岛雅园物业管理有限公司		
占地面积	4.3 万方	总建筑面积	二期 10.12 万方
容积率	6.55	得房率	65%
楼层高	一期 4 米，二期 3.75 米	标准层面积	3200
停车位数量	1400 个	空调系统	远大 VAV
车位配置	200 m <sup>2</sup> /个	电梯品牌	日本三菱 20+4 部
物业费	22 元/m <sup>2</sup> /月（含空调）	成交价格	二期 20849.53 元/m <sup>2</sup>
康缘智汇港（科研）			
项目地址	嘉陵江东街 50 号		
开发商	江苏康缘集团有限责任公司		
物业公司	第一太平戴维斯		
占地面积	24811.1 m <sup>2</sup>	总建筑面积	15.86 万 m <sup>2</sup>
容积率	4.9	得房率	65%
层高	3.9 米	标准层面积	1514 m <sup>2</sup>
停车位数量	1196 个	空调系统	三菱 VRV
车位配置	138 m <sup>2</sup> /个	电梯品牌	蒂森克虏伯 5+1 部
物业费	6 元/m <sup>2</sup> /月	成交价格	3 号楼平层 16369 元/m <sup>2</sup>

图表 6 新地中心 VS 康缘智汇港项目位置图



图表 7 新地中心 VS 康缘智汇港项目鸟瞰图



表格 10 新地中心 VS 康缘智汇港项目对比

对比项	新地中心	康缘智汇港	对比结果
土地性质	商办40年	科研50年	土地性质不同
地段	河西	河西	同属河西板块
交付时间	二期 2017年6月	一期2016年4月 二期2018年12月底	相近的交付时间
空调系统	远大 VAV	三菱VRV	同档次
电梯品牌	日本三菱	蒂森克虏伯	同档次
停车位数量（个）	1400	1196	按体量配置
得房率	65%	65%	相同
层高（米）	二期3.75	3.9	后者层高略高
大堂面积（m <sup>2</sup> ）	二期1000	700	按建筑单体设置
大堂高度（米）	二期10米	8.8米	均达到甲写标准
物业公司	青岛雅园	第一太平戴维斯	后者物业知名度及口碑更好
物业费（元/m <sup>2</sup> /月）	22（含空调）	6	前者物业费较高
标准层面积	3200	1514	前者单层面积过大

新地中心、康缘智汇港价格明细详见附件三

用 SPSS 数据分析软件对交易价格数据进行相关和回归分析，结果如下：

表格 11 科研用地性质相关性-样本 1

		销售单价	是否是科研用地
Pearson 相关性	销售单价	1.000	-.510
	是否是科研用地	-.510	1.000
Sig.（单侧）	销售单价	.	.000
	是否是科研用地	.000	.
N	销售单价	280	280
	是否是科研用地	280	280

a. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本一的案例

相关研究中  $r=-0.510$ ，说明存在负的相关关系，即是否是科研用地与销售单价成强的负相关关系， $r=-0.510$ 。

表格 12 科研用地性质回归-样本 1

模型汇总				
模型	R	R 方	调整 R 方	标准估计的误差
样本序号 = 样本一 (已选择)				
1	.510 <sup>a</sup>	0.26	0.257	2812.1

a. 预测变量: (常量), 是否是科研用地。

第一个指标  $R=0.51$  是回归的多重相关系数。当简单线性回归中只有一个自变量时,  $R$  值与因变量和自变量的 Pearson 相关系数相同, 代表两者之间的相关程度。提示是否是科研用地性质与交易价格强相关。

第二个指标  $R$  方代表回归模型中自变量对因变量变异的解释程度, 是分析回归结果的开始。本研究中,  $R$  方= $0.26$ , 提示自变量 (是否是科研用地) 可以解释 26% 的因变量 (交易价格) 变异。

第三个指标调整  $R$  方, 它剔除了自变量个数的影响, 准确性更好。本研究中调整  $R$  方= $0.257$ , 小于  $R$  方= $0.26$ , 校正了  $R$  方对总体自变量对因变量变异解释程度的夸大作用。本研究中调整  $R$  方= $0.257$ , 提示中等影响。

表格 13 科研用地性质 F 检验-样本 1

Anova <sup>a,b</sup>						
模型		平方和	df	均方	F	Sig.
1	回归	771719175.850	1	771719175.850	97.589	.000 <sup>c</sup>
	残差	2198382727.236	278	7907851.537		
	总计	2970101903.086	279			

a. 因变量: 销售单价

b. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本一的案例

c. 预测变量: (常量), 是否是科研用地。

F检验 回归的自由度为1, 残差的自由度278, F检验的结果97.589, Sig.(P)<0.001 F检验中假设为真的概率。结果显示, 本研究回归模型具有统计学意义,  $F(1, 278)=97.589$ ,  $P<0.001$ , 提示因变量和自变量之间存在线性相关。

表格 14 科研用地性质斜率-样本 1

系数<sup>a,b</sup>

模型	非标准化系数		标准系数 试用版	t	Sig.	B的95.0% 置信区间		相关性		
	B	标准误差				下限	上限	零阶	偏	部分
(常量)	20849.517	183.832		113.416	.000	20487.637	21211.397			
1 是否是科研用地	-4480.452	453.546	-.510	-9.879	.000	-5373.273	-3587.631	-.510	-.510	-.510

a. 因变量: 销售单价

b. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本一的案例

斜率代表的是自变量每改变一个单位因变量的变化值。在本研究中，是否是科研用地的斜率是-0.510。

(2) 单独样本 2：控制其他变量，专门研究科研用地与否的影响

**【金融城（商办 40 年）VS 新丽华中心（科研 50 年）】**

控制其他变量(包括面积切分)，对照研究是否是科研用地

表格 15 金融城 VS 新丽华中心项目基础信息

金融城			
项目地址	河西中央商务区核心地段，建邺江东中路与雨润大街交汇处		
开发商	南京金融城建设发展股份有限公司		
物业公司	北京金融街第一太平戴维斯物业服务有限公司		
占地面积	79629.8 m <sup>2</sup>	总建筑面积	74 万 m <sup>2</sup> ，其中地上 52 万 m <sup>2</sup>
容积率	6.5	得房率	60%
停车位数量	5403 个	标准层面积	1427 m <sup>2</sup>
车位配置	137 m <sup>2</sup> /个	空调系统	远大非集中式中央空调
层高	4.2 米	电梯配置	蒂森克虏伯
物业费	18 元/m <sup>2</sup> /月（含空调）	成交价格	整层均价 24157.85 元/m <sup>2</sup>
新丽华中心			
项目地址	泰山路 151 号		
开发商	南京新丽华投资发展有限公司		
物业公司	银城物业	总建筑面积	61306 m <sup>2</sup>
占地面积	8903.33 m <sup>2</sup>	得房率	60%
容积率	4.99	标准层面积	1427 m <sup>2</sup>
停车位数量	497 个	可售数量	共 24 层，可售 8 层
车位配置	123 m <sup>2</sup> /个	空调系统	大金、约克
层高	4 米	电梯品牌	蒂森克虏伯
物业费	10 元/m <sup>2</sup> /月	成交价格	整层均价 16702 元/m <sup>2</sup>



图表 8 金融城 VS 新丽华中心项目位置图



图表 9 金融城 VS 新丽华中心项目鸟瞰图



表格 16 金融城 VS 新丽华中心项目对比

对比项	金融城	新丽华	对比结果
土地性质	商办40年	科研50年	土地性质不同
地段	河西	河西	同属河西板块
交付时间	2017年12月	2018年10月	相近的交付时间
空调系统	远大非集中式	大金、约克VRV	同档次
电梯品牌	蒂森克虏伯	蒂森克虏伯	同品牌
停车位数量（个）	5403	497	按体量配置
得房率	60%	68%	前者略低
层高（米）	4.2	4	前者略高
大堂高度（米）	10	14	均达到甲写标准
物业公司	第一太平戴维斯	银城物业	前者全国知名、后者本土知名
物业费（元/㎡/月）	18（含空调）	10	前者物业费较高
标准层面积	1427	1846	均达到甲写标准

金融城、新丽华价格明细详见附件四

用 SPSS 数据分析软件对交易价格数据进行相关和回归分析，结果如下：

表格 17 科研用地性质相关性-样本 2

相关性 <sup>a</sup>		销售单价	是否是科研用地
Pearson 相关性	销售单价	1.000	.
	是否是科研用地	.	1.000
Sig.（单侧）	销售单价	.	.000
	是否是科研用地	.000	.
N	销售单价	54	54
	是否是科研用地	54	54

a. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本二的案例

Sig.= .000 样本二显示是否是科研用地性质显著影响交易价格。

因为样本 2 样本数量较少（54 个），回归分析和 F 检验无法分析成型，仅能够在相关分析层面显示显著相关。

(3) 单独样本 3：控制其他变量，专门研究科研用地与否的影响

样本 3【苏宁广场（商办 40 年） VS 苏宁慧谷（科研 50 年）】

控制其他变量(包括面积切分)，对照研究是否是科研用地

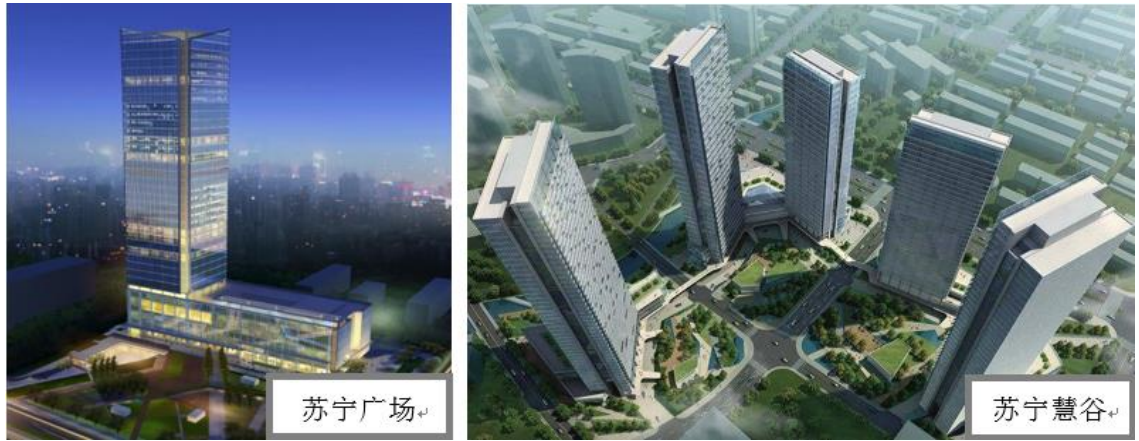
表格 18 苏宁广场 VS 苏宁慧谷项目概况

苏宁广场			
项目地址	南京市鼓楼凤凰西街江东中路 88 号		
开发商	苏宁置业集团有限公司		
物业公司	深圳莲花		
占地面积	36096.7 m <sup>2</sup>	总建筑面积	139000 m <sup>2</sup>
容积率	6.5	得房率	70%
停车位数量	1000 个	标准层面积	1844.09 m <sup>2</sup>
层高	挑高 5.6 米	电梯品牌	芬兰通力
物业费	6 元/m <sup>2</sup> /月	成交价格	25018.07 元/m <sup>2</sup>
苏宁慧谷			
项目地址	位于鼓楼区南部滨江，是“南京国际服务外包产业园”综合项目组成部分		
开发商	苏宁置业与苏宁银河，南京鼓楼国际软件与服务外包产业园有限公司		
物业公司	深圳莲花		
占地面积	666600 m <sup>2</sup>	总建筑面积	25 万m <sup>2</sup> （2 栋楼 5.8 米挑高）
容积率	/	得房率	65%
停车位数量	1000 个	标准层面积	1400-2200 m <sup>2</sup>
车位配置	160 m <sup>2</sup> /个	空调系统	江水源热泵
层高	挑高 5.8 米	电梯品牌	芬兰通力 21+2 部
物业费	18 元/m <sup>2</sup> /月（含空调）	成交价格	21982 元/m <sup>2</sup>

图表 10 苏宁广场 VS 苏宁慧谷项目位置图



图表 11 苏宁广场 VS 苏宁慧谷项目鸟瞰图



表格 19 苏宁广场 VS 苏宁慧谷项目对比

对比项	苏宁广场	苏宁慧谷	对比结果
土地性质	商办40年	科研50年	土地性质不同
地段	河西	河西	同属河西板块
交付时间	2014年	2013年	相近的交付时间
电梯品牌	芬兰通力	芬兰通力	同品牌
停车位数量（个）	1000个	1000个	同数量
得房率	70%	65%	后者略低
层高（米）	挑高5.6	挑高5.8	后者略高
物业公司	深圳莲花	深圳莲花	同公司
物业费（元/m <sup>2</sup> /月）	6元/m <sup>2</sup> /月	18元/m <sup>2</sup> /月（含空调）	付费方式不同
标准层面积	1844.09	1400-2200	均达到甲写标准

苏宁广场、苏宁慧谷价格明细详见附件五

用 SPSS 数据分析软件对交易价格数据进行相关和回归分析，结果如下：

表格 20 科研用地性质相关性-样本 3

相关性 <sup>a</sup>			
		销售单价	是否是科研用地
Pearson 相关性	销售单价	1.000	-.750
	是否是科研用地	-.750	1.000
Sig.（单侧）	销售单价	.	.000
	是否是科研用地	.000	.
N	销售单价	563	563
	是否是科研用地	563	563

a. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本三的案例

相关研究中  $r=-0.750$ ，说明存在负的相关关系，即是否是科研用地与销售单价成强的负相关关系， $r=-0.750$ 。

表格 21 科研用地性质回归-样本 3

模型汇总				
模型	R	R 方	调整 R 方	标准估计的误差
	样本序号 = 样本三 (已选择)			
1	.750 <sup>a</sup>	0.562	0.561	1476.7

a. 预测变量: (常量), 是否是科研用地。

第一个指标  $R=0.75$  是回归的多重相关系数。当简单线性回归中只有一个自变量时,  $R$  值与因变量和自变量的 Pearson 相关系数相同 (绝对值相同、正负不同), 代表两者之间的相关程度。提示是否是科研用地性质与交易价格强相关。

第二个指标  $R$  方代表回归模型中自变量对因变量变异的解释程度, 是分析回归结果的开始。本研究中,  $R$  方= $0.562$ , 提示自变量 (是否是科研用地) 可以解释  $56.2\%$  的因变量 (交易价格) 变异。

第三个指标调整  $R$  方, 它剔除了自变量个数的影响, 准确性更好。本研究中调整  $R$  方= $0.561$ , 小于  $R$  方= $0.562$ , 校正了  $R$  方对总体自变量对因变量变异解释程度的夸大作用。本研究中调整  $R$  方= $0.561$ , 提示强影响。

表格 21 科研用地性质 F 检验-样本 3

Anova <sup>a,b</sup>						
模型		平方和	df	均方	F	Sig.
1	回归	1570367568.401	1	1570367568.401	720.101	.000 <sup>c</sup>
	残差	1223406603.897	561	2180760.435		
	总计	2793774172.298	562			

a. 因变量: 销售单价

b. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本三的案例

c. 预测变量: (常量), 是否是科研用地。

F检验 回归的自由度为1, 残差的自由度561, F检验的结果720.101, Sig.(P)<0.001 F检验中假设为真的概率。结果显示, 本研究回归模型具有统计学意义, F(1, 561)=720.101, P<0.001, 提示因变量和自变量之间存在线性相关。

Sig.= .000 R=0.75样本三显示是否是科研用地性质显著影响交易价格

(4) 合并样本 1、2、3 : 控制其他变量, 专门研究科研用地与否的影响

将样本 1、2、3 汇集到一起回归分析, 在合并研究时设置了是否是样本 1、2、3 的虚拟变量, 来分析不同楼宇间的差异, 分析结果如下:

表格 22 科研用地性质描述性统计-样本 1、2、3

描述性统计资料 <sup>a</sup>	平均数	标准偏差	N
销售单价	22410.94	3312.221	897
是否是科研用地	.42	.493	897
是否是样本一	.31	.464	897
是否是样本二	.06	.238	897

a. 仅选取 样本序号 <= 样本三 的观察值

表格 23 科研用地性质相关性检验-样本 1、2、3

			是否是 科研用地	是否是 样本一	是否是 样本二
相关 <sup>a</sup>	销售单价	1.000			
皮尔森 (Pearson) 相关	是否是科研用地	-.320	1.000	-.344	.300
	是否是样本一	-.468	-.344	1.000	-.170
	是否是样本二	-.087	.300	-.170	1.000
显著性 (单尾)	销售单价	.	.000	.000	.004
	是否是科研用地	.000	.	.000	.000
	是否是样本一	.000	.000	.	.000
	是否是样本二	.004	.000	.000	.
N	销售单价	897	897	897	897
	是否是科研用地	897	897	897	897
	是否是样本一	897	897	897	897
	是否是样本二	897	897	897	897

a. 仅选取 样本序号 <= 样本三 的观察值

表格 24 科研用地性质回归-样本 1、2、3

模型摘要			
模型	R	R 平方	调整后 R 平方
样本序号 <= 样本三 (已选取)			
1	.694 <sup>a</sup>	0.482	0.48

a. 预测值: (常数), 是否是样本二, 是否是样本一, 是否是科研用地

第一个指标  $R=0.694$  是回归的多重相关系数。提示是否是科研用地性质与交易价格强相关。



第二个指标 R 方代表回归模型中自变量对因变量变异的解释程度，是分析回归结果的开始。本研究中，R 方=0.482，提示自变量（是否是科研用地）可以解释 48.2% 的因变量（交易价格）变异。

第三个指标调整 R 方，它剔除了自变量个数的影响，准确性更好。本研究中调整 R 方=0.480，小于 R 方=0.482，校正了 R 方对总体自变量对因变量变异解释程度的夸大作用。本研究中调整 R 方=0.480，提示中度影响。

表格 25 科研用地性质 F 检验-样本 1、2、3

变异数分析 <sup>a,b</sup>						
模型		平方和	df	平均值平方	F	显著性
1	回归	4733609987.451	3	1577869995.817	276.486	.000 <sup>c</sup>
	残差	5096234548.650	893	5706869.595		
	总计	9829844536.100	896			

a. 应变数: 销售单价

b. 仅选取 样本序号 <= 样本三 的观察值

c. 预测值: (常数), 是否是样本二, 是否是样本一, 是否是科研用地

F检验 回归的自由度为3，残差的自由度893，F检验的结果276.486，Sig.(P)<0.001 F检验中假设为真的概率。结果显示，本研究回归模型具有统计学意义，F(3, 893)=276.486，P<0.001，提示因变量和自变量之间存在线性相关。

#### 4.2.3 关于销售面积是否可切分的研究

从行业规律上来讲，在剔除地段因素外，纯商办写字楼的定价差别主要在档次定位，包括了方案设计、硬件配套、建筑用材、相应配套等。内部和楼层高低有关系，在制定定价策略时，越高的楼层定价越高，整体定价水平跟面积没有直接关系。从我们调研的新地中心、金融城成交价格表中可以明显的验证此行业规律的正确。并且纯商办写字楼档次高的面积一般来说会更大，限定整层或者多层出售或租赁；档次高的项目几乎没有小面积的产品，所以联合办公才有机会市场机会，为希望进入高端写字楼的客户提供小面积产品。

在科研办公楼宇中，销售价格会与销售面积是否可切分有关系。我们进行分析研究：

销售面积是否可以分割（是为 1，否为 0），把销售面积是否可以分割改为一个按最小分割面积来反映可分割度的类别变量，不可分割为 0，228 以上为 1，140 以上为 2，110 以上为 3，60 以上为 4，可以随意分割为 5

我们对样本 1、2、3 合并进行研究

表格 26 销售面积描述性统计-样本 1、2、3

描述性统计资料 <sup>a</sup>			
	平均数	标准偏差	N
销售单价	22410.94	3312.221	897
销售面积是否可分割	.94	.238	897
面积可分割度	3.19	1.730	897
是否是样本一	.31	.464	897
是否是样本二	.06	.238	897

a. 仅选取 样本序号 <= 样本三 的观察值

表格 27 销售面积相关性检验-样本 1、2、3

相关 <sup>a</sup>		销售 单价	销售面积是 否可分割	面积可分 割度	是否是 样本一	是否是 样本二
皮尔森	销售单价	1.000	.087	.294	-.468	-.087
(Pearson) 相关	销售面积是否 可分割	.087	1.000	.467	.170	-1.000
	面积可分割度	.294	.467	1.000	-.712	-.467
	是否是样本一	-.468	.170	-.712	1.000	-.170
	是否是样本二	-.087	-1.000	-.467	-.170	1.000
显着性 (单尾)	销售单价	.	.004	.000	.000	.004
	销售面积是否 可分割	.004	.	.000	.000	.000
	面积可分割度	.000	.000	.	.000	.000
	是否是样本一	.000	.000	.000	.	.000
	是否是样本二	.004	.000	.000	.000	.
N	销售单价	897	897	897	897	897
	销售面积是否 可分割	897	897	897	897	897
	面积可分割度	897	897	897	897	897
	是否是样本一	897	897	897	897	897
	是否是样本二	897	897	897	897	897

a. 仅选取 样本序号 <= 样本三 的观察值

表格 28 销售面积回归-样本 1、2、3

模型摘要				
模型	R	R 平方	调整后 R 平方	标准偏斜度错误
样本序号 <= 样本三(已选取)				
1	.625 <sup>a</sup>	0.39	0.388	2590.2

a. 预测值：（常数），是否是样本二，是否是样本一，面积可分割度

第一个指标  $R=0.625$  是回归的多重相关系数。提示销售面积是否可分割与交易价格强相关。

第二个指标  $R$  方代表回归模型中自变量对因变量变异的解释程度，是分析回归结果的开始。本研究中， $R$  方= $0.390$ ，提示自变量（销售面积是否可分割）可以解释  $39\%$  的因变量（交易价格）变异。

第三个指标调整  $R$  方，它剔除了自变量个数的影响，准确性更好。本研究中调整  $R$  方= $0.388$ ，小于  $R$  方= $0.390$ ，校正了  $R$  方对总体自变量对因变量变异解释程度的夸大作用。本研究中调整  $R$  方= $0.388$ ，提示中度影响。

表格 29 销售面积 F 检验-样本 1、2、3

变异数分析 <sup>a,b</sup>						
模型		平方和	df	平均值平方	F	显著性
1	回归	3838388946.305	3	1279462982.102	190.698	.000 <sup>c</sup>
	残差	5991455589.795	893	6709356.763		
	总计	9829844536.100	896			

a. 应变数: 销售单价

b. 仅选取 样本序号 <= 样本三 的观察值

c. 预测值：（常数），是否是样本二，是否是样本一，面积可分割度

F 检验 回归的自由度为 3，残差的自由度 893，F 检验的结果 190.698，Sig.(P) <0.001 F 检验中假设为真的概率。结果显示，本研究回归模型具有统计学意义， $F(3, 893)=190.698$ ， $P<0.001$ ，提示因变量和自变量之间存在线性相关。

统计分析显示，销售面积是否可分割会对交易价格产生显着影响。

为了进一步验证面积切分的影响，我们新选取了两组对照样本，来进行分别研究：

(5) 样本 4：控制其他变量，专门销售面积可切分与否的影响

样本 4【天盛大厦（整层销售）VS 康缘智汇港（切分销售）】

控制其他变量，对切分面积的大小对价格影响对照研究

表格 30 天盛大厦 VS 康缘智汇港项目概况：

天盛大厦			
项目地址	南京市建邺区云龙山路 98 号（南京市河西新城科技园区域内）		
开发商	天盛控股集团		
物业公司	南京中住物业管理有限公司		
总建筑面积	4.6 万方		
楼层高	3.8 米	得房率	70%
停车位数量	700 个	标准层面积	1823.56 m <sup>2</sup>
车位配置	66 m <sup>2</sup> /个	空调系统	东芝 VRV 独立空调
物业费	9.8 元/m <sup>2</sup> /月	电梯品牌	三菱电梯 6+2 部
车位费	1300 元/辆/月	成交价格	13021 元/m <sup>2</sup>
康缘智汇港			
项目地址	嘉陵江东街 50 号		
开发商	江苏康缘集团有限责任公司		
物业公司	第一太平戴维斯		
占地面积	24811.1 m <sup>2</sup>	总建筑面积	15.86 万 m <sup>2</sup>
容积率	4.9	得房率	65%
层高	3.9 米	标准层面积	1514 m <sup>2</sup>
停车位数量	1196 个	空调系统	三菱 VRV
车位配置	138 m <sup>2</sup> /个	电梯品牌	蒂森克虏伯 5+1 部
物业费	6 元/m <sup>2</sup> /月	成交价格	3 号楼平层 16369 元/m <sup>2</sup>

图表 12 天盛大厦 VS 康缘智汇港项目位置图



图表 13 天盛大厦 VS 康缘智汇港项目鸟瞰图



表格 31 天盛大厦 VS 康缘智汇港项目对比

对比项	天盛大厦	康缘智汇港	对比结果
土地性质	科研50年	科研50年	土地性质相同
地段	新城科技园	新城科技园	同属新城科技园
交付时间	2018年1月	一期2016年4月 二期2018年12月底	相近的交付时间
空调系统	东芝 VRV	三菱VRV	同档次
电梯品牌	日本三菱	蒂森克虏伯	同档次
停车位数量（个）	700	1196	按体量配置
得房率	70%	65%	前者略高
层高（米）	3.8	3.9	后者层高略高
物业公司	中住物业	第一太平戴维斯	后者物业知名度及口碑更好
物业费（元/m <sup>2</sup> /月）	9.8	6	前者物业费略高
标准层面积	1823	1514	均达到甲写标准
办公面积销售	整层销售1823m <sup>2</sup>	100-300m <sup>2</sup>	大面积办公/小面积办公
成交均价	13021	16369	25.70%

天盛大厦、康缘智汇港价格明细详见附件六

用 SPSS 数据分析软件对交易价格数据进行相关和回归分析，结果如下：

表格 32 销售面积相关性检验-样本 4

相关性 <sup>a</sup>		销售单价	销售面积是否可分割
Pearson 相关性	销售单价	1.000	.
	销售面积是否可分割	.	1.000
Sig.（单侧）	销售单价	.	.000
	销售面积是否可分割	.000	.
N	销售单价	70	70
	销售面积是否可分割	70	70

a. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本四的案例



表格 33 面积可切分度相关性检验-样本 4

相关性 <sup>a</sup>		销售单价	面积可分割度
Pearson 相关性	销售单价	1.000	.
	面积可分割度	.	1.000
Sig. (单侧)	销售单价	.	.000
	面积可分割度	.000	.
N	销售单价	70	70
	面积可分割度	70	70

a. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本四的案例

样本 5 中科创新广场（自身经历大面积整层销售和切分小面积销售）

控制其他变量，对面积切分大小对交易价格影响的对照研究

表格 34 中科创新广场项目概况

中科创新广场			
项目地址	南京市浦口经济开发区兴隆路 18 号		
开发商	中国科技开发院、南京中科新达加速器有限公司		
物业公司	南京芯谷企业孵化器有限公司		
占地面积	10 万方	总建筑面积	34.5 万方
容积率	3.5	得房率	70%
楼层高	3.95 米	标准层面积	高层 860 m <sup>2</sup> ，独栋 1000 m <sup>2</sup>
停车位数量	5147 个	空调系统	格力
车位配置	63 m <sup>2</sup> /个	电梯品牌	一期蒂森克虏伯，二期奥的斯
物业费	4 元/m <sup>2</sup> /月	成交价格	一期 8500；二期 9700；三期 11700

图表 14 中科创创新广场项目位置图



图表 15 中科创创新广场项目鸟瞰图



中科创新广场（自身经历大面积整层销售和切分小面积销售）详见附件七

表格 35 销售面积相关性检验-样本 5

相关性 <sup>a</sup>		销售单价	销售面积是否可分割
Pearson 相关性	销售单价	1.000	.903
	销售面积是否可分割	.903	1.000
Sig. (单侧)	销售单价	.	.000
	销售面积是否可分割	.000	.
N	销售单价	56	56
	销售面积是否可分割	56	56

a. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本五的案例

表格 36 销售面积回归-样本 5

模型汇总				
模型	R	R 方	调整 R 方	标准估计的误差
样本序号 = 样本五（已选择）				
1	.903 <sup>a</sup>	0.815	0.812	264.52

a. 预测变量: (常量), 销售面积是否可分割。

第一个指标  $R=0.903$  是回归的多重相关系数。提示销售面积是否可分割与交易价格强相关。

第二个指标  $R$  方代表回归模型中自变量对因变量变异的解释程度，是分析回归结果的开始。本研究中， $R$  方= $0.815$ ，提示自变量（销售面积是否可分割）可以解释 81% 的因变量（交易价格）变异。

第三个指标调整R方，它剔除了自变量个数的影响，准确性更好。本研究中调整R方=0.812，小于R方=0.815，校正了R方对总体自变量对因变量变异解释程度的夸大作用。本研究中调整R方=0.812，提示强影响。

表格 37 销售面积 F 检验-样本 5

Anova <sup>a,b</sup>						
模型	平方和	df	均方	F	Sig.	
1	回归	16692861.111	1	16692861.111	238.571	.000 <sup>c</sup>
	残差	3778388.889	54	69970.165		
	总计	20471250.000	55			

a. 因变量: 销售单价

b. 仅选择那些对于其样本序号 = 样本五的案例

c. 预测变量: (常量), 销售面积是否可分割。

F检验 回归的自由度为1，残差的自由度54，F检验的结果238.571，Sig.(P)<0.001 F检验中假设为真的概率。结果显示，本研究回归模型具有统计学意义，F(1, 54)=238.571，P<0.001，提示因变量和自变量之间存在线性相关。

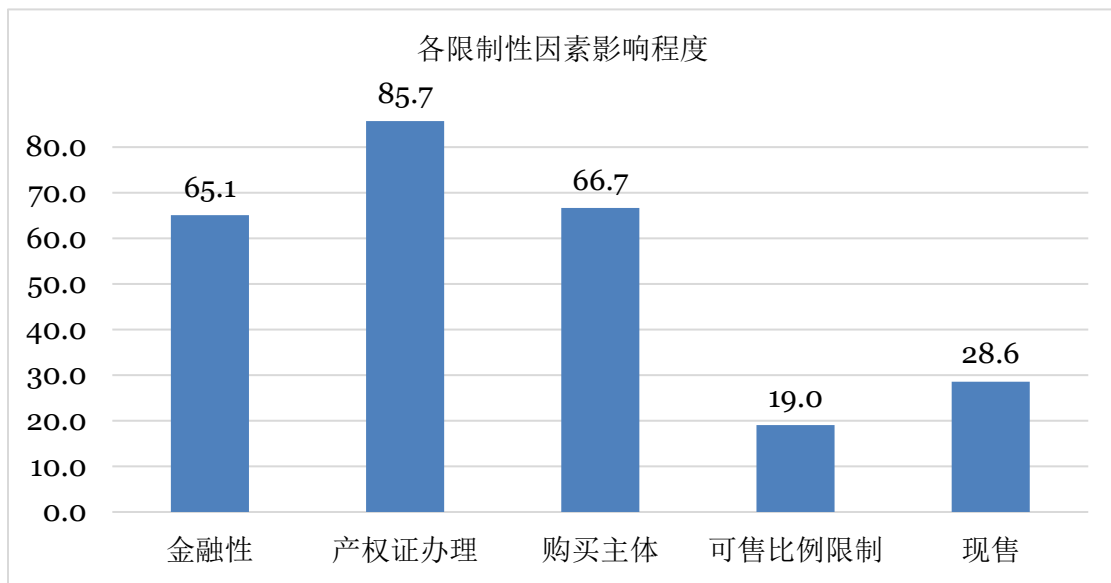
统计分析显示，销售面积是否可分割会对交易价格产生显著影响。

综上，样本1、2、3的合并研究和样本4、5的单独分析都显示了面积能否切分和面积可分割度显著影响交易价格

### 4.3 其他因素的影响研究

对于科研用地楼宇土地性质及面积切分面积段可使用数据线性回归分析获得显著结果，另外的因素如金融性、产权证办理（确权的不确定性）、购买资格限制、可售比例限制和现售等因官方数据统计不够全面，无法用数据比较法分析，我们使用消费者问卷访谈结果做分析。

图表 16 各限制性因素影响程度



#### 1、金融性对购买的影响

65%的客户认为金融性会对购买有负向的影响，更低的抵押率、更高的抵押难度、更大的变现难度都成为初次购买和再次交易时的障碍。

#### 2、产权证办理（确权的不确定性）对购买的影响

其他因素中最高比例的事产权证办理对科研楼宇购买的影响，超过 85%的客户认为有影响。产权证办理决定了确权的不确定性与否，担心是否能办证、办证速度慢、再次交易时过户和确权的不确定性。

### 3、购买主体限制对购买的影响

购买主体限制对购买有影响，但比重不高，因为主体限制可以通过注册公司和增加营业范围的方式来解决，解决成本并不高。

### 4、可售比例限制对购买的影响

对购买几乎没有影响，交易比例限制决定了自持面积的多少，对于宏观上的交易供应量、租赁供应量有影响，从长期来讲会显著性增加市场中的总体租赁供应量，进而通过供求关系影响交易价格，但是对于同一时期的个体业主的购买价格无影响。

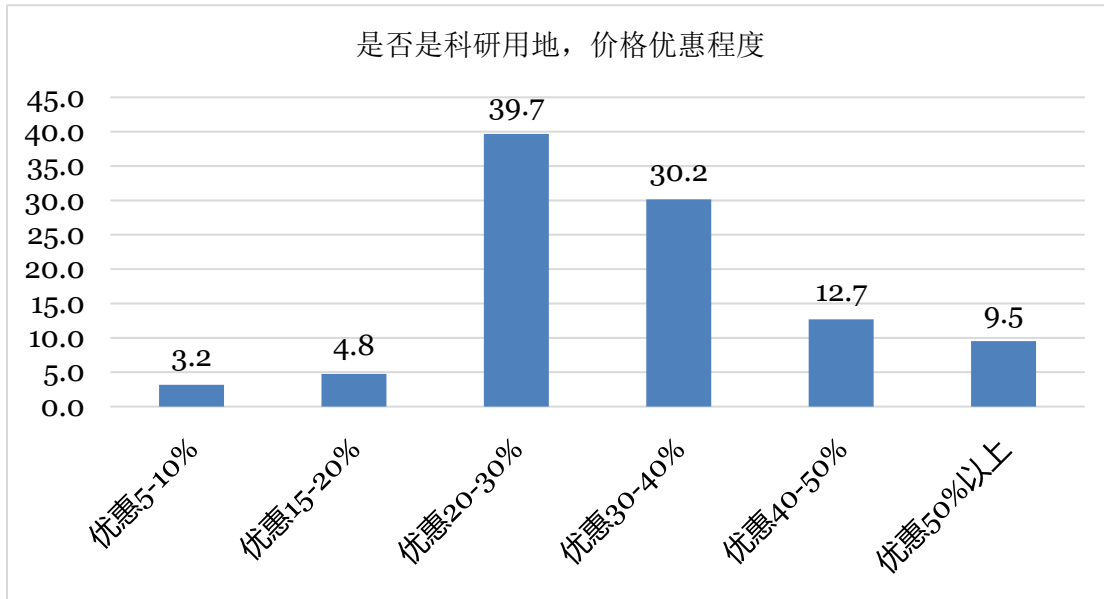
### 5、现售对购买的影响

建成竣工验收之后现房销售。这样的规定对公司现金流的回笼是不利的。在政府管理不严的情况下，可以以招商形式进行预售。个体购买者关系的是项目的实质性进度，交付的及时性，确权的可靠性。

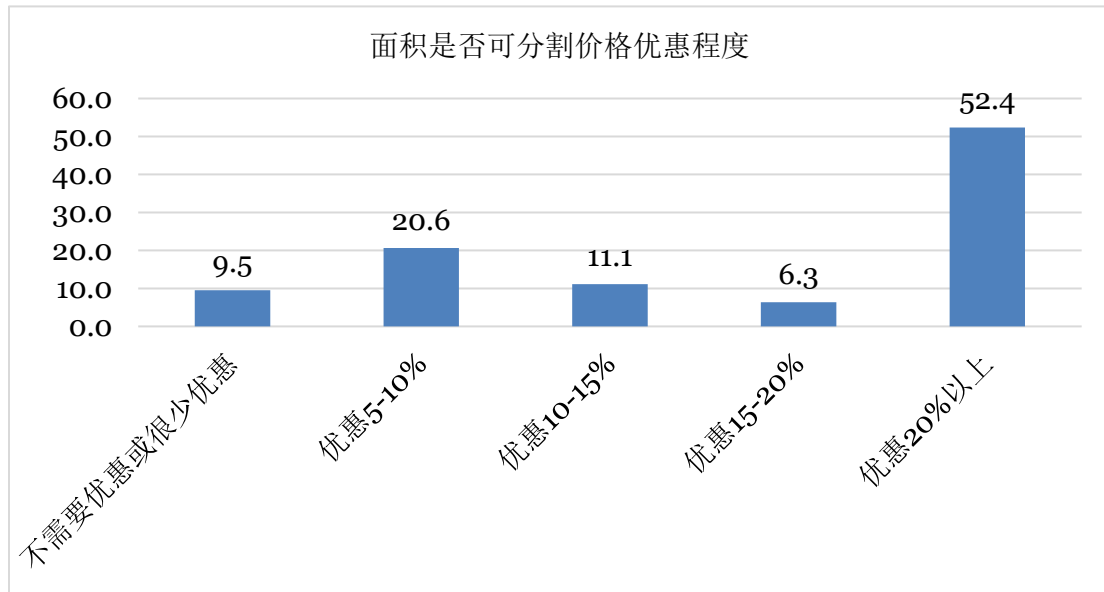
## 4.4 影响程度研究

通过问卷调研我们发现，购买客户的认知中，是否是科研用地、销售面积是否可以分割对于价格的影响程度 20%为起步比例。

图表 17 是否科研用地价格优惠程度

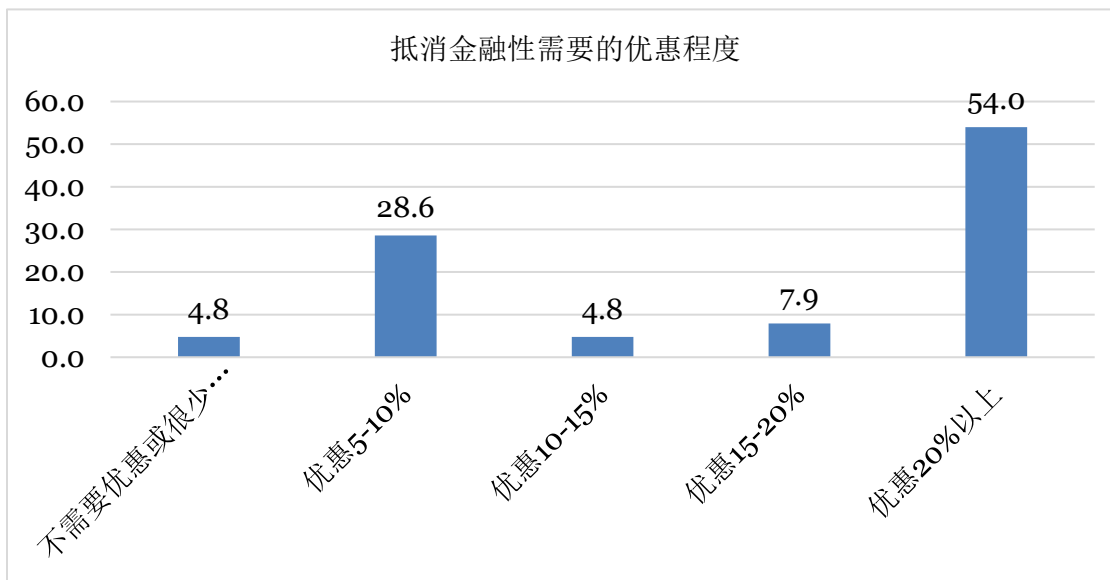


图表 18 面积是否可分割价格优惠程度



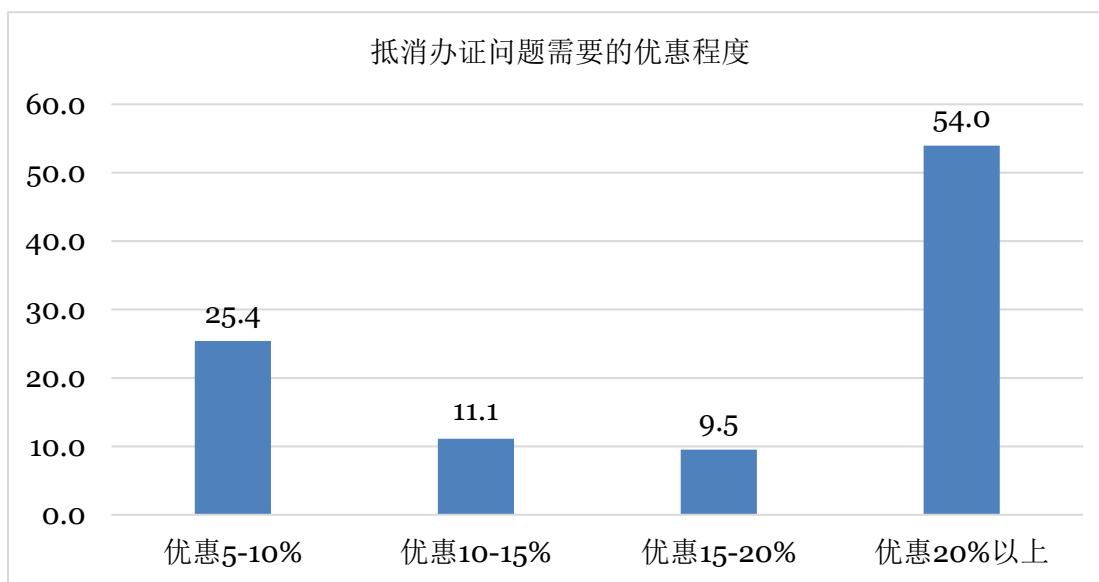
除以上两个可以通过成交数据分析的因素外，其他因素通过购买业主问卷调研形式可知，金融性和确权的不确定性，这两个因素是不完全产权的典型表现，同样对价格产生显著影响。

图表 19 抵消金融性需要的优惠程度



金融性：更低的抵押率、更高的抵押难度、更大的变现难度；

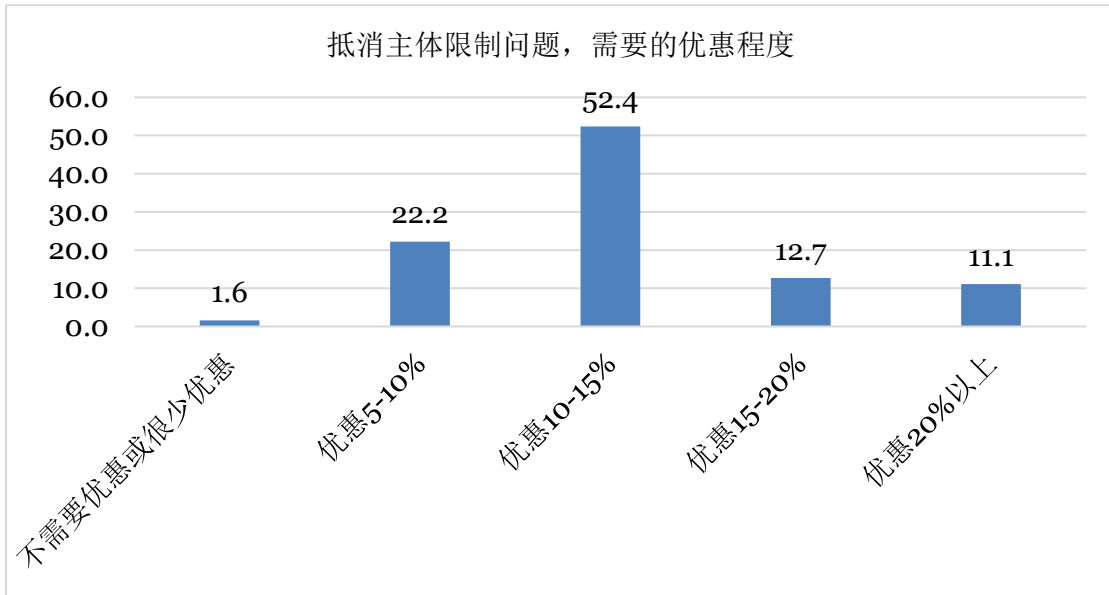
图表 20 抵消办证问题需要的优惠程度



确权的不确定性，担心是否能办证、办证速度慢、再次交易时过户和确权的不确定性。



图表 21 抵消主体限制问题需要的优惠程度



购买主体限制对购买有影响，但比重不高，因为主体限制可以通过注册公司和增加营业范围的方式来解决，解决难度低导致影响程度不大。而交易比例限制和现售限制对价格无显著的影响。

## 五、科研用地与商办用地楼宇的土地价格、租金、交易价格对比分析

### 5.1 科研用地与商办用地土地成本对比分析

我们认为交易价格最终的确定在于客户对于价值的认同度而非成本，但是成本确实在一定程度上是价格最终呈现的前提，因此我们也选择了具备比较能力的项目进行了科研用地项目和商办项目的土地成本比较分析。在分析交易价格之前，我们首先选取具有代表性意义的项目，比较科研用地楼宇与完全产权的商办楼宇的土地成本差异。

#### （一）楼面地价研究：

不同区域样本地价及交易价对比信息汇总：

表格 38 地价及交易价对比表

区域	50 年科研	40 年办公
河西	新丽华中心	升龙汇金中心
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	510.00	1767.43
交易价 (元/m <sup>2</sup> )	16702	27000
江北	明发智汇城	明发财富中心
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	258.65	993.18
交易价 (元/m <sup>2</sup> )	7000	17000
城南	软件谷科创城	绿地城际空间站
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	294.01	3495.89、4307.71
交易价 (元/m <sup>2</sup> )	12800	19000
江北	宁新区 2019GY02	新区 2019G14
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	862	14950
城南	宁 2019GY16	2019G03
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	600	6481
城中	2019GY06	2018G58
楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	259	9806

通过以上典型项目地价对比，我们可以得出结论：50 年科研办公楼面地价和交易价均低于 40 年办公产品。由于土地性质评估的品类不同，研发是工业用地的升级版，各区域绝大部分科研办公土地成交价格比较稳定，因交易方式多为定向出让，故交易价格也是相对恒定的。而商办土地的价格经过市场拍卖，起点较高，成交价格波动幅度也较大，易形成较高的市场售价。

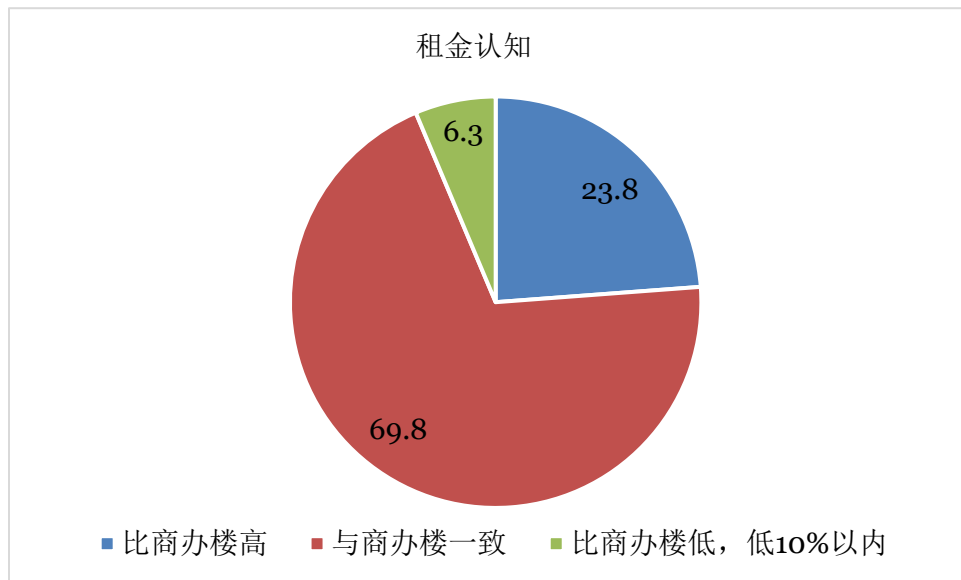
我们不确定成本是定价的最重要维度，但是在现实生产经营活动中，成本可以肯定对于销售定价有较大影响，在定价的方法中就有成本定价法。研发用地的稳定低成本对于偏向于成本定价法选择的公司而言，销售价格的结果也会是低于更高成本的纯商办用地的楼宇。

## 5.2 科研楼宇与商办楼宇租金价格差异的对比分析

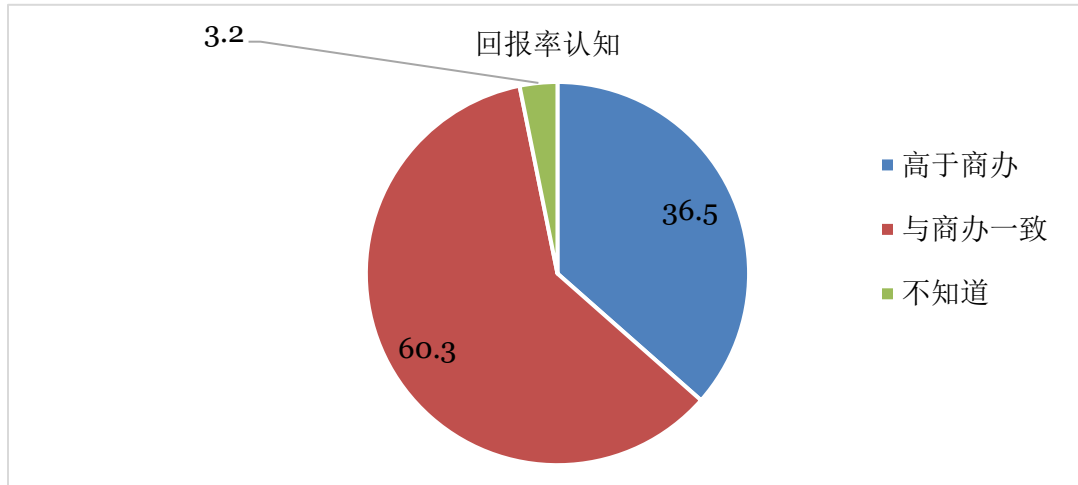
### (1) 基于购买业主问卷调研的研究

对于交易价格，购买业主普遍认为科研用地项目的交易价格低于同地段、同档次的商办写字楼；但是对于租赁价格，七成客户认为科研楼宇的租金与正常商办楼宇的租金无明显区别。而交易价格低、租金价格无差别也就决定了在购买者认知中，租金回报率是高的（年租金回报率等于年租赁价格/交易价格）。

图表 22 购买客户租金认知



图表 23 购买客户回报率认知



(2) 基于项目调研开发商访谈的研究

我们对于科研楼宇开发商的访谈的过程中，我们研究了访谈项目的租金定价，同时我们也对他们认定的竞争关系的商办性质项目租金水平进行了对比研究。获得了如下数据结果，访谈结论也证明了同地段同档次的楼宇，科研楼宇交易价格均低于商办写字楼，但是租金没有明显差别；同样从租金回报率看，不完全产权的科研楼宇均大于完全产权的商办类写字楼。

表格 39 调研项目交易、租赁价格表

楼宇	本幢楼宇			商办类竞品		
	交易价格 (万)	租金价格 (元)	租金 回报率%	交易价格 (万)	租金价格 (元)	租金 回报率%
XX 智慧港	1.7-1.8	2.8	5.68	2.5	3.5	5.1
XX 慧谷	2.5-3	3-3.5	4.26	2.7-2.8	2.1-2.8	4.4
XX 创新广场	1.2	1.5-2.1	6.38	1.8-1.9	2-2.6	4.9
XX 科创中心	1.2	1.8-2	6.08	1.8-1.9	2-2.6	4.9
XX 国际	1.6	2.4	5.47	2	3	5.4
XX 空间	1.4-1.5	2	4.87	2-2.2	2.8-3.4	5

### 5.3 办公市场交易价格变化趋势

为了进一步剖析科研楼宇交易价格在整体办公市场上的价格状态，选取了近三年科研楼宇与商办楼宇的价格，来分析科研用地和办公用地的办公楼宇的价格走势。

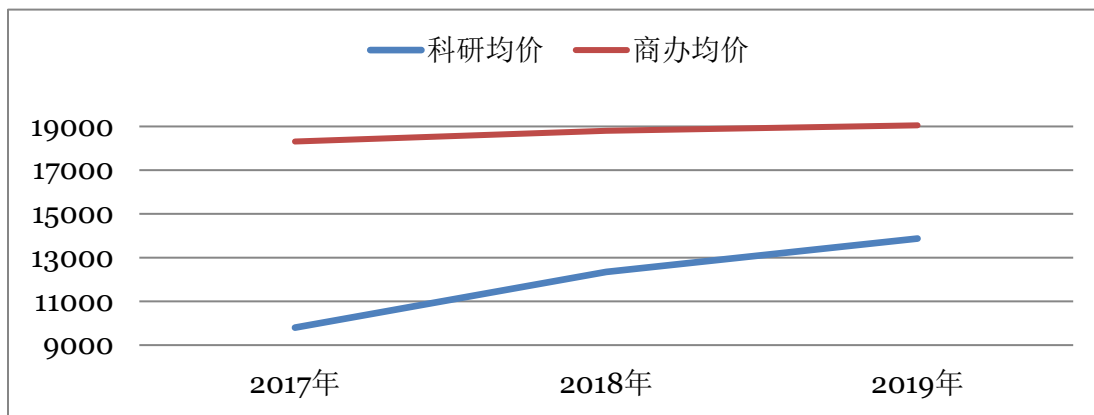
#### 50 年科研办公与 40 年办公交易价格走势对比

样本对应分析：近 3 年两类产品的交易价格走势对比

项目选取原则：选择同区域、同时期的两类产品进行对比分析

#### 1、南京整体数据的对比：南京 50 年科研办公 VS 40 年办公

图表 24 南京近 3 年 50 年科研办公 VS 40 年办公交易均价走势



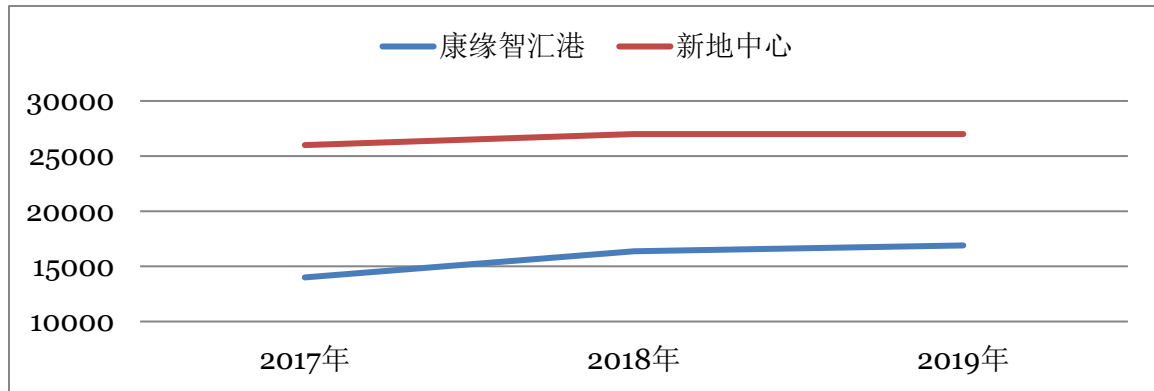
总体来看，南京 50 年科研办公交易价格整体低于 40 年办公交易价格。但近 3 年南京 50 年科研办公交易价格走势呈现逐年上升的趋势，40 年办公成交价格相对平稳，波动幅度较小。

#### 2、单个项目对比：南京 50 年科研办公 VS 40 年办公

样本 1-河西板块： 【康缘智汇港】 VS 【新地中心】

区域	产权性质	项目名称	产品类型	2017 年均价	2018 年均价	2019 年均价
河西	科研	康缘智汇港	平层	14000	16369	16899
	办公	新地中心	平层	26000	27000	27000

图表 25 康缘智汇港 VS 新地中心交易价格走势

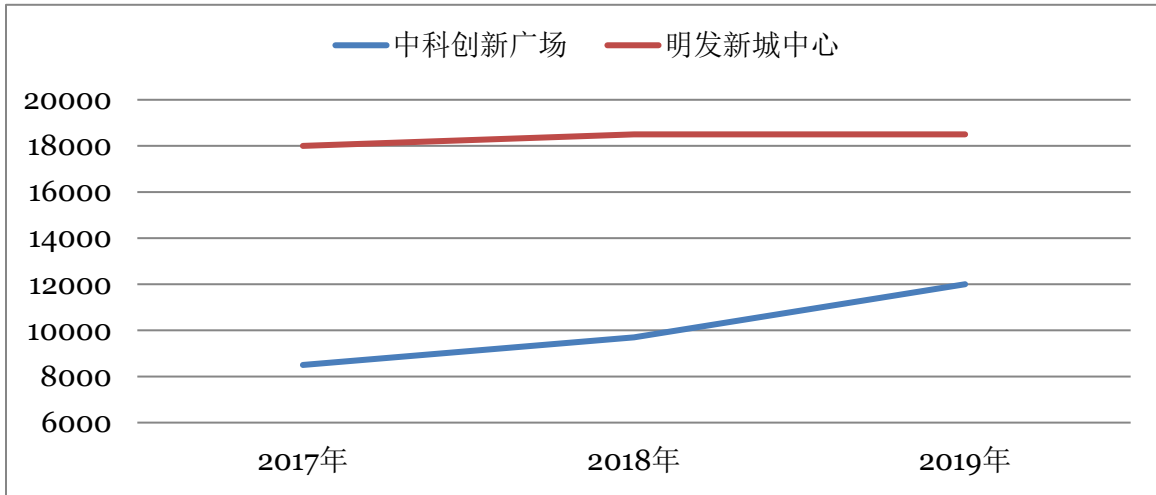


样本 2-江北板块：

【中科创新广场】 VS 【明发新城中心】

区域	产权性质	项目名称	产品类型	2017 年均价	2018 年均价	2019 年均价
江北	科研	中科创新广场	平层	8500	9700	12000
	办公	明发新城中心	平层	18000	18500	18500

图表 26 中科创创新广场 VS 明发新城中心价格走势

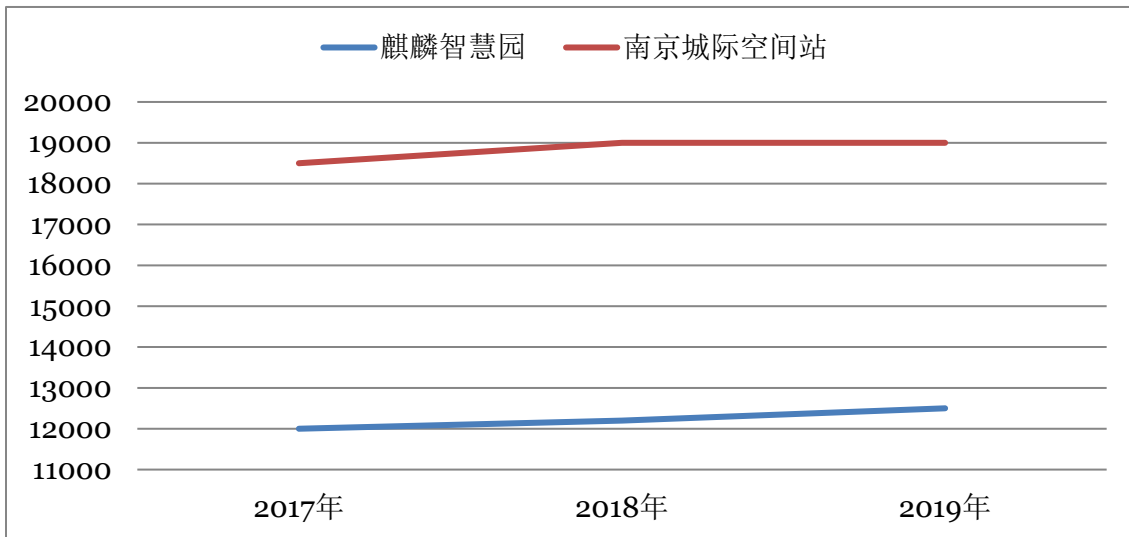


样本 3-江宁板块:

【麒麟智慧园】VS【南京城际空间站】

区域	产权性质	项目名称	产品类型	2017年 均价	2018年 均价	2019年 均价
江宁	科研	麒麟智慧园	平层	12000	12200	12500
	办公	南京城际空间站	平层	18500	19000	19000

图表 27 麒麟智慧园与南京城际空间站销售价格走势





对比分析整体结论:

从 3 个样本对比发现, 50 年科研办公项目交易价格稳中有升, 而 40 年办公项目交易价格持平或略有下滑, 获得的总体结论是:

(1)、50 年科研办公产品在面世之初, 由于土地性质的不完全产权因素, 导致客户对此类产品的认知不清晰, 在以租赁或部分销售的运营/变现的逻辑下, 科研办公产品多采用低成本、低售价模式经营。因此最终的自用或购买的使用者而言, 获得了低成本的产权拥有方式的使用权。

(2)、随着时代的发展, 科研办公的批量上市, 再加上不断地有项目实现突破, 即有项目可以分割小面积独立办证, 土地性质的不完全产权被打破之后, 交易价格持续走高, 但是土地获取的购置费用仍保持在之前的水平, 没有太大的变化, 故相应的收益也越来越高。

(3)、由于科研办公交易价格无论整体市场还是单个项目均低于 40 年办公产品, 因此对 40 年办公市场形成了明确的冲击, 导致 40 年办公的价格几乎持平或涨幅缓慢。

(4)、科研用地楼宇与商办用地楼宇具体交易价格影响分析总结

我们在前述的分析中, 分别在可比项目对照组的选择、访谈项目交易价格及租金的对比分析、全市三年的价格和可比项目对比分析、购买业主对于两者价格判断和各限制因素(不完全因素)对价格影响的比例调研中选择了相应项目对比分析。在排除因素的前提下(如大面积的研发可售价格与同区域大面积的商办产品价格比较), 只考虑区域和档次的条件下, 用(商办项目销售价格-研发项目销售价格)/研发用地销售价格\*100%来衡量, 两者的价格对比区间最大为天盛: 新地二期, 为 100%, 最低的价格比为苏宁睿城: 苏宁广场, 为 15%,

其他价格差距在 15%-100%中间(此价格为 2009 年价格比较)。用三年来均价对比分析的相差比例来看比值分别为 100%，80%，50%，因此也可以看出价格的比例关系也是非常明显的收窄。

## 六、研究结论与应用

### 6.1 研究结论

通过数据分析发现，科研用地的不完全因素会对交易价格产生显著性影响的，科研用地性质楼宇交易价格明显低于完全产权的商办楼宇。数据回归分析验证了科研用地性质和销售面积是否可分割对交易价格有显著性的影响，并且销售中可切分销售面积越小，交易价格越高。

通过问卷调研验证了金融性和确权的不确定性同样对交易价格产生强影响，按揭贷款办理和抵押贷款办理门槛高，会限制交易价格；购买主体限制对价格有弱影响，影响程度受到现实交易中是否容易突破而不同；而交易比例限制和现售限制对价格无显著影响，只会在宏观层面影响办公市场供应量总量和开发者的资金回收进度，对于购买业主的交易价格无明显影响。

因此，在不完全产权的诸多限制下，科研用地楼宇的销售价格远低于纯商办用地的楼宇价格，同时由于租金的价格决定于地段和硬件配置而非土地性质，因此地段、硬件配置相似的两类土地性质楼宇的租金水平也相似，而对于购买者而言带来更高的租售比。而随着时间的发展，市场对于科研这个品类的接受度不断提高，同时不同项目上的开发者对于不同的限制条件进行了相应的突破，不同程度的拉升科研性质楼宇的价格，尤其是核心地段的该类项目。反之商办性质的楼宇因为办公载体的供应量大量增加而导致价格上升乏力甚至停滞。

## 6.2 研究应用

### 1、政府激励视角

政府政策的初衷在于主导实施以土地利用方式的转变，倒逼促进经济发展方式转型，为南京率先基本实现现代化提供坚强的资源支撑和保障，同时促进城市更新升级。我们可以看出政策有激励科技发展和鼓励城市更新两个核心价值。

#### (1) 城市更新视角

正因为科研用地政策出台，可以以非常低廉的土地出让金和非常便捷的土地获得手续，就可以实现楼宇建设用地的获得。大量企业在政策文件规定的范围内获取新土地或变更企业原有的工业用地用途开发建设科研楼宇，形成了如今的科研楼宇遍布全市的局面，从城市更新的角度来讲，这个层面的激励效果是非常明显的。研发用地对于城市更新起到非常大的作用，提高了非常大的速度。楼宇的建设过程中也变相带动了道路交通、市政管网、生活配套等外部性环境的更新优化。

#### (2) 产业引导的视角

从产业引导角度讲，政府一方面加速的是工业向科研轻工业转型的过程，对于办公类的载体和纯厂房类载体需要有一个转换的过程。第二方面政府引导的产业向更科技、更健康、更绿化、更可持续的方向发展。在过程中让符合产业政策的企业低成本的获得自身的总部基地；让符合产业的购买者获得了低价格的持有型科研办公载体；让符合产业的租赁者以补贴的形式获得了更低的租赁价格(政府载体经常会采用的方式)。这一切无疑为相应企业降低了生产成本，同时优化了生产环境，同时形成了产业聚集，也享受了产业聚集带来的产业生态的优化和交易成本下降等优势。

### (3) 激励企业视角：科技型企业是否真正得到了补偿？

从产业引导的视角上可以看出不同规模的科技企业以不同的方式得到了激励/补偿，如低成本的总部大楼，低成本的购买的办公空间，低租金的办公费用，如产业聚集优势等。而随着市场对于产权性质的理解和认识提升，能够很明确观察到它和商办项目价值之间的价差的比重在缩小，换言之市场的发展为早期投入使用的项目提供的补偿在逐步增加，如前述所言地价相对稳定前提下销售价格的提升为开发此类的科技型公司的补偿更加明显，而对于购买者的持有成本激励逐步减弱。

从政策的推动角度来分析，从自建自用可以一定比例的整栋销售，到明确的 50%自用加租赁和 50%的销售，并且可以确权面积越来越小。政策的发展无疑对很多原本没有需要的科技企业起到了推波助澜的作用，对于受政策诱惑而进入此领域的企业相当于直接进入科研地产项目开发领域。因为非专业，在消耗了大量精力的前提下可能带来的是巨大的现金流压力，甚至于亏损破产。在此背景下，政府激励科技发展的初衷是否能够实现，或者在多大程度上打折扣是值得反思的。在一些企业介入较多的园区调研中我们发现，建设科研楼宇成为它的负担，出现了项目转让甚至于对主业产生严重影响的现象，更不要说聚焦科技创新，这对于鼓励所谓科研和发展背道而驰。

### 2、政府调控视角

政府一般来说提供土地供给，通过确认开发者主体资质和土地交易价格而进行项目落地。政府并不会直接限制交易价格和销售速度，如果有需要政府可以通过间接控制自变量中的因素来实现，政策收紧、宽松的变动能够起到牵一发而动全身的效果，如面积可切分的大小、金融性和确权不确定性的改变可以有效调节项目的有效需求。

如果想要提升科研楼宇交易价格，活跃科研办公交易市场，政府可以从如下三个方面着手制定政策：

①将可销售面积切分标准化小（如完全产权的写字楼可以切分到 60 平方以内）；购买者根据自身需求自由选择面积。

②更加明确科研类项目的确权方式确权流程以及标准化的确权文本等，同时更加明确科研用地项目二次转让过程中的确权的确定性问题。

③在进一步解决确权问题的前提下，政府要牵头配置金融资源，在按揭贷款、抵押贷款阶段提升该品类的市场地位，使得此类抵押物不是被歧视。

而政府若想收紧控制，也可以在上述三个方面进行政策收紧。当然预售和现售制度对于项目开发的现金流回收和销售的销售宣传的合法行上会有大幅度的变化，也是可以考虑调整的角度。

### 3、开发者视角

开发企业涉足到科研用地的角色有两类，一是承担了政府平台公司的职能，通过销售和持有物业的运营实现经济效益，二是符合主体条件的各类公司如科技类公司，或是通过和部分符合条件的科技公司合作（或者收购科技公司已经取得的科研用地的项目并更具土地出让合同履行相关的义务），然后同样通过部分交易部分持有租赁实现经济效益。

由于研发类项目土地价格低，因此相对于传统的地产开发而言此类项目看上去具备明显的低门槛优势，还可能会享受到税收优惠外，同时对于部分企业主而言可以拥有自己的总部大楼具备强大的吸引力，此外还可以有 50%面积可以用来销售，持有面积中自用部分外用于租赁，这一切让很多企业在决策时感觉美好。因为拿地的价格低，大部分开发者期

望能够通过 50%销售来覆盖成本，剩余 50%自用或者租赁获取稳定性租金收入。如新城科技园的某项目就是成功的典范，开发 10 万方 4 栋楼宇，投入总成本 8 亿元，2 栋 5 万方销售 18 个月内已销售完毕，销售回款 8 亿元。剩余 5 万方每年产生接近 1 亿元的租金收入。

事实上通过前述分析可知科研用地开发事实上相当之复杂，除了地产本身的复杂性外，由于不完全产权的限制性所带来的交易过程中的影响非常之大，同时项目开发属于长周期行为，还可能需要面对不同时期不同政策条件下（不同的不完全程度）的项目的同时竞争。因此开发者需对于不完全产权有相应的深度了解，需对于办公市场、房地产开发本身以及自己选定的项目的产权的不完全程度即限制条件有明确的结论对应关系的认知，只有这样才能在销售价格销售周期的判断、交易对象的确定、确权条件和确权时间的确定等等方面有较为准确的认知，从而有效规避可能带来的巨大风险。

#### 4、购买者的视角

对于购买者而言，通过对科研用地庖丁解牛式的分析，显然对于作为政府确认的一种存在形式存在的产权类型，可以以一颗包容之心理性看待，显而易见的好处是更低的取得价格，也就意味着更低的生产成本，如果用来出租具备更高的回报率。同时值得期待相关的政策更加完善所带来的政策改变红利，如现在的金融机构对于科研用地项目的抵押能力有显著提升。当然也提醒购买者在购买时对于项目的不完全性进行适当的研究，以防出现和自身需求的错配关系，或带来不能及时确权等风险。

#### 5、供需关系视角

虽然我们分析了大家认知提高、部分限制性的突破提升了研发用地的交易价格，但是经典经济学理论认为影响价格的主要因素是供给和需求之间的关系，因此总体的供应量的

大幅度增加对于科研用地的价格的影响是毫无疑问的。销售比例虽然在一定程度上限制了供给，但只是在该项目上，而不是对供给的整体限制。而同时潜在销售对象可以用租来替代买，从而更进一步影响了购买的有效需求。

科研办公作为一个整体品类对于商办市场的影响，作为一种与完全产权的商办楼宇相比使用功能差别不大（同地段、同档次的租金价格几乎一致），但是交易价格明显更更低的产品；无论从交易角度还是租赁角度，都会对完全产权的商办楼宇形成一定冲击。从而对于整个市场而言，严重影响了整体的办公市场的供求关系，所以也要求传统商办物业可开发/经营者，在考虑竞争维度时科研类项目是一个绝对不可忽视的品类。

从土地审批的源头来看，科研用地是工业用地的延续，不完全在国家的整体开发用地的控制范围，因此对于地方的各级政府而言，更有能力推动开发科研类项目，因此特别提醒政府在推荐科研类项目发展的同时一定要考虑到整体市场的供求关系，一定要考虑到整体办公市场的生态。避免科研类产品过剩造成办公载体的生态的损伤甚至崩溃，而造成巨大的浪费。

## 6、REITs 推出后的预期影响和未来科研类项目的发展趋势展望

基于办公楼宇的 REITs 是最典型的 REITs 之一，其收入来源主要为持有并运营写字楼租金费用与管理费用。对于写字楼 REITs 而言，最重要的就是其地理位置，好的位置决定了进驻物业的租户类型及租金的收益率，而非完全的土地性质。

在海外发达经济体中，REITs 已在各自的股市市值和整体资本市场中占有重要地位。目前，全球有 30 多个国家和地区推出了 REITs 产品，但美国是发展最早也是目前国际上最成熟的 REITs 市场，市场规模占全球 REITs 市场的 65%以上。美国 REITs 目前总市值



超万亿美元，国内尚未发行标准意义上的 REITs，只有类 REITs 和 CMBS 处于起步发展阶段。

不完全产权的诸限制因素在拉低交易价格的同时也提高了租金回报率，使用功能类似租金价格相当条件下，更低的交易价格带来更高的回报率。回报率高为使用 REITs 金融工具解决问题提供了基础，若科研项目的持有方为 REITs，开发业主获取收益后退出，长期持有的 REITs 成为后期持有者、运营者，为楼宇提供更高水平的运营保障，这将反向拉高科研楼宇的交易价格。未来 REITs 市场的发展成熟将以使用价值实现拉动交易价值提升。

从一段时间的跨度观察来看，对于未来的发展展望而言，随着科研办公项目的不断发展科研用地的使用功能和传统的完全产权的办公性质的载体越来越接近，不完全产权所产生的限制性因素在使用中的影响程度越来越小甚至趋近于零，因此在交易价格的角度评估，未来一定存在价格差的填平趋势。同时在 REITs 市场的发展展望而言，科研项目也一定会以使用价值实现拉动交易价值提升。这对于此类资产的经营持有者来说也许蕴含着巨大的机会。

### 6.3 研究困境与反思

1、数据获取时的自变量丰富程度不够，导致了在分析时能够应用的方法不多、或分析效果不够理想。成交数据获取于房管局官网，但只有面积和交易价格这两个有效维度，并没有付款方式（金融性）、办证与否、购买者身份限制等更多需要量化分析的数据维度，为后期的数据分析、量化处理带来难度和局限性。

2、问卷调研部分，调研前也希望设计精准的调研刻度，但发现被调查者大多数经验判断和态度认知，在是否或者排序层面上能够分辨出来，如判断是否有影响、影响大还是

小。但是涉及到定距、定比类的测量时就无法准确区分出来，如各因素间影响程度大小区别程度，交易价格受哪些因素影响，无法准确回答，因此采用了更多的区间数据替代，影响数据的精度。

3、对购买者问卷调查有较大的意义，他们作为购买者对于此类产品有着更高的认识程度，但是也有他们单一维度的局限。在价格的影响因素中显然包含了有需要但是没有选择购买的群体，甚至应该包含在对比的前提下选择了纯商办项目的购买者。因此，在办公领域多维度有需求有认知的消费者研究更加有利于相应的指标的测定。

4、研究交易价格主要落脚在限制性条件(即不完全性)，但是价格的影响并不是全部由不完全产权因素所代来的。毫无疑问供给和需求之间的关系是价格影响的重要因素，本文无论是从宏观的经济层面，还是从办公市场层面都需要增加对供求关系的研究。

对于这些问题需要更进一步的改进和深层次的探讨。

## 参考文献

- 宁委发〔2012〕26号，中共南京市委南京市人民政府，关于印发《南京国土资源管理转型升级创新总体方案》的通知
- 宁政规字〔2013〕1号，南京市人民政府，《关于进一步规范工业及科技研发用地管理的意见》
- 宁国土规〔2014〕3号，南京市国土资源局办公室，《关于工业科研用地供应管理有关规定的实施细则》
- 宁政发〔2014〕150号，南京市人民政府，《关于进一步加强工业科研用地供应管理工作的通知》
- 宁政发〔2015〕181号，南京市人民政府，《关于调整我市工业科研用地供应政策的通知》
- 张五常，新卖桔者言：中信出版社 2019
- 袁庆明，新制度经济学北京：中国发展出版社 2005
- Y·巴泽尔．产权的经济分析 [M]．费方域，段毅才．上海：上海三联书店，1997
- Hart, Oliver. "Firms, Contracts and Financial Structure." Oxford University Press. 1995
- 陈晓萍，徐淑英，樊景立，2012，《组织与管理研究的实证方法》（第二版），北京：北京大学出版社
- 风笑天，2009，《社会学研究方法》（第3版），北京：中国人民大学出版社。
- 宗国英，产权与不完全合约，《天津商学院学报》，2000年第5期。
- 冯立，唐子来，产权制度视角下的划拨工业用地：以上海市虹口区为例，《城市规划学刊》，2013年第5期
- 汪晓宇、马味华、张济珍，不完全契约理论：产权理论的新发展，《上海经济研究》，2003年第12期
- 谢贞发，不完全合同框架下公有产权改革研究述评，《当代财经》，2005年第4期
- 李信见，不完全产权下的土地收益内部化：订单农业的中粮模式，《金融发展研究》，2013年第6期

何子张，行政划拨用地转完全出让用地的政策困境与对策，《现代城市研究》，2010年7月。

产权制度视角下的划拨工业用地更新：以上海市虹口区为例，冯立唐子来，城市规划学刊，2013年第5期

《产权不完全界定研究：一个公共域的分析框架》陈利根，李宁，龙开胜，云南财经大学学报 2013年第4期

产权制度视角下的划拨工业用地更新：以上海市虹口区为例，冯立唐子来，城市规划学刊，2013年第5期

## 附录 A

### 南京科研用地产权不完全因素对价值实现的影响

## 业主调查问卷

亲爱的朋友：

为了进行南京科研用地产权不完全程度对价值实现的影响的学术研究，并向政府有关部门提出政策建议，我们通过这份问卷进行调查。您对调查问题的回答没有对错之分，请您务必按实际情况逐一回答每个问题。我们将对您的个人资料予以保密，请您放心填答。您的回答对政府决策工作具有十分重要的意义。感谢您对科研工作的大力支持。

上海交大高级金融学院

张治国

2019年7月

### A 影响因素测量

A1：取得方式是什么

- 1、购买
- 2、抵债
- 3、租赁

A2：选择购买本类楼宇的主要原因是（多选）

- 1、地段好
- 2、楼宇档次满意
- 3、面积段合适
- 4、单价低、总价不高，价格便宜

5、租金回报率高

6、有政策优惠

7、其他原因（）

A3：相对于纯办公楼宇，您对科研类楼宇的担忧是哪些方面（多选）

1、面积不宜分割

2、不能做按揭、抵押率低

3、再交易困难、变现难度低

4、产权证办理困难

5、租金低

6、购买资格的限制，再交易客户少

7、开发商不专业，运营管理服务不到位

8、其他因素

A4-1：您认为以下诸因素，哪些是影响科研楼宇价格的主要因素（多选）

1、面积段

2、地段

3、楼宇档次

4、金融属性（办按揭、抵押率）

5、确权的不确定性

6、租金回报率

7、购买资格限制

8、可交易比例限制

9、现售

A4-2: 以上各因素, 您认为最关键的因素是:

最不关键的因素是:

A5: 在地段和档次一致的情况下, 选择科研而非商办, 需要单价优惠多少?

1、不需要优惠

或很少优惠 (5%以下)

2、优惠 5%-10%

3、优惠 10%-15%

4、优惠 15%-20%

5、优惠 20%-30%

6、优惠 30%-40%

7、优惠 40%-50%

8、优惠 50%以上

## B 影响因素之面积

B1: 您认为, 科研楼宇销售单价与面积大小有无关系

1、有 (1) 越小越贵 (2) 越大越贵

2、没关系

B2: 您认为, 科研产品只能整层购买和面积可以随意分割大小, 单价差别多少?

1、不需要优惠



或很少优惠（5%以下）

- 2、优惠 5%-10%
- 3、优惠 10%-15%
- 4、优惠 15%-20%
- 5、优惠 20%及以上

**B3:** 您认为，与同地段、同档次商办楼宇相比，科研办公楼宇的租金

- 1、比商办楼宇高
- 2、与商办楼宇一致
- 3、比商办楼宇低 10%之内
- 4、比商办楼宇低 10%之上

**B4:** 您认为，租赁回报率相比同档次商办写字楼，回报率高还是低？

- 1、高于商办
- 2、低于商办
- 3、与商办一致
- 4、不知道

### C 影响因素之金融性

**C1.**付款方式

- 1、全款一次性付
- 2、分期付款
- 3、首付+按揭按揭金额

4、其他

C2: 没有选择做按揭的原因是

- 1、自己主动选择不做
- 2、没有银行给做按揭

如果有按揭贷款，填写如下

- 1、贷款金额是
- 2、贷款银行是
- 3、贷款方式是\_(法人贷款、企业贷款、有证后抵押贷)
- 4、贷款时的抵押率是

C3:取得房产证之后会做抵押贷款吗?

- 1、不会
- 2、会

C4:若做抵押贷款，接受抵押率多少

(正常商办写字楼抵押率为 50-60%)

- 1、50-60%
- 2、40-49%
- 3、30-39%
- 4、30%以下也可以接受

C5.金融属性差的问题，对您购买此类楼宇有影响吗?

- 1、没影响

2、有影响

C6.您认为，抵消金融属性差的问题，需要单价优惠多少？

1、不需要优惠

或很少优惠（5%以下）

2、优惠 5%-10%

3、优惠 10%-15%

4、优惠 15%-20%

5、优惠 20%及以上

#### D、确权方式

D1.产权证是否已办理

1、未办理

2、已办理

办理的时间是年月

D2.产权证自己办理的还是开发商统一办理

1、自己办理

2、开发商统一办理

D3.您是否清楚产权证办理的条件

1、不清楚

2、随时可以办理不受限制

3、项目所有工程竣工验收后办理

4、项目 50%工程竣工验收后办理

5、每一幢工程竣工验收后办理

D4.办理产权证的问题，对您购买此类楼宇有影响吗？

1、没影响

2、有影响

D5.您认为，抵消办证问题，需要单价优惠多少？

1、不需要优惠

或很少优惠（5%以下）

2、优惠 5%-10%

3、优惠 10%-15%

4、优惠 15%-20%

5、优惠 20%及以上

#### E 购买主体

E1、您购买时，购买主体资格是否受到限制

购买者必须是企业：是否

企业是否限定经营范围：是否

限定的经营范围是：

E2.您购买时合同签订主体是：公司

主体公司符合规定的业务是：

E3.购买公司原来就存在还是为购买单独成立？

1、原来存在

2、新注册成立

E4.购买公司原来经营范围就合适还是新增加？

1、原来合适

2、新增加

E5、注册公司或增加营业范围，自己办理还是开发商统一办理

1、自己办理

2、开发商统一办理

E6.购买主体限制的问题，对您购买此类楼宇有影响吗？

1、没影响

2、有影响

E7.您认为，抵消主体限制问题，需要单价优惠多少？

1、不需要优惠

或很少优惠（5%以下）

2、优惠 5%-10%

3、优惠 10%-15%

4、优惠 15%-20%

5、优惠 20%及以上

## F 可售比例与现售

F1: 可售比例限制的问题, 对您购买此类楼宇有影响吗?

1、没影响

2、有影响

F2: 现售(不可预售)的问题, 对您购买此类楼宇有影响吗?

1、没影响

2、有影响

## G、对照研究

G1 购买同期, 距离 2 公里范围内是否有同档次的其他楼宇销售

科研类竞品销售单价: 元/平方米

纯办公类销售单价: 元/平方米

G2 出租同期, 距离 2 公里范围内是否有同档次其他楼宇租赁

科研类竞品元/日/平方米

纯办公类/日/平方米

## H 购买者资料

H1: 您购买的面积、单价是

购买面积

平方米

购买单价

元/平方米

H2: 楼宇自用还是出租

1、自用

2、出租

出租日租金是元/平方米/天

H3: 购买的单位是

1、整栋

2、整层

3、一层可以分割成的几户之一

H4: 公司的经营年数:

H5: 公司的企业性质

1、国有企业 2、集体企业 3、民营企业（上市公司）

4、民营企业（非上市公司） 5、个体户 6、外资企业

H6: 公司员工数量

1、50 以内 2、50-100 3、100-200 4、200 以上

H7: 公司营业收入范围

1、500 万以内 2、500-1000 万 3、1000 万-2000 万

4、2000 万以上

H8: 公司总部所在地:

1、南京

2、非南京

## 附录 B

南京科研用地产权不完全因素对价值实现的影响



访谈提纲

A、项目基本情况

A1 调研项目所在位置：南京市 区 街道 路

A2 项目所在地是否属于经济园区？

1、属于 a 国家级 b 省级 c 市级 d 不知道

2、不属于

A3 调研项目开始建设时间：

年月

A4 项目建筑面积：

1、总面积平方

地上面积平方

地下面积平方

几幢建筑物幢

每幢建筑物层

A5 每幢建筑物的单层面积是：平方米

B、用地合同限制条件

B1.用地合同签订主体是：公司

主体公司的主营业务是：

B2.在操作本项目前，主体公司是否从事过地产开发业务？

是开发的项目是什么类型？ 1、住宅 2、写字楼 3、综合体

否

B4. 是否限定可售比例

B5. 可售部分的最小单位是

1、整栋出售

2、整层出售

3、一层可以分割销售最小切分面积是平方米

B6. 购买主体资格限制

购买者必须是企业：是否

企业是否限定经营范围：是否

限定的经营范围是：

B7.产权证办理时间限制

C、价值实现情况：销售&租赁

销售：

C1.楼宇是预售还是现售？

1. 预售

2. 现售

C2.销售速度

项目销售开始时间年月

项目销售结束时间年月

累计销售面积平方米

C3 面积是否可分割对销售速度有影响吗？

- 1、 没有影响
- 2、 有影响（1） 越小卖的越快（2） 越大卖的越快

C4 面积是否可分割对交易价格有影响吗？

- 1、 有（1） 越小越贵（2） 越大越贵
- 2、 没影响

C5.销售单价均价与范围

元/平方米范围：

销售面积（主要哪几种面积段）

平方米

销售总价均价与范围

均值万元范围：

C5.付款方式

- 1、 全款一次性付 %百分占比
- 2、 分期付款 %百分占比
- 3、 首付+按揭 %百分占比
- 4、 其他 %百分占比

C5.产权证办理时间

合同约定的办理时间是：年 月

具备什么条件时：

C6.购买主体资格

- 1、购买主体是公司吗？
- 2、主营范围是？
- 3、是否符合用地规定的政策？
- 4、若不符合，是如何解决的？

租赁：

C7 租赁速度

项目租赁开始时间年月

项目租赁结束时间年月

累计租赁面积平方米

C8.租赁单价

元/日/平方米

租赁面积

平方米

年租金

万元

D、对照研究

D1 销售同期，距离 2 公里范围内是否有同档次其他楼宇销售

科研类竞品销售单价：元/平方米

纯办公类销售单价：元/平方米

**D2** 出租同期，距离 2 公里范围内是否有同档次其他楼宇租赁

科研类竞品元/日/平方米

纯办公类元/日/平方米

附录 C

新地中心、康缘智汇港成交价格表

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
601	223.64	23077.04	5160900	906	299.19	17999.06	5385100
602	183.68	23899.76	4389900	907	234.62	17999.06	4222900
603	323.82	22098.35	7155900	908	160.86	17999.06	2895300
604	345.59	22002.51	7603800	909	321.32	17999.06	5783500
605	156.04	22655.09	5066800	910	321.52	17999.06	5787100
606	301.52	22655.99	6831200	911	234.62	17999.06	4222900
607	230.9	22611.02	5218600	912	299.19	17999.06	5385100
608	150.99	24846.72	3751600	1001	221.91	17999.06	3994200
609	261.98	22388.57	5864900	1002	182.26	18012.35	3282900
610	299.19	23077.04	6901400	1003	321.32	19175.94	6161600
612	301.52	23077.04	6958200	1004	342.91	18002.39	6173200
701	222.28	21775.70	4840300	1005	221.91	17999.06	3994200
702	182.57	21775.70	3975600	1006	299.19	18031.66	5394900
703	321.85	21775.70	7008500	1007	234.61	18031.66	4230600
704	343.49	21775.70	7479700	1008	160.86	19175.94	3085600
705	222.28	21775.70	4840300	1009	321.32	17997.46	5783500
706	299.69	21775.70	6526000	1010	321.52	18001.69	5787900
707	235.02	21775.70	5117700	1011	234.62	18001.69	4223600
709	300.63	21775.70	6546400	1012	299.19	17997.46	5384700
710	319.31	21775.70	6953200	1101	221.91	23110.27	5128400
711	235.02	21775.70	5117700	1102	182.26	23626.75	4306200
712	299.69	21775.70	6526000	1103	321.32	23611.89	7587000
708	161.13	21775.70	3508700	1104	342.91	23357.91	8009700
801	221.91	22530.70	4999800	1105	221.91	20718.00	4597500
802	182.26	22562.78	4112300	1106	299.19	23046.37	6895200
803	321.32	22562.78	7249900	1107	234.62	20919.20	4908100
804	342.91	21371.22	7328400	1108	160.86	22564.35	3629700
805	221.91	19175.94	4255300	1109	321.52	22290.73	7162500
806	299.19	21371.54	6394200	1110	321.52	22808.02	7333200
807	234.62	21368.32	5013400	1111	234.62	22017.59	5165800
808	160.86	21985.85	3536600	1112	299.19	23110.27	6914400
809	321.32	21985.85	7064500	1201	221.91	24015.07	5329200
810	321.52	31370.69	10086300	1202	182.26	24015.07	4377000
811	234.62	21371.30	5014100	1203	321.32	24015.07	7716500
812	299.19	22713.69	6795700	1204	342.91	24015.07	8235000
901	221.91	17999.06	3994200	1205	221.91	24015.07	5329200
902	182.26	17999.06	3280500	1206	299.19	24015.07	6958200
903	321.32	17999.06	5783500	1207	234.62	24015.07	5165800
904	342.91	17999.06	8172100	1208	160.86	24015.07	3863100

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
1209	321.32	24015.07	7716500	1601	221.91	20001.03	4438400
1210	321.52	24015.07	7721300	1602	182.26	10001.03	3645400
1211	234.62	24015.07	5634400	1603	321.32	20001.03	6426700
1212	299.19	24015.07	7185100	1604	342.91	20001.03	6858600
1301	221.91	21371.93	4742600	1605	221.91	20001.03	4384000
1302	182.26	21371.93	3895200	1606	299.19	20001.03	5984100
1303	321.32	21371.93	6867200	1607	234.62	20001.03	4692600
1304	321.91	21371.93	7328600	1608	160.86	20001.03	3217400
1305	221.91	21371.93	4742600	1609	321.32	20001.03	6426700
1306	299.19	21371.93	6394300	1610	321.52	20001.03	6430700
1307	234.62	21371.93	5014300	1611	234.62	20001.03	4693300
1308	160.86	21371.93	3437900	1612	299.19	20001.03	5984100
1309	321.32	21371.93	6871500	1701	221.91	20003.83	4439000
1310	321.52	22562.78	6871500	1702	182.26	20003.83	3645900
1311	234.62	21371.93	5014300	1703	321.32	20003.83	6427600
1312	299.19	21371.93	6394300	1704	342.91	20003.83	6859500
1401	222.57	23480.25	5226000	1705	221.91	20003.83	4439000
1402	182.81	21371.36	3906900	1706	299.19	20003.83	5984900
1403	322.27	23699.06	7637500	1707	234.62	20003.83	4693300
1404	368.99	23077.04	8515200	1708	160.86	20003.83	3217800
1405	200.69	23899.76	4796400	1709	321.32	20003.83	6427600
1406	271.31	23799.91	6457200	1710	321.52	20003.83	6431600
1407	235.32	23799.91	5600600	1711	234.62	19971.62	4685700
1408	161.34	23799.91	3839900	1712	299.19	19929.74	5962800
1409	322.27	23077.04	74370000	1801	221.91	24808.02	5505100
1410	322.48	24015.07	7744400	1802	182.26	24808.02	4521500
1411	235.32	21371.41	5029100	1803	321.32	24808.02	7971300
1412	300.08	24128.03	7240300	1804	342.91	20919.20	7173400
1501	221.91	23582.26	5232900	1805	221.91	23444.74	5202600
1502	182.26	23643.09	4309200	1806	299.19	24880.82	7444100
1503	321.32	23643.09	7597000	1807	234.62	25408.92	5691400
1504	342.91	23582.95	8086800	1808	160.86	23972.18	3856200
1505	221.91	22597.11	5014500	1809	321.32	24846.72	7983700
1506	299.19	24128.03	7218900	1810	321.52	25714.40	8267700
1507	234.62	24015.07	5634400	1811	234.62	23799.91	5583900
1508	160.86	21371.54	3437800	1812	299.19	24808.02	7422300
1509	321.32	21371.54	6847100	1901	221.91	31370.69	6961500
1511	234.62	24015.07	5634400	1902	182.26	31370.69	5717600
1512	299.19	20919.20	6258800	1903	321.32	31370.69	10080000



房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
1904	342.91	31370.69	10757300	2207	234.62	18000.18	4223200
1905	221.91	23465.71	5207300	2208	160.86	18000.18	2859550
1906	299.19	23077.04	6904400	2209	321.32	18000.18	5783800
1907	234.62	23799.91	5583900	2210	321.52	18000.18	5787400
1908	160.86	24514.80	2943500	2211	234.62	18000.18	4223200
1909	321.32	25408.92	8164400	2212	299.19	18000.18	5385500
1910	321.52	23799.91	7652100	2302	182.26	18000.18	3280700
1911	234.62	23799.91	5583900	2303	321.32	18000.18	5783800
1912	299.19	31370.69	9385800	2304	342.91	18000.18	6172400
2001	221.91	18000.18	3994400	2305	221.91	18000.18	3994400
2002	182.26	18000.18	3280700	2306	299.19	18000.18	5385500
2003	321.32	18000.18	5783800	2301	221.91	18000.18	3994400
2004	342.91	18000.18	6172400	2307	234.62	18000.18	4223200
2005	221.91	18000.18	3994400	2308	160.86	18000.18	2895500
2006	299.19	18000.18	5385500	2309	321.32	18000.18	5783800
2007	234.62	18000.18	4223200	2310	321.52	18000.18	5787400
2008	160.86	18000.18	2895500	2311	234.62	18000.18	4223200
2009	321.32	18000.18	5783800	2312	299.19	18000.18	5385500
2010	321.52	18000.18	5787400	2401	221.91	18000.18	3994400
2011	234.62	18000.18	4223200	2402	182.26	18000.18	3280700
2012	299.19	18000.18	5385500	2403	321.32	18000.18	5783800
2101	221.91	18000.18	3994400	2404	342.91	18000.18	6172400
2102	182.26	18000.18	3280700	2405	221.91	18000.18	3994400
2103	321.32	18000.18	5787400	2406	299.19	18000.18	5385500
2104	342.91	18000.18	6172400	2407	234.62	18000.18	4223200
2105	221.91	18000.18	3994400	2408	160.86	18000.18	2895500
2106	299.19	18000.18	5385500	2409	321.32	18000.18	5783800
2107	234.62	18000.18	4223200	2410	321.52	18000.18	5787400
2108	160.86	18000.18	2895500	2411	234.62	18000.18	4223200
2109	321.32	18000.18	5783800	2412	299.19	18000.18	5385500
2110	321.52	18000.18	5787400	2501	221.91	18000.18	3994400
2111	234.62	18000.18	4223200	2502	182.26	18000.18	3280700
2112	299.19	18000.18	5385500	2503	321.32	18000.18	5783800
2201	221.91	18000.18	3994400	2504	342.91	18000.18	6172400
2202	182.26	18000.18	3280700	2505	221.91	18000.18	4223200
2203	321.32	18000.18	5783800	2506	299.19	18000.18	5385500
2204	342.91	18000.18	6172400	2507	234.62	18000.18	4223200
2205	221.91	18000.18	3994400	2508	160.86	18000.18	2895500
2206	299.19	18000.18	5385500	2509	321.32	18000.18	5783800

备注：数据来自金刚石数据库

康缘智汇港成交价格表：

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
508	156.02	16279.96	2540000	1106	116.06	17279.79	2005492
606	116.06	15336.89	1780000	1107	112.00	17279.79	1935336
607	112.00	15357.14	1720000	1108	156.02	17790.54	2775680
701	176.53	14840.17	2619735	1201	176.53	15829.41	2794367
702	199.58	14803.15	2954412	1202	199.58	15842.5	3161846
703	166.72	14773.52	2463041	1203	166.72	15822.74	2637968
704	200.43	15496.26	3105915	1204	200.43	16535.4	3314190
705	122.69	15698.19	1926011	1205	122.69	16768.94	2057382
706	116.06	15684.22	1820310	1206	116.06	16759.63	1945123
707	112.00	15674.86	1755584	1207	112.00	16753.39	1876379
708	156.02	15958.85	2489899	1208	156.02	17097.89	2667612
806	116.06	16370.84	1900000	1209	116.17	16561.95	1924001
807	112.00	16339.29	1830000	1210	140.11	16591.36	2324616
903	166.72	15516	2586828	1701	176.53	16484.45	2910000
905	122.69	16693.59	2048137	1702	199.58	16484.62	3290000
906	116.06	16693.59	1937458	1703	166.72	16494.72	2750000
907	112.00	16693.6	1869683	1704	200.43	16514.49	3310000
908	156.02	17198.97	2683383	1705	122.69	16627.27	2040000
1004	200.43	16544.43	3316000	1706	116.06	16629.33	1930000
1005	122.69	16871.79	2070000	1707	112.00	16607.14	1860000
1006	116.06	16887.82	1960000	1708	156.02	16344.06	2550000
1008	156.02	17956.47	2801569	1709	116.17	16441.42	1910000
1105	122.69	17279.79	2120057	1710	140.11	16487.05	2310000

附录 D

金融城、新丽华价格表

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
4号楼2601	594.08	24188	14369607	2号楼2104	254.74	20080.49	5115304
4号楼2602	103.85	24188	2511924	2号楼2105	262.58	20080.49	5272735
4号楼2603	695.54	24188	16823722	2号楼2106	110.16	21319.25	2348529
4号楼3001	594.08	26397.57	15682268	10号楼1601	1552.17	22693.74	35224542
4号楼3002	103.85	26397.57	2741388	10号楼1701	1552.17	25884.8	40177610
4号楼3003	695.54	26397.57	18360566	10号楼1801	1552.17	25821.31	40079063
4号楼3101	594.08	26397.57	15682268	10号楼1901	1581.41	25821.31	40834078
4号楼3102	103.85	26397.57	2741388	10号楼101	756.62	22693.74	17170538
4号楼3103	695.54	26397.57	18360566	10号楼2001	1581.41	25821.31	40834078
4号楼3201	594.08	26397.57	15682268	10号楼2101	1581.41	17990.5	28450357
4号楼3202	103.85	26397.57	2741388	10号楼2201	1581.41	17990.5	28450357
4号楼3203	695.54	26397.57	18360566	10号楼2301	1581.41	17990.5	28450357
4号楼4301	1731.46	26397.57	45706337	10号楼2502	806.26	17104.6	13790755
4号楼4401	1536.97	26397.57	40572273	10号楼2601	1613.08	27892.33	44992560
4号楼4501	1536.97	26397.57	40572273	10号楼2601	806.26	27892.33	22488470
10号楼1101	1552.17	22693.74	35224542	10号楼2801	1613.08	27022.52	43589487
10号楼1201	1552.17	22693.74	35224542	10号楼2901	1613.08	27022.52	43589487
10号楼1301	1552.17	22693.74	35224542	10号楼201	1980.53	22693.74	44945633
10号楼1401	1552.17	22693.74	35224542	10号楼3001	5593.89	27022.52	151161004
10号楼1501	1552.17	22693.74	35224542	10号楼501	1552.16	22672.04	35190634

房号	面积	成交单价	成交总价
10	1864.07	16531	30814941
11	1864.07	16554	30857815
12	1864.07	16561	30870863
13	1864.07	16662	31059134
14	1864.07	16711	31150474
15	1864.07	16798	31312648
17	1864.07	16889	31482278
19	1864.07	16910	31521424

附录 E

苏宁广场、苏宁慧谷价格表

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
802	68.71	26181.52	1798932	1008	68.47	25193.52	1725000
803	79.47	26181.52	2080645	1009	68.47	23939.82	1639159
804	93.05	27374.04	2547154	1010	79.19	26310.45	2083525
805	58.03	24901.52	1445035	1011	92.72	26181.52	2427551
806	66.12	24901.52	1646489	1012	57.82	25007.30	1445922
807	67.84	24901.52	1689319	1013	65.89	25193.52	1660001
808	65.94	24901.52	1642006	1014	67.61	22939.82	1550961
809	68.02	25272.56	1719040	1015	65.71	24863.15	1633758
810	213.05	22500.18	4793663	1016	67.79	25979.43	1761146
811	83.6	22500.18	1881015	1017	212.32	25193.52	5349088
812	68.71	22500.18	1545987	1018	83.32	26181.52	2181444
901	57.82	26037.20	1505471	1019	68.47	25329.13	1734286
902	67.79	26037.20	1765062	1020	68.47	26310.45	1801477
903	65.71	25193.52	1655466	1021	79.19	26181.52	2073315
904	67.61	26048.76	1761157	1022	92.72	25979.43	2408813
905	65.89	25193.52	1660001	1101	57.82	26181.52	1513815
906	212.32	26181.52	5558860	1102	67.79	26276.27	1781268
907	83.32	27374.04	2280805	1103	65.71	26168.13	1719508
908	68.47	26181.52	1792649	1104	67.61	26276.27	1776539
910	68.47	26276.27	1799136	1105	65.89	25137.86	1656334
911	79.19	26267.49	2080123	1106	212.32	25137.86	5337270
912	92.72	26028.33	2413347	1107	83.32	26181.52	2181444
913	57.82	26267.49	1518786	1108	68.47	25193.52	1725000
914	65.89	26276.27	1731343	1109	68.47	26181.52	1792649
915	67.61	25193.52	1703334	1110	79.19	26181.52	2073315
916	65.71	24659.74	1620392	1111	92.72	26168.13	2426309
917	67.79	26181.52	1774845	1112	57.82	26276.27	1519294
918	212.32	26267.49	5577113	1113	65.89	26310.45	1733596
919	83.32	25979.43	2164606	1114	67.61	25945.44	1754171
920	68.47	25979.43	1778812	1115	65.71	26276.27	1726614
921	79.19	23939.82	1895794	1116	67.79	26310.45	1783585
922	92.72	26181.52	2427551	1117	212.32	23939.82	5082903
1001	57.82	25329.13	1464530	1118	83.32	26267.49	2188607
1002	67.79	26281.52	1781624	1119	68.47	25357.51	1736229
1003	65.71	26037.20	1710904	1120	68.47	25357.51	1736229
1004	67.61	26037.20	1760375	1121	79.19	25007.30	1980328
1005	65.89	26037.20	1715591	1122	92.72	26267.49	2435522
1006	212.32	26037.20	5528218	1201	57.82	26168.13	1513041
1007	83.32	26276.27	2189300	1202	67.79	26181.52	1774845

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
1203	65.71	26181.52	1720388	1320	82.29	26037.20	2142601
1204	67.61	25329.13	1712502	1321	69.42	26037.20	1807502
1205	65.89	26168.13	1724218	1322	69.42	26181.52	1817521
1206	212.32	26181.52	5558860	1323	78.16	26181.52	2046348
1207	83.32	27374.04	2280805	1324	92.68	26181.52	2426503
1208	68.47	27374.04	1874301	1401	57.79	26310.45	1520481
1209	68.47	27374.04	1874301	1402	66.81	24659.74	1647517
1210	79.19	27374.04	2167750	1403	66.63	26037.20	1734859
1211	92.72	26181.52	2427551	1404	66.63	26310.45	1753065
1212	57.82	23939.82	1384200	1405	66.81	26310.45	1757801
1213	65.89	26181.52	1725100	1406	78.35	22414.38	1756167
1214	67.61	26181.52	1770133	1407	133.87	25617.67	3429437
1215	65.71	26181.52	1720388	1408	82.29	26181.52	2154477
1216	67.79	26181.52	1774845	1409	69.42	26181.52	1817521
1217	212.32	23939.82	5082903	1410	69.42	26181.52	1817521
1218	83.32	26310.45	2192187	1411	78.16	27374.04	2139555
1219	68.47	26168.13	1791732	1412	92.68	27374.04	2537026
1220	68.47	26168.13	1791732	1413	57.79	26181.52	1513030
1221	79.19	26181.52	2073315	1414	66.81	24320.19	1624832
1222	92.72	26181.52	2427551	1415	66.62	24320.19	1620211
1301	57.79	25329.13	1463770	1416	66.62	24659.74	1642832
1302	66.81	26181.52	1749187	1417	66.81	24659.74	1647517
1303	66.63	25979.43	1731009	1418	80.78	25405.56	2052261
1304	66.63	23939.82	1595110	1419	131.44	23103.63	3036741
1305	66.81	25979.43	1735686	1420	82.29	26181.52	2154477
1306	78.35	26181.52	2051322	1421	69.42	25329.13	1758348
1307	133.87	26181.52	3504920	1422	69.42	25979.43	1803492
1308	82.29	26181.52	2154477	1423	78.16	26181.52	2046348
1309	69.42	26161.52	1816133	1424	92.68	25945.44	2404623
1310	69.42	26161.52	1816133	1501	57.79	23989.60	1386359
1311	78.16	26161.52	2044784	1502	66.81	25979.43	1735686
1312	92.68	26161.52	2424650	1503	66.63	27374.04	1823932
1313	57.79	25945.44	1499387	1504	66.63	25272.56	1683911
1314	66.81	25945.44	1733415	1505	66.81	24833.73	1659142
1315	66.63	25329.13	1687680	1506	78.35	24833.73	1945723
1316	66.63	26168.13	1743583	1507	133.87	25405.56	3401042
1317	66.81	26168.13	1748293	1508	82.29	26181.52	2154477
1318	80.78	26168.13	2113862	1509	69.42	24901.52	1728664
1319	131.44	26168.13	3439539	1510	69.42	24983.80	1734375

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
1511	78.16	26181.52	2046348	1706	78.35	24838.45	1946093
1512	92.68	25617.67	2374246	1707	133.87	20925.14	2801248
1513	57.79	24833.73	1435141	1710	69.42	26028.33	1806887
1514	66.81	24833.73	1659142	1711	78.16	25329.13	1979725
1515	66.63	24833.73	1654671	1712	92.68	25329.13	2347504
1516	66.62	22500.18	1498962	1713	57.79	24901.52	1439059
1517	66.81	25195.47	1683309	1714	66.81	36367.49	2429712
1518	80.78	24833.73	2006069	1715	66.63	20925.14	1394242
1519	131.44	26181.52	3441299	1716	66.62	20925.14	1394033
1520	82.29	25498.05	2098235	1717	66.81	20925.14	1398009
1521	69.42	25498.05	1770075	1718	80.78	20925.14	1690333
1522	69.42	24833.73	1723958	1719	1331.44	20925.14	27860568
1524	92.68	23989.60	2223356	1720	82.29	24677.31	2030696
1601	57.79	23815.03	1376271	1721	69.42	24858.72	1725692
1602	66.81	25589.36	1709625	1722	69.42	24617.22	1708927
1603	66.63	24161.40	1609874	1723	78.16	23989.60	1875027
1604	66.63	24838.45	1654986	1724	92.68	25329.13	2347504
1605	66.81	24838.45	1659457	1801	57.79	26181.52	1513030
1606	78.35	25556.00	2002313	1802	66.81	23773.83	1588330
1607	133.87	25044.02	3352643	1803	66.63	24659.74	1643078
1608	82.29	27677.01	2277541	1804	66.63	25038.95	1668345
1609	69.42	24970.16	1733429	1805	66.81	25044.02	1673191
1610	69.42	26028.33	1806887	1807	133.87	25556.00	3421182
1611	78.16	26028.33	2034374	1808	82.29	25556.00	2103003
1612	92.68	26181.52	2426503	1809	69.42	26310.45	1826471
1613	57.79	24833.73	1435141	1810	69.42	26181.52	1817521
1614	66.81	24833.73	1659142	1811	78.16	29748.28	2325126
1615	66.63	24970.16	1663762	1812	92.68	26181.52	2426503
1616	66.62	24862.00	1656306	1813	57.79	24862.00	1436775
1617	66.81	24862.00	1661030	1814	66.81	24983.80	1669168
1619	131.44	22756.20	2991075	1815	66.63	24970.16	1663762
1620	82.29	24862.00	2045894	1816	66.62	24970.16	1663512
1621	69.42	22703.15	1576053	1817	66.81	24862.00	1661030
1622	69.42	24161.40	1677284	1818	80.78	23670.34	1912090
1624	92.68	24677.31	2287093	1819	131.44	23670.34	3111229
1701	57.79	24424.82	1411510	1820	82.29	25016.45	2058604
1702	66.81	24424.82	1631822	1821	69.42	26037.20	1807502
1703	66.63	24424.82	1627426	1822	69.42	24467.89	1698561
1704	66.63	24424.82	1627426	1823	78.16	24193.32	1890950



房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
1824	92.68	25329.13	2347504	2016	66.81	26779.16	1789116
1901	57.79	25498.05	1473532	2017	80.78	25406.56	2052342
1902	66.81	22414.38	1497505	2018	131.44	24467.89	3216059
1903	66.63	27374.04	1823932	2019	82.29	24467.89	2013463
1904	66.63	24193.32	1612001	2020	69.42	24467.89	1698561
1905	66.81	24193.32	1616356	2021	69.42	25329.13	1758348
1906	78.35	20925.14	1639485	2022	78.16	26276.27	2053753
1907	133.87	24274.92	3249684	2023	92.68	25945.44	2404623
1908	82.29	24274.92	1997583	2024	57.79	25193.52	1455934
1909	69.42	24274.92	1685165	2201	190.09	25193.52	4789036
1910	69.42	24274.92	1685165	2202	190.09	23815.03	4526999
1911	78.16	26181.52	2046348	2203	137.49	24454.96	3362312
1912	92.68	26181.52	2426503	2204	148.44	26181.52	3886385
1913	57.79	26028.33	1504177	2205	148.44	26181.52	3886385
1914	66.81	26213.19	1751303	2206	90.29	21779.01	1966427
1915	66.63	26213.19	1746585	2207	190.09	21779.01	4139972
1917	66.81	25718.14	1718229	2208	137.49	21779.01	2994396
1918	80.78	24983.80	2018191	2209	198.73	21779.01	4328143
1919	131.44	24983.80	3283871	2210	148.45	21779.01	3233094
1920	82.29	24659.74	2029250	2211	148.44	24862.00	3690515
1921	69.42	24310.04	1687603	2212	90.29	25750.07	2324974
1922	69.42	25404.56	1763585	2301	190.09	24495.81	4656409
1923	78.16	24193.32	1890950	2302	137.49	24320.19	3343783
1924	92.68	24806.70	2299085	2303	198.73	24320.19	4833151
2001	57.79	25625.61	1480904	2304	148.44	26181.52	3886385
2002	66.81	25625.61	1712047	2305	148.44	26168.13	3884397
2003	66.63	25625.61	1707434	2306	90.29	26168.13	2362720
2004	66.63	24467.89	1630296	2307	190.09	24677.31	4690910
2005	66.81	24467.89	1634700	2308	137.49	25044.02	3443302
2006	78.35	26267.49	2058058	2309	198.73	22478.31	4467115
2007	133.87	2513.53	336486.1	2311	90.29	24617.22	2222689
2008	82.29	27374.04	2252610	2312	190.09	26310.45	5001353
2009	69.42	26181.52	1817521	2401	190.09	25329.13	4814814
2010	69.42	27374.04	1900306	2402	137.49	25329.13	3482502
2011	78.16	26181.52	2046348	2403	198.73	24858.72	4940173
2012	92.68	26181.52	2426503	2404	148.44	25979.43	3856387
2013	57.79	26276.27	1518506	2405	148.44	25979.43	3856387
2014	66.81	25193.52	1683179	2406	90.29	22618.15	2042193
2015	66.63	25193.52	1678644	2407	190.09	25195.47	4789407

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
2408	137.49	22500.18	3093550	2711	148.44	24320.19	3610089
2409	198.73	22500.18	4471461	2712	90.29	26037.20	2350899
2410	148.45	24862.00	3690764	2801	193.09	25329.13	4890802
2411	148.44	23989.60	3561016	2802	137.92	24495.81	3378462
2412	90.29	26181.52	2363929	2803	201.43	24495.81	4934191
2501	190.09	25329.13	4814814	2804	148.83	24495.81	3645711
2502	137.49	24806.70	3410673	2805	148.83	24495.81	3645711
2503	198.73	24806.70	4929835	2806	90.75	26181.52	2375973
2504	148.44	26181.52	3886385	2807	196.1	22500.18	4412285
2505	148.44	26181.52	3886385	2808	137.89	22500.18	3102550
2506	90.29	26181.52	2363929	2809	197.86	22500.18	4451886
2507	190.09	24563.02	4669184	2810	145.98	24523.02	3579870
2508	137.49	24974.30	3433717	2811	146.04	23989.60	3503441
2509	198.73	23815.03	4732761	2812	90.75	24495.81	2222995
2510	148.45	24845.68	3688341	2901	193.09	23939.82	4622540
2511	148.44	23989.60	3561016	2902	137.92	25589.36	3529285
2512	90.29	25945.44	2342614	2903	201.43	23158.50	4664817
2601	190.09	24005.71	4563245	2904	148.83	23158.50	3446680
2602	137.49	24862.00	3418276	2905	148.83	23158.50	3446680
2603	198.73	24659.74	4900630	2906	90.75	26181.52	2375973
2604	148.44	26181.52	3886385	2907	196.1	24467.89	4798153
2605	148.44	26181.52	3886385	2908	137.89	23158.50	3193326
2606	90.29	26181.52	2363929	2909	197.86	23158.50	4582141
2607	190.09	24858.72	4725394	2910	145.98	26310.45	3840799
2608	137.49	24478.33	3365526	2911	146.04	24161.40	3528531
2609	198.73	22574.27	4486185	2912	90.75	24161.40	2192647
2610	148.45	24235.38	3597742	3001	193.09	23773.83	4590489
2611	148.44	24970.16	3706571	3002	137.92	24310.04	3352841
2612	90.29	24970.16	2254556	3003	201.43	24310.04	4896771
1701	190.09	25625.61	4871172	3004	148.83	22703.15	3378910
2702	137.49	24617.22	3384622	3005	148.83	21035.27	3130679
2703	198.73	25016.45	4971519	3006	90.75	24310.04	2206136
2704	148.44	25979.43	3856387	3007	196.1	21035.27	4125016
2705	148.44	25979.43	3856387	3008	137.89	21035.27	2900553
2706	90.29	25979.43	2345683	3009	197.86	22703.15	4492045
2707	190.09	24838.45	4721541	3010	145.98	21035.27	3070729
2708	137.49	24838.45	3415038	3011	146.04	21035.27	3071991
2709	198.73	24274.92	4824155	3012	90.75	23591.24	2140905
2710	148.45	24274.92	3603612	3101	193.09	26267.49	5071990

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
3102	137.92	26267.49	3622812	3302	137.92	21997.58	3033906
3103	201.43	25945.44	5226190	3303	201.43	21997.58	4430973
3104	148.83	26181.52	3896596	3304	148.83	21997.58	3273900
3105	148.83	26181.52	3896596	3305	148.83	21997.58	3273900
3106	90.75	22414.38	2034105	3306	90.75	21997.58	1996280
3107	196.1	22414.38	4395460	3307	196.1	21997.58	4313725
3108	137.89	22414.38	3090719	3308	137.89	21997.58	3033246
3109	197.86	22414.38	4434909	3309	197.86	21997.58	4352441
3110	145.98	22414.38	3272051	3310	145.98	21997.58	3211207
3111	146.04	22414.38	3273396	3311	146.04	21997.58	3212527
3112	90.75	26181.52	2375973	3312	90.75	21997.58	1996280
3201	193.09	26181.52	5055390	3401	193.09	26181.52	5055390
3202	137.92	26181.52	3610955	3402	137.92	26181.52	3610955
3203	201.43	26181.52	5273744	3403	201.43	26181.52	5273744
3204	148.83	26181.52	3896596	3404	148.83	26181.52	3896596
3205	148.83	26181.52	3896596	3405	148.83	26181.52	3896596
3206	90.75	26181.52	2375973	3406	90.75	26181.52	2375973
3207	196.1	26181.52	5134196	3407	196.1	26181.52	5134196
3208	137.89	26181.52	3610170	3408	137.89	26181.52	3610170
3209	197.86	26181.52	5180276	3409	197.86	26181.52	5180276
3210	145.98	26181.52	3821978	3410	145.98	26181.52	3821978
3211	146.04	26181.52	3823549	3411	146.04	26181.52	3823549
3212	90.75	26181.52	2375973	3412	90.75	26181.52	2375973
3301	193.09	21997.58	4247513				

备注：数据来自金刚石数据库

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
601	87.93	21101.10	1855420	719	90.63	21101.10	1912392.7
602	51.52	21101.10	1087129	720	53.11	21101.10	1120679.4
603	63.42	21101.10	1338232	721	102.90	21101.10	2171303.2
604	57.47	21101.10	1212680	801	102.81	21101.10	2169404.1
605	57.47	21101.10	1212680	802	53.32	21101.10	1125110.7
606	57.47	21101.10	1212680	803	65.63	21101.10	1384865.2
607	57.47	21101.10	1212680	804	59.47	21863.99	1300251.5
608	63.42	21276.71	1349369	805	59.47	21677.35	1289152
609	51.52	21276.71	1096176	806	59.47	21677.35	1289152
610	87.93	21276.71	1870861	807	59.47	24819.51	1476016.3
611	99.84	21101.10	2106734	808	65.63	21341.45	1400639.4
612	87.93	21101.10	1855420	809	53.32	21101.10	1125110.7
613	51.52	21101.10	1087129	810	90.99	22696.32	2065138.2
614	63.42	21101.10	1338232	811	103.32	22239.04	2297737.6
615	57.47	23723.75	1363404	812	90.99	20983.58	1909295.9
616	57.47	21101.10	1212680	813	53.32	21809.25	1162869.2
617	57.47	21101.10	1212680	814	65.63	22556.18	1480362.1
618	57.47	21101.10	1212680	815	59.47	22556.18	1341416
619	63.42	21101.10	1338232	816	59.47	22556.18	1341416
620	51.52	21101.10	1087129	817	59.47	22556.18	1341416
621	87.93	21101.10	1855420	818	59.47	22556.18	1341416
622	99.84	21101.10	2106734	819	65.63	22556.18	2319000.9
702	53.11	21101.10	1120679	820	53.32	22556.18	1480362.1
703	65.37	21101.10	1379379	821	103.31	22556.18	2330279
704	59.23	21101.10	1249818	1001	90.73	22255.03	2019198.9
705	59.23	21101.10	1249818	1002	53.17	21381.32	1136844.8
706	59.23	21101.10	1249818	1003	65.44	21863.99	1430779.5
707	59.23	21101.10	1249818	1004	59.30	21799.00	1292680.7
708	65.37	21101.10	1379379	1005	59.30	21799.00	1292680.7
709	53.11	21101.10	1120679	1006	59.30	21799.00	1292680.7
710	102.36	21101.10	2159909	1007	59.30	21977.07	1303240.3
711	102.89	21101.10	2171092	1008	65.44	21863.99	1430779.5
712	53.11	21101.10	1120679	1009	53.17	21863.99	1162508.3
713	65.37	24819.51	1622451	1010	102.47	22696.32	2325691.9
714	59.23	21101.10	1249818	1011	103.01	22101.10	2276634.3
715	59.23	21101.10	1249818	1012	53.17	22245.53	1182794.8
716	59.23	21101.10	1249818	1013	65.44	22696.32	1485247.2
717	59.23	21101.10	1249818	1014	59.30	22696.32	1345891.8
718	65.37	21101.10	1379379	1015	59.30	22004.98	1304895.3

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
1016	59.3	22818.07	1353112	1213	53.26	22004.98	1171985
1017	59.3	21457.87	1272452	1214	65.56	22004.98	1442646
1018	65.4	22269.07	1457288	1215	59.41	22245.53	1321607
1019	53.2	22178.98	1179256	1216	59.41	24024.20	1427278
1020	90.7	22178.98	2012299	1217	59.41	22245.53	1321607
1021	103.0	22556.18	2323738	1218	59.41	21863.99	1298940
1101	93.4	22101.10	1313026	1219	65.56	21509.65	1410173
1102	53.3	22556.18	1201342	1220	53.26	22178.98	1181252
1103	65.6	21757.00	1426389	1221	90.89	22004.98	2000033
1104	59.4	22103.00	1313139	1222	81.77	22299.78	1823453
1105	59.4	21799.00	1295079	1301	90.90	22101.10	2008990
1106	59.4	22101.00	1313020	1302	53.27	22101.10	1177326
1107	59.4	22101.00	1313020	1303	65.57	22101.10	1449169
1108	65.6	21863.99	1433403	1304	59.41	22101.10	1313026
1109	53.3	21676.93	1154513	1305	59.41	22166.18	1316893
1110	90.9	22101.10	2008769	1306	59.41	22101.10	1313026
1111	103.2	20740.58	2140635	1307	59.41	22101.10	1313026
1112	90.9	22427.00	2038390	1308	65.57	22101.10	1449169
1113	53.3	21800.47	1161093	1309	53.27	22101.10	1177326
1114	65.6	21800.47	1429239	1310	102.67	22101.10	2269120
1115	59.4	22004.98	1307316	1311	103.21	22468.05	2318927
1116	59.4	22269.07	1323005	1312	53.27	22468.05	1196873
1117	59.4	21977.07	1305658	1313	65.57	22468.05	1473230
1118	59.4	22101.10	1313026	1314	59.41	22468.05	1334827
1119	65.6	22101.10	1448948	1315	59.41	22468.05	1334827
1120	53.3	22101.10	1177105	1316	59.41	22874.60	1358980
1121	103.2	22175.75	2288316	1317	59.41	21809.25	1295688
1201	92.1	22212.87	2046027	1318	90.90	21809.25	1982461
1202	53.3	22212.87	1183057	1319	53.27	21809.25	1982461
1203	65.6	21990.63	1441706	1320	90.90	22101.10	1177326
1204	59.4	21990.63	1306463	1321	103.22	22101.10	2281276
1205	59.4	22004.98	1307316	1401	92.22	21249.04	1959586
1206	59.4	22004.98	1307316	1402	52.58	21249.04	1117275
1207	59.4	22101.10	1313026	1403	64.73	21249.04	1375450
1208	65.6	22101.10	1448948	1404	58.65	21249.04	1246256
1209	53.3	22101.10	1177105	1405	58.65	21249.04	1246256
1210	90.9	22101.10	2008769	1406	58.65	21249.04	1246256
1211	103.2	22101.10	2281055	1407	58.65	21249.04	1246256
1212	90.9	21863.99	1987218	1408	64.73	21249.04	1375450

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
1409	52.58	21249.04	1117275	1606	59.70	21607.98	1289996
1410	89.74	21249.04	1906889	1607	59.70	21607.98	1289996
1411	101.89	22174.81	2259391	1608	65.88	21607.98	1423534
1412	89.74	21249.04	1906889	1609	53.52	21607.98	1156459
1413	52.58	21249.04	1117275	1610	103.16	21607.98	2229079
1414	64.73	21249.04	1375450	1611	103.70	22111.81	2292995
1415	58.65	21249.04	1246256	1612	53.52	22175.75	1186846
1416	58.65	21249.04	1246256	1613	65.88	22175.75	1460938
1417	58.65	22174.81	1300553	1614	59.70	22101.10	1319436
1418	58.65	22174.81	1300553	1615	59.70	22101.10	1319436
1419	64.73	21951.80	1420940	1616	59.70	23146.80	1381864
1420	52.58	21951.80	1154226	1617	59.70	23146.80	1381864
1421	101.88	21951.80	2236449	1618	65.88	23146.80	1524911
1501	92.11	22101.10	2035732	1619	53.52	21863.99	1170161
1502	52.58	22101.10	1162076	1620	91.34	21863.99	1997057
1503	64.73	21195.79	1372003	1621	103.71	21863.99	2267514
1504	58.65	21195.79	1243133	1701	93.28	23127.05	2157291
1505	58.65	22101.10	1296230	1702	53.19	21931.70	1166547
1506	58.65	22101.10	1296230	1703	65.47	22101.10	1446959
1507	58.65	22101.10	1296230	1704	59.33	22101.10	1311258
1508	64.73	22101.10	1430604	1705	59.33	22101.10	1311258
1509	52.58	22101.10	1162076	1706	59.33	22451.90	1332071
1510	89.74	21395.39	1920022	1707	59.33	22101.10	1311258
1511	101.88	22101.10	2251660	1708	65.47	22451.90	1469926
1512	89.74	22101.10	1983353	1709	53.19	22101.10	1175558
1513	52.58	22004.98	1157022	1710	90.77	22101.10	2006117
1514	64.73	22004.98	1424382	1711	103.06	20983.56	2162566
1515	58.65	22175.75	1300608	1712	90.77	21863.99	1984594
1516	58.65	22101.10	1296230	1713	53.19	21863.99	1162946
1517	58.65	22212.87	1302785	1714	65.47	22556.18	1476753
1518	58.65	22101.10	1296230	1715	59.33	22556.18	1338258
1519	64.73	22101.10	1430604	1716	59.33	23355.48	1385681
1520	52.58	22101.10	1162076	1717	59.33	23390.58	1387763
1521	89.74	22101.10	1983353	1718	59.33	23390.58	1387763
1522	80.74	22101.10	1784443	1719	65.47	22101.10	1446959
1602	53.52	21269.09	1138322	1720	53.19	22101.10	1175558
1603	65.88	22654.61	1492486	1721	103.05	22101.10	2277518
1604	59.70	21607.98	1289996	1801	93.17	22101.10	2059159
1605	59.70	21607.98	1289996	1802	53.19	22101.10	1175558

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
1803	65.47	22101.10	1446959	2021	105.36	22101.10	2328571.9
1804	59.33	22101.10	1311258	2101	95.25	21402.83	2038619.6
1805	59.33	22101.10	1311258	2102	54.38	21402.83	1163885.9
1806	59.33	22101.10	1311258	2103	66.94	22101.10	1479447.6
1807	59.33	22101.10	1311258	2104	60.65	22101.10	1340431.7
1808	65.47	22101.10	1446959	2105	60.65	22101.10	1340431.7
1809	53.19	22101.10	1175558	2106	60.65	22101.10	1340431.7
1810	90.77	22101.10	2006117	2107	60.65	22101.10	1340431.7
1811	103.06	22101.10	2277739	2108	66.94	22101.10	1479447.6
1812	90.77	21063.99	1911978	2109	66.94	22101.10	1479447.6
1813	53.19	24082.60	1280953	2110	92.8	22101.10	2050982.1
1814	65.47	24221.94	1585810	2111	105.36	22101.10	2328571.9
1815	59.33	22694.21	1346447	2112	92.8	22101.10	2050982.1
1816	59.33	22694.21	1346447	2113	54.38	22101.10	1201857.8
1817	59.33	21863.99	1297191	2114	66.94	21918.68	1467236.4
1818	59.33	21863.99	1297191	2115	60.65	21918.68	1329367.9
1819	65.47	21863.99	1431435	2116	60.65	21918.68	1329367.9
1820	53.19	21863.99	1162946	2117	60.65	20788.52	1260823.7
1821	90.77	21863.99	1984594	2118	60.65	22101.10	1340431.7
2001	95.36	22101.10	2107561	2119	66.94	22101.10	1479447.6
2002	54.38	22101.10	1201858	2120	66.94	22101.10	1479447.6
2003	66.94	22101.10	1479448	2121	92.8	22101.10	2050982.1
2004	60.65	22101.10	1340432	2122	83.01	22101.10	1834612.3
2005	60.65	22101.10	1340432	2202	54.79	21249.04	1164234.9
2006	60.65	22101.10	1340432	2203	61.11	21249.04	1298528.8
2007	60.65	22101.10	1340432	2204	61.11	21249.04	1298528.8
2008	66.94	22101.10	1479448	2205	61.11	21249.04	1298528.8
2009	54.38	22101.10	1201858	2206	61.11	21249.04	1298528.8
2010	92.80	22101.10	2050982	2207	61.11	21249.04	1298528.8
2011	105.37	22101.10	2328793	2208	67.45	22100.73	1490694.2
2012	92.80	22101.10	2050982	2209	54.79	22174.81	1214957.8
2013	54.38	22101.10	1201858	2210	105.61	22174.81	2341881.7
2014	66.94	22101.10	1479448	2211	106.16	22101.10	2346252.8
2015	60.65	22101.10	1340432	2212	54.79	22101.10	1210919.3
2016	60.65	22101.10	1340432	2213	67.45	22101.10	1490719.2
2017	60.65	22101.10	1340432	2214	61.11	22101.10	1350598.2
2018	60.65	22101.10	1340432	2215	61.11	22101.10	1350598.2
2019	66.94	22101.10	1479448	2216	61.11	22101.10	1350598.2
2020	54.38	22101.10	1201858	2217	61.11	22174.81	1355102.6

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
2218	67.45	22174.81	1495691	2415	60.73	23300.74	1415054
2219	54.79	22174.81	1214958	2416	60.73	23300.74	1415054
2220	93.51	22174.81	2073566	2417	60.73	22101.10	1342200
2221	106.37	21249.04	2260260	2418	60.73	22101.10	1342200
2301	95.48	22174.81	2117251	2419	67.02	22101.10	1481216
2302	54.45	22174.81	1207418	2420	54.45	22018.53	1198909
2303	67.02	22174.81	1486156	2421	92.92	22018.53	2045962
2304	60.73	21249.04	1290454	2422	83.11	22018.53	1829960
2305	60.73	22174.81	1346676	2501	93.51	22101.10	2066674
2306	60.73	21249.04	1290454	2502	54.79	22101.10	1210919
2307	60.73	21249.04	1290454	2503	67.45	22101.10	1490719
2308	67.02	21249.04	1424111	2504	61.11	22101.10	1350598
2309	54.45	21249.04	1157010	2505	61.11	22101.10	1350598
2310	92.92	21249.04	1974461	2506	61.11	22101.10	1350598
2311	105.5	21249.04	2241774	2507	61.11	22101.10	1350598
2312	92.92	21249.04	1974461	2508	67.45	23402.50	1578499
2313	54.45	21249.04	1157010	2509	54.79	22101.10	1210919
2314	67.02	21249.04	1424111	2510	105.61	22101.10	2334097
2315	60.73	21249.04	1290454	2511	106.16	22101.10	2346253
2316	60.73	21249.04	1290454	2512	54.79	22101.10	1210919
2317	60.73	21249.04	1290454	2513	67.45	22101.10	1490719
2318	67.02	21249.04	1424111	2514	61.11	22101.10	1350598
2319	60.73	21249.04	1290454	2515	61.11	22101.10	1350598
2320	54.45	21249.04	1157010	2516	61.11	22101.10	1350598
2321	105.49	21249.04	2241561	2517	61.11	22101.10	1350598
2401	95.37	22101.10	2107782	2518	67.45	22101.10	1490719
2402	54.45	22101.10	1203405	2519	93.51	22101.10	2066674
2403	67.02	22101.10	1481216	2520	106.17	22101.10	2346474
2404	60.73	22101.10	1342200	2521	108.38	22101.10	2395317
2405	60.73	22101.10	1342200	2601	95.55	22370.86	2137536
2406	60.73	22101.10	1342200	2602	67.07	22101.10	1482321
2407	60.73	22101.10	1342200	2603	60.77	22101.10	1343084
2408	67.02	22101.10	1481216	2604	60.77	22101.10	1343084
2409	54.45	22101.10	1203405	2605	60.77	22101.10	1343084
2410	92.92	21886.23	2033668	2606	60.77	22101.10	1343084
2411	105.5	22101.10	2331666	2607	60.77	22101.10	1343084
2412	92.92	21931.70	2037894	2608	67.07	22101.10	1482321
2413	54.45	21931.70	1194181	2609	54.49	22101.10	1204289
2414	67.02	23300.74	1561616	2610	92.99	22101.10	2055181



房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
2611	105.58	22101.10	2333434	2807	61.18	22101.10	1352145
2612	92.99	21673.45	2015414	2808	67.52	22101.10	1492266
2613	54.49	21673.45	1180986	2809	54.86	22101.10	1212466
2614	67.07	22101.10	1482321	2810	105.73	22101.10	2336749
2615	60.77	22101.10	1343084	2811	106.28	22101.10	2348905
2616	60.77	21249.04	1291304	2812	54.86	22101.10	1212466
2617	60.77	21249.04	1291304	2813	67.52	22101.10	1492266
2618	60.77	22101.10	1343084	2814	61.18	22101.10	1352145
2619	60.77	22101.10	1343084	2815	61.18	22101.10	1352145
2620	54.49	22174.81	1208305	2816	61.18	22101.10	1352145
2621	105.58	22174.81	2341216	2817	61.18	22101.10	1352145
2701	95.44	22101.10	2109329	2818	67.52	22101.10	1492266
2702	54.49	23262.26	1267561	2819	54.86	22101.10	1212466
2703	67.07	23357.74	1566604	2820	93.61	22101.10	2068884
2704	60.77	23357.74	1419450	2821	106.28	22101.10	2348905
2705	60.77	22101.10	1343084	2901	91.09	23357.74	2127657
2706	60.77	22101.10	1343084	2902	53.38	23357.74	1246836
2707	60.77	22101.10	1343084	2903	64.70	23357.74	1511246
2708	67.07	22101.10	1482321	2904	59.53	23357.74	1390486
2709	54.49	22101.10	1204289	2905	59.53	23357.74	1390486
2710	92.99	22101.10	2055181	2906	59.53	23357.74	1390486
2711	105.58	22101.10	2333434	2907	59.53	22101.10	1315678
2712	92.99	22101.10	2055181	2908	65.70	22101.10	1452042
2713	54.49	22101.10	1204289	2909	53.38	22101.10	1179757
2714	67.07	22101.10	1482321	2910	93.54	22101.10	2067337
2715	60.77	22101.10	1343084	2911	100.98	22101.10	2231769
2716	60.77	22101.10	1343084	2912	91.09	22101.10	2013189
1717	60.77	22101.10	1343084	2913	53.38	22101.10	1179757
2718	60.77	22101.10	1343084	2914	65.70	22101.10	1452042
2719	60.77	22101.10	1343084	2915	59.53	22101.10	1315678
2720	54.49	22101.10	1204289	2916	59.53	22101.10	1315678
2721	92.99	22101.10	2055181	2917	59.53	22101.10	1315678
2722	93.61	22101.10	2068884	2918	59.53	22101.10	1315678
2801	54.86	22101.10	1212466	2919	65.70	22101.10	1452042
2802	61.18	22101.10	1352145	2920	53.38	22101.10	1179757
2803	61.18	22101.10	1352145	2921	91.09	22101.10	2013189
2804	61.18	22101.10	1352145	2922	103.43	22101.10	2285917
2805	61.18	22101.10	1352145				
2806	61.18	22101.10	1352145				

附录 F

天盛大厦、康缘智汇港价格表

楼层	面积	成交单价	成交总价
9F	1823.56	12650	23068034
10F	1823.56	12750	23250390
11F	1823.56	12800	23341568
12F	1823.56	12850	23432746
13F	1823.56	12900	23523924
14F	1823.56	12950	23615102
15F	1823.56	13000	23706280
16F	1823.56	13050	23797458
17F	1823.56	13100	23888636
18F	1823.56	13150	23979814
19F	1823.56	13200	24070992
20F	1823.56	13250	24162170
21F	1823.56	13300	24253348
22F	1823.56	13350	24344526

康缘智汇港

房号	面积	成交单价	成交总价	房号	面积	成交单价	成交总价
508	156.02	16279.96	2540000	1106	116.06	17279.79	2005492
606	116.06	15336.89	1780000	1107	112.00	17279.79	1935336
607	112.00	15357.14	1720000	1108	156.02	17790.54	2775680
701	176.53	14840.17	2619735	1201	176.53	15829.41	2794367
702	199.58	14803.15	2954412	1202	199.58	15842.5	3161846
703	166.72	14773.52	2463041	1203	166.72	15822.74	2637968
704	200.43	15496.26	3105915	1204	200.43	16535.4	3314190
705	122.69	15698.19	1926011	1205	122.69	16768.94	2057382
706	116.06	15684.22	1820310	1206	116.06	16759.63	1945123
707	112.00	15674.86	1755584	1207	112.00	16753.39	1876379
708	156.02	15958.85	2489899	1208	156.02	17097.89	2667612
806	116.06	16370.84	1900000	1209	116.17	16561.95	1924001
807	112.00	16339.29	1830000	1210	140.11	16591.36	2324616
903	166.72	15516	2586828	1701	176.53	16484.45	2910000
905	122.69	16693.59	2048137	1702	199.58	16484.62	3290000
906	116.06	16693.59	1937458	1703	166.72	16494.72	2750000
907	112.00	16693.6	1869683	1704	200.43	16514.49	3310000
908	156.02	17198.97	2683383	1705	122.69	16627.27	2040000
1004	200.43	16544.43	3316000	1706	116.06	16629.33	1930000
1005	122.69	16871.79	2070000	1707	112.00	16607.14	1860000
1006	116.06	16887.82	1960000	1708	156.02	16344.06	2550000
1008	156.02	17956.47	2801569	1709	116.17	16441.42	1910000
1105	122.69	17279.79	2120057	1710	140.11	16487.05	2310000

附件 G

中科创新广场价格表

楼层	成交面积	成交单价	成交总价	楼层	成交面积	成交单价	成交总价
201	775.22	10500	8139810	1201	785.28	10900	8559552
301	785.28	10550	8284704	1301	785.28	10950	8598816
401	785.28	10500	8245440	1401	785.28	11000	8638080
501	785.28	10550	8284704	1501	785.28	11050	8677344
601	785.28	10600	8323968	1601	785.28	11100	8716608
701	785.28	10650	8363232	1701	785.28	11150	8755872
801	785.28	10700	8402496	1801	785.28	11200	8795136
901	785.28	10750	8441760	1901	785.28	11250	8834400
1001	785.28	10800	8481024	2001	785.28	11300	8873664
1101	785.28	10850	8520288	2101	785.28	11250	8834400
楼层	成交面积	成交单价	成交总价	楼层	成交面积	成交单价	成交总价
401	295.75	11650	3445488	1301	295.75	12100	3578575
402	300.46	11550	3470313	1302	300.46	12000	3605520
501	295.75	11700	3460275	1401	295.75	12150	3593363
502	300.46	11600	3485336	1402	300.46	12050	3620543
601	295.75	11750	3475063	1501	295.75	12200	3608150
602	300.46	11650	3500359	1502	300.46	12100	3635566
701	295.75	11800	3489850	1601	295.75	12250	3622938
702	300.46	11700	3515382	1602	300.46	12150	3650589
801	295.75	11850	3504638	1701	295.75	12300	3637725
802	300.46	11750	3530405	1702	300.46	12200	3665612
901	295.75	11900	3519425	1801	295.75	12350	3652513
902	300.46	11800	3545428	1802	300.46	12250	3680635
1001	295.75	11950	3534213	1901	295.75	12400	3667300
1002	300.46	11850	3560451	1902	300.46	12300	3695658
1101	295.75	12000	3549000	2001	295.75	12450	3682088
1102	300.46	11900	3575474	2002	300.46	12350	3710681
1201	295.75	12050	3563788	2101	295.75	12400	3667300
1202	300.46	11950	3590497	2102	300.46	12300	3695658

附件 H

楼面地价与市场交易价格明细

样本 1：河西区域，地段档次相同，拿地时间为 2012 年

新丽华中心（科研 50 年）：楼面价 510 元/m<sup>2</sup>，市场交易价 16702 元/m<sup>2</sup>

南京新城科技园C-15-2地块信息表

地块编号：	No. 宁20120741	地块位置：	东至规划道路，南至规划道路，西至崇山路，北至规划道路
容积率：	≤5.0	用地性质：	科教用地（科研设计）
规划面积：	61019.0平方米	实际出让面积：	51227.5平方米
公告发布时间：	2012/9/19	挂牌起始价：	13063万元
成交时间：	2012/10/24	成交总额：	13063万元
竞得人：	大唐电信（南京）科技实业有限公司；南京鲁江华建设工程有限公司；南京亚太化工电子交易中心有限公司；江苏苏美达轻纺国际贸易有限公司；南京新丽华置业有限公司；南京汉坤置业有限公司；南京边城体育用品股份有限公司；南京边城建设项目管理有限公司	公告编号：	宁工（2012）14号

升龙汇金中心（商办 40 年）：楼面价 1767.43 元/m<sup>2</sup>，市场交易价 27000 元/m<sup>2</sup>

建邺区河西南部13-1号信息表

地块编号：	B0. 2012045	地块位置：	东至恒河路（规划中），南至规划支路，西至江东南路（规划中），北至江山大街。
容积率：	≤6.48	用地性质：	商业金融业用地
规划面积：	132915.8平方米	实际出让面积：	123112.4平方米
公告发布时间：	2012/10/17	挂牌起始价：	141000万元
成交时间：	2012/11/20	成交总额：	141000万元
竞得人：	上海升龙投资集团有限公司	公告编号：	（2012年第11号）

项目楼面价对比小结：

新丽华中心（50年）楼面价 510 元/m<sup>2</sup> < 升龙汇金中心（40年）楼面价 1767.43 元/m<sup>2</sup>

新丽华中心（50年）交易价 16702 元/m<sup>2</sup> < 升龙汇金中心（40年）交易价 27000 元/m<sup>2</sup>

样本 2：江北区域，地段档次相同，拿地时间为 2013 年

**【明发智汇城 VS 明发财富中心】**

明发智汇城（科研 50 年）：楼面价 258.65 元/m<sup>2</sup>，市场交易价 7000 元/m<sup>2</sup>

**高新区软件园西区pkb084-03-09地块信息表**

地块编号：	No. 宁2013G009	地块位置：	东至规划为科研用地，南至团结路，西至丰子河路，北至规划为科研用地
容积率：	≤6.0	用地性质：	科教用地（科研设计）
规划面积：	11244.1平方米	实际出让面积：	11244.1平方米
公告发布时间：	2013/3/20	挂牌起始价：	1745万元
成交时间：	2013/4/19	成交总额：	1745万元
竞得人：	南京明发通达电子信息技术有限公司	公告编号：	宁工（2013）3号

明发财富中心（商办 40 年）：楼面价 993.18 元/m<sup>2</sup>，市场交易价 17000 元/m<sup>2</sup>

**浦口区浦口新城总部大道北侧05地块信息表**

地块编号：	NO. 2012G55	地块位置：	东至丰子河路，南至浦口大道，西至规划路，北至镇南河路
容积率：	≤6.5	用地性质：	商业金融业用地
规划面积：	56694.1平方米	实际出让面积：	56694.1平方米
公告发布时间：	2012/11/7	挂牌起始价：	36800万元
成交时间：	2012/12/5	成交总额：	36800万元
竞得人：	明发集团南京房地产开发有限公司	公告编号：	（2012年第14号）



项目楼面价对比小结：

明发智汇城（50年）楼面价 258.65 元/m<sup>2</sup> < 明发财富中心（40年）楼面价 993.18 元/m<sup>2</sup>

明发智汇城（50年）交易价 7000 元/m<sup>2</sup> < 明发财富中心（40年）交易价 17000 元/m<sup>2</sup>

样本 3：城南区域，地段档次相同，拿地时间为 2013 年

**【软件谷科创城 VS 绿地城际空间站】**

软件谷科创城（科研 50 年）：楼面价 294.01 元/m<sup>2</sup>，市场交易价 12800 元/m<sup>2</sup>

中国(南京)软件谷Q1-Q4地块信息表

地块编号：	No. 宁2013G16	地块位置：	东至规划道路，南至大周路，西至现状道路，北至茗苑路
容积率：	≤4	用地性质：	科教用地（科研设计）
规划面积：	144811.52平方米	实际出让面积：	104681.89平方米
公告发布时间：	2013/5/21	挂牌起始价：	12311万元
成交时间：	2013/6/21	成交总额：	12311万元
竞得人：	南京软件谷发展有限公司	公告编号：	宁工（2013）7号

绿地城际空间站（商办 40 年）：楼面价 3495.89 元/m<sup>2</sup>、4307.71 元/m<sup>2</sup>，市场交易价 19000 元/m<sup>2</sup>

雨花台区南京南站站西片区1-2-4-5号地块信息表

地块编号：	NO. 2012083	地块位置：	东至绿都大道，南至京沪高铁，西至规划道路，北至绕城公路、南站茶都小区。
容积率：	≤3.25	用地性质：	商业混合用地、商业金融业用地
规划面积：	157259.9平方米	实际出让面积：	97134.2平方米
公告发布时间：	2012/12/19	挂牌起始价：	110700万元
成交时间：	2013/1/24	成交总额：	110700万元
竞得人：	绿地控股集团有限公司	公告编号：	（2012年第20号）

雨花台区南京南站站东片区14-15-22-23、站西片区15-16-21-22号地块信息表

地块编号：	NO. 2012084	地块位置：	位于南京南站南广场，四至均为规划道路。
容积率：	≤5.36	用地性质：	商业混合用地
规划面积：	203924.2平方米	实际出让面积：	95465.6平方米
公告发布时间：	2012/12/19	挂牌起始价：	179300万元
成交时间：	2013/1/24	成交总额：	179300万元
竞得人：	绿地控股集团有限公司	公告编号：	（2012年第20号）

项目楼面价对比小结：

软件谷科创城（50年）楼面价 294.01 元/m<sup>2</sup> < 绿地城际空间站（40年）楼面价 3495.89 元/m<sup>2</sup>、4307.71 元/m<sup>2</sup>

软件谷科创城（50年）成交价 12800 元/m<sup>2</sup> < 绿地城际空间站（40年）成交价

样本 4：江北区域，地段档次相同，拿地时间为 2019 年

成交地块【宁新区 2019GY02 VS 新区 2019G14】

宁新区 2019GY02：楼面价 862 元/m<sup>2</sup>

南京江北新区产业技术研创园YCY-ky-002地块信息表

地块编号：	No. 宁新区2019GY02	地块位置：	东至南京瑞网电气有限公司、南至南京兰卫医学检验 所有有限公司、西至雨合路、北至YCY-ky-004地块
容积率：	≤3	用地性质：	科教用地（科技研发）
规划面积：	7041.55平方米	实际出让面积：	7041.55平方米
公告发布时间：	2019/1/29	挂牌起始价：	1822万元
成交时间：	2019/3/4	成交总额：	1822万元
竞得人：	南京追唐科技发展有限公司	公告编号：	2019年宁新区工第01号

新区 2019G14：楼面价 14950 元/m<sup>2</sup>

江北新区行知路以北、芝麻河以西地块信息表

地块编号：	No. 新区2019G14	地块位置：	东至芝麻河路，南至行知路，西至慧胜街，北至慧 心街。
容积率：	≤2.5	用地性质：	Rb商住混合用地
规划面积：	38260.93平方米	实际出让面积：	38260.93平方米
公告发布时间：	2019/9/29	挂牌起始价：	143000万元
成交时间：	2019/10/30	成交总额：	143000万元
竞得人：	南京扬子国资投资集团有限责任公司	公告编号：	2019年宁新区出第05号

项目楼面价对比小结：

宁新区 2019GY02：楼面价 862 元/m<sup>2</sup> < 新区 2019G14：楼面价 14950 元/m<sup>2</sup>

样本 5：城南区域，地段档次相同，拿地时间为 2019 年

成交地块【宁 2019GY16 VS 2019G03】

宁 2019GY16：楼面价 600 元/m<sup>2</sup>

雨花台区中国（南京）软件谷天隆寺以北B地块信息表

地块编号：	No. 宁2019GY16	地块位置：	东至国有土地、南至规划二路、西至国有土地、北至菊花台公园
容积率：	≤3	用地性质：	科教用地
规划面积：	21348.21平方米	实际出让面积：	21348.21平方米
公告发布时间：	2019/7/31	挂牌起始价：	3845万元
成交时间：	2019/8/30	成交总额：	3845万元
竞得人：	南京中科创达软件科技有限公司	公告编号：	2019年宁工第06号

2019G03：楼面价 6481 元/m<sup>2</sup>

雨花台区中国（南京）软件谷菊花里地块信息表

地块编号：	No. 2019G03	地块位置：	东至华为路，南至现状道路，西至江苏省工业设备安装集团有限公司，北至铁心桥街道铁心村三洼一组集体土地。
容积率：	≤3.0	用地性质：	Bb商办混合用地
规划面积：	9566.81平方米	实际出让面积：	9566.81平方米
公告发布时间：	2019/2/27	挂牌起始价：	10800万元
成交时间：	2019/3/29	成交总额：	18600万元
竞得人：	南京雨花建设发展有限公司	公告编号：	2019年宁出第01号

项目楼面价对比小结：

宁 2019GY16: 楼面价 600 元/m<sup>2</sup> < 2019G03: 楼面价 6481 元/m<sup>2</sup>

样本 6: 城中区域，地段档次相同，拿地时间为 2019 年

成交地块【宁 2019GY06 VS 2018G58】

宁 2019GY06: 楼面价 259 元/m<sup>2</sup>

白下高新开发区030-08-18地块（核心北）信息表

地块编号：	No. 宁 2019GY06	地块位置：	东至永智路，南至紫云大道，西至永丰河，北至紫丹路
容积率：	≤5.5	用地性质：	科教用地
规划面积：	32632.11平方米	实际出让面积：	29012.57平方米
公告发布时间：	2019/3/28	挂牌起始价：	4133万元
成交时间：	2019/4/30	成交总额：	4133万元
竞得人：	南京秦淮科技创新创业发展集团有限公司	公告编号：	2019年宁工第03号

2018G58: 楼面价 9806 元/m<sup>2</sup>

鼓楼区中央门街道中央路331号地块信息表

地块编号：	NO. 2018G58	地块位置：	东至中央路，南至香格里拉大酒店（南京）有限公司，西至芦席营小区、金贸大道，北至南昌路。
容积率：	5.81	用地性质：	Bb商办混合用地 Rax幼托用地
规划面积：	74696.98平方米	实际出让面积：	48795.65平方米
公告发布时间：	2018/11/27	挂牌起始价：	278000万元
成交时间：	2018/12/27	成交总额：	278000万元
竞得人：	南京润济房地产开发有限公司， 南京润泓房地产开发有限公司， 南京润淮房地产开发有限公司， 南京润汇房地产开发有限公司	公告编号：	2018年宁出第11号

项目楼面价对比小结：

宁 2019GY06： 楼面价 259 元/m<sup>2</sup> < 2018G58： 楼面价 9806 元/m<sup>2</sup>