

涉执房地产处置司法 估价报告

估价项目名称：张美满与杨光借款合同纠纷一案涉及的位于蕲春县蕲州镇红福小区第二排 B9 栋、B10 栋住宅房地产价值评估

估价委托人：蕲春县人民法院

房地产估价机构：黄冈市海正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：潘文俊（注册号：4219970084）
林云霞（注册号：4220030032）
贡 浩

估价报告出具日期：二〇一九年十一月三十日

估价报告编号：黄海房估字【2019】第 3033 号

黄冈市海正房地产评估有限公司

公司总部地址：黄州区西湖二路 56 号黄冈房地产大楼二楼	0713-8693126
公司分部地址：红安县沿河路金沙世纪城侧街 113 号	0713-3851288
黄梅县迎宾大道 640 号（房产局斜对面）	0713-3367698
麻城市金桥大道 126 号	13227396068
武穴市江家林明珠路	18942138261
英山县温泉镇莲花小区	15171351678
浠水县清泉镇经济开发区重阳阁路 10 号	15327485138
罗田县凤山镇发展大道 9 号	15997365186
蕲春县漕河镇漕河大道 168 号	07137235231

黄海房估字【2019】第 3033 号

致估价委托人函

蕲春县人民法院：

受贵法院 2019 年 11 月 04 日委托，我公司估价人员于 2019 年 11 月 08 日对估价对象进行了现场查勘，并分析、估算出估价对象房地产价值，现函告如下：

估价对象：根据委托事项，本次估价对象为两栋双拼别墅住宅房地产，详见下表：

房地产权利人	位置	建筑结构	建成年份(年)	房屋用途	土地用途	评估设定用途	建筑面积(m ²)	占地面积(m ²)
杨光	蕲春县蕲州镇红福小区	混合	2012	住宅	住宅	住宅	375.86	108.11
		混合	2012	住宅	住宅	住宅	375.86	108.11

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2019 年 11 月 08 日。

价值类型：本次估价价格为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值。

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照

严谨的估价程序，选用市场比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格**为 RMB172.34 万元**，大写金额(人民币)：**壹佰柒拾贰万叁仟肆佰元整**。单价为 2293 元/平方米。详见《估价结果一览表》

估价结果一览表

房地产权利人	幢号	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	总价 (万元)	单价 (元/平方米)
杨光	B9	375.86	108.11	86.17	2293
	B10	375.86	108.11	86.17	2293
合计		751.72	216.22	172.34	2293

使用本报告注意事项：

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

2、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用而导致的损失，本估价机构不承担责任。

3、本估价报告有效期至 2020 年 11 月 29 日止，报告使用人必须在有效期内使用，在估价结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，本机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本报告估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

7、委托方若对估价报告结果有疑问，可以向本公司查询。若对本估价报告有异议的，可在收到本估价报告 5 日内向估价机构咨询或书面申请复估，

或在签收本估价报告 15 日内向本市房地产估价师协会专家委员会申请鉴定。

8、本估价报告须经参与本次估价的注册房地产估价师签字、盖章和估价机构盖章后方可生效。

9、本报告的最终解释权归黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

10、提交报告份数：陆份。

特此奉达！

法定代表人：

二〇一九年十一月三十日

目 录

估价师声明.....	7
估价的假设和限制条件.....	8
估价结果报告.....	11
一、 估价委托人.....	11
二、 估价方.....	11
三、 估价目的.....	11
四、 估价对象.....	11
五、 价值时点.....	14
六、 价值类型.....	14
七、 估价原则.....	15
八、 估价依据.....	16
九、 估价方法.....	17
十、 估价结果.....	18
十一、 注册房地产估价师.....	18
十二、 实地查勘期.....	19
十三、 估价作业日期.....	19
十四、 估价报告应用的有效期.....	19
房地产估价技术报告.....	20
(仅供估价机构存档和有关管理部门查阅, 不向报告使用人提供)	
附 件.....	45
一 估价对象区位示意图	
二 估价对象现场查勘照片	
三 《委托书》(复印件)	
四 《房屋建筑面积测量报告》(复印件)	
五 《国有建设用地使用权出让合同》(复印件)	
六 《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》(复印件)	
七 估价机构营业执照(复印件)	
八 估价机构资质证书(复印件)	
九 房地产估价师注册证书(复印件)	

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师潘文俊和估价员贡浩于2019年11月08日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师林云霞未对估价对象进行实地查勘；我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据了委托方提供相关资料，委托方应对资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
潘文俊	4219970084		
林云霞	4220030032		

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、注册房地产估价师对估价利害关系人未提供的估价对象《房屋建筑面积测量报告》、《国有国有建设用地使用权出让合同》内容进行了审慎的检查但未予核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设利害关系人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、委托方未提供估价对象权属登记资料，根据委托方提供的《国有土地出让合同》，估价对象所在宗地土地使用权人为湖北华郡房地产开发有限公司，根据委托方出具的《委托书》和《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》载明的估价对象权利人为杨光，本报告以《委托书》和《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》设定权利人，即设定估价对象权利人为杨光，并以此估价假设前提。

4、估价对象两栋房屋建筑面积均为 375.86 平方米，占地面积均为 108.11 平方米，来源于委托方提供的《房屋建筑面积测量报告》（编号 X20191076、X20191078 号）复印件上注明的面积，仅作为本次估价之依据，最终应以不动产登记部门确定的面积为准，如有变更，本报告须做相应调整。

5、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长短可能随市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫的从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫的将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和买方都是出于自己利益的需要进行的估价对象交易，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

6、任何有关估价对象运作方式等符合国家和地方法律、法规。

7、在价值时点估价对象通过合法方式取得，产权关系清晰、合法，无所有权和使用权异议。同时未对外投资入股、转让，未发生任何产权转移行为。

8、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人能在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况，也不存在任何留置权和要求权。

9、委托方未对估价对象进行任何方式的销售或者出租，本次估价是以估价对象未有任何方式的销售、未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价对象价值的租赁协议为假设前提。

二、未定事项假设

估价对象《房屋建筑面积测量报告》记载估价对象房屋的建成年份，该房屋建成年份为 2012 年，本次估价房屋建成年份以记载为准。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价利害关系人所提供的《房屋建筑面积测量报告》、《国有建设用地使用权出让合同》等资料均为复印件，未提供原件。我们进行了审慎的检查但

未与原件核实，在无理由怀疑其真实的情况下，假设利害关系人提供的资料是真实的且与原件一致。

六、估价报告使用限制

1、本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合、假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅对于价值时点市场状况及估价对象的现状而言，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

5、本估价报告的有效期限自出具估价报告之日起为一年。在有效期内实现估价目的时，可以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，须重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整）。

6、本报告的最终解释权由黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

估价结果报告

一、 估价委托人

- (一) 委托人名称：蕲春县人民法院
- (二) 住所：蕲春县漕河镇漕河一路
- (三) 联系人：程爱民
- (四) 联系电话： 17786150082

二、 估价方

- (一) 机构名称：黄冈市海正房地产评估有限公司
- (二) 法定代表人：付险峰
- (三) 工商注册号：91421100730853961B
- (四) 机构地址：黄州区西湖二路 56 号黄冈房地产二楼
- (五) 房地产估价机构等级：贰级
- (六) 房地产估价证书编号：鄂建房估证字第 43 号
- (七) 执业范围：执业范围不受限
- (八) 估价机构备案号：2017420007
- (九) 联系电话：0713-8693126

三、 估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、 估价对象

(一) 估价对象范围的确定

根据委托方提供的相关资料及介绍，本次评估对象为杨光所有的位于蕲春县蕲州镇红福小区的两栋住宅房地产的房屋所有权及国有土地使用权，详见下表：

房地产权利人	位置	房屋建筑面积测量报告	建筑结构	建成年份(年)	房屋用途	土地用途	评估设定用途	建筑面积(m ²)	占地面积(m ²)
杨光	蕲春县蕲州镇红福小区	X20191076	混合	2012	住宅	住宅	住宅	375.86	108.11
		X20191078	混合	2012	住宅	住宅	住宅	375.86	108.11

（二）估价对象区位状况

1、位置及四至

估价对象位于蕲春县蕲州镇红福小区，所在住宅楼东至私宅，西至蕲州大道，南临私宅，北临私人住宅，四至清晰。

2、外部配套设施

（1）、城市基础设施状况

估价对象所处区域为蕲春县城建成熟区，城市基础设施完善，配套状况已达“五通一平”，即道路、供水、供电、排水、通讯、宽带网络等基础设施完善，能满足周边居民的正常工作和生活需要。

（2）、公共服务设施状况

估价对象所处的区域为蕲春县城建成熟区，以估价对象 1000 米为半径分布有蕲州镇人民政府、蕲州悦景休闲山庄、酃园公馆、万俊大厦等公共生活服务设施，配套设施较为齐全，能够满足业主日常生活需求。

3、交通条件

估价对象东至私宅，所在区域离蕲州大道和三号路均较近，道路条件较好，对外交通较为便利，目前没有公汽通过，交通条件总体较好。

4、周边环境和景观

估价对象所在住宅区周边自然环境较好，区域内无污染性工业企业，周边空气质量、卫生条件均较好，周边也无噪音污染，周边环境总体较好。

综上所述，估价对象作为住宅，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施完善，交通条件总体较好，且周边环境较好，均对估价对象的价格有一定的影响。

（三）估价对象实物状况

本次估价对象为位于蕲春县蕲州镇红福小区的房地产，现状用途为住宅。

（1）土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

用途	住宅用地
面积	两栋房产建筑占地面积均 108.11 平方米

四至	所在宗地四至东至私宅，西至蕲州大道，南临私宅，北临私人住宅，四至清晰
土地使用期限	土地出让终止日期为 2084-2，土地剩余年限为 65.25 年
形状	所在宗地形状较规则
地形、地势及工程地质	宗地地形平坦，与相临道路无高差，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。
开发程度	宗地内开发程度“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整)
土地利用状况	宗地内已按规划建成住宅
基础设施完备程度	市政供电、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。

(2) 建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

建筑物用途		规划用途：住宅；实际用途：住宅
建筑物基本情况	建成年代	2012 年
	建筑面积	751.72 平方米
	总层数	3 层
	所在楼层	1-3 层
	建筑结构	混合
	层高	一楼 3.5 米，二、三楼 3 米
	垂直交通	楼梯
	朝向	东南
	外墙装饰	墙砖
	设施、设备	水、电、气、视、讯、宽带均已安装
	户型	双拼别墅住宅
	空间布局	平层，二、三楼大厅部分为复式，布局较为合理，功能分区明显
	通风采光	良好
	利用现状	空置
装修状况	门	入户不锈钢防盗门，室内无门
	窗	塑钢窗，带不锈钢防盗网
	地面	水泥地坪
	内墙	水泥毛糙
	天棚	水泥毛糙
	其他	无
	水电	暗线布置
建筑物完	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象

损状况	主体结构	设计使用年期为 50 年，已使用约 7 年，尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	维修保养较好，
	装修装饰	毛坯
	完损状况	较好
物业管理		无

(四) 估价对象权属状况

1、房屋权属及登记状况

根据委托方提供的《国有土地出让合同》，估价对象所在宗地土地使用权人为湖北华郡房地产开发有限公司，根据委托方出具的《委托书》和《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》载明的估价对象权利人为杨光，本报告以《委托书》和《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》设定权利人，即设定估价对象权利人为杨光，根据委托方提供的《房屋建筑面积测量报告》(证号为 X20191076、X20191078 号)，估价对象两栋房屋建筑面积均为 375.86 平方米，占地面积均为 108.11 平方米，结构为混合结构，实际用途均为住宅。

五、价值时点

二〇一九年十一月八日，此价值时点是估价人员对估价对象进行实地查勘之日。

六、价值类型

本次估价价值定义为房地产市场价值。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有效充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

1、用途：估价对象房屋证载用途为住宅，实际用途和证载用途一致，故本次按住宅进行评估。

2、权利状况：杨光拥有估价对象的房屋所有权和国有住宅土地使用权，土地剩余使用年限为 65.25 年。

3、开发利用程度：宗地内开发程度“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整)。

4、建筑物结构：混合。

七、 估价原则

本次估价应遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用，具体包括 3 个方面：（1）最佳用途；（2）最佳规模；（3）最佳集约度。房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用最有效发挥为前提。

本次评估对象为住宅，从其所处位置和配套设施来看，该用途应为其最有效利用方式，故本报告按照住宅的特性进行评估。

4、房地产替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜，这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

5、价值时点原则：

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

八、 估价依据

（一） 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 1、主席令第 62 号《物权法》；
- 2、主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、主席令第 50 号《中华人民共和国担保法》

（二） 本次估价采用的技术标准和规范类文件：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（三） 委托方提供的有关资料：

- 1、《委托书》；
- 2、《房屋建筑面积测量报告》【X20191076、X20191078 号】；
- 3、《国土建设用地使用权出让合同》；

4、湖北省蕲春县人民法院执行裁定书；

5、委托方提供的其他相关资料；

(四) 本公司搜集掌握的有关资料和估价人员现场查勘记录。

1、估价人员现场查勘记录；

2、估价对象现场查勘照片；

3、评估人员现场查勘、调查所获取资料及市场收集的资料；

4、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料，以及评估机构收集的
有关询价资料和参数资料等。

九、 估价方法

(一) 估价方法定义及确定的原则

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

收益法的定义为：是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。收益性房地产，应选用收益法。

假设开发法的定义为：是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产，应选用假设开发法。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发建设的房地产，应选用成本法。

（二）本次估价选用的方法

估价对象为住宅用房，在估价对象区域内房地产市场上类似房地产交易市场活跃，交易案例较多且易于收集，具有可比性，故宜选用市场比较法评估；而估价对象作为住宅用房，可用于出租，存在潜在租金收益，故可选择收益法评估。

十、 估价结果

估价人员经过现场勘察，按照委托的内容和目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，并结合实际影响房地产价格因素，分别采用市场比较法、收益法进行估算，确定估价对象在价值时点二〇一九年十一月八日满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格为 **RMB172.34 万元**，大写金额（人民币）：**壹佰柒拾贰万叁仟肆佰元整**。单价为 2293 元/平方米。详见《估价结果一览表》

估价结果一览表

房地产权利人	幢号	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	总价 (万元)	单价 (元/平方米)
杨光	B9	375.86	108.11	86.17	2293
	B10	375.86	108.11	86.17	2293
合计		751.72	216.22	172.34	2293

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
潘文俊	4219970084	
林云霞	4220030032	

十二、实地查勘期

估价人员于二〇一九年十一月八日进入估价对象现场并完成实地查勘。

十三、估价作业日期

二〇一九年十一月八日至二〇一九年十一月三十日

十四、估价报告应用的有效期

1、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，只能用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。

2、本估价报告自出具之日（2019年11月29日）起生效。

3、本报告书的应用有效期自完成日期起壹年，即从2019年11月30日起至2020年11月29日止。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减。

房地产估价技术报告

一、 估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

1、 估价对象区位状况描述

住宅房地产区位状况主要包括位置、城市基础设施状况、公共服务设施状况、交通条件、周围环境和景观等影响房地产价格的因素：

(1) 位置及四至

估价对象位于蕲春县蕲州镇红福小区，所在住宅楼东至私宅，西至蕲州大道，南临私宅，北临私人住宅，四至清晰。

(2) 城市基础设施状况

估价对象所处区域为蕲春县城建成熟区，城市基础设施完善，配套状况已达“六通一平”，即道路、供水、供电、供气、排水、通讯、宽带网络等基础设施完善，能满足周边居民的正常工作和生活需要。

(3) 公共服务设施状况

估价对象所处的区域为蕲春县城建成熟区，以估价对象 1000 米为半径分布有蕲州镇人民政府、蕲州悦景休闲山庄、酃园公馆、万俊大厦等公共生活服务设施，配套设施较为齐全，能够满足业主日常生活需求。

(4) 交通条件

估价对象东至私宅，所在区域离蕲州大道和三号路均较近，道路条件较好，对外交通较为便利，目前没有公汽通过，交通条件总体较好。

(5) 周边环境和景观

估价对象所在住宅区周边自然环境较好，区域内无污染性工业企业，周边空气质量、卫生条件均较好，周边也无噪音污染；周边环境总体较好。

2、 估价对象区位状况分析

综上所述，估价对象作为住宅，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施完善，交通条件总体较好，且周边环境较好，均对估价对象的价格有一定的影响。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1、估价对象实物状况描述

本次估价对象为蕲春县蕲州镇红福小区房地产，现状用途为住宅，证载用途为住宅。

(1) 土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

用途	住宅用地
面积	所在宗地使用权面积 108.11 平方米
四至	所在宗地四至东至私宅，西至蕲州大道，南临私宅，北临私人住宅，四至清晰
土地使用期限	土地出让终止日期为 2084-2，土地剩余年限为 65.25 年
形状	所在宗地形状较规则
地形、地势及工程地质	宗地地形平坦，与相临道路无高差，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。
开发程度	宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整)
土地利用状况	宗地内已按规划建成住宅
基础设施完备程度	市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。

(2) 建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

建筑物用途	规划用途：住宅；实际用途：住宅	
建筑物基本情况	建成年代	2012 年
	建筑面积	751.72 平方米
	总层数	3 层
	所在楼层	1-3 层
	建筑结构	混合
	层高	约一楼 3.5 米，二、三楼约 3 米
	垂直交通	楼梯
	朝向	东南
	外墙装饰	墙砖
	设施、设备	无
	户型	独栋住宅
	空间布局	平层，二、三楼大厅部分为复式，布局较为合理，功能分区明显
	通风采光	良好

	利用现状	空置
装修状况	门	入户不锈钢防盗门，室内无门
	窗	塑钢窗，带不锈钢防盗网
	地面	水泥地坪
	内墙	水泥毛糙
	天棚	水泥毛糙
	其他	无
	水电	暗线布置
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	设计使用年期为 50 年，已使用约 7 年，尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	估价对象维修保养好
	装修装饰	毛坯
	完损状况	较好
物业管理		无

2、估价对象实物状况分析

综上所述，估价对象房屋结构完好，使用正常，配套设施齐全，普通装修且总体保养较好；房屋平面布局较好，功能分区明显，室内通风采光较好，均对估价对象价值有一定的影响。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

1、估价对象权益状况描述

(1) 房屋权属及登记状况

估价对象房屋所有权属杨光所有，根据蕲春县房地产管理局核发的《房屋建筑面积测量报告》（证号为 X20191076、X20191078 号），房屋产别为私有，结构为混合结构，两栋房屋建筑面积均为 375.86 平方米，占地面积均为 108.11 平方米，实际用途为住宅。

二、市场背景描述与分析

(一) 市场背景描述

1、国家宏观经济运行分析

2018 年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全党全国落实党的十九大作出的战略部署，坚持稳中求进工作总基调，按照高质量发展要求，

有效应对外部环境深刻变化，宏观调控目标较好完成，三大攻坚战开局良好，供给侧结构性改革深入推进，改革开放力度加大，人民生活持续改善，保持了经济持续健康发展和社会大局稳定。

据初步核算，2018 年全年国内生产总值（GDP）累计 90.0 万亿元，名义 GDP 同比增长 9.7%，比 2017 年回落 0.7 个百分点；实际 GDP 同比增长 6.6%，实际增速较 2017 年和前三季度分别下滑 0.2 和 0.1 个百分点，且逐季下滑。其中，四季度当季 GDP 同比实际增速降至 6.4%，与 2009 年一季度持平，且为有数据记录（1992 年）以来最低。需要说明的是，2018 年经济增长仍处平稳区间，既未脱离年初制定的“6.5%左右”的目标范围，也未给就业带来明显压力。

基建投资大幅放缓，投资动能加速切换。2018 年，全国固定资产投资累计同比增长 5.9%，增速较 2017 年下滑 1.3 个百分点，主因基建投资拖累。从三大类投资来看，基建投资增速显著放缓，全年基建投资（不含电力）同比增长 3.8%，大幅低于 2017 年的 19%，而房地产和制造业投资增速则有所加快。

房地产投资增速有所加快，销售则有放缓。2018 年，房地产投资累计同比增长 9.5%，增速较 2017 年同期加快 2.5 个百分点，主因前期去库存带动新开工面积同比大幅上升，以及较高的土地购置费支出。年内新开工面积累计同比增长 17.2%，增速较 2017 年大幅加快 10.2 个百分点；1-11 月土地购置费累计同比增长 60.5%，增速较 2017 年同期加快 38.6 个百分点。

2、国家房地产市场分析

（1）2018 年国家房地产市场总结

政策：供需两侧精准调控，引导预期回归理性

2018 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。2018 年 3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。7 月，中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题……坚决遏制房价上涨”，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基

调。地方延续 2016、2017 年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。

可以说，近期房地产市场出现的变化和调整，正是这一轮始于 2016 年的调控政策取得的积极效果。但我们也要清醒认识到，支撑市场趋于冷静的情绪基础仍不完全牢固，稳定市场预期的效应正在不断强化。由此，当前房地产调控政策在未来一段时间内保持稳定的概率较大，很难出现轻易转向。基于短期调控政策取得的时间窗口，各地政府正在加快改善供求结构，特别是扩大有效供给、提升各层次需求的保障水平，为中长期市场供求走向平衡积累基础。在 2019 年，面对复杂的调控环境仍然是企业的常态，特别是因为棚改调整、供给放大带来的影响，三四线城市的市场难度会进一步加大，需要企业未雨绸缪。

价格：百城价格整体趋稳，三线城市涨幅回落明显。如图：2011 年 5 月至 2018 年 11 月百城住宅均价及环比变化。



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

今年以来，百城均价各季度累计涨幅较去年同期均收窄，整体价格趋于稳定。从各级城市来看，2018 年 1-11 月各线城市累计涨幅较去年同期均收窄，其中三线城市累计涨幅回落最明显。在 2018 年三四季度的交接期，房价走势出现了明显的变化：9 月，中指百城房价样本城市中有 18 个城市出现新房价格环比下跌，数量明显增加；11 月，中指百城房价单月环比涨幅为 0.27%，涨幅明显回落，更是有 31 个城市出现新房价格下跌。房价上涨预期的转变，

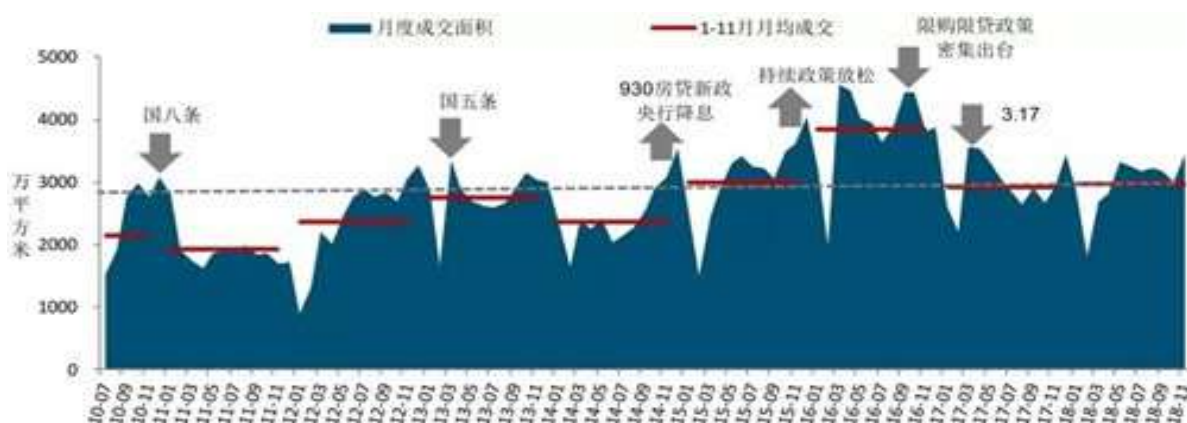
是本轮市场调整开启的关键标志。

从 2018 年三季度开始部分城市房价出现调整，这是多种因素共同作用的结果：调控政策的累积效应、市场高位增长之后的自发调整都发挥了作用，但今年 7 月中央政治局会议释放出的“坚决遏制房价上涨”，则给了各类市场主体明确的政策信号，推动了市场预期的明显转变。在当前政策稳定的前提下，2019 年房价有望进一步趋稳，部分之前涨幅过大的城市房价将延续调整态势，特别是热点城市的二手房价会率先出现变化；而三四线城市房价上行动力也会明显趋弱，部分无人口产业支撑的三四线城市更会进入下一轮的市场蹉跎期。我们认为，正常的价格调整，有助于市场更长远的健康发展。对于开发企业来说，积极营销、合理定价，才是提前适应价格变化周期的不二法则。

供求：供给增长、成交平稳，短期库存水平更趋合理

2018 年 1-11 月，全国商品房销售面积为 14.9 亿平方米，同比增长 1.4%，增速持续回落。其中商品住宅销售面积 12.9 亿平方米，同比增长 2.1%。去年拉动全国销售面积上扬的三四线城市今年销售增速明显回落。另一方面，重点城市调控效果显现，成交规模趋于稳定。

①成交规模：重点城市成交规模同比基本持平。如图：2010-2018 年 11 月 50 个代表城市 1 商品住宅月度成交量走势。



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

代表城市共 50 个，一线包括北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线包括天津、重

庆、杭州、武汉、大连、苏州、厦门、成都、南京、三亚、贵阳、温州、哈尔滨、海口、长春、合肥、青岛、福州、西安、南宁、郑州、沈阳、无锡、长沙、南昌 25 个城市，主要是各省会城市和计划单列市；三线包括三明、莆田、中山、惠州、淮安、肇庆、汕头、镇江、绍兴、宿州、韶关、包头、佛山、徐州、唐山、泉州、泸州、芜湖、东莞、扬州、南通 21 个城市，主要指地级市。

重点代表城市整体成交规模同比基本持平。据初步统计，2018 年 1-11 月，50 个代表城市新建商品住宅月均成交面积 2983 万平方米，同比增长 1.7%，绝对规模与去年同期基本持平。不同级别城市来看，各线城市商品住宅成交规模同比均相对稳定。市场整体调整背景下成交的维稳主要源于供应的放量增长。2018 年 1-11 月，20 个代表城市商品住宅月均新增供应约 1600 万平方米，同比增长 24.8%。随着重点城市住宅供不应求态势的缓解，其短期库存水平也渐趋合理。

尽管从数据上看，重点城市商品住宅成交规模保持了相对稳定，但考虑到三四季度房企供应放量增长的情况，这种交易稳定背后的市场环境已然发生了显著变化：更多的城市开始出现开盘去化率下降、项目蓄客不及预期的情况，整体市场量价回落的格局正在形成。2019 年，市场会延续下行，开发商会面临更严峻的业绩挑战。困难中寻找机遇，对于当下的房企来说，就是去发掘短周期内有销量的城市加快营销，更要在拓展端注重项目规模可控，防范大体量项目带来的去化风险。特别是在普通的三四线城市，业绩释放的窗口期快到了关闭的时候，一切的策略都需要更“快”。

②成交结构：多数城市各层次产品价格小幅提升，市场高端化步伐放缓

基于套总价、结合成交量，我们将 30 个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前 10%的属于高价位楼盘，10%-40%属于中高价位楼盘，后 60%属于中低价位楼盘。如下表：2018 年 30 个城市楼盘套总价的分类及其对应的成交价格区间。

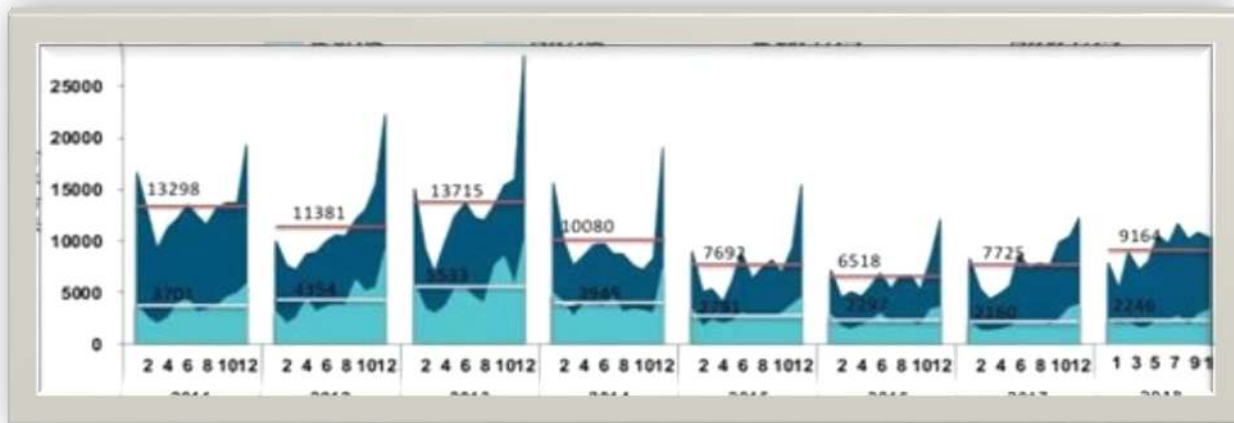
	城市	均值	中位数	高价位 (成交套数占 10%)	中高价位 (成交套数占 30%)	中低价位 (成交套数占 60%)
一 线 城 市	北京	674 万	603 万	1165 万(含)以上	677 万(含)~1165 万	677 万以下
	上海	631 万	434 万	1159 万(含)以上	540 万(含)~1159 万	540 万以下
	深圳	494 万	422 万	770 万(含)以上	458 万(含)~770 万	458 万以下
	广州	205 万	148 万	470 万(含)以上	169 万(含)~470 万	169 万以下
二 线 城 市	厦门	457 万	311 万	816 万(含)以上	372 万(含)~816 万	372 万以下
	杭州	336 万	262 万	631 万(含)以上	305 万(含)~631 万	305 万以下
	南京	265 万	231 万	507 万(含)以上	270 万(含)~507 万	270 万以下
	宁波	225 万	189 万	395 万(含)以上	229 万(含)~395 万	229 万以下
	苏州	219 万	178 万	397 万(含)以上	210 万(含)~397 万	210 万以下
	福州	218 万	183 万	361 万(含)以上	220 万(含)~361 万	220 万以下
	无锡	180 万	157 万	286 万(含)以上	171 万(含)~286 万	171 万以下
	天津	173 万	146 万	289 万(含)以上	158 万(含)~289 万	158 万以下
	合肥	168 万	152 万	253 万(含)以上	167 万(含)~253 万	167 万以下
	济南	168 万	150 万	238 万(含)以上	165 万(含)~238 万	165 万以下
	青岛	131 万	116 万	235 万(含)以上	129 万(含)~235 万	129 万以下
	重庆	128 万	105 万	208 万(含)以上	116 万(含)~208 万	116 万以下
	南昌	125 万	116 万	199 万(含)以上	131 万(含)~199 万	131 万以下
	西安	122 万	109 万	176 万(含)以上	120 万(含)~176 万	120 万以下
	成都	109 万	96 万	175 万(含)以上	109 万(含)~175 万	109 万以下
	武汉	106 万	97 万	158 万(含)以上	107 万(含)~158 万	107 万以下
	长沙	102 万	88 万	154 万(含)以上	98 万(含)~154 万	98 万以下
沈阳	85 万	74 万	153 万(含)以上	84 万(含)~153 万	84 万以下	
三 线 城 市	东莞	219 万	194 万	299 万(含)以上	209 万(含)~299 万	209 万以下
	昆山	183 万	145 万	300 万(含)以上	164 万(含)~300 万	164 万以下
	南通	153 万	139 万	248 万(含)以上	147 万(含)~248 万	147 万以下
	佛山	135 万	120 万	210 万(含)以上	133 万(含)~210 万	133 万以下
	潍坊	132 万	117 万	203 万(含)以上	131 万(含)~203 万	131 万以下
	赣州	121 万	101 万	174 万(含)以上	119 万(含)~174 万	119 万以下
	芜湖	118 万	111 万	181 万(含)以上	126 万(含)~181 万	126 万以下
泉州	109 万	91 万	180 万(含)以上	101 万(含)~180 万	101 万以下	

注：不同城市楼盘成交数据覆盖区域不同，如北京、上海等地包括所有区县，重庆、廊坊等仅覆盖主城区，不包括下辖县市；不同城市成交数据的物业类型均不含保障性住房。具体覆盖区域和物业类型请参考 CREIS 中指数据详细说明。

2018 年，各类城市各层次楼盘套总价及中位数总体呈现上升趋势，但代表城市各类楼盘价格涨势得到控制。成交结构的变化，一方面是对市场需求结构的反映；但在卖方市场的环境下，它也是市场供给特征的直观写照。特别是北京、深圳等一线城市供给侧改革调控效果逐步显现，刚需和中小户型产品成交占比不断提升。二三线城市居民改善性需求不减，同时，限售限贷政策叠加市场预期改变，大户型产品购买力下降，投资需求明显减少。展望未来，有效供给政策将持续发力重点一二线城市，预计后期此类城市房地产刚需供给将继续增加，中小户型产品销量占比也会进一步上升。普通二三线城市居民改善性需求仍有较大释放空间，高品质的中高端产品存在一定的市

场竞争力。

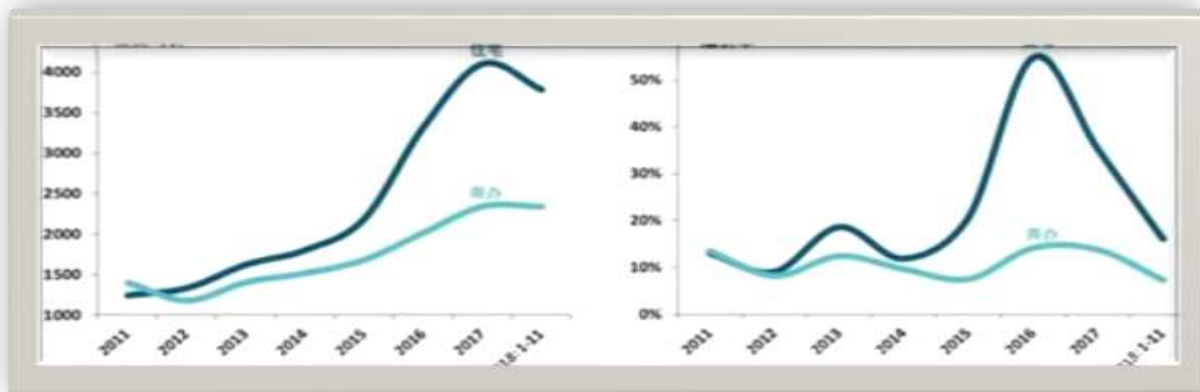
土地：推出和成交继续增长，热度明显下降，流拍突出。如图：2011-2018年11月全国300个城市住宅和商办用地推出面积



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

注：如无特殊说明，土地面积指规划建筑面积；所有土地数据来自公开招拍挂市场

各类用地推出量继续增长，住宅用地成交面积增幅显著。2018年1-11月，政府延续加速推地模式，住宅、商办用地推出面积继续增长，其中住宅用地增幅较为显著。截至11月，全国300城共推出各类用地21.2亿平方米，总面积超过2017年全年，同比增长25.6%，增幅较2017年扩大了13.7个百分点。**成交方面，各类土地成交面积持续回升。**1-11月300城各类用地共成交17.0亿平方米，同比增长18.2%，其中，住宅用地成交7.9亿平方米，同比增长14.5%。其中三四线城市宅地成交面积同比增幅最大，部分三四线城市应注意防范库存去化风险。如图：2011-2018年11月全国300个城市住宅和商办用地成交楼面价及平均溢价率。



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

住宅用地成交楼面价同比持续下跌，溢价率回落。2018年1-11月，全国300个城市各类用地成交楼面价为2151元/平方米，同比下跌10.0%。其中，住宅用地成交楼面价为3781元/平方米，同比下跌8.4%；商办用地为2338元/平方米，与去年同期基本持平。**溢价率方面**，2018年1-11月，全国300个城市各类用地平均溢价率为14.2%，较去年同期下降16.4个百分点。其中，住宅用地平均溢价率为16.1%，较去年同期下降19.5个百分点。商办用地平均溢价率为7.2%，较去年同期下降6.7个百分点。如图：2010年至2018年11月全国300个城市住宅用地流拍总规划建筑面积。



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

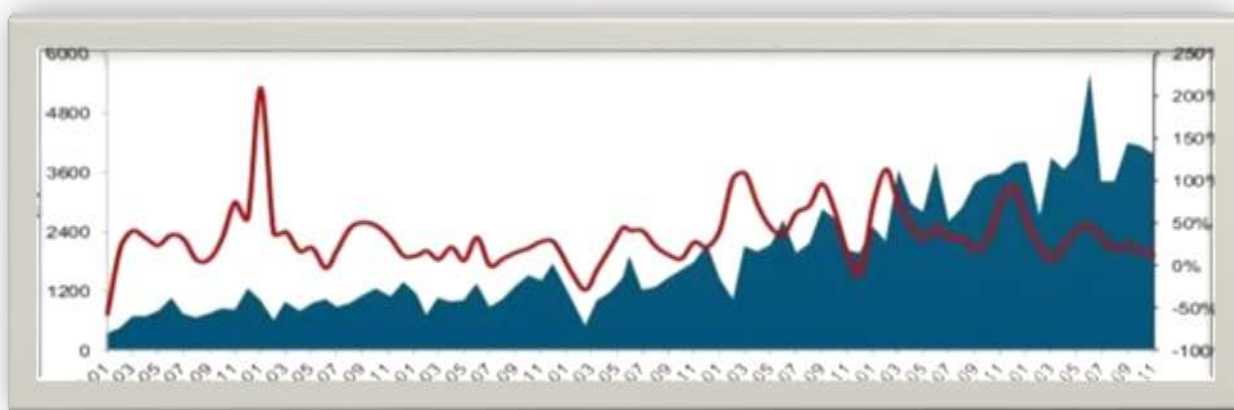
2018年以来，土地流拍数量明显增加，流拍宗数占总推出宗数的比重达到峰值。今年以来房地产供需两端信贷资金逐渐收紧，加之土地出让限制政策频出，竞自持、竞配建、限房价等逐渐成为重点城市推地的基本要求，部分附带条件过多的地块以及非优质地块遭遇流拍。2018年1-11月，全国300个城市共流拍700宗住宅用地，总规划建筑面积为8534万平方米，约是2017年全年流拍地块总规划建筑面积的2.9倍。从占比来看，流拍宗数占总推出宗数的比重为7.8%，为2010年以来的最高值。

土地市场在2018年下半年以来明显降温，既有市场调整后开发商预期改变的因素，也有其资金紧张下投资收缩的影响；但更关键的是，过去一轮市场周期地价上行后正面临房价预期止涨的冲击，房企面对当下各地较高的

地价愈发慎重，更多的企业开始观望和等待，等待更合理的价格和投资时机。这种等待或将在 2019 年看到效果，一旦土地市场特别是地价调整到位，更多的大企业乃至更多的国企将基于较好的资金实力再次加快拓展。而对于过去两年多拿的高价项目来说，高昂的地价成本及其资本化利息，将成为其面对未来市场竞争最大的劣势，风险正在增大。

企业：业绩保持增长、拿地放缓，强化现金流管理

销售业绩：品牌房企销售业绩稳步增长，市场占有率继续提升。如图：2012 年至 2018 年 11 月代表企业月度销售额及同比增速

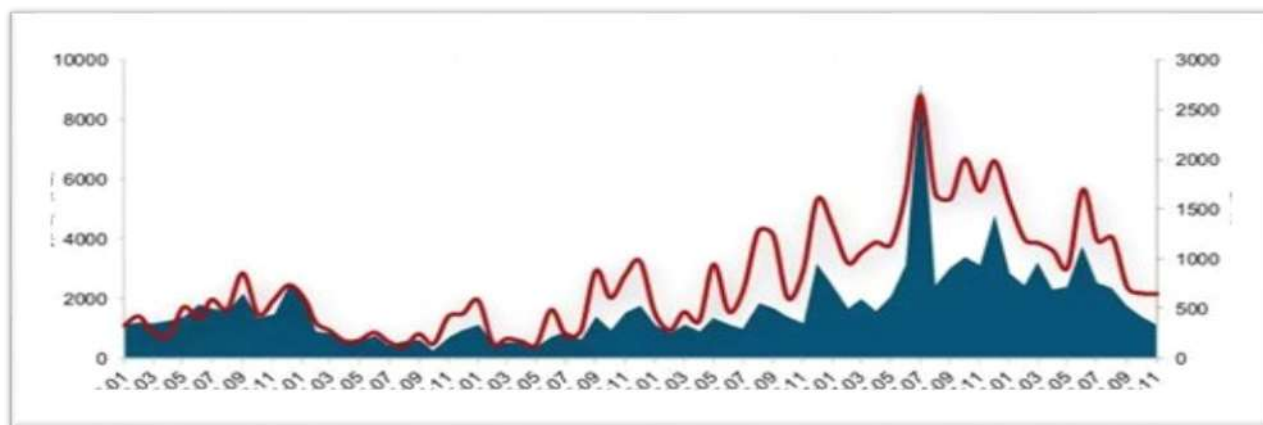


数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

注：重点监测企业包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商、首创、合景泰富、越秀。

代表企业销售金额保持增长，销售规模有望创新高。2018 年 1-11 月，20 家品牌房企累计销售额达到 42893 亿元，较去年同期提高 26.2%；累计销售面积 31601 万平方米，同比增长 21.5%。具体来看，上半年 20 家品牌房企销售金额同比增长 32.1%。进入三季度，房企积极出货，但项目去化不及预期，企业销售业绩同比增幅较上半年收窄近 8 个百分点。四季度，企业加快推盘、积极营销冲刺全年业绩目标，整体销售规模仍将保持高位。

拿地情况：品牌房企理性投资，拿地节奏放缓。如图：2013 年-2018 年 11 月 20 家代表企业拿地面积和金额情况



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

注：品牌房企包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商、首创、合景泰富、越秀

拿地态度谨慎，土地投资热度下降。2018年1-11月，20家代表企业累计拿地26072万平方米，同比下降23.5%；累计拿地金额12012亿元，同比下降29.0%。20家品牌房企拿地金额占销售金额的比重为28.0%，较2017年显著下降。TOP10企业1-11月拿地金额占TOP50企业的42.7%，大型房企土地资源优势凸显。

尽管品牌企业对市场变化愈发表现担忧，但其2018年业绩再创新高已经是不争的事实，规模的增长为其应对变化聚纳了更丰富的资源。而过去多年的调控和波动，让更多的企业积极的去未雨绸缪，积极去调整适应新的市场周期，这本身是一种好的现象，也是企业成长成熟的表现。2019年，在市场调整压力加大的背景下，品牌企业还应该不断围绕投资和营销两个抓手、顺势而为，积极优化市场布局与产品结构，随行就市强化推盘和价格策略，才能实现过渡期的稳定与增长。

（2）2019年中国房地产市场趋势展望

宏观经济方面，2018年经济国内外承压，下行趋势明显，同时尽管央行多次启动货币调节工具来保障流动性的合理充裕，但是M2增速持续震荡在低位区间，M1增速超预期回落，实体经济流动性未有明显改善，货币派生能力受限。展望2019年，中美贸易争端短时间缓和，但长期走向不明确，将进一步影响未来经济形势走向。若中美两国达成进一步协议，对外贸易压力将有所缓和，有助于经济运行保持平稳，货币政策将继续维持稳健中性；否则，

经济数据的走弱或要求货币政策有进一步的调整。同时鉴于 M1、M2 同比增速持续放缓走势，明年将更加注重疏通货币政策传导机制以保证流动性传导至实体经济。

政策方面，在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。需求端各项限制性调控政策将继续推进，同时优化部分行政性调控方式，使整体的政策组合更加合理，更有利于市场平稳运行。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。中长期逐步向综合施策转变，形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策稳定性、合理性、长效性。

①市场趋势：市场逐步调整，投资、新开工增速回落至中低位水平

根据“中国房地产中长期发展动态模型”，结合国内外经济研究机构对 2019 年经济环境的预测，参照近期宏观政策走向及重要会议精神，对 2019 年房地产市场提出如下假设：

假设 1：宏观经济平稳发展（GDP 增长 6.4%）；

假设 2：城镇化稳步推进（城镇化率提升至 60.5%）；

假设 3：货币政策稳健（M2 增速提升至 8.5%），但房地产行业信贷融资仍定向收紧（房企到位资金增速 1.5%）；

假设 4：继续因城施策，坚定调控目标不放松，楼市环境继续严控。

在满足假设条件、不发生超预期事件的前提下，根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算，2019 年全国房地产市场将呈现“市场规模高位回落，价格稳字当头，新开工、投资中低速增长”的特点。

综合来看，2019 年全国房地产市场整体运行承压。需求端，调控政策进一步稳固预期，商品房销售面积将高位回落，但得益于城镇化支撑，全年降幅有限，预计在 5.0%~7.0%之间；其中一线城市销售面积稳中小幅回升的概率较大，二线城市分化显著，行情对冲后整体销售规模或有小幅调整，三四线市场需求支撑基础相对薄弱，销售面积下行压力较大。供应端，一方面，

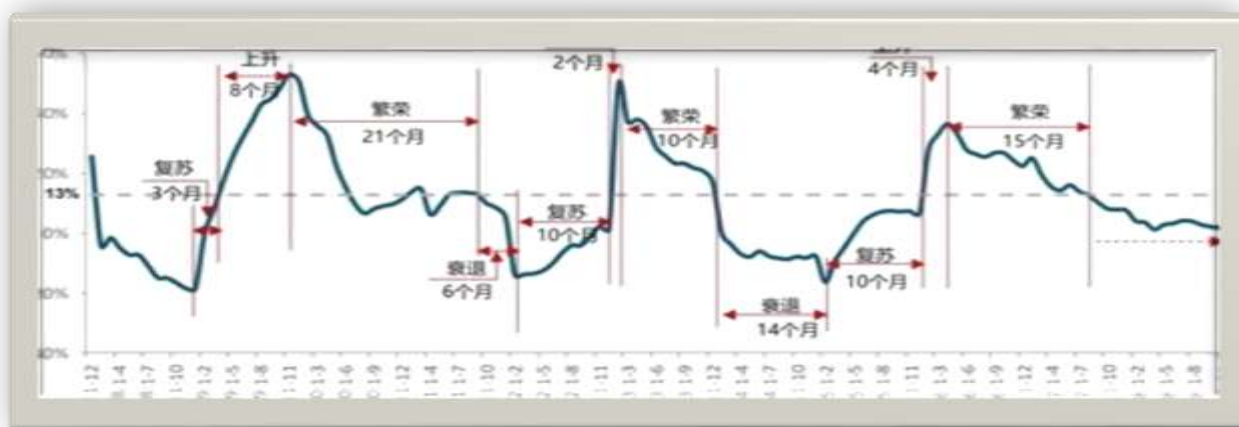
受限于销售规模的下行调整，房企开工积极性将明显减退，同时销售回款降速也将制约房企投资热情；另一方面，近两年形成的高规模土储将对新开工形成有力支撑，保障新开工规模继续增长，同时也会为投资额增长奠定基础。预计2019年新开工、投资均保持中低速增长，新开工的增幅维持在4.6%~6.6%之间，投资增速在3.7%~5.7%左右。价格方面，随着价格稳定预期进一步巩固，商品房价格将稳字当头，不排除微幅下跌的可能，但降幅将控制在2.5%以内。

②关注点：探寻周期运行轨迹，理性应对市场波动

(1)周期展望：市场周期明显延长、波动幅度趋向平缓

当前，在房地产市场逐步回归冷静的过程中，政策有望继续保持稳定。当外部要素干预趋于平稳，内在周期规律对市场走势的影响将更明显。为了探寻周期规律在房地产市场中的作用，下文将对我国房地产市场历史中的几轮小周期进行分析。基于市场关注度、数据可靠性等多方面考虑，本文选定全国商品房累计销售面积的同比变化作为周期研究的判定对象。另外，考虑到我国房地产市场尚处于规模扩张期，本处将参考国外普遍18年一个大轮回的周期规律，引入我国商品房销售面积2000-2018年的复合增长率—13% 作为“行情分界点”界定周期内各阶段属性。

如图：近十年来房地产市场周期划分结果



数据来源：中指研究院综合整理

2009年至2015年2月,我国房地产市场经历了两轮完整的市场小周期,平均时长均在三年左右,但在这共性之中,两轮小周期每一发展阶段的市场及走势又表现出明显差异。哪种因素导致了这种情形的发生?是不同发展阶段市场内在的规律驱动抑或是外界环境的变化?其影响市场走势的路径又是如何?

研究结果显示,整体而言,房地产市场深受货币环境、信贷政策、行政调控、市场供求等多方面影响。过去两轮周期中,外界政策干预房地产市场运行的主动性较强。房地产市场周期的起步多源于货币政策的放松,而当房地产市场发展过热对经济及社会整体的负面影响凸显,政府将出手调控,普遍首先表现为限制性行政调控的从严,而市场对此极为敏感,后续随着整体信贷环境的趋紧,调控效果将进一步深化。且当全国统一强力调控(包括刺激)时,市场周期与政策周期基本一致,政策力度越大,周期波峰、波谷距离越大,波动幅度也就越显著。同时,值得注意的是,市场供求关系在影响周期走势的因素中也扮演着重要角色,当市场供求关系过度失衡,将明显延缓其他刺激或收紧政策效用的显现。

2015年起步的本轮周期,相对于全国“一刀切”的统一调控,根据当地市场实际情况因城施策的导向更加凸显,这也推动了各线城市市场的周期轮动。另外,不同于以往周期中“控热”及“救市”间的快速切换,本轮周期调控楼市稳定运行的决心达到史无前例的坚决。无论就全国还是各线城市而言,本轮周期的限制性行政调控力度均达到史上最严,且供需两端的创新性调控政策频出;从严从紧调控的时间创历史周期新高,至今已两年有余,且预计仍将持续。

本轮周期起于2015年3月,截至目前已持续45个月,基于2019年下半年市场触底的判断,本轮周期运行时长将长达4年半,较前两轮小周期三年的平均时长大幅延长,且受上行期周期轮动影响,本轮周期波动幅度已现明显放缓,预计受下行期政策调控趋稳影响,市场将在底部持续震荡,下行波动幅度将更趋于平缓。

(2)企业策略:聚焦主流市场精准布局,做好产品,积极营销实现稳健

发展

合理控制投资节奏，强化风险管控和市场布局

踩准行业周期，精准进行市场布局。一方面，从城市发展的小周期来看，中西部二线城市此轮繁荣行情启动较晚，同时各项政策利好助推城市价值不断提升。2015年在政策刺激下，全国房地产市场开启了新一轮的繁荣行情。城市发展呈现出由珠三角向长三角、再向京津冀和中西部扩散的趋势。在经历了近两年的高速发展后，当前，部分先行启动发展的区域和城市政策从紧、入市门槛提升、居民总体需求和购买力明显透支。而武汉、成都、重庆和西安等中西部核心二线城市人口基数庞大，此轮行情启动较晚，房价基数尚处在较低水平。加之近年来国家战略支持城市产业、交通利好相继落地，引才效果突出，未来房地产市场有望随着人口回流与扩张保持较快发展。

另一方面，从城市发展进程来看，五大城市群无论是经济发展规模还是房地产市场成熟度都位居全国前列，随着北京、上海等核心城市进入外溢辐射阶段，周边城市发展潜力不断释放。长期来看，城市群核心城市及其周边的三四线城市仍将为企业带来较大的发展空间。

（二）市场背景分析

综上所述，估价对象区域位置较好，交通较便利，基础设施、规划条件、环境质量较好。估价对象的有利于因素对区域地价的上升影响大于不利因素对区域地价的下降影响，使得该区域因素条件较优，对估价对象价格有积极影响。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

1. 在法律上许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2. 在技术上可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3. 在经济上可行性。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4. 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5. 房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

6. 可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

结合以上条件分析，根据估价对象用地所在位置及周边的自然与人文环境，作为住宅为其最高最佳使用方式。

四、 估价方法适用性分析

（一）估价方法定义及确定的原则

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

收益法的定义为：是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。收益性房地产，应选用收益法。

假设开发法的定义为：是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产，应选用假设开发法。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发建设的房地产，应选用成本法。

（二）本次估价选用的方法

估价对象为住宅，在估价对象区域内房地产市场上类似房地产交易市场活跃，故宜选用市场法，而估价对象作为住宅，可用于出租，存在潜在租金，故可选择收益法。

五、 估价测算过程

A、比较法

比较法估价技术路线：首先搜集与估价对象类似的交易实例，再结合估价人员对估价对象的实地查看资料，进行交易情况、市场状况、房地产状况等因素修正与调整，加权取值，计算比较价格。

1、可比实例的选取

交易实例 A 为位于三号路的独栋私人住宅楼，共三层，房屋朝向为南北，建成于 2013 年，建筑面积为 361.25 平方米；成交单价为 2520 元/m²，成交日期为 2019 年 10 月，房屋现状为：普通装修。

交易实例 B 为位于蕲州大道的独栋私人住宅楼，，共三层，房屋朝向为

南北，建成于 2015 年，建筑面积为 320.16 平方米；成交单价为 2550 元/m²，成交日期为 2019 年 07 月，房屋现状为：普通装修。

交易实例 C 为位于蕲春大道的独栋私人住宅楼，共三层，房屋朝向为南北，建成于 2015 年，建筑面积为 316.88 平方米；成交单价为 2580 元/m²，成交日期为 2018 年 11 月，房屋现状为：普通装修。

2、建立价格可比基础

项目	估价对象	可比实例 A	调整情况	可比实例 B	调整情况	可比实例 C	调整情况
统一财产范围	房屋及分摊土地	房屋及分摊土地	100	房屋及分摊土地	100	房屋及分摊土地	100
统一付款方式	一次性付款	一次性付款	100	一次性付款	100	一次性付款	100
统一融资条件	常规融资条件	常规融资条件	100	常规融资条件	100	常规融资条件	100
统一税费负担	正常负担	常规融资条件	100	常规融资条件	100	常规融资条件	100
统一计价单位	计价单位相同	计价单位相同	100	计价单位相同	100	计价单位相同	100
修正后价格		2520		2550		2580	
交易价格		2520		2550		2580	

3、交易情况修正

主要就可比实例交易价格进行修正。可比实例 A、B、C 均为正常交易，故无须进行修正，交易情况修正如下表：

项目	估价对象	基准	可比实例 A	修正系数	可比实例 B	修正系数	可比实例 C	修正系数
交易情况	正常交易	100	正常交易	100	正常交易	100	正常交易	100

4、市场状况调整；

主要是将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。可比实例交易日期分别为 2019 年 10 月、2019 年 07 月、2018 年 11 月，估价人员通过对估价对象所在区域住宅价格调查获悉，类似房地产价格在可比实例交易日期至价值时点期间内基本稳定，市场状况调整如下表

项目	估价对象	基准	可比实例 A	修正系数	可比实例 B	修正系数	可比实例 C	修正系数
市场状况	2019 年 3 月	100	2019 年 10 月	100	2019 年 07 月	100	2018 年 11 月	100

5、房地产状况调整

房地产状况调整应包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整：

(1) 区位状况调整，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等因素，单套住宅的调整内容还应包括所处楼幢、楼层和朝向。区位状况调整如下表：

项目	估价对象	基准	可比实例 A	修正系数	可比实例 B	修正系数	可比实例 C	修正系数
位置	红福小区	100	三号路	100	蕲州大道	100	蕲春大道	100
朝向	东南	100	南北	100	南北	100	南北	100
楼层	1-3	100	1-3	98	1-3	98	1-3	98
公交便捷性	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
道路通达性	较强	100	较强	100	较强	100	较强	100
自然环境和景观	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
人文、社会环境	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
距市区商服务中心距离	近	100	近	100	近	100	近	100
基础设施完善度	较完善	100	较完善	100	较完善	100	较完善	100
商业配套设施	完善	100	完善	100	完善	100	完善	100
教育配套设施	完善	100	完善	100	完善	100	完善	100
医疗配套设施	较完善	100	较完善	100	较完善	100	较完善	100
其他生活设施	较完善	100	较完善	100	较完善	100	较完善	100

(2) 进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等因素。权益状况调整如下表：

项目	估价对象	基准	可比实例 A	修正系数	可比实例 B	修正系数	可比实例 C	修正系数
土地性质	出让	100	出让	100	出让	100	出让	100
土地使用	/	100	/	100	/	100	/	100

年限								
权属限制	自建房	100	自建房	100	自建房	100	自建房	100
规划限制	无	100	无	100	无	100	无	100

(3) 进行实物状况调整, 应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。土地实物状况调整的内容应包括土地面积、形状、地形、地势、地质条件、开发程度等因素; 建筑物实物状况调整的内容应包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度、物业管理等因素。实物状况调整如下表:

项目	估价对象	基准	可比实例 A	修正系数	可比实例 B	修正系数	可比实例 C	修正系数
建成时间	2012	100	2013	101	2015	103	2015	103
建筑面积	375.86	100	361.25	100	320.16	100	316.88	100
建筑结构	混合	100	混合	100	混合	100	混合	100
设施设备完善度	较完善	100	较完善	100	较完善	100	较完善	100
装饰装修	毛坯	100	普装	104	普装	104	普装	104
空间布局	独栋平层	100	独栋平层	100	独栋平层	100	独栋平层	100
通风采光日照	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
维修保养	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
公用面积分摊系数	无	100	无	100	无	100	无	100
物业管理	无	100	无	100	无	100	无	100

6、计算比较价格:

根据上述各表确定的修正系数, 对比较价格及估价对象的价值计算见表:

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易单价 (元/m ²)	2520	2550	2580
建立比较基础	100	100	100
修正后价格 (元/m ²)	2520	2550	2580
交易情况	100	100	100
市场状况	100	100	100
区位状况	104	102	102
权益状况	100	100	100
实物状况	105	107	107

比较价格（元/m ² ）	2308	2336	2364
权重	1/3	1/3	1/3
评估单价（元/m ² ）	2336	建筑面积（m ² ）	375.86
评估总价（元）	87.80	方法权重	0.6

B、收益法

1、年有效租金收入的确定

（1）估价对象年潜在毛收入的确定

通过对估价对象周边类似房地产租金水平进行调查，估价对象类似住宅房地产客观租金在 10~15 元/平方米（建筑面积）·月左右，根据估价人员估价经验及结合估价对象物业现状，经估算，本次评估取类似房地产客观租金为 12 元/平方米（建筑面积）·月。

（2）由于租赁经营中新旧租客之间的时间间隙、当地市场惯例出租提供给承租人的免租装修期，以及因承租人不可能百分之百按时足额交租等原因，房地产租赁经营活动必然会有一定的空置损失和租金损失。

估价对象所处区域范围内住宅租赁市场较活跃，估价人员根据估价对象物业现状及结合自身长期估价经验，经估算，本次评估空置及拖欠租金等造成的损失按潜在毛收入的 10% 计

2、年总费用的确定：年总费用亦即租赁经营总成本，包含下列四项：

（1）、维修管理费：是维护房屋正常功能的使用而对其进行维护与修理，一般取年租金收入的 3%；

（2）物业管理费：是对房屋配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理费用。一般取年租金收入的 3%；

（3）保险费：年保险费率为房屋现值的 3%；

（4）税费：按规定收益型房地产应交纳房地产税、增值税、城建维护税、教育费附加；

3、确定报酬率：

根据安全利率加上一定的风险调整值确定资本化率。以价值时点的中国

人民银行一年期定期存款利率 1.5% 作为安全利率。风险调整值的确定综合考虑以下因素：估价对象地区房地产业务的平均收益状况、估价对象的地理位置、估价对象的用途和新旧程度等确定其为 4.5%，则报酬率 r 为 6.00%；

4、确定收益年限

估价对象房屋建成于 2012 年，混合结构，房屋经济寿命为 50 年，房屋剩余经济寿命为 38 年，由于估价对象土地类型为住宅用地，到期后可自动续费，土地剩余使用年限对房地产收益影响不大，故本次评估收益年限以建筑剩余使用年限为准，即 $n=38$ ；

5、计算公式：本项房地产的收益期为有限年，适合用收益有限期中净收益不变的公式计算其现值：

$$\text{计算公式为： } P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

6、估价对象收益价值：见估价对象价值计算表

序号	项目	公式及说明	计算结果	单位
1	建筑面积		375.86	m ²
2	重建价款	按600元/m ² 计算	375860	元
3	月租金单价	估价对象具体情况及周边同类房地产租赁水平	16	元/m ² ·月
4	年租金潜在毛收入	3*1*12月	72165	元
5	出租空置率	平均出租空置率	2%	
6	年租金有效毛收入	4*(1-5)	70721.8176	元
7	运营费用	a+b+c+d	17889	元
a	维修管理费	6*3%	2122	元
b	物业管理费	6*3%	2122	元
c	保险费	2*3‰	1128	元
d	税费	(a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)	12518	元
(a)	房产税	按租金收入的12%	8487	元
(b)	营业税	按租金收入的5%	3536	元
(c)	城建维护税	取营业税的7%	248	元
(d)	教育费附加	取营业税的3%	106	元
(e)	堤防维修税	取营业税的2%	71	元
(f)	地方教育发展费	按租金收入的1‰	71	元
8	年租金净收益	6—7	52833.1668	元
9	收益年数	根据委托书方提供的土地使用证取土地剩余使用年限	55.25	
10	报酬率	综合考虑取值	6.0%	
11	房屋价值	$V=a/r*[1-1/(1+r)^n]$	845348	元
12	单价		22491024	元/m ²

六、估价结果确定

(一) 估价结果的确定方法

估价人员分别采用比较法和收益法进行估算，其中比较法测算结果为878009元。收益法测算结果为845348元，经市场调查分析，认为当前房地产

市场租售比偏离较均匀，市场比较法测算的估价结果和收益法测算的结果均能反映当前房地产市场实际行情，则估价结果为

比较法评估总值	权重	收益法评估总值	权重	评估总值 (元)	评估单价 (元/平方米)
878009	0.5	845348	0.5	861679	2293

(二) 估价结果的确定

经过现场勘察，按照委托的内容和目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，并结合实际影响房地产价格因素，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格**RMB172.34 万元**，大写金额（人民币）：**壹佰柒拾贰万叁仟肆佰元整**。单价为 2293 元/平方米。详见《估价结果一览表》

估价结果一览表

房地产权利人	幢号	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	总价 (万元)	单价 (元/平方米)
杨光	B9	375.86	108.11	86.17	2293
	B10	375.86	108.11	86.17	2293
合计		751.72	216.22	172.34	2293

附 件

- 一、 估价对象区位示意图
- 二、 估价对象现场查勘照片
- 三、 《委托书》（复印件）
- 四、 《房屋建筑面积测量报告》（复印件）
- 五、 《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）
- 六、 湖北省人民法院执行裁定书（复印件）
- 七、 估价机构营业执照（复印件）
- 八、 估价机构资质证书（复印件）
- 九、 房地产估价师注册证书（复印件）

一、估价对象区位示意图



二、估价对象现场查勘照片



外观



外观



小区景观



小区景区



外观



外观



二楼



二楼



二楼



二楼



三楼



三楼

三、委托书

委托书

黄冈市海正房地产评估有限公司：

根据《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》，现委托你单位对申请人张美满与被申请人杨光借款合同纠纷一案中涉财产进行评估。具体要求和委托事项如下：

一、委托事项：对杨光所有的位于蕲春县蕲州镇红福小区第二排东头（B9/栋、B10/栋）房屋现行价值进行评估。

二、委托要求：

1、本次评估在三十日内完成，并将评估结果（纸质版、电子版）特快邮寄我科。

2、收到本函即通知申请人交纳评估费。五日内未交费的，当事人无故不配合评估，不提供经质证的评估资料，导致鉴评估无法进行的，应立即函告我院，依法终结评估。

法院联系人：程爱民 17786150082

通信地址：湖北省蕲春县人民法院司法鉴定科。邮编 435300

二〇一九年十一月四日

张美满 15997381441 代理人宋选平 13476678777

杨光 13971717768

四、湖北省蕲春县人民法院执行裁定书

湖北省蕲春县人民法院 执行裁定书

(2019)鄂1126执899号之一

申请执行人张美满，男1971年9月20日出生，汉族，住湖北省蕲春县赤东镇伊漕村三组20号，公民身份号码：42212819710920081X。

委托诉讼代理人：宋选平，湖北邦律师事务所律师。

被执行人杨光，男，1968年6月29日出生，汉族，住湖北省蕲春县蕲州镇红石头村4组，公民身份号：421182196806290016。

申请执行人张美满与被执行人杨光民间借贷纠纷一案，本院依据已经发生法律效力（2018）鄂1126民初2921号民事判决书，于2019年6月4日依法立案执行，2019年6月12日向被执行人送达了执行通知书和报告财产令，责令被执行人履行生效法律文书所确定的义务。在执行过程中，蕲春县人民法院于2019年10月9日以（2019）鄂1126执899号裁定书查封了杨光所有的位于湖北省蕲春县蕲州镇红福小区第二排东头（B9/栋、B10/栋）两套房屋。因被执行人至今未履行生效法律文书所确定的义务，申请人要求对被查封财产予以拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

- 1 -

拍卖被执行人杨光所有的位于湖北省蕲春县蕲州镇红福小区
第二排东头(B9/栋、B10/栋)两套房屋。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 胡 小 元
审 判 员 田 茂
审 判 员 吕 元 华

二〇一九年十月二十二日

书 记 员 郑 金 平

340703

五、国有建设用地使用权出让合同

合同编号：鄂HG(QC)-20140454

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：蕲春县国土资源局；

通讯地址：漕河镇四路桥东128号；

邮政编码：435300；

电话：0713-7222665；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/；

受让人：湖北华郡房地产开发有限公司；

通讯地址：蕲春县刘河镇政府路；

邮政编码：435300；

电话：13409681797；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/；

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 【2014】01-03，宗地总面积大写 壹万壹仟零伍拾 平方米(小写 11050 平方米)，其中出让宗地面积为大写 壹万壹仟零伍拾 平方米(小写 11050 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 蕲州镇红石头村。

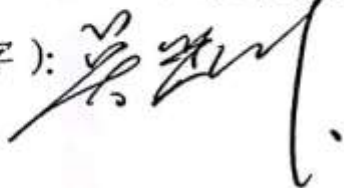
本合同项下出让宗地的平面界址为 /

出让宗地的平面界址图见附件 1。



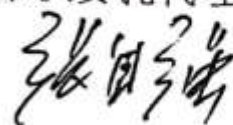
法定代表人(委托代理人)

(签字):



法定代表人(委托代理人):

(签字):



二〇一四年三月十八日

六、房屋建筑面积测量报告

房屋建筑面积测量报告

报告编号: _____ X20191076 _____

幢名称: _____ 杨光 _____

委托人: _____ 杨光 _____

测绘单位: _____ 蕲春县房地产测绘队 _____

计算日期: _____ 2019-11-14 _____

总页数CP 第1页

房屋建筑面积测量报告

丘号:

幢号:

测量编号:

房屋座落	蕲州镇红福新城第二排		
产权人或委托人	杨光		
项目编号	X20191076	委托日期	2019年11月14日
建筑结构	混合	房屋总层数	4
建筑用途	住宅	建成年份	2012
总建筑面积	375.86	地上层数	4
占地面积	110.17	地下层数	
占地系数	110.17/375.860		0.293114
层 次	计算公式说明		面积(m ²)
1层	12.3*3.6+12.9*4.65+0.5*(2*2.95)		107.215
2层	7.3*3.6+7.9*1.7+12.9*2.95+2*2.95		83.665
3层	12.3*3.6+12.9*4.65+0.5*(2*2.95)		107.215
4层	7.3*3.6+7.9*1.7+12.9*2.95		77.765
备注:			

测量: 董星

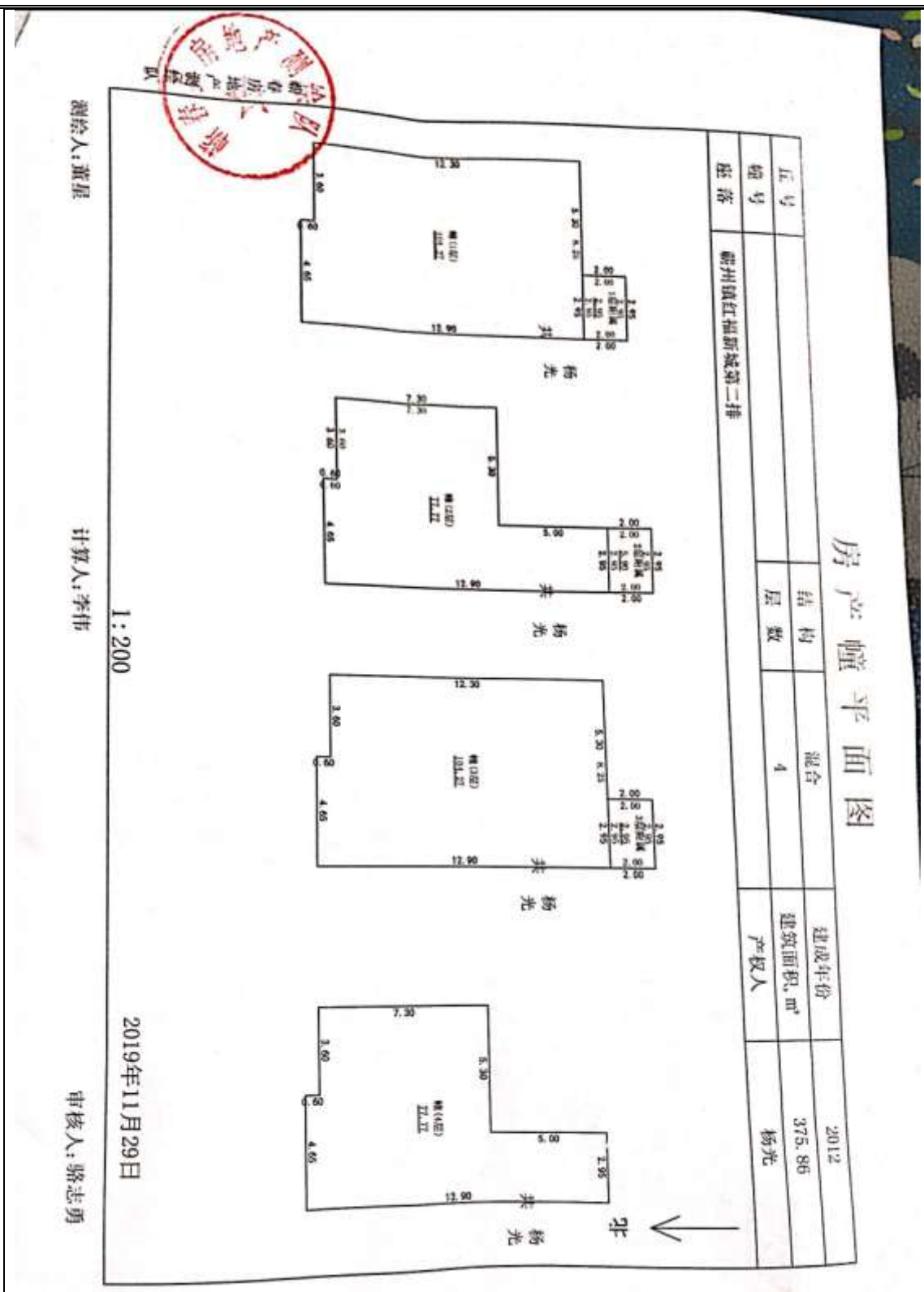
计算: 李伟

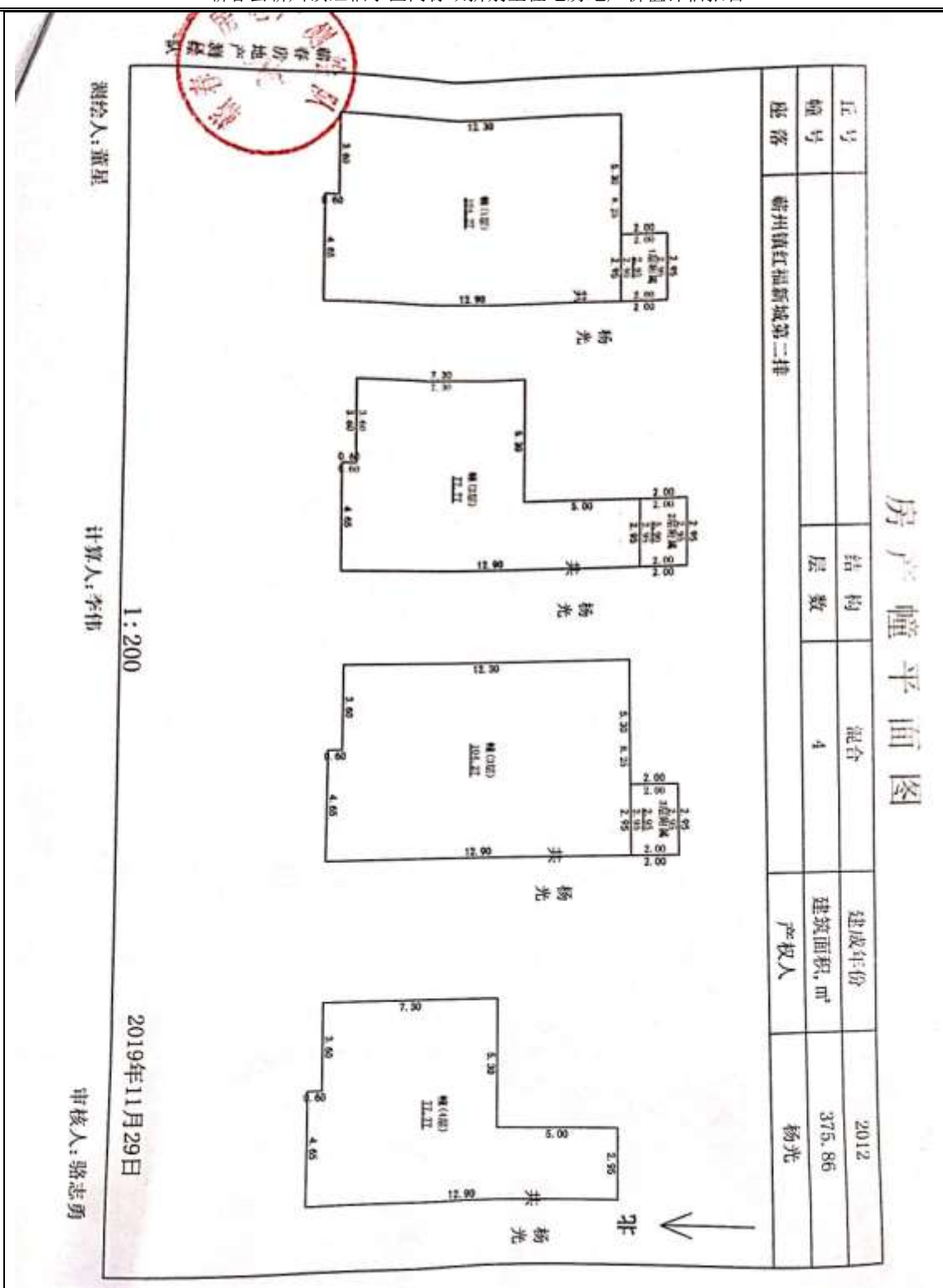
初审



审核: 骆志勇

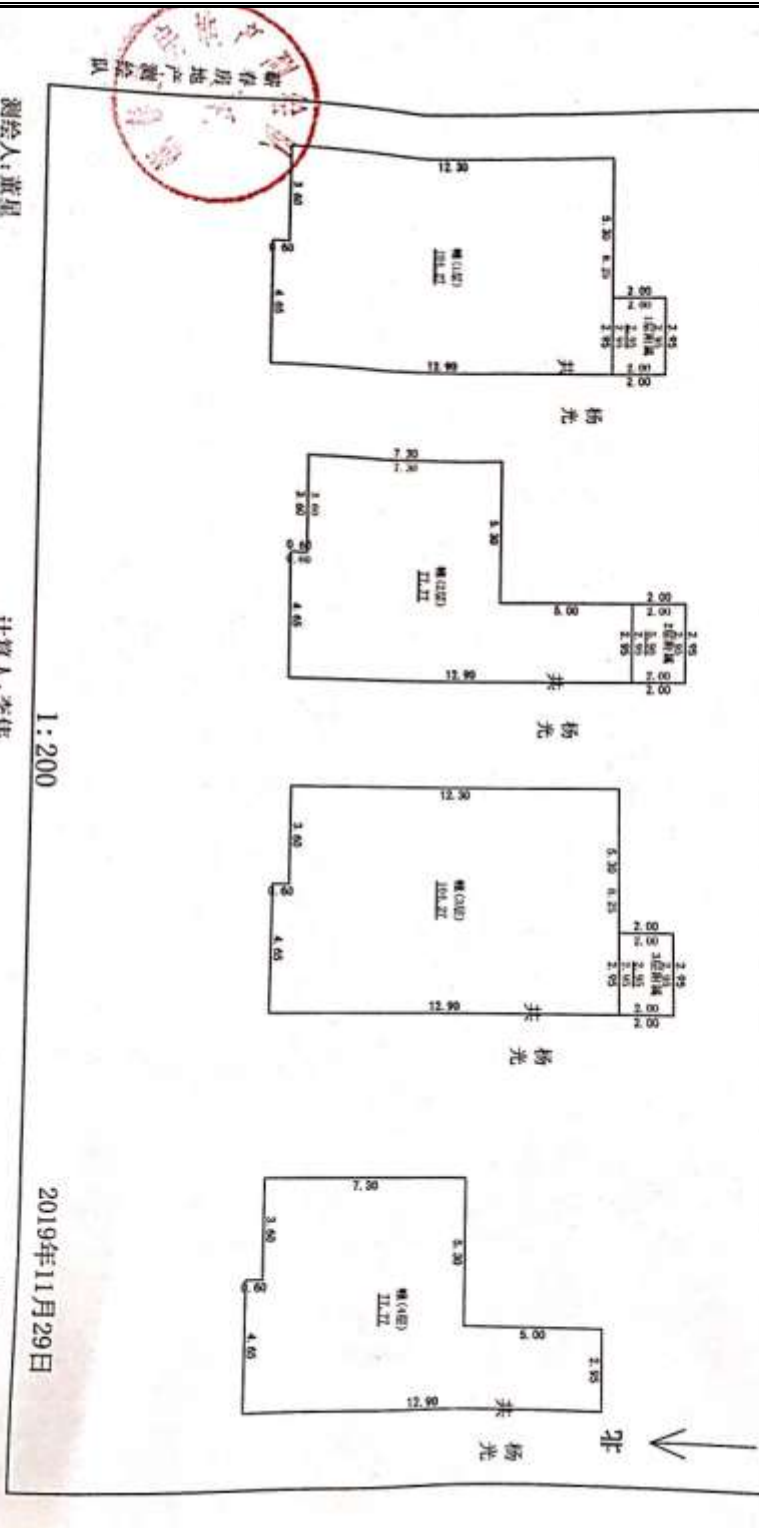
日期: 2019-11-29





房产幢平面图

丘号		结构	混合	建成年份	2012
幢号		层数	4	建筑面积, m ²	375.86
座落	蕲州镇红福新城第二排			产权人	杨光



测绘人:董星

计算人:李伟

1:200

2019年11月29日

审核人:骆志勇

房屋建筑面积测量报告

报告编号: X20191078

幢名称: 杨光

委托人: 杨光

测绘单位: 蕲春县房地产测绘队



计算日期: 2019-11-14

房屋建筑面积测量报告

丘号:

幢号:

测量编号:

房屋座落	蕲州镇红福新城第二排		
产权人或委托人	杨光		
项目编号	X20191078	委托日期	2019年11月14日
建筑结构	混合	房屋总层数	4
建筑用途	住宅	建成年份	2012
总建筑面积	375.86	地上层数	4
占地面积	110.17	地下层数	
占地系数	110.17/375.860		0.293114
层 次	计算公式说明		面积(m ²)
1层	12.9*4.65+12.3*3.6+0.5*(2*2.95)		107.215
2层	2.95*5+7.9*4.65+7.3*3.6+2*2.95		83.665
3层	12.9*4.65+12.3*3.6+0.5*(2*2.95)		107.215
4层	2.95*5+7.9*4.65+7.3*3.6		77.765
备注:			

测量: 董星

计算: 李伟

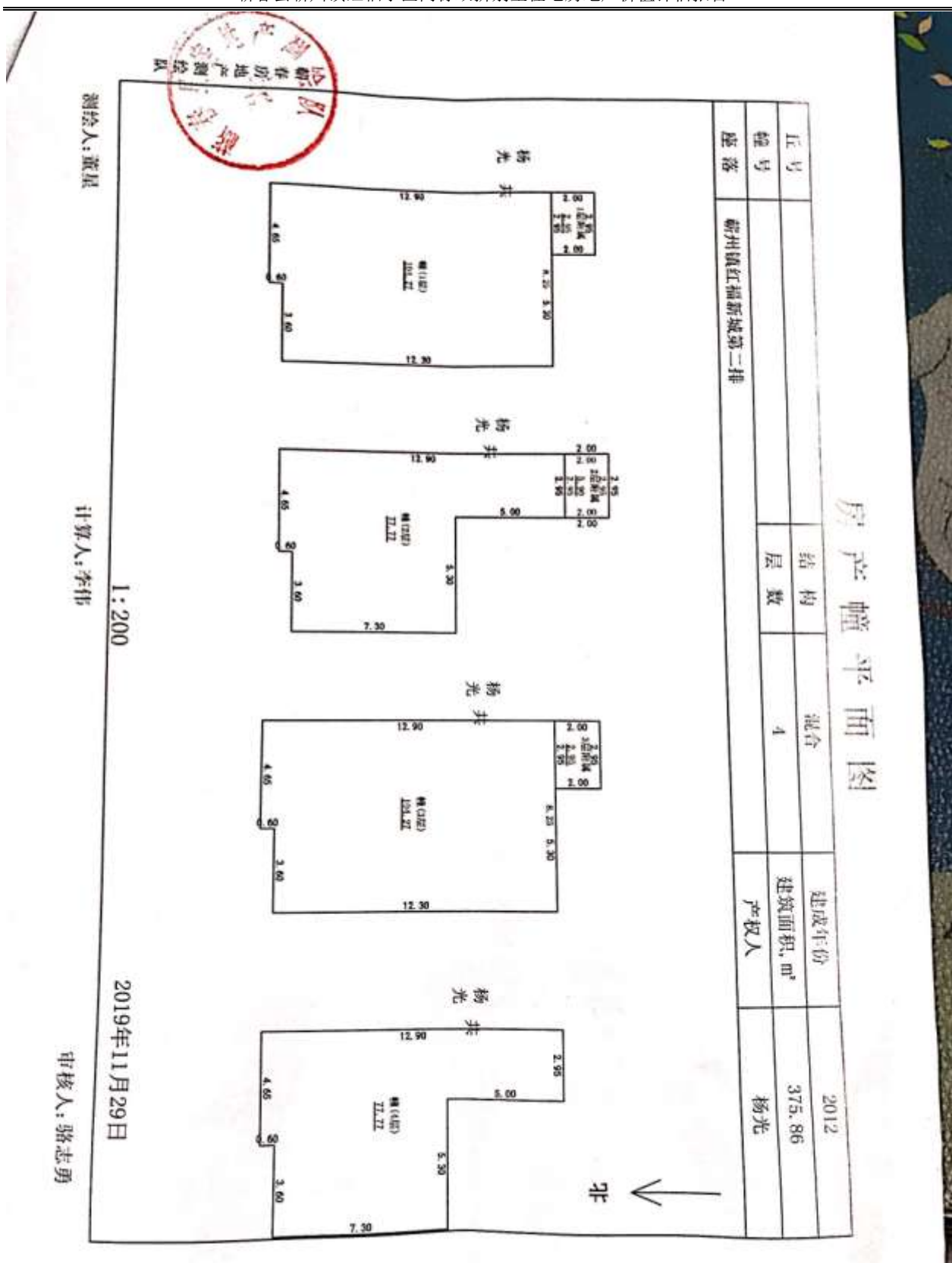
初审

审核: 骆志勇

日期: 2019-11-29

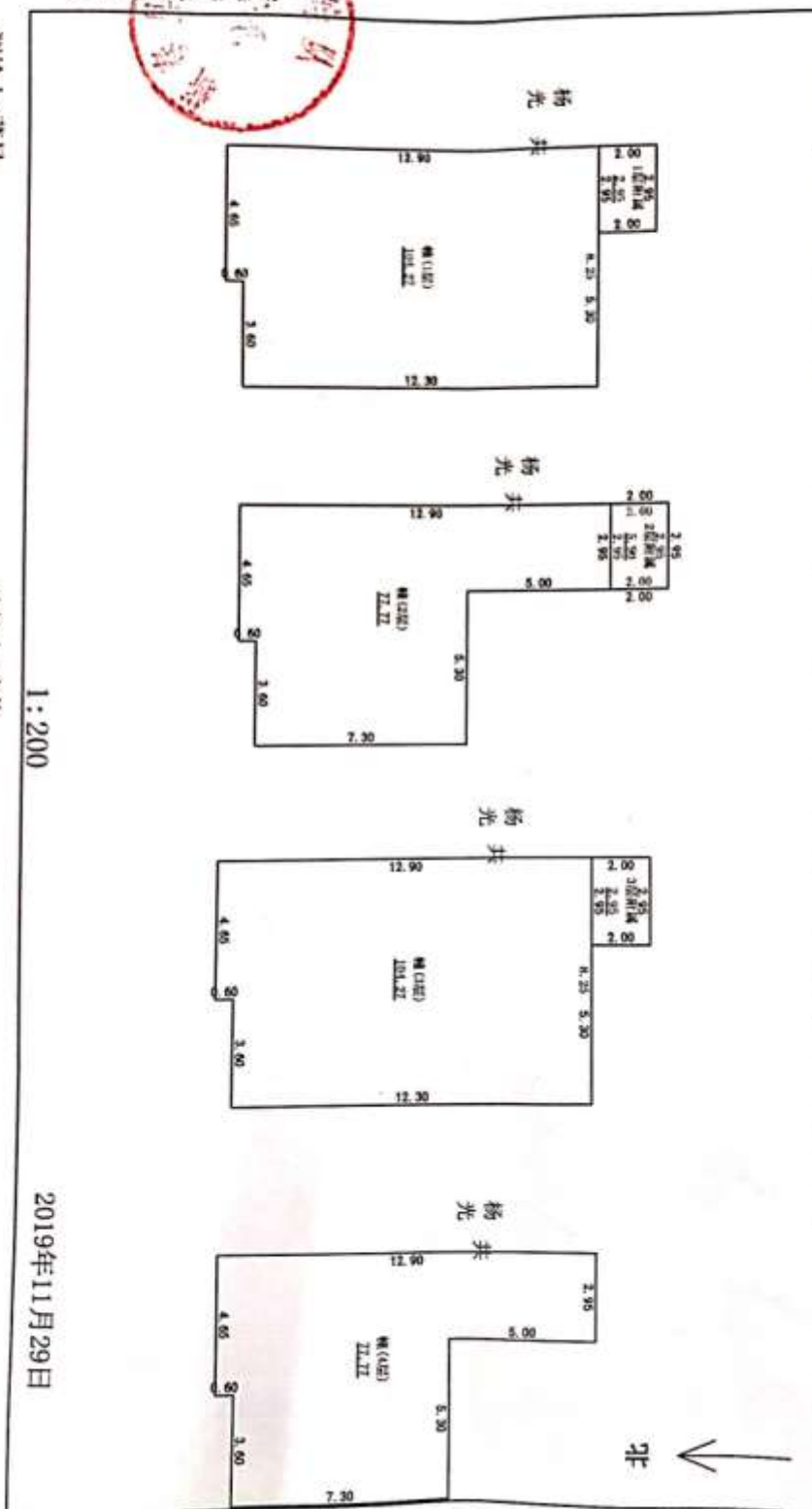


总页数CP 第1页



房产幢平面图

丘号		结构	混合	建成年份	2012
幢号		层数	4	建筑面积, m ²	375.86
座落	蕲州镇红福新城第二排			产权人	杨光



测绘人:董星

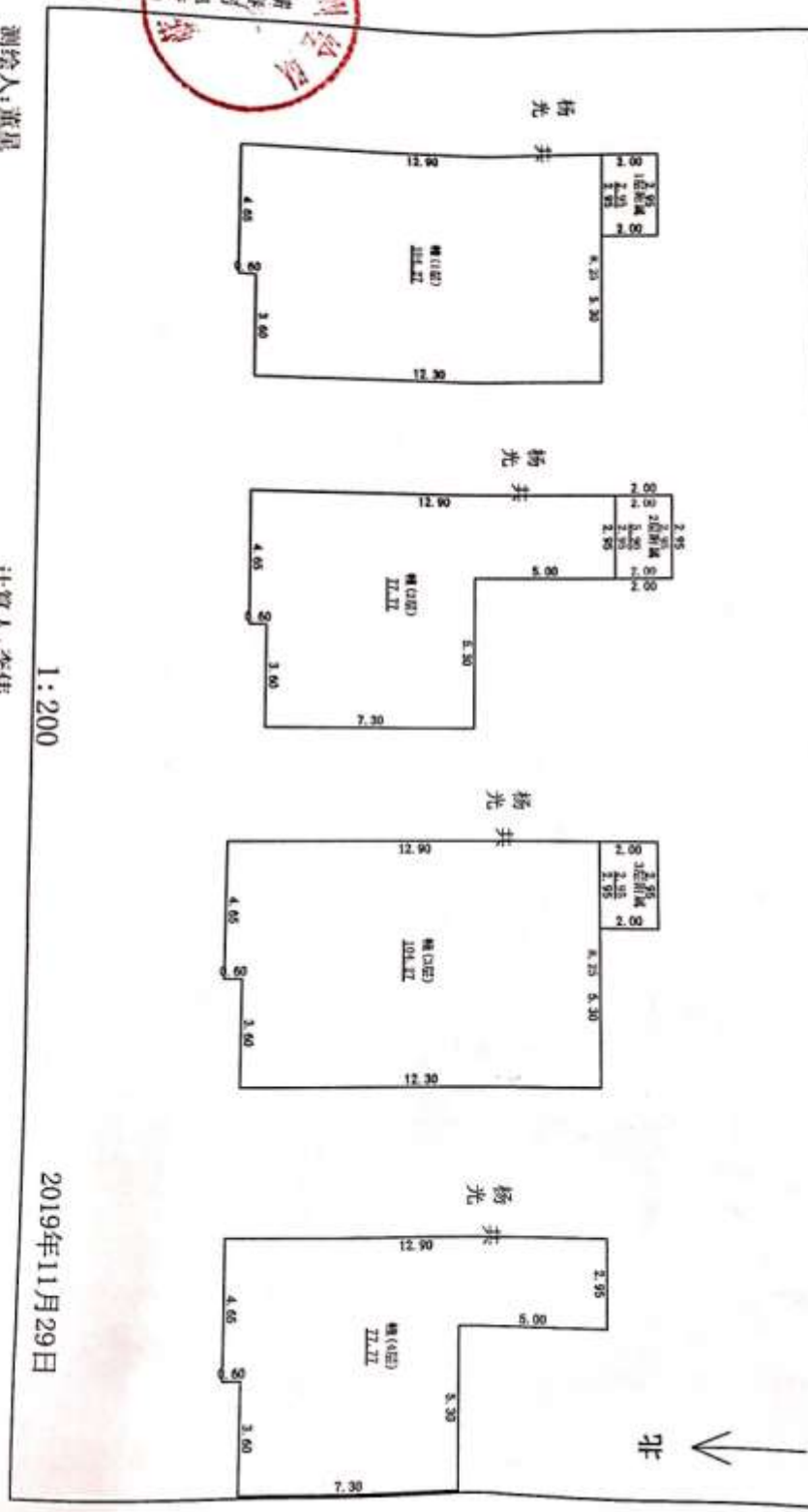
计算人:李伟

审核人:骆志勇



房产幢平面图

丘号		结构	混合	建成年份	2012
幢号		层数	4	建筑面积, m ²	375.86
座落	蕲州镇红福新城第二排			产权人	杨光



测绘人:董星

计算人:李伟

1:200

2019年11月29日

审核人:骆志勇