房地产估价报告

估价报告编号：渝 开睿源（房估）2020字第071号

估价项目名称：重庆市渝北区人民法院受理“钟崇凤与戴洪波借款合同纠纷一案”所涉及的位于重庆市渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2号住宅房地产估价

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

房地产估价机构：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：戴立成（注册号5120140045）

张熊洋（注册号2220120029）

估价报告出具日期：2020年5月13日

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵单位的评估委托，我公司估价人员对贵单位指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵单位提供的用于本次估价的相关文件，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价目的

重庆市渝北区人民法院受理钟崇凤与戴洪波借款合同纠纷一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对戴洪波所有的位于重庆市渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2号住宅房地产市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

权属于戴洪波的坐落于重庆市渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2号住宅房地产，建筑面积76.86平方米，套内面积73.44平方米。估价对象范围包含划拨国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备和室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值类型

采用市场价值标准。

四、价值时点

2020年5月8日。

五、估价方法

采用比较法、收益法。

六、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值，根据《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

评 估 单 价： 6150元/平方米

建 筑 面 积： 76.86平方米

评 估 总 价： ¥47.27万元

总 价 大 写： 人民币肆拾柒万贰仟柒佰元整

七、特别提示

1、估价委托人仅提供了《户室详细情况》复印件和《土地房屋权属登记卡》复印件，本次估价是以上述资料所记载的房产信息作为估价前提进行的。

2、根据估价人员现场查勘，估价对象所在区域无相关路牌号作为坐落地址的具体依据，本次估价设定是以《户室详细情况》中载明的坐落地址为准，并视相关方带领实地查勘是同一房地产进行，若与事实不符，本次评估无效，提请估价委托人及相关当事方特别关注。

3、根据估价委托人提供的《户室详细情况》记载，估价对象目前处于查封中，根据估价目的，本次估价未考虑上述因素对房地产价值的影响，若与实际情况不一致，我司保留修改的权利。

4、本次估价已考虑室内装修价值对估价结果的影响。

5、本次估价结果为建筑面积对应的结果。

6、估价对象土地使用权类型为划拨，本次估价已考虑划拨土地使用权对房地产价值的影响，房地产交易过程中可能发生的划拨转划拨或划拨转出让应缴纳的相关费用以相关部门核定为准。

7、本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠水电气费、物业管理费、税费等因素对房地产价值的影响。

8、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

9、本估价报告结论自估价报告出具之日(二〇二〇年五月十三日)起原则上壹年内有效。

评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：周斌

二〇二〇年五月十三日

目　　录

估价师声明.....1
估价假设和限制条件.....2
一、估价的假设.....2
二、估价报告使用的限制条件.....2
三、其他需要说明的事项.....3
估价结果报告.....3
一、估价委托人.....4
二、估价机构.....4
三、估价目的.....4
四、估价对象.....4
五、价值时点.....8
六、价值类型.....8
七、估价原则.....8
八、估价依据.....9
九、估价方法.....10
十、估价结果.....12
十一、注册房地产估价师.....12
十二、实地查勘期.....12
十三、估价作业期.....12
附件.....13

估价假设和限制条件

一、估价的假设

（一）一般假设

1、注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了极大的关注，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司法评估、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告估价结果是对 2020 年 5 月 8 日这一价值时点外部经济环境条件和实地查勘状况下为本报告所列明估价目的而提出的市场公允价值意见。

（二）未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《户室详细情况》记载，估价对象目前处于查封状态，根据估价目的，本次估价未考虑上述因素对估价结果的影响，若与实际情况不一致，我司保留修改的权利。

（四）不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效，估价结论的

有效性取决于估价委托人提供资料的真实性、本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

3、本估价报告结论自估价报告出具之日(即2020年5月13日)起原则上壹年内有效。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人或产权方以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

5、本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人受理钟崇凤与戴洪波借款合同纠纷一案提供价值参考时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

6、本估价报告需经估价师签名并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

7、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

三、其他需要说明的事项

1、估价委托人仅提供了《户室详细情况》和《土地房屋权属登记卡》，本次估价是以上述资料所记载的房产信息作为估价前提进行的。

2、本次估价已考虑室内装修价值对估价结果的影响。

3、本次估价结果为建筑面积对应的结果。

4、本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠水电气费、物业管理费、税费等因素对房地产价值的影响。

5、估价对象土地使用权类型为划拨，本次估价已考虑划拨土地使用权对房地产价值的影响，房地产交易过程中可能发生的划拨转划拨或划拨转出让应缴纳的相关费用以相关部门核定为准。

估价结果报告

一、估价委托人

名　　称：重庆市渝北区人民法院

联 系 人：简天华、刘佳

联系电话：65439717

二、估价机构

名　　称：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市沙坪坝区天陈路 29-5-2-1、附 5-2-3、附 5-3-3 号

法定代表人：周东斌

备案等级：（房地产）二级

证书编号：渝房评备字（2017）第 2-018 号

三、估价目的

重庆市渝北区人民法院受理钟崇凤与戴洪波借款合同纠纷一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对戴洪波所有的位于重庆市渝北区双龙湖街道龙昌街 25 号 16 幢 2-4-2 号住宅房地产市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

权属于戴洪波的坐落于重庆市渝北区双龙湖街道龙昌街 25 号 16 幢 2-4-2 号住宅房地产，建筑面积为 76.86 平方米，套内面积 73.44 平方米。估价对象范围包含划拨国有建设用地使用权、房屋所有权及与房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备和室内装饰装修，

不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）房地产基本状况

1、名称：估价对象所在小区名称双龙农贸市场。

2、坐落：重庆市渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2号。

3、规模：建筑面积为76.86平方米，套内面积为73.44平方米。

4、用途：土地证载用途城镇住宅用地，实际用途为住宅用地；房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅。

5、权属：根据估价委托人提供的相关资料，戴洪波拥有估价对象的房屋所有权及分摊的国有土地使用权。

6、产权证号： 201200815902。

（三）房地产区位状况

1．位置

（1）坐落：重庆市渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2号。

（2）方位：估价对象北临百果路，东临龙盛街，西临五星路，南临龙兴街。

（3）楼层：估价对象所在建筑物共6层，估价对象名义层为第4层，物理层为第4层。

2．交通状况

（1）道路状况：估价对象所在区域临路，路况较好，区域内车流量一般。

（2）出入可利用交通工具：估价对象距最近的公交车站北湖路站约100米，有679、687等多路公交车由此经过；距最近的轨道交通3号线碧津站约900米；距最近的汽车站重庆江北国际机场T3长途汽车站约3公里，距最近的火车站重庆北站南广场火车站约18公里，距最近的重庆江北国际机场T2航站楼约3公里，交通便捷程度较好。

（3）交通管制情况：未发现有交通管制。

（4）停车方便程度：估价对象小区为老旧小区无停车库，停车较不方便。

3．环境状况

（1）自然环境：估价对象所在区域绿化覆盖率一般，卫生环境一般。

（2）人文环境：估价对象距距华辰财富国际购物中心约1公里，所处区域内有时代阳

光、丰德阳光水岸、名人山庄等多个住宅小区，居住氛围较好，流动人口一般，治安状况较好。

（3）景观：朝中庭。

4．外部配套设施

（1）外部基础设施：区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施完备。

（2）外部公共服务设施等：附近有重庆市暨华中学校、渝北区五星路小学校、城南幼儿园等多所学校；附近医院有金易医院、重庆港济中西医结合医院、重庆医科大学附属第三医院等；金融机构有中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国建设银行等；购物场所有双龙农贸市场、万家客超市、永旺超市等；公园有双龙湖公园、碧津公园。

（四）房地产实物状况

1．土地实物状况

（1）土地坐落：重庆市渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2号。

（2）土地面积：共有土地使用权面积为13.59平方米，估价对象分摊土地使用权面积13.59平方米。

（3）四至：不详。

（4）土地用途：城镇住宅用地。

（5）土地级别：重庆市住宅7级。

（6）土地使用权类型：划拨。

（7）土地形状：不详。

（8）地形地势：地势坡度平缓，自然排水畅通。

（9）土壤：未受过污染。

（10）地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

（11）土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整）。

2．建筑物实物状况

（1）规模及户型：建筑面积为76.86平方米，套内面积为73.44平方米；根据估价人员现场查勘，估价对象户型2室1厅1厨1卫。

（2）层数和高度：估价对象所在建筑物共6层，地上建筑物总高度约20米。

（3）外观：建筑物外墙贴墙砖，为多层建筑，详见附件“估价对象现状照片”。

（4）建筑结构：钢筋混凝土结构。

（5）新旧程度：根据《土地权属登记卡》记载估价对象建成时间为1997年，成新度较低。

（6）设施设备：有供水、排水、供电、通信、供气、消防等设备设施。

（7）装饰装修：估价对象入户门为防盗门；室内客厅内墙面刷白，地面铺地砖，顶棚刷白；卧室内墙面刷白，地面铺地砖，顶棚刷白；卫生间及厨房内墙均贴墙砖，地面均铺地砖，顶棚刷白；室内均安装套装门及铝合金窗。

（8）通风、采光：较好。

（9）层高：层高约3米。

（10）空间布局：空间布局较合理。

（11）通道状况：估价对象所在楼栋有1个楼梯通道。

（12）维修养护情况及完损程度：基础稳固、未发现沉降情况，评估对象地面、门窗等较完好，室内部分墙面及天棚有墙皮脱落。

（五）房地产权益状况

1、土地权益状况

（1）土地所有权：土地为国家所有。

（2）土地使用权：本次估价对象分摊的国有土地使用权权属于戴洪波，同时估价对象土地使用权类型为划拨。

（3）土地用途：城镇住宅用地。

（4）目前使用情况：

①土地利用现状：地上已建成双龙农贸市场小区。

②出租或占用情况：土地随地上房屋于现场查勘日处于空置中。

（5）其他权利设立情况：根据委托方提供的《户室详细情况》记载，估价对象目前处于查封中，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

2．建筑物权益状况

（1）房屋所有权：戴洪波拥有估价对象的房屋所有权。

（2）占用情况：于现场查勘日处于空置中。

（3）共有情况：无。

（4）其他权利设立情况：根据委托方提供的《户室详细情况》记载，估价对象目前处于查封中，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

五、价值时点

我公司估价人员于2020年5月8日对估价对象进行了实地查勘，经与估价委托人协商，确定本报告价值时点为2020年5月8日。

六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公正平直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

Ai——未来第 i 年的净收益；

R——未来第 i 年的报酬率；

n——收益期（年）

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在 2020 年 5 月 8 日的估价结果如下表：

评 估 单 价： 6150 元/平方米

建 筑 面 积： 76.86 平方米

评 估 总 价： ¥47.27 万元

总 价 大 写：人民币肆拾柒万贰仟柒佰元整

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师如下：

姓　名	注册号	签名	签名日期
戴立成	5120140045	戴立成	2020.5.13
张熊洋	2220120029	张熊洋	2020.5.13

十二、实地查勘期

2020 年 5 月 8 日

十三、估价作业期

2020 年 5 月 8 日至 2020 年 5 月 13 日。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年五月十三日

重庆市渝北区人民法院

司法评估委托书

（2020）渝北法委评字第129号

重庆升睿源房地产土地资产评估有限责任公司：

我院受理的钟家凤与戴波波借款合同纠纷一案，现已进入司法评估程序，根据《中华人民共和国民事诉讼法》等规定，委托你公司对_____所有的_____（详见司法评估报送表）价值进行司法评估，评估基准日为现场勘查日。价值类型为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，勘查现场后10日内出具报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

执行局司法评估督办人：简天华、刘佳，联系电话：65439717、67188795；案件承办部门：执行局，承办人：郭敬林，联系电话：67177506/13896086986

附：司法评估报送表，相关资料。

重庆市渝北区人民法院

2020年[illegible]月[illegible]日

产权详细情况

项目名称	龙昌街25号	房屋号	YB00200800160040010100200040002 [illegible]
房屋用途	成套住宅	房屋座落	渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	二室一厅
建筑面积(㎡)	76.86	套内面积(㎡)	73.44
分摊面积(㎡)	3.42	分摊系数	0
房间号		房屋权属	现有,房屋产权,房屋产证,房屋查封
层用途	成套住宅	楼号	16
规划区位	普通位置区	单元号	2
出图编号	201348884	物理层	4
名义层	4	附属部位	
备注			
不动产单元号	500112012022GB00055F00010016		

单位平地公摊、房屋附属部位

在办业务:

无。

认购信息:

无。

购房信息:

无。

查封情况:

序号	业务编号	上手业务	登记号	登记类型	业务描述	证书号	房产权证	权利人	原权利人	登记原因	登记日期	状态	产权信息	档案
1	2019123110070272			其他登记	续查封（地房）	[来文文号]（2017）渝0112执1547-1号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		渝北区龙龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	2020-01-02 9:26:44	现存	查看	
2	2019072910701 71			其他登记	查封登记（地房）	[来文文号]2019渝0112执4466号之一		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2（原张落：渝北区双龙湖街道北湖路2幢4-4-2号）	2019-07-30 11:06:09	现存	查看	
3	2019061910704 35			其他登记	查封登记（地房）	[来文文号]（2018）渝0112执544号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	2019-06-20 15:20:05	现存	查看	
4	2017022710704 51			其他登记	查封登记（地房）	[来文文号]（2017）渝0112执1547号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	2017-02-28 10:05:21	历史	查看	
5	2015031710706 45			其他登记	查封登记（地房）	[来文文号]（2015）渝北区民初字第02767号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	2015-03-20 11:03:00	现存	查看	
6	2014122510701 82			其他登记	查封登记（地房）	[来文文号](2011)渝北法民执字第2717-1号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	2014-12-09 9:58:00	现存	查看	
7	2014043010703 96	2012071810707 36		其他登记	解除查封（地房）	[来文文号]（2012）渝北法民执字第856-22号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2（原张落：渝北区双龙湖街道北湖路2幢4-4-2号）	2014-05-04 8:56:00	历史	查看	
8	2014031210701 00			其他登记	查封登记（地房）	[来文文号]（2012）渝北法民执字第01572号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	2014-03-14 10:24:00	现存	查看	
9	2012071810707 36			其他登记	查封登记（地房）	[来文文号]（2012）渝北法民执字第856号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	2012-07-19 9:25:00	历史	查看	
10	2012011054876		2011054876	抵押权登记	土地房屋抵押权注销登记（地房）			中国银行股份有限公司重庆渝北支行	殷洪波	渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	2011-05-11 9:57:26	历史	查看	
11	2012008041948		2008041948	抵押权登记	土地房屋抵押权（地房）	201200815902		中国银行股份有限公司重庆渝北支行	殷洪波	渝北区双龙湖街道北湖路2幢4-4-2	2008-05-12 0:00:00	历史	查看	
12	2012008039760		2008039760	变更登记	房屋权属证书换证	200815902	019352	殷洪波		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	2008-05-05 0:00:00	现存	查看	
13	2013900013		39000113	变更登记	房屋权属证书换证	019352	22054	殷洪波	代洪波	渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	1999-10-09 0:00:00	历史	查看	
14	2011001009742		1001009742	初始登记	城镇房屋初始登记	22054		殷洪波		渝北区双龙湖街道龙昌街25号16幢2-4-2	1995-03-06 0:00:00	历史	查看	

土地房屋权属登记卡

房地产权利人		臧洪波			房屋情况	幢 号	2	房 号	4-4-2
证件名称及号码		身份证：510211196310151814				总层数	6	所在层数	4
房 地 籍 号		YB2-8-16-4	电 话	67271873		产 别	私有房产	结 构	混合
土地房屋座落		渝北区双龙湖街道北湖路2幢4-4-2				设计用途	普通成套住宅	建成时间	1997
房地产权证号		201200815902	批准时间	2008-5-7 10:08:59		建筑面积	77M²	房产价值	0元
土地情况	地 号	YB2-8-16-4	图 号			套内建筑面积	0M²	公摊面积	77M²
	用 途	住宅用地	等 级			共有权情况	房屋代码：201348884		
	使用权类型	划拨	起止日期						
	容积率		建筑限高						
	使用权面积	13.59 M²	独用面积	M²		共用部位及设施	外墙、梯间等 收件编号：2008039760		
			分摊面积	13.59M²					
	共用使用权面 积	13.59M²	地 价						
	领证人签字					备 注			

制卡人：

此材料复印于渝北土地房屋权属登记中心2008039760收件编号：
2020-5-8 14:20:24

2020年5月8日，星期五 14:20:24

0014

估价对象位置示意图

估价对象
汉庭酒店
润丰水尚观景台
五星路
重庆市普华中学校
广电大楼
民俗文化村
富悦·麓山别苑
百景路
金易医院
新华酒店
草津
冰山湖湿地公园
双龙农贸市场
金日阳光花园
中国石油加气站
临湖小区
水气大楼
奥蓝酒店
金色池塘
田园丽景
华辰财富国际购物中心
晓会茶楼
南湖花园
小果酒楼
立邦香语湖
宝港新城建设投资(集团)有限公司
益寿园
锦程苑
高丽花园
龙庆小区
东坡商业广场
重庆市渝北区人民检察院
江北机场体育中心
鸳鸯尚品
工贸综合楼
双龙
绿梦花园
金辉字牌厂
息欣苑
机场路
3号线

估价对象实地查勘情况和现状照片

房地产估价人员已于 2020 年 5 月 8 日（本次价值时点）对估价对象进行了实地查勘，现将估价对象的现状照片整理如下

周边道路		楼栋外观	
入户门		室内状况	
室内状况		室内状况	
室内状况		室内状况	