

房地产估价报告

估价项目名称：酒泉市华宝房地产开发有限公司所有的位于肃州区祁连路 23 号 2 号楼 3 单元西户 2 楼至 8 楼 7 套住宅房地产价值估价

委 托 人：甘肃省酒泉市中级人民法院

估 价 机 构：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司



注册房地产估价师：柴慧平 (注册号:6220140016)
马利利 (注册号:6220110018)

估价报告出具日期：二〇一八年十二月十日

估价报告编号：(2018)甘信估字第 2518 号

致委托人函

甘肃省酒泉市中级人民法院：

受贵院（2018）甘 09 司鉴执委 83 号《甘肃省酒泉市中级人民法院司法鉴定委托书》委托，我公司对位于酒泉市肃州区祁连路 23 号（山水丽都）2 号楼 3 单元西户 2 楼至 8 楼 7 套住宅，单套建筑面积均是 172.63m²，合计为 1208.41 m²的住宅房地产完成了价值估价工作。

估价目的是确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

根据估价目的，本次估价以现场查勘日期为价值时点，即 2018 年 10 月 19 日。

估价方法：本次估价采用比较法求取委估对象的市场价值。

我公司注册房地产估价师经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并对影响估价对象价格的因素进行认真分析，结合估价经验，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，经过详细测算后确定估价对象在价值时点 2018 年 10 月 19 日的市场价值为：

评估价值一览表

委估对象（房号）	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
3-2-2	4596	793407
3-3-2	4626	798586
3-4-2	4656	803765
3-5-2	4686	808944
3-6-2	4716	814123
3-7-2	4746	819302
3-8-2	4776	824481
合计		5662609

人民币大写：伍佰陆拾陆万贰仟陆佰零玖元整。

（报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果及说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。）

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司



二〇一八年十二月十日

目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	6
三、房地产估价结果报告	8
(一) 委 托 人:	8
(二) 估 价 机 构:	8
(三) 估价对象:	8
(四) 估价目的:	9
(五) 价值时点:	9
(六) 价值类型:	9
(七) 估价依据:	10
(八) 估价原则:	10
(九) 估价方法:	11
(十) 估价结果:	11
(十一) 估价人员:	12
(十二) 实地勘察日期:	12
(十三) 估价作业日期:	12
四、房地产估价技术报告	13
(一) 估价对象描述与分析	13
(二) 市场背景分析	14
(三) 最高最佳使用分析	19
(四) 估价方法适用性分析	19
(五) 估价测算过程	20
(六) 估价结果的确定	25
五、附件	
(一) 估价对象有关资料(复印件);	
(二) 评估机构和估价师资质(复印件)。	

一、注册房地产估价师声明

(一) 我们根据自己的专业知识和职业道德，我们郑重声明：

1、我们在本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。我们忠实于估价对象的客观现状和现场查看资料。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、注册房地产估价师对估价对象整体与局部进行了实地查勘，对实地查勘的客观性、真实性、公正性负责。估价人员对估价对象的勘察，仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，如与实际不符或有争议，我公司不承担相关责任。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象客观市场价值进行的合理估价，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据。

8、本报告中因委估对象至价值时间尚未办理房屋所有权证，但已建成或使用，有关估价对象的建筑面积以委托人提供的酒景盛测字 2013 年第 21 号《房屋建筑面积测绘成果书》为依据，权益资料以委托人提供的酒国用（2013）第 0746《国有土地使用权证》、地字第 62210220129061 号《用地规划许可证》、建字第 622102201209048-2 号《建设工程规划许可证》、建字第 62210220129048-1 号《建设工程规划许可证》、编号 622102201305160101《工程施工许可证》、编号 622102201305160201《工程施工许可证》、编号 622102201305160301《工程施工许可证》为依据，委托人应对资料的真实性和可靠性负责。即至价值时点委估对象尚未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，提请委托方注意。

9、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

10、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，不考虑抵押、按揭或债务对可实现的评估价值产生的影响，也不涉及任何法律纠纷。也就是说该物业权益未附带可能影响其价值的他项权利及租约等限制。评估价值不包含转让税费的价值。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

11、委托人只可按照估价报告中的估价目的使用，不得挪做其他用途，我们不承担由于报告使用不当而造成的一切损失。

12、未经我公司书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本报告复印件一律无效。

13、如发现本报告有关的文字或数字因校对或其它原因出现误差时，请将报告退回本公司进行更正，否则，报告误差部分无效。

14、如果双方任何一方当事人对本估价报告有异议，可在收到本报告书之日起十日内，向本机构提出书面异议申请，过期不予受理。

(三) 参加本次估价的估价师签名

姓名	柴慧平	马利利
资质	中国注册房地产估价师	中国注册房地产估价师
注册号	6220140016	6220110018
本人签名		
签名日期	2018年12月10日	2018年12月10日

二〇一八年十二月十日

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、合法性前提。合法性是指估价对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。本次估价以估价对象能够合法享用整个房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提；

2、最高最佳利用假设。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，能使估价对象产生最大效用的使用。本次估价以估价对象作为住宅用房使用为最高最佳利用假设前提。

3、价值时点假设。即要求估价结果是估价对象当前状态于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对估价结果产生一定的影响。如果对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要的调整。

4、公开市场假设。即估价结果是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

5、我们对估价委托人提供的估价对象权属等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的；

6、我们在实地查勘时关注了建筑安全，无理由怀疑其存在安全隐患，但未对其进行安全鉴定，假定建筑结构等是安全的。

（二）未定事项假设

本报告无未定事项假设

（三）背离事实假设

本报告没有背离事实假设。

（四）不相一致假设

本报告没有不相一致假设。

（五）依据不足假设

此次评估委托方未提供《国有土地使用权证》、《用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《工程施工许可证》原件，评估假设委托方提供的复印件与原件相符。

（六）、估价报告的使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得挪作其他用途，也与其他同类报告不具有可比性，本报告必须完整使用。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

3、未经本估价机构和估价人员同意，本估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或部分内容任何人不得擅自复印，也不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

4、本估价报告的有效期限为壹年（2018年12月10日至2019年12月9日）。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、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

三、房地产估价结果报告

(一) 委 托 人：

委托方：甘肃省酒泉市中级人民法院

(二) 估 价 机 构：

- 1、单位名称：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司
- 2、法定代表人：唐旭跃
- 3、单位地址：兰州市张掖路 87 号中广大厦 26 层
- 4、估价资格等级：房地产评估一级 证书编号：建房估证字【2010】094 号
- 5、联 系 人：柴慧平
- 6、联系电话：（0931）8463561 8461659

(三) 估价对象：

1、整体建筑物概况

委估对象位于酒泉市肃州区祁连路 23 号（山水丽都）2 号楼的 3 单元，委估对象所在建筑物东临酒泉市第四中学、西临万通汽修、南临本小区院落、北临碧玉佳苑。所在建筑物为一栋地上 12 层、地下 1 层的钢混结构住宅楼，外墙涂料饰面。根据估价人员实地勘查，估价对象所在建筑物建成于 2014 年。委估对象基础配套设施一般，房屋工程质量较好，整体保养、维护一般。

2、估价对象概况

本次受理评估酒泉市肃州区祁连路 23 号（山水丽都）2 号楼 3 单元西户 2 楼至 8 楼 7 套住宅，估价对象位于 2-8 层，分别为 3-2-2 室、3-3-2 室、3-4-2 室、3-5-2 室、3-6-2 室、3-7-2 室、3-8-2 室，7 套房屋面积相同，室内布局相同，朝向相同。单套套内面积为 146.86，公摊面积 25.765 平方米，建筑面积为 172.63 平方米，7 套房屋建筑面积合计为 1208.41 平方米，室内为毛坯。

3、估价对象产权状况

委估对象至价值时点尚未办理《不动产权证书》或《房屋所有权证》，已建成或使用，至价值时点委估对象办理了以下资料

- 1、酒国用（2013）第 0746《国有土地使用权证》，土地使用权人为酒泉市华宝房地产开发有限责任公司，座落：祁连路面侧，地号 92-20，图号 99-59-IV，地类（用途）住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2082 年 8 月 15 日，使用权面积：15261.17 平方米；
- 2、地字第 62210220129061 号《用地规划许可证》，用地单位：酒泉市华宝房地产开发有限责任公司，有地项目名称：山水丽都住宅小区；
- 3、建字第 622102201209048-2 号《建设工程规划许可证》、建字第 62210220129048-1 号《建设工程规划许可证》；
- 4、编号 622102201305160101《工程施工许可证》、编号 622102201305160201《工程施工许可证》、编号 622102201305160301《工程施工许可证》

（四）估价目的：

本次估价目的是确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

（五）价值时点：

根据估价目的，本次估价以现场查勘日期为价值时点，即二〇一八年十月十九日。

（六）价值类型：

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在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利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

（七）估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 3、国家质量技术监督局，中华人民共和国建设部联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；
- 4、（2018）甘 09 司鉴执委 83 号《甘肃省酒泉市中级人民法院司法鉴定委托书》
- 5、委托方提供的相关权属资料。
- 6、国务院、建设部、甘肃省人民政府颁布的有关法规、政策文件；
- 7、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

（八）估价原则：

房地产估价原则是确保不同的房地产估价师遵循规定的估价程序，在采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下，对同一估价对象的估价结果能具有一致性。本次评估主要遵循的房地产估价原则有：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格

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的用途必须合法，还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：即以估价对象能够发挥的最大效用为前提。本估价报告以估价对象作为规划用途持续使用为前提，能充分发挥其最大的效用，创造最大收益。

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

对象进行估价。

5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格。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，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

(九) 估价方法：

估价方法适用性分析

评估目的	确定委估对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取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	收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的资本化率或报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	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
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域同类房地产交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	估价对象所在区域住宅出租少，租金收益资料少，不能客观反映估价对象的价值，故不采用收益法	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区域因素及实物因素等作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价格 = 比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况调整系数

(十) 估价结果：

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司受甘肃省酒泉市中级人民法院委托，选派

注册房地产估价师，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，经过分析测算后确定委估房地产在价值时点 2018 年 10 月 19 日的市场价值为：

评估价值一览表

委估对象（房号）	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
3-2-2	4596	793407
3-3-2	4626	798586
3-4-2	4656	803765
3-5-2	4686	808944
3-6-2	4716	814123
3-7-2	4746	819302
3-8-2	4776	824481
合计		5662609

人民币大写：伍佰陆拾陆万贰仟陆佰零玖元整。

（报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。）

（十一）估价人员：

姓名	柴慧平	马利利
资质	中国注册房地产估价师	中国注册房地产估价师
注册号	6220140016	6220110018
本人签名		
签名日期	2018年12月10日	2018年12月10日

（十二）实地勘察日期：

二〇一八年十月十九日

（十三）估价作业日期：

二〇一八年十月十九日至二〇一八年十二月十日

四、房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

区位状况描述及分析

估价对象位于酒泉市肃州区祁连路 23 号（山水丽都）2 号楼 3 单元西户 2 楼至 8 楼 7 套住宅。途经该区域范围的公共路线有 30 路公交线路，交通便捷度一般；估价对象所在区域范围内有酒泉第四中学。综上所述，估价对象所在区域区位居住环境一般，基础设施完备度一般，生活配套设施一般。

实物状况描述及分析

委估对象位于酒泉市肃州区祁连路 23 号（山水丽都）2 号楼的 3 单元，委估对象所在建筑物东临酒泉市第四中学、西临万通汽修、南临本小区院落、北临碧玉佳苑。所在建筑物为一栋地上 12 层、地下 1 层的钢混结构住宅楼，外墙涂料饰面。根据估价人员实地勘查，估价对象所在建筑物建成于 2014 年。委估对象基础配套设施一般，房屋工程质量较好，整体保养、维护一般。

本次评估 2 号楼 3 单元西户 2 楼至 8 楼 7 套住宅，估价对象位于 2-8 层，分别为 3-2-2 室、3-3-2 室、3-4-2 室、3-5-2 室、3-6-2 室、3-7-2 室、3-8-2 室，7 套房屋面积相同，室内布局相同，朝向相同。单套套内面积为 146.86 平方米，公摊面积 25.765 平方米，建筑面积为 172.63 平方米，7 套房屋建筑面积合计为 1208.41 平方米，室内为毛坯。

权益状况描述及分析

委估对象至价值时点尚未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，已建成或使用，至价值时点委估对象办理了以下资料：

- 1、酒国用（2013）第 0746《国有土地使用权证》，土地使用权人为酒泉市华宝房地产开发有限责任公司，座落：祁连路面侧，地号 92-20，图号 99-59-IV，地类（用途）住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2082

年 8 月 15 日，使用权面积：15261.17 平方米；

2、地字第 62210220129061 号《用地规划许可证》，用地单位：酒泉市华宝房地产开发有限责任公司，有地项目名称：山水丽都住宅小区；

3、建字第 622102201209048-2 号《建设工程规划许可证》、建字第 62210220129048-1 号《建设工程规划许可证》；

4、编号 622102201305160101《工程施工许可证》、编号 622102201305160201《工程施工许可证》、编号 622102201305160301《工程施工许可证》

二、市场背景描述与分析

1、2018 年两会：房地产解读

3 月 5 日，十三届全国人大一次会议在北京召开，国务院总理李克强做政府工作报告。与以往不同的是，这是总结过去五年政府任期的政府工作报告，并对 2018 年的政府工作提出“建议”。政府工作报告中提及 10 个有关房地产的相关问题，给楼市的长期健康平稳发展送出大红包，内容要点如下：

①【稳房价】热点城市房价涨势得到控制

因城施策分类指导，三四线城市商品住宅去库存取得明显成效，热点城市房价涨势得到控制。积极稳妥去杠杆，控制债务规模，增加股权融资，工业企业资产负债率连续下降，宏观杠杆率涨幅明显收窄、总体趋于稳定。

②【房地产税】稳妥推进房地产税立法

深化财税体制改革。推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革，抓紧制定收入划分改革方案，完善转移支付制度。健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。改革个人所得税。全面实施绩效管理，使财政资金花得其所、用得安全。

③【放宽落户限制】绝大多数城市放宽落户限制

积极推进京津冀协同发展、长江经济带发展，编制实施相关规划，建设一批重点项目。出台一系列促进西部开发、东北振兴、中部崛起、东部率先发展的改革创新举措。加大对革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区扶持力度，加强援藏援疆援青工作。海洋保护和开发有序推进。实施重点城市群规划，促进大中小城市和小城镇协调发展。绝大多数城市放宽落户限制，居住证制度全面实施，城镇基本公共服务向常住人口覆盖。城乡区域发展协调性显著增强。

④【棚户区住房改造】启动全新三年棚改攻坚计划，今年开工 580 万套

五年来，人民生活持续改善。脱贫攻坚取得决定性进展，贫困人口减少 6800 多万，易地扶贫搬迁 830 万人，贫困发生率由 10.2% 下降到 3.1%。居民收入年均增长 7.4%、超过经济增速，形成世界上人口最多的中等收入群体。社会养老保险覆盖 9 亿多人，基本医疗保险覆盖 13.5 亿人，织就了世界上最大的社会保障网。人均预期寿命达到 76.7 岁。棚户区住房改造 2600 多万套，农村危房改造 1700 多万户，上亿人喜迁新居。

⑤【新型城镇化】提高新型城镇化质量 今年再进城落户 1300 万人

提高新型城镇化质量。今年再进城落户 1300 万人，加快农业转移人口市民化。优先发展公共交通，健全菜市场、停车场等便民服务设施。有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯。加强排涝管网、地下综合管廊等建设。新型城镇化的核心在人，要加强精细化服务、人性化管理，使人人都有公平发展机会，让居民生活得方便、舒心。

⑥【中介服务费】加大中介服务收费清理整顿力度

加大中介服务收费清理整顿力度。全年要市场主体减轻非税负担 3000 多亿元，不合理的坚决取消，过高的坚决降下来，让企业轻装上阵、聚力发展。

⑦【宅基地】探索宅基地三权分置

未来将全面深化农村改革。落实第二轮土地承包到期后再延长 30 年的政策。探索宅基地所有权、资格权、使用权分置改革。改进耕地占补平衡管理办法，建立新增耕地指标、城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂机制，所得收益全部用于脱贫攻坚和支持乡村振兴。深化粮食收储、集体产权、集体林权、国有林区林场、农垦、供销社等改革，使农业农村充满生机活力。

⑧【长效机制】继续实行差别化调控 建立健全长效机制

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

⑨【公租房】加大公租房保障力度 将符合条件人员纳入保障范围

未来将更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工 580 万套。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。

⑩【雄安新区】高标准建设雄安新区 出台实施粤港澳大湾区发展规划

会上，李克强称要塑造区域发展新格局。加强对革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区改革发展的支持。以疏解北京非首都功能为重点推进京津冀协同发展，高起点规划、高标准建设雄安新区。以生态优先、绿色发展为引领推进长江经济带发展。出台实施粤港澳大湾区发展规划，全面推进内地同香港、澳门互利合作。制定西部大开发新的指导意见，落实东北等老工业基地振兴举措，继续推动中部地区崛起，支持东部地区率先发展。促进资源型地区经济转型。壮大海洋经济，坚决维护国家海洋权益。

2、2018 土地市场展望

2017 年全国住宅用地供应的地块规划建筑面积为 19.0 亿平方米，同比增长 15.1%，拉动成交量上涨，成交量为 15.4 亿平方米，同比增长 17.3%。成交楼面均价上涨幅度略有收窄，平均溢价率同比下跌。总体而言，布局在三四线热点城市的开发商，溢价率较高；而布局在一二线和周边热点三线城市的开发商，楼面成交价较高。

中央一再强调“住房不炒”，通过加强、完善土地市场政策让土地市场更透明更规范也是未来发展趋势。2018 年土地市场方面：

①2018 年的土地市场在政策调控下将维稳贯穿。2017 年土地市场出台的各类调控政策如“熔断地价，双限，竞配建，竞自持”等已让土地市场渐趋平静，十九大提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。预计 2018 年，土地市场上将加大租赁用地、保障房、自持用地等用地的供应量，以缓解居住而非买卖的供需矛盾。目前一线城市已全部出现租赁用地，预计二线城市将加快推出租用地的步伐。2018 年土地市场会将维稳贯穿，LBI 指数走势将愈加平稳，泡沫空间将进一步被挤压缩小。

②开发商联合拿地将成为主流，行业集中度将进一步提升。2018 年对开发企业的各方面的综合考评机制将更完善。2017 年的土拍价格溢价率虽低，但土地价格已到一定的高位，对开发商开发、价值整合、圈层营销、运营能力等综合能力提出更高的要求。在这种情况下，开发商以联合体形式拍地的现象将增多。另一方面，中小型开发商不仅面临土地市场对其综合考评的严苛门槛，还将面对 16 年高价拿地后的恶果，生存危机加剧，行业洗牌继续，预计行业集中度将进一步加大。

③二线城市新秀与优质三四线城市的土拍市场未来可期。2017 年楼市继续坚持“住房是用来住的，不是用来炒的”定位，2018 年或将开启“主要一二线城市租售

并举”和“其他城市延续传统开发”的楼市新局面。目前一线热点城市如：北京、上海等在未来规划中都有比较明确的租赁房建设规划，所以 2018 年一线城市及二线热点城市增加的供地面积将大部分集中在租赁用地、政策性用地上。考虑到一二线城市房地产市场的严控及三四线城市前期被释放出的大量的购房需求，2018 年三四线城市的房价可能会面临较大的分化。预计 2018 年土拍市场的主战场可能会转向二线新秀城市及优质三四线城市。

3、2018 年房地产市场

①从土地泡沫看 2018 年房地产市场情况

2017 年是市场调控政策异彩纷呈的一年，无论是土地市场的“地价熔断、双限、竞配建、竞自持、租赁用地”、亦或是房地产市场的“限购、限贷、限售”等调控手段都层出不穷。且看土地市场这一端，全国土地住宅市场“量升价跌”。

一线城市北上深严控土地市场，土地供给端主要倾向于保障性住房用地、租赁用地等，市场泡沫几近全无。

二线城市冷热互交，热点城市在土拍政策的重重调控中，市场逐步开始恢复理性，土地泡沫逐渐变小。

二线新秀城市加入竞争行列，品牌开发商竞相入驻，引起市场火爆不断，土地泡沫渐大。

②2018 年房地产市场的总体方向和重点

十二月底的全国住房城乡建设工作会议上指出，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，继续严格执行各项调控措施，防范化解房地产市场风险。针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。可以看出，2018 年房地产市场的总体方向和重点是：

第一，弹性化调控。经历 2016 年和 2017 年最严厉的调控后，大部分城市房地产市场进入“冰冻期”。成交清淡，意味着市场效率极度低下，而继续采取严格的限制政策，必然会把部分有活力的新就业人口阻挡在城市之外。因此，2018 年初，部分城市开始实施弹性化调控政策，如 1 月 5 日兰州发文对部分非核心区域取消限购，而主城区等限购区域仍明确三年内转让限制。这种具有一定弹性的调控，或将会在大部分二线和热点三线城市实施。过于严苛的调控，会给城市发展带来一定的副作用，而赋予行政调控一定弹性，是恢复房地产市场效率的重要手段。

第二，精准化调控。落实地方政府的主体责任。地方政府的积极性对房地产调控的成效起到直接作用，作为房地产市场调控的主要负责人，地方政府是房地产市场的监管者同时也是直接的参与者，调控政策的精准化和地方政府主体责任的落实是紧密相关的。2018 年年初，各地相继召开住房城乡工作会议，中心都是围绕住建部部长王蒙徽在十全国住房城乡建设工作会议上的指示。如：厦门市提出实行差别化的调控政策，满足首套刚需，支持改善需求，有效引导市场预期，加强商品住宅土地供应，加快商业地产去库存，确保去化周期和房价控制在合理区间，全面加快地铁社区等保障性住房建设。可见，未来越来越多的城市将实施更加精准化的调控政策。

第三，支持租赁市场发展。2018 年将是租赁市场高速发展的一年，未来住房租赁的政策支持是各个方面的，如允许公积金租房，租赁房的税收优惠和租购同权的立法保障等，都将是未来租赁市场良性发展的基础。

4、酒泉市房地产市场状况

(1)总体概况：酒泉市位于甘肃省西北部，地处河西走廊西端，北通沙漠，南望祁连，东迎华岳，西达伊吾。酒泉市经济发展环境增长稳定良好，发展方向以向西、向南发展为主，呈现酒泉与嘉峪关二市相向发展的态势；固定资产投资增速较快，投资热情较高；房地产开发投资受市场影响较大、波动明显；人均收入增长稳定，消费意愿较高。

酒泉市城市发展定位：①西进南拓，打造区域商贸中心，建成绿洲城市；②“一心、二翼、二带、五区”的组团式布局结构；③将市域城镇分为综合性中心城镇、工矿型、交通型城镇、旅游型和商贸型城镇。

(2)酒泉市出台住房公积金新政策

酒泉市住房公积金管理中心认真贯彻国家和市政府有关规定，主动适应住房公积金工作的新常态，2015 年至 2016 年连续五次召开住房公积金管委会，提请市住房公积金管委会相继出台十五项政策，有效的降低了商品房屋库存，推动了酒泉房地产市场稳步发展。

提高住房公积金贷款比例。缴存职工使用住房公积金贷款购买新建普通商品住房，住房公积金贷款比例由不超过购房总价的 70%提高到 80%，酒泉住房公积金最高贷款额度由 40 万元提高到 50 万元。

降低住房公积金贷款首付比例。职工连续缴存住房公积金 6 个月(含)以上，可申请住房公积金贷款。职工使用住房公积金贷款首套房首付款比例 20%；还清住房公积金贷款后再次申请住房公积金贷款的，首付款比例为 20%，贷款利率上浮 10%。

延长住房公积金贷款年限。将住房公积金个人住房贷款期限由原来的最长 15 年延长到 25 年，并且可延长到法定退休年龄后 5 年。扩大缴存范围。在全市个体工商户中建立住房公积金制度，支持个体工商户群体购房，改善住房条件。

减轻缴存职工申请住房公积金贷款时支付的抵押服务费用。由市住房公积金管理中心从业务费中列支。重新修订了个人信用实施条例，放宽了无恶意信用评价条件，满足了更多缴存职工的贷款需求。

就估价对象而言，其地理位置一般，价值量相对较低。

（三）最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓的最高最佳使用，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、经济上可行，经过充分合理的论证，对估价对象能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。从估价对象所处区域因素和个别因素分析，作为营业用房持续使用，便遵循了最高最佳原则。

（四）估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价对象适合比较法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	确定委估对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取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	收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的资本化率或报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	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
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域同类房地产交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	估价对象所在区域住宅出租少，租金收益资料少，不能客观反映估价对象的价值，故不采用收益法	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区域因素及实物因素等作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价格 = 比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况调整系数

(五) 估价测算过

市场法求取委估对象的市场价值

本次委估对象是 2 至 8 楼的住宅，为区分楼层差价本次以六层委估对象（3-6-2）做为标准房屋，然后通过楼层差价修正出每个委估对象的市场价值。

1、选取可比实例，建立比较基础

经过估价师对房地产市场交易资料的调查和分析，确定选取同一供求圈内与委估房地产最具相关性的三个二手房交易实例作为比较实例。

实例 A：位于飞天苑，实例位于 6 层，市场均价 4680 元/平方米，详细情况见表一、表二。

实例 B: 位于碧玉佳苑, 实例位于 6 层, 市场均价 4720 元/平方米, 详细情况见表一、表二。

实例 C: 位于碧玉佳苑, 实例位于 1 层, 市场均价 4700 元/平方米, 详细情况见表一、表二。

2、比较因素的选择

根据估价对象与交易实例实际情况, 选用影响房地产价格的比较因素, 主要包括: 交易情况、市场状况、区域因素和个别因素等。详见表一、表二。

3、比较因素修正

将交易实例与估价对象进行分析比较, 从交易情况、市场状况、区域因素、个别因素等方面进行系数修正。

(1)交易情况修正

主要考虑各比较实例是否在公开市场、正常交易环境之下成交。就各可比实例而言, 交易双方通过中介机构来了解市场行情进行交易, 信息相对比较均衡。故各实例均接近正常市场交易价格。设定估价对象以 100 为基数, 各实例修正系数为:

交易情况修正系数: 实例 A 100/100 、 实例 B 100/100 、 实例 C 100/100 。

(2)市场状况调整

由于可比实例的成交日期与价值时点通常不同, 房地产市场状况可能发生了变化, 因此, 应将可比实例在其成交日期时的价格调整到在价值时点的价格。这种对可比实例成交价格进行的调整, 称为市场状况调整。

在可比实例的成交日期至价值时点期间, 这一区域房地产市场价格平稳, 故可比实例价格与正常市场交易价格基本接近, 故各实例不做市场状况调整。设定估价对象房地产在评估基准日的价格以 100 为基数, 则各实例调整系数均为:

市场状况调整系数: 实例 A 100/100 、 实例 B 100/100 、 实例 C 100/100

(3)区域因素调整

主要考虑各比较实例与估价对象在交通条件、商服繁华度、离交通枢纽、居住环境优劣度、基础设施状况、公共设施完备度、生活配套设施，地质、地势等因素影响房地产价格。根据表一、表二区域因素比较表，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例调整系数合计：

区域因素调整系数：实例 A 100/100 、 实例 B 100/100 、 实例 C 100/100 。

(4)个别因素调整

个别因素是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素，主要考虑产业聚集度、临街状况、规模、建筑物昭示性、人流量、楼层、房屋结构等影响房地产价格的因素。根据表一、二所列个别因素比较表，设定估价对象房地产在评估基准日以 100 为基数，则调整系数合计：

区域因素调整系数：实例 A 100/101 、 实例 B 100/99 、 实例 C 100/99 。

表一、因素条件说明表

项 目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)	委估对象	飞天苑临主街	碧玉佳苑	碧玉佳苑
交易情况	/	正常	正常	正常
交易时间	/	2017.10	2018.4	2018.6
交易价格 (元/m ² .月)	待估	4680	4720	4700
区域因素	交通便捷度	便利	便利	便利
	商服繁华度	一般	一般	一般
	道路通达度	较好	较好	较好
	周围环境优劣度	一般	一般	一般
	基础设施状况	较完善	较完善	较完善
	距区域商业中心距离	较远	较远	较远
	公共生活配套设施	较完整	较完整	较完整
	地质地势	相近	相近	相近
	楼层	6	6	6
个别因素	设施设备	齐全	齐全	齐全
	小区环境	较优	较优	较优
	物业管理	一般	一般	一般
	建筑物昭示性	一般	一般	一般
	人流量	一般	一般	一般
	面积	较大	适中	较小
	室内布局	合理	合理	合理
	建筑物新旧程度	新	新	新
	房屋结构	钢混	钢混	钢混

表二、比较因素条件指数表

项 目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
坐落位置(名称)	委估对象	飞天苑	碧玉佳苑	碧玉佳苑	
土地用途	100	100	100	100	
交易情况	100	100	100	100	
交易时间	100	100	100	100	
区域因素	交通便捷度	100	100	100	
	商服繁华度	100	100	100	
	道路通达度	100	100	100	
	周围环境优劣度	100	100	100	
	基础设施状况	100	100	100	
	距区域商业中心 距离	100	100	100	
	公共生活配套设施	100	100	100	
	地质地势	100	100	100	
	楼层	100	100	100	
区域因素参数小计	100	100	100	100	
个别因素	设施设备	100	100	100	
	小区环境	100	100	100	
	物业管理	100	100	100	
	建筑物昭示性	100	100	100	
	人流量	100	100	100	
	面积	100	101	99	99
	室内布局	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	房屋结构	100	100	100	100
个别因素小计	100	101	99	99	

表三：因素比较修正系数表

项 目	实例 A			实例 B			实例 C		
交易情况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素调整	100	/	101	100	/	99	100	/	99
修正系数合计	0.9901			1.0101			1.0101		
市场价格(元/m ²)	4680			4720			4700		
比准价格(元/m ²)	4634			4768			4747		

4、求估价对象标准层的市场价值

比准价格(元/m ²)			评估单价(取整元/m ²)
4634	4768	4747	4716

委估对象价格的确定：

经估价师调查与委估对象类似的房地产市场，对委估对象区域楼层差价的整体状况了解，以 3-6-2 为标准层，每增加一层，楼层价值调整+30 元/平方米，每减少一层，楼层价值调整-30 元/平方米，楼层之间的价值调节确定如下表：

委估对象（房号）	标准层单价（元/m ² ）	楼层价值（元/m ² ）	评估单价（元/m ² ）	建筑面积（m ² ）	评估总价（元）
3-2-2	4716	-120	4596	172.63	793407
3-3-2		-90	4626	172.63	798586
3-4-2		-60	4656	172.63	803765
3-5-2		-30	4686	172.63	808944
3-6-2		0	4716	172.63	814123
3-7-2		30	4746	172.63	819302
3-8-2		60	4776	172.63	824481

（六）估价结果的确定

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司受甘肃省酒泉市中级人民法院委托，选派注册房地产估价师，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，经过分析测算后确定委估房地产在价值时点 2018 年 10 月 19 日的市场价值为：

评估价值一览表

委估对象（房号）	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
3-2-2	4596	793407
3-3-2	4626	798586
3-4-2	4656	803765
3-5-2	4686	808944
3-6-2	4716	814123
3-7-2	4746	819302
3-8-2	4776	824481
合计		5662609
人民币大写：伍佰陆拾陆万贰仟陆佰零玖元整。		

有关附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象相关照片
- 三、估价对象权属证明复印件
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产价格评估机构资格证书复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件

一、估价对象位置示意图



二、估价对象相关照片



小区门



小区环境



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片