

安徽新安房地产评估有限公司
房地产估价报告

皖新安房评报字[2019]第 26 号

估价项目名称：巢湖市巢湖南岸碧桂园翠山映麓苑十二街7幢01住宅
用房房地产市场价值评估

估价委托人：巢湖市

估价机构：安徽新安房地产评估有限公司

注册房地产估价师：聂雯 注册号：3419980017

程元明 注册号：3420110065

价值时点：2019年1月25日

估价报告出具之日：2019年1月29日



目 录

估价的假设和限制条件.....	6
一、估价的假设.....	6
二、应用的限制条件.....	7
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师及估价人员.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告应用的有效期.....	16
十五、变现能力分析 & 风险提示.....	16
估价技术报告.....	19
一、实物状况描述与分析.....	19
二、权益状况描述与分析.....	20
三、区位状况描述与分析.....	20
四、市场背景描述与分析.....	21
五、最高最佳利用分析.....	24
六、估价方法适用性分析.....	26
七、估价测算过程.....	28
八、估价结果确定.....	46
附件（均为复印件）	
一、《巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书》【（2017）皖 0181 执 2314 号】	
二、估价对象及比较实例位置图	
三、与估价对象相关的照片	
四、《不动产权证书》	
五、估价机构营业执照	
六、估价机构资质证书	
七、房地产估价师注册证书	



估价结果报告

一、估价委托人

名称：巢湖市人民法院

地址：巢湖市世纪大道与健康东路交口西北侧

二、估价机构

名称：安徽新安房地产评估有限公司

住所：合肥市庐阳区寿春路 356 号徽商国际大厦 1606 室

法定代表人：聂雯

统一社会信用代码：91340100752952880M

备案等级：贰级

证书编号：GA062001

有效期限：2017 年 8 月 31 日-2020 年 8 月 31 日

三、估价对象

(一) 估价对象的概况

不动产登记状况

权利人	胡茂永、余桂明	不动产权证号	皖(2017)巢湖市不动产权第0508081号、0508082号
共有情况	共同共有	建筑面积(平方米)	259.82
所在层/总层数	1-3/3	房屋结构	钢筋混凝土
竣工日期	2014年	土地终止日期	2079年8月25日止
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	分摊土地使用权(平方米)	288.94
用途	城镇住宅用地/住宅	权利性质	出让/商品房
房屋坐落	巢湖市巢湖南岸碧桂园翠山映麓苑十二街7幢01		



(二) 区域状况

地理位置	巢湖市巢湖南岸碧桂园翠山映麓苑十二街7幢01。
四至	东至银屏秀色，南至316省道，西至碧湖环玉苑，北至巢湖。
交通状况	周边21路、5路、h106路、h108路、h109路、h110路等多路公交车在附近经停，南邻316省道，交通较便捷。
周边状况	周边有银屏花园、滨湖南苑、丽水湾、水利小区等住宅小区，附近有巢湖市七中碧桂园分校、碧桂园凤凰酒店、滨湖商业广场、市第六中学、东庵森林公园等设施。
基础配套设施	达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整）。
公共配套设施	估价对象周边有巢湖市七中碧桂园分校、碧桂园凤凰酒店、滨湖商业广场、市第六中学、东庵森林公园等公共配套设施。
学区	巢湖市七中碧桂园分校。

(三) 估价对象实物概况

估价对象名称	碧桂园翠山映麓苑 十二街7幢01	用途	住宅	建筑面积 (平方米)	259.82
建筑年代	2014年	所在层/总层数	1-3/3	房屋结构	钢混
装修状况	估价对象外墙为下部文化砖铺贴，上部为防水涂料粉刷，入户防盗门，铝合金窗；于实地查勘之时，第一层地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶部为石膏板造型吊顶，厨房地面及墙面为面砖，顶部为防水涂料，第二层和第三层地面为木地板，墙面及顶面为乳胶漆，局部房间顶部为石膏板造型吊顶，卫生间墙面及地面为瓷砖，顶部为防水涂料，估价对象前后有院子，第二层南侧有阳台，第三层南侧有平层露台。				
使用状况	于实地查勘之时，估价对象用于自用，使用状况良好。				
附属设施	供水、排水、强电、弱电、天然气等。				
维护状况	估价对象建筑物经实地查勘，维护保养状况良好，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好，设备、管道现状良好，能正常使用，属于完好房。				

四、估价目的

为估价委托人依法处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

五、价值时点

本次评估的价值时点为实地查勘之日，即2019年1月25日，本次价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经委托方的同意。



六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

公开市场价值，是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額。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）
- 3、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日中华人民共和国主席令第62号）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）
- 7、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）
- 8、《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）



9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36号)

10、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)

11、《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税[2016]12号)

(二) 部门规章、规范性文件、地方法规

1、《安徽省房地产估价管理办法》(建房字[1995]第540号)

2、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释(2011)21号)

3、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见》(皖高法(2016)324号)

4、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号)

(三) 技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、《安徽省房地产估价管理办法》(建房字[1995]第540号)

4、《房屋完损等级评定标准》(试行)(城住字[1984]第678号)

5、《资产评估基本准则》(财资(2017)43号)

(四) 委托人提供的有关资料(复印件)

1、《巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书》【(2017)

皖0181执2314号】



2、《不动产权证书》

3、委托人提供其他的相关资料

(五) 估价方调查收集的资料

1、实地查勘资料

2、市场调查资料

3、房地产估价师收集的其他资料

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价工作应遵循以下估价原则：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，实事求是、公平正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。估价机构和房地产估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，房地产估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。



(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应根据《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产



市场发育状况，并结合本次评估的估价目的等具体特点，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行估价。两种估价方法相互验证，最终综合确定其市场价值。

1、比较法：是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案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

2、收益法：是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，该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点（2019年1月25日）的估价结果：



单价（人民币）：13420元/平方米

总价（人民币）：3486784元

大写（人民币）：叁佰肆拾捌万陆仟柒佰捌拾肆元整

十一、注册房地产估价师



姓名	注册号	签章	签章日期
聂雯	3419980017		2019年1月29日
程元明	3420110065		2019年1月29日

十二、实地查勘期

2019年1月25日

十三、估价作业期

2019年1月11日至2019年1月29日。

十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起有效期为壹年。

十五、变现能力及风险提示

(一) 变现能力分析

- 1、估价对象的通用性。估价对象为住宅用房，其建筑物形式和结构布局较合理，通用性较强。
- 2、估价对象的独立使用性。估价对象为住宅用房，其使用不受其他房地产的影响，故独立使用性较强。
- 3、估价对象的价值量。一般地说，价值总量越小的房地产，购买所需的资金较少，越容易找到买家，变现能力就越强；估价对象建筑面积为259.82平方米，建筑面积大，价值总量高。
- 4、估价对象可分割转让性。根据合法用途和产权状况，估价对象



只能按套转让，不能再进行分割转让。

5、在价值时点拍卖或者变卖最可能实现的价格与估价结果的差异程度。这种可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“价值时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。而这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定要比评估的市场价值（指合理的市场价值）要低。

6、购买群体的心理：由于估价对象为涉案资产，可能会通过“拍卖或变卖”的方式予以资产处置；购买群体在购买时可能存在一定的排斥心理，一定程度上影响估价对象的处置变现。

7、拍卖处置的费用、税金种类

拍卖处置的费用与税金：一般情况下，房地产的处置都需要经过司法程序，这个过程中产生的费用可统称为诉讼费用。根据《诉讼费用交纳办法》（中华人民共和国国务院令 第481号），人民法院收取的诉讼费用主要有案件受理费和申请执行费，另外还有执行中的实际支出费用，包括人民法院执行人员异地执行本案时按照国家有关规定标准支出的差旅费用，有人民法院或人民法院委托其他单位或个人进行的与本案有关的勘验、鉴定、评估、拍卖、仓储、保管、运输等实际支出的费用。估价对象若在价值时点进行拍卖处置，其过程中要支付拍卖佣金、评估费、法律诉讼费及保全费等费用；房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款），需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。处分房地产应缴纳的税费主要包括增值税及附加、印花税、交易费等。



估价技术报告

一、实物状况描述与分析

1、不动产实物状况描述与分析

土地实物状况描述	权利人	胡茂永、余桂明	不动产权证号	皖(2017)巢湖市不动产权第0508081号、0508082号
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	分摊土地使用权(平方米)	288.94
	权利性质	出让/商品房	用途	城镇住宅用地/住宅
	土地终止日期	2079年8月25日止		
	坐落	巢湖市巢湖南岸碧桂园翠山映麓苑十二街7幢01。		
	四至	东至银屏秀色,南至316省道,西至碧湖环玉苑,北至巢湖。		
	开发程度	经实地查勘确定该宗地基础设施已达到“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整)。		
土地实物状况分析	综上所述,估价对象四至界限清晰,用途符合规划且为最佳用途,土地形状较规则便于利用,地势较平坦,该宗地基础设施已达“六通一平”,对估价对象房地产价值具有明显的提升作用。			

2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于巢湖市巢湖南岸,估价对象状况详见下表:

建筑物实物状况	估价对象名称	碧桂园翠山映麓苑十二街7幢01	用途	住宅	建筑面积(平方米)	259.82
	建筑年代	2014年	所在层/总层数	1-3/3	房屋结构	钢混
	装修状况	估价对象外墙为下部文化砖铺贴,上部为防水涂料粉刷,入户防盗门,铝合金窗;于实地查勘之时,第一层地面为地砖,墙面为乳胶漆,顶部为石膏板造型吊顶,厨房地面及墙面为面砖,顶部为防水涂料,第二层和第三层地面为木地板,墙面及顶面为乳胶漆,局部房间顶部为石膏板造型吊顶,卫生间墙面及地面为瓷砖,顶部为防水涂料,估价对象前后有院子,第二层南侧有阳台,第三层南侧有平层露台。				
	使用状况	于实地查勘之时,估价对象用于自用,使用状况良好。				
	附属设施	供水、排水、强电、弱电、天然气等。				
	维护状况	估价对象建筑物经实地查勘,维护保养状况良好,承重结构未见不均匀沉降,门窗完好,设备、管道现状良好,能正常使用,属于完好房。				
建筑物实物状况分析	综上所述,作为别墅类住宅,估价对象适用于居住,用途符合规划且为最佳用途,设施设备良好,经实地查勘成新率较高,有助于估价对象的价值显化。					

二、权益状况描述与分析



依据委托人提供的《不动产权证书》【产权证号为皖(2017)巢湖市不动产权第0508081号、0508082号】可知:权利人为胡茂永、余桂明,共有情况为共同共有,建筑面积为259.82平方米,建筑结构为钢筋混凝土结构,所在层/总层数为1-3/3,竣工年代为2014年。

土地使用者为胡茂永、余桂明,土地为国有,土地用途为住宅,土地使用权类型为出让,使用期限为2079年8月25日止。

权益状况分析:估价对象权益状况合法,各项权利因素完整,据委托人目前提供的相关资料可知估价对象在价值时点不存在他项权且不存在特殊限制,可以在房地产市场上自由交易。

三、区位状况描述与分析

1、位置状况

估价对象坐落于巢湖市巢湖南岸碧桂园翠山映麓苑十二街7幢01,位于巢湖南岸,316省道北侧。估价对象朝南,所在楼栋共3层,估价对象位于第1-3层。

2、交通状况

估价对象周边21路、5路、h106路、h108路、h109路、h110路等多路公交车在附近经停,南邻316省道,交通较便捷。

3、公共配套设施和基础设施状况

估价对象周边有巢湖市七中碧桂园分校、碧桂园凤凰酒店、滨湖商业广场、市第六中学、东庵森林公园等公共配套设施。估价对象学区为巢湖市七中碧桂园分校。



经实地查勘,区域内基础设施开发程度已达到“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整),且保证率较高,基础设施总体状况良好。

4、自然与人文环境状况

估价对象所在区域内无固定污染源,无明显粉尘和噪音污染,周边环境好,绿化及空气质量好,区域治安状况好,区域整体环境质量好,自然与人文环境好。

区位状况分析:随着城市的发展和该区域进一步规划完善,估价对象的房地产市场价格将有一定的升值空间。

四、市场背景描述与分析

1、宏观经济形势和相关政策简况

2018年以来,巢湖房地产在市委市政府的坚强领导下,以“安徽争五强、全国进百强”、加快建设“明珠之城”为目标,牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享发展理念,深入实施产业强市、生态立市、双创驱动、城乡统筹四大战略,完成了各项既定目标任务,房地产市场呈现总体平稳、稳中有进的良好发展态势。

一、房屋总体销售情况

(1)房屋总销售量情况

4月份,全市房屋总销售(含新建商品房、二手房)面积9.41万平方米(872套、间),与上月环比下降4.75%,与去年同期相比增长50.08%;

其中:住宅总销售(含新建商品住宅、二手住宅)面积7.85万平方米(749套),与上月环比下降13.35%,与去年同期相比增长53.92%。



(2) 商品房销售情况

4月份,全市商品房销售面积5.87万平方米(506套、间),与上月环比下降9.42%,与去年同期相比增长284.16%;

其中:商品住宅销售面积4.39万平方米(397套),与上月环比下降25%,与去年同期相比增长465.08%。

(3) 二手房成交情况

4月份,全市二手房成交面积3.54万平方米(366套、间),与上月环比增长3.28%,与去年同期相比下降25.27%;

其中:二手住房成交面积3.46万平方米(352套),与上月环比增长7.35%,与去年同期相比下降,20.07%。

二、商品房供应情况

1-4月份,全市商品房批准预售面积46.97万平方米,与去年同期相比增长46.14%;其中:商品住宅批准预售面积45.88万平方米,与去年同期相比增长52.71%。

2、当地房地产市场总体状况

由于巢湖一手房市场整体“供不应求”,加上漫长的交房等待,很多急需住房的刚需或为孩子择校换房的改善,会将目光投向二手房市场,致使目前巢湖楼市一二手房价格倒挂严重,一些热点区域热门楼盘附近出现了“旧”房子卖得比新房子贵,且愈演愈烈。如爱巢·玉兰花园、新华·御府、巢湖国际新城等周边小区优质二手房挂牌价超万元每平。自从2017年1月到现在,二手房市场的成交量是有下滑的,据巢湖房管局数据显示,1—7月巢湖二手住房共成交3829套,同比下降5.97%。



不排除一些房主惜售二手房，比如巢湖万达商业广场附近的天巢广场小区，房主对外基本“只租不售”，直接导致二手房挂牌量的减少。同时，比之被限价的新房，二手房的价格明显偏高，部分二手房更是“有价无市”。

市场背景分析：在产业支撑、发展动力、项目带动、发展环境、自身努力等因素的共同影响下，预计2019年巢湖房地产将继续保持稳中有进、稳中向好的发展态势。也伴随着区域内多个特色项目的签约落地与大牌实力房企的入驻，2019年巢湖房地产市场利好不断，未来巢湖多宗地块入市，区域发展动力十足，未来一年巢湖房地产市场的发展更是指日可待。以上是巢湖房地产市场现状分析。

五、最高最佳利用分析

估价对象现在的使用用途是在法律上许可的能获利最多的最有效地使用。故以维持估价对象现状持续使用为前提进行评估。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。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高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

1、合法性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的利用方式进行估价。

2、技术可能性：即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段



不排除一些房主惜售二手房，比如巢湖万达商业广场附近的天巢广场小区，房主对外基本“只租不售”，直接导致二手房挂牌量的减少。同时，比之被限价的新房，二手房的价格明显偏高，部分二手房更是“有价无市”。

市场背景分析：在产业支撑、发展动力、项目带动、发展环境、自身努力等因素的共同影响下，预计2019年巢湖房地产将继续保持稳中有进、稳中向好的发展态势。也伴随着区域内多个特色项目的签约落地与大牌实力房企的入驻，2019年巢湖房地产市场利好不断，未来巢湖多家地块入市，区域发展动力十足，未来一年巢湖房地产市场的发展更是指日可待。以上是巢湖房地产市场现状分析。

五、最高最佳利用分析

估价对象现在的使用用途是在法律上许可的能获利最多的最有效地使用。故以维持估价对象现状持续使用为前提进行评估。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。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高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

1、合法性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的利用方式进行估价。

2、技术可能性：即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段



D、租约限制：分为有租约限制和无租约限制两种。有租约限制的话，估价对象在一定时期无法随着市场租金的变动而随之变动，无租约限制在一定时期内估价对象有自由支配的权利。以估价对象为基准，与其相反则相应修正 2。

根据因素条件说明表中，估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制比较因素条件指数表，见下表：

比较因素条件指数表

估价对象及比较案例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/m ²)		—	12558	13846	14725
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位状况	距市级商服中心距离 (km)	15	15	15	15
	交通便捷程度	15	15	15	15
	道路通达度	10	10	10	10
	公共配套设施完备度	10	10	10	10
	环境状况	8	8	8	8
	景观状况	8	8	8	8
	区域氛围	12	12	12	12
	朝向	10	10	10	10
	绿化覆盖率	12	12	12	12
合计		100	100	100	100
实物状况	建筑结构	10	10	10	10
	建筑年代	10	10	10	10
	别墅类型	10	10	10	10
	建筑面积	15	16	15	17
	内部装修程度	10	6	10	14
	物业管理	10	10	10	10
	基础设施设备完备度	15	15	15	15
	学区	20	20	20	20
合计		100	97	100	106
权益状况	土地剩余年限	30	30	30	30
	规划限制	20	20	20	20
	土地性质	30	30	30	30
	有无租约限制	20	20	20	20
合计		100	100	100	100

根据因素条件说明表中，估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制比较因素修正系数及结果表，见下表：

