

房地产估价报告

估价报告编号：粤千福田房估字[2019]B537号

估价项目名称：位于湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 101 房之一、106

房之一、106 房等共计三处房地产的市场价值评估

估价委托人：湛江市赤坎区人民法院

房地产估价机构：广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谭伟能 4420100112

陈国高 4420050036

估价报告出具日期：2019 年 09 月 16 日





致估价委托人函

湛江市赤坎区人民法院：

受贵院的委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，组织本公司估价人员按照房地产估价规范、公允的技术标准和必要的评估程序，对位于湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 101 房之一、106 房之一、106 房等共计三处房地产进行了实地查看、市场调查、询证、测算等评估工作。现将房地产估价情况及估价结果报告如下：

一、估价目的：为估价对象拍卖提供价值参考。

二、估价对象：位于湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 101 房之一、106 房之一、106 房等共计三处房地产，房屋建筑面积共计为 84.35 平方米，估价对象详见《估价结果汇总表》。

三、价值时点：2019 年 09 月 09 日

四、价值类型：本次估价采用市场价值。

五、估价方法：采用比较法。

六、估价结果：在认真分析现有资料的基础上，经过认真测算和对影响房地产市场价格因素进行分析，结合估价经验，确定估价对象于价值时点下的评估价值为人民币贰拾陆万壹仟肆佰元整（¥261,400.00 元）。详见下表：

序号	权利人	证号	坐落	结构及所在层	房屋建筑面积(平方米)	用途	竣工日期	评估单价(元/平方米)	评估价值(元)
1	湛江市赤坎区五金交电化工公司	房 4297710	湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 101 房之一	混合结构、第 1 层	13.42	/	1992 年左右	3,100.00	41,600.00
2	湛江市赤坎区五金交电化工公司	房 4297709	湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 106 房之一	混合结构、第 1 层	13.42	/	1992 年左右	3,100.00	41,600.00
3	湛江市赤坎区五金交电化工总公司	1716353	湛江赤坎区建华村 29-39 号 106 房	混合结构、第 1 层	57.51	居住	1992 年左右	3,100.00	178,200.00
合计					84.35				261,400.00

七、特别提示：

1、由于条件限制，估价人员无法入户查看，本次估价按一般装修考虑，如与实际不符，估价结果应作相应调整。

2、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



广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司
Guangdong Qianfutian Assets and Real Estate Appraisal Co., Ltd

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》。

广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇一九年九月十六日



目 录

估价师声明-----	1
估价假设和限制条件-----	2
房地产估价结果报告-----	4
一、估价委托人-----	4
二、房地产估价机构-----	4
三、估价目的-----	4
四、估价对象-----	4
五、价值时点-----	9
六、价值类型-----	9
七、估价原则-----	9
八、估价依据-----	9
九、估价方法-----	10
十、估价结果-----	10
十一、估价人员-----	10
十二、实地查勘期-----	10
十三、估价作业日期-----	10
十四、估价机构-----	10
十五、房地产估价师-----	11

附件清单

- (一) 现场查看照片;
- (二) 《房屋产权情况表》和《不动产登记资料查询结果证明》复印件;
- (三) 估价机构营业执照复印件;
- (四) 房地产估价机构资格证书复印件;
- (五) 注册房地产估价师资格证书复印件。



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《房屋产权情况表》和《不动产登记资料查询结果证明》复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了查验，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性变化。
- 4、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。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

- 1、由于条件限制，估价人员无法入户查看，本次估价按一般装修考虑，如与实际不符，估价结果应作相应调整。
- 2、估价结果是为估价对象拍卖提供价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供应关系变化、市场结构转变、遇到自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
- 3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告使用限制



- 1、本估价报告仅用于为估价对象拍卖提供价值参考，不得用于其他用途。
- 2、本估价结果不含估价对象进行交易过户的契税、拍卖费及评估费。
- 3、本估价报告自出具之日起一年内有效。
- 4、本估价报告专为估价委托人及相关当事人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人及相关当事人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发布。



房地产估价结果报告

广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称本公司）接受的委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，组织本公司估价人员按照房地产估价规范、公允的技术标准和必要的评估程序，对位于湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 101 房之一、106 房之一、106 房等共计三处房地产进行了实地查看、市场调查、询证、测算等评估工作。对估价对象在 2019 年 09 月 09 日所表现出的市场价格作出了公允反映，现将房地产估价情况及估价结果报告如下：

一、估价委托人

全 称：湛江市赤坎区人民法院

二、房地产估价机构

全 称：广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：李森木

住 所：湛江市人民大道中 40 号城市尚品大厦 B 幢 7 层 703 房

三、估价目的

为估价对象拍卖提供价值参考。

四、估价对象

估价对象位于湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 101 房之一、106 房之一、106 房等共计三处房地产，房屋建筑面积共计为 84.35 平方米。

（一）区位状况

区位状况包括估价对象的位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施等。

1、位置状况

估价对象位于湛江赤坎建华村一巷 29-39 号，附近有富虹上游城、湛海花园、通电小区等住宅小区，周边 1 公里范围内配套有威威双语幼儿园、湛江市第三小学、湛江市第九中学、南方市场、瑞云湖公园等公共设施，居住人口适中，位置状况较优。

2、交通状况

估价对象临建华村一巷，距离公交站约 400 米，附近有 25 路、29 路等多路公交车经过，但估价对象位于旧城区，周边主要以摩托车及电动车出行为主，交



通便捷度一般。

3、环境状况

估价对象附近居住人口适中，周围绿化覆盖率一般，人文环境与自然环境状况一般。

4、外部配套设施

估价对象 1 公里范围内有威威双语幼儿园、湛江市第三小学、湛江市第九中学、南方市场、瑞云湖公园、湛江市赤坎区中医医院，银行等，各项配套设施完备度优。

(二) 实物状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员的现场查勘，估价对象的实物状况见

下表：

序号	证号	地址	权利人	建筑结构	所在层/总层数	是否电梯房	层高	房屋建筑面积(平方米)	专有建筑面积(平方米)	竣工日期	房龄	空间布局	朝向	利用现状
1	房 4297710	湛江赤坎建华村一巷29-39号101房之一	湛江市赤坎区五金交电化工公司	混合结构	1/5	否	约3米	13.42	/	1992年左右	27年左右	/	南北	空置
2	房 4297709	湛江赤坎建华村一巷29-39号106房之一	湛江市赤坎区五金交电化工公司	混合结构	1/5	否	约3米	13.42	/	1992年左右	27年左右		南北	空置
3	1716353	湛江赤坎区建华村29-39号106房	湛江市赤坎区五金交电化工总公司	混合结构	1/5	否	约3米	57.51	/	1992年左右	27年左右		南北	空置
合计								84.35						

装修情况见下表：

外墙	抹灰	内墙	—	踢脚线	—
入户门	不锈钢防盗门、铁门	房间门	—	天花	—
水电	—	窗	玻璃窗	楼地面	—
楼房布局	条型	防盗网	铁柱防盗网		
厨卫装修	—		厨房设施	—	卫浴设施

由于条件限制，估价人员无法入户查看，本次估价按一般装修考虑。

(三) 权益状况

根据估价委托人提供的《房屋产权情况表》和《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象的权益状况见下表：



序号	证号	地址	权利人	房屋建筑面积 (平方米)	专有建筑面积 (平方米)	共有情况	用途	权利性质	使用期限	出租或占用情况	利用现状
1	房 4297710	湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 101 房之一	湛江市赤坎区五金交电化工公司	13.42	/	全部	/	全民	/	自用	空置
2	房 4297709	湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 106 房之一	湛江市赤坎区五金交电化工公司	13.42	/	全部	/	全民	/	自用	空置
3	1716353	湛江赤坎区建华村 29-39 号 106 房	湛江市赤坎区五金交电化工总公司	57.51	/	全部	居住	全民	/	自用	空置
合计				84.35							

(四) 市场背景分析

1、全国房地产市场分析

2019 年以来，随着房贷利率回落、落户政策放开等因素，部分一二线城市出现房价及地价抬升的势头，3、4 月间，多地更是迎来了久违的“小阳春”。

不过，市场过热的苗头没有持续太久。4 月中旬开始，在高层开始频繁“喊话”稳定预期并出手调控的同时，多个城市也在持续推进“因城施策”、“一城一策”，落实城市政府主体责任。上半年全国共发布与房地产市场有关的调控政策 251 次，较 2018 年同期的 192 次上涨 31%，且调控的方式也更加多元、灵活，更为精细化。

①有收有放，楼市因城施策调控分化加速

根据统计，今年上半年，全国共发布与房地产市场有关的调控政策 251 次，较 2018 年同期的 192 次上涨 31%。

2019 年以来，伴随房贷利率回落、落户政策的放开等因素，部分一二线城市出现房价及地价抬升的势头。针对此情况，在 4 月份的中共中央政治局会议上，再度强调“房住不炒”与“长效机制”的落实，同时提出“一城一策”、“因城施策”的细化指导政。

今年春节之后，楼市“回温”态势明显，3、4 月间，多地更是迎来了久违的“小阳春”。国家统计局在今年 5 月 16 日发布报告显示，新房价格环比上涨的城市继续增长。另一方面，得益于宽松周期、资金面改善以及市场回暖，房企的拿地热情也极为高涨。有关地产数据显示，2019 年前 4 月，累计 28 家房企拿地过百亿，而 2018 年同期只有 24 家，2017 年为 18 家。



对此，监管层显示出稳定市场的决心：4月19日，中共中央政治局召开会议，两度重申“房住不炒”定位；住建部在1个月之内两次对房价、地价波动幅度较大的共10个城市进行预警提示；在一些大城市放宽落户限制引发调控放松的猜想之时，国家发改委明确表示“放宽落户不等于放松对房地产的调控”。

此外，对于房企密集融资、在二线城市疯狂抢地的情况，央行明确表示“房地产调控和房地产金融政策的取向没变”，银保监会则进一步发文要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规“输血”房地产。而高层定调之下，各地继续坚持“房住不炒”、积极落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效机制。

2019年房产调控的目标非常明确，即实现房价、地价、预期的“三稳”。整体来看，上半年的政策调控不只针对房价单一维度，包括地价、限售、限购、公积金等多维度政策均同时出现。

与此同时，今年以来，地方政府房市调控政策逐渐呈现分化趋势，因地方楼市行情冷热不均，所推出的调控政策松紧各异。

例如，苏州于5月11日发布的“新政”仅对工业园区全域、高新区部分重点区域规定了限售，并未针对苏州全市进行“一刀切”；6月初，在南京市高淳区、六合区买房的外地人只需提供在宁居住证或在宁工作劳动合同即可开具购房证明，但南京市的其他区域限购仍在执行中。

因为房价上涨过快，6月20日，西安发布了三年以来第六次调控新政，进一步收紧“限购”，严控落户炒房。但与此同时，部分三四线及核心城市远郊区域政策则有所松动。例如安徽阜阳市取消出让土地限价、江西赣县停止特价房销售等“限跌”政策、湖北恩施市发布“不准降价”通知等。

②稳定基调不变，楼市调控下半年将更精细化

积极的调控政策，令楼市在5月份即出现明显的降温迹象。有相关数据显示，5月，房企供货节奏明显放缓，成交也随之转升为降。多数二三线城市市场明显降温，成交量均有不同程度的回落，其中不乏无锡、徐州、合肥这类热点城市，济南、大连成交量更是降至历史低位。土地市场方面，从相关监测的300城经营性土地数据来看，5月成交建面下降、土地价格涨幅明显放缓，平均溢价率也出现了年内首次回落。

当前，2019年的楼市已经步入“下半场”。对于接下来的市场走势，多位受访人士均认为，楼市调控的总基调没有变化，依然是“以稳为主”。



未来房价稳定为长期趋势，调控政策难以大幅放松或从严，“房住不炒”为高压红线，“因城施策”为精细化调控思路。亦有类似的观点：“在因城施策的调控思路下，房地产市场正在进入新一轮调整周期，不同城市会呈现不同程度、不同状态的调控，下半年的楼市更应该具体问题具体分析。”其称，由于今年下半年房地产市场依然处于“换挡期”，所以在“稳”字当先的大环境下，政策会从全国严控到“因城施策”、“因区施策”，调控的抓手将从房价层面向土地、限购、金融等维度纵深化落实。

“整体看，2019年楼市将继续严格调控，这种情况下，大部分房企对土地市场的热度逐渐降低，抢地积极性降低，土地市场的溢价率有所降低。”专业人士进一步表示，虽然一二线城市调控政策严格，但对于房企来说，为了加大销售额，依然会集中拿地。专业人士补充说，调控政策对房价上升有一定遏制作用，但并未改变房企拿地热情，杭州、合肥、苏州、宁波、武汉等二线城市在下半年依然是热点。

2、湛江市房地产市场分析

2019年，湛江楼市保持平稳态势，各月份的网签均价和网签套数均波澜不惊。从上半年推盘情况来看，最近这半年迎来了一大波新房上市，十多家品牌房企各项目短兵相接。从网签情况来看，上半年湛江楼市冷热不均两极分化，热门楼盘一房难求，也有另一部分楼盘却依然销售乏力，成交量寥寥。一边是优势地产企业从容“出货”，一边是资金链干涸的房企瞪着眼睛干着急。种种迹象表明，盖好房子就能快速销售一空的局面已经彻底改变。

2019年1-6月，湛江市共拍出41宗地块，土地出让面积约为115.23万平方米。而其中，湛江市商业+住宅用地出让共21宗，总成交面积约为85.6万平方米，总成交金额约为22.3亿元，在总出让面积中的比重达到了74.29%之多，成交金额占比更是高达95.67%。可以说，在上半年来土拍市场平稳的行情下，商住用地十分抢眼，成为了土地交易市场的主力军。

2019年1-6月，湛江商品房总网签21249套，和去年同期相比下降19.5%。5月份迎来上半年的成交爆发期，当月网签套数达到4789套。湛江商品房网签面积约225.7万 m^2 ，和去年同比下降0.6%。

2019年1-6月，住宅网签16239套，网签面积约184.42万平方米。写字楼成交面积24475.29 m^2 ，公寓成交面积47687.95 m^2 ，商铺成交面积53010.96 m^2 ，



车位成交面积 10379.16 m²，合计成交商业面积 13.55 万 m²。

上半年中心城区商品房网签均价为 11308 元/m²，同比下降 6.5%，全市网签均价为 8733 元/m²。其中：住宅网签套内均价为 10747 元/m²，写字楼网签套内均价 15290 元/m²，公寓网签套内均价为 12144 元/m²，商铺网签套内均价为 21422 元/m²。

（五）最高最佳利用分析：估价对象湛江赤坎建华村一巷 29-39 号 101 房之一和 106 房之一证载用途为空白；湛江赤坎区建华村 29-39 号 106 房证载用途为居住，据估价人员现场调查，估价对象现为空置，但位于单位宿舍住宅区内，周边同类型房屋均用作住宅，估价对象按住宅用途能够最高最佳地实现其价值，因此据最高最佳利用原则，认为按住宅用途使用最为有利，应以住宅用途使用估价为前提。

五、价值时点

本次价值时点为：2019 年 09 月 09 日

六、价值类型

本次估价采用的是市场价值。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按自愿进行交易的金额。

七、估价原则

- 1、独立、客观、公正原则；
- 2、最高最佳利用原则；
- 3、替代原则；
- 4、价值时点原则；

八、估价依据

- 1、评估业务委托书；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 6、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- 7、国务院、国土资源部、广东省人民政府、湛江市人民政府颁发的其他有



关法规及政策性文件；

- 8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- 9、湛江市住房和城乡建设局发《湛江市房屋建筑工程经济指标（2017版）》；
- 10、《广东省建筑综合定额》；
- 11、估价委托人提供的有关资料；
- 12、估价人员收集的相关资料。

九、估价方法

本估价报告采用比较法对估价对象进行估价，结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

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。

十、估价结果

在认真分析现有资料的基础上，经过认真测算和对影响房地产市场价格因素进行分析，结合估价经验，确定估价对象于价值时点下的评估价值为人民币贰拾陆万壹仟肆佰元整（¥261,400.00元）。详见下表：

序号	权利人	证号	坐落	结构及所在层	房屋建筑面积(平方米)	用途	竣工日期	评估单价(元/平方米)	评估价值(元)
1	湛江市赤坎区五金交电化工公司	房 4297710	湛江赤坎建华村一巷 29-39号101房之一	混合结构、 第1层	13.42	/	1992年 左右	3,100.00	41,600.00
2	湛江市赤坎区五金交电化工公司	房 4297709	湛江赤坎建华村一巷 29-39号106房之一	混合结构、 第1层	13.42	/	1992年 左右	3,100.00	41,600.00
3	湛江市赤坎区五金交电化工总公司	1716353	湛江赤坎区建华村 29-39号106房	混合结构、 第1层	57.51	居住	1992年 左右	3,100.00	178,200.00
合计					84.35				261,400.00

十一、估价人员：谭伟能 陈国高 谢洁华

十二、实地查勘期：2019年09月09日

十三、估价作业日期：2019年09月09日-2019年09月16日

十四、估价机构：广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司





(本页无正文，仅为签章页)

序号	姓名	房地产估价师注册号	签名盖章
1	谭伟能	4420100112	
2	陈国高	4420050036	

附 件

- 1、现场查看照片；
- 2、《房屋产权情况表》和《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- 3、估价机构营业执照复印件；
- 4、房地产估价机构资格证书复印件；
- 5、注册房地产估价师资格证书复印件。

