

歙县人民法院委托的朱新权位于黄山市歙县徽城镇黄山路润峰.水岸名城 10 幢  
403 室住宅房地产市场价格评估  
博文房估字(2020) 第 5914 号  
(2019) 皖 1021 执 1187 号

+

## 房地产估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

高 飞 注册号 3420110055

罗 隽 注册号 3420190052

2020 年 04 月 10 日





## 致估价委托人函



歙县人民法院：

受贵院委托【(2019)皖1021执1187号】，我公司依据国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》以及黄山市有关法律法规政策规定，对朱新权位于黄山市歙县徽城镇黄山路润峰·水岸名城10幢403室住宅房地产(建筑面积100.31m<sup>2</sup>)市场价值进行了评估，估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2020年04月01日的市场价值为房地产总价70.20万元，大写人民币柒拾万零贰仟元整，房地产单价：6998元/m<sup>2</sup>。

表1 估价结果一览表

房地产权证号	房地产权利人	共有情况	房屋结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
房地权证歙房字第2016001760101号	朱新权	单独所有	钢混	4/18	住宅	100.31	6998	70.20
土地使用权取得方式					使用期限			
出让					到20182-11-29止			
建筑年代	2015年			层高		约3米		
装修情况	毛坯房			成新度		九成		



备注：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、房屋对应分摊的土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起5日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：



二〇二〇年四月十日





## 目录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	14
估价技术报告	15
一、区位状况描述与分析	15
二、实物状况描述与分析	16
三、权益状况描述与分析	16
四、市场背景描述与分析	17
五、估价对象最高最佳利用分析	29
六、估价方法适用性分析	29
七、估价测算过程	30
八、估价结果确定	35
附件	37
1.歙县人民法院评估委托书 2.《房地产权证》复印件 3.估价对象照片及区域位置示意图 4.估价机构营业执照复印件 5.估价机构资格证书复印件 6.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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
高 飞	3420110055	高飞	2020年04月10日
罗 隽	3420190052	罗隽	2020年04月10日



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，根据注册房地产估价师现场调查，估价对象为房地产开发商开发的住宅小区，故假设估价对象土地用途为住宅。

3、背离事实假设：本次估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

### 6、估价报告使用限制：

(1) 本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，不得用做其它用途。



(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用, 未经估价机构书面同意, 本估价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, 亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。(2020年04月10日-2021年04月09日) 但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化, 估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程, 将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见, 而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 由于此次估价对象涉及司法诉讼, 未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式, 一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素, 均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响, 本报告估价结果未考虑上述因素的影响。



# 估价结果报告

博文房估字(2020) 第 5914 号

## 一、估价委托人

估价委托人：歙县人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 6 号楼 8 层 804

联系电话：025-84699006 传真：025-84715108

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：91198137394033502

经营范围：房地产评估；土地评估；资产评估；房地产咨询；工程监理；工程造价咨询；工程招标代理；地理信息系统工程设计；工程测量；不动产测绘；不动产权属登记代理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司黄山分公司

住所：安徽省黄山市屯溪区徽派美食城 02 幢 1 号

联系电话：0559-2321916

## 三、估价目的

为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围





本次估价范围为估价对象的房屋及其占用范围内土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 2、估价对象区位状况

交通便捷度	估价对象北临滨江路，南临双拥路，西临宝诚悦府，东临扬一路，附近有4、702等路公交车经过
自然人文环境质量	自然人文环境质量较优
基础设施配套情况	宗地内外五通(通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地内场地平整
公建配套情况	区域范围内有育鸿幼儿园、农商行、徽城镇政府、安徽省行知学校超市等社会公共配套

### 位置图



## 3、房地产权益状况

### (1)、土地权益状况

土地使用权人	朱新权		
土地使用权证号	/		
房屋坐落	黄山市歙县徽城镇黄山路润峰.水岸名城10幢403室		
地类(用途)	设定为住宅	使用权类型	出让



使用权面积	/	分摊面积	/
终止日期	2082-11-29	/	/

## (2)、房产权益状况

房地产权利人	朱新权				
房地产权证证号	房地权证歙房字第 2016001760101 号				
房屋坐落	黄山市歙县徽城镇黄山路润峰.水岸名城 10 幢 403 室				
层次/总层数	4/18	楼号或幢号	10	房号	403
建筑面积(m <sup>2</sup> )	100.81	房屋登记用途	住宅		
房屋结构	钢混	房屋实际用途	住宅		

## 4、房屋状况

结构形式	钢混	建筑类型	高层
房型	三室两厅一厨一卫	电梯	2 部
层高	标准层高	建筑年代	2015 年
外墙装饰	墙砖	内墙装饰	水泥墙
地面装修	水泥	顶棚装饰	水泥
门 窗	防盗门，塑钢窗		
设备设施状况	水、电齐全，楼栋配有消防栓		

## 5、他项权状况

估价对象在价值时点有抵押，抵押权人为建设银行。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，所以本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

## 五、价值时点

2020 年 04 月 01 日（实地查勘之日）

## 六、价值类型

1、价值名称：根据本次估价的目的是，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点 2020 年 04 月 01 日现状利用条件下用途为住宅房地产的市场价值。



本次估价是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价值，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

市场价值为理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式为有偿出让，土地用途为设定为住宅用地，开发程度为宗地内外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整；所涉估价对象建筑物，用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

## 七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、价值时点原则：要求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；

4、替代原则：要求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。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 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.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华



人民共和国主席令第 32 号,2020 年 1 月 1 日起施行);

3.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号,2020 年 1 月 1 日起施行);

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日国务院令第 256 号,1999 年 1 月 1 日施行,根据 2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正);

5.《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号公布,2008 年 1 月 1 日施行);

6.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,现予公布,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

7.《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 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布,1990 年 5 月 19 日起施行);

8.《司法鉴定程序通则》(司法部令第 107 号,2007 年 10 月 1 日施行);

9.《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》(2011 年 9 月 11 日)。

## (二) 本次估价依据的技术标准

- 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/T50899-2013);
- 3.《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号);

## (三) 委托人提供的有关资料

- 1.歙县人民法院委托书((2019)皖 1021 执 1187 号);
- 2.《房地产权证》复印件;
- 3.其他相关资料。

## (四) 房地产估价机构掌握的有关资料



1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地统计资料；

3.估价对象所在地城市规划资料；

4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(五) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；





估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

## （二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点 2020 年 04 月 01 日的市场价值为房地产总价 70.20 万元，大写人民币柒拾万零贰仟元整，房地产单价为 6998 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高 飞	3420110055	高飞	2020 年 04 月 10 日
罗 隽	3420190052	罗隽	2020 年 04 月 10 日



## 十二、实地查勘期

2020年04月01日

## 十三、估价作业日期

2020年04月01日至2020年04月10日



# 估价技术报告

博文房估字(2020) 第 5914 号

## 一、区位状况描述与分析

### 1.位置

黄山，简称徽或黄，安徽省地级市，古称新安、歙州、徽州，地处皖浙赣三省交界处，被称为“三省通衢”，西南与江西省景德镇市、婺源县交界，东南与浙江省开化、淳安、临安县为邻，东北与安徽省宣城市的绩溪、旌德、泾县接壤，西北与池州市的石台、青阳、东至县毗邻。1987年废除徽州建制，以境内山岳“黄山”之名设立地级市。黄山古称徽州，既是徽商故里，又是徽文化的重要发祥地，新安画派、新安医学、徽派建筑、徽州四雕、徽派盆景等影响深远，徽剧是京剧的前身，徽菜是中国八大菜系之一。黄山市境内的黄山为世界自然与文化双遗产，皖南古村落西递、宏村为世界文化遗产。

歙县县位于黄山市东部，估价对象坐落于黄山市歙县徽城镇黄山路润峰.水岸名城10幢403室，北临滨江路，南临双拥路，西临宝诚悦府，东临扬一路。距离歙县汽车站6.3公里，距离歙县火车站4.2公里。估价对象临滨江路。

### 2.交通状况

估价对象所在区域内的道路体系为条带状，主要有滨江路、双拥路等城市主、次干道，道路通达状况较好。区域内有 4、702 路等公交线路在附近停靠，公共交通状况好，交通便捷。附近有停车位，停车较便捷。

### 3.基础设施状况

#### 3.1 供水

估价对象所在区域供水状况较优。

#### 3.2 排水

估价对象所在区域排水状况较优。





### 3.3 供电

估价对象所在区域供电状况较优。

### 3.4 通讯

估价对象所在区域通讯状况较优。

## 4. 公用设施状况

估价对象所在区域内有育鸿幼儿园、农商行、徽城镇政府、安徽省行知学校超市等公用设施。

## 5. 环境状况

估价对象所在区域住宅建筑式样较好，成新度较高；居民文化程度较高，生活方式较现代，人文环境较优；所在区域无明显的水、气、声污染，综合环境质量较优。

## 6. 城市规划限制

估价对象所在区域主要以住宅用地为主，规划对估价对象利用类型及利用强度有一定限制。

## 二、实物状况描述与分析

### 1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所在宗地位于黄山市歙县徽城镇黄山路润峰.水岸名城。北临滨江路，南临双拥路，西临宝诚悦府，东临扬一路。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)，宗地内“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及场地平整。土地用途设定为住宅用地，土地使用年限为2082-11-29。

### 2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于黄山市歙县徽城镇黄山路润峰.水岸名城 10 幢 403 室，建筑面积为 100.31m<sup>2</sup>，所在建筑物共 18 层，估价对象位于第 4 层，钢混结构，正常层高，建成年代为 2015 年。估价对象所在单元具备供水、供电设备，通电话、有线电视，排水通畅。估价对象户型为三室两厅一厨一卫，毛坯房，根据注册房地产估价师现场勘察，估价对象维护状况较优，成新度较高。



### 三、权益状况描述与分析

#### 1.土地权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《房地产权证》，估价对象所在土地为国有，取得方式为出让，使用权人为朱新权，设定土地用途为住宅，土地使用年限至 2082-11-29 止。

#### 2.建筑物权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《房地产权证》，证载房地产权利人为朱新权，共有情况为单独所有。现状为空置。

#### 3.他项权状况

估价对象在价值时点有抵押，抵押权人为建设银行。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，所以本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

### 四、市场背景描述与分析

#### 1、全国楼市分析

2019年，金融政策整体总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，5月份以来房企融资环境持续收紧，重点涉及信托、外债、开发贷等多领域。央行调整房贷利率定价机制，定价方式调整为“LPR加基点”，尽管LPR利率中枢下移，但房贷利率依旧易涨难跌。棚改开工量显著缩水，“计划减量、实际超量”也在预期之中，货币化安置比例降低，多数调研城市拆迁进度显著放缓。中央定调三阶段变化：3月份两会表态“防止房市大起大落”，7月底政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12月份新华社重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。地方调控历经三阶段变化：1-4月份，多城调降人才落户门槛，呼和浩特、宁波等市更是出台人才购房补贴这类刺激性政策；5-7月份，地方调控关注房价红线，苏州、西安等市相继升级调控；8月份以来，



人才新政不断发力，“四限”调控局部放松。

展望未来，中央控金融防风险，确保不发生系统性金融风险，房地产行业也是去杠杆最重要的领域。房地产融资有望边际改善，但房企整体融资环境依旧偏紧；而在LPR利率中枢下移的作用下，房贷利率将稳中有降。地方调控“外松内紧”，稳定仍是下一阶段房地产调控政策主基调，人才新政将继续发力，“四限”调控局部放松，但整体政策环境将持续偏紧。

(1) .中央稳-紧-稳：防大起大落，不将房地产作为短期刺激经济手段，再到全面落实因城施策

中央政策层面从年初的平稳预期转变为年中的加码预期，再到年末的平稳预期。3月份两会表态“防止房市大起大落”，4月份中央政治局会议重申“房住不炒”，7月份中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12月份中央经济工作会议重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。

3月3-15日，两会作为政策风向标，引发市场广泛关注，主要涉及以下4个方面：其一，从“坚决遏制房价上涨”到“防止房市大起大落”，侧面印证未来楼市预期的转变；其二，平衡稳增长与防风险关系，调控强调地方主体责任，地方政府将有更多的政策自主权，可以根据市场实际情况，及时调整政策走向，以便提高政策的针对性以及有效性；其三，信贷政策适度纠偏，企业去杠杆居民稳杠杆，着力缓解小微企业融资难、融资贵的困境；其四，稳步推进房地产税立法，考虑到立法程序的复杂性，2020年或将提交审议。

4月19日，中央政治局会议进一步重申“房住不炒”的政策主基调，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效机制。与此同时，住建部明确将房地产长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度，并对一季度房价、地价波动幅度较大的6个城市进行了预警提示。5月18日，住建部又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。我们



认为中央始终坚持“房住不炒”的定位，保持政策的连续性和稳定性，防止房地产市场出现大起大落，进而落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标。而在具体的执行层面，中央已将更多的政策自主权赋予地方政府，要求夯实城市政府主体责任，确保房地产市场平稳健康发展。

7月30日，中央政治局会议明确提出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。我们认为市场默认的“夜壶”理论已经失效，即使中国经济再困难，也不会重走刺激房地产进而挽救经济颓势的老路。房地产政策层面已由年初的平稳预期转变为年中的加码预期，意即“四限”调控仍将从紧执行，房价仍是不能碰的红线，城市房价也是决策层监管房地产市场的重要信号。

12月12日，中央经济工作会议提出：要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。区别于7月底中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，本次会议重申坚持房住不炒的定位，落实因城施策、“三稳”的长效机制，房地产政策层面明显缓和，稳定将是下一阶段调控政策主基调。

(2) .金融总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，房贷利率先降后升再稳

(3) .地方松-紧-松：多城激励人才购房，紧盯房价红线加码调控，“四限”局部放松

地方调控历经三阶段变化：1-4月份，多城调降人才落户门槛，呼和浩特、宁波等市更是出台人才购房补贴这类刺激性政策；5-7月份，地方调控关注房价红线，苏州、西安等市相继升级调控，着力打压投资、投机性需求，维稳房价上涨预期；8月份以来，人才新政不





断发力，上海、天津、南京等市仅限于部分区域放松限购，长沙、江门、三亚等市则在全市范围调降人才购房门槛。

年初，市场普遍预期2019年调控政策将有所松绑，政策层面谣言满天飞，真实反映市场浮躁心态。譬如，济南、南京取消限价，青岛、郑州取消限购皆属谣言。当然，部分城市政策执行层面确有放松，典型如南京，一季度仙林湖等板块新开盘项目售价皆突破所在片区限价上限。又如阜阳，率先取消限价，住宅备案价格不受土地出让限制，房企可根据市场价格自行调整。

与此同时，海口、西安、南京多城纷纷调降人才落户门槛，涉及放宽人才落户的年龄限制，取消购房落户的面积限制，降低落户的社保缴纳门槛等。石家庄全面放开城区、城镇落户迁入条件限制，实行“零门槛”落户。呼和浩特、宁波等多市更是落地人才购房补贴这类刺激性政策，典型如呼和浩特，本科及以上学历的应往届毕业生可半价买房。又如宁波，高层次人才最高可获60万购房补贴。

4月27日，丹东率先落地限购、限价，非户籍家庭在市区范围限购1套新建商品住房，同一楼盘售价每月环比涨幅不得超0.6%，就此开启热点城市升级调控的大幕。

而在被住建部点名预警提示之后，苏州房地产调控层层加码，一时到无以复加的地步。5月11日，苏州落地限售令，园区、高新区等部分重点区域新房限售3年，园区二手房限售5年。5月24日，苏州多部委召开座谈会，明确2019年房价涨幅目标必须控制在5%以内。7月24日，苏州限购、限售双升级，非户籍家庭在苏州市区、昆山、太仓购买首套房，3年内需连续缴纳2年及以上个税或社保；新房、二手房限售区域皆扩容至市区范围，其中新房限售3年，二手房限售5年。

6月20日，西安升级限购，政策力度相较严苛，新晋落户家庭社保连续满1年、非户籍家庭社保更是满5年才能在限购区域买房，并将临潼区纳入限购范围。核心动因在于房价上涨过快，西安房价同比涨幅连续6个月领跑全国。与此同时，受限于房价大幅上涨，大连、洛



阳相继落地限价令，并采取暂停网签备案等惩戒措施。

综合而言，决策层调控房地产的决心已定，地方调控更关注房价红线，房价仍是不能碰的红线。

8月份以来，人才新政不断发力，“四限”调控局部放松。具体而言，上海、珠海、天津、南京、成都等市仅限于部分区域放松限购，典型如上海临港新片区，非户籍人才购房资格由居民家庭调整为个人，社保缴存年限也由原先的连续缴满5年缩短至连续缴满3年；又如成都天府新区直管区，招商引资企业员工、行政企事业单位员工、引进人才等三类人员购房，不受户籍、社保缴纳时限的限制，但限售5年。

长沙、江门、三亚、佛山等市则在全市范围调降人才购房门槛，典型如长沙，专科以上学历或技师以上职业资格的人才，购买首套房不受户籍、社保缴存年限的限制；又如江门，调降港澳台、重点招商企业、持有广东省人才优粤卡等三类家庭购房门槛，无社保缴纳年限要求。

(4) .棚改实际开工量已超额完成5.3%、货币化安置滞后效应，对三四线市场托底支撑

### 2020年展望

(1) .中央政策展望：把控金融调节防风险，房企融资有望改善，房贷利率稳中有降

展望未来，我们认为中央将控金融防风险，坚决打好三大攻坚战，确保不发生系统性金融风险。

近期，央行行长发表题为《坚守币值稳定目标，实施稳健货币政策》的文章，明确提出：综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节，前提是房住不炒、因城施策、宏观审慎管理。虽然金融层面要进行逆周期调节，但绝不等于对房地产放水，防范金融风险仍是一贯坚持的方向。另外，从去杠杆的角度来讲，现阶段房地产行业也是去杠杆最重要的领域。



预计2020年的货币政策将松紧适度，避免大水漫灌，但结构性宽松可期。房地产融资有望边际改善，但房企整体融资环境依旧偏紧，监管核心在于房企融资用途的合规性，保证未来施工和竣工的有序进行；而在LPR利率中枢下移的作用下，按揭贷款仍是银行信贷优选，2020年房贷利率大概率稳中有降，以便支持居民合理的自住以及改善性购房需求。

(2) .地方政策展望：“四限”调控“外松内紧”，稳定是主基调，整体全面落实因城施策

可以预见的是，稳定将是下一阶段房地产调控政策主基调，继续坚持“房住不炒”的定位，落实一城一策、因城施策的长效调控机制，夯实城市政府主体责任，切实把稳地价、稳房价、稳预期的目标落到实处。

地方调控“外松内紧”。限购、限价、限售、限签等“四限”政策仍是地方调控重要抓手，政策将与各城市本身房地产市场关联度更高、反应更快，各城市可以根据房地产市场实际情况，及时调整未来政策走向，以便提高政策的针对性以及有效性。

预计2020年人才新政将继续发力，更多二线以及强三线城市将继续调降人才落户门槛，逐步放开人才购房限制性措施，“四限”调控局部放松。不过，我们认为改变经济过度依赖房地产，已然上升到国家的政治高度，并将是长期的战略选择。本轮调控政策难言实质性转向，房地产整体政策环境将持续偏紧，“四限”调控注定将贯穿更长的时间周期，进一步落实房地产长效管理机制。

## 2、黄山市楼市分析

在2019年这一年中，国家调控政策调控575次，远超去年全年的450次，在保持“房住不炒”调控主基调，以及“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的方向下，金融侧调控保持相对高压，投机性买房受抑制，全国楼市整体进入平稳发展阶段。



而用一句话来形容 2019 年的黄山中心城区楼市，则是：疯狂有余，然激情不足；多了份淡定，也少了份冲动。回首这一年，黄山中心城区楼市受棚改收缩、经济下行压力，以及购买力透支等压力，楼市在上半年达到本轮行情最狂热的阶段，下半年高潮褪去，全年市场供应和成交量大幅下降，新房价格则持续上涨，一二手房价格倒挂区间缩小，这些都深深影响到买房人。而在城市知名度、政策调控、金融货币调整、城市面貌规划等多方面，都更加完善，为进一步健全房地产市场机制，调整城市和经济结构前进了一大步。

房价是无法预测的，不过回顾这一年的关键节点，或许可以给未来一些启示。今天带大家复盘一下过去的一年的大事件，带你更好了解的黄山中心城区楼市！

## 1 月

2019 年 1 月 7 日，刚开年央行就率先宣布下调金融机构存款准备金率 1 个百分点，紧接着中央和安徽省相继强调坚持“房住不炒”，防止楼市大起大落，这一政策也更是贯穿整个 2019 年始终。

黄山中心城区 1 月楼市供应大放量，1096 套房源获预售，为全年之最。天都江苑、新安兰亭等 5 盘加推，共推出 293 套房源，其中，天都江苑二期首开首次采用公证摇号，两小时去化超 8 成；新安兰亭电梯洋房摇号首开售罄。1 月黄山中心城区商品住房均价 7081 元/m<sup>2</sup>。

老旧小区改造也拉开大幕，1 月 25 日，2019 年黄山市棚户区改造新开工项目计划发布，计划显示全年将新开工任务 3946 套，基本建成任务 2543 套。

## 2 月

全国不少城市在“因城施策、分类指导”大方针之下，根据自身情况，发布了调整措施，不仅有全面放开落户限制，积极引进人才，还有降低购房门槛（比如：取消限价、放开限售、解除限购、取消摇号、降低首付比例、回调房贷基本利率）等试探性宽松迹象，房地产市场





预期向好。同时,《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式落地,大湾区各城市楼市也成为全国关注焦点。

2月整月黄山中心城区4盘加推共推出233套房源,摇号开盘淡出市场,4盘推新均采用平推入市方式推出,城东新贵东宸府迎来首开,均价14700元/m<sup>2</sup>;新增可预售房源417套,新房供应不足,成交359套,创本年度最低,其中,春节期间成交274套房源,同比去年同期152套上涨80.3%,回乡置业购房人数较去年有所增加,多售楼部上门量也同步上涨。2月黄山中心城区商品住房均价7862元/m<sup>2</sup>。

2月26日,《黄山市中心城区(屯溪组团和新城组团)既有住宅加装电梯试点方案》下发,黄山老旧住宅加装电梯试点方案3月1日起施行补助20万元/台。

### 3月

房地产税立法第三次进入政府工作报告,落地的速度在加快。全国部分银行下调首套房贷款利率,差异化房地产信贷政策也正在不断落地。

相对于传统的楼市旺季“金三银四”,3月黄山中心城区楼市新房成交541套,成交量因供应不足同比2018、2017年有所下降,共计5次开盘加推,其中翼天壹号院二期天玺首开,绿地滨江壹号二期住宅收官开盘售罄,项目结束;144套房源获预售,供应量同比前三年处于低位水平;税费调整政策则迎来利好,3月1日起增值税下调,印花税减半,契税降一个点,目前3套房的契税也下调一个点。二手房市场开始回暖,各大中介门店成交量有所上升。3月黄山中心城区商品住房均价7610元/m<sup>2</sup>。

3月11日,黄山市中心城区2019年度国有建设用地供应计划公布,黄山中心城区32宗地块计划出让,合计1063.04亩。其中包括,8宗纯住宅用地、2宗商住用地、14宗商服用地等。

### 4月



中央政治局会议进一步重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。多地采取措施规范商品房销售行为，强调打击炒房，严禁哄抬房价等行为。住建部也对 2019 年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。

“银四”黄山中心城区楼市共成交 399 套，其中住宅成交 331 套，新增可预售房源 770 套，供应量同比前三年处于最高水平，共 5 盘推新入市，多弗置业黄山首作玖号公馆公开亮相，首期房源入市。二手房市场热度、成交量均创 2018 年下半年以来之最。4 月黄山中心城区商品住房均价 7525 元/m<sup>2</sup>。

## 5 月

住建部在此前对房价、地价波动幅度较大的城市进行预警提示的基础上，又对新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大城市进行了预警提示。

5 月黄山中心城区新房市场推盘成交小幅放量，月度成交 519 套，新增可预售住宅房源 448 套；8 盘 9 次开盘推新，高新区连续 12 个月领跑，黎阳府、联佳翰林府火爆首开，金瓯徽府最后一栋住宅推出售罄，开始进入清盘阶段。二手房开始慢慢褪去热度，趋于平静。5 月黄山中心城区商品住房均价 7692 元/m<sup>2</sup>。

同月，黄山市推介 28 宗优质地块，总出让面积 2710.27 亩，其中纯居住地块面积 765.01 亩，商住地块面积 1492.55 亩，商服地块面积 262.21 亩，娱乐康体地块面积 190.5 亩。

## 6 月

国务院常务会议提出“加快推进城镇老旧小区改造”四项举措，指出：老旧小区改造涉及居民上亿人，能够促进住户户内改造并带动消费。

6 月黄山中心城区新房成交 389 套，为近三年同期最高；2 盘 48 套住宅获预售证，为 2019 年最低；6 盘开盘加推，广宇假日邻居江



景公寓现房首开入市。二手房市场持续低迷，成交均以学区房为主。住宅土拍市场迎来本年度首度挂牌成交，其中，天都地产竞得高速三号口住宅地块，楼面地价 6450 元/m<sup>2</sup>，为区域新高；安徽中房以底价竞得圣天地南侧商住地块。6 月黄山中心城区商品住房均价 7695 元/m<sup>2</sup>。

## 7 月

中央政治局会议明确提出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。同时，国务院新闻办公室举行政策吹风会上，提出城镇旧改上升到国家层面，既保民生又稳投资，同时拉内需；改造内容分为基本、提升和完善公共服务三类，先从保基本开始。

7 月黄山中心城区新房成交 451 套。3 盘加推入市，天都江苑近千人摇号，中签率创新低。9 家楼盘获备案价，备案价格普遍迎来小幅上涨。二手房市场呈回暖迹象，一二房差价持续减少。7 月黄山中心城区商品住房均价 7553 元/m<sup>2</sup>。

## 8 月

中国人民银行发布公告称，新发放商业性个人住房贷款利率将以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成，暂时对楼市影响有限。

8 月黄山中心城区 3 宗住宅用地拍卖，3 宗地块均拍出新高，其中由黄山锦绣竞得六小东侧地块，拍出 10911.11 元/m<sup>2</sup>惊人的楼面地价，成为黄山土拍史上首宗楼面价过万的地块；翼天竞得戴震路北侧地块，楼面地价 7511.8 元/m<sup>2</sup>创区域新高。8 月黄山中心城区新房成交 470 套，4 盘推新，住宅产品开发商从容推货，公寓产品拓客进入白热化，鸿威东方雅苑新盘首开入市；二手房整体市场透出疲软，无力支撑更高的房价；各大银行贷款额度收紧，未来的贷款额度尚不明朗。8 月黄山中心城区商品住房均价 7703 元/m<sup>2</sup>。

## 9 月



黄山市有关部门发布《关于进一步规范房地产开发企业市场行为的通知》，就商品房销售、代理销售、全装修商品住房及房产宣传等方面，做出更具体、详细的要求。其中，全装修房工程质量不仅要合格，且要分户验收。全装修商品住房交付使用前应办理完成项目综合查验备案。

金九黄山中心城区新房市场成交冷热不均，共计成交 692 套，9 家房企 10 次开盘加推，公寓产品扎堆入市，多数成交不及预期；住宅产品成交仍然火热，1 盘开盘售罄，1 盘去化九成。二手房市场成交回暖，主要来自于改善和学区需求；黄山已有银行开始执行最新 LPR 利率，住宅首套房利率最低为 5.635%，二套利率最低 6.125%，首套房首付比例低至 2 成、二套首付 3 成；部分交付楼盘已开启业主看房日。9 月黄山中心城区商品住房均价 8149 元/m<sup>2</sup>。

## 10 月

中国个人住房贷款利率正式“换锚”，房贷利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。教育部召开新闻通气会，要求重点治理城镇小区配套幼儿园移交难等问题。

安徽省卫健委提出面对“多孩”出生数量的逐年增加，建议探索对“二孩”家庭购房进行补贴。同月，安徽省自然资源厅发布，要求黄山市等市、县加快供地节奏！

银十黄山中心城区楼市仅 81 套住宅房源获预售，3 盘加推，新房成交 414 套，供应不足，成交量大幅下降。虽有国庆长假返乡置业人群的加入，但新房成交依旧不乐观。二手房方面，有效需求承接不足，二手房市场回暖后劲不足。10 月黄山中心城区商品住房均价 7338 元/m<sup>2</sup>。

## 11 月

央行突然宣布“小幅降息”5 个基点，此次降息是通过公布 1 年期中期借贷便利 (MLF) “中标利率”的方式进行的。省内方面，安徽出台《安徽省城镇小区配套幼儿园建设管理办法》，要求配套幼儿园必



须与小区首期住宅同步交付城镇新建小区配套幼儿园必须办成公办园或普惠园。同月，安徽省住房和城乡建设厅联合多部门印发了《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案》，计划 2019 年至 2021 年，计划整治改造老旧小区 2600 个左右。

11 月黄山中心城区 9 盘获备案价，一盘过万，均价全面“破七”。7 家楼盘共计 570 套房源入市，仅 1 盘摇号开盘，其它均为平推入市，虽量价齐升，但未出现开盘即售罄的情况。新盘方面，4 宗住宅地块规划方案公示，未来新房供应量增加共计 842 套房源。二手房方面，成交量平平，整体行情仍无起色，市面上出现了不少特价房或者大降价。年底银行新房贷款额度季节性收紧，但对于商业用房（商铺）的贷款额度较为宽松。11 月黄山中心城区商品住房均价 7925 元/m<sup>2</sup>。

## 12 月

住建部定调，2020 年继续坚持房住不炒，同时在棚改方面，预计 2020 年棚户区改造量还剩约 550 万套，按照去年的投资完成额和开工量计算，明年预计将带来超过 1.5 万亿元的投资。同月，中央印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》，全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口 300 万至 500 万的大城市落户条件。

12 月黄山中心城区新房成交 306 套，为全年最低，同比、环比都均下降，黄山楼市平淡收官。12 月 5 楼推新入市，均为平推，公寓和商铺房源占大头，住宅房源不及一半。新房市场供应不足，且区域不均，市场购买力透支，部分购房者观望情绪浓厚，黄山新房楼市处下行态势。土地市场方面，本月没有住宅地块挂牌和成交。12 月黄山中心城区商品住房均价 7900 元/m<sup>2</sup>。

政策方面，黄山市公积金恢复异地贷款政策，这是两年来首次松动。





回顾 2019 年，楼市政策频出、融资渠道收紧、市场竞争加剧，各地在“房住不炒”定位下，稳地价、稳房价、稳预期，房地产市场总体保持稳定。

展望 2020 年，房地产或将延续今年的步调，依然以“稳”为主，房地产政策也将继续发挥作用，防止房价大涨大跌。

### 3、估价对象区域周边市场分析

估价对象坐落于黄山市歙县徽城镇黄山路润峰·水岸名城 10 幢 403 室。该区域的房地产价格平稳，周围公共配套设施较好，区域内环境质量较好、交通状况较好，为该区域的房地产提供了良好的基础，综合市场因素分析，预计未来一、二年内该区域的房地产价格将缓慢平稳上升。

## 五、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，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。最高最佳利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、法律上的许可性：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使用方式进行估价。

2、技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。

3、经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5、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



否均衡来判断其是否处于最高最佳利用方式，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。

6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时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佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳利用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于待估房地产法定规划用途为住宅用途房地产，实际用途为住宅，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳利用。

## 六、估价方法适用性分析

### （一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政



策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

## （二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

## 七、估价测算过程

### 1、选择比较案例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内邻近区域的三个交易实例进行比较。具体条件见表 2。

实例 A：水岸名城，共 18 层，比较案例位于第 10 层，建筑面积 91m<sup>2</sup>，钢混结构，2020 年 03 月出售价格为 7252 元/m<sup>2</sup>。

实例 B：水岸名城，共 11 层，比较案例位于第 2 层，建筑面积 98m<sup>2</sup>，钢混结构，2020 年 03 月出售价格为 7653 元/m<sup>2</sup>。

实例 C：水岸名城，共 18 层，比较案例位于第 14 层，建筑面积 92m<sup>2</sup>，钢混结构，2020 年 03 月出售价格为 7771 元/m<sup>2</sup>。

### 2、选取比较因素编制因素条件说明表

根据估价对象与可比实例实际情况，选用影响住宅房地产价格的主要因素进行修正，主要包括：交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等，详见下表：

表 2 价格影响因素说明表





比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
项目名称	黄山市歙县徽城镇黄山路润峰.水岸名城 10幢 403室	水岸名城	水岸名城	水岸名城	
单价(元/m <sup>2</sup> )	待定	7252	7653	7771	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	100.31	91	98	92	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期	2020.04	2020.03	2020.03	2020.03	
交易方式	拍卖	出售	出售	出售	
区位状况	距区中心距离	较近	较近	较近	
	区域繁华程度	较优	较优	较优	
	道路通达度	较优	较优	较优	
	交通便利度	较优	较优	较优	
	基础设施完善度	较优	较优	较优	
	公用设施完备度	较优	较优	较优	
	环境质量优劣度	较优	较优	较优	
	学区	在学区	在学区	在学区	
	层次	4/18	10/18	2/11	14/18
朝向	南北	南北	南北	南北	
实物状况	小区环境	较优	较优	较优	
	户型	较优	较优	较优	
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修情况	毛坯	毛坯	高档装修	高档装修
	物业状况	较优	较优	较优	较优
	成新	九成	九成	九成	九成

### 3、编制比较因素条件指数表

本次评估运用比较法时所选择的区位状况、实物状况，在编制比较因素指数时，由估价师根据市场交易情况，确定本次运用比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

#### 3.1 交易情况

选取案例交易情况均为正常交易，故不进行交易情况修正。

#### 3.2 建筑面积

建筑面积分适中、较适中、一般、较不适中、不适中五个等级，相差一个等级，房价修正+/-2%。



### 3.3 用途

本次评估估价对象与比较案例用途均为住宅，故不需进行用途修正。

### 3.4 交易日期

本次评估比较案例交易时间均为价值时点近期内的出售案例，故不进行交易日期修正。

### 3.5 交易方式

选取的比较案例用途均为正常交易，故不需进行用途修正。

### 3.6 区位状况

3.6.1 距市中心距离：以估价对象距区中心的距离为基准(100%)，相差 $\pm 2$ km，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.2 区域繁华程度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.3 道路通达度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.4 交通便利度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.5 基础设施完善度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的基础设施完善度为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.6 公用设施完备度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的生活服务设施状况为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.7 环境质量优劣度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的环境条件为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。



3.6.8 学区：分为幼儿园、小学或初中在市重点学区、不在市重点学区两个等级，以估价对象学区状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 5\%$ ；

3.6.9 层次：根据楼层与价格的关系并结合注册房地产估价师相关经验，以估价对象所在楼层为基准，综合确定比较案例修正系数为103，98，105。

3.6.10 朝向：分为南北向、南向、东南向和西南向、东西向和东向和西向、东北向和西北向和北向5个等级，以估价对象朝向为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 3\%$ 。

### 3.7 实物状况

3.7.1 小区环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的环境条件为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.2 户型：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的户型为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.3 建筑结构：分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.4 装修：装修分为毛坯房、简单装修、中档装修和高档装修四个档次，以估价对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 3\%$ 。

3.7.5 物业状况：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的物业状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.6 成新：根据估价对象建筑年代、工程质量、维修保养状况等进行修正，分为十成、八成、九成、八五成、八成等五个级别，以估价对象成新度情况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。



设定估价对象的各项影响因素指数为 100，将估价对象的影响因素与可比实例进行比较，由注册房地产估价师根据市场交易情况，得出价格影响因素条件指数表如下：

表 3 价格影响因素修正指数表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
单价(元/m <sup>2</sup> )		待定	7252	7653	7771
区位状况	层次	100	103	98	105
实物状况	装修情况	100	100	109	109

#### 4、房地产价格影响因素修正系数表

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易方式、交易日期、区位状况和实物状况等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格，详见下表。

表 4 价格影响因素修正系数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
单价(元/m <sup>2</sup> )		7252	7653	7771
区位状况	层次	100/103	100/98	100/105
实物状况	装修情况	100/100	100/109	100/109
比准价格(元/m <sup>2</sup> )		7041	7164	6790

5、权益状况调整：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。本次评估不需要进行权益状况调整。

6、估价结果测算：采用简单算术平均综合得黄山市歙县徽城镇黄山路润峰·水岸名城 10 幢 403 室房地产

$$\text{单价} = (7041 \text{ 元}/\text{m}^2 + 7164 \text{ 元}/\text{m}^2 + 6790 \text{ 元}/\text{m}^2) \div 3 = 6998 \text{ 元}/\text{m}^2。$$

$$\text{总价} = 6998 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 100.31 \text{ m}^2 = 70.20 \text{ 万元}（四舍五入至百元）。$$

#### 八、估价结果确定

本次评估确定估价对象于价值时点 2020 年 04 月 01 日的市场价值为房地产总价 70.20 万元，大写人民币柒拾万零贰仟元整，房地产



单价 6998 元/ m<sup>2</sup>。



## 附件

1. 歙县人民法院委托书
2. 《房地产权证》复印件
3. 估价对象照片
4. 区域位置示意图
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资格证书复印件
7. 估价师资格证书复印件





房地产权证 字第 2016001760101 号

房地产权利人	宋新权				
共有情况	单独所有				
房地坐落	谢岗镇黄山路湖峰·水岸名城10幢404室				
登记时间	2016-03-20				
房屋性质					
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	18	钢筋混凝土结构	100.81	79.35	
房屋状况	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	9111	出让	至 2082-11-29 止		

附 记

1. 登记簿况  
所有权转移登记(陶荷恩旁)发证  
国有土地

2. 权利人情况  
姓名 宋新权  
身份证号 331221197110152654  
证件有效期

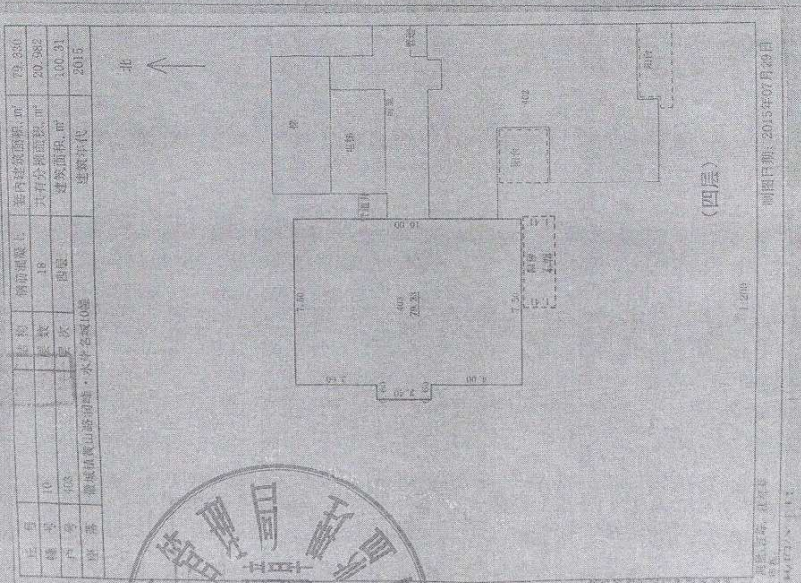
填发单位 (盖章)





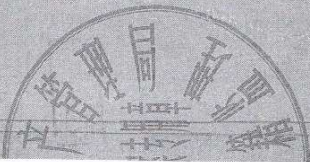
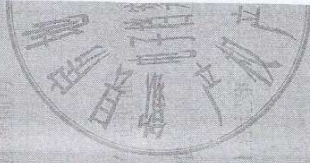
# 房地产平面图

图幅号:



## 注意事项

- 一、本证权利人享有房地产权利的证明
- 二、房地产权利人、利害关系人可到登记机构办理房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的,除房屋登记簿有记载外,以房屋登记簿为准。
- 四、除登记机构外,其他单位或个人不得在本证上涂改、添加印章。
- 五、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,可向登记机关



编号: 001111





## 歙县人民法院 委托书

(2019)皖1021执1187号

博文房地产评估造价集团有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司歙县支行与朱新权金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

朱新权名下座落于歙县徽城镇黄山路润峰-水岸名城10幢403室不动产（证号：歙房字第2016001760101号）。



承办人：王炜

办公电话：0559-6510410

本院地址：安徽省黄山市歙县徽城镇新安路20号

邮 编：245200



估价对象照片





### 位置图





# 营业执照

(副本) (16-1)

统一社会信用代码  
911100007394033502



名称 博文房地产评估造价集团有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐文井

### 经营范围

房地产评估; 土地评估; 资产评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产产权登记代理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 7000万元  
成立日期 2002年05月27日  
营业期限 2002年05月27日至 长期  
住所 北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804

登记机关



2019年12月11日

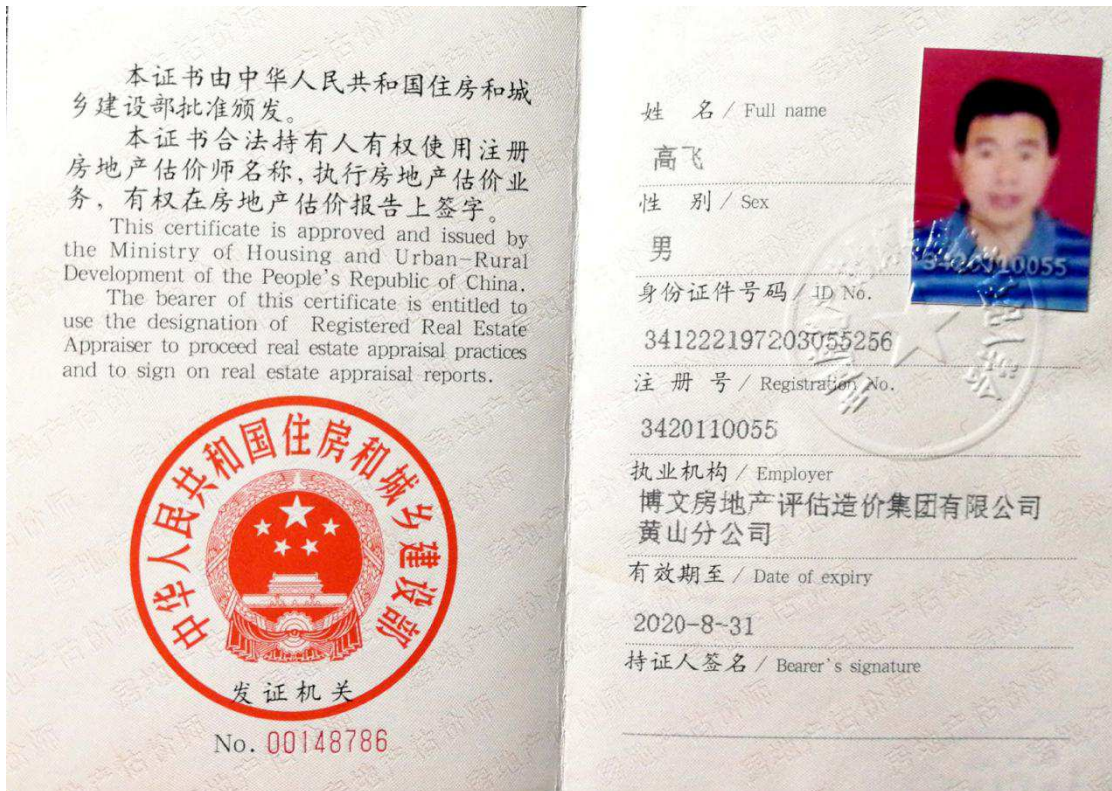
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制











### 房地产状况现场勘察表 (住宅、商业类)

产权人: \_\_\_\_\_ 委托人: \_\_\_\_\_  
 房屋坐落: 水南市场10幢1003 估价时点: 2020.  
 房产证号: \_\_\_\_\_ 土地证号: \_\_\_\_\_

建筑结构	钢混		户型	3室2厅		土地等级	
建筑年代		租金		土地用途	住宅		
装修年份		临街宽度		小区环境	优		
成新率	9成		临街深度		物业管理	优	
四至状况	东		西				
	南		北				
区域状况	商业设施						
	交通状况						
	公用设施	2部电梯					
	基础设施						
	环境景观						
建筑物状况		外墙面	地面	天棚	内墙面	朝向	门 窗
	3室2厅 一厨一卫 一阳台		客厅				
	餐厅						
	主卧						
	次卧						
	客房						
	厨房						
	主卫						
	次卫						
	阳台1						
	阳台2						
	院落						
	附属设施		水、电、煤气、有线、宽带网、电话、电梯、单元防盗门、停车场				

现场勘察人: 罗 叶

勘察日期: 2020.4.1



### 案例



#### 水岸名城 电梯中间楼层 三房两厅 采光充足 钥匙挂脖上 急售

03-28

66 万元 | 7252元/m<sup>2</sup>

户 型：3室2厅1卫

面 积：建面91m<sup>2</sup>

朝 向：南

楼 层：中层/共18层

建筑年代：2018年

产 权：70年

装修情况：毛坯

小区名称：润峰水岸名城 共2条二手房帖

所在地址：歙县 - 歙县城区 - 滨江路



许晓峰

黄山临屏房地产经纪有限公司

临屏房产

营业执照编号：91341021MA2U0CLE9R



13335696269



#### 水岸名城精装三房送花园，家具家电全送随时看房

03-19

75 万元 | 7653元/m<sup>2</sup>

户 型：3室2厅1卫

面 积：建面98m<sup>2</sup>

朝 向：南

楼 层：低层/共11层

建筑年代：2016年

产 权：70年

装修情况：精装修

小区名称：润峰水岸名城 共2条二手房帖

所在地址：歙县 - 歙县城区 - 滨江路



奚海燕

黄山市铭博房地产经纪有限公司

铭博房产

营业执照编号：91341021MA2THH84XE



13855933486



#### 水岸名城 电梯中高层 精装大2房 南北通透 采光充足 优

22小时前

71.5 万元 | 7771元/m<sup>2</sup>

户 型：2室2厅1卫

面 积：建面92m<sup>2</sup>

朝 向：南

楼 层：高层/共18层

建筑年代：2015年

产 权：70年

装修情况：精装修

小区名称：润峰水岸名城 共2条二手房帖

所在地址：歙县 - 歙县城区 - 滨江路



许云峰

黄山市裕丰不动产经纪有限公司

裕丰不动产

营业执照编号：91341004MA2T1UF26M



17755925003





测算表

比较因素	实例A		实例B		实例C				估价对象				
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	7252.00	文峰山庄		7653.00	文峰山庄		7771.00	朝阳花园		凤凰新村			
交易情况	100	1	正常	100	1	正常	100	1	正常	正常			
建筑面积	100	1	102	100	1	108	100	1	104	128.09			
用途	100	1	住宅	100	1	住宅	100	1	住宅	住宅			
交易日期	100	1	2019.10	100	1	2019.10	100	1	2019.10	2019.11			
交易方式	100	1	挂牌	100	1	挂牌	100	1	挂牌	咨询			
区位状况	距区中心距离	100	1	较近	100	1	较近	100	1	较近	较近		
	区域繁华程度	100	1	较近	100	1	较近	100	1	较近	较近		
	道路通达度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优		
	交通便利度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优		
	基础设施完备度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优		
	公用设施完备度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优		
	环境质量优劣度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优		
	学区	100	1	在学区	100	1	在学区	100	1	在学区	在学区		
层 次	103	0.97087379	3/7	98	1.02040816	3/7	105	0.95238095	3/7	2/8			
朝 向	100	1	南北	100	1	南北	100	1	南北	南北			
实物状况	小区环境	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优		
	户型	100	1	三室二厅	100	1	三室二厅	100	1	三室二厅	三室二厅		
	建筑结构	100	1	混合	100	1	混合	100	1	混合	砖混		
	装修情况	100	1	高档装修	109	0.91743119	高档装修	109	0.91743119	高档装修	简单装修		
	物业状况	100	1	一般	100	1	一般	100	1	一般	一般		
成新	100	1	85%	100	1	85%	100	1	85%	80%	单价	面积	总价
比准价格(元/m <sup>2</sup> )	7041			7164			6790			6998.00	100.31	70.20	