

13009513155

13347126566

电话：~~13704718611~~

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510 房屋买受人为王俊文的公寓用房市场价值评估

委 托 方：卓资县人民法院

估 价 方：内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：宿 峰(注册号：1519970015)

注册房地产估价师：赵永清(注册号：1119980154)

估价报告出具日期：2020年8月11日

估价报告编号：内永房评(2020)鉴字第016号

致估价委托人函

卓资县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510 公寓房地产（房屋买受人为王俊文，设计用途为公寓用房，建筑面积为 46.22 平方米）的市场价值进行了评估。估价对象状况见下表：

估价对象状况表

房屋买受人	王俊文			
房屋买卖合同编号	2014-0002858			
初始登记产权证号	184051505098			
房屋坐落	内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
C2	-	15 层	1510	24 层
建筑结构	建成年份	房屋设计用途	建筑面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)
混合	2019	公寓用房	46.22	16.96
共有情况	产别	土地用途	土地使用权性质	土地使用期限
-	私有房产	-	出让	2012 年 07 月 05 日至 2052 年 07 月 05 日止
特殊说明	估价对象房屋总层数实际为地上 22 层地下 2 层			

估价目的：委托方欲核实被申请人王俊文位于内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510 公寓房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置提供市场价值参考依据。

价值时点：2020 年 7 月 17 日（实地查勘日 2020 年 7 月 17 日）。

价值类型：待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：本次评估选用比较法、收益法进行评估。

估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年7月17日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	总价(人民币大写)
1	1510	46.22	4867	224953	贰拾贰万肆仟玖佰伍拾叁元整

特别提示：

①本次评估委托方提供了估价对象的《商品房买卖合同》，评估结果是在现有收集到的资料信息基础上评估测算的结果。

②根据委托方要求，本次估价价值时点为2020年7月17日，实地查勘日期为2020年7月17日，本次设定估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

③估价人员对待估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

④根据估价人员现场勘查，待估对象房屋现闲置，故本次估价不考虑租约对房地产价值的影响。

⑤本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年八月十一日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。

⑥委托方未提供估价对象《房屋他项权证》，其他他项权利不祥。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，

评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其抵押等情况。

⑦根据估价人员实际调查可知，待估对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封等情况。

⑨估价人员对估价对象房地产室外进行查勘，未进入室内，根据当事人描述，本次估价设定其室内装修情况为无装修。

⑩根据委托方提供的《商品房买卖合同》可知，待估对象的证载用途为住宅，实际用途为住宅，本次报告按证载用途进行描述。提醒报告使用者和意向买受人关注此点。

法定代表人：

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年八月十一日



目 录

一、估价师声明.....	6
二、估价假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托方.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、估价技术报告.....	14
(一) 实物状况描述与分析.....	15
(二) 权益状况描述与分析.....	16
(三) 区位状况描述与分析.....	17
(六) 估价方法选用.....	26
(七) 估价测算过程.....	27
五、附件.....	70

一、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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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。
 - 4、我们对估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人没有偏见。
 - 5、我们依照中华人民共和国国家标准《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】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
 - 6、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
 - 7、估价人员已于2020年7月17日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。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，也不承担其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
 - 8、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名：宿峰	签（名）章	姓名：赵永清	签（名）章
注册号 1519970015		注册号 1119980154	

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(8) 本次估价价值时点为 2020 年 7 月 17 日，实地查勘日期为 2020 年 7 月 17 日，本次估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(9) 本次估价对象的房屋权属情况均以《商品房买卖合同》以及《卓资县人民法院评估委托书》（（2020）卓法委评 43 号）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(10) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(11) 根据委托方提供的《商品房买卖合同》可知，房屋权利人为王俊文，建筑面积为 46.22 平方米。如与实际不符，应据实调整估价结果。因其不实造成的影响，估价机构不承担任何责任。

(12) 估价人员曾于 2020 年 7 月 17 日对估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象室外进行了勘查，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结

构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 估价委托方未提供《房屋他项权证》，待估对象抵押情况未知。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其抵押等情况。

(2) 根据调查，待估对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封等情况。

4. 不相一致假设

估价对象《商品房买卖合同》记载总层数为28层，经注册房地产估价师实地查勘，房屋总层数实际为地上22层地下2层，合计为24层，本次估价对象总层数以注册估价师实地查勘为准。

5. 依据不足假设

(1) 估价对象《商品房买卖合同》未载明估价对象建筑物建成年份，根据估价师现场勘查，建筑物建成于2013年。本次估价设定估价对象建筑物建成于2013年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

(2) 估价人员对待估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

(3) 估价人员对估价对象房地产室外进行查勘，未进入室内，根据当事人描述，本次估价设定其室内装修情况为普通装修。

(4) 委托方未能提供待估房产所占用土地的权属证明，故此处假设本次评估结果成立前提条件之一为待估对象的土地权属无争议，并且委托方享有按其建筑面积所应分摊土地资产的使用权所带来的收益。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置提供市场价值参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

(3) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(4) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(5) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年七月十八日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值未进行剥离，主要是为满足估价委托人办理抵押登记手续的要求，单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

(7) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

三、估价结果报告

(一) 估价委托方

单 位：卓资县人民法院
地 址：满达西街与永安路西南角

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
法定代表人：宿峰
地址：内蒙古自治区乌兰察布市集宁新区三羊开泰西南角，数码商务大厦10层1008号
资质等级：二级
证书编号：内建房估备字(2019)第0013号
联系电话：0474-8321976

(三) 估价目的

委托方欲核实被申请人王俊文位于内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510住宅房地产的价值，为人民法院确定财产处置提供市场价值参考依据。

(四) 估价对象

(1) 估价对象权利登记状况

房屋坐落	内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510		
四至	东至：无名路 西至：金厦广场1号楼	南至：金海路 北至：金厦广场2号楼	
产权证件	《商品房买卖合同》		
初始登记产权证号	184051505098	房屋买受人	王俊文

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
NEIMENGGUYONGFENGFANGDICHANJIAGEPINGGUYOUXIANZERENGONGSI

共有情况	-	房屋买卖合同编号	2014-0002858		房屋结构	钢混
房屋总层数	24层	所在层数	15层	建筑面积(平方米)	46.22	
建成年份(代)	2013年	设计用途	公寓用房	房屋实际用途	公寓用房	
土地权利性质	出让		土地使用期限		--	
土地开发程度	六通		他项权利状况	□抵押 □租赁 □其它		
备注						

(2) 估价对象基本情况

名称	呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510		规模	一般	社区成熟度	较好
环境	良好		绿地	--	停车状况	有临时停车位 位停商业
物业管理公司	有		管理形式	半封闭式	物业费	--
建筑形式	中式		屋面形式	平层	景观	--
户型	--		平面布局	较合理	户型结构	--
门禁系统	--		电梯情况	有		
设施、设备	-					
地形状况	平整	区域内主要 物业类型	住宅		容积率	--
外立面装修	保温、水刷石	入户门	防盗门	内门	-	
窗	断桥窗户	装修情况	无装修	朝向	朝北	
实际用途	公寓	使用现状	良好	单元户数	二梯10户	
地面	水泥	墙面	抹灰	顶棚	水泥楼板	
其它	--					
特殊情况说明	--					

(3) 区位状况描述与分析

繁华程度	繁华
基础设施配套	六通
公共服务设施	较齐全
交通便捷度	便捷
周边典型物业	金厦广场小区、金川科技园住宅小区、新城小区、金海花园等

环境景观

良好

（五）价值时点

根据委托方提供的《卓资县人民法院评估委托书》（（2020）卓法委评43号）可知，本次估价价值时点为2020年7月17日。

（六）价值类型

市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估待估对象在估价时点2020年7月17日，截止至估价基准日止房产剩余耐用年限为53年，用途为住宅条件下的房产公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。

（七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：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

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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的原则。

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应在合理范围内的原则。

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

1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

◆ 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2009 年 10 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行）；

◆ 《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（第二次修正）、1999 年 1 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号、1995 年 10 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

◆ 《中国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日）；《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号）；

◆ 《司法鉴定程序通则》（法办发[2009]5 号）；

◆ 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办 [2018]273 号）；

◆ 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

◆ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）；

2. 估价委托人提供的资料

◆ 《卓资县人民法院评估委托书》（（2020）卓法委评43号）；

◆ 《商品房买卖合同》（2014-0002858）

◆ 估价委托方提供的其他有关资料。

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

◆ 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

◆ 呼和浩特市住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

◆ 呼和浩特市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法、收益法

比较法是指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。

(十) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：
(币种：人民币)

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	总价(人民币大写)
1	1510	46.22	4867	224953	贰拾贰万肆仟玖佰伍拾叁元整

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名：宿峰	签(名)章	姓名：赵永清	签(名)章
注册号 1519970015		注册号 1119980154	

(十二) 实地查勘期

2020年7月17日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年七月十七日至二〇二〇年八月十一日

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年八月十一日

四、估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

估价对象实物状况描述

※土地实物状况描述

- 1 土地的名称：土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2
- 2 土地座落：土默特左旗金川开发区金海路北侧
- 3 土地用途：/
- 4 土地级别：/
- 5 土地四至：东至：无名路，南至：金海路，西至：金厦广场1号楼
北至：金厦广场2号楼。
- 6 临街状况：一面临街
- 7 土地地势：地势平坦
- 8 地质水文状况：良好
- 9 土地使用权类型：国有建设用地使用权
- 10 土地权利性质：出让
- 11 土地使用权终止年期：2052年07月05日
- 12 土地使用权面积：—
- 13 土地开发程度：土地开发程度达“六通”（即通路、通电、通讯、
通上水、通下水、通暖）
- 14 土地规划限制条件：有一定的限制条件

※土地实物状况分析

土地面积适中，符合经营活动对土地面积的需求，土地形状规则便于利用和规划设计，基础设施完备有利于房地产市场发展，地势平坦、地基承载力好，对土地的利用及价值影响不大，土地不可分割或合并，对土地的利用及价值影响不大，待估对象为城镇住宅用地，待估对象一面临街，

对土地利用及价格影响不大。

2、建筑物实物状况描述与分析

※建筑物实物描述

1 名称：房屋买受人为王俊文的公寓用房

2 面积：46.22 平方米

3 用途：公寓用房

4 层数：建筑总层数为 24 层，待估对象所在楼层为 15 层，（实际为地上 22 层，地下 2 层）。

5 建筑结构：钢混结构

6 设施设备：设施设备完善。

7 装饰装修：外墙保温、水磨石，断桥铝窗户，楼内电梯入口大厅墙体瓷砖，地面釉面地砖，防火板吊顶，步梯、电梯（2 步）两用，入户防盗门，未进入室内，根据当事人描述，室内为无装修。

8 层高：/

9 空间布局：较合理

10 建成时间：2013 年建成

11 使用及维护状况：设施使用、维护良好。

12 完损状况：基础稳固，外墙无破损无损坏情况。

13 建筑物四至：东至：无名路，南至：金海路，西至：金厦广场 1 号楼，北至：金厦广场 2 号楼。

※建筑物实物状况分析

本次待估对象建筑结构、房屋设备档次与性能、交通、装饰、装修等对建筑物现有条件下利用与价值影响较小。小区对建筑物维护使用良好，对本次估价价值影响较小。

（二）权益状况描述与分析

估价对象权益状况描述

1. 土地权益状况描述

土地所有权状况：国家所有

土地使用权状况：小区业主共同使用权

他项权利设立情况：他项权利未知

土地使用管制：有一定的管制

其它特殊情况：无

2. 建筑物权益状况描述

房屋所有权状况：王俊文

他项权利设立情况：他项权利未知

出租或占用情况：现闲置

其他特殊情况：无

※权益状况分析

“土地权益状况分析”

土地所有权为国家所有，规划用途为城镇住宅用地，待估对象所分摊土地他项权利未知，土地使用在规划范围内，对土地用途、建筑物高度、容积率等有一定的限制。

“建筑物权益状况分析”

房屋所有权为王俊文，他项权利未知，现闲置。

估价对象权益状况分析：

估价对象其他他项权利未知。

（三）区位状况描述与分析

（一）呼和浩特市宏观经济形势

呼和浩特市是内蒙古的政治、经济、文化、住宅、医疗、教育、交通、物流、金融中心。全市总面积为 1.72 万平方公里，市辖区面积 2107 平方公里，2010 年全市常住人口 294.88 万，城镇人口 220 万人，是以蒙古族为主体，汉族占多数，回、满、达斡尔、鄂温克等 41 个民族聚居的城市。中华人

民共和国 23 个公路枢纽之一，是自治区的全区政治、经济、文化、教育、医疗、住宅、交通、物流和金融中心，全国特大城市、呼包银经济带、呼包鄂主体功能区中的重要节点城市，全国重点城市群——呼包鄂榆城市群中心城市。

在今后一个阶段要着力抓好以下几个方面的重点工作：一是以发展现代农业为重点，按照“城市融入型、城镇带动型、生态转移型”的总体思路，扎实推进新农村建设；二是以发展高科技、环保型、非资源依赖型产业为主攻方向，加快构筑具有循环经济特点的新型工业体系，重点是高水平拓展优势特色产业、高标准改造传统工业、高起点承接非资源型制造业，进一步做大做强首府六大优势特色产业；三是构筑以传统服务业、现代服务业和新兴服务业为主的“三位一体”区域服务中心为目标，进一步做大做强服务业；四是以“四个具有”为目标，快速推进城镇化建设，不断提升首府辐射带动力；五是以加强社会保障体系、公共服务体系、社会管理体系建设为重点，努力构建和谐首府，为促进科学发展创造良好环境。

从今年以来的发展情况看，第一季度全市地区生产总值达到 213.7 亿元，增长 20.5%；财政收入达到 27.6 亿元，增长 30.3%；规模以上工业增加值达到 57.6 亿元，增长 24%；社会消费品零售总额达到 96.1 亿元，增长 16%；城镇居民人均可支配收入达到 4400 元，增长 25%；农民人均现金收入达到 1850 元，增长 22%。截至 5 月底，规模以上工业增加值实现 103.3 亿元，固定资产投资完成 91 亿元，财政收入完成 51.5 亿元，社会消费品零售总额达到 165 亿元。预计全年经济总量可达到 1100 亿元，财政收入可达 140 亿元，规模以上工业增加值可达 300 亿元，固定资产投资可完成 620 亿元，城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入可分别达到 15900 元和 5950 元。预计到“十一五”期末，首府经济总量可达到或超过 2000 亿元，财政收入可达到或超过 200 亿元，人均 GDP 将达到或超过 10000 美元，现代化和谐首府建设的经济基础将更加坚实。

（二）房地产市场分析

2019年1-12月，我市商品房上市面积626.02万平方米，同比上涨510.404%，其中商品住房上市面积499.21万平方米，同比上涨54.73%。

2019年1-12月，我市新建商品房成交面积668.25万平方米，同比上涨15.32%；成交套数56100套，同比上涨5.1%。其中：新建商品住宅成交面积528.15万平方米，同比上涨13.26%；成交套数43544套，同比上涨10.62%。

2019年1-12月，我市二手房成交面积253.62万平方米，同比上涨0.70%；成交套数29080套，同比上涨2.58%。其中：二手住宅成交面积238.46万平方米，同比下降0.35%；成交套数27549套，同比上涨1.42%。

年份	名称	数量	同比
2017	商品房上市	485.44 万平方米	增长 19.18%
	商品住房上市	345.81 万平方米	增长 9.45%
	新建商品房成交	538.67 万平方米	下降 3.78%
	新建商品房成交套数	50558 套	增长 2.35%
	新建商品房住宅成交	446.3 万平方米	下降 6.48%
	新建商品房住宅成交套数	37125 套	下降 8.51%
	二手房成交	220.31 万平方米	增长 34.88%
	二手房成交套数	24691 套	增长 35.08%
	二手住宅成交	212.74 万平方米	增长 34.9%
	二手房住宅成交套数	23814 套	增长 34.46%
2018	商品房上市	505.7 万平方米	增长 4.17%
	商品住房上市	371.07 万平方米	增长 7.3%
	新建商品房成交	536.01 万平方米	下降 0.689%
	新建商品房成交套数	49461 套	下降 2.17%
	新建商品房住宅成交	436.09 万平方米	下降 2.29%
	新建商品房住宅成交套数	36918 套	下降 0.56%
	二手房成交	246.69 万平方米	增长 11.97%
	二手房成交套数	28112 套	增长 13.86%
	二手住宅成交	237.36 万平方米	增长 11.57%

	二手房住宅成交套数	26952 套	增长 13.17%
--	-----------	---------	-----------

(三) 呼和浩特市房地产政策

1、呼和浩特市人民政府印发《呼和浩特市房地产市场调控工作实施方案》（呼政字[2019]194号）

为促进房地产市场健康平稳发展，深入落实城市调控主体责任，结合地区实际，制定本方案。

一、总体要求

坚持“房住不炒”定位，全面落实“稳地价、稳房价、稳预期”调控目标，统筹房地产市场供需双向调节，分类调控、因城施策，完善房地产调控举措，强化行业监督管理，坚决遏制投机炒房行为，防范化解市场风险，促进房地产市场平稳健康发展。

二、实施范围

市四区，如意工业园区、金川工业园区范围内。

三、工作措施

(一) 优化土地供应结构，全力稳地价

1. 准确把握土地供应节奏。依据商品住房去化周期科学确定土地供应节奏，当商品住房去化周期连续3个月保持在12个月至18个月合理区间时，按照土地供应计划正常供地；当商品住房去化周期连续3个月小于12个月时，加快土地供应节奏；当商品住房去化周期连续3个月大于18个月时，暂停土地供应。（责任单位：市自然资源局、住房和城乡建设局、土地收储中心）

2. 适时调整住宅用地出让方式。根据房地产市场、土地市场运行状况，适时采取“限地价、竞房价、竞配建”或“限房价、竞地价”等方式供应商品住房用地，稳定土地价格。“限地价、竞房价、竞配建”是指，商品住房用地出让价格溢价率达到一定比例时实行“地价熔断”机制，转为竞房价、竞配建或采取摇号方式决定建设用地使用权人；“限房价、竞地价”

是指，商品住房分区域限定上市房源销售价格，建设用地使用权由出价最高者竞得。（责任单位：市公共资源交易监督管理局、土地收储中心、自然资源局）

3. 有序推动存量土地调整用途。允许已取得使用权的商业用地调整为商品住房用地，调整比例最高为 50%。（责任单位：市自然资源局、土地收储中心）

4. 有效促进已供用地开发建设。严禁开发企业未经审批，擅自以“项目分期”方式变相“圈地囤地”，超出土地出让合同或划拨决定书约定、规定动工开发期限满 1 年以及已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或已投资额占不足 25%，中止开发建设满 1 年的国有建设用地，按照闲置土地依法依规处置。对于存在拖欠土地出让收入、项目建设滞后涉嫌“圈地囤地”等情形的开发企业，禁止其报名参加土地竞买，限制其参与新的房地产项目开发建设。（责任单位：市公共资源交易监督管理局、自然资源局、城管执法局、土地收储中心）

（二）规范房地产市场运行，全力稳房价

5. 差别化限制购房贷款。购买商品住房申请商业贷款的，购买首套房首付比例不得低于 20%，购买二套房首付比例不得低于 40%，购买三套及以上住房的不得办理商业贷款；购买商品住房申请住房公积金贷款的，第二次申请须在第一次公积金贷款还清之日起 5 年后申请，三次及以上申请住房公积金贷款不予受理。（责任单位：市住房和城乡建设局、金融办）

6. 实行商品房预售价格备案制度。新建项目办理商品房预售许可证时，商品房预销售价格须在市住建部门备案，备案价格原则上不得高于同地段、同品质楼盘上个月网签平均销售价格，无成交记录的逐月向上顺延；商品房预售备案价格原则上不得调整，确需调整的项目 3 个月后须重新向住建部门申请备案。对于无参考价格的新建项目，由市发改、住建、市场监管、统计、土地收储等部门组成的价格审定小组，对项目申报的备案价

格进行审定；对于全装修新建项目，毛坯房价格和装修价格须一并履行备案程序，装修标准须购房合同中载明，并设置样板间。

未经价格备案擅自销售的，限制开发企业商品房买卖合同网签权限，暂停其后续项目预售许可证办理；情节严重的，提请上级住建部门降低开发企业资质等级，并记入失信名单。（责任单位：市住房和城乡建设局、市场监管局、统计局、城管执法局、土地收储中心）

7. 实行明码标价、一房一价制度。开发企业取得预售许可证后，须在售楼现场显要位置公开备案价格，对于实际销售价格与预售备案价格不一致的，暂停办理后续商品房预售许可证、暂停网签权限、暂停拨付预售监管资金。（责任单位：市住房和城乡建设局、市场监管局、城管执法局、行政审批局）

8. 规范开发企业销售行为。已具备预售条件的商品住房项目，开发企业应一次性申请办理《商品房预售许可证》，不得以分批、拆零、装修、抵押等方式拖延入市时间；未取得商品房预销售许可证的项目，不得以认购、认筹、预定、排号、售卡、VIP 排号或收取冻结定金、预定款、诚意金等形式变相销售；已取得商品房预售许可证的项目，企业应在 10 日内将所有准售房源一次性公开销售。（责任单位：市住房和城乡建设局、行政审批局、城管执法局）

9. 加快在建项目房源上市。对于手续齐备、开发企业与市住建部门、金融机构签订资金监管协议的项目，项目建设达到“正负零”，即可办理商品房预售许可证。（责任单位：市住房和城乡建设局、行政审批局、金融办）

（三）建立长期稳定的住房供应机制，全力稳预期

10. 适时发布住房发展规划。编制《呼和浩特市住宅发展“十四五”规划》和年度计划，确定住房和用地供应规模、结构、时序，有效引导市场资源配置，稳定市场预期，促进房地产市场健康平稳发展。（责任单位：

市住房和城乡建设局、自然资源局、土地收储中心)

11. 完善住房保障体系。继续实行公共租赁住房配建制度，住宅用地出让时须明确配建公共租赁住房，配建比例为总建筑面积的3%。根据棚户区改造居民需求，结合房地产市场状况，合理确定回迁安置房建设规模。

(责任单位：市自然资源局、土地收储中心、住房和城乡建设局)

12. 大力发展住房租赁市场。鼓励开发企业建设租赁住房项目，补齐租赁住房短板，满足群众的居住需求。(责任单位：市住房和城乡建设局、自然资源局、土地收储中心)

(四) 强化行业监督管理，规范市场运行

13. 加强商品房合同备案管理。进一步提高网签备案的时效性和覆盖率，开发企业与购房人签订商品房买卖合同后5个工作日内必须办理网签备案，未经备案的商品房买卖合同不得作为办理住房公积金和按揭贷款的凭证。商品房买卖合同已经登记备案的，除司法机关法律文书及仲裁机构裁决外，原则上不予办理合同登记备案注销手续。(责任单位：市住房和城乡建设局)

14. 加强在建工程抵押管理。已取得商品房预售许可证的房地产开发项目，不得办理在建工程抵押。已办理在建工程抵押的房地产开发项目，要在售楼现场显要位置公示抵押情况，不得销售抵押范围内房屋，金融机构负责监管抵押借款全部用于项目建设，住建部门待项目抵押权撤销后方可办理商品房预售许可。(责任单位：市自然资源局、住房和城乡建设局、城管执法局、金融办)

四、保障举措

(一) 建立房地产市场分析研判和定期会商机制。建立房地产市场专家库，聘请业内知名专家按季度对全市房地产市场运行情况进行分析研判，提出房地产市场调控工作建议。建立部门定期会商机制，市住建、自然资源、城管执法、市场监管、统计、土地收储等部门，每季度召开联席

会议，分析全市房地产市场运行情况，及时研究解决突出问题。（责任单位：市住房和城乡建设局、自然资源局、市场监管局、统计局、城管执法局、土地收储中心）

（二）建立部门联合惩戒机制。加强房地产企业信用平台管理，凡被市场监管部门列入“严重失信违法企业名单”、法院列入“失信被执行人名单”、房地产行政主管部门评定为不诚信类别的开发企业，全部列入房地产信用平台失信名单，实行多部门联合惩戒。对列入失信名单和存在遗留问题未解决的开发企业，不得参与土地竞买，其原有法定代表人、股东及实际控制人不得新设立房地产公司。（责任单位：市住房和城乡建设局、市场监管局、公共资源交易管理局、土地收储中心）

（三）建立信息公开和政策解读长效机制。市政府办公室牵头组织住建、自然资源、土地收储中心、统计等部门，通过新闻发布会以及报纸报刊、广播电视、微博微信等渠道，加强政策解读，正确引导舆论。市住建部门定期在官方网站，公开公布商品住房销售备案价格、房源信息，有效引导市场预期。（责任单位：市人民政府办公室、住房和城乡建设局、自然资源局、土地收储中心）

2、呼和浩特市人民政府印发《呼和浩特市住宅发展计划（2020年）》

10月11日，呼和浩特市人民政府印发《呼和浩特市住宅发展计划（2020年）》，提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快构建多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房保障体系。

本计划适用于呼和浩特市城区范围，包括新城区、回民区、玉泉区、赛罕区、如意工业开发区、金川工业开发区。该计划共提出了6项住宅发展计划：

一要平稳有序供应住宅用地，依据土地利用总体规划，结合已供土地开发利用情况，到2020年底前，供应商住用地8000亩，其中住宅用地6000亩；新开工住宅面积500万平方米。

二要加大保障性住房建设力度，严格执行公共租赁住房配建制度，住宅开发项目用地挂牌出让须明确配建公共租赁住房，配建比例为总建筑面积的3%，到2020年底前，开工建设公共租赁住房25万平方米，出售公租房2000套、9万平方米。

三要稳步实施棚户区改造，到2020年底前，实施棚户区改造2000户，其中，回迁安置比例70%，建设回迁房1400套、13.3万平方米；货币安置比例30%，货币补偿600户。

四要试点建设人才住房。加快实施大学毕业生安居工程，开工建设大学生住宅17.9万平方米、1790套，大学生公寓7.6万平方米、1500套。

五要大力提升住宅小区居住环境，有序实施老旧小区改造，到2020年底前，改造老旧小区51个，建筑面积119万平方米；大力提升物业管理水平，商品住宅小区物业管理覆盖率100%，专业化物业管理住宅小区居民满意率75%。

六要大力推广住宅建设新技术，大力推广住宅建设新技术、新材料、新设备、新工艺，5万平方米以上新开工住宅项目要按智慧小区建设标准建设。到2020年底前，装配式建筑比例达到20%以上，不断提升绿色建筑比例。

（四）市场背景分析

2019年，是呼和浩特市发展的标志性一年，12月19日，呼和浩特金海高架桥进行试运营通车，东起科尔沁快速路交叉口，西至乌素图河彩虹桥，全长16公里；12月29日，呼和浩特市地铁1号线正式开通试运营，线路长度21.719公里，西起三间房车辆基地，东至白塔停车场，沿新华大街主干道依次穿越回民区、新城区、赛罕区三大主要城区，共设车站20座（其中地下站16座、高架站3座，地面站1座），换乘站5座；12月30日，呼和浩特市进京高铁全线开通运行，全长460.8公里，呼和浩特至北京运行的时间由原来平均10个小时左右，缩短至最快2小时18分。随

着呼和浩特市三环快速路、昭乌达哲里木路快速路、巴彦淖尔快速路、地铁二号线的开通，进一步提升呼和浩特市整体城市面貌及基础设施的发展，形成了非常好的人口聚集效应，这些都为呼和浩特市房地产市场发展奠定了良好的市场需求基础。另外房地产市场的调整，主要会取决于国家的政策，未来楼市仍然具有一定的不确定性，不排除市场会再次出现调整的可能。

（四）最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高利用原则是指法律允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，使估价对象产生最高最佳利用价值。

在合法前提下最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，房地产价格评估据此进行。根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

（五）估价方法选用

估价方法适用性分析根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价，根据《房地产估价规范》，我们采用比较法和收益法进行测算。

可选用的方法：

收益法：根据其客观的租金收益扣减期间所耗的各项费用等计算出房地产在收益年限内的收益价格；待估对象房地产出租市场较为活跃，租金和的收益能较好确定，故选用收益还原法。

比较法：依据房地产现行市场行情，经比较修正得到评估对象房地产的比准价格；因房地产的市场交易较为频繁，市场案例充足，故选用市场比较法。

不可选用的方法：

假设开发法：预期估价对象开发完成后的价值，扣除预计正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

因估价对象为已建成的房屋，再投资开发的价值不大，故不适合选用假设开发法。

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，估算估价对象的客观合理价格或价值。成本法的估价测算重新构建价格和折旧有一定困难，故不适宜选用成本法。

根据评估对象的自身特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取收益法和比较法作为本次评估的基本方法。

（六）估价测算过程

A、采用收益法测算估价对象房地产价格

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点时的累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

假设估价对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每年的资本化率保持不变，确定计算公式为：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

上式中：V——房地产单位价格

A——年净收益

Y——资本化率

n——收益年限

估价测算过程分下列六步：

- 1) 收集有关房地产收入和费用的资料
- 2) 估算潜在毛收入
- 3) 估算净收益
- 4) 求取资本化率

5) 确定估价对象收益年限

6) 求取收益价格

1. 收集资料。通过调查、收集的有关资料 and 情况如下:

a. 房屋出租按建筑面积的单价

根据市场调查, 在同一供需圈内, 搜集与估价对象类似的三个出租案例。

项目	案例 A	案例 B	案例 C
位置	雅格时代购物广场	金厦广场 1 号楼	金川创业园
出租价格 (元/建筑平方米/月)	15.9	18.3	23.1
层数	高层/21	中层/12	高层/15
建筑面积	57	55	65
装修档次	普通装修	普通装修	普通装修

根据以上三个比较案例取加权平均数为估价对象的出租价格, 与估价对象越相似权重越大, 故对估价对象可比案例 A、B、C 分别赋予 0.4、0.3、0.3 的权重, 则估价对象房地产单位建筑面积每月的出租价格为:

房地产单位建筑面积每月出租的价格

$$=16.7 \times 0.4 + 17.2 \times 0.3 + 15.3 \times 0.3 = 18.78 \text{ (元/建筑平方米/月)}$$

$$\text{房地产每月的出租价格} = 18.78 \times 46.22 = 868 \text{ (元/月) (取整)}$$

b. 出租率

根据对估价对象所在小区的调查, 空房出租率为 60%。

c. 维修费用

根据相关调查确定房屋出租的维修费用为年有效毛收入的 3%。

d. 其他说明事项

因该房屋使用年限为有限年故不计算房屋折旧费。本次估价中没有考虑相关税金的缴纳。经过调查估价对象所在区域的房屋出租相关的电费、水费、网费、有线电视费、物业管理费等均由租赁方承担故没有对这些费

用进行计算。估价对象的使用年限不可续期。

2. 测算年有效毛收入： $868 \times 12 \times 0.6 = 6250$ (元/年)

3. 测算年净收益： $6250 \times (1 - 3\%) = 6063$ (元/年)

4. 确定资本化率（市场提取法）：

可比实例	净收益(万元/年)	价格(万元/年)	资本化率(%)
1	0.9	25	3.6%
2	0.78	24	3.3%
3	0.72	26	2.8%
4	0.63	21	3%
5	0.95	28	3.4%
6	1.1	31	3.5%
故估价对象的资本化率为各资本化率的算术平均数=3.3%			

5. 确定估价对象的经济收益年限

根据《房地产估价规范》，估价对象房地产于2013年建成交付，混合结构用房的最高使用年限为60年，其经济价值或收益情况受其结构布局、装修标准、设备使用情况等影响较大，在一定的经济收益年限内可以满足消费需要，超过此年限，就应重新投资进行改造，根据本市同类型物业的经济收益年限及待估物业的具体情况，本报告确定估价对象的经济收益年限分别为53年。

6. 确定估价对象的估价值：

评估价 = $6063 \text{ 元} / 3.3\% [1 - 1 / (1 + 3.3\%)^{53}] = 159912 \text{ 元}$

B、采用市场比较法测算估价对象的房地产价格

1. 比较案例选择

根据市场调查，在同一供需圈内，搜集与估价对象类似的三个房地产案例。

项目	案例 A	案例 B	案例 C
位置	金川文化广场	金川开发区	金川文化广场西

	(汇金道与 110 国道交汇处)	电力学院北门北 100 米	(金海路南)
交易价格 (元/建筑平方米)	5910	6000	5163
层数	中层/23	中层/20	低层/19
面积	55	55	58.1
结构	钢混	钢混	钢混
装修档次	精装修	精装修	简单装修

2. 因素选择

结合评估对象与比较案例的具体情况，我们选择影响房地产价格的主要因素有：

交易时间因素：指由于房地产交易的时间不同，造成房地产抵押价值不同。

交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公正及客观程度、税费的承担情况等。

区域因素：主要指居住社区成熟度、交通便捷度、住宅繁华度、公共设施、环境景观等。

个别因素：楼层状况、户型状况、装修状况、成新率、临街状况等。

3. 编制市场比较法预测表

通过对估价对象和三个比较案例交易时间、交易情况、区域因素和个别因素的调查，列表对影响房地产价格的各种因素条件以估价对象为基准对因素进行比较因素条件指数赋值，详见下表。

估价对象与案例 内容 比较因素	金川开发区 金海路北侧 综合楼 -C2-1510	金川文化广 场（汇金道与 110 国道交汇 处）	金川开发区 电力学院北 门北 100 米	金川文化 广场西（金 海路南）
正常成交价格 (元/m ²)	待估	5910	6000	5163
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况修正系数	-	1.0000	1.0000	1.0000

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
NEIMENGGUYONGFENGFANGDICHANJAGEPINGGUYOUXIANZERENGONGSI

交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100	
交易日期调整系数		-	1.0200	1.0200	1.0200	
房地产状况	区位状况	地理位置	100/100	100/102	100/102	100/100
		交通便捷度	100/100	100/102	100/102	100/100
		生活服务设施	100/100	100/104	100/104	100/100
		教育配套	100/100	100/100	100/100	100/100
		周边环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
		临街(路)状况	100/100	100/102	100/102	100/100
		楼层	100/100	100/100	100/100	100/98
		朝向	100/100	100/103	100/103	100/100
		小区规模	100/100	100/100	100/100	100/100
		基础设施	100/100	100/103	100/103	100/100
	实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
		建成年代 新旧程度	100/100	100/100	100/100	100/100
		建筑规模	100/100	100/100	100/100	100/100
		建筑功能	100/100	100/100	100/100	100/100
		外观	100/100	100/100	100/100	100/100
		配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
		装修状况	100/100	100/102	100/102	100/101
		空间布局	100/100	100/101	100/101	100/101
		通风采光	100/100	100/103	100/103	100/103
		维护状况	100/100	100/100	100/100	100/100
权益状况	物业管理	100/100	100/100	100/100	100/100	
	土地取得方式	100/100	100/100	100/100	100/100	
	土地使用权剩 余期限	100/100	100/100	100/100	100/100	
	房地产权利及 其行使限制	100/100	100/100	100/100	100/100	
	地役权设立及 相邻关系	100/100	100/100	100/100	100/100	
房地产状况修正系数		——	0.8049	0.8049	0.9712	
比较价值(元/平方米)			4757	4829	5014	

4. 比较案例修正后的房地产价格计算

根据以上三个比较案例取算数平均数为市场法评估的结果则估价对象房地产单位建筑面积价格为：

$$\text{房地产单价} = (4757 + 4829 + 5014) / 3 = 4867 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{房地产总价} = 4867 \times 46.22 = 224953 \text{ 元}$$

C. 房地产公开抵押价值的确定

估价人员根据估价目的，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，并结合估价人员的经验，采用比较法和收益法对估价对象进行了测算。由于估价对象为可出租型房地产，收益法测算是通过收集房地产的市场租金，利用适当的报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法，其理论依据较强，但由于目前房地产市场中租售比失调，房地产作为一项投资，其保值增值的作用更为突出，通常不采用房地产租金作为获取收益的手段。以租金作为计算基础的收益法不能较准确的反应待估房地产的价值，其测算结果可作为参考。比较法测算是指将估价对象与估价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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法的，测算结果更能代表估价对象估价时点的市场价格。

因两种方法的结果差异较大，并且普遍出现租售比失衡的现象，用当前的租金去衡量待估对象房地产价值会偏低，所以收益法的价格不能更准确、客观的反映待估对象的房地产市场价格，故本次评估采用比较法的价格为最终结果：4867 元/m²

(八) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510）在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 7 月 17 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	总价(人民币大写)
----	----	---------------------------	-----------------------	-------	-----------

4. 比较案例修正后的房地产价格计算

根据以上三个比较案例取算数平均数为市场法评估的结果则估价对象房地产单位建筑面积价格为：

$$\text{房地产单价} = (4757 + 4829 + 5014) / 3 = 4867 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{房地产总价} = 4867 \times 46.22 = 224953 \text{ 元}$$

C. 房地产公开抵押价值的确定

估价人员根据估价目的，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，并结合估价人员的经验，采用比较法和收益法对估价对象进行了测算。由于估价对象为可出租型房地产，收益法测算是通过收集房地产的市场租金，利用适当的报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法，其理论依据较强，但由于目前房地产市场中租售比失调，房地产作为一项投资，其保值增值的作用更为突出，通常不采用房地产租金作为获取收益的手段。以租金作为计算基础的收益法不能较准确的反应待估房地产的价值，其测算结果可作为参考。比较法测算是指将估价对象与估价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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法的，测算结果更能代表估价对象估价时点的市场价格。

因两种方法的结果差异较大，并且普遍出现租售比失衡的现象，用当前的租金去衡量待估对象房地产价值会偏低，所以收益法的价格不能更准确、客观的反映待估对象的房地产市场价格，故本次评估采用比较法的价格为最终结果：4867 元/m²

(八) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（内蒙古自治区呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510）在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 7 月 17 日的估价结果如下：（币种：人民币）

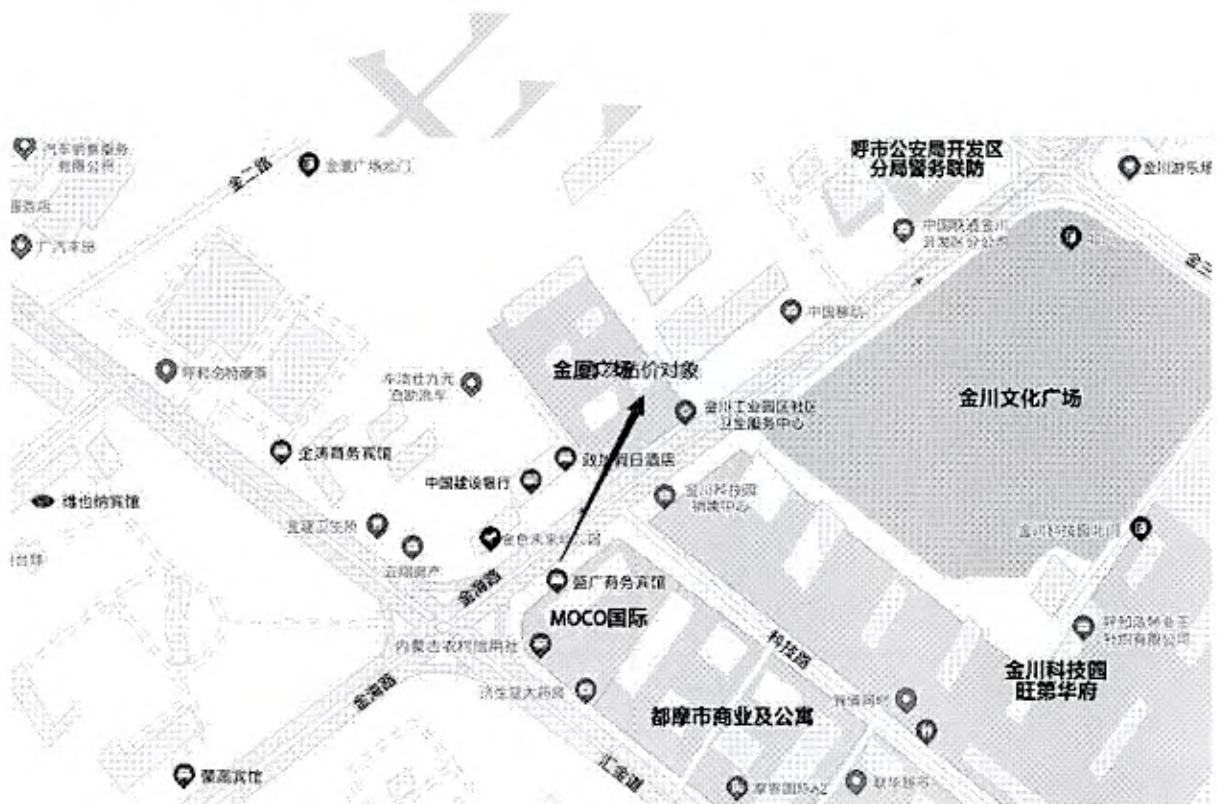
序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	总价 (人民币大写)
1	1510	46.22	4867	224953	贰拾贰万肆仟玖佰伍拾叁元整

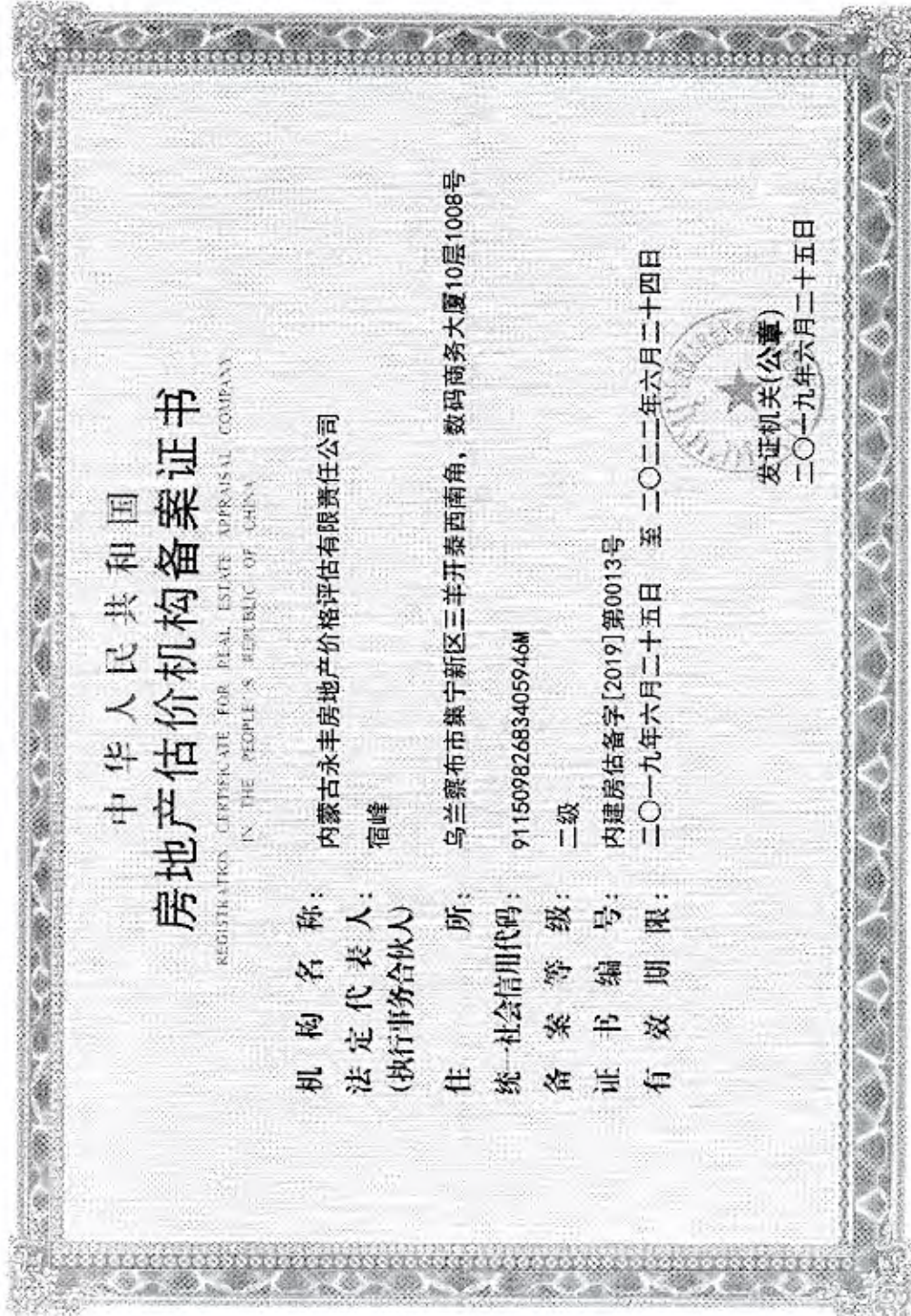
内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

二〇二〇年八月十一日

五、附件

1. 估价对象位置示意图
2. 房地产估价机构资质证书复印件待
3. 房地产估价机构营业执照复印件
4. 注册房地产估价师注册证书复印件
5. 《卓资县人民法院评估委托书》（（2020）卓法委评 43 号）复印件
6. 《商品房买卖合同》复印件
7. 现场勘查记录表
8. 估价对象照片





中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
法定代表人：宿峰
住所：乌兰察布市集宁区三羊开泰西南角，数码商务大厦10层1008号
统一社会信用代码：91150982683405946M
备案等级：二级
证书编号：内建房估备字[2019]第0013号
有效期限：二〇一九年六月二十五日 至 二〇二二年六月二十四日

发证机关(公章)
二〇一九年六月二十五日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



营业执照

注册号

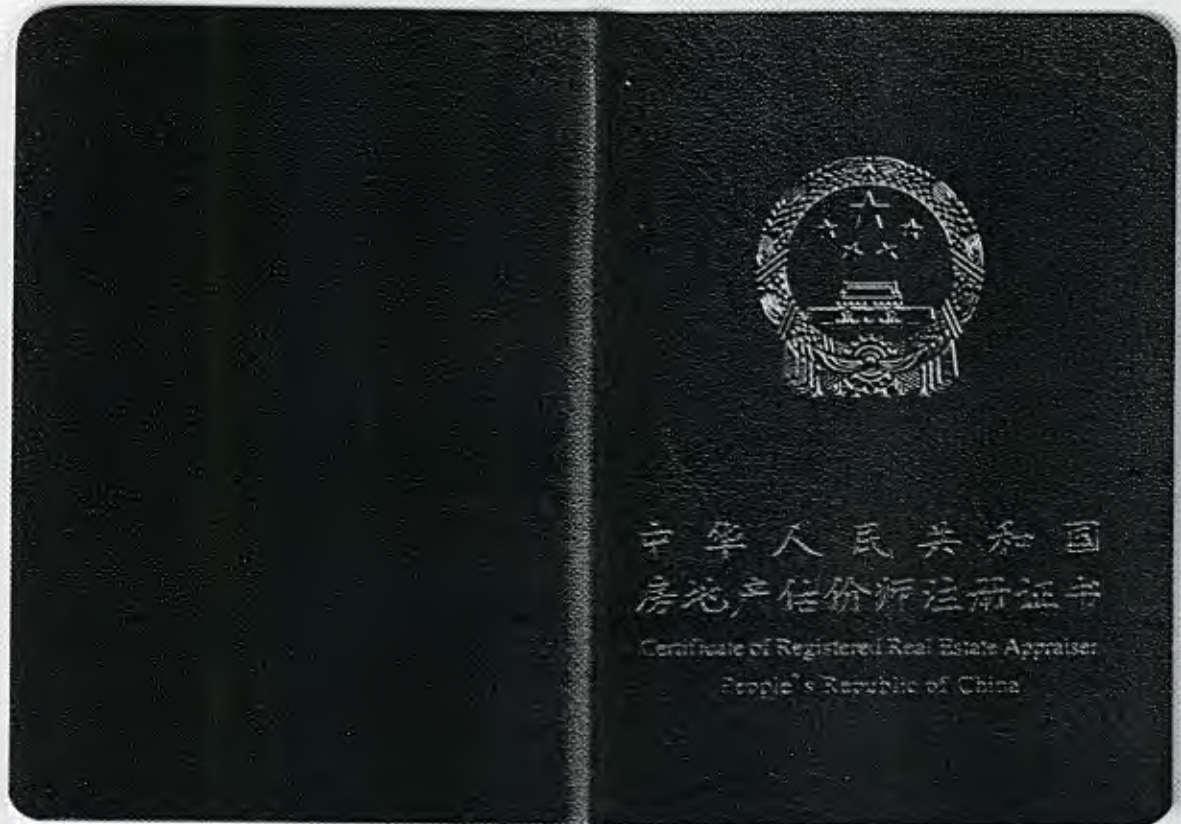
统一社会信用代码 91150982683405946M

名称	内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	乌兰察布市集宁新区三羊开泰西南角, 数码商务大厦10层1008号
法定代表人	宿峰
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	2008年12月17日
营业期限	2008年12月17日至 2028年12月16日
经营范围	房地产价格评估, 房地产信息咨询服务。 (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)



登记机关

2015年10月 20



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00140296

姓名 / Full name

宿峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150304196606251018

注册号 / Registration No.

1519970015

执业机构 / Employer

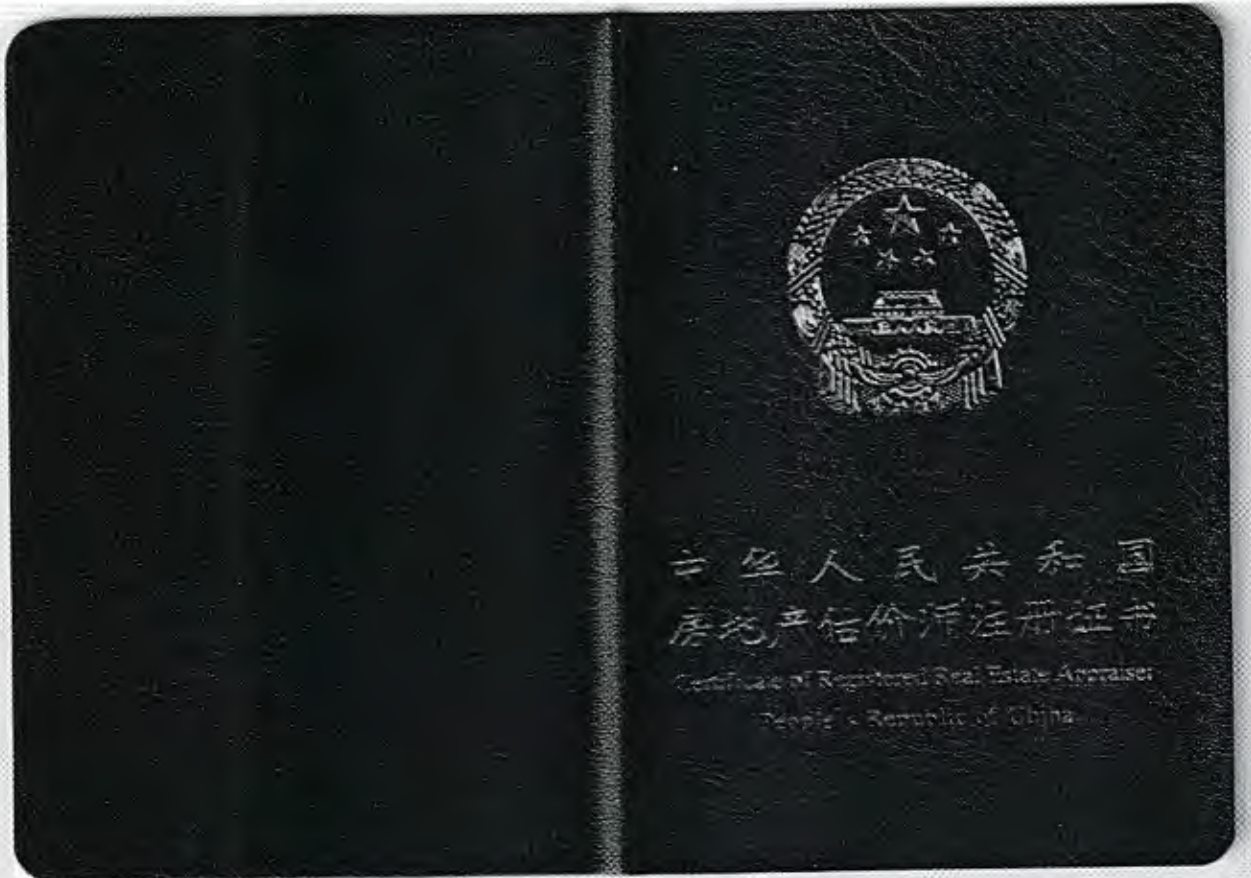
内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00140298

姓名 / Full name

赵永清

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362101196910100696

注册号 / Registration No.

1119980154

执业机构 / Employer

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature



内蒙古自治区卓资县人民法院

委 托 书

(2020)卓法委评43号

内蒙古永丰房地产价格评估有限责任公司：

因申请执行人卓资县农村信用合作联社与被执行人齐俊明借款合同纠纷一案，该案进入执行程序，现申请执行人申请要求对被申请执行人齐俊明所有的位于土默特左旗金川开发区金海路北侧金厦广场综合楼C2-1510号的房屋价值进行评估，现委托你公司对申请人上述项目进行价格评估。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场(或查体)进行评估，在申请人交付鉴定费之日起30个工作日内出具意见书(或鉴定报告)；在鉴定期限内不能完成鉴定的，应当于期限届满前5日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托。

需补充相关材料的应及时通知我院，所有资料由本院提交。

提示：

1、受托人对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见，应当保守秘密。

2、受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

3、受托人不得私自会见案件当事人，出现场或回答与案件相关的问题。

4、鉴定费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

司法技术辅助部门联系人：张军 贾紫涵

电话：0474-4608703

传真：0474-4704610

卓资县人民法院司法技术辅助办公室

二〇二〇年七月十七日

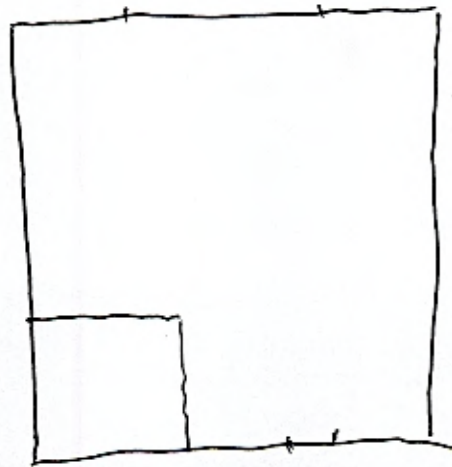
卓资县人民法院

坐落位置：呼和浩特市土默特左旗金川开发区金海路北侧

综合楼 - C2 - 1510.

估价对象：钢混结构用房，总层数28层，所在层数15层
入户防盗门，室内毛墙毛地面，断桥窗户。

电梯步梯两用。估价对象实际总层数为地上22层，地下2层。



马峰 2020.7.17



合同编号: 2014-0002858

初始登记产权证号: 184051505098

内蒙古商品房买卖合同

出卖人(以下简称甲方): 内蒙古金厦房地产开发有限公司

法定代表人: 杨义恒 联系电话: 18347977935

注册地址: 内蒙古自治区呼和浩特市金川开发区电力城西济隆小区2#楼5单元101室

邮政编码: 010100 营业执照号码: 91150100MA0MWR35J

企业资质证号: 内建房资证字【2000】A085

开户行: 内蒙古银行

账号: 025101201020014539

委托代理人(房地产经纪机构): /

法定代表人: / 联系电话: /

注册地址: /

邮政编码: / 营业执照号码: /

房地产经纪机构资格证书编号: /

开户行: /

账号: /

买受人(以下简称乙方): 王俊文

国籍/法定代表人: 王俊文

身份证(护照) 152629197902180576

/营业执照号码: /

地址: 内蒙古乌兰察布市凉城县岱海镇井沟三村5号

邮政编码: 012000 联系电话: 13704718611

委托代理人: /

国籍/法定代表人: /

地址: /

身份证(护照)/营业执照号码: /

邮政编码: / 联系电话: /



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》、《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 商品房情况

该商品房销售许可证号：2014-004-001

项目名称："金厦广场"商住小区

商品房座落：区、县 土默特左旗 路、道、街

金川开发区金海路北侧综合楼-C2-1510

设计用途 公寓，建筑结构钢、钢混结构，建筑层数为 28 层。建筑面积 46.22 平方米，其中：套内建筑面积 29.26 平方米，公共部位分摊建筑面积 16.96 平方米。

商品房平面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。

商品房土地来源为：出让。以出让方式取得土地使用权的，土地使用年限自 2012年07月05日 至 2052年07月05日 止。

第二条 商品房价款

商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为 3,800.00 元(币种：人民币)，价款为：175,636.00 元(币种：人民币)，计 壹拾柒万伍仟陆佰叁拾陆元整 (大写)。

第三条 商品房交付及交付日期

商品房竣工，经验收合格后，方可交付；未经验收或验收不合格的，不得交付。

甲方于 2018年05月31日 前，将符合上述条件的房屋交付乙方使用。如遇不可抗力，不能履行合同的，按下列第 3 种方式处理：

1. 变更合同。
2. 解除合同。
3. 双方协商解决。



如超过上述约定期限的，甲方有权按照下述的第 1 种约定，追究乙方违约责任：

1. 合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定的应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，乙方还应每日按商品房价款的

3 ‰向甲方支付违约金。 0

2. 解除合同。乙方应每日按商品房价款的 ‰向甲方支付违约金。

3. /

第七条 商品房建筑面积与销售建筑面积差异的处理

商品房建筑面积以房屋所有权证记载面积为法定依据。商品房建筑面积与甲方销售面积差异不超过±3%（包括±3%）的，每平方米价格保持不变，商品房价款按房屋建筑面积与销售建筑面积的差异多退少补。面积差异超过±3%的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期短期存款 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=（产权登记面积-合同约定面积）/合同约定面积×100%

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第八条 商品房质量及保修责任

甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺（见附件三），未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。

在乙方正常使用情况下，甲方应按照《住宅质量保证书》的规定履行保修职责。因乙方擅自拆改造成损坏的，甲方不承担责任。

第九条 商品房配套设施运行的约定

下列配套设施运行日期约定如下：

1. 上水 2013-12-31
2. 下水 2013-12-31
3. 供电 2013-12-31
4. 燃气(气源种类) 无
5. 暖气 2014-10-15
6. 交付使用时,有线电视、电话及宽带网络接口入户预留到位(费用由买受人承担)



上述配套设施未按约定日期运行的,甲方 180 日内采取补救措施,并赔偿乙方损失;超过上述约定期限的,甲方应赔偿损失,并且每项还应按商品房价款的 0.01 o/o 向乙方支付违约金。

第十条 商品房设计变更的约定

甲方未征得乙方同意,不得擅自变更商品房的房屋设计和环境布局(见附件四)。确需变更的,甲方应自设计变更方案确定之日起 10 日内与乙方协商。

乙方同意变更的,双方订立补充合同。

乙方不同意变更,或甲方擅自变更的,乙方有权解除合同。解除合同的,甲方应退还乙方已付款、支付已付款的利息,利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止,按银行同期贷款利率计算。此外,甲方还应按商品房价款的 0.01 o/o 向乙方支付违约金。

第十一条 商品房交接

商品房交付时,甲方应书面通知乙方办理商品房交接手续,提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,交接房屋钥匙。

第十二条 商品房权属登记

双方约定,在下列第 1 种期限内,办结房屋权属转移登记:

1. 自初始登记完毕之日起 365 日。

2. 订立本合同时,房屋尚未建成的,自房屋交付使用之日起90日;订立合同时房屋已竣工的,自合同订立之日起90日。

3. _____

由于甲方的原因,未能在上述期限内办结房屋权属转移登记的,按下列第 1 种约定处理:

1. 合同继续履行。甲方应按房屋价款的 0.01 o/o 向乙方支付违约金。

2. 解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息,利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止,按银行同期贷款利率计算。此外,甲方还应按商品房价款的 0 o/o 向乙方支付违约金。

3. _____



第十三条 商品房预告登记

双方按下列第 1 种约定，办理房屋权属预告登记：

1. 乙方向房屋权属登记机关申请房屋权属预告登记。
2. _____

第十四条 前期物业管理

甲方已向乙方明示备案的《前期物业管理服务合同》及《业主公约》，乙方对该合同及公约相关内容予以书面确认，并承诺遵守。

第十五条 权属纠纷和债权债务纠纷的约定

甲方保证在交付商品房时，无权属纠纷和债权债务纠纷，如存在权属纠纷和债权债务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十六条 争议处理

本合同发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成时，按下列第 1 种方式处理：

1. 向 所在区域 仲裁委员会申请仲裁。
2. 向人民法院提起诉讼。

第十七条 合同附件

本合同未尽事宜，甲乙双方另行订立补充合同(见附件五)。附件一至附件五均为本合同不可分割的部分，具有同等效力。

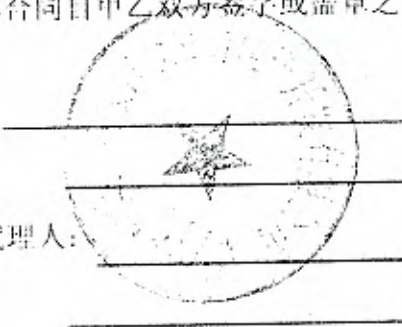
第十八条 合同份数

本合同连同附件共 14 页，一式 四 份，甲、乙双方各执一份，备案机关存留一份，其他 一 份由乙方持有备用，具有同等效力。

第十九条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。当事人另有约定的，按照其约定。

甲方：



委托代理人：_____

乙方：_____

委托代理人：_____

合同生成日期： 2019年08月27日



附件三： 商品房质量、设备等情况

- 1、外墙:二层瓷砖,二层以上涂料
- 2、内墙:腻子刮白
- 3、顶棚:吊顶
- 4、地面:毛坯
- 5、门窗:断桥铝合金窗户、钢制进户门
- 6、厨房:腻子刮白
- 7、卫生间:毛坯
- 8、阳台:/
- 9、电梯:两部
- 10、其他:地暖

