

— **估价项目名称：**

北京市房山区长韩路 10 号院 19 号楼 18 层 1 单元 1801 号住宅用房涉执房地产处置司法评估报告

— **估价委托人：**

北京市房山区人民法院

— **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

— **注册房地产估价师：**

陈 颖（注册号：1120060040）、叶 凌（注册号：1119970111）

— **估价报告出具日期：**

2021 年 2 月 5 日

— **估价报告编号：**

康正执评字 2021-1-0031-F02SFZC6 号



## 致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院委托，我对北京市房山区长韩路 10 号院 19 号楼 18 层 1 单元 1801 号住宅用房涉执房地产财产处置参考价市场价值进行了评估。

**估价对象：**估价对象为北京市房山区长韩路 10 号院 19 号楼 18 层 1 单元 1801 号住宅用房，为郝永利单独所有。根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]复印件，估价对象建筑面积为 105.64 平方米。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2021 年 1 月 27 日

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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额。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2021 年 1 月 27 日，估价对象用途为住宅，室内装修情况设定为普通装修（即涂料顶棚、涂料墙面、地砖地面），土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 60.68 年的房地产市场价值。

**估价方法：**本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

**估价结果：**评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

（转下页）



### 估价结果一览表

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价	40336	27400
评估价值	总价	3987804	
	大写金额	叁佰玖拾捌万柒仟捌佰零肆元整	
	单价	37749	

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

### 特殊事项说明表

房屋性质	商品房	规划用途	住宅（居住）	现状用途	住宅（居住）
房屋使用状况	自用		建成年代	设定为 2015 年	
土地使用权类型	有偿（出让）	法定最高土地使用年限	70 年	土地使用年限	2011-09-20 起 2081-09-19 止
法定优先受偿款 （单位：元）	已抵押担保的债权数额		—；		
	土地出让金、综合地价款、房价款		—；		
他项权利状况	抵押权		已抵押；		
	租赁权		—。		

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年二月五日



## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、影响房地产价格因素分析.....	13
六、价值时点.....	23
七、价值类型.....	23
八、估价原则.....	23
九、估价依据.....	24
十、估价方法.....	26
十一、估价结果.....	27
十二、参与本次估价工作的评估专业人员.....	28
十三、实地查勘期.....	28
十四、估价作业期.....	28
附    件.....	29
1. 《北京市房山区人民法院委托书》[(2020)京0111执5522号]复印件	
2. 估价对象所在位置示意图	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4. 《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号: 110111105001GB00415F00060079]复印件	
5. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件	
6. 房地产估价机构资质证书复印件	
7. 评估专业人员执业证书复印件	



## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

（一）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师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》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价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。

（六）本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



## 估价假设和限制条件

### （一）本次估价的一般假设

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.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

4.评估专业人员已对估价委托人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5.估价对象建筑面积以《不动产权利及其他事项登记信息》[不动单元号：110111105001GB00415F00060079]上载明的为依据。

6.评估专业人员对估价对象外部及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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，设定估价对象能够正常安全使用。

7.根据估价委托人提供的《北京市房山区人民法院委托书》[(2020)京0111执5522号]，本次评估价值时点为2021年1月27日，即评估专业人员实地查勘之日。本次评估设定人民法院拍卖或变卖财产之日，估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘日的状况相同。若估价对象实际情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

8.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

9.经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。



增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本估价报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

10.本次估价结果未考虑国家宏观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果的影响。

11.估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务对其价值的影响。本报告的估价结果未考虑估价对象未来处置可能带来的额外支出及不可预见费用对房地产市场价值的影响。

## （二）特殊事项假设前提

### 1.未定事项假设

（1）截至价值时点，估价委托人未提供被执行人郝永利个人出租住房月收入情况的说明，故本次评估未考虑税收优惠政策对估价结果的影响。

（2）估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]复印件中未记载估价对象房屋的建成年份，经评估专业人员实地调查，房屋建成年份为2015年，本次估价房屋建成年份以实际调查为依据进行设定。若估价对象实际情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

### 2.背离事实假设

（1）根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]复印件记载，估价对象已抵押给华夏银行股份有限公司北京奥运村支行，抵押方式为最高额抵押，被担保主债权数额为900万元人民币，债务履行期限为2018年1月31日起2023年1月31日止，登记时间为2018年6月1日。截至价值时点，该抵押权利登记未见注销登记。本报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价结果未考虑该笔抵押权利对估价结果的影响。截至价值时点，估价对象除上述抵押权登记外，未见估价对象存在租赁权、地役权等他项权利的记录。



(2) 截至价值时点，估价对象已被北京市朝阳区人民法院、北京市房山区人民法院查封，本报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故不考虑估价对象已被查封因素的影响。

### 3.不相一致假设

无。

### 4.依据不足假设

(1) 截至本估价报告出具之日，估价委托人未能提供《不动产权利及其他事项登记信息》[不动单元号：110111105001GB00415F00060079]原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动单元号：110111105001GB00415F00060079]复印件与原件一致为估价的假设前提。

(2) 评估专业人员已于 2021 年 1 月 27 日对估价对象外部实物状况及其区位状况进行了一般性勘查，因被执行人郝永利不配合，评估专业人员未能进入估价对象内部进行实地查勘。根据估价委托人提供的《北京市房山区人民法院委托书》[(2020)京 0111 执 5522 号]记载：“若在约定时间未能进入房屋内勘察，按照普通装修标准进行评估。” 经与法官胥丽确认，本报告估价对象的装修情况以评估专业人员在实地查勘日（2021 年 1 月 27 日）经申请方华夏银行北京奥运村支行代理人冯锦卫现场签字确认的调查记录及《北京市房山区人民法院委托书》[(2020)京 0111 执 5522 号]为依据进行设定。即估价对象内部装修情况设定为普通装修（即涂料顶棚、涂料墙面、地砖地面）。若估价对象实际装修情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。本报告估价结果已包含设定的装修价值，特此说明。

## (三) 估价报告使用限制

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，房地产估价机构和评估专业人员不承担责任。

3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告





使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.因财产拍卖或变卖日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响，特提请报告使用者注意。

5.在评估结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当相应调整，特提请报告使用者注意。

6.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。对财产处置参考价司法评估而言，评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证，特提请报告使用者注意。

7.本估价报告评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

8.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

9.评估专业人员已于2021年1月27日在申请方华夏银行北京奥运村支行代理人冯锦卫的共同见证下对估价对象进行了实地查勘并对估价对象现场拍照。实地查勘时，申请方华夏银行北京奥运村支行代理人冯锦卫对查勘记录进行了签字确认，被执行人未到场未签字；我方查勘过程公开透明并有见证人见证，调查结果属客观事实，因此被申请方未在调查记录上签字不影响调查记录的公正客观。

10.估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供者有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

11.本估价报告中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四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

12 本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。

13.本估价报告自出具日起壹年内有效（即2021年2月5日至2022年2月4日）。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：北京市房山区人民法院

联系人：胥丽

联系电话：010-80381219

### 二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081号

有效期限：2019年9月17日至2022年9月16日

注册地址：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

法定代表人：齐宏

联系人：陈颖

联系电话：010-82253558-110

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次评估估价对象为北京市房山区长韩路10号院19号楼18层1单元1801号住宅用房房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产（如家具家电等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

评估编号：2021-1-0031-F02SFZC6



估价对象位于北京市房山区长韩路 10 号院 19 号楼 18 层 1 单元 1801 号，属金域缙香项目，为郝永利单独所有。本次估价对象建筑面积为 105.64 平方米，用途为住宅。

### （三）房地产基本状况

#### 1. 不动产登记状况

证号	京（2016）房山区不动产权第 0045842 号	房屋性质	商品房
房屋所有权人	郝永利	房屋共有情况	单独所有
坐落	房山区长韩路 10 号院 19 号楼 18 层 1 单元 1801		
楼号	19	房号及部位	1801
房屋总层数	19	所在层数	18
建筑面积(m <sup>2</sup> )	105.64	房屋结构	钢筋混凝土结构
建成年代	—	规划用途	住宅
土地使用情况摘要			
权属性质	出让	使用年限	2011-09-20 起 2081-09-19 止

《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]中未登记事项：

估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]复印件中未记载估价对象房屋的建成年份，经评估专业人员实地调查，房屋建成年份为 2015 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为依据进行设定。

#### 2. 其他情况：

估价对象所属项目名称	金域缙香
估价对象所属楼宇基础设施完备程度	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热）
规划限制条件	根据估价委托人提供的相关资料及规划的一般情况，估价对象所属项目规划在建筑高度、绿地率等方面有一定的限制。估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件。

### （四）权益状况

#### 1. 抵押权、租赁权及其他

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]复印件记载，估价对象已抵押给华夏银行股份有限公司北京奥运村支行，抵押方式为最高额抵押，被担保主债权数额为 900 万元人民币，债务履行期限为 2018 年 1 月 31 日起 2023 年 1 月 31 日止，登记时间为 2018 年 6 月 1 日。截至价值时点，该抵押权利登记未见注销登记。



截至价值时点，估价对象除上述抵押权登记外，未见估价对象存在租赁权、地役权等其他权利的记录。

### （五）实物状况

#### 1.公共部分：

结构形式	钢筋混凝土结构	建筑类型	高层板楼
外立面装饰	水刷石、墙砖		
基础设施情况			
道路	城市次干道——长韩路	供水	市政管网供水
排水	市政管网排水	供电	市政供电
供暖	市政供暖	供气	管道天然气
通讯	电话线、有线电视、宽带入楼	通风空调系统	-
消防系统	消防栓、火灾报警器		
安全系统	小区出入口车辆管理、保安、楼宇对讲门禁		
停车	地下车库、地面停车位		
物业管理	物业公司管理		

#### 2.户内部分：（按设定条件评估）

单元类型	平层		朝向	南北东
外门窗	防盗门、铝合金窗		内门	-
建设内容	顶棚	墙面	地面	建筑装饰配件及附属设备
客厅及卧室	设定为涂料	设定为涂料	设定为地砖	——
厨房	设定为涂料	设定为涂料	设定为地砖	——
卫生间	设定为涂料	设定为涂料	设定为地砖	——
阳台	设定为涂料	设定为涂料	设定为地砖	——

（转下页）



3.估价对象装修及设备的维护保养状况：

建设内容		折旧程度
装饰部分	外墙面	设定基本完好
	内墙面	设定基本完好
	门窗	设定基本完好
	顶棚	设定基本完好
	楼地面	设定基本完好
设备部分	水卫	设定上、下水基本畅通
	电照	设定线路和各种照明装置基本完好
	特种设备	——

截至价值时点，结合估价对象的建成年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率为 85%。

(六) 区位状况

估价对象所属楼宇四至	东至：长韩路 10 号院 18 号楼
	南至：独义三路
	西至：长韩路
	北至：长韩路 10 号院 17 号楼
居住社区成熟度	周边有中粮京西祥云、天丰苑小区、长龙家园、长景新园等住宅小区，综合评价居住社区成熟度较好。
交通便捷度	周边有房 53 路、房 75 路、391 路、832 路等多条公交线路，距离地铁房山线（稻田站）约 500 米，综合评价交通便捷度较好。
道路状况	所属项目临近长韩路，为城市次干道
环境状况	自然环境：兰花文化休闲公园、房车露营公园等自然景观； 人文环境：北京农业职业学院等人文设施； 综合评价环境状况较好。
公共服务设施	银行：中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、北京市农村商业银行等金融机构； 医院：北京丰台中西医结合医院、北京今康中医分院、北京市房山区长阳镇长龙苑社区卫生服务站等医疗机构； 学校：北京市第十中学、北京市丰台区长辛店学校、北京市丰台区长辛店第二小学、哈佛摇篮幼儿园等教育机构； 商业：龙盛大市场、华联生活超市、乐家优鲜生活超市等商业机构； 综合评价公共服务设施完备情况较好。



## 五、影响房地产价格因素分析

### (一) 类似房地产市场状况

#### 1. 宏观环境

2020年，北京市全年实现地区生产总值36102.6亿元，按可比价格计算，比上年增长1.2%，比1-3季度提高1.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值107.6亿元，下降8.5%；第二产业实现增加值5716.4亿元，增长2.1%；第三产业实现增加值30278.6亿元，增长1.0%。

北京市第三产业增加值按可比价格计算，比上年增长1.0%，增速比1-3季度提高0.9个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值5540.5亿元，增长14.4%，金融业实现增加值7188.0亿元，增长5.4%，是服务业恢复的主要支撑力量；科学研究和技术服务业保持增势，实现增加值2985.0亿元，增长0.4%，增速提高0.3个百分点；流通领域继续复苏，批发和零售业实现增加值2758.9亿元，下降2.4%，降幅比1-3季度收窄6.3个百分点，交通运输、仓储和邮政业实现增加值836.5亿元，下降12.4%，降幅收窄0.7个百分点。

北京市市场总消费额比上年下降6.9%，降幅比1-3季度收窄3.4个百分点。其中，服务性消费下降4.9%，降幅收窄2.8个百分点；实现社会消费品零售总额13716.4亿元，下降8.9%，降幅收窄4.2个百分点。2020年，全市居民消费价格同比上涨1.7%。其中，消费品价格上涨2.2%，服务价格上涨1.1%。八大类商品和服务项目价格“四升三降一平”。

北京市固定资产投资（不含农户）比上年增长2.2%，增速比1-3季度提高0.4个百分点。分产业看，第一产业投资下降22.8%；第二产业投资增长28.0%，其中高技术制造业投资增长87.7%；第三产业投资由1-3季度下降0.1%转为增长1.0%，其中高技术服务业投资增长16.5%，教育、卫生等领域投资分别增长34.9%和22.7%。基础设施投资下降12.3%，降幅收窄7.1个百分点；房地产开发投资增长2.6%。

1-12月，北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为3006.6万平方米，同比增长45%。其中，住宅新开工面积为1716.4万平方米，同比增长71%；办公楼为130.5万平方米，下降23.5%；商业营业用房为124.6万平方米，下降10.7%。全市房屋竣工面积为1545.7万平方米，同比增长15.1%。其中，住宅竣工面积为728.5万平方米，增长24.9%；办公楼为242.2万平方米，下降16.6%；商业



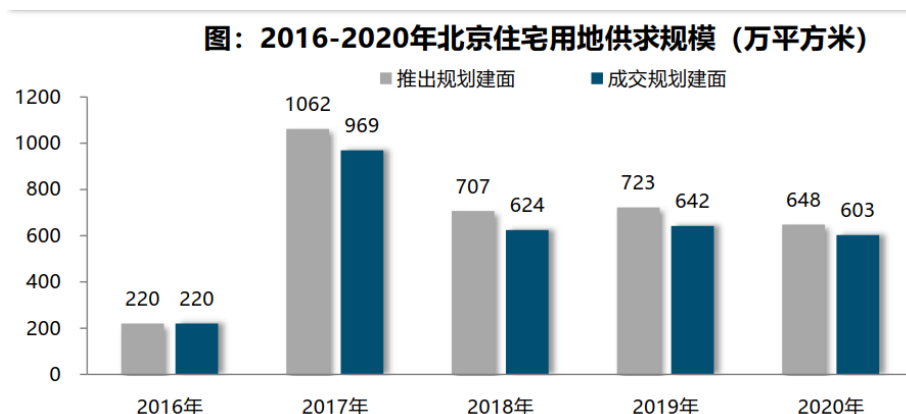
营业用房为 95.1 万平方米，下降 3.5%。1-12 月，全市商品房销售面积为 970.9 万平方米，同比增长 3.4%。其中，住宅销售面积为 733.6 万平方米，下降 7%；办公楼为 73.2 万平方米，增长 37.1%；商业营业用房为 53.4 万平方米，增长 62.8%。

总的来看，2020 年北京市扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，总体经济持续回升向好。

## 2. 土地市场

### (1) 土地供应情况

2020 年北京商品住宅用地（含共有产权房）共推出 53 宗，累计供应规划建面 648.23 万平方米，完成住宅 600 万平方米的供应计划，但总量同比下降 10%，近三年北京宅地供应规模保持相对平稳，均保持在 700 万平方米上下；从需求端来看，北京累计成交 48 宗商品住宅用地（含共有产权房），成交规划建面 602.86 万平方米，同比下降 6%，但总量已高于供应计划。



### (2) 土地成交情况

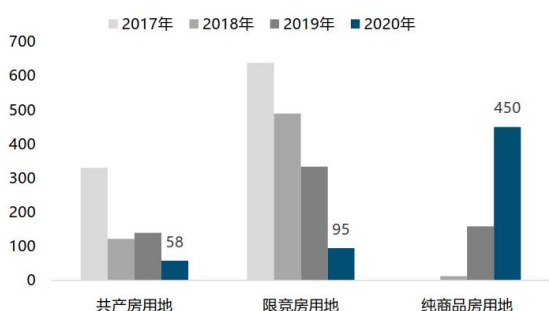
2020 年北京共成交 48 宗宅地，不限价地块宗数占比 75%。从宅地性质来看，纯商品住宅用地 36 宗，规划建面 450 万平方米，同比上涨 183%；共有产权房用地 4 宗，分别位于海淀、房山和门头沟，累计成交规划建面 58 万平方米，同比缩减 58%；限竞房用地成交 8 宗，规划建面 95 万平方米，同比缩减 72%；

2020 年北京商品住宅用地供求结构明显改变，不限价地块成宅地市场成交主力。从宅地结构分布来看，纯商品住宅用地成交规模占比由 2019 年的 25% 上升至 75%；限竞房、共产房用地成交规模占比由 2019 年的 53%、22% 分别下降至 16%、9%。

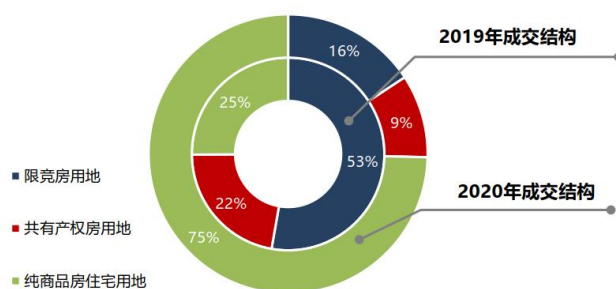




2017-2020年北京各类宅地成交面积 (万平)



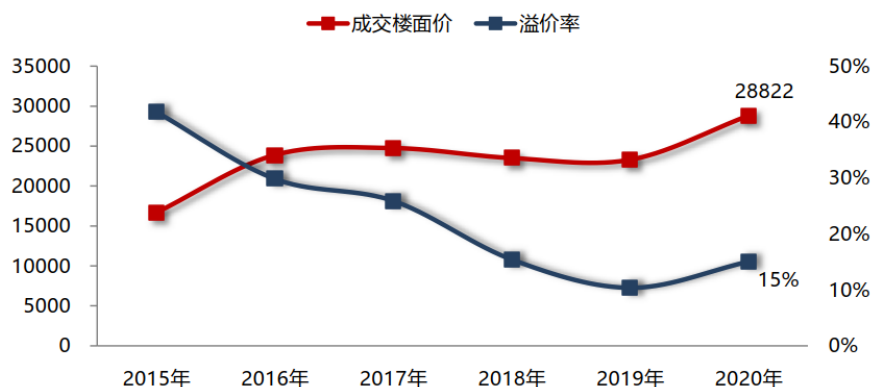
2019年与2020年北京各类宅地成交面积比例对比



### (3) 土地成交价格

2020年北京不限价地块成宅地市场成交主力，受不限价地块，尤其是多宗优质地块高价或高溢价成交影响，2020年北京宅地整体成交楼面均价呈结构性上涨态势，同比上涨24%至28822元/平方米，创近六年历史新高；不限价地块供应增加，为房企开发提供了一定的利润空间，宅地市场竞争激烈，全年宅地平均溢价率触底反弹，回升5个百分点至15%，宅地市场热度回升。

图：2015-2020年北京住宅用地成交楼价与溢价率走势



### (4) 区域成交情况

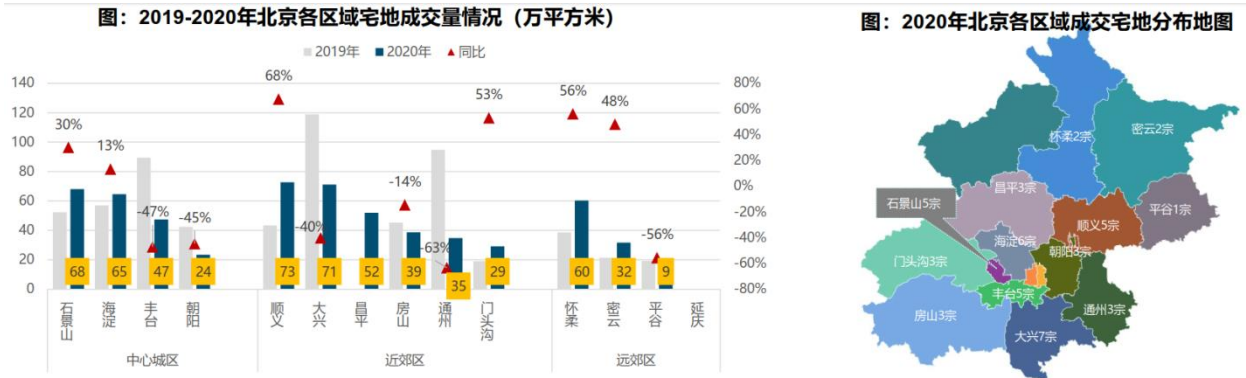
2020年近郊六区仍为北京宅地成交主力区域，累计成交规模298.57万平方米，占比51%，其中顺义、大兴为主力区域，累计成交规模均超70万平方米，昌平新增52万平方米；中心城区宅地成交规模204万平方米，石景山、海淀为主力区，累计成交规模均超50万平方米；远郊四区宅地成交规模100.63万平方米，其中怀柔宅地成交规模60万平方米，拉高远郊整体规模。

中心城区整体成交规模缩减明显，同比下降15%，其中丰台、朝阳同比分别下降47%、45%，石景山、海淀宅地成交规模同比分别上涨30%、13%；近郊区整体成交规模同比下降7%，其中大兴、





通州同比降幅较大，分别下降 63%、40%，顺义同比上涨 68%；远郊区整体成交规模同比上涨 27%，其中怀柔、密云同比分别上涨 56%、48%。



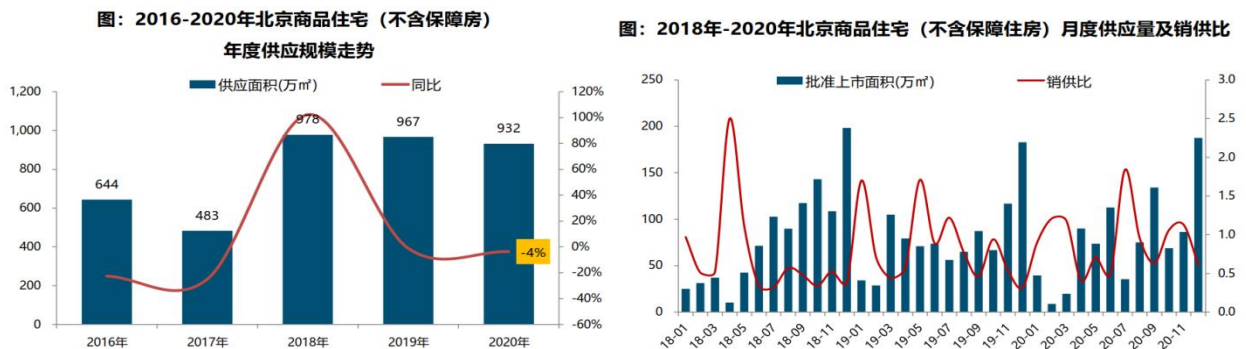
### (5) 土地市场总结

2020 年底，海淀树村地块首次采用“竞政府持有商品住宅产权份额”新方式供地，平抑土地价格，稳定市场预期，预计未来北京或在热门、优质地块推广“竞报政府持有商品住宅产权份额”的土拍策略。在“三稳”主基调、解决好大城市住房突出问题背景下，未来北京或将对宅地供应结构（共有产权房、限竞房、租赁住房及纯商品住宅用地）进行适度调整，稳定地价，稳定市场预期。

## 3. 商品房住宅市场

### (1) 商品住宅供给状况

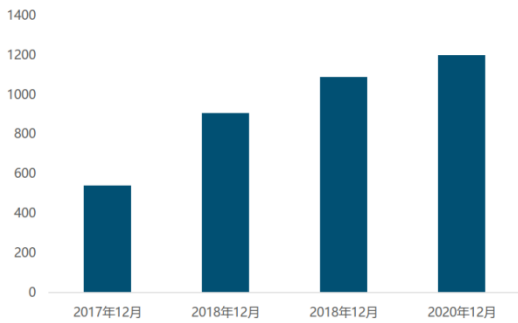
2020 年，疫情缓解后，房企在京推售和营销力度加大，不限价地块项目积极取证入市，新房供应节奏加快，6 月、9 月、12 月单月供应规模均超过 110 万平，全年商品住宅（不含保障房）累计供应 931.97 万平，同比小幅回落 4%，但仍处相对高位。近三年北京新房供应规模虽持续小幅回落，但总体规模仍保持相对平稳，总量均在 900 万平以上。2020 年商品住宅市场供销比为 0.77，同比略有下降，连续四年处于供大于求状态。



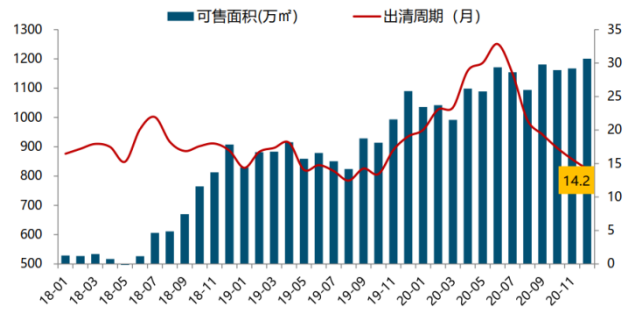


截至 12 月底，北京商品住宅（不含保障房）库存量为 1200 万平方米，较去年同期增加 10%；下半年随着商品住宅成交量快速上升，库存出清周期实线六连降，由上半年最高值 32.9 个月持续回落至 14.2 个月（12 月底出清周期），但库存规模整体仍处于高位，结构性库存风险仍存在。

图：2017-2020年北京商品住宅（不含保障房）年度库存规模变化



图：2018年-2020年北京商品住宅（不含保障房）库存及出清情况

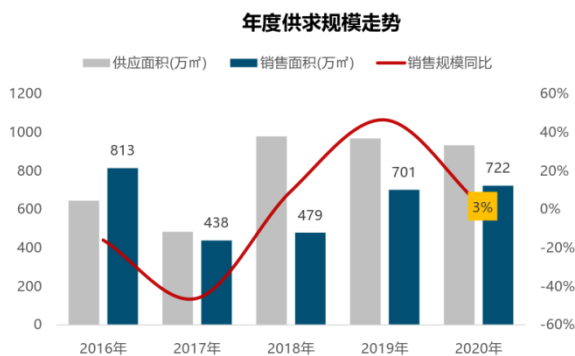


## (2) 商品住宅成交情况

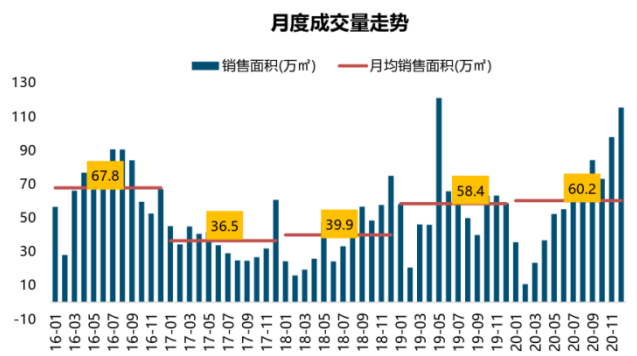
### 1) 成交量

2020 年上半年受新冠疫情冲击影响，北京整体成交量同比降幅达四成；随着疫情逐步控制，前期积压的需求集中释放，叠加学区房政策刺激下的学区房置换需求带动，新房市场快速恢复。在供应端持续改善带动下，单月成交规模呈上升态势，全年累计成交规模达 721.99 万平方米，同比小幅回升 3%，创近四年成交规模新高。

图：2016-2020年北京商品住宅（不含保障房）年度供求规模走势



图：2016-2020年北京商品住宅（不含保障房）月度成交量走势



### 2) 成交价格

#### A. 成交价格

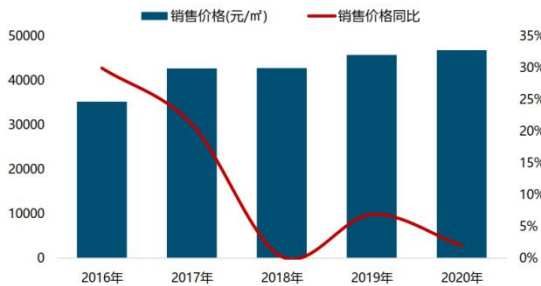
2020 年在新冠疫情冲击下，改善型需求持续释放，叠加不限价地块项目逐步入市，二三季度中高端产品及豪宅市场表现较好，带动成交均价结构性上涨；随着不限价地块项目逐步入市，限竞房性价



比凸显，刚需购房者积极入市，叠加限竞房供应改善带动，四季度限竞房成交规模创新高，在一定程度上平抑了成交均价上涨态势。全年来看，北京商品住宅（不含保障房）成交均价为 46932 元/平方米，同比结构性小幅上涨 2%，创近五年新高，但与其他一线城市相比，北京商品住宅价格总体保持相对平稳。

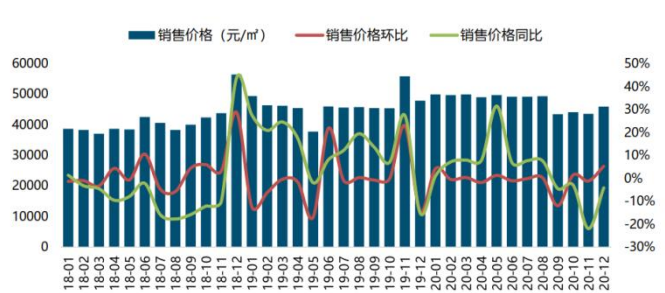
图：2016-2020年北京商品住宅(不含保障房)

年度成交价格走势



图：2018-2020年北京商品住宅(不含保障房)

月度成交价格走势

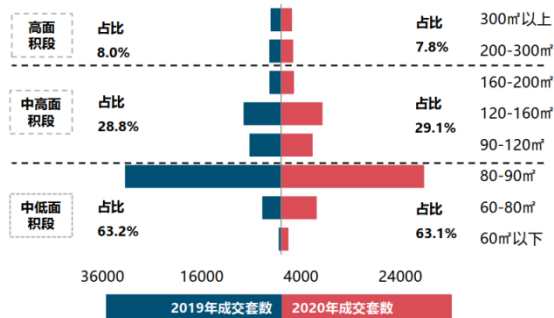


## B.成交结构

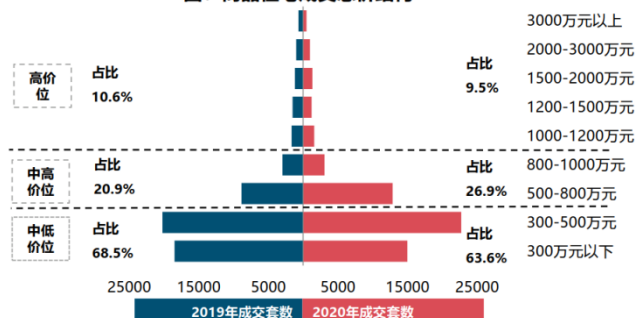
2020 年商品住宅成交面积段主要集中在 80-90 平方米，成交套数占比 49%，整体仍以 90 平方米以下刚需产品为主，产品户型同质化较高；成交总价段主要集中于 300-500 万总价段，成交套数占比 39%，整体仍以总价 500 万以下产品为主。

在住房需求升级以及新冠疫情刺激下，2020 年北京部分改善型需求逐步释放，叠加不限价地块项目入市、改善型产品供应改善影响，新房成交逐步向中高面积段转移，中高面积段产品成交占比提升 0.3个百分点；成交总价段向中高价位产品上移，成交套数占比提升 6.0 个百分点。

图：商品住宅成交面积结构



图：商品住宅成交总价结构



## (3) 存量房住宅市场

### 1) 市场运行状况

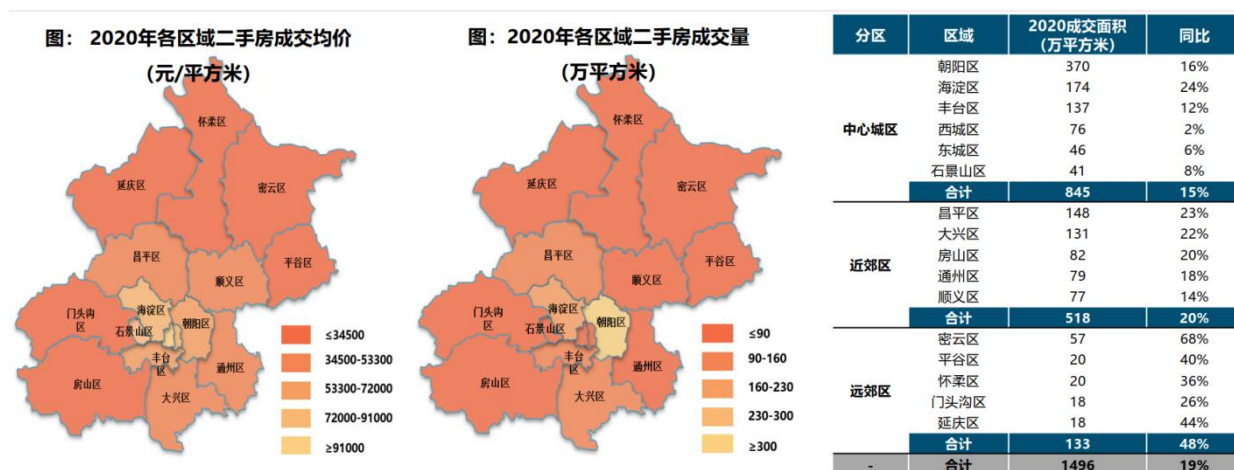
2020 年北京存量房成交 16.6 万套，同比上升 17%，创近四年历史新高。受疫情影响，北京上半



年存量商品住宅成交套数 6.4 万套，同比下降 10%，创近六年同期成交规模最低。三季度存量房成交逐步向外围城区转移，政策收紧下外围区县存量房挂牌价明显下滑，刚需客群积极入市，成交量持续保持高位。12 月存量房成交套数达 2.1 万套，创 2018 年来单月成交量新高。

## 2) 各区县统计

分区域来看，西城区成交价格最高，达 109825 元/平方米。其次为东城区和海淀区，分别为 89736 元/平方米和 81440 元/平方米。由于区域人口、产业、交通、配套等方面优势明显，朝阳、海淀、昌平、丰台、大兴存量房市场比较活跃，成交面积均超过 100 万平方米，其中朝阳区成交量达 370 万平方米，居各区第一位。



## 4. 产业政策

### (1) 全国政策

进入 2020 年，央行、银保监会、财政部、统计局等部门多次重申坚持房住不炒定位不变，不将房地产做为短期刺激经济的手段。

2020 年 2 月 21 日，央行召开 2020 年金融市场工作会议，部署了 2020 年 6 大重点工作，其中就房地产而言，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行。

2020 年 8 月 20 日，央行、住建部等部门约谈 12 家重点房企，推出“三道红线”政策，控制房企负债规模。

### (2) 地方政策



2020年北京保持政策的一致性和延续性，持续优化调控政策，加大保障性租赁住房建设；同时，注重区域发展规划及建设，城市外延发展趋势明显。调控政策方面，北京房地产政策保持一致性和延续性，调控力度不放松，调整优化土地供应结构，落地实施学区房政策，并强调“因区施策”，楼市调控更趋于精细化；同时，继续强化市场监管，对公积金贷款、市场销售行为、商品房预售资金等进行监管，整顿市场秩序，稳定市场预期。

住房保障方面，北京积极落实中央经济工作提出“解决好大城市住房突出问题”、“高度重视保障性租赁住房建设”要求，2021年计划供应集租房5000套左右，积极推进租售并举住房机制的建设。

城市规划方面，北京明确首都功能核心区规划，严格控制建设总量和人口规模，城市外延发展趋势突出。通州与北三县协同发展，将建设成为京津冀区域协同发展示范区，利好北三县区域发展。北京自贸区成立，利好昌平、海淀、朝阳、通州、大兴等区域规划片区未来发展。

2020年北京市部分重点房地产行业相关政策：

2020年1月15日，北京住建委表示，今年将建设筹集各类政策性住房4.5万套，目前已初步制定一部分建设计划，共确定比较成熟的开工项目60余个，包括各类产权型政策性住房与租赁型政策性住房。

2020年2月29日，北京发改委发布《2020年供地计划》，首次将住宅供地首次分类为产权类住宅用地和租赁类住宅用地。

2020年3月5日，北京住房公积金管理中心下发《关于进一步加强住房公积金个人住房贷款审核有关问题的通知》。

2020年4月3日，北京市住建委发布《关于优化商品住房预售许可办理事项的通知(征求意见稿)》。

2020年5月20日，北京市住建委执法部门联合北京市10个区住建房管执法部门开展房地产市场检查，严查发布委托手续不全、虚假宣传“不限购”、炒作“学区房”，以及违法群租、违规租赁等扰乱市场秩序的违法违规行为。

2020年7月16日，新版《北京市积分落户管理办法》和《北京市积分落户操作管理细则》正式发布。

2020年8月10日，北京市住房城乡建设委、市公安局、市网信办联合起草了《关于规范管理短





租赁住房的通知（征求意见稿）》向社会公开征求意见。

2020年8月11日，北京市人民政府出台了《关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》[京政发（2020）15号]，严禁城镇居民到农村购买宅基地和宅基地上房屋，严禁借租赁、盘活利用之名违法违规圈占、买卖或变相买卖宅基地等。

2020年9月11日，《北京住房和城乡建设发展白皮书（2020）》正式对外发布。《白皮书》显示，2020年，北京会加快推动房地产市场平稳健康发展长效机制工作方案落地，落实属地主体责任，按照全市统筹、因区施策原则，编制各区长效机制方案和调控目标。同时，北京楼市会注重调控精细化，做好根据形势发展预调微调的政策储备。

2020年12月24日，北京市住建委等四部门印发《关于规范管理租赁住房的通知》，明确租赁住房按区域实行差异化管理，首都功能核心区内禁止经营租赁住房。在北京其他区域经营租赁住房的，要符合多项条件，包括符合本小区管理规约，取得出租住房业主的书面同意，房屋符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件等。

## 5.未来市场预期

从成交量来看，一方面，宅地供应平稳，伴随不现价地块项目入市逐步增加，新房供应量及供应结构将不断改善，叠加改善型需求释放、部分刚需获取票房资格入市，将在一定程度上职场市场规模；另一方面，不限价地块项目入市将结构性拉高房价，或在一定程度上带动部分限竞房去化，助推成交规模上涨，综合来看，预计2021年北京新房成交规模仍将处于高位。

价格方面，伴随不限价地块项目入市增加，将在一定程度上带动房价结构性上涨，但在“三稳”主基调、主体政策不放松、限竞房及共有产权房等因素综合影响下，整体价格上涨幅度恐将有限。

成交结构方面，由于近两年北京商品住宅用地供应结构发生根本性改变，不限价地块成交规模占比逐步上升。2021年随着不限价地块项目逐步入市，商品住宅市场将由限竞房、共有产权房主导的市场向纯商品房市场转变，叠加不限价地块楼面均价走高影响，未来商品住宅市场将逐步趋向中高端发展。另外，2017年以来北京受“70/90”政策、中小套型政策影响，产品户型集中在80-90平方米面积段，产品户型同质化严重，改善型置业需求受到一定抑制。历经新冠疫情后，以大户型为代表的改善型需求将进一步被激发。而随着非首都功能及主城区人口疏解的持续推进，未来近郊区与商品住



宅市场集中度或将进一步提升。

## （二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况

估价对象位于北京市房山区，房山区地处华北平原与太行山交界地带，是首都的西南门户。地势西北高，东南低。房山区北部有小规模的花岗闪长岩体成为较典型的花岗岩丘陵地貌。其地貌类型由西北向东南依次为山地、丘陵、平原和洼地。根据其成因一形态原则房山区地可划分为 8 个地貌类型，分别是低山、中山、丘陵、岗台地、冲积洪积平原、冲积平原、洼地、河漫滩。房山区地处暖温带半湿润季风大陆性气候区。境内地貌复杂，山区与平原间相对高差悬殊，气候有明显差异。

在房山区约 302 处历史文化古迹中，有世界文化遗产 1 处、国家级重点文物保护单位 6 处、市级 15 处、区级 47 处。区内驰名中外的北京猿人遗址（周口店镇）是世界文化遗产之一，享有“北京人之家”的美誉；西周燕都遗址（琉璃河镇），称为“北京城之源”；1300 多年历史的佛教圣地云居寺，因藏有 14278 块石刻大藏经而享誉海内外，被誉为“北京敦煌”、“世界之最”；金陵遗址是北京历史上第一座皇家陵寝。

房山区北邻门头沟区；东北与丰台区毗连；东隔永定河与大兴区相望；南部和西部分别与河北省涿州市和涞水县接壤。区政府所在地良乡是《北京市总体规划》中首都十四个中心卫星城之一，距京城（六里桥）约 25 公里，占地面积约 1989.5 平方公里。

房山区是北京南部地区的重要空间和门户通道，区府所在地良乡距北京市区约 20 公里。京广、京原等多条铁路、京石高速、107、108 国道等多条公路干线穿境而过。轨道交通房山线、京良路、京石高速第二通道等多条直达市区的快速通道将陆续建成。

估价对象所属金域缙香住宅小区，在房山区京深路以东，长韩路以南。周边有房 53 路、房 75 路、391 路、832 路等多条公交线路，距离地铁房山线（稻田站）约 500 米，交通便捷度较好。周边有龙盛大市场、华联生活超市、乐家优鲜生活超市等商业设施。区域内还有中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、北京市农村商业银行、北京丰台中西医结合医院、北京今康中医分院、北京市房山区长阳镇长龙苑社区卫生服务站、北京市第十中学、北京市丰台区长辛店学校、北京市丰台区长辛店第二小学、哈佛摇篮幼儿园等，各类生活配套设施完备程度较好。周边有兰花文化休闲公园、房车露营公园、北京农业职业学院等，自然及人文环境较好。估价对象周边有中粮京西祥云、天丰苑小区、长



龙家园、长景新园等住宅小区，居住社区成熟度较好。与估价对象类似的商品房售价约在 35000-45000 元/平方米，同户型房屋市场租金约为 4500-6000 元/套。

## 六、价值时点

2021 年 1 月 27 日（评估专业人员实地查勘之日）

## 七、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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额。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2021 年 1 月 27 日，估价对象用途为住宅，室内装修情况设定为普通装修（即涂料顶棚、涂料墙面、地砖地面），土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 60.68 年的房地产市场价值。

## 八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

### （二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]。估价对象在价值时点处分方式是合法的。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第 72 号]，估价对象符合司法拍卖的法律规定。





### （三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]，用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

### （四）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。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

### （五）价值时点原则

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，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

## 九、估价依据

### （一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第



十六次会议通过，中华人民共和国主席令第 41 号公布，1987 年 1 月 1 日起施行；1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员第五次会议第一次修正通过，自 1988 年 12 月 29 日起施行；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令第 8 号公布，自 1999 年 1 月 1 日起施行；2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第 28 号公布，自公布起日起施行；2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议第三次修正通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员第八次会议通过，中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行；2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第 72 号公布，自公布之日起施行；2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第 18 号公布，自公布之日起施行；2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第 74 号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第 23 号公布，自公布之日起施行）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过，2016 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

5. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

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 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行）

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，



1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行）

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》[法释[2018]15号]
9. 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》[法办[2018]273号]
10. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
11. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]
12. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]

#### （二）估价委托人提供的资料

1. 《北京市房山区人民法院委托书》[(2020)京0111执5522号]
2. 《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]复印件

#### （三）评估专业人员实地查勘的有关资料

#### （四）房地产估价机构资质证书

### 十、估价方法

由于本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序，选用比较法、收益法为方法进行估价。然后依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产市场价值。

估价方法简述如下：

**比较法：**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。比较法主要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。



收益法：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价值或价格的方法。收益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。

## 十一、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价	40336	27400
评估价值	总价	3987804	
	大写金额	叁佰玖拾捌万柒仟捌佰零肆元整	
	单价	37749	

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

房屋性质	商品房	规划用途	住宅（居住）	现状用途	住宅（居住）
房屋使用状况	自用		建成年代	设定为 2015 年	
土地使用权类型	有偿（出让）	法定最高土地使用年限	70 年	土地使用年限	2011-09-20 起 2081-09-19 止
法定优先受偿款 (单位：元)	已抵押担保的债权数额		—；		
	土地出让金、综合地价款、房价款		—；		
他项权利状况	抵押权		已抵押；		
	租赁权		—。		



十二、参与本次估价工作的评估专业人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
陈颖	1120060040		年 月 日
叶凌	1119970111		年 月 日
其他评估专业人员			
姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
李诗霖	——		年 月 日
秦毅	——		年 月 日

十三、实地查勘期

2021年2月5日

十四、估价作业期

2021年1月27日至2021年2月5日



## 附 件

1. 《北京市房山区人民法院委托书》[(2020)京 0111 执 5522 号]复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111105001GB00415F00060079]复印件
5. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
6. 估价机构资质证书复印件
7. 评估专业人员执业证书复印件