



扫一扫辨真伪

房地产估价报告

项目名称：贵港市港北区人民法院执行借款合同纠纷一案涉及的黄永欢坐落于贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北（三合龙岗新村一）建筑面积 576.80 m²及土地使用权面积 48.00 m²住宅房地产市场价值评估

估价委托人：贵港市港北区人民法院

估价机构：广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李为强（注册号为 4520180023）

江敏（注册号为 4520110010）

估价报告出具日期：2020 年 9 月 10 日

估价报告编号：信达房评报字（2020）第 056 号（司法）

致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

承蒙委托，本公司对黄永欢单独所有的坐落于贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北（三合龙岗新村一）建筑面积 576.80 m²及土地使用权面积 48.00 m²住宅房地产的市场价值进行了评估。价值时点为 2020 年 9 月 2 日。估价目的是：为估价委托人执行借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法和比较法进行了分析、测算和判断，确定坐落于贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北（三合龙岗新村一）建筑面积 576.80 m²及土地使用权面积 48.00 m²钢混结构住宅房地产在价值时点市场价值的估啊价结果如下：

房地产单价：2280 元/m²；

房地产总价：1315104 元（人民币大写：壹佰叁拾壹万伍仟壹佰零肆元整）。

其中：房屋价值：638909 元（单价：1107.68 元/m²）；

国有划拨土地使用权价值：676195 元（单价：14087.40 元 / m²）。

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

- 1、本次估价为估价委托人提供陆份估价结果报告；
- 2、本估价报告从 2020 年 9 月 10 日至 2021 年 9 月 9 日止壹年内应用有效；
- 3、估价结果内涵包括估价对象建筑物以及所占用的土地使用权的价值，不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益的价值；
- 4、估价对象土地使用权类型为划拨，本次评估结果为国有划拨土地上的房地产市场价值，不包含估价对象转让时应缴纳的土地出让金，该土地出让金属于国家所有，划拨土地使用权处置时应交纳土地出让金数额由当地国土资源管理部门确定。
- 5、本次委估的房屋建筑物尚未办理产权证书，本次评估建筑面积由评估人员现场勘查时丈量其房屋长、宽尺寸后计算得出建筑面积为 576.80 m²，实建总层数为 9 层，并经估价委托人张恋签名确认，申请人、被执行人均未到现场，本次委评房屋的合法性由估价委托人负责，本次评估是假设已建成房屋的建筑面积和层数全部合法的前提下得出的评估结论。提请报告使用者注意。
- 6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！

估价机构：广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 9 月 10 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、估价委托人及相关当事人.....	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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、协助估价人员	10
十三、实地查勘期	10
十四、估价作业期	10
●附 件	10

估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，对信达房评报字（2020）第 056 号（司法）报告在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假的记载、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估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系。

四、我们跟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。

五、我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）、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）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。

六、注册房地产估价师李为强和估价助理人员陈玲已于 2020 年 9 月 2 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录。

参与本估价项目的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
李为强	4520180023		年 月 日
江 敏	4520110010		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本项估价的各项假设

我们评估的是估价对象的市场价值，市场价值是指估价对象经适当的营销后，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，它依据如下假设：

1、一般假设

(1) 在价值时点估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价对象的产权人等信息来源于估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件，本次估价已对相关资料进行了核查，并假设相关资料是合法、真实、准确和完整的。

(3) 根据《国有土地使用证》记载用途为城镇住宅用地，实际用途为住宅，本次估价以委估对象的合法用途住宅为估价假设。

(4) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

(5) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价以工程无结构性损害等方面的质量缺陷，设备设施符合相关标准，装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），可以安全使用为假设前提。

(6) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识、不考虑特殊买家的附加出价。

(7) 估价对象以合法方式取得，假设取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、土地费用等已全数缴清。

2、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

估价委托人提供委估对象的《国有土地使用证》复印件无他项权利记载，在价值时点估价委托人未提供估价对象担保物权的相关资料，是否设定有担保物权不详；估价对象部分已出租，委托方未能提供估价对象的租赁合同，具体租赁信息不详；根据（2020）桂 0802 执恢 368 号之一《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》委估对象已被查封。本次估价目的是为估价委托人执行案件需要提供价值参考，根据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》第 5.4.2.2，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，故不考虑抵押他项权利、已出租和已查封事项对估价对象价值的影响，即本次估价以委估对象无他项权利及查封为估价假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

5、依据不足假设

由于估价对象房屋未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，经评估人员实地勘查时测量其房屋长、宽尺寸率计算出建筑面积为 576.80 m²，估价对象实建总层数为 9 层，并经估价委托人张恋签名确认，申请人、被执行人均未到现场，本次委评房屋的合法性由估价委托人负责，本次评估是假设已建成房屋的建筑面积和总层数全部合

法的前提下得出的评估结论。即本次评估委估对象的建筑面积和总层数以上述评估人员实地勘查时测量的建筑面积和总层数均为合法的建筑面积和层数为估价假设。

二、本项估价报告使用的限制条件

- 1、本评估结论仅供估价委托人执行案件提供价值参考，不对其他用途负责。
- 2、未经本评估单位同意，评估报告的全部或任何一部分内容不得使用其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。
- 3、本估价报告从 2020 年 9 月 10 日至 2021 年 9 月 9 日止壹年内应用有效，超过估价报告应用有效期使用估价报告或者但使用者不当使用本估价报告而产生的相关责任和后果由使用者承担。
- 4、本估价报告的估价结果，是反映估价对象在价值时点的公开市场上最可能实现的客观合理价格，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对估价价值的影响，如要短期强制处分估价对象，则应另行考虑处分是的市场情况和估价对象的快速变现能力以及拍卖费用等。
- 5、本估价报告的使用者为估价委托人及其相关当事人，除国家法律、法规另有规定，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。
- 6、本项目只向估价委托人提交估价结果报告使用，估价技术报告仅供估价机构存档及行业主管部门检查使用。

三、其他说明条款

- 1、本估价结果为注册房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不承担相关当事人决策的责任。估价结果不能被认为是估价对象可实现价格的保证。
- 2、估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，使用权类型为划拨，终止日期无记载，故本次评估该宗地为划拨土地，贵政发〔2008〕19 号《贵港市人民政府关于进一步加强国有划拨土地使用权管理的通知》、贵政办〔2012〕171 号《贵港市人民政府办公室关于印发贵港市市本级国有土地使用权出让收支核算管理实施细则的通知》，“原划拨土地使用权经市人民政府批准协议出让的，按不低于标定地价的 50% 补交土地出让金”，最终应交纳的比例由当地国土资源管理部门确定。本次估价的结果不包含土地出让金。
- 3、本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。
- 4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。
- 5、本估价报告中采用的价格货币种类为人民币。

房地产估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

1、估价委托人

名称：贵港市港北区人民法院

联系地址：贵港市荷城路 1038 号

联系人：黄银华

联系电话：0775-4557022

2、申请执行人

姓名：叶耀芳、谢舒融

3、被执行人

姓名：黄永欢、陈月仙

二、房地产估价机构

机构名称：广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

住所：南宁市青秀区茶花园路 8 号碧湖大厦 11 层

法定代表人：罗春芳

统一社会信用代码：91450103715180236M

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2019]001 号

证书有效期限：2019 年 3 月 13 日至 2022 年 3 月 13 日

联系人：吴 旬

联系电话：0771-2849801、5776055

三、估价目的

为估价委托人执行借款合同纠纷一案涉及的坐落于贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北（三合龙岗新村一）住宅房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估对象为坐落于贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北（三合龙岗新村一）建筑面积为 576.80 m²及土地使用权面积 48.00 m²住宅房地产（包含建筑物及所占用的土地使用权，不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

（二）房地产基本状况

（1）名称：住宅房地产。

（2）坐落：贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北（三合龙岗新村一）。

（3）规模：建筑面积 576.80 m²，土地使用权面积 48.00 m²。

(4) 用途：土地用途为城镇住宅用地；实际用途为住宅；本次评估根据合法原则设定估价对象用途为住宅。

(5) 权属：房屋未办理产权证书；土地使用权人为黄永欢。

(三) 土地基本状况

(1) 四至：委估对象东至黄吉户，南至道路，西至黄志滨户，北至道路。

(2) 土地使用期限：委估对象的土地使用权类型为划拨，划拨土地使用权没有确定土地使用年期，从价值时点起剩余土地使用年限无限制。

(3) 规划条件：委估对象所占用的土地为城镇住宅用地，记载分摊土地使用权面积为 48 m²，现状容积率为 12.02。

(4) 土地开发程度：宗地红线外已达“五通”（通路、通水、排水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整的熟地，且宗地上建有 1 栋 9 层的钢混结构住宅房地产。

(5) 土地形状：委估对象所在宗地为规则矩形。

(四) 建筑物基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设施设备：给排水设施（暗装铝塑管给水，PVC 管排水，蹲式便器，台式面盆），电路（铜线明装），设备（无特殊设备），与黄志滨户连通使用，第一至二层楼梯设在黄志滨户，第二至九层楼梯设在本户内，无电梯。

(3) 装饰装修：估价对象在价值时点为第一至三层为普通装修，第四层及以上为毛坯装修，具体装修情况如下：

外墙：涂料；

楼面：客厅、卧室为抛光砖，卫生间为防滑砖，第四至九层为清水砼；

内墙：客厅、卧室为腻子，卫生间为白瓷砖，第四至九层为抹灰；

天棚：第一层为铝扣板吊顶，第二至三层为腻子，第四至九层为抹灰；

门窗：入户门为卷闸门，室内门第一至三层为镶板门，第四至九层预留门洞，窗第一至三层为带防盗网铝合金窗，第四至九层仅安装铝合金窗框；

(4) 建成时间：2014 年 5 月。

(5) 维护情况及完损程度：估价对象基础稳固性较好，没有不均匀沉降，地面、墙面、门窗维护较好，没有破损，维护保养状况较好。

(6) 层数及层高：估价对象总层数为 9 层，实建 9 层，层高约 3~4 米。

(7) 外观：平顶屋面。

(8) 空间及平面布局：估价对象为一栋 1~9 层住宅天地楼，与黄志滨户连通使用，第一至二层楼梯设在黄志滨户，第二至九层楼梯设在本户内。各层平面布局为：第一层为大开间，第二层为一房一厅一卫，第三至九层为二房二卫户型。

(9) 建筑功能包含防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等：厨房、卫生间防水性能好，无渗漏现象，通风、采光效果较好，保温、隔热效果一般。

(五) 房地产权益状况

1、房屋权益状况

(1) 房屋登记状况：由于估价对象房屋未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，经评估人员实地勘查时测量其房屋长、宽尺寸计算得出建筑面积为 576.80 m²，

估价对象实建 9 层，并经估价委托人张恋签名确认，申请人、被执行人均未到现场，本次委评房屋的合法性由估价委托人负责，本次评估是假设已建成房屋的建筑面积和总层数全部合法的前提下得出的评估结论。

(2) 他项权利状况：委评房屋无抵押他项权利登记。

(3) 出租或自用情况：估价对象在价值时点为出租。

(4) 其他特殊情况：已查封。

2、土地权益状况

(1) 土地所有权状况：委估对象所占用的土地所有权属国家。

(2) 土地登记状况：委估对象的土地使用权已办理《国有土地使用证》，证号为贵国用(2015)第 00411 号，土地使用权人为黄永欢，坐落为贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北（三合龙岗新村一），地号为 450802001081GB01848，图号为 57.00-08.50，地类（用途）为城镇住宅用地，使用权类型为划拨，无记载终止日期，使用权面积为 48.00 m²。

(3) 他项权利状况：根据《国有土地使用证》复印件记载估价对象土地在价值时点无抵押他项权利登记。

(4) 土地使用管制：属于城镇住宅用地。

(5) 土地利用现状：在价值时点建有 1 栋 9 层的钢混结构简易装修住宅房屋，土地使用权面积为 48 m²，现状容积率为 12.02。

(6) 其他特殊情况：已查封。

(六) 房地产区位状况

1、位置描述

(1) 坐落：贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北（三合龙岗新村一）。

(2) 方位：位于贵港市港北区，布山大道南侧支路附近。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距港北万达广场 850 米，距港北区人民政府 2000 米，距贵港汽车总站 4000 米，距贵港站约 3600 米。

(4) 临街（路）状况：估价对象临支路、巷道。

(5) 楼层：估价对象总层数为 9 层，估价对象为 1~9 层。

(6) 朝向：朝北。

2、交通情况

(1) 道路状况：估价对象临布山大道南侧支路，车流量一般。

(2) 出入可利用的公共交通工具：可利用公交车、出租车等，距离最近的公交车站约 200 米，附近有 13 路等公交车经过布山大道南侧支路，交通便利度较好。

(3) 交通管制情况：无交通限制。

(4) 停车方便程度：门前可以停车，停车便捷度一般。

3、外部配套设施

(1) 外部基础设施：所在区域道路通达度较好，供水、排水、供电、通讯、有线电视设施齐全。

(2) 外部公共服务设施：附近有经典教育幼儿园、荷城小学、荷城初中、万达广场、安居市场、建设银行、工商银行、贵港市人民医院、爱尔眼科医院、中国邮政等，外部公

共服务设施较完善。

4、周围环境

(1) 自然环境：无噪声、空气、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，自然环境一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域的治安状况一般，周围房地产多为私人自建房。

(3) 景观：无特别景观。

五、价值时点

本次评估目的是为估价委托人执行案件提供价值参考，为确保估价对象在现场查勘时的状况与价值时点房地产状况一致，以现场勘查之日为价值时点，即价值时点为 2020 年 9 月 2 日。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指估价对象经适当的营销后，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。

其中估价对象土地使用权市场价值定义：以 2020 年 9 月 2 日为价值时点，在“五通一平”土地开发程度（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯及宗地红线内场地平整），城镇住宅用地，剩余土地使用年限无限制，现状容积率为 12.02，建筑密度为 100% 等条件下的国有划拨土地使用权价值。

七、估价原则

(一) 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。

(二) 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的原则。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 最高最佳使用原则：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的原则。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日主席令第 72 号）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日主席令第 28 号）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日主席令第 62 号）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；

- (5) 《中华人民共和国拍卖法》（2004年8月28日主席令第23号）；
- (6) 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日主席令第50号）；
- (7) 《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》（法释[2011]21号）
- (8) 《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）；
- (9) 《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令〔1992〕第1号）；
- (10) 贵政发〔2008〕19号《贵港市人民政府关于进一步加强国有划拨土地使用权管理的通知》；
- (11) 贵政办〔2012〕171号《贵港市人民政府办公室关于印发贵港市市本级国有土地使用权出让收支核算管理实施细则的通知》；
- (10) 《贵港市地方税务局关于个人转让和租赁房产有关地方税费政策问题的公告》（贵地税公告〔2017〕4号）。

（二）估价技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013。

（三）取价依据

- (1) 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》（2013版）；
- (2) 《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》（2015版）；
- (3) 《广西壮族自治区住房城乡建设厅关于颁布2016年〈广西壮族自治区建设工程费用定额〉的通知》（桂建标[2016]16号）；
- (4) 《贵港建设工程造价信息》（2020年第7期）。

（四）估价委托人提供的相关资料

- (1) （2020）桂0802执恢368号之一《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》；
- (2) 《国有土地使用证》（贵国用〔2015〕第00411号）。

（五）估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员实地勘察记录、影像资料与委估房地产有关的其他资料；
- (2) 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；
- (3) 评估机构资料库。

九、估价方法

估价人员在实地勘察的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析。根据《房地产估价规范》以及估价人员获取的估价信息选择估价方法。房地产通行的估价方法有收益法、比较法、假设开发法和成本法。

本次评估选用比较法和收益法测算估价对象房地产价值。

1、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的价值或价格的方法。

2、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

在充分调查、分析影响委估房地产价格各因素的基础上，依据科学的评估原则，采用收益法和比较法进行测算，两种方法测算结果相差不大，本次估价以两种方法测算结果的简单算术平均值作为估价结果，确定坐落于贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北（三合龙岗新村一）建筑面积 576.80 m²及土地使用权面积 48.00 m²钢混结构住宅房地产在价值时点 2020 年 9 月 2 日市场价值的估价结果如下：

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		收益法	比较法
测算结果	总价（元）	1312636	1317475
	单价（元/m ² ）	2275.72	2284.11
评估价值	总价（元）	1315104	
	总价大写	壹佰叁拾壹万伍仟壹佰零肆元整	
	单价（元/m ² ）	2280	
其中	房屋价值	总价（元）	638909
		单价（元/m ² ）	1107.68
	国有划拨土地使用权价值	总价（元）	676195
		单价（元/m ² ）	14087.40

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
李为强	4520180023		年 月 日
江 敏	4520110010		年 月 日

十二、协助估价人员

姓 名	相关资格或职称	签 名	日 期
陈玲	估价助理		年 月 日

注：估价助理人员陈玲参加了本估价项目，在注册房地产估价师李为强的指导下，参与了估价对象实地查勘以及市场调查等资料的搜集、整理等工作。

十三、实地查勘期

参与本次估价的估价师和估价人员从 2020 年 9 月 2 日至 2020 年 9 月 2 日对现场进行了实地查勘。

十四、估价作业期

本估价作业期从 2020 年 9 月 2 日至 2020 年 9 月 10 日止。

附 件

- 一、（2020）桂 0802 执恢 368 号《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》（复印件）；
- 二、（2020）桂 0802 执恢 368 号之一《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- 三、《国有土地使用证》（贵国用（2015）第 00411 号）（复印件）；
- 四、委估房地产实景照片、位置图；
- 五、估价机构营业执照（副本复印件）；
- 六、估价机构备案证书（复印件）；
- 七、注册房地产估价师注册证书（复印件）；
- 八、专业帮助情况和相关专业意见。

广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

2020 年 9 月 10 日

