

涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：延安市富县富城镇北教场太和山武会平所
有房地产评估报告

估价 委托人：富县人民法院

委托书 编号：(2021)陕 0628 执 762 号

房地产估价机构：陕西海特房地产评估有限公司

注册房地产估价师：吴 军（注册号 6120000005）

李亚新（注册号 6120110014）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 20 日

估价报告编号：陕海特房（估）字 2021 第 1210 号

致估价委托人函

富县人民法院：

根据贵院《富县人民法院委托书(2021)陕 0628 执 762 号》的委托，我公司按照国家有关法律、政策、规定，遵循独立、客观、公正和科学的评估原则，依据科学的评估理论、标准、方法和程序，组织评估小组对贵院所委托高林与武会平买卖合同纠纷一案中，武会平所有位于富县富城镇北教场太和山房地产市场价值进行了评估。

在整个估价过程中，注册房地产估价师经过实地查勘、综合分析、认真计算、严格审查，确定价值时点为 2021 年 11 月 23 日，价值类型采用市场价值，选用比较法对估价对象进行了评估，现已完成评估测算工作并提交房地产估价报告，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，最终确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币 35.03 万元，大写金额叁拾伍万零叁佰圆整。

具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果				
基本状况	坐落	富城镇北教场太和山		
	房产证号	富房权证 20118238 号		
	土地使用权证号	富土集用(2011)第 151 号		
	用途	住宅	结构	砖混
	所在层数	1 层	间数	3 间
	建筑面积 (m ²)	105.59	建造年代	2005 年
评估结果	评估单价 (元/平方米)		评估总价 (万元)	
	3318		35.03	
	评估总价人民币大写金额：叁拾伍万零叁佰圆整			

特别提示：

1. 本估价结果只在估价报告假设和限制的条件下成立。
2. 估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权,满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、通讯等相关配套设施的价值。
3. 本估价结果为不考虑查封、抵押等他项权利限制条件下的完全权利价值,同时也未考虑拖欠相关费用对价值的影响。
4. 交易过户税费按类似房屋正常市场交易法定纳税方式考虑,未考虑拍卖、强制处置等税费负担对价值影响。

此致！

附：房地产估价报告及其附件

法定代表人（盖章）：

陕西海特房地产评估有限公司

2021年12月20日

目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
十四、市场背景分析.....	20
附 件.....	24

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但是受到本估价报告中已经说明估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，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任何偏见。
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并做好了实地的查勘记录，拍摄了能反映估价对象内部、外观状况及周围环境、景观的照片，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、本次所有参加估价的注册房地产估价师对其职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价等作出郑重的承诺和保证。

- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、根据《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），当事人在收到报告后五日内，若有异议，提出书面相关资料，逾期或未提出书面资料者，则视为无异议。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴 军	6120000005		年 月 日
李亚新	6120110014		年 月 日

陕西海特房地产评估有限公司

2021年12月20日

估价的假设和限制条件

一、估价一般假设

1、委托方及相关当事人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因委托方或相关当事人提供虚假资料或不实情况致使房地产评估结果失实的，委托方或相关当事人应负完全责任。

2、根据委托方提供的《富县人民法院委托书(2021)陕 0628 执 762 号》等有关资料，估价对象位于富县富城镇北教场太和山武会平所有建筑面积 105.59 平方米的住宅房地产，本次估价无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故以此为估价假设前提。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定估价对象房屋质量等是合格的。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。既满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事、并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加价。

5、估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的交

易,未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况,既没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形。出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权,售后回租,以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

6、房地产的正常评估价值,是在价值时点正常的经济环境下,在正常的市场价格基础上的评估价格。考虑到未来市场变化风险和短期强制处置等因素对房地产价值的不利影响,在短期强制处置的情况下,潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响,最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

7、估价对象现状以2021年11月23日现场查勘的现状为准,且能保持现状持续。本次估价设定人民法院拍卖(或)变卖财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上的得出的,未考虑自然力和其他不可抗力对估价结论产生的影响。

二、未定事项假设

估价对象房屋建筑面积、权属等信息以委托方提供的《县房产所有权登记申请书》(复印件)记载为准。委托方提供估价对象《土地使用权证》显示,土地使用权人:武会平;土地所有权人:富城镇北教场村;用途:住宅;使用权类型:划拨。

请委托方及相关报告使用人注意:(1)估价对象属于宅基地上(自建)房屋买受人资格是否有限制,在竞拍者准备竞拍之前,一定要向法院咨询,确定其是否具有竞拍资格,避免出现因不具备竞拍资格而导致无法过户的悔拍情形;(2)估价对象房屋转让时是否需要办理

土地征用和国有土地使用权出让手续、缴纳土地使用权出让金及有关税费，如需要补交土地使用权出让金及有关税费，具体金额以当地相关部门出具的资料为准。

三、背离事实假设

由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，故本次评估未考虑评估对象是否存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况，是在估价对象房地产无他项权利负担的假设前提条件下进行的，亦未考虑估价对象存在被查封、扣押等情况的影响。

四、不相一致假设

本次评估中，无不相一致假设。

五、依据不足假设

委托方及当事人未提供估价对象是否存在欠缴税费、水电费等情况及金额，本次评估未考虑以上因素对评估对象的影响。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅供委托方用于报告所列明的目的使用，用于其他与本次评估目的无关的经济行为无效。

2、本次评估依据委托方提供的《富县人民法院委托书(2021)陕0628执762号》、《县房产所有权登记申请书》、《土地使用权证》为依据，若因产权产生的纠纷与评估公司无关，提醒报告使用人注意。

3、本估价报告仅供委托人根据本次估价目的所使用，除按规定报送有关部门外，未经本评估机构同意，本报告的全部或部分及任何

参考资料内容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。

4、本估价报告自出具之日一年内有效（2021年12月20日-2022年12月19日）。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行评估。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、估价委托人发现本估价报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

7、本报告由陕西海特房地产评估有限公司负责解释。

陕西海特房地产评估有限公司

2021年12月20日

房地产估价结果报告

一、委托估价人

委托估价方：富县人民法院。

二、房地产估价机构

陕西海特房地产评估有限公司是经西安市市场监督管理局批准，具有企业法人营业执照；经陕西省住房和城乡建设厅备案，具有房地产评估资格，备案等级：贰级，证书编号：陕房地评（2001）037号；办公地址：陕西省西安市高新区高新路31号凯创国际10707室；法定代表人：吴军；联系电话：029-88898242。

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

1、估价范围

本次估价对象为富县人民法院委托在执行高林与武会平买卖合同纠纷一案中，位于富县富城镇北教场太和山武会平所房地产，建筑面积105.59平方米。本次评估范围包括房屋主体、室内、室外固定装修、估价对象分摊的土地使用权及建筑物所配套的供水、供电、有线电视等配套设施设备的价值，不包含房屋室内非房屋附属设施的价值。

2、土地、位置坐落及环境状况

估价对象位于富县富城镇北教场太和山，该房屋所在宗地四至为：南邻卢建华，西邻村道，北邻武运动。估价对象所处宗地集体土

地使用权证号：富土集用（2011）第 151 号；土地使用权人：武会平；土地所有权人：富城镇北教场村；坐落：北教场；用途：住宅；使用权类型：划拨；使用权面积：232 平方米。

2021 年 11 月 23 日我公司估价师对估价对象所在富县富城镇北教场太和山武会平所有房地产进行了实际查勘，拍摄了反映估价对象室内、外观及周边环境的照片，完成了实地查勘记录。

位置示意图如下：



估价对象大区域生活配套设施较齐全，学校：富北实验学校、富北实验小学等；购物：和谐商行、北平综合门市、惠林超市等；医院：富县太和医院等；活动场所：富北广场；酒店：太和文化酒店、子午岭酒店等；银行：富县信合富北分理处、中国邮政储蓄银行等，景点：三霄娘娘殿、太和山旅游区等。

3、房屋建筑物状况

估价对象建筑物为富县富城镇北教场太和山武会平所有房屋，该房屋地上1层，砖混结构，建成于2005年。供水、供电、有线电视等配套设施较齐全。

本次估价对象为富县富城镇北教场太和山武会平所有一层3间平房房地产，建筑面积105.59平方米，院内水泥硬化地面，用途：住宅，户型为3间平房（每间室内分隔为成2小间）和1间石棉瓦房（长2.96米、宽1.38米），南北朝向，整体布局较为合理，采光、通风条件较好。估价对象装修及设备情况为：外墙清水墙，正面贴墙面砖；东1间室内：地面地砖，墙面、顶棚刷白；中间1间内室：地面地砖上地革，墙面、顶棚刷白；西1间室内：地面地砖，墙面、顶棚刷白；内门（铁门），铝合金窗，院门外有清水砖墙厕所1间，院门为铁门（高2.3米、宽2.06米）。供水、供电、有线电视等配套设施较齐全。

至价值时点，估价对象房屋状况较好。

4、权属关系

根据《富县人民法院委托书(2021)陕0628执762号》及《县房产所有权登记申请书》等相关书面资料所示，产权人：武会平；房产证号：富房权证20118238号；至价值时点已被富县人民法院查封。

五、价值时点

根据估价目的及估价对象具体情况，确定价值时点为注册房地产估价师现场勘查之日，即价值时点2021年11月23日。一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或加以修正。

六、价值类型

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

价值内涵：本次评估的市场价值为富县富城镇北教场太和山武会平所有一层3间平房，建筑面积为105.59平方米，在价值时点2021年11月23日外部经济环境以及前述假设、限制条件下所体现的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

(三) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。本次评估价值时点为2021年11月23日，评估价值为估价对象在估价时点所体现的市场公允价值。

(四) 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

(五)最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

(一)法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理办法》（2004年11月13日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
- 5、《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》《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）。

(二)技术标准及估价指导意见、信息等

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015；

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；

3. 注册房地产估价师收集整理的有关市场资料及实地查勘所获取的材料。

(三) 产权依据

1. 富县人民法院委托书(2021)陕 0628 执 762 号；
2. 陕西省富县人民法院执行裁定书(2021)陕 0628 执 762 号；
3. 《县房产所有权登记申请书》；
4. 《土地使用权证》。

九、估价方法

(一) 估价方法适用性分析

房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价人员深入细致分析了估价对象的特点和实际情况，并研究了委托方提供的资料及估价人员所掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，可知估价对象其所处富县北教场太和山的房地产市场交易较活跃，类似性质的房屋具有一定交易案例，故确定本次采用比较法估算估价对象的市场价值。

估价方法可用性分析如下：

1、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。比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产，在同一供求范围内且在价值时点近

期内房地产市场存在较多的交易量。本次估价对象为富县富城镇北教场太和山武会平所有房屋，类似性质的房屋具有一定交易案例，故本次估价采用比较法进行评估。

2、收益法为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。收益法适用的估价对象是有收益或潜在收益性的房地产。至价值时点估价对象为富县富城镇北教场太和山武会平所有房屋，非经营房地产，类似房屋也没有出租使用不能产生经济收入，不宜采用收益法进行评估。

3、成本法为测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法一般适用于评估可独立开发建设整体房地产的价值，估价对象为富县富城镇北教场太和山武会平所有房屋，因其土地使用权类型划拨用地，不宜获得完整的重置成本，结合估价对象的特点及估价方法使用情况分析，本次估价不宜用成本法。

4、假设开发法为求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，如可供开发的土地，在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等。估价对象为富县富城镇北教场太和山武会

平所有房屋，估价对象整体状况较好、满足最高最佳使用，结合估价对象的实际状况及估价方法使用情况分析，不宜用假设开发法。

根据本次评估目的和估价对象具体情况，经综合分析选用比较法进行评估。

（二）采用估价方法的介绍

比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

基本原理

比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产价格时，若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

B、公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易因素修正 } 100}{\text{()}} \times \frac{\text{交易日期修正 ()}}{100} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{\text{()}} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{\text{()}}$$

十、估价结果

本次估价我公司根据委托方的委托，依据国家、地方制定或发布的相关法律、法规、政策、规定，遵循房地产估价的有关原则，按照科学的房地产估价理论、标准、方法，履行必要的估价程序后，经认真测算，综合分析，最终确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币

35.03 万元，大写金额叁拾伍万零叁佰圆整。具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果				
基本状况	坐落	富城镇北教场太和山		
	房产证号	富房权证 20118238 号		
	土地使用权证号	富土集用 (2011) 第 151 号		
	用途	住宅	结构	砖混
	所在层数	1 层	间数	3 间
	建筑面积 (m ²)	105.59	建造年代	2005 年
评估结果	评估单价 (元/平方米)		评估总价 (万元)	
	3318		35.03	
	评估总价人民币大写金额：叁拾伍万零叁佰圆整			

十一、估价机构及注册房地产估价师

房地产估价机构：陕西海特房地产评估有限公司

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴 军	6120000005		年 月 日
李亚新	6120110014		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2021 年 11 月 23 日。

十三、估价作业期

本次估价作业时间为 2021 年 11 月 23 日—2021 年 12 月 20 日。

十四、市场背景分析

富县，古称鄜州，位于陕西北部，延安市南部，东依黄龙山系与宜川县、洛川县接壤，西靠子午岭与甘肃省合水县、宁县相邻，南接隆坊塬与黄陵县相连，北缘丘陵沟壑与志丹县、甘泉县、宝塔区相接。县境东西长 111 公里，南北宽 73.7 公里，总面积 4182 平方公里。素有“塞上小江南”和“陕北小关中”之美称。县城古名五交城，以“三川交会，五路噤喉”为历代兵家必争之地。居陕西省第五、延安市第一。辖 6 镇 1 乡 1 个街道办事处，137 个行政村（社区），总人口 15.58 万人。其中，农业人口 106187 人，占总人口的 68.15%；非农业人口 49619 人，占总人口的 31.85%。

富县属渭北黄土高原丘陵沟壑地带，境内川塬相间，地势东南低、西北高，境内有洛河和葫芦河两大水系，洛河境内流长 56 公里，流域面积 1124.57 平方公里；葫芦河境内流长 109 公里，流域面积 3057 平方公里。

富县境内有包茂、青兰、西延三条高速，210、309 两条国道，西延、包西和正在建设的西延高铁三条铁路，形成了“六纵二横”的交通路网。有高速出口 7 个，火车站 3 个，是陕西省连接东西、贯通南北的重要交通枢纽。

2021 年，面对新冠疫情冲击和经济下行压力的不利影响，全县上下紧扣解放思想，改革创新，再接再厉要求，突出高质量发展主题，大力实施“工业加速，农业提质，项目驱动，乡村振兴”战略，坚持稳中求进工作总基调，真抓实干，砥砺奋进，县域经济呈现稳步推进

的良好态势。

一、经济运行基本情况

2021年富县全县实现生产总值83.128亿元，同比增长6.7%。增速较前三个季度分别降低7.6、7.3、1.6个百分点（前三个季度增速分别为14.3%、14%、8.3%），随着国家宏观调控和全国价格指数逐渐上涨，使GDP增速也逐步下降。从产业看，第一产业增加值23.338亿元，增长5.9%；第二产业33.105亿元，增长5.1%；第三产业26.684亿元，增长9.1%。与前三季度相比，第一产业增速提高2.4个百分点；第二产业增速下降1.1个百分点；第三产业增速下降2.9个百分点。一产稳步增长为全县经济增长奠定了基础，二产增长较缓，三产增速降幅较大，基本保持稳定。从结构看，三次产业结构为28.1：39.8：32.1，依然是“二三一”的结构，二产是县域经济的重要支撑。

（一）农业生产稳步增长。全年农林牧渔业总产值完成41.5032亿元，同比增长6%，增加值23.7598亿元，同比增长5.9%。粮食总产2.9815万吨，同比下降9.5%。生猪存栏1.255万头，同比增长0.2%。全年累计出栏2.4819万头，同比增长31.7%。苹果总产量60.065万吨，同比增长3.6%。蔬菜及食用菌产量10.3782万吨，同比增长2.6%。果业、蔬菜产量均不同程度实现增长，进一步拉动农业稳步增长。

（二）工业生产增速放缓。全县17家规上工业，12月当月完成产值11.6332亿元，同比增长44.1%；1-12月累计完成工业总产值119.9741亿元，同比增长41.6%。全年规上工业增加值同比增长5.5%，

增幅较前三季度下降 3.5 个百分点。从主要产品产量看，原煤产量 191.2895 万吨，同比下降 5%；洗选煤 190.2637 万吨，同比增长 74.6%；原油产量 14.5739 万吨，同比增长 7.7%。总体较好。但从增加值增速来看，低于总产值增速 36.1 个百分点。从量、值比来看呈现出一高两低特点，总产值高，产量低、增加值低。主要原因是今年受全国市场供需影响，煤炭、化工产品价格较上年增幅较大，产值增速较高，工业增加值仅有 4.8% 的增速，拉低我县地区生产总值。

（三）投资增速回升较快。我县狠抓重点项目建设，努力扩大有效投资，全年呈现持续回升走高的良好态势。从 9 月份开始，固定资产投资增速连续 4 个月保持正增长，尤其是 1-9 月，增速为全市第 1，稳投资工作成效显著。全年我县固定资产投资完成 44.24 亿元，增长 5.2%，比前三季度加快 0.6 个百分点，比 1-11 月加快 1.5 个百分点，高于全市 28.3 个百分点，比上年提高 5 个百分点。

（四）消费市场持续恢复。新冠疫情对消费冲击较大，全县社会消费品零售总额完成 14.7042 亿元，同比增长 6.4%，增幅分别比前三个季度降低 28.8、17.7、5.8 个百分点（前三个季度增速为 35.2%、24.1%、12.2%），消费市场受季节变化和疫情影响不断下降。批发业商品销售额 10.6532 亿元，同比增长 3%；零售业商品销售额 8.7464 亿元，同比增长 2.6%；住宿业营业额 0.512 亿元，同比增长 1.7%；餐饮业营业额 2.5734 亿元，同比增长 10.3%。全年限上消费品零售额完成 3.5208 亿元，同比下降 11.1%。

(五) 财政继续增收, 存贷款余额平稳增长。全县财政总收入 9.06 亿元, 同比增长 64.3%。地方财政收入 3.14 亿元, 同比增长 14.3%。其中, 各项税收收入 2.52 亿元, 占地方财政收入的 80.3%, 比上年增长 50.1%; 非税收入 0.62 亿元, 占地方财政收入的 19.7%, 同比下降 71.4%。财政支出 17.73 亿元, 同比下降 1.8%。

截止 12 月末, 全县金融机构各项存款余额 66.3244 亿元, 同比增长 8.5%; 各项贷款余额 70.6503 亿元, 同比增长 5%。

(六) 城乡居民持续增收。我县居民人均可支配收入 23105 元, 同比增长 9.5%。城镇常住居民人均可支配收入 36795 元, 同比增长 7.9%; 农村常住居民人均可支配收入 14669 元, 同比增长 10.7%。

(七) “五上”企业基本稳定。我县现有“五上”企业 73 家, 其中规模以上工业企业 17 家, 限额以上批发、零售、住宿、餐饮企业 36 家, 规模以上服务业企业 13 家, 房地产开发企业 2 家, 有资质的建筑业企业 5 家。

总的来看, 2022 年富县商品房地产市场将会保持平稳的发展状态, 成交均价不会有太大的波动, 房地产市场出现大起大落现象可能性较小。

陕西海特房地产评估有限公司

2021 年 12 月 20 日

附 件

(复印件)

- 1、富县人民法院委托书(2021)陕 0628 执 762 号；
- 2、陕西省富县人民法院执行裁定书(2021)陕 0628 执 762 号；
- 3、《县房产所有权登记申请书》；
- 4、《土地使用权证》；
- 5、估价对象位置区位图；
- 6、估价对象实地查勘照片；
- 7、承诺书；
- 8、收费函；
- 9、估价机构营业执照；
- 10、估价机构评估资质证书；
- 11、注册房地产估价师资质证书。