

致估价委托人函

扎兰屯市人民法院：

我们承蒙委托，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有文件、资料及广泛收集有关市场信息资料的基础上，经过仔细的分析测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，于价值时点对所委估的估价对象在现状利用条件下的市场价值进行了评估。

一、估价目的：因民间借贷纠纷一案，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于扎兰屯市向阳办向阳村新兴居 3 组陈洪江所有的住宅房产及附属。财产范围包含房屋建筑物、附属物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供暖、供电等设施及分摊的土地使用权价值，不包含划拨土地使用权价值、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《评估委托书》、《申报评估的房屋情况说明》、《不动产登记申请审批表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，不动产权证号：蒙（2017）扎兰屯市不动产权第 0003766、0003767 号，权利人：陈洪江，土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，权证标注房屋建筑面积为 96m²、124.50m²，实测建筑面积 99.83m²、125.16m²，结构为砖木结构，房屋总层数 1 层，房屋所在层 1 层。附属物详见评估结果一览表。

三、价值时点：2021 年 11 月 26 日（实地查勘日期）。

四、价值类型：估价对象的市场价值，本报告提出的估价结果，是以估价对象房产维持现状持续利用的合法房产为前提，采用替代性公开市场价值标准。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果：估价人员在综合分析所掌握的资料与影响估价对象市场价值诸因素的基础上，确定估价对象于价值时点在满足各项假设限制条件下，评估金额为¥72.44 万元。

人民币大写：柒拾贰万肆仟肆佰元整。

评估结果一览表

币种：人民币

一、房产部分					
序号	名称	结构	建筑面积及数量	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
1	房屋1	砖彩钢瓦	99.83m ²	3,177.00	31.72
2	房屋2	砖彩钢瓦	125.16m ²	2,524.00	31.59
小计					63.31
二、附属部分					
序号	名称	结构	建筑面积及数量	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
1	偏厦	砖彩钢瓦	17.15m ²	800.00	1.37
2	仓房1	砖彩钢瓦	15.34m ²	300.00	0.46
3	仓房2	砖彩钢瓦	56.50m ²	400.00	2.26
4	砖院墙1(37cm厚)	砖	30.00m	200.00	0.60
5	砖院墙1(24cm厚)	砖	101.10m	150.00	1.52
6	院内水泥硬化	砼	166.65m ²	60.00	1.00
7	砖厕所	砖	2.10m ²	500.00	0.11
8	铁大门	铁	5.72m ²	500.00	0.29
9	门 垛		2座	800.00	0.16
10	松树苗		288株	20.00	0.58
11	山丁子树		3棵	180.00	0.05
12	果树		4棵	180.00	0.07
13	果树苗		60株	10.00	0.06
14	监控设备		1套	2,000.00	0.20
15	电动卷帘车库门		2套	2,000.00	0.40
小计					9.13
合 计					72.44

七、特别提示：

1、本次评估报告使用者为扎兰屯市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用，不得作其他用途使用，估价结果有效期自评估报告出具之日起一年内有效，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在估价结果有效期内，评估报告未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

6、估价的详细结果和专业意见说明详见房地产评估报告全文，另请特别关注本评估报告中的价值内涵、估价假设和限制条件。

此致

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

法定代表人： **贾庆亮**

二〇二一年十二月二十二日

目 录

估价师声明	5—5
估价的假设和限制条件.....	6—8
房地产司法鉴定估价结果报告.....	9—14
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、鉴定估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、参与报告人员	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业日期	
十四、估价报告应用的有效期	
十五、估价机构	
房地产司法鉴定估价技术报告（仅供查阅）	
附件.....	15
二、市场背景描述与分析	
三、最高最佳使用分析	
四、估价方法适用性分析	
五、估价测算过程估价结果确定	
附件.....	30—39
一、房地产估价委托书复印件二、估价对象位置图和相关照片	
三、估价对象实地查勘情况表复印件四、权属证明复印件	
五、可比实例位置图和外观照片估价机构资质证书复印件营业执照复印件	
八、房地产估价师注册证书复印件	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、本公司及本次参与估价的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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）有关规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们自接受估价委托之后，已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，取得了估价对象目前状况的真实资料，并以此作为估价的重要依据。

6、本估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供重要专业帮助，但依据了估价委托人提供的相关资料，其提供的资料的真实性由估价委托人负责。

7、本估价报告由呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司负责解释。

注册房地产估价师姓名	注册号	签章	签章日期
贾庆亮	1519970072		2021年12月22日
樊俊鹏	1519980034		2021年12月22日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次评估报告中所涉及的估价对象范围系由估价委托人及当事人、利害关系人指定，估价所依据的估价委托人提供的相关资料，如《评估委托书》、《申报评估的房屋情况说明》、《不动产登记申请审批表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，我们已对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，因估价委托人是司法机关，查询的结果更具有权威性，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料和陈述的情况是合法、真实、准确、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。由于专业限制，我们无法承担对估价对象隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑物的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性查看。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价设定其建筑结构是安全的。

3、本次估价委托人未书面明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、本次估价委托人未书面明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5、本次估价是基于在以下市场状况和政策环境的前提条件下进行的：估价结果成立的前提条件，是采用替代性在公开市场条件下产生的结论；在价值时点当地房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且状况平稳；并未考虑预期市场的波动、国家宏观经济政策的变化、强制力因素、短期强制处分、急于变现和特殊交易以及其他不可抗力等因素对估价对象房地产市场价值的影响。

6、本次估价报告中估价对象的房屋建筑面积及附属面积、数量经注册房地产估价师实地查勘，按价值时点现场实际测量为准，如当事人另对估价对象房屋和附属的建筑面积、数量存在异议，可向人民法院申请委托具有资质的测绘机构对其进行专业测量，本公司只对报告本身负责。

7、假定估价对象应享有公共部位的通行权及水暖电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

1、根据估价委托人提供的估价对象相关资料，未记载估价对象的容积率，本次估价时假设估价对象土地用途及容积率等符合城市规划，有关估价对象的运作方式、程序均按符合国家、地方的有关法律、法规为前提，设定估价对象为合法房地产进行估价计算。

2、本次估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，假定按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，其预期实现市场价值的处置税金应以有关税务部门计算的为准，使用者在运用本报告的结果确定市场价值时应充分考虑。

3、本次估价对象建筑物建成年份，以注册房地产估价师实地调查为准，仅在本估价报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

本次涉执房地产处置司法评估结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，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。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《申报评估的房屋情况说明》中记载房屋结构为砖混结构，《房屋所有权证》房产分户图中记载房屋结构为土木结构，经注册房地产估价师现场查勘，估价对象房屋结构为砖木结构，本次估价假设房屋结构为砖木结构。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价结果仅供为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值使用，不作他用，有效期自完成估价报告日始一年内有效。超过有效期或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，不能直接使用本估价结果或重新估价。

2、本次估价报告若改变估价目的，使用条件、价值时点、处置方式、土地利用方式、土地级别、房屋利用状况等房地产价值的影响因素发生变化，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本报告估价结果为估价对象估价范围的整体价值，包括房屋、附属物、占用范围内应分摊的土地使用权及房屋室内外固定装修及统一配备水、电、暖等的设备、设施，不包含划拨土地使用权价值、动产、债券债务、特许经营权等其他财产或者权益。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新评估。

4、本估价报告估算的房地产市场价值为在假设公开市场条件下的模拟市场价值，不能替代市场定价。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果不一致。房地产实际成交价格受处理方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关。本报告所提供的分析和数据仅作为参考意见而不能视作任何价格保证。

5、本估价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四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。

6、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和机构管理部门审核之用。报告中所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，在此之前，请勿使用。

7、本估价报告为估价委托人所用，未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得以任何形式公开发表或应用于与本次估价目的不符的其他用途，不得向估价委托人和估价报告有权审查部门之外的单位和个人提供。对于违规或不当使用本估价报告和估价结果而引起的法律责任，本估价机构不承担责任。其报告解释权属本估价公司。

8、本估价报告必须经估价机构加盖公章方可使用，本估价机构仅对本报告本身的原件负责，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产司法鉴定估价结果报告

一、估价委托人：

委托方：扎兰屯市人民法院

地址：呼伦贝尔扎兰屯市政务二街

联系人：李海山

电话：13088506808

二、房地产估价机构：

机构全称：呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

地址：呼伦贝尔市海拉尔区和平大街饲草综合楼 1 楼 12-14 号

法定代表人：贾庆亮

备案等级：二 级

备案证书编号：内建房估备字[2020]第 0015 号

统一社会信用代码：91150700736137915X

电话：0470-8258949

三、估价目的：

因民间借贷纠纷一案，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、鉴定估价对象：

1、鉴定估价对象案由：

根据估价委托人提供的《评估委托书》可知，申请人李玉芝与利害关系人陈洪江民间借贷纠纷一案，经扎兰屯市人民法院委托，对利害关系人陈洪江所有位于扎兰屯市向阳办向阳村新兴居 3 组住宅（不动产证：蒙（2017）扎兰屯市不动产权第 0003766 号、0003767 号）房屋进行价格评估。

2、鉴定估价对象财产范围：

估价对象范围经估价委托人及申请人现场指定，为扎兰屯市向阳办向阳村新兴居 3 组陈洪江所有的住宅房产及附属。财产范围包含房屋建筑物、附属物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供暖、供电等设施及分摊的土地使用权价值，不包含划拨土地使用权价值、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、鉴定估价对象基本状况：

(1) 鉴定估价对象区位状况：

1) 位置状况：

估价对象坐落于扎兰屯市向阳办向阳村新兴居 3 组，位于纸浆厂西侧。

2) 交通状况：

估价对象所在区域为平房住宅区，该区域多以巷道为主，交通状况一般。

3) 环境状况：

估价对象附近以平房民宅为主，所在区域自然环境及景观环境一般。

(2) 鉴定估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的《评估委托书》、《申报评估的房屋情况说明》、《不动产登记申请审批表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，不动产权证号：蒙（2017）扎兰屯市不动产权第 0003766、0003767 号，权利人：陈洪江，土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，权证标注房屋建筑面积为 96m²、124.50m²，实测建筑面积 99.83m²、125.16m²，结构为砖木结构，房屋总层数 1 层，房屋所在层 1 层。

4、鉴定估价对象土地基本状况：

(1) 四至：东临民宅，南临巷道，西临便道，北临民宅。

(2) 形状：较规则。

(3) 开发程度：三通一平。

(4) 土地使用期限：根据所提供《国有土地使用证》复印件，土地使用权类型为划拨，未记载土地使用期限。

5、鉴定估价对象建筑物基本状况：

(1) 房屋部分：

1) 房屋 1：砖木结构，根据利害关系人介绍，房屋为 1987 年建成、2014 年进行翻新改造，45cm 厚墙体，彩钢瓦屋面防水，外墙正面为涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，室内理石窗台板，仿理石包窗口，室内客厅、方厅、卧室墙面为纤维绒、硅藻泥，卫生间、餐厅、厨房墙面为瓷砖外贴墙膜，走廊墙面为集成墙板，棚顶为石膏棚角线，地面为 80×80cm 地砖，西侧卧室地面为地板，各房间为套装门，自设泵井供水，自设锅炉暖气取暖，普通照明，净高 2.7m，实测建筑面积 99.83m²；

2) 房屋 2：砖木结构，根据利害关系人介绍，房屋为 1987 年建成、2014 年进行翻新改造，45cm 厚墙体，彩钢瓦屋面防水，外墙正面为涂料粉饰，入户门为电动卷帘车库

门，塑钢窗，室内墙面为集成墙板及集成墙板装饰画，地面为水泥地，棚顶为集成墙板造型棚，各房间为轻钢龙骨、木方隔断，室内无取暖，普通照明，净高 3.1m，实测建筑面积 125.16m²。

(2) 附属部分：

1) 偏厦：砖木结构，37cm 厚墙体，彩钢瓦屋面防水，外墙面为清水砖墙，南侧借一面墙，木窗，室内墙面为涂料，水泥地面，棚顶 PVC 扣板，净高 2.2m，实测建筑面积 17.15m²；

2) 仓房 1：砖木结构，24cm 厚墙体，彩钢瓦屋面防水，外墙正面为涂料粉饰，东西各借一面墙，实测建筑面积 15.34m²；

3) 仓房 2：砖木结构，24cm 厚墙体，彩钢瓦屋面防水，外墙面正为涂料粉饰，东西各借一面墙，入户门为电动卷帘车库门，实测建筑面积 56.50m²；

4) 砖院墙 1：37cm 厚墙体，实测长度 30.00 延长米；

5) 砖院墙 2：24cm 厚墙体，部分 37 垛，实测长度 101.10 延长米；

6) 院内水泥硬化：实测面积 166.65 m²；

7) 砖厕所：1 座，实测面积 2.10 m²；

8) 铁大门：1 套 2 扇，实测面积 5.72m²；

9) 门 垛：外贴理石，2 座，55×55cm，高 2.5m；

10) 松树苗：288 株（位于房屋南侧）；

11) 山丁子树：3 棵（位于房屋南侧）；

12) 果树：4 棵（位于房屋南侧）；

13) 果树苗：60 株（位于房屋北侧）；

14) 监控设备：1 套（监控探头 3 只）；

15) 电动卷帘车库门：2 套（房屋 2、仓房 2）。

五、价值时点：

估价委托人对价值时点无特殊要求，根据《房地产估价规范》规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，价值时点为实地查勘日期2021年11月26日。

六、价值类型：

1、价值名称：

根据本次估价目的，价值类型为估价对象的市场价值。

2、价值定义：

市场价值：本报告提出的估价结果，是以估价对象房地产维持现状持续利用的合法房产为前提，采用替代性公开市场价值标准。报告中所指的市场价值，即估价对象在经适当营销后，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。

七、估价原则：

根据《房地产估价规范》及有关规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次房地产估价遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则：

估价机构和估价师站在中立的立场上，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：

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。

3、价值时点原则：

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：

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的原则。

5、最高最佳利用原则：

估价结果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：

1、有关法律、法规和政策：

(1)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起实施)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自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日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1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会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行)；

(5)《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》(2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行);

(6)《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办[2018]273号)。

2、有关估价标准和技术规范:

(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)。

3、估价委托人提供的估价所需资料:

(1)《评估委托书》(2021)内0783执委评33号;

(2)《申报评估的房屋情况说明》复印件;

(3)《不动产登记申请审批表》复印件;

(4)《房屋所有权证》复印件(证号:蒙房权证扎兰屯市字第115021401895号);

(5)《国有土地使用证》复印件(证号:扎国用(2014)第1748号)。

4、估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料:

(1)估价对象实地查勘和查询所获资料;

(2)估价对象所在区域房地产市场调查信息和搜集的相关资料;

(3)本地区掌握和搜集房地产市场状况信息及相关资料。

九、估价方法:

根据本次估价特定的估价对象和估价目的,在综合分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后,并认真分析了影响估价对象价值的相关因素。按照《房地产估价规范》及国家和地方有关法律、法规,结合房地产估价师的经验,经过反复研究,选用成本法作为本次评估的基本方法,最后的估价结果分析综合后得出估价对象市场价值。

成本法:是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。

十、估价结果:

根据估价委托人提供的相关资料及本次估价目的,遵循估价原则,按照法定的估价工作程序,运用科学的评估方法,在认真分析现有文件、资料及广泛收集有关市场信息资料的基础上,经过仔细的分析测算,并详细考虑了影响房地产价格的各种因素,在满足各项估价假设和限制的条件下,于价值时点2021年11月26日,对所委估的位于扎兰屯市向阳办向阳村新兴居3组陈洪江所有的住宅房产及附属,评估金额为¥72.44万元。

人民币大写:柒拾贰万肆仟肆佰元整。

评估结果一览表

币种：人民币

一、房产部分					
序号	名称	结构	建筑面积及数量	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
1	房屋1	砖彩钢瓦	99.83m ²	3,177.00	31.72
2	房屋2	砖彩钢瓦	125.16m ²	2,524.00	31.59
小计					63.31
二、附属部分					
序号	名称	结构	建筑面积及数量	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
1	偏厦	砖彩钢瓦	17.15m ²	800.00	1.37
2	仓房1	砖彩钢瓦	15.34m ²	300.00	0.46
3	仓房2	砖彩钢瓦	56.50m ²	400.00	2.26
4	砖院墙1(37cm厚)	砖	30.00m	200.00	0.60
5	砖院墙1(24cm厚)	砖	101.10m	150.00	1.52
6	院内水泥硬化	砼	166.65m ²	60.00	1.00
7	砖厕所	砖	2.10m ²	500.00	0.11
8	铁大门	铁	5.72m ²	500.00	0.29
9	门垛		2座	800.00	0.16
10	松树苗		288株	20.00	0.58
11	山丁子树		3棵	180.00	0.05
12	果树		4棵	180.00	0.07
13	果树苗		60株	10.00	0.06
14	监控设备		1套	2,000.00	0.20
15	电动卷帘车库门		2套	2,000.00	0.40
小计					9.13
合 计					72.44

十一、参与报告人员：

注册房地产估价师姓名	注册号	签章	签章日期
贾庆亮	1519970072		2021年12月22日
樊俊鹏	1519980034		2021年12月22日

其他参与估价人员：张连军、白崇天

审核人：李宇鸿

十二、实地查勘期：

2021年11月26日

十三、估价作业日期：

2021年11月26日至2021年12月22日

十四、估价报告应用的有效期：

本报告估价结果自报告出具之日起一年内有效。

十五、估价机构：

呼伦贝尔鸿实房地产价格评估有限责任公司

二〇二一年十二月二十二日

