

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号

房涉执房地产司法处置评估

估价委托方：汕头市龙湖区人民法院

估价机构：深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

估价人员：邢维雄 陶伟

估价作业日期：2022年8月5日至2022年8月11日

报告提交日期：二〇二二年八月十一日

估价报告编号：深国咨汕评字[2022]S08第0024号

# 房地产估价报告摘要

深国咨汕评字[2022]S08 第 0024 号



## 价值结果要点摘录

价值时点：2022 年 8 月 5 日

建筑面积：170.5m<sup>2</sup>

用途：住宅

市场价格：144.75 万元



深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月十一日

# 报告目录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 致委托方函 .....                 | 1  |
| 注册房地产估价师声明 .....            | 1  |
| 估价假设和限制条件 .....             | 4  |
| 估价结果报告 .....                | 8  |
| (一) 估价委托人 .....             | 8  |
| (二) 估价机构 .....              | 8  |
| (三) 估价对象 .....              | 8  |
| (四) 估价目的 .....              | 10 |
| (五) 价值时点 .....              | 10 |
| (六) 价值类型 .....              | 10 |
| (七) 估价依据 .....              | 10 |
| (八) 估价原则 .....              | 12 |
| (九) 估价方法 .....              | 15 |
| (十) 估价结果 .....              | 18 |
| (十一) 实地查勘期 .....            | 19 |
| (十二) 估价作业日期 .....           | 19 |
| (十三) 评估人员 .....             | 19 |
| (十四) 估价报告应用的有效期 .....       | 19 |
| 估价技术报告 .....                | 20 |
| (一) 个别因素分析 .....            | 20 |
| (二) 区域因素分析 .....            | 21 |
| (三) 市场背景分析 .....            | 22 |
| (五) 估价方法适用性分析 .....         | 43 |
| (六) 估价测算过程 .....            | 46 |
| (七) 评估结果 .....              | 54 |
| 附件 .....                    | 55 |
| (一) 估价对象的地理位置示意图及现场相片 ..... | 55 |
| (二) 委托方提供《司法评估委托书》复印件 ..... | 55 |
| (三) 委托方提供《不动产权情况表》复印件 ..... | 55 |
| (四) 估价机构资质与工商营业执照复印件 .....  | 55 |
| (五) 注册房地产估价师注册证书复印件 .....   | 55 |

# 致委托方函

汕头市龙湖区人民法院：

根据贵院提供的《司法评估委托书》（(2022)粤 0507 执 475 号），本次价值时点设定为二〇二二年八月五日（现场勘查日）；估价目的是为贵院确定财产处置参考价提供参考依据；报告应用的有效期自完成并提交估价报告之日起原则上规定为一年（自二〇二二年八月十一日至二〇二三年八月十日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行价值测算，确定估价对象（建筑总面积为 170.5 平方米）于价值时点 2022 年 8 月 5 日的市场价格为 144.75 万元人民币，大写人民币**壹佰肆拾肆万柒仟伍佰元整**。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

| 项目名称                                 | 权属人 | 权证号                  | 用途 | 建筑面积<br>m <sup>2</sup> | 单价<br>元/m <sup>2</sup> | 总价<br>万元 |
|--------------------------------------|-----|----------------------|----|------------------------|------------------------|----------|
| 汕头市练江路 1 号 1、8、9 幢 9 幢<br>303、403 号房 | 许凯云 | 粤房地证字第<br>C3168463 号 | 住宅 | 170.5                  | 8490.00                | 144.75   |

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年八月十一日

# 注册房地产估价师声明

## 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、重大遗漏或重大差错。权属资料及其他有关资料、文件均由委托方提供，委托方应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。房地产估价师对于估价对象的权属状况给予必要的关注，但不不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、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，估价师是按照有关法律法规和房地产估价标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。估价师所在的评估机构坚持公正、公平原则，站在中立的立场上实事求是地开展本次评估工作，与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们严格依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，相关权属资料仅以委托方提供的复印件为基础进行形式审查和一般性核对，实质性审查为相关房地产主管单位及部门，故本公司不对其建筑结构质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

我公司房地产估价师于2022年8月5日已对估价对象进行了实地查看勘察。

6、注册房地产估价师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资格和相关的评估经验。由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本估价报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定与登记、

装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助，委托方应当保证估价对象在合法使用前提下获得收益。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象在特定估价目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

8、本评估报告的使用范围：委托方在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

9、本报告书专为委托方为本报告所列明的估价对象在价值时点和估价目的等条件下的市场客观价值提供参考依据。评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。未经本公司同意，本报告的全部或部分内容不得提供给与本报告估价目的无关的单位或个人，不得发表于任何公开媒体上。

10、使用本报告书时，应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

11、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。若采用拍卖方式，则应提示潜在竞买人充分了解以上告知事项，参与竞买则视为同意接受现状的实物状态及权益状况，并自行承担相关法律行为所涉及的后果，本公司不对此承担任何责任，因此，报告使用人需全面阅读房地产估价报告并合理使用。

12、本估价报告若因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本评估机构予以更正，否则，误差部分无效。

13、本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保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

14、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

15、其他声明事项：出于职业责任，为避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。目前根据相关国家法律法规，房地产在产权变更会受到相关限制条件的约束，估价对象及其相应的通行权、采光权及其他权利应符合法律规定设置的条件，其具体设置及享受权利的情况请报告使用人咨询规划、自然资源及房地产管理主管单位予以详细了解后结合本报告结果予以决策。我司特别提醒报告使用人及相关人应予以现场查看并充分了解估价对象的相关权益及实物状况，因委托方片面使用报告或用于本报告所限定的估价目的以外用途而导致的法律后果，均由委托方承担。

16、根据房地产估价师了解估价对象为现房，已办理了产权登记并取得《房地产权证》，产权清晰，则快速变现产生的主要费用为：拍卖（处置）的佣金、税费等。清偿顺序为：①支付处置费用和佣金；②偿还法定优先受偿款；③偿还抵押权人（或债权人）的债权本息及违约金；④余款交委托人（或抵押人）。

经过市场调查发现，拍卖作为一种短期强制交易行为，在其交易过程中容易受到交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响。根据我们的调查资料及我们的专业分析，估价对象所在区域的房地产市场状况，拍卖估价对象的价值与市场价值应存在一定的差距。

根据拍卖市场的调查，拍卖底价一般是市场价格的65%—85%，具体视拍卖品的市场交易风险而不同。根据对估价对象的快速变现能力的分析，认为估价对象具有较强的变现能力。

17、本报告须由本评估机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

18、本评估报告若有其他未尽事宜，则由深圳市国咨土地房地产资产评估有

限公司负责解释。

## 估价假设和限制条件

### （一）估价假设

#### 一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的权属资料复印件，我方对相关房地产进行了现场勘查，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合法、真实、准确、完整。

3、我司评估人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重要因素给予了关注，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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

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，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

5、估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的资料，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

6、根据《涉执房地产处置是否评估指导意见（试行）》之第十四条规定，我司经过尽职调查，该估价对象目前未发现其存在租赁权、用益物权及占用使用情况，故本次估价作业设定评估对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

7、根据《涉执房地产处置是否评估指导意见（试行）》之第十五条规定，委托方未明确评估对象目前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），故本次估价作业设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

## 二、未定事项假设

1、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；估价人员现场勘查时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2、根据本次估价工作具体情况及委托方、估价对象权利人提供的相关资料，可能存在评估人员无法知悉的法定优先受偿款，谨提请报告使用人予以关注。

## 三、背离事实假设

1、本次估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，未考虑估价对象可能存在抵押、担保等影响其价值的因素限制，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化。

2、根据估价委托人提供的权属资料复印件，本次估价是为估价委托人司法处置使用，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》之第十三条规定：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估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，故本次估价未考虑他项权利对估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价值的影响。

## 四、不相一致假设

本次评估以所有权人知悉并同意本次评估行为，且估价对象所有权人对估价对象产权归属不存在异议为假设前提。

## 五、依据不足假设

经估价人员的现场勘查，估价对象用途为住宅，与委托方提供的产权情况基本一致，依据充分，故本次估价无依据不足假设。

## （二）估价限制条件

1、本估价报告估价结果是按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告之日起原则上规定为一年（自二〇二二年八月十一日至二〇二三年八月十日止），若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况作出的，估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价格，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。

4、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。估价对象在处置过程中，可能存在操作、法律、道德等方面无法预测的风险，对估价对象处置及交易过户等均可能产生一定的影响，从而可能对估价对象的处置价值产生减损作用，我司无法对此作出判断，特提醒报告使用人注意。

5、本报告估价结果已经考虑标的物拍卖成交时有关增值税和一切有关费用承担的因素，特提醒报告使用人注意。

6、本报告仅针对委托方估价目的做出估价，不对其他用途负责。

7、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8、本报告中计算所采用的建筑面积依据来源于法院提供的资料，本司不对数据的准确性负责，若与实际面积不符，则估价结果应作相应调整或重新出具估价报告。本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

9、本报告必须完整使用方为有效，本估价报告含若干附件，与报告书正文具有同等法律效力，不可分割对待。对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

10、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

11、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

# 估价结果报告

## （一）估价委托人

单位：汕头市龙湖区人民法院

## （二）估价机构

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：龚伟平

汕头分公司负责人：陶伟

资质等级：国家一级房地产价格评估机构

证书编号：粤房估备字壹 0200039

地 址：深圳市福田区深南中路国际科技大厦 31 楼

电 话：0755-83279666

汕头分公司地址：汕头市中环大厦 25F

电 话：0754-88541558

## （三）估价对象

估价对象概况：

估价对象为汕头市练江路 1 号 1、8、9 幢 9 幢 303、403 号房，交通通达性较好，区内人口较密集，各种生活配套设施相对齐全，生活便利，周边多为住宅小区，附近有瑞华雅庭、超声健身公园、水仙小学、海棠幼儿园、中国农业银行，商住氛围较好。

估价对象为汕头市练江路 1 号 1、8、9 幢 9 幢 303、403 号房，东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，该建筑物是一幢 7 层钢筋混凝土结构的步行梯房，其外墙面为小方砖，外观基本完好。建筑面积 170.5 m<sup>2</sup>。现使用中。

其他情况说明：

房屋所在的土地使用权取得方式为出让，土地性质为“国有”，土地用途为“城镇住宅用地”。

### 1、估价对象位置状况

|         |  |
|---------|--|
| 估价对象名称  | 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房  |
| 地理位置    | 估价对象位于汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房，东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，地理位置较好。 |
| 道路通达度   | 估价对象主要通过练江路出入。   |
| 交通便捷度   | 估价对象交通方便，附近有1、26、31、43路等公交车通达。                                   |
| 公共配套情况  | 周围分布有学校、市场、银行等公共配套设施和生活设施较完善。                                    |
| 基础设施完善度 | 周边公共配套设施较为齐全。  |

### 2、估价对象实物状况

|        |                           |           |           |         |
|--------|---------------------------|-----------|-----------|---------|
| 估价对象名称 | 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房 |           |           |         |
| 总建筑面积  | 170.5 m <sup>2</sup>      | 建筑结构      | 钢筋混凝土结构   |         |
| 总楼层    | 共7层                       | 评估楼层      | 第3-4层     |         |
| 采光     | 较好                        | 景观        | 一般        |         |
| 房屋用途   | 住宅                        | 房屋所有权来源   | 2004年3月购买 |         |
| 平面布置   | 平面布置为住宅格局                 |           |           |         |
| 装修情况   | 公共部分装修状况                  |           |           |         |
|        | 外墙                        | 小方砖       | 内墙        | 刷白      |
|        | 天花                        | 立体吊顶      | 楼地面       | 抛光砖及木地板 |
|        | 门                         | 外不锈钢门、内木门 | 窗         | 铝合金窗    |
| 设施设备   | 水电                        | 暗设        | 电梯        | ——      |
|        | 煤气                        | ——        | 消防        | 配置      |
|        | 空调                        | ——        | 其它设备      | ——      |
| 使用维护   | 竣工年月                      | 2004年     | 成新度       | 约八成新    |
|        | 使用状况                      | 使用中       |           |         |
|        | 维护与保养                     | 有正常的维护与保养 |           |         |

### 3. 估价对象权益状况

|           |                           |       |                      |
|-----------|---------------------------|-------|----------------------|
| 估价对象名称    | 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房 |       |                      |
| 估价对象位置    | 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房 |       |                      |
| 房地产权属人    | 许凯云                       |       |                      |
| 产权证号      | 粤房地证字第C3168463号           |       |                      |
| 土地用途      | 城镇住宅用地                    | 房屋用途  | 住宅                   |
| 共用地面积     | 10636.65 m <sup>2</sup>   | 使用权面积 | 66.97 m <sup>2</sup> |
| 房屋所有权方式   | 2004年3月购买                 | 竣工日期  | 2004年                |
| 土地使用权终止日期 | 至2064年12月29日止             |       |                      |

#### （四）估价目的

为汕头市龙湖区人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

#### （五）价值时点

价值时点为二〇二二年八月五日（价值时点的确定理由：根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】规定及委托书，价值时点为估价人员对估价对象实地查勘之日）。

#### （六）价值类型

本报告中的评估价值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价格标准及满足估价的假设和限制条件下的公开市场价格。根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和本次估价的具体要求，本估价报告中的价值类型是指估价对象在价值时点2022年8月5日现状利用条件下公开市场上最可能形成的价格。

#### （七）估价依据

本次评估依据国家、省、市及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及

评估房地产所需的具体资料，主要有：

一、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自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表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自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）。

二、地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 广东省及汕头市人民政府及有关管理部门颁布的有关法规、部门规章和政策文件。

三、本次估价依据的技术规程

1. 《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】

2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

3. 《涉执房地产处置是否评估指导意见（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会 2021年8月18日颁布）

四、委托方提供的有关资料

1、《司法评估委托书》（(2022)粤0507执475号）及权属资料；

2、委托方提供的基本情况资料。

五、估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情

况资料；

2. 估价对象所在地统计资料；
3. 估价对象所在地城市规划资料；
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；
5. 估价对象所在城市建筑造价成本相关信息资料。

#### 六、估价人员实际勘察、调查所获取的资料

1. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
2. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；
4. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。（详见报告附件）

### （八）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用等房地产估价原则。

#### 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。

所谓“独立”，就是要求我司评估人员和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求我司评估人员和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求我



司评估人员和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 2、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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次评估以估价对象法定用途为前提，适当考虑现状用途对房地产价值的影响。

## 3、价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以再评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价格。

#### 4、替代原则

要求评估价值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。即估价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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。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。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估遵循了替代原则。

#### 5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

本估价报告已对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

总之，在评估过程中，要按国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价值评估，做到评估过程合法合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

## （九）估价方法

按照《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB / T50899-2013），一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。

### 1、估价方法定义：

（1）比较法：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。

（2）收益法：预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到价值时点后相加来求取估价对象的市场价格的方法。

（3）成本法：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。

（4）假设开发法：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。

### 2、估价方法选取

根据本次估价目的和估价对象特点，以及估价人员对房地产市场的调查和对估价对象的实地勘查，结合委托人提供的资料，由于其所在区域房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产市场交易较活跃，市场交易实例较易搜集，故估价人员认为，估价对象具备使用比较法的客观条件。

而成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值，使用成本法评估局部房地产的价值时容易影响评估精度，不适宜使用成本法；由于目前租售比倒挂严重，根据当前市场租金水平推导出的评估价值有较大局限性，故本次评估选取不采用收益法进行估价；另假设开发法对于已建成的房地产相对不适合使用，故不适宜采用假设开发法评估。

评估人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价选用比较法为最优最佳方法。

| 可选估价方法 | 估价方法定义  | 估价方法是否选择理由  | 是否选取 |
|--------|---|---|------|
| 比较法    | 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。   | 估价对象所在区域能搜集到与估价对象相似使用的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域），故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。   | 选取   |
| 收益法    | 预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到价值时点后相加来求取估价对象的市场价格的方法。   | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所属区域已形成一定的租赁市场，但是由于目前租售比倒挂严重，根据当前市场租金水平推导出的评估价值有较大局限性，故本次评估选取不采用收益法进行估价。 | 不选取  |
| 假设开发法  | 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。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为现状房地产，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。  | 不选取  |
| 成本法    | 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。  | 估价对象为已建成房地产，不具备开发或再开发潜力，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价格，故不选取成本法进行评估。   | 不选取  |

其他说明：

在具体测算过程，会使用利率、价格指数、成本费用费率等相关参数，对该类数据的选用，部分以市场提取法获得，部分直接使用政府主管部门公开发布的文件，部分直接使用或参考社会具有相应资质机构公开发布的数据资料，另有部分在参考分析不同类型数据资料后，由估价师结合具体实际，在合适的裁量范围

内自行调整后确定。

## 2. 估价技术路线

比较法是将估价对象与在价值时点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。

运用比较法进行测算的基本公式为：

可比实例修正后单价=可比实例成交单价(统一价格内涵后)×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象比较价值=实例1修正后单价×影响权重1+实例2修正后单价×影响权重2+实例3修正后单价×影响权重3

影响权重1+影响权重2+影响权重3=100%

估价对象评估总价=估价对象评估单价×评估建筑面积

## (十) 估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法，对估价对象进行价值测算，确定估价对象（建筑总面积为170.5平方米）于价值时点2022年8月5日的市场价格为144.75万元人民币，大写人民币**壹佰肆拾肆万柒仟伍佰元整**。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

| 项目名称                      | 权属人 | 权证号             | 用途 | 建筑面积<br>m <sup>2</sup> | 单价<br>元/m <sup>2</sup> | 总价<br>万元 |
|---------------------------|-----|-----------------|----|------------------------|------------------------|----------|
| 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房 | 许凯云 | 粤房地证字第C3168463号 | 住宅 | 170.5                  | 8490.00                | 144.75   |

### （十一）实地查勘期

2022年8月5日

### （十二）估价作业日期

2022年8月5日至2022年8月11日

### （十三）评估人员

注册房地产估价师：邢维雄

签名：

注册号：4619980038

2022年8月11日

注册房地产估价师：陶伟

签名：

注册号：3420020009

2022年8月11日

### （十四）估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为出具报告之日起一年，自二〇二二年八月十一日至二〇二三年八月十日止，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

# 估价技术报告

## (一) 个别因素分析

估价对象概况：

估价对象为汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房，交通通达性较好，区内人口较密集，各种生活配套设施相对齐全，生活便利，周边多为住宅小区，附近有瑞华雅庭、超声健身公园、水仙小学、海棠幼儿园、中国农业银行，商住氛围较好。

估价对象为汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房，东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，该建筑物是一幢7层钢筋混凝土结构的步行梯房，其外墙面为小方砖，外观基本完好。建筑面积170.5 m<sup>2</sup>。现使用中。

其他情况说明：

房屋所在的土地使用权取得方式为出让，土地性质为“国有”，土地用途为“城镇住宅用地”。

### 1、估价对象位置状况

|         |  |
|---------|--|
| 估价对象名称  | 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房  |
| 地理位置    | 估价对象位于汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房，东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，地理位置较好。 |
| 道路通达度   | 估价对象主要通过练江路出入。   |
| 交通便捷度   | 估价对象交通方便，附近有1、26、31、43路等公交车通达。                                   |
| 公共配套情况  | 周围分布有学校、市场、银行等公共配套设施和生活设施较完善。                                    |
| 基础设施完善度 | 周边公共配套设施较为齐全。  |

### 2、估价对象实物状况

|        |                           |      |         |
|--------|---------------------------|------|---------|
| 估价对象名称 | 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房 |      |         |
| 总建筑面积  | 170.5 m <sup>2</sup>      | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 总楼层    | 共7层                       | 评估楼层 | 第3-4层   |



|      |           |           |           |         |
|------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 采光   | 较好        | 景观        | 一般        |         |
| 房屋用途 | 住宅        | 房屋所有权来源   | 2004年3月购买 |         |
| 平面布置 | 平面布置为住宅格局 |           |           |         |
| 装修情况 | 公共部分装修状况  |           |           |         |
|      | 外墙        | 小方砖       | 内墙        | 刷白      |
|      | 天花        | 立体吊顶      | 楼地面       | 抛光砖及木地板 |
|      | 门         | 外不锈钢门、内木门 | 窗         | 铝合金窗    |
| 设施设备 | 水电        | 暗设        | 电梯        | ——      |
|      | 煤气        | ——        | 消防        | 配置      |
|      | 空调        | ——        | 其它设备      | ——      |
| 使用维护 | 竣工年月      | 2004年     | 成新度       | 约八成新    |
|      | 使用状况      | 使用中       |           |         |
|      | 维护与保养     | 有正常的维护与保养 |           |         |

### 3. 估价对象权益状况

|           |                           |       |                      |
|-----------|---------------------------|-------|----------------------|
| 估价对象名称    | 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房 |       |                      |
| 估价对象位置    | 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房 |       |                      |
| 房地产权属人    | 许凯云                       |       |                      |
| 产权证号      | 粤房地证字第C3168463号           |       |                      |
| 土地用途      | 城镇住宅用地                    | 房屋用途  | 住宅                   |
| 共用地面积     | 10636.65 m <sup>2</sup>   | 使用权面积 | 66.97 m <sup>2</sup> |
| 房屋所有权方式   | 2004年3月购买                 | 竣工日期  | 2004年                |
| 土地使用权终止日期 | 至2064年12月29日止             |       |                      |

## (二) 区域因素分析

汕头，广东省辖市，潮汕三市之一地级市，是经济特区，东南沿海重要港口城市，粤东中心城市，位于广东省东部，韩江三角洲南端，北接潮州，西邻揭阳，东南濒临南海。汕头是粤东区域中心城市，是粤东的政治、经济中心。同时也是

全国主要港口城市、中国最早开放的经济特区、海西经济区重要组成部分，全市面积 2198.7 平方千米，辖金平区、龙湖区、澄海区、濠江区、潮南区、潮阳区、南澳县。2018 年年末全市常住人口 560.82 万人，户籍人口 565.44 万人。汕头港于 1860 年开埠，素有“岭东门户、华南要冲”、“海滨邹鲁、美食之乡”美称，享有中国优秀旅游城市、中国投资环境百佳城市、中国品牌经济城市、国家知识产权工作示范城市、国家电子商务示范城市、国家信息消费试点城市、全国双拥模范城、中国文具生产基地。

### （三）市场背景分析

政策和市场基本面：

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020 年我市地区生产总值为 2730.58 亿元，同比增长 2.0%。其中，第一产业增加值为 126.63 亿元，同比增长 0.0%；第二产业增加值为 1303.56 亿元，同比增长 2.5%；第三产业增加值为 1303.99 亿元，同比增长 1.7%。

农业生产稳步回升，农产品供应保障有力

2020 年，汕头全力抓好粮食生产，全市粮食播种面积 103.11 万亩，同比增长 1.4%，粮食总产量 46.44 万吨，创 2013 年以来新高，同比增长 0.3%，粮食安全基础进一步巩固。

工业生产加快恢复，重要行业支撑力度增强

2020 年，汕头规模以上工业增加值 695.64 亿元，同比增长 1.8%，增幅比前三季度提升 5.5 个百分点，增速呈逐月提升态势。

建筑业保持良好增势，重点企业贡献有力

2020 年，汕头完成建筑业总产值 790.57 亿元，同比增长 10.8%。全市共有 23 家特、一级资质总承包企业，合计完成建筑业产值同比增长 10.5%，占全市建筑业总产值比重达到 78.0%，有力拉动全市建筑业加快增长。

服务业保持向好增势，新动能加快发展

2020年汕头第三产业增加值1303.99亿元，同比增长1.7%，是全市经济加快恢复的重要支撑力量。金融市场对实体经济的支持力度持续增强。

投资稳步恢复，重点领域投资增长较快

2020年，全市固定资产投资超过2000亿元。基础设施投资持续较快增长。全市完成基础设施投资943.35亿元，投资规模在全省排第3位，同比增长16.0%，增速在全省排第7位；其中，道路运输业投资增长41.6%，建成开通5G基站4000座。全年服务业投资同比增长14.5%，占全部固定资产投资的比重为71.5%，投资结构继续优化。民生领域投资持续加快。教育业、卫生社会工作、租赁和商务服务业、文化体育娱乐业投资分别增长61.2%、63.7%、97.4%和26.9%。

消费市场持续回暖，线上经济增势向好

2020年，汕头实现社会消费品零售总额1417.06亿元。服务消费加快恢复。2020年限额以上住宿餐饮业营业额同比下降2.3%，比前三季度收窄16.7个百分点。线上消费保持较好增势。网上购物、直播带货等新业态、新模式带动线上交易快速发展，限上批发零售业通过互联网商品销售额增长23.5%。

刚性需求类和消费升级类商品消费向好。粮油食品类、日用品类和中西药品零售额分别增长13.6%、13.7%和13.1%；通讯器材类、金银珠宝类分别增长92.5%和18.9%。大宗商品消费逐步好转，汽车类商品零售额，占限上批零售业商品零售额六成，同比下降4.7%，降幅比前三季度收窄5.8个百分点；石油及制品类零售额增长1.1%，涨幅比前三季度提升9.6个百分点。

进出口形势良好，外贸新业态发展迅速

今年以来汕头出台促进外贸稳定增长政策措施，全市进出口保持增势向好局面。2020年，全市进出口总额681.6亿元，同比增长13.5%。

经济效益逐步提升，民生领域保障有力

财政收入稳步回升。2020年，汕头一般公共预算收入143.45亿元，同比增长3.8%，增幅比前三季度提高3.4个百分点，继9月份增速转正以来保持稳步提

升势头。

城乡居民收入稳步增加。2020年，汕头全市居民人均可支配收入28220元，同比增长6.0%。其中，城镇居民人均可支配收入32922元，增长4.8%，农村居民人均可支配收入18962元，增长6.9%。居民收入增长快于地区生产总值，民生得到有效保障。

总的来看，2020年汕头经济有力克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，全年经济实现稳步恢复。但也要清醒意识到，国际环境仍然复杂严峻，疫情变化存在不确定性，对经济恢复存在一定影响。

2021年，汕头在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下，全面贯彻党的十九届五中全会和中央经济工作会议精神，深入贯彻落实习近平总书记出席深圳经济特区建立40周年庆祝大会和视察广东重要讲话、重要指示精神，坚持稳中求进工作总基调，以“1146”工程为抓手，围绕新时代汕头的定位新目标新任务，深入践行新发展理念，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，筑牢民生保障基础，助力企业纾困解难，加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，持续巩固和扩大经济运行向稳向好态势，确保“十四五”开好局、起好步。

金融政策的影响：

中国人民银行决定，自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

中国人民银行决定，自2015年5月11日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%，同时结合推进利率市场化改革，将金融

机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

中国人民银行决定，自 2015 年 6 月 28 日起有针对性地对金融机构实施定向降准，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整。（1）对“三农”贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行降低存款准备金率 0.5 个百分点。（2）对“三农”或小微企业贷款达到定向降准标准的国有大型商业银行、股份制商业银行、外资银行降低存款准备金率 0.5 个百分点。（3）降低财务公司存款准备金率 3 个百分点，进一步鼓励其发挥好提高企业资金运用效率的作用。同时，自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

自 2015 年 9 月 6 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率 0.5 个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率 3 个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存

款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.00%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率 0.5 个百分点。

2017 年以来，中国人民银行、国家外汇管理局综合施策，保持了外汇市场平稳运行。一是稳步推进人民币汇率形成机制的市场化改革，增强汇率弹性，如人民币对美元汇率中间价报价模型中引入逆周期因子等；二是完善跨境资本流动的宏观审慎管理，逆周期调整跨境资本流动，如实施全口径跨境融资宏观审慎管理、对远期售汇征收 20% 的风险准备金等；三是推动金融市场开放，扩大资本流入，让境外投资者投资中国市场更加方便。同时，中国人民银行、国家外汇管理局不断加强与市场的沟通，加强外汇市场微观监管和金融机构合规性管理，稳定和引导了市场预期。

税收政策的影响：

汕头市目前涉及土地的主要税种主要有土地增值税、城镇土地使用税、增值税、土地出让金、土地契税、新增建设用地有偿使用税、耕地占用税、耕地开垦费、土地闲置费等，近几年，多项土地税收宏观调控政策的出台及修改，进一步打击市场上的短线炒家。

2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会印发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款，支持居民家庭购

买普通自住房。对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

根据财政部、国家税务总局下发的《关于调整个人住房转让增值税政策的通知》规定，从 3 月 31 日起，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收增值税；个人将购买 2 年以上(含 2 年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收增值税；个人将购买 2 年以上(含 2 年)的普通住房对外销售的，免征增值税。而此前的政策规定是以 5 年为标准。以上政策的出台被认为是国家扶持房地产市场的又一重大措施，成为近期房地产市场的重大利好。

经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开增值税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部增值税纳税人，纳入试点范围，由缴纳增值税改为缴纳增值税；新纳入试点行业纳税人发生除建筑、不动产租赁服务、销售不动产、转让土地使用权等应税行为，税率为 11%，纳税人销售不动产适用增值税征收率为 5%。个人出租住房，应按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额。

#### 区域和房地产市场形势分析：

汕头是中国东南沿海的重要港口城市，又是经济特区、沿海开放城市和著名侨乡。汕头区位优势明显，发展腹地广阔。目前，汕头已经进入经济社会发展的新一轮上升期，呈现经济加快发展、全市政通人和、社会稳定和谐新气象。经过多年的发展和积累，汕头孕育着无限生机，正蓄势待发，将是海内外投资者可以大有作为的一方热土。2011 年 5 月 1 日开始，汕头经济特区的范围扩大至全市，这标志着汕头经济特区发展跨进新的里程，意味着特区事业和汕头经济建设进入

一个新的发展阶段，进一步强化了我在国家、省层面的战略定位。特区扩围有利于破解“一市两法”问题，为汕头先行先试注入新的活力和动力。同时，经过“十一五”持续较快发展，我市经济逐步进入新的发展层面，规模经济效应逐步显现，新的发展张力正在凸现，新的发展势能正在集聚，为“十二五”更好更快发展提供坚强的保障。市委、市政府谋划了包括苏埃隧道、珠港新城、濠江新城、东海岸新城、西部生态新城和中国铝城等一大批基础设施和产业项目，并积极寻求与战略投资者的合作，全力推进“四大产业计划”实施，为进一步加快发展奠定了坚实基础。

## ※市场状况

### （一）、土地市场销售情况

#### 1）、土地市场销售情况

回顾 2021 年楼市的风云变化，明显“冷静”许多。

按照惯例，每年的年底都是土拍高峰期，各个城市都忙不迭地集中大量推地，从 12 月份一直排到次年 1 月，然而今年，各个城市包括汕头，从年初的悄然开场，到年末的“无人问津”，这一年，土拍市场局势发生明显转变。

盘点这一年的土地市场，从这里总结、出发、开启 2022 年的汕头楼市。

#### 2021 年全年缩影

回顾这一年来汕头土拍市场，整体推地节奏有序稳定，主要集中在 2 月、3 月、6 月，推地较为密集。时至下半年，流拍、中止挂牌等情况较常出现。



| 2021年1-12月 汕头土地市场情况 |       |                            |                 |      |              |              |                    |              |
|---------------------|-------|----------------------------|-----------------|------|--------------|--------------|--------------------|--------------|
| 区域                  | 竞拍日期  | 用地位置                       | 面积<br>( $m^2$ ) | 用地性质 | 竞拍房企         | 成交总价<br>(万元) | 楼面价<br>(元/ $m^2$ ) | 备注           |
| 濠江                  | 1月12日 | 濠江区渔港经济区<br>B-02地块         | 59699.884       | 住宅   | <b>流拍</b>    |              |                    |              |
| 潮阳                  | 2月2日  | 潮阳区海门镇城关、莲峰<br>居委会渔港码头片区   | 5557.6          | 零售商业 | 锦洋房地产        | 4180         | 3008               |              |
| 潮南                  | 2月5日  | 潮南区成田镇陈沙公路南<br>侧田中央居委会路段   | 4000            | 零售商业 | 汇安达能源        | 5490         | 17156              |              |
| 龙湖                  | 2月8日  | 中阳大道南侧、国瑞医院<br>东侧          | 62413           | 商住   | 深圳今致<br>投资咨询 | 108800       | 4358               | 上坤中梁<br>樾悦府  |
| 澄海                  | 2月9日  | 澄海区德政路北侧、高速<br>公路东侧        | 159870.7        | 商住   | 中骏和信         | 183018       | 3948               | 中骏<br>世界城    |
| 潮阳                  | 2月9日  | 潮阳区文光街道桃园经济<br>联合社西畔和狗弄福洋坊 | 5184            | 商服   | 中科房地产        | 5100         | 4919               | 金御苑          |
| 金平                  | 2月9日  | 金平区东厦路98号                  | 11109.76        | 住宅   | 龙光房地产        | 32810        | 7383               | 龙光<br>臻品阳光嘉苑 |
| 澄海                  | 3月2日  | 澄海区金湾公路莲下路段<br>西侧          | 6876.1          | 商务金融 | 佳德食品         | 1766         | 571                |              |
| 澄海                  | 3月2日  | 澄海区金湾公路莲下路段<br>西侧          | 5025.5          | 商务金融 | 佳德食品         | 1329         | 661                |              |
| 澄海                  | 3月5日  | 澄海区金湾公路莲下路段<br>西侧          | 2512.9          | 商务金融 | 东场建材         | 666          | 589                |              |

|    |       |                              |          |      |              |        |      |                |
|----|-------|------------------------------|----------|------|--------------|--------|------|----------------|
| 澄海 | 3月5日  | 澄海区金湾公路莲下路段<br>西侧            | 2513     | 商务金融 | 新东煜建材        | 648    | 573  |                |
| 金平 | 3月11日 | 大滘河西侧JP-01307控规<br>单元00402地块 | 19468.28 | 住宅   | 碧桂园          | 20500  | 3009 | 碧桂园<br>新嘉湾     |
| 龙湖 | 3月11日 | 东海岸新溪片区00218地<br>块           | 21067.1  | 住宅   | 中海地产         | 37020  | 5021 | 悦江府东区          |
| 龙湖 | 3月12日 | 东海岸新城新溪片区<br>00231地块         | 25651.7  | 住宅   | 中海地产         | 42860  | 4774 | 观澜府            |
| 龙湖 | 3月12日 | 东海岸新城新溪片区<br>00310地块         | 14227.3  | 住宅   | 中鑫房地产        | 26550  | 5332 |                |
| 潮南 | 3月16日 | 潮南区陈店镇人民政府南<br>侧广汕公路南洋       | 3088.48  | 住宅   | 言成集团         | 2400   | 1727 | 盈熙华府           |
| 龙湖 | 4月19日 | 东海岸新城新溪片区B07-<br>02(之一)      | 33333.5  | 商务金融 | 深圳精茂<br>电子商务 | 19950  | 1197 | 深圳市汕头<br>商会科技园 |
| 潮阳 | 4月20日 | 潮阳区棉北街道平北经济<br>联合社沟尾洋        | 32912.4  | 住宅   | 阳光城          | 55100  | 4406 | 阳光城文澜府         |
| 金平 | 5月7日  | 金平工业园区现代产业集<br>聚区西片区1地块      | 5684.52  | 商服   | 许祖永          | 5325   | 4684 |                |
| 潮南 | 6月2日  | 潮南区峡山街道练南路段<br>深石洋           | 58393.24 | 住宅   | 龙光房地产        | 58500  | 2689 | 逸景阳光嘉苑         |
| 龙湖 | 6月7日  | 中阳大道与友谊路交界南<br>侧             | 32090    | 住宅   | 保利发展         | 69200  | 5391 | 保利天汇           |
| 龙湖 | 6月9日  | 那阳湖路与友谊路交界西<br>侧             | 46324.3  | 住宅   | 保利发展         | 115200 | 6217 |                |
| 潮南 | 6月11日 | 潮南区峡山街道南里居委<br>长虹路南洋         | 25576.76 | 住宅   | 正升集团         | 20000  | 2220 |                |

|    |       |                                   |           |      |       |         |      |               |
|----|-------|-----------------------------------|-----------|------|-------|---------|------|---------------|
| 龙湖 | 6月16日 | 东海岸新城新溪片区B06-12(之一)地块             | 38320.3   | 商务金融 | 东海岸投资 | 年租金577万 |      | 深汕数字<br>科创产业园 |
| 龙湖 | 7月6日  | 汕头市东海岸新城新溪片区00314地块               | 43889.9   | 住宅   | 中鑫房地产 | 70210   | 6010 |               |
| 濠江 | 7月9日  | 濠江区中信滨海新城南滨片区04-04-04地块           | 64507.27  | 住宅   | 流拍    |         |      |               |
| 濠江 | 7月20日 | 中信滨海新城南滨片区04-04-02地块              | 91858.962 | 住宅   | 终止挂牌  |         |      |               |
| 濠江 | 7月20日 | 濠江区渔港经济区B-02-08、B-02-09、B-02-10地块 | 59700.18  | 商住   | 终止挂牌  |         |      |               |
| 潮南 | 7月23日 | 潮南区324国道南侧、司马浦政府北侧                | 20736.3   | 住宅   | 华福集团  | 11900   | 1435 |               |
| 龙湖 | 7月30日 | 龙湖区中阳大道与武夷山路交界东侧                  | 30568.1   | 住宅   | 保利发展  | 50300   | 4114 |               |
| 潮阳 | 8月9日  | 谷饶镇上堡居委会新洪和公路南侧大西洋01地块            | 56978.5   | 商住   | 流拍    |         |      |               |
| 澄海 | 8月9日  | 324国道西北侧平北社区路段X01-03号地块           | 86773.4   | 商住   | 碧桂园   | 95000   | 2737 | 凤麟府           |
| 龙湖 | 8月12日 | 龙湖区彭阳湖路与武夷山路交界北侧                  | 42778     | 住宅   | 龙光房地产 | 70800   | 4138 | 誉禧阳光雅园        |
| 龙湖 | 9月8日  | 东海岸新城新溪片区00223(之一)地块              | 34705     | 住宅   | 中海地产  | 60050   | 4944 |               |

|                       |        |                        |                        |         |       |           |       |            |
|-----------------------|--------|------------------------|------------------------|---------|-------|-----------|-------|------------|
| 龙湖                    | 9月9日   | 东海岸新城新溪片区E03-08地块      | 4965.3                 | 加油加气站用地 | 陈文龙   | 12300     | 12386 | 东海岸新溪首个加油站 |
| 龙湖                    | 9月15日  | 东海岸新城新溪片区LH-2201控制单元西片 | 43125.1                | 住宅      | 中常和投资 | 57700     | 5327  |            |
| 龙湖                    | 9月23日  | 东海岸新城新溪片区00235地块       | 48934                  | 住宅      | 流拍    |           |       |            |
| 濠江                    | 10月9日  | 濠江区南滨片区中轴线潮人大道南侧       | 26123.96               | 住宅      | 流拍    |           |       |            |
| 澄海                    | 11月12日 | 澄海区东里镇招商路北侧、新兴一路西南侧地块  | 16906                  | 住宅      | 中冠房地产 | 19200     | 2704  | 东港豪庭       |
| 濠江                    | 12月28日 | 濠江区渔港经济区B-02地块         | 59699.884              | 住宅      | 保辉投资  | 28685     | 1656  |            |
| 濠江                    | 12月28日 | 中信滨海新城南滨片区中轴线潮人大道南侧    | 26123.959              | 住宅      | 流拍    |           |       |            |
| 出让成交合计：<br>(流拍、出租不计入) |        |                        | 933451.199㎡(约1400.18亩) |         |       | 1292557万元 |       |            |

据乐居统计（工业用地、仓储用地不纳入本次统计范围），2021年汕头土地市场住宅用地、商住等用地共挂牌41宗，成功出让33宗，出租1宗，出让成交总面积达933451.199m<sup>2</sup>（约1400.18亩），成交总金额1292557万元。

### 历年土地市场行情

2021年汕头土地市场共出让32宗住宅、商住、商服等用地（加油站以及出

租用地不计入)，成交总面积达 98.82 万 m<sup>2</sup>，成交总金额 128.0257 亿元。环比 2020 年成交情况，成交数量等量；成交总面积减少 302.352 万 m<sup>2</sup>，降幅 75.32%；成交总金额减少 47.3566 亿元，降幅 27%。

翻看近几年来汕头的土地市场成交情况我们不难发现，土地市场成交走势波动较大，但近两年有稳步上升的趋势。2021 年土地市场成交，相较 2020 年各项数据虽然大幅下跌，但是出让数量持稳，总体向好。



从各个区域的成交情况来看，龙湖区在以成交 15 宗地，出让面积 47.34586 万 m<sup>2</sup>，揽金 48.979 亿元问鼎冠军。

其次，澄海区紧随其后，澄海区作为汕头又一重点片区，近几年来可谓迅猛崛起，同时涵盖了东海岸新城的塔岗围片区，未来之势不容小觑。



2021年汕头三宗“最”。

### 土拍篇

#### —— 楼面价TOP10 ——

| 用地位置                   | 面积(m <sup>2</sup> ) | 竞得房企  | 楼面价(元/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|---------------------|-------|------------------------|
| 潮南区成田镇陈沙公路南侧田中央居委路段    | 4000                | 汇安达能源 | <b>17156</b>           |
| 东海岸新城新津片区E03-08地块      | 4965.3              | 陈文龙   | <b>12386</b>           |
| 鄯阳湖路与友谊路交界西侧           | 46324.3             | 保利发展  | <b>6217</b>            |
| 汕头市东海岸新城新溪片区00314地块    | 43889.9             | 中鑫房地产 | <b>6010</b>            |
| 中阳大道与友谊路交界南侧           | 32090               | 保利发展  | <b>5391</b>            |
| 东海岸新城新溪片区00310地块       | 14227.3             | 中鑫房地产 | <b>5332</b>            |
| 东海岸新城新溪片区LH-2201控制单元西片 | 43125.1             | 中帝和投资 | <b>5327</b>            |
| 东海岸新溪片区00218地块         | 21067.1             | 中海地产  | <b>5021</b>            |
| 东海岸新溪片区00223（之一）地块     | 34705               | 中海地产  | <b>4944</b>            |
| 潮阳区文光街道桃园经济合作社西喉和狗弄绥洋坊 | 5184                | 中科房地产 | <b>4919</b>            |

### —— 成交总价TOP10 ——

| 用地位置                    | 面积(m <sup>2</sup> ) | 竞得房企         | 成交价(万元)       |
|-------------------------|---------------------|--------------|---------------|
| 澄海区德政路北侧、高速公路东侧         | 159870.7            | 中骏和信         | <b>183018</b> |
| 鄯阳湖路与友谊路交界西侧            | 46324.3             | 保利发展         | <b>115200</b> |
| 中阳大道南侧、国瑞医院东侧           | 62413               | 深圳今致<br>投资咨询 | <b>108800</b> |
| 324国道西北侧平北社区路段X01-03号地块 | 86773.4             | 碧桂园          | <b>95000</b>  |
| 龙湖区鄯阳湖路与武夷山路交界北侧        | 42778               | 龙光房地产        | <b>70800</b>  |
| 汕头市东海岸新城新溪片区00314地块     | 43889.9             | 中鑫房地产        | <b>70210</b>  |
| 中阳大道与友谊路交界南侧            | 32090               | 保利发展         | <b>69200</b>  |
| 东海岸新溪片区00223（之一）地块      | 34705               | 中海地产         | <b>60050</b>  |
| 潮南区岐山街道练南路段深石洋          | 58393.24            | 龙光房地产        | <b>58500</b>  |
| 东海岸新城新溪片区LH-2201控制单元西片  | 43125.1             | 中帝和投资        | <b>57700</b>  |



### — 品牌房企拿地情况TOP3 —

| 房企    | 拿地数 | 拿地面积(亩)  | 拿地金额(亿元) |
|-------|-----|----------|----------|
| 保利发展  | 3   | 108982.4 | 184400   |
| 中海地产  | 3   | 81423.8  | 79880    |
| 中鑫房地产 | 2   | 58117.2  | 96760    |

※ 最高楼面价 17156 元/m<sup>2</sup>：

在 2021 年成交地块中，楼面价最高的是汇安达能源拿下的潮南区成田镇陈沙公路南侧田中央居委路段地块，楼面价约 17156 元/m<sup>2</sup>，地块性质为零售商业用地，成为 2021 年汕头土地成交“最贵地块”。

该地块拍卖吸引了数家企业参与报价竞拍，经过 105 轮激烈竞价，溢价率 140.79%，也是 2021 年“最抢手地块”。不过由于该地块用地性质特殊，并不能完全作为整体土地市场的参照。

### 2021年汕头土拍成交楼面价TOP10

| 排序 | 用地位置                | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 竞得房企  | 楼面价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------------|-------------------------|-------|----------------------------|
| 1  | 潮南区成田镇陈沙公路南侧田中央居委路段 | 4000                    | 汇安达能源 | 17156                      |
| 2  | 东海岸新城新津片区E03-08地块   | 4965.3                  | 陈文龙   | 12386                      |
| 3  | 鄱阳湖路与友谊路交界西侧        | 46324.3                 | 保利发展  | 6217                       |
| 4  | 汕头市东海岸新城新溪片区00314地块 | 43889.9                 | 中鑫房地产 | 6010                       |
| 5  | 中阳大道与友谊路交界南侧        | 32090                   | 保利发展  | 5391                       |

|    |                        |         |       |      |
|----|------------------------|---------|-------|------|
| 6  | 东海岸新城新溪片区00310地块       | 14227.3 | 中鑫房地产 | 5332 |
| 7  | 东海岸新城新溪片区LH-2201控制单元西片 | 43125.1 | 中帝和投资 | 5327 |
| 8  | 东海岸新溪片区00218地块         | 21067.1 | 中海地产  | 5021 |
| 9  | 东海岸新溪片区00223(之一)地块     | 34705   | 中海地产  | 4944 |
| 10 | 潮阳区文光街道桃园经济联合社西喉和狗弄绥洋坊 | 5184    | 中科房地产 | 4919 |

随后再看下位居第二的，是由自然人陈文龙拿下的东海岸新城新溪片区E03-08地块，为加油加气站用地，楼面价12386元/m<sup>2</sup>，这也是东海岸新城首个加油站。

位居第三的，是由保利发展拿下的鄱阳湖路与友谊路交界西侧地块，为住宅用地，楼面价6217元/m<sup>2</sup>，该地块为“保利天汇”项目部分用地。

※ 最高总价18.3018亿元：

总价方面，年度成交价最高是由中骏地产拿下的澄海区德政路北侧、高速公路东侧地块，成交总价18.3018亿元。

其次是保利发展拿下的鄱阳湖路与友谊路交界西侧地块，成交总价11.52亿元，为“保利天汇”项目用地之一。

第三为深圳今致投资咨询拿下的中阳大道南侧、国瑞医院东侧地块，成交总价10.88亿元，即“上坤中梁檀悦府”项目。

| 2021年汕头土拍成交总价TOP10 |                         |           |          |              |
|--------------------|-------------------------|-----------|----------|--------------|
| 排序                 | 用地位置                    | 面积<br>(㎡) | 竞得房企     | 成交总价<br>(万元) |
| 1                  | 澄海区德政路北侧、高速公路东侧         | 159870.7  | 中骏和信     | 183018       |
| 2                  | 鄞阳湖路与友谊路交界西侧            | 46324.3   | 保利发展     | 115200       |
| 3                  | 中阳大道南侧、国瑞医院东侧           | 62413     | 深圳今致投资咨询 | 108800       |
| 4                  | 324国道西北侧平北社区路段X01-03号地块 | 86773.4   | 碧桂园      | 95000        |
| 5                  | 龙湖区鄞阳湖路与武夷山路交界北侧        | 42778     | 龙光房地产    | 70800        |
| 6                  | 汕头市东海岸新城新溪片区00314地块     | 43889.9   | 中鑫房地产    | 70210        |
| 7                  | 中阳大道与友谊路交界南侧            | 32090     | 保利发展     | 69200        |
| 8                  | 东海岸新溪片区00223(之一)地块      | 34705     | 中海地产     | 60050        |
| 9                  | 潮南区峡山街道练南路段深石洋          | 58393.24  | 龙光房地产    | 58500        |
| 10                 | 东海岸新城新溪片区LH-2201控制单元西片  | 43125.1   | 中帝和投资    | 57700        |

※ 最积极拿地房企：

说到拿地数量最积极的房企，有两个我们并不陌生。2021年，是保利发展进入汕头的第五个年头了，它已建设了不少优质项目，切颇受购房者好评。2021年，保利发展一鼓作气拿下3宗地，其中2宗地块联合开发为“保利天汇”。

并列的还有中海地产，同样拿下3宗优质地块，将打造悦江府东区，观澜府等项目。

### 品牌房企拿地情况TOP3

| 排序 | 房企    | 拿地数 | 拿地面积<br>(亩) | 拿地金额<br>(亿元) |
|----|-------|-----|-------------|--------------|
| 1  | 保利发展  | 3   | 108982.4    | 184400       |
| 2  | 中海地产  | 3   | 81423.8     | 79880        |
| 3  | 中鑫房地产 | 2   | 58117.2     | 96760        |

另外，中鑫房地产（金亨利）在东海岸新溪片区拿下2宗地块，总面积达87亩。未来两宗地块或将联合开发，形成公园绿地+河景的教育大盘。

小结一下：

2021年汕头“土拍盛宴”已经落幕！上半年汕头土拍市场表现火力全开，成绩斐然；下半年市场受大环境影响，整体的政策环境和大行情依然处于较为低迷的状态，土地市场热度也随之下降。

截至目前，2022年1月份暂无新地块挂牌出让，但随着市场的不断回暖，2022年的土地市场会不会迎来“大反攻”呢？让我们拭目以待！

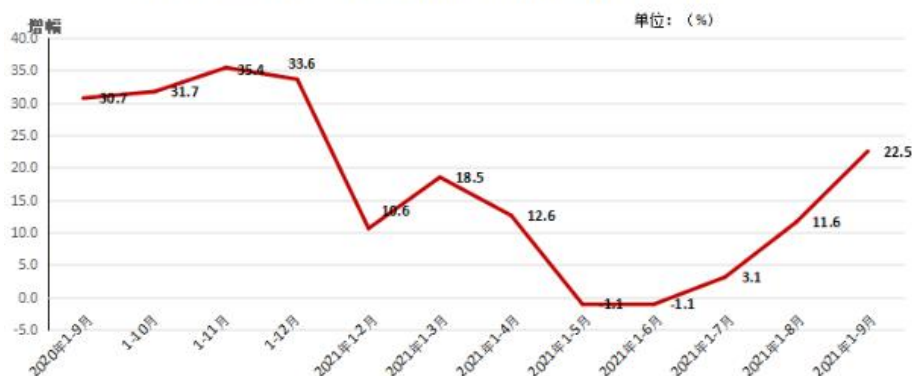
#### 2)、房地产市场销售情况

##### ①房地产开发投资完成情况

2021年前三季度，汕头市房地产开发投资399.84亿元，同比增长22.5%，两年平均增长26.5%。其中，住宅投资284.25亿元，同比增长34.6%。住宅投资占房地产开发投资的比重为71.1%。



图1 2020年1月至2021年9月汕头市房地产开发投资增速



2021年前三季度，中心城区房地产开发投资300.19亿元，同比增长23.8%；非中心城区投资99.66亿元，同比增长18.8%。

2021年前三季度，房地产开发企业房屋施工面积3115.19万平方米，同比增长19.5%。其中，住宅施工面积2038.71万平方米，增长22.6%。房屋新开工面积572.78万平方米，同比增长83.2%。其中，住宅新开工面积408.54万平方米，同比增长66.9%。房屋竣工面积202.66万平方米，增长125.0%。其中，住宅竣工面积127.87万平方米，增长121.0%。

### 2.1) 商品房销售和待售情况

2021年前三季度，商品房销售面积421.78万平方米，同比增长54.1%，两年平均增长18.1%。其中，住宅销售面积387.13万平方米，增长62.8%；办公楼销售面积8.20万平方米，商业营业用房销售面积15.13万平方米。

商品房销售额414.14亿元，增长66.4%，两年平均增长22.6%。

图2 2020年1月至2021年9月汕头市商品房屋销售走势



前三季度，商品房待售面积 303.67 万平方米，同比增长 0.2%。其中，住宅待售面积 146.74 万平方米，办公楼 14.87 万平方米，商业营业用房 55.28 万平方米，其他房屋 86.78 万平方米。

### 2.2) 房地产开发企业到位资金情况

2021 年前三季度，房地产开发企业到位资金 406.55 亿元，同比增长 18.8%。其中，国内贷款 19.03 亿元，增长 56.3%；自筹资金 355.21 亿元，同比增长 35.0%；定金及预收款 20.04 亿元，下降 60.2%；个人按揭贷款 9.24 亿元，下降 8.4%。

### 附注

#### 3) . 主要指标解释

房地产开发企业本年完成投资：指报告期内完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等投资。该指标是按照形象进度原则统计累计数据。

房地产开发企业本年到位资金：指房地产开发企业报告期内实际可用于房地产开发的各种货币资金及来源渠道。具体细分为国内贷款、利用外资、自筹资金和其他资金。该指标是累计数据。

商品房销售面积：指报告期内出售新建商品房屋合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积）。该指标是累计数据。

商品房销售额：指报告期内出售新建商品房屋合同总价款（即双方签署的

正式买卖合同中所确认的合同总价)。该指标与商品房销售面积同口径,也是累计数据。

### 3.1) . 统计范围

全部房地产开发经营法人单位。

### 3.2) . 调查方式

按月(1月份除外)进行全面调查。

### 3.4) . 区域划分

中心城区:龙湖区、金平区、濠江区;

非中心城区:潮阳区、潮南区、澄海区和南澳县。

### 3.5) . 增长速度计算

本文中房地产开发投资增长速度为名义增速。

2020年以来,房地产开发企业到位资金474.07亿元,同比增长34.4%。其中,国内贷款13.61亿元,下降16.8%;自筹资金356.22亿元,同比增长38.8%;定金及预收款67.68亿元,下降9.0%;个人按揭贷款14.23亿元,增长86.2%。

## 附注

### 1. 主要指标解释

房地产开发企业本年完成投资:指报告期内完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等投资。该指标是按照形象进度原则统计累计数据。

房地产开发企业本年到位资金:指房地产开发企业报告期内实际可用于房地产开发的各种货币资金及来源渠道。具体细分为国内贷款、利用外资、自筹资金和其他资金。该指标是累计数据。

商品房销售面积:指报告期内出售新建商品房屋合同总面积(即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积)。该指标是累计数据。

商品房销售额:指报告期内出售新建商品房屋合同总价款(即双方签署的

正式买卖合同中所确认的合同总价)。该指标与商品房销售面积同口径，也是累计数据。

## 2. 统计范围

全部房地产开发经营法人单位。

## 3. 调查方式

按月（1月份除外）进行全面调查。

## 4. 区域划分

中心城区：龙湖区、金平区、濠江区；

非中心城区：潮阳区、潮南区、澄海区和南澳县。

## 5. 增长速度计算

本文中房地产开发投资增长速度为名义增速。

估价对象所在区域周边有多个住宅小区，居住氛围浓厚，我市坚持“房住不炒”定位，积极做好疫情防控和社会经济发展统筹工作，全力推促企业复工复产，保持房地产市场平稳健康发展。总体来看，今年我市房地产开发市场运行稳定，房地产开发投资、房屋新开工面积平稳较快增长，房地产销售市场逐渐回暖，开发企业资金到位良好。

### （四）最高最佳使用分析

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

法律上的许可性（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

技术上的可能性，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

经济上的可行性，即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

价值最大性，使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价师，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

与外部环境的协调性，应按房地产与其周围环境相协调，能活的最佳外部经济效益的用途估价。

可持续发展性，按可持续发展的观点确定使用方式，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

本次评估以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提。房地产估价中的最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最高价值的使用。

1、合法性：即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

估价对象为住宅类房地产，估价对象已办理产权登记并取得产权证书，估价对象证载合法批准用途为住宅，按住宅用途符合法律规定。

2、技术可能性：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求去确定。

估价对象为钢筋混凝土结构的房地产，建筑施工条件满足其建设要求，则保持现状使用，在技术上是可能的。

3、经济可行性：即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

估价对象为住宅房地产，汕头市近年房地产市场价格呈上涨趋势，对于住宅房地产，虽然受到疫情影响，住宅房地产的发展前景受到的冲击所导致的负面影响尚难以量化判断，但由于市场需求量较大，短期的市场供求不足，从长期来看

预计未来同类房地产价格会趋于平稳，估价对象属于已建成房地产，处于住宅小区内，原规划用途及实际用途均为住宅，未来收入现值大于用于房地产维护使用的支出现值，所以估价对象作为住宅使用，经济上是可行的。

#### 4、最高最佳利用方式分析

最高最佳利用原则要求评估价值应是在合法利用方式下，各种可能的利用方式中能够使估价对象的价值达到最大的利用方式的估价结果，具体如下：

①保持现状前提：估价对象房地产保持现状、继续利用最为有利时，应以保持现状、继续利用为前提进行估价，保持现状的条件是新房地产价值减将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润小于现有房地产价值。

②装饰装修改造前提：估价对象房地产进行装饰装修改造但不改变用途再予以利用最为有利时，应以装饰装修改造但不改变用途再予以利用为前提进行，对估价对象进行装饰装修改造的条件是装饰装修改造后房地产价值减装饰装修改造的必要支出及应得利润大于现状装修的房地产价值。

③改变用途前提：改变估价对象用途再予以利用最为有利时，应以改变用途再予以利用为前提进行估价，对估价对象改变用途的条件是改变用途后房地产价值减改变用途的必要支出及应得利润大于现用途的房地产价值。

④重新开发前提：对估价对象进行重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发再予以利用为前提进行估价，对估价对象重新开发的条件是重新开发完成后房地产价值减重新开发的必要支出及应得利润大于现有的房地产价值。

⑤上述情况的某种组合：估价对象改变用途和装饰装修改造再予以利用最为有利时，应以改变用途和装饰装修改造再予以利用为前提进行估价，对估价对象改变用途和装饰装修改造的条件是改变用途和装饰装修改造后房地产价值减改变用途和装饰装修改造的必要支出及应得利润大于现状用途的房地产价值。

估价对象主体重新装修对房地产价值影响较小；估价对象规划为住宅，根据估价对象的实际情况考虑，改变用途和重新开发的情况可能性非常小；预计未来

估价对象将继续保持住宅物业现状使用。

综上所述，根据委托人提供的资料记载估价对象房屋用途为住宅，则本次估价确定估价对象的合法用途为住宅。估价对象所在区域周边有多个住宅小区，居住氛围浓厚。结合实际情况来看，本次评估依然按规划用途为最高最佳用途。

## （五）估价方法适用性分析

### 1、估价方法选用

按照《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB / T50899-2013），一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。

#### 1、估价方法定义：

（1）比较法：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。

（2）收益法：预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到价值时点后相加来求取估价对象的市场价格的方法。

（3）成本法：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。

（4）假设开发法：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。

#### 2、估价方法选取

根据本次估价目的和估价对象特点，以及估价人员对房地产市场的调查和对估价对象的实地勘察，结合委托人提供的资料，由于其所在区域房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产市场交易较活跃，市场交易实例较易搜集，故估价人员认为，估价对象具备使用比较

法的客观条件。

而成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值，使用成本法评估局部房地产的价值时容易影响评估精度，不适宜使用成本法；由于目前租售比倒挂严重，根据当前市场租金水平推导出的评估价值有较大局限性，故本次评估选取不采用收益法进行估价；另假设开发法对于已建成的房地产相对不适合使用，故不适宜采用假设开发法评估。

评估人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价选用比较法为最优最佳方法。

| 可选估价方法 | 估价方法定义  | 估价方法是否选择理由  | 是否选取 |
|--------|---|---|------|
| 比较法    | 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。   | 估价对象所在区域能搜集到与估价对象相似使用的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域），故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。   | 选取   |
| 收益法    | 预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到价值时点后相加来求取估价对象的市场价格的方法。   | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所属区域已形成一定的租赁市场，但是由于目前租售比倒挂严重，根据当前市场租金水平推导出的评估价值有较大局限性，故本次评估选取不采用收益法进行估价。 | 不选取  |
| 假设开发法  | 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。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为现状房地产，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。  | 不选取  |
| 成本法    | 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。  | 估价对象为已建成房地产，不具备开发或再开发潜力，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价格，故不选取成本法进行评估。   | 不选取  |

其他说明：



在具体测算过程，会使用利率、价格指数、成本费用费率等相关参数，对该类数据的选用，部分以市场提取法获得，部分直接使用政府主管部门公开发布的文件，部分直接使用或参考社会具有相应资质机构公开发布的数据资料，另有部分在参考分析不同类型数据资料后，由估价师结合具体实际，在合适的裁量范围内自行调整后确定。

## 2. 估价技术路线

比较法是将估价对象与在价值时点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。

运用比较法进行测算的基本公式为：

可比实例修正后单价=可比实例成交单价(统一价格内涵后)×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象比较价值=实例1修正后单价×影响权重1+实例2修正后单价×影响权重2+实例3修正后单价×影响权重3

影响权重1+影响权重2+影响权重3=100%

估价对象评估总价=估价对象评估单价×评估建筑面积

## 2. 估价技术路线

比较法是将估价对象与在价值时点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。

运用比较法进行测算的基本公式为：

可比实例修正后单价=可比实例成交单价(统一价格内涵后)×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象比较价值=实例1修正后单价×影响权重1+实例2修正后单价×影响权重2+实例3修正后单价×影响权重3

影响权重 1+影响权重 2+影响权重 3=100%

估价对象评估总价=估价对象评估单价×评估建筑面积

## （六）估价测算过程

运用比较法测算估价对象市场价格：

根据估价对象房地产的具体情况，经评估人员对房地产市场进行调查，结合估价对象自身实际情况，在不违背交易时间接近、用途相同、地段相似的原则的前提下，经仔细筛选，确定 A、B、C 三个可比实例（价格单位为人民币元/m<sup>2</sup>）。

### （1）、选择可比实例：

根据估价对象房地产的具体情况，经评估人员对房地产市场进行调查，结合估价对象自身实际情况，在不违背交易时间接近、用途相同、地段相似的原则的前提下，经仔细筛选，确定 A、B、C 三个可比实例（价格单位为人民币元/m<sup>2</sup>）。

可比实例 A：汕头市练江路 1 号 6+7 楼，用途为住宅，建筑面积 168.68 m<sup>2</sup>，东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，空间布局合理，层高为适中，钢混结构，所在 6-7 层，出售价格：8063 元/平方米，案例来源：三级市场调查。



可比实例 B：汕头市练江路 1 号 3+4 楼，用途为住宅，建筑面积 168.18 m<sup>2</sup>，东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，空间布局合理，层高为

适中，钢混结构，所在 3-4 层，出售价格：8500 元/平方米，案例来源：三级市场调查。



可比实例 C：汕头市练江路 1 号 6+7 楼，用途为住宅，建筑面积 181.00 m<sup>2</sup>，东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，空间布局合理，层高为适中，钢混结构，所在 6-7 层，出售价格：8454 元/平方米，案例来源：三级市场调查。



具体情况详见可比实例情况表：

可比实例情况表

| 项目名称 | 估价对象                              | 可比实例 A     | 可比实例 B     | 可比实例 C     |
|------|-----------------------------------|------------|------------|------------|
|      | 汕头市练江路 1 号 1、8、9 幢 9 幢 303、403 号房 | 正阳园 6+7 复式 | 正阳园 3+4 复式 | 正阳园 6+7 复式 |

|                              |                            |  |  |  |  |
|------------------------------|----------------------------|--|--|--|--|
| <b>坐落</b>                    |                            | 练江路1号  | 练江路1号  | 练江路1号  | 练江路1号  |
| <b>房屋用途</b>                  |                            | 住宅   | 住宅   | 住宅   | 住宅   |
| <b>区位状况比较因素</b>              | <b>交通情况</b>                | 东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，交通便捷度高                                | 东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，交通便捷度高                                | 东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，交通便捷度高                                | 东倚华山路，南临练江路，北倚黄河路，西近凤凰山路，交通便捷度高                                |
|                              | <b>外部配套</b>                | 最近公交站为海棠园站，附近有瑞华雅庭、超声健身公园、水仙小学、海棠幼儿园、中国农业银行，有1、26、31、43等多路公交经过 | 最近公交站为海棠园站，附近有瑞华雅庭、超声健身公园、水仙小学、海棠幼儿园、中国农业银行，有1、26、31、43等多路公交经过 | 最近公交站为海棠园站，附近有瑞华雅庭、超声健身公园、水仙小学、海棠幼儿园、中国农业银行，有1、26、31、43等多路公交经过 | 最近公交站为海棠园站，附近有瑞华雅庭、超声健身公园、水仙小学、海棠幼儿园、中国农业银行，有1、26、31、43等多路公交经过 |
|                              | <b>周围环境</b>                | 周边多为住宅小区，自然环境较好，周边人流量较大、人口素质较高、治安状况较好                          | 周边多为住宅小区，自然环境较好，周边人流量较大、人口素质较高、治安状况较好                          | 周边多为住宅小区，自然环境较好，周边人流量较大、人口素质较高、治安状况较好                          | 周边多为住宅小区，自然环境较好，周边人流量较大、人口素质较高、治安状况较好                          |
| <b>区位状况比较因素</b>              | <b>区域成熟度</b>               | 成熟度较高  | 成熟度较高  | 成熟度较高  | 成熟度较高  |
|                              | <b>楼层</b>                  | 第3、4层  | 第6、7层  | 第3、4层  | 第6、7层  |
| <b>权益状况比较因素</b>              | <b>规划条件</b>                | 无特殊规划限制  | 无特殊规划限制  | 无特殊规划限制  | 无特殊规划限制  |
|                              | <b>权益状况</b>                | 权益完整   | 权益完整   | 权益完整   | 权益完整   |
|                              | <b>土地性质</b>                | 国有   | 国有   | 国有   | 国有   |
|                              | <b>是否设立他项权利</b>            | 未设定他项权利  | 未设定他项权利  | 未设定他项权利  | 未设定他项权利  |
| <b>实物状况比较因素</b>              | <b>使用现状</b>                | 使用中  | 使用中  | 空置中  | 使用中  |
|                              | <b>建筑面积(m<sup>2</sup>)</b> | 170.5  | 168.68   | 168.18   | 181  |
|                              | <b>层高</b>                  | 约3米  | 约3米  | 约3米  | 约3米  |
|                              | <b>景观</b>                  | 无景观  | 无景观  | 无景观  | 无景观  |
|                              | <b>装修情况</b>                | 精装修  | 精装修  | 普通装修   | 精装修  |
|                              | <b>朝向</b>                  | 南北   | 南北   | 南北   | 南北   |
|                              | <b>设施设备</b>                | 水电暗装、防盗、电梯、消防、网络接线   | 水电暗装、防盗、电梯、消防、网络接线   | 水电暗装、防盗、电梯、消防、网络接线   | 水电暗装、防盗、电梯、消防、网络接线   |
|                              | <b>完损程度</b>                | 完好房  | 完好房  | 完好房  | 完好房  |
|                              | <b>物业管理</b>                | 较好   | 较好   | 较好   | 较好   |
| <b>其他因素</b>                  | 无露台                        | 送大露台   | 无露台  | 园心，送大露台  |  |
| <b>查询时间</b>                  | 价值时点                       | 2022年8月5日  | 2022年8月5日  | 2022年8月5日  |  |
| <b>成交单价(元/m<sup>2</sup>)</b> | --                         | 8,063  | 8,500  | 8,454  |  |
| <b>付费方式</b>                  | --                         | 税费各付   | 税费各付   | 税费各付   |  |

备注：上述可比实例来源为我司评估人员的实地调查结果及我司数据库。

②建立比较基础：选取可比实例后，一般应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使之口径一致、形式相同、相互可比，为后续的有关比较、修正和

调整建立一个共同的基础。因此，建立比较基础需做以下处理：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位等。

a、统一财产范围：应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并消除因财产范围不同造成的价格差异，故本次不需做此项调整。

b、统一付款方式：要求将可比实例不是成交日期一次性付清的价格调整成为成交日起一次性付款。根据汕头市二手房交易惯例，卖方一般要求交楼时一次性付款。故本次不需做此项调整。

c、统一融资条件：要求将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。本次所选可比实例均为买方在常规融资条件下自筹资金，故不需做此项调整。

d、统一税费负担：要求将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。交易税费正常负担一般指买卖双方依照税法及中央和地方政府的有关规定，各自缴纳自己应缴纳的交易税费。

正常成交价格=卖方实收价格÷（1-应由卖方缴纳的税费比例）或

正常成交价格=买方实付价格÷（1+应由买方缴纳的税费比例）

e、统一计价单位：包含统一为总价或单价、统一币种或货币单位，统一面积及计量单位等。

综上所述，本次通过相关信息的了解分析比较，可比实例的成交价格为正常交易价格。

## (2)、比较因素条件说明

估价对象与可比实例的各影响因素条件详见下表《比较条件说明表》：

**比较条件说明表**

| 比较项目     |         | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|----------|---------|------|--------|--------|--------|
| 交易情况     |         | 正常   | 正常     | 正常     | 正常     |
| 市场状况     |         | 正常   | 正常     | 正常     | 正常     |
| 区位<br>状况 | 位置优劣度   | 较好   | 较好     | 较好     | 较好     |
|          | 交通便捷度   | 较好   | 较好     | 较好     | 较好     |
|          | 外部配套完善度 | 较完善  | 较完善    | 较完善    | 较完善    |

|      |          |         |         |         |          |
|------|----------|---------|---------|---------|----------|
|      | 区域成熟度    | 较高      | 较高      | 较高      | 较高       |
|      | 环境优劣度    | 较好      | 较好      | 较好      | 较好       |
| 权益状况 | 权益完整度    | 完整      | 完整      | 完整      | 完整       |
|      | 土地性质     | 国有      | 国有      | 国有      | 国有       |
|      | 是否设立他项权利 | 未设定他项权利 | 未设定他项权利 | 未设定他项权利 | 未设定他项权利  |
|      |          |         |         |         |          |
| 实物状况 | 使用现状     | 使用中     | 使用中     | 空置中     | 使用中      |
|      | 规模       | 较大      | 较大      | 较大      | 较大       |
|      | 楼层       | 第 3、4 层 | 第 6、7 层 | 第 3、4 层 | 第 6、7 层  |
|      | 层高       | 约 3 米   | 约 3 米   | 约 3 米   | 约 3 米    |
|      | 装修       | 精装修     | 精装修     | 简单装修    | 精装修      |
|      | 景观       | 无特色景观   | 无特色景观   | 无特色景观   | 无特色景观    |
|      | 朝向       | 南北      | 南北      | 南北      | 南北       |
|      | 设施设备     | 较好      | 较好      | 较好      | 较好       |
|      | 完损程度     | 完好房     | 完好房     | 完好房     | 完好房      |
|      | 物业管理     | 较好      | 较好      | 较好      | 较好       |
|      | 其他因素     | 无露台     | 送大露台    | 无露台     | 靠园心，送大露台 |

### (3)、调整系数确定：

#### ①交易情况调整系数的确定

估价对象与可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正，即三个交易实例的交易情况调整系数均为 100/100。

#### ②市场状况调整系数的确定

三个可比实例的交易时间与估价时点较接近，至估价时点市场状况变化较小，无需进行市场状况修正。确定交易实例 A、B、C 的市场状况条件调整系数均为 100/100。

#### ③区位状况调整系数的确定

位置优劣度：根据估价对象所处地段，分为优、一般、差三个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 2。

交通便捷度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交线路多少，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、不便捷三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

外部配套完善程度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、一般、不完

善三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

区域成熟度：根据估价对象所在区域的商住成熟情况，分为较高、一般、较低三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

环境优劣度：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、一般、劣三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

#### ④权益状况调整系数的确定

权益完整度：根据估价对象的土地使用权及房屋所有权的权益状况，分为完整、不完整两个等级，以估价对象为 100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因估价对象处于司法诉讼阶段，根据估价的假设前提设定，本次不考虑权利受限的因素。

土地性质：根据估价对象的土地使用权性质状况，分为国有，集体两个等级，指数增加或减少 10。

是否设定他项权利：根据估价对象的他项权利状况，分为设定有他项权利和未设定他项权利两个等级，以估价对象为 100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

#### ⑤实物状况调整系数的确定

使用现状：按自用、出租、空置分为三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。

规模大小：按较大、适中、较小分为三个等级，以估价对象为 100，根据当地消费习惯及估价对象的规模，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

楼层：电梯房以估价对象为 100，10 楼以上为好，5-10 楼较好，1-5 楼一般每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1；步行梯房以估价对象为 100，3-6

楼较好，1-2楼一般，7楼及以上较差，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正4。

层高：根据实际情况，以估价对象为100，层高分为3米、3.5米、4米、4.5米、5米、5.5米六个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1。

装修：分为毛坯、简单装修、精装修、高档装修四个等级，考虑到一般情况下，房屋的装修都是承租方根据经营服务的内容采用个性化装修，承租后对原装修一般都会进行改造，对租金的影响较小，因此，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正3。

景观：分为可观海（湖）景、山景、公园、绿地和无景观五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1。

朝向：分为东南、南、西南、东、东西、西、西北、北八个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。

设备设施：分齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1。

完损程度：分完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房四个档次，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。

物业管理：分好、较好、一般、较差四个等级，以估价对象为标准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1。

其他因素：根据估价对象在市场交易时附加优惠条件，分为无露台、送大露台、靠园心送大露台，以估价对象为标准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

将可比实例相应因素条件与估价对象相比较，确定相应指数，详见下表《区域因素及个别因素条件指数表》。

区域因素及个别因素条件指数表

| 区位状况因素 | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|--------|------|--------|--------|--------|
| 位置优劣度  | 100  | 100    | 100    | 100    |



|                 |             |               |               |               |
|-----------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 交通便捷度           | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 外部配套完善度         | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 区域成熟度           | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 环境优劣度           | 100         | 100           | 100           | 100           |
| <b>权益状况比较因素</b> | <b>估价对象</b> | <b>可比实例 A</b> | <b>可比实例 B</b> | <b>可比实例 C</b> |
| 权益完整度           | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 土地性质            | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 是否设立他项权利        | 100         | 100           | 100           | 100           |
| <b>实物状况比较因素</b> | <b>估价对象</b> | <b>可比实例 A</b> | <b>可比实例 B</b> | <b>可比实例 C</b> |
| 使用现状            | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 规模              | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 楼层              | 100         | 96            | 100           | 96            |
| 层高              | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 装修              | 100         | 100           | 97            | 100           |
| 景观              | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 朝向              | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 设施设备            | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 完损程度            | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 物业管理            | 100         | 100           | 100           | 100           |
| 其他因素            | 100         | 102           | 100           | 104           |

⑥编制比较因素调整系数表

比较因素调整系数表

|                 |               |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| /               | 可比实例 A        | 可比实例 B        | 可比实例 C        |
| 正常成交单价          | 8,063         | 8,500         | 8,454         |
| 交易情况            | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 市场状况            | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| <b>区位状况因素</b>   | <b>可比实例 A</b> | <b>可比实例 B</b> | <b>可比实例 C</b> |
| 位置优劣度           | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 交通便捷度           | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 外部配套完善度         | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 区域成熟度           | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 环境优劣度           | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| <b>权益状况比较因素</b> | <b>可比实例 A</b> | <b>可比实例 B</b> | <b>可比实例 C</b> |
| 权益完整度           | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 土地性质            | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 是否设立他项权利        | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| <b>实物状况比较因素</b> | <b>可比实例 A</b> | <b>可比实例 B</b> | <b>可比实例 C</b> |
| 使用现状            | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 规模              | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 楼层              | 100/96        | 100/100       | 100/96        |
| 层高              | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 户型及装修           | 100/100       | 100/97        | 100/100       |
| 景观              | 100/100       | 100/100       | 100/100       |
| 朝向              | 100/100       | 100/100       | 100/100       |

|                          |           |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 设施设备                     | 100/100   | 100/100   | 100/100   |
| 完损程度                     | 100/100   | 100/100   | 100/100   |
| 物业管理                     | 100/100   | 100/100   | 100/100   |
| 其他因素                     | 100/102   | 100/100   | 100/104   |
| <b>综合调整系数</b>            | 1.0212    | 1.0309    | 1.0016    |
| <b>比准价格</b>              | 8,234     | 8,763     | 8,468     |
| 综合分析                     | 与估价对象类似度高 | 与估价对象类似度高 | 与估价对象类似度高 |
| 权值                       | 1/3       | 1/3       | 1/3       |
| 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 8490.00   |           |           |

从上表可以看出，三个比准价格相差幅度不大，综合考虑后采用三个比准价格的加权平均作为估价对象的评估结果，则有：

估价对象汕头市练江路1号1、8、9幢9幢303、403号房房的评估结果如下：

$$\text{评估单价} = 8,234 \times 1/3 + 8,763 \times 1/3 + 8,468 \times 1/3$$

$$\approx 8490.00 \text{ 元/m}^2$$

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用科学的估价方法对估价对象进行估价，估价对象比较法测算单价为8490.00元/m<sup>2</sup>，比较法的实例来源于市场调查的真实交易实例，且与估价对象各方面状况具有较高的相似性，交易价格之间较为相近，能够很好的反映估价对象最可能的客观价值。即：

$$\text{估价对象市场价格评估单价} = 8490.00 \text{ 元/m}^2$$

估价对象本次评估建筑面积为170.5平方米，则：

$$\text{估价对象评估总价} = \text{评估单价} \times \text{建筑面积}$$

$$= 8490.00 \times 170.5 \div 10000$$

$$= 144.75 \text{ 万元 (取整至百位)}$$

## (七) 评估结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行价值测算，确定估价对象（建筑面积为170.5平方米）于价值时点2022年8月5日的市场价格144.75万元人民币，大写人民币壹佰肆拾肆万柒仟伍佰元整。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

| 项目名称                          | 权属人 | 权证号                 | 用途 | 建筑面积<br>m <sup>2</sup> | 单价<br>元/m <sup>2</sup> | 总价<br>万元 |
|-------------------------------|-----|---------------------|----|------------------------|------------------------|----------|
| 汕头市练江路1号1、8、9幢9幢<br>303、403号房 | 许凯云 | 粤房地证字第<br>C3168463号 | 住宅 | 170.5                  | 8490.00                | 144.75   |

## 附 件

- (一) 估价对象的地理位置示意图及现场相片
- (二) 委托方提供《司法评估委托书》复印件
- (三) 委托方提供《不动产产权情况表》复印件
- (四) 估价机构资质与工商营业执照复印件
- (五) 注册房地产估价师注册证书复印件