

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888 ; 23260691



房地产估价报告

估价报告编号：津滨洋【2022】房评字第 2206008 号
估价项目名称：天津市河北区迎春道 406 号港湾凤苑 1-1-2502
房地产估价报告
估价委托人：天津市蓟州区人民法院
房地产估价机构：天津市滨洋房地产评估经营有限公司
注册房地产估价师：张晖(1220020001)
王培(1220090017)
复核人员：李晶(1220060031)
估价报告出具日期：2022 年 07 月 15 日
序列号：2022-253-026128





目录

致估价委托人函.....	4
注册房地产估价师声明	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、估价时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、估价人员.....	14
十二、复核人员.....	15
十三、估价作业日期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888 ; 23260691



附 件.....	16
房地产估价技术报告（仅供存档及主管部门查阅）.....	17
一、实物状况描述与分析.....	17
二、区位状况描述与分析.....	19
三、市场背景描述与分析.....	20
四、最高最佳使用分析.....	27
五、估价方法适用性分析.....	28
六、估价测算过程.....	30
七、估价结果确定.....	34

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888 ; 23260691



致估价委托人函

天津市蓟州区人民法院：

受贵院的委托，本公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，对坐落于天津市河北区迎春道 406 号香湾凤苑 1-1-2502(建筑面积 85.4 平方米及可分摊的国有土地使用权)住宅房地产进行价值评估，价值时点为 2022 年 6 月 28 日，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及估价标的物的状况、对影响房地产市场的价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点价值为值为 192.84 万元(大写人民币：壹佰玖拾贰万捌仟肆佰元整)，单价为 22581 元/平方米。

法定代表人：周维军

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

2022 年 7 月 15 日





注册房地产估价师声明

- (一) 我公司在本估价报告中陈述的事实是真实、准确的。
- (二) 本估价报告的分析、意见和结论是我公司自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明和限制条件的限制。
- (三) 我公司与本估价报告中的估价标的物、申请委托估价方均无利害关系或偏见。
- (四) 我公司依据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，经科学计算作出结论，撰写本报告。
- (五) 注册房地产估价师到达估价对象现场，对估价对象的现状进行了查看、拍照，查勘时间：2022年6月28日。
- (六) 本报告无其他人员提供重要专业帮助。
- (七) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何相应的责任。
- (八) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。
- (九) 本评估报告不能作为房地产权属或其它相关权益确认的依据。

国家注册房地产估价师：王 培(1220090017)



国家注册房地产估价师：张 晖(1220020001)



天津市滨洋房地产评估经营有限公司

2022年7月15日



估价假设和限制条件

一、一般假设

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- (3) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (4) 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。
- (5) 不考虑特殊买家的附加出价。
- (6) 比较法中的假设：估价对象外部市场供求均等；假设可比实例选取中次要结构差异、局部平面与空间使用效果差异、局部档次的差异等忽略不计；交易状况是用当地市场变化的一般性替代估价对象未来受供求市场影响的特殊性。
- (7) 委托人及相关当事人均未能提供房地产在价值时点欠缴物业费（2016年11月-2022年6月，2.65元/m²，欠15389.08元）、暖气、煤气、水电费，以及除“未定事项假设”、“（三）背离事实假设”、“（四）不相一致假设”以外，是否有其他未偿付贷款及影响房地产市场价值的情况，故本次估价均未考虑。

二、未定事项假设

- (1) 如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

至价值时点，根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》记载，估价对象存在查封，由于本次估价目的是为天津市蓟州



区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次估价未考虑抵押和查封事项对房地产价值的影响，特提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

因无法进入估价对象内部进行查勘，我们对估价对象装修情况进行假设，假设估价对象内部为简单装修进行估价。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告使用限制

1. 本报告及估价结果依据上述有关估价的前提条件与假设条件而成立。

2. 本报告仅限估价委托人在本次估价目的下使用，不适用于其他用途。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或重新估价。

3. 本报告估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4. 未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料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，亦不得以其他任何形式公开发表。

5. 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，即自 2022 年 7 月 15 日至 2023 年 7 月 14 日。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，需委托估价机构重新估价。

6. 未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：天津市蓟州区人民法院

地 址：天津市蓟州区迎宾大街 90 号

联系人：曹旭东

电 话：18522678382

二、估价机构

估价机构名称：天津市滨洋房地产评估经营有限公司

统一社会信用代码：911201167229678545

法定代表人：周维军

地 址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

备案证书等级：贰级

证 书 编 号：(2017)津房评估证字第 5 号

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. 权益状况

根据委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》记载；

权利人	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河北区迎春道 406 号香湾凤苑 1-1-2502
不动产单元号	120102003003GB00152F00010147
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601
 邮编：300204 传真：(022) 23260651
 电话：(022) 23252888 ; 23260691



登记日期	2017年05月25日					
不动产权证号	41005152208929					
不动产登记证明号						
土地（非林地）登记信息						
权利性质	面积	使用（承包）期限			用途	
出让	18060.6 平方米	2010年11月05日至 2080年11月04日			城镇住宅用地	
房屋（构筑物）等登记信息						
幢（房）号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积（m ² ）	构筑物类型
1-1-2502	钢混	37	25	居住	85.4	
林地（森林、林木）登记信息						
面积（亩）	使用（承包）期限	主要树种	株数	小地名	林班	小班
	至					
海域信息						
项目名称	项目性质	使用期限	用海类型	用海总面积（公顷）	用海方式	
		至				
抵押权登记信息						
登记日期				不动产登记证明号		
抵押人						
抵押权人						
抵押范围						
被担保债权数额（最高债权数）				债务履行期限（债权确定期间）		
地役权登记信息						
登记日期				不动产登记证明号		
地役权人				地役权内容		
需役地坐落				需役地不动产单元号		
预告登记信息						
登记日期	2015-7-17 14:54:51	不动产登记证明号	41005152208929			
预告登记种类	预购商品房预告登记	建筑面积（m ² ）	85.4			
权利人	陈诚	义务人	中铁房地产集团（天津）置业有限公司			
被担保债权数额（元）	1000000	债务履行期限	2015-11-24 至 2045-11-23			
登记日期	2015-11-27	不动产登记证明号	42005151981926			
预告登记种类	抵押权预告登记	建筑面积（m ² ）	85.4			
权利人	中国农业银行股份有限公司天津河北支行	义务人	陈诚			
被担保债权数额（元）	1000000	债务履行期限	2015-11-24 至 2045-11-23			

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888 ; 23260691



查封登记信息			
查封机关	天津市公安局和平分局	查封类型	查封
查封时间	2018年08月08日	查封文件及文号	津和公(济)封通字(2018)16号
查封期限	2020年08月05日至2022年08月04日		
异议登记信息			
申请人		登记日期	
异议事项			
其他信息			
记载日期		记载事项	

2. 估价对象区位状况

估价对象位于天津市河北区迎春道 406 号香湾凤苑，东临原冰里小区，南临红波路，西临红波路，北临福桥里西区。

估价对象位于河北区建昌道街，南紧邻主干道金钟河大街，小区周边公交线路较多，有公交线路 146 路、 147 路、172 路、195 路、 198 路、602 路、633 路、 646 路、 679 路、701 路、 702 路 、715 路北线、804 路、804 路[区间]、 868 路在金钟河大街桥园里设公交站点，交通条件好，周边道路无特殊交通管制，无限行；小区内外车位较充足，停车较方便，出行交通条件好。

估价对象小区内绿化景观较好，环境优美，人文环境较好。

估价对象附近生活服务设施较完备，周边有教育设施天津市河北区第九幼儿园、天津市河北区红星乐其幼儿园、河北区十七幼儿园、聪明宝贝幼儿园、天津市河北区第二实验小学、新程小学、赵沽里小学、天津市第十四中学、天津市第三十五中学、红光中学，另有中山北医院、永昌医院、天津市河北区建昌医院、三和社区卫生服务站、诗景公园、北宁公园、中国铁建广场、桥园里菜市场 and 种类生活超市



等生活配套服务设施，估价对象周边公共服务设施较齐全，周边有生活便利程度较好。

基础设施条件已达到“七通”，即宗地红线外通道路、给水、排水、电力、通讯、燃气、热力。

3、估价对象实物状况

估价对象为天津市河北区迎春道 406 号香湾凤苑 1-1-2502 房地产。

估价对象为位于天津市河北区迎春道 406 号香湾凤苑 1-1-2502，建成于 2016 年，37 层到顶，估价对象位于 25 层，建筑结构为钢混结构，外墙刷外墙涂料，防盗门，断桥铝合金落地窗。层高 2.67 米，南朝向；2 室 2 厅户型。室内未进入装修情况不详；配备有上下水、照明、暖气、燃气、电梯、消防；经现场查看，房屋基础、结构完好，墙体稳定，门窗完好，房屋为空置状态。

五、估价时点

2022 年 6 月 28 日，与实地查勘期日相同。

六、价值类型

本估价报告所估标的物价值的涵义是指估价对象房地产在价值时点 2022 年 6 月 28 日的市场价值。

七、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；



3. 国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
5. 《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《中华人民共和国民法典》；
7. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
8. 《人民法院委托评估工作规范》；
9. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》；
11. 《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》；
12. 天津市蓟州区人民法院委托书；
13. 价值时点内房地产交易价格信息的有关资料；
14. 《天津市不动产登记簿查询证明》；
15. 房地产估价机构、估价师掌握和搜集的估价所需其他资料。

八、估价原则

本公司遵循合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则实施本次的估价操作。

1. 独立、客观、公正原则。即要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2. 合法原则。即以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为



前提进行估价。

3. 价值时点原则。即要求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。

4. 替代原则。即要求估价结果不得偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 最高最佳利用原则。在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能够使估价对象的价值达到最大化的使用。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对于估价对象具有可比性的房地产进行调查并根据委托人设定的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选择合适的估价方法进行评估。

1. 技术路线及估价方法的选取

比较法、收益法、成本法、假设开发法是房地产估价的四大基本评估方法。本次估价结合估价对象特点，根据此次估价目的，选用比较法进行测算，方法选用理由如下：

(1) 根据《房地产估价规范》规定在有条件选用比较法估价时，应当首选比较法，在当前市场状况下，估价对象所在区域内，与之类似的房地产的交易案例较多，可以选用比较法。

(2) 收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象虽有可能有潜在收益但类似房地产租赁市场不够规范，租金信息不够公开，受到未来租金、收益年限、报酬还原率确定等因素的影响会



有一定的偏差，且在当前市场状况下房地产的租售价值比相差较大，不宜采用收益法对估价对象房地产市场价值进行测算，故未采用收益法。

(3) 假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，而本次估价对象为已建成房地产，投入使用多年，规模适当、配套合理，且现状符合当前规划要求，实无再开发的余地与必要，且估价对象的地域特点及权属特性决定无法通过比较法或收益法等到其预期价值，故不符合假设开发法的适用条件，所以本次估价未考虑此种方法。

(4) 成本法通常适用于那些没有交易案例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况，不宜选用其它方法时选用成本法。

故本次估价采用比较法对估价对象进行测算。

2. 估价方法定义

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。

比较法公式：估价对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及估价标的物的现状、

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888 ; 23260691



对影响房地产市场的价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点价值为 192.84 万元（大写人民币：壹佰玖拾贰万捌仟肆佰元整），单价为 22581 元/平方米。

十一、估价人员

王 培 (1220090017)



张 晖 (1220020001)



十二、复核人员

李 晶 (1220060031)



十三、估价作业日期

二〇二二年六月二十九日至二〇二二年七月十五日

十四、估价报告使用期限

根据房地产估价规范的有关规定，本评估报告结果有效期为一年，即自二〇二二年七月十五日起至二〇二三年七月十四日止。

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

2022年7月15日



天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888 ; 23260691



附 件

- 一、天津市蓟州区人民法院委托书；
- 二、《天津市不动产登记簿查询证明》；
- 三、估价对象现场内外景观照片；
- 四、估价对象坐落位置图；
- 五、天津市公安局和平分局查封决定书；
- 六、天津市公安局和平分局协助查封通知书；
- 七、房地产估价机构备案证书复印件；
- 八、房地产估价机构营业执照（副本）复印件；
- 九、房地产估价师资质证书复印件。



天津市河北区迎春道406号香湾凤苑 1-1-2502 房地产估价技术报告

一、 实物状况描述与分析

(一) 权益状况描述与分析

根据委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》记载；

权利人	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	河北区迎春道406号香湾凤苑1-1-2502					
不动产单元号	120102003003GB00152F00010147					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权					
登记日期	2017年05月25日					
不动产权证号	41005152208929					
不动产登记证明号						
土地(非林地)登记信息						
权利性质	面积	使用(承包)期限			用途	
出让	18060.6平方米	2010年11月05日至 2080年11月04日			城镇住宅用地	
房屋(构筑物)等登记信息						
幢(房)号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m ²)	构筑物类型
1-1-2502	钢混	37	25	居住	85.4	
林地(森林、林木)登记信息						
面积(亩)	使用(承包)期限	主要树种	株数	小地名	林班	小班
	至					
海域信息						
项目名称	项目性质	使用期限	用海类型	用海总面积(公顷)	用海方式	
		至				
抵押权登记信息						
登记日期				不动产登记证明号		
抵押人						
抵押权人						
抵押范围						
被担保债权数额 (最高债权数)				债务履行期限 (债权确定期间)		
地役权登记信息						
登记日期				不动产登记证明号		

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601
 邮编：300204 传真：(022) 23260651
 电话：(022) 23252888 ; 23260691



地役权人		地役权内容	
需役地坐落		需役地不动产单元号	
预告登记信息			
登记日期	2015-7-17 14:54:51	不动产登记证明号	41005152208929
预告登记种类	预购商品房预告登记	建筑面积 (m ²)	85.4
权利人	陈诚	义务人	中铁房地产集团(天津)置业有限公司
被担保债权数额 (元)	1000000	债务履行期限	2015-11-24 至 2045-11-23
登记日期	2015-11-27	不动产登记证明号	42005151981926
预告登记种类	抵押权预告登记	建筑面积 (m ²)	85.4
权利人	中国农业银行股份有限公司天津河北支行	义务人	陈诚
被担保债权数额 (元)	1000000	债务履行期限	2015-11-24 至 2045-11-23
查封登记信息			
查封机关	天津市公安局和平分局	查封类型	查封
查封时间	2018年08月08日	查封文件及文号	津和公(济)封通字(2018)16号
查封期限	2020年08月05日至2022年08月04日		
异议登记信息			
申请人		登记日期	
异议事项			
其他信息			
记载日期		记载事项	

根据委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》显示，估价对象产权清晰，无共有人、无占用等情况。至价值时点，存在抵押和查封，无其他特殊限制权利设定。从法律上允许角度出发，符合最高最佳利用。

(二) 建筑物实物状况

估价对象为天津市河北区迎春道 406 号香湾凤苑 1-1-2502 房地产。

估价对象为位于天津市河北区迎春道 406 号香湾凤苑 1-1-2502，建成于 2016 年，37 层到顶，估价对象位于 25 层，建筑结构为钢混



结构，外墙刷外墙涂料，防盗门，断桥铝合金落地窗。层高 2.67 米，南朝向，2 室 2 厅户型。室内未进入装修情况不详；配备有上下水、照明、暖气、燃气、电梯、消防；经现场查看，房屋基础、结构完好，墙体稳定，门窗完好，房屋为空置状态。

(三) 土地实物状况描述与分析

估价对象位于天津市河北区迎春道 406 号香湾凤苑，东临原冰里小区，南临红波路，西临红波路，北临福桥里西区；土地面积为整宗土地面积，未进行分摊，整宗土地形状较规则，地势平坦，土地承载力较好、地基稳固，基础设施条件已达到“七通”，即宗地红线外通道路、给水、排水、电力、通讯、燃气、热力。

根据以上土地实物状况描述，估价对象所在宗地四至范围清晰，宗地形状较规则，地势平坦，土地承载力较好，开发程度良好，土地利用程度完整。

二、 区位状况描述与分析

(1) 位置状况

估价对象位于天津市河北区迎春道 406 号香湾凤苑，东临原冰里小区，南临红波路，西临红波路，北临福桥里西区。

(2) 交通状况

估价对象位于河北区建昌道街，南紧邻主干道金钟河大街，小区周边公交线路较多，有公交线路 146 路、 147 路、172 路、195 路、 198 路、602 路、633 路、 646 路、 679 路、701 路、 702 路 、715



路北线、804 路、804 路[区间]、 868 路在金钟河大街桥园里设公交站点，交通条件好，周边道路无特殊交通管制，无限行；小区内外车位较充足，停车较方便，出行交通条件好。

(3) 周围环境

估价对象小区内绿化景观较好，环境优美，人文环境较好。

(4) 外部配套设施状况

估价对象附近生活服务设施较完备，周边有教育设施天津市河北区第九幼儿园、天津市河北区红星乐其幼儿园、河北区十七幼儿园、聪明宝贝幼儿园、天津市河北区第二实验小学、新程小学、赵沽里小学、天津市第十四中学、天津市第三十五中学、红光中学；另有中山北医院、永昌医院、天津市河北区建昌医院、三和社区卫生服务站、诗景公园、北宁公园、中国铁建广场、桥园里菜市场 and 种类生活超市等生活配套服务设施，估价对象周边公共服务设施较齐全，周边有生活便利程度较好。

(5) 基础设施状况：

估价对象基础设施条件已达到“七通”，即宗地红线内通道路、给水、排水、电力、通讯、燃气、热力。

三、市场背景描述与分析

房地产业作为服务业，在国民经济和社会发展中占相当重要的地位。近几年来，天津市发展迅速，借助天津市整体发展和滨海新区效应的带动，天津成为继上海、北京等一线城市之后的新的房地产投资热点。房地产业已逐渐成为天津经济中隶属于服务业的一个重要新兴



产业，对促进相关产业的发展、拉动经济增长、改善城市面貌、提高人们住宅水平正在做出重要的贡献，发挥巨大的作用。

1、天津市社会经济发展状况

天津市是我国的四大直辖市之一，是环渤海地区重要的经济贸易中心，对国内房地产投资极具吸引力。近年来，天津市的经济发展迅速，城市面貌变化巨大。天津正在按照既定目标向国际港口大都市方向迈进。

(1) 2019 年天津市经济状况

2019 年全市生产总值 (GDP) 14104.28 亿元，比上年增长 4.8%。其中，第一产业增加值 185.23 亿元，增长 0.2%；第二产业增加值 4969.18 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值 8949.87 亿元，增长 5.9%。三次产业结构为 1.3: 35.2: 63.5。

全年固定资产投资 (不含农户) 比上年增长 13.9%。分产业看，第一产业投资增长 10.3%；第二产业投资增长 17.4%，其中食品制造业增长 64.5%，医药制造业增长 88.6%，计算机通信和其他电子设备制造业增长 57.9%；第三产业投资增长 12.8%，其中金融业增长 1.1 倍，租赁和商务服务业增长 34.2%。分领域看，工业投资增长 17.9%，基础设施投资增长 13.6%，其中交通运输和邮政业增长 23.4%。

总的来看，2019 年天津市经济运行稳中有进、稳中向好，高质量发展态势日益巩固。

(2) 2020 年工作目标和主要任务



2020 年是完成“十三五”规划的收官之年，是加快新旧动能转换、实现高质量发展的重要一年，也是决胜全面建成小康社会、系统谋划“十四五”发展的关键一年。做好 2020 年经济社会发展各项工作，意义重大。当前宏观形势稳中有变，受中美贸易摩擦等不确定因素影响，经济下行压力有所加大。但与此同时，随着国家稳经济一系列政策措施的出台以及多年来持续转型成效的释放，有基础、有条件确保 2020 年经济运行继续稳定在合理区间。

结合当前发展环境和我市实际，综合考虑各方面因素，2020 年天津市经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 5%左右，一般公共预算收入保持增长，固定资产投资增长 10%左右，新增就业 50 万人左右，城镇调查失业率 5.5%左右，居民人均可支配收入增速与经济增长同步，居民消费价格涨幅控制在 3%左右，节能减排降碳指标完成“十三五”规划目标。

(3) 2021 年经济状况

2021 年面对复杂严峻的国内外环境，天津经济运行“稳”“进”有序态势得到巩固。表现在：农业基础持续稳固，工业生产稳步增长，新兴服务业较快增长，制造业和高技术产业投资持续发力，升级类商品消费活跃，民生就业形势良好。“总体平稳、稳中有进”的总体特征是天津经济运行的真实写照。

作为首批培育建设国际消费中心城市的试点城市之一，天津的经济发展备受关注。要紧抓国际消费城市建设重大发展机遇，多措



并举培育经济发展新动能。优化消费硬软环境，完善消费设施布局，塑造消费服务场景，汇聚消费服务品牌，培育假日经济、夜间经济、会展经济、海河国际消费季等消费热点，推动制造业与服务业、生产与消费相互促进，消费与投资协调发展，持续巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，打造天津城市发展新优势。

总的来看，2022 年一季度天津市经济运行保持增长，随着疫情得到有效控制，稳企纾困政策落实到位，各类企业生产恢复，全市经济将持续稳定恢复。但也要看到，当前国内外环境复杂性不确定性加大，经济发展面临较多困难和挑战。

1) 土地成交情况

4 月 25 日，天津今年首轮集中供地收官，共推出 30 宗地块，其中 15 宗停牌，9 宗流拍，其余 6 宗地总成交面积 48.6 万平方米，总成交金额约 43.48 亿元，拿地企业以天津本土房企为主。

从地块成交的区域来看，东丽区成交 1 宗，西青区成交 2 宗，北辰区成交 1 宗，武清区成交 1 宗，滨海新区成交 1 宗。拿地企业主要是天津本土房企，如武清城投、天津城投等，金茂全资公司天津东辉产创有限公司以总价 19 亿元、楼板价约 6686 元/平方米拿下东丽区地块。

天津今年首轮集中供地于 3 月 25 日挂牌，原计划出让 30 宗土地，总价约 269 亿元，总出让面积约 205 万平方米，比去年第一批地少了 28 宗，出让面积减少一半，地价降幅也达到 10-20%。

3. 天津市房地产市场状况

(1) 2022 年第一季度新建商品房成交数据分析及同比数据分析

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

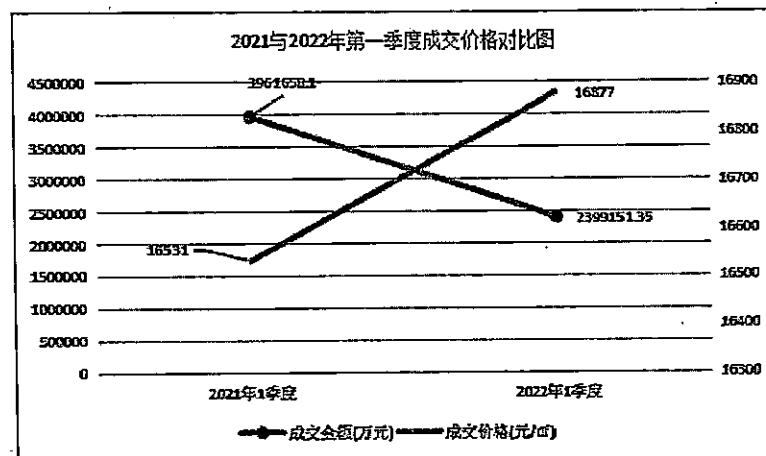
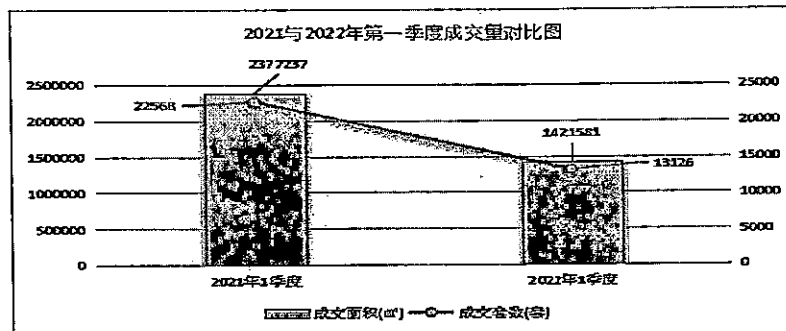
地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888 ; 23260691



2022 年第一季度天津市新建商品住宅共成交 13126 套，同比 2021 年第一季度下滑 41.84%；成交总面积为 1421581 m²，同比 2021 年第一季度下滑 40.2%；成交总金额为 2399151.35 万元，同比 2021 年第一季度下滑 39.44%；成交均价为 16877 元/平方米，同比 2021 年第一季度上涨 1.27%。



通过与 2021 与 2022 年第一季度成交的对比明显可以看出，2022 年一季度房地产市场整体交易量及成交金额方面同比 2021 年第一季度都有一定幅度的幅度的下降。成交套数和成交面积以及成交金额下滑幅度高达 40%左右，而成交价格微微上涨，幅度为 1.27%。

(2) 2022 年第一季度各月份天津市商品房成交情况

通过对 2022 年第一季度各月份天津市商品房成交情况可以看出 3 月份成交量及成交总金额方面数量最高。由于 1 月 2 月受津南区疫情影响，在加上元旦及春节的影响，可以看出这两个月成交量和成交

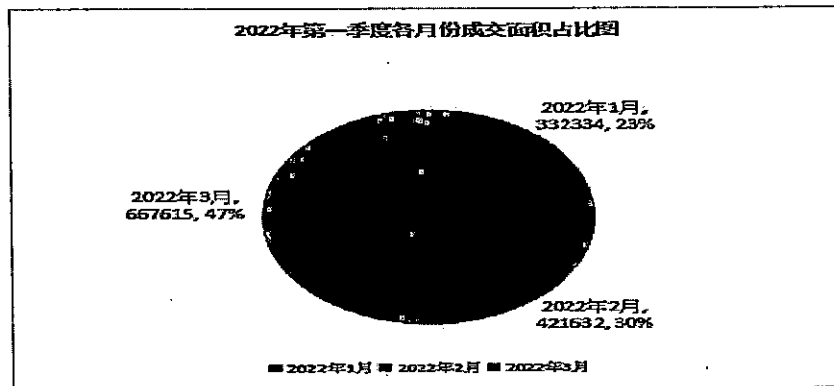


金额方面都明显低于3月份成交数据，这期间购房者的减少和疫情期间社会管制等因素，成交均价也低于一季度平均价格。由下图可见，进入3月份后成交的各方面有明显增长，成交均价也迅速飙升超越了一季度平均成交价格。

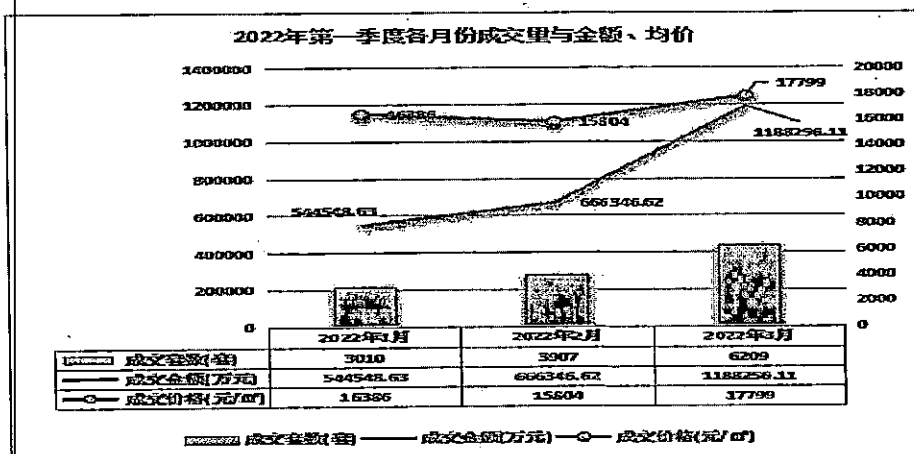
①2022年第一季度天津市商品房各月份成交情况及成交情况：

时间(月)	成交套数(套)	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	成交金额(万元)
2022年01月	3010	332334	16386	544548.63
2022年02月	3907	421632	15804	666346.62
2022年03月	6209	667615	17799	1188256.11
合计	13126	1421581	16877	2399151.36

②2022年第一季度各月份成交面积分布情况：



③2022年第一季度各月份成交套数及金额分析图：





2021 年天津市住宅二手房共成交 134896 套，成交总面积为 11523008 m²，成交总金额为 1530.15 亿元，成交均价为 13279 元/平方米。

通过 2016-2021 年六年来二手房成交情况对比情况可以看出目前选择二手房的人群较多，而对于各年份的成交均价来说整体还是平稳的状态，没有出现太大的波动变化。随着现在政府的管控，信贷政策的不断调整，已有更多的选择者逐步将偏好投入二手房市场当中。

2022 年是特殊的一年，全国房地产市场先后经历了政策调控，利率调整等政府干预，直接影响这天津市房地产市场状况，天津房地产市场也在随之变化。在严苛的政策调控作用下，扼制了投机炒房的行为，住宅成交价格逐步回归理性。秉承着中央提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”的主线，使市场进一步得到了冷却。

2021 年天津市新建商品住宅成交量较 2020 年有微量上涨，但总体回望近六年来天津市新建商品住宅市场处于平稳状态，未出现较大幅度的市场波动。最近几年更多的人群将选择放在环城四区、武清区、中心生态城等周边地区，这些地区房价也随之在不断的起伏波动中，因受到政策、利率调整等影响，房地产市场的稳健运行关系着宏观经济稳定。秉承着“房子是用来住的，不是用来炒的”主干线保持房地产市场稳健运行，避免房价大起大落，既是保持宏观经济稳定的重要基础，也是经济韧性的重要体现。

从根本上说，“房住不炒”既是我国房地产调控基本方向，也是对房地产市场长效机制的科学注脚，而楼市理性则是落实“房住不炒”的根本支柱。随着政策的出台，经济的发展以及信贷资源结构性调整



等各方面因素的变化，房地产市场会达到均衡发展。通过 2022 年商品住宅的整体走势和疫情的不可预估状况下，预判 2022 年天津市商品住宅成交量及成交价格方面走势会处于稳中有降趋势，具体发展形势还需观望。

4、估价对象所在区域变动趋势分析

根据房天下网站统计数据，2022 年 6 月天津市河北区二手房参考均价为 21692 元/平方米，香湾凤苑二手房参考均价为 27071 元/平方米，整体楼市量价呈平稳态势。

5、估价对象分析

估价对象设计用途为居住，实际用途为居住，估价对象周边公交较多，交通便捷较好；估价对象室内上下水、电力、通讯、暖气、燃气、电梯、消防等设施齐全，周边生活配套设施齐全；根据注册房地产估价师的实地查勘和资料分析，未来房地产市场发展平稳。

四、最高最佳使用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。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：

1. 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。
2. 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。

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

4. 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。

5. 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。估价时，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。

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

7. 可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，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。

估价对象建筑物规划用途为居住，实际用途居住，根据现场查看及市场调查，认为估价对象保持现状继续使用最为有利。

五、估价方法适用性分析

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对于估价对象具有可比性的房地产进行调查并根据委托人设定的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选择合适的估价方法进行评估。

1. 技术路线及估价方法的选取

比较法、收益法、成本法、假设开发法是房地产估价的四大基本



评估方法。本次估价结合估价对象特点，根据此次估价目的，选用比较法进行测算，方法选用理由如下：

(1) 根据《房地产估价规范》规定在有条件选用比较法估价时，应当首选比较法，在当前市场状况下，估价对象所在区域内，与之类似的房地产的交易案例较多，可以选用比较法。

(2) 收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象虽有可能有潜在收益但类似房地产租赁市场不够规范，租金信息不够公开，不宜采用收益法对估价对象房地产市场价值进行测算，故未采用收益法。

(3) 假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，而本次估价对象为已建成房地产，投入使用多年，规模适当、配套合理，且现状符合当前规划要求，实无再开发的余地与必要，且估价对象的地域特点及权属特性决定无法通过比较法或收益法等到其预期价值，故不符合假设开发法的适用条件，所以本次估价未考虑此种方法。

(4) 成本法通常适用于那些没有交易案例的房地产，或在市场发展程度较低，交易不活跃的情况，不宜选用其它方法时选用成本法。故本次估价采用比较法对估价对象进行测算。

2. 估价方法定义

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。

比较法公式：估价对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

六、估价测算过程

本次估价采用比较法。

通过比较选取以下三个可比交易实例：

表 1：可比实例说明表

	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
来源		通过实地调查、中介查询、电话咨询方式调查取得	通过实地调查、中介查询、电话咨询方式调查取得	通过实地调查、中介查询、电话咨询方式调查取得
项目名称	香湾凤苑 1-1-2502	香湾凤苑	香湾凤苑	香湾凤苑
坐落	天津市河北区迎春道 406 号	天津市河北区迎春道 406 号	天津市河北区迎春道 406 号	天津市河北区迎春道 406 号
建筑面积/m ²	85.4	86.97	94.51	86.97
土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
所在层/房屋总层数	25 层/共 37 层	35 层/共 37 层	26 层/共 37 层	16 层/共 37 层
朝向	南	南	南北	南北
内部装修	简单装修	中档装修	简单装修	简单装修
内部格局	2 室 1 厅 1 卫	2 室 2 厅 1 卫	2 室 2 厅 1 卫	2 室 1 厅 1 卫
建成年代	2017	2017	2017	2017
成交日期	2021 年 11 月 23 日	2022 年 3 月 14 日	2020 年 12 月 30 日	2021 年 8 月 15 日
单价 (元/m ²)	待估	22594	23278	22537

表 2：比较因素情况描述表

项目	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		香湾凤苑	香湾凤苑	香湾凤苑
交易价格 (元/m ²)	待估	22594	23278	22537
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2021 年 11 月 23 日	2022 年 3 月 14 日	2020 年 12 月 30 日	2021 年 8 月 15 日
产状位	交通通达度	估价对象位于河北	可比案例一位于河	可比案例二位于河
			可比案例三位于河北	

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888 ; 23260691



	<p>区建昌道街,南紧邻主干道金钟河大街,小区周边公交线路较多,有公交线路146路、147路、172路、195路、198路、602路、633路、646路、679路、701路、702路、715路北线、804路、804路[区间]、868路在金钟河大街桥园里设公交站点,交通条件好,周边道路无特殊交通管制,无限行;小区内外车位较充足,停车较方便,出行交通条件好。</p>	<p>北区建昌道街,南紧邻主干道金钟河大街,小区周边公交线路较多,有公交线路146路、147路、172路、195路、198路、602路、633路、646路、679路、701路、702路、715路北线、804路、804路[区间]、868路在金钟河大街桥园里设公交站点,交通条件好,周边道路无特殊交通管制,无限行;小区内外车位较充足,停车较方便,出行交通条件好。</p>	<p>北区建昌道街,南紧邻主干道金钟河大街,小区周边公交线路较多,有公交线路146路、147路、172路、195路、198路、602路、633路、646路、679路、701路、702路、715路北线、804路、804路[区间]、868路在金钟河大街桥园里设公交站点,交通条件好,周边道路无特殊交通管制,无限行;小区内外车位较充足,停车较方便,出行交通条件好。</p>	<p>区建昌道街,南紧邻主干道金钟河大街,小区周边公交线路较多,有公交线路146路、147路、172路、195路、198路、602路、633路、646路、679路、701路、702路、715路北线、804路、804路[区间]、868路在金钟河大街桥园里设公交站点,交通条件好,周边道路无特殊交通管制,无限行;小区内外车位较充足,停车较方便,出行交通条件好。</p>
环境条件 (自然、人文、景观)	<p>估价对象周边无大型污染源,自然、人文环境较好,景观较好。</p>	<p>可比案例一周边无大型污染源,自然、人文环境较好,景观较好。</p>	<p>可比案例二周边无大型污染源,自然、人文环境较好,景观较好。</p>	<p>可比案例三周边无大型污染源,自然、人文环境较好,景观较好。</p>
基础设施完备度	<p>七通</p>	<p>七通</p>	<p>七通</p>	<p>七通</p>
公共配套设施完备度	<p>估价对象附近生活服务设施较完备,周边有教育设施天津市河北区第九幼儿园、天津市河北区红星乐其幼儿园、河北区十七幼儿园、聪明宝贝幼儿园、天津市河北区第二实验小学、新程小学、赵沽里小学、天津市第十四中学、天津市第三十五中学、红光中学,另有中山北医院、永昌医院、天津市河北区建昌医院、三和社区卫生服务站、诗景公园、北宁</p>	<p>附近生活服务设施较完备,周边有教育设施天津市河北区第九幼儿园、天津市河北区红星乐其幼儿园、河北区十七幼儿园、聪明宝贝幼儿园、天津市河北区第二实验小学、新程小学、赵沽里小学、天津市第十四中学、天津市第三十五中学、红光中学,另有中山北医院、永昌医院、天津市河北区建昌医院、三和社区卫生服务站、诗景公园、北宁公园、中国铁建</p>	<p>附近生活服务设施较完备,周边有教育设施天津市河北区第九幼儿园、天津市河北区红星乐其幼儿园、河北区十七幼儿园、聪明宝贝幼儿园、天津市河北区第二实验小学、新程小学、赵沽里小学、天津市第十四中学、天津市第三十五中学、红光中学,另有中山北医院、永昌医院、天津市河北区建昌医院、三和社区卫生服务站、诗景公园、北宁公园、中国铁建</p>	<p>附近生活服务设施较完备,周边有教育设施天津市河北区第九幼儿园、天津市河北区红星乐其幼儿园、河北区十七幼儿园、聪明宝贝幼儿园、天津市河北区第二实验小学、新程小学、赵沽里小学、天津市第十四中学、天津市第三十五中学、红光中学,另有中山北医院、永昌医院、天津市河北区建昌医院、三和社区卫生服务站、诗景公园、北宁公园、中国铁建广场、桥园</p>

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601
 邮编：300204 传真：(022) 23260651
 电话：(022) 23252888；23260691



		公园、中国铁建广场、桥园里菜市场 and 种类生活超市等生活配套设施，估价对象周边公共服务设施较齐全，周边有生活便利程度较好。	广场、桥园里菜市场 and 种类生活超市等生活配套设施，估价对象周边公共服务设施较齐全，周边有生活便利程度较好	广场、桥园里菜市场 and 种类生活超市等生活配套设施，估价对象周边公共服务设施较齐全，周边有生活便利程度较好	里菜市场和种类生活超市等生活配套设施，估价对象周边公共服务设施较齐全，周边有生活便利程度较好
	所在层/房屋总层数	25层/共37层	35层/共37层	26层/共37层	16层/共37层
	朝向	南	南	南北	南
实物状况	建筑年代	2017	2017	2017	2017
	停车情况	周边停车位较多，停车情况较好	周边停车位较多，停车情况较好	周边停车位较多，停车情况较好	周边停车位较多，停车情况较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	户型	2室1厅1卫	2室2厅1卫	2室2厅1卫	2室1厅1卫
	建筑面积	85.4	86.97	94.51	86.97
	内部装修	简单装修	中档装修	简单装修	简单装修
	设施状况	上下水、电力、宽带、暖气、燃气	上下水、电力、宽带、暖气、燃气	上下水、电力、宽带、暖气、燃气	上下水、电力、宽带、暖气、燃气
权益状况	土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	独立性	可独立使用	可独立使用	可独立使用	可独立使用

表 3: 比较因素条件指数表

项目	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三		
		香湾风苑	香湾风苑	香湾风苑		
交易价格 (元/㎡)	待估	22594	23278	22537		
交易情况	100	100	100	100		
市场状况	100	100	100	100		
房地产状况	区位状况	交通通达度	100	100	100	
		环境条件 (自然、人文、景观)	100	100	100	
		基础设施完备度	100	100	100	
		公共配套设施完备度	100	100	100	
		所在层/房屋总层数	100	104.83	100.48	95.65
		朝向	100	100	100.5	100

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601
 邮编：300204 传真：(022) 23260651
 电话：(022) 23252888；23260691



实物状况	建筑年代	100	100	100	100
	停车情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	内部格局	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	内部装修	100	102	100	100
	设施状况	100	100	100	100
权益状况	土地用途	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	独立性	100	100	100	100

表 4: 比较因素修正系数表

项目	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
		香湾风苑	香湾风苑	香湾风苑	
交易价格 (元/m ²)	待估	22594	23278	22537	
交易情况	100	100/100	100/100	100/100	
市场状况	100	100/100	100/100	100/100	
房地产状况	区位状况	交通通达度	100	100/100	100/100
		环境条件(自然、人文、景观)	100	100/100	100/100
		基础设施完备度	100	100/100	100/100
		公共配套设施完备度	100	100/100	100/100
		所在层/房屋总层数	100	100/104.83	100/100.48
		朝向	100	100/100	100/100.5
	实物状况	建筑年代	100	100/100	100/100
		停车情况	100	100/100	100/100
		建筑结构	100	100/100	100/100
		内部格局	100	100/100	100/100
		建筑面积	100	100/100	100/100
内部装修		100	100/102	100/100	
设施状况		100	100/100	100/100	
权益状况	土地用途	100	100/100	100/100	
	共有情况	100	100/100	100/100	
	独立性	100	100/100	100/100	
比准价值	---	21130	23052	23562	
比较价值 (元/平方米)		22581			
修正幅度	---	(0.06)	(0.01)	0.05	
评估总价 (万元)		192.84			

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888 ; 23260691



估价对象总价为 192.84 万元，单价 22581 元/平方米。

七、估价结果确定

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及估价标的物的现状、对影响房地产市场的价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点价值为 192.84 万元（大写人民币：壹佰玖拾贰万捌仟肆佰元整），单价为 22581 元/平方米。

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

2022年7月15日



天津市蓟州区人民法院

鉴定(评估)委托书

(2022)津0119执技委字第012号

天津市滨洋房地产评估经营有限公司:

我院执行鲁浩与陈诚刑事一案,需对被执行人陈诚名下坐落于天津市河北区迎春道406号香湾凤苑1-1-2502不动产进行价格评估对被执行人陈诚名下坐落于天津市河北区迎春道406号香湾凤苑1-1-2502不动产进行价格评估予以鉴定(评估)。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十九条规定,请你进行鉴定(评估)。现将有关材料一并移送,请指派专门技术人员进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当写出鉴定意见,并在鉴定意见上签名。请于鉴定委托书生效之日起30个工作日内将鉴定意见送至(寄送)我院。重大、疑难、复杂的案件应当在60个工作日内完成委托事项(法律法规另有规定的除外)。鉴定评估过程中委托中止期间,不计入委托鉴定评估时限。

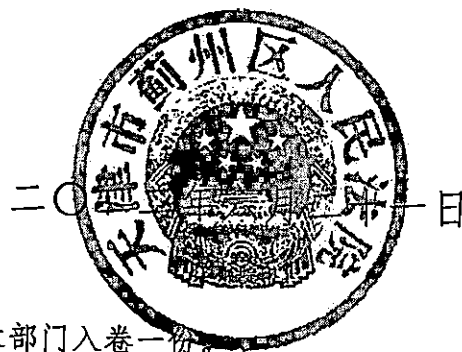
我院移送的有关材料,在移送鉴定意见时请一并退还我院。

联系人:曹旭东

联系电话:18522678382

附:移送证据材料清单/鉴定委托事项说明

文件编码:20220621-090248-90AF3257147D1072



说明:此委托书一式两份,交专业机构或者鉴定人一份,司法技术部门入卷一份。

天津市不动产登记簿查询证明

55

权利人	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	河北区迎春道406号香湾风苑1-1-2502					
不动产单元号	120102003003GB00152F00010147					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权					
登记日期	2017年 05月 25日					
不动产权证号	41005152208929					
不动产登记证明号						
土地(非林地)登记信息						
权利性质	面积	使用(承包)期限			用途	
出让	18060.6 平方米	2010年11月05日 至 2080年11月04日			城镇住宅用地	
房屋(构筑物)等登记信息						
幢(房)号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积(m ²)	构筑物类型
1-1-2502	钢混结构	37	25	居住	240	
林地(森林、林木)登记信息						
面积(亩)	使用(承包)期限	主要树种	株数	小地名	林班	小班
	至					
海域信息						
项目名称	项目性质	使用期限	用海类型	用海总面积(公顷)	用海方式	
		至				
抵押权登记信息						
登记日期				不动产登记证明号		
抵押人						
抵押权人						
抵押范围						
被担保债权数额 (最高债权数额)				债务履行期限 (债权确定期间)		至

56

地 役 权 登 记 信 息

登记日期		不动产登记证明号	
地役权人		地役权内容	
需役地坐落		需役地不动产单元号	

预 告 登 记 信 息

登记日期	2015-07-17 14:54:51	不动产登记证明号	41005152208929
预告登记种类	预购商品房预告登记	建筑面积(m ²)	85.4
权利人	陈诚	义务人	中铁房地产集团(天津)置业有限公司
被担保债权数额(元)	1000000	债务履行期限	2015-11-24 至 2045-11-23
登记日期	2015-11-27	不动产登记证明号	42005151981926
预告登记种类	抵押权预告登记	建筑面积(m ²)	85.4
权利人	中国农业银行股份有限公司天津河北支行	义务人	陈诚
被担保债权数额(元)	1000000	债务履行期限	2015-11-24 至 2045-11-23

查 封 登 记 信 息

查封机关	天津市公安局和平分局	查封类型	查封
查封时间	2018年08月08日	查封文件及文号	津和公(济)封通字(2018)16号
查封期限	2020年08月05日 至 2022年08月04日		

异 议 登 记 信 息

申请人		登记日期	
异议事项			

其 他 信 息

记载日期		记载事项	
------	--	------	--

2018.8.8 ~ 2020.8.

天津市公安局和平分局

查封决定书

(副本)

津和公(济)封字[2018]1号

姓名 陈诚, 性别 男, 出生日期 1986年08月16日, 身份证件种类及号码 120101198608163517, 住址 天津市河北区万柳村大街富方园5号楼25门608号。

单位名称 _____, 法定代表人 _____, 单位住址及联系方式 _____。

我局在侦查天津程创投资管理有限公司涉嫌非法吸收公众存款案件中发现你(单位)持有的下列财物、文件可用以证明犯罪嫌疑人有罪或者无罪, 根据《中华人民共和国刑事诉讼法》第一百三十九条之规定, 现决定查封:

编号	名称	地址	特征
1	房产	天津市河北区迎春道406号香湾风苑 1-1-2502	产权证号: 41005152208929

持有人:

见证人:

天津市公安局和平分局

年 月 日

年 月 日



此联附卷

天津市公安局和平分局
协助查封通知书

(回执)

津和公(济)封通字[2018]16号

天津市公安局和平分局

根据你局通知，犯罪嫌疑人陈诚在 的 已办理
协助查封手续，此复。

河北路香道406号香港风范1-1-2502号
房产已查封。

自：2018.8.8号



此联由协助单位填写退通知机关附卷



天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园4号楼3门601

邮编：300204

电话：(022) 23260691 传真：(022) 23260651

河北区迎春道46号香湾凤苑1-1-2502





天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园4号楼3门601

邮编：300204

电话：(022) 23260691 传真：(022) 23260651





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201167229678545



扫描二维码
登录国家
企业信用信息公示系
统,了解更多
企业、个体、
动产抵押、
股权出质、
经营许可
监管信息

名称 天津市滨洋房地产评估经营有限公司

注册资本 壹佰万元人民币

类型 有限责任公司

成立日期 二000年五月二十六日

法定代表人 周维军

营业期限 2000年05月26日至长期

经营范围 商品房销售代理; 房地产信息咨询; 房地产评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 天津开发区第四大街109号太平洋村1-223

登记机关



2021年08月18日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：天津市滨洋房地产评估经营有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 周维军

住所：天津市河西区九龙路金达园小区4-3-601

统一社会信用代码：911201167229678545

备案等级：贰级

证书编号：(2017)津房评估证字第5号

有效期限：2020年6月28日至2023年6月27日

发证机关(公章)

二〇二〇年六月二十七日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of "Registered Real Estate Appraiser" to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00267576

姓名 / Full name

张晖

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104196612306384

注册号 / Registration No.

1220020001

执业机构 / Employer

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-07-10

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执
 行房地产估价业务，有权在房地产估价
 报告上签字。
 This certificate is uniformly printed and
 supervised by the Ministry of Housing and
 Urban-Rural Development of the People's
 Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to
 use the designation of Registered Real Estate
 Appraiser to proceed real estate appraisal practices
 and to sign on real estate appraisal reports on a
 nationwide scale.



持证人签名 / Bearer's signature

有效期至 / Date of expiry
 2024-10-18

执业机构 / Employer
 天津市滨津房地评估经营有限公
 司

注册号 / Registration No.
 1220090017

身份证件号码 / ID No.
 120102198012261729

性别 / Sex
 女

姓名 / Full name
 王培



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

李晶

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

120102196805031465

注册号 / Registration No.

1220060031

执业机构 / Employer

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-07-10

持证人签名 / Bearer's signature