

房地产咨询估价报告



估价报告编号：厦同建估字[2022]0354号

估价项目名称：厦门市翔安区洪前北里22号（禹洲卢卡小镇）住宅房地产估价

估价委托人：厦门市翔安区人民法院

房地产估价机构：厦门同建资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：叶丹蓉（注册号：3520200080）

李莉琳（注册号：3520100010）

估价报告出具日期：2022年11月04日

房地产估价结果报告表

报告编号：厦同建估字[2022]0354 号

一	估价对象	厦门市翔安区洪前北里 22 号住宅房地产		
二	委托情况	估价委托人	厦门市翔安区人民法院	
		估价目的	为估价委托人执行案件提供市场价值参考	
三	价值时点	2022 年 09 月 21 日	作业日期	2022 年 09 月 21 日至 2022 年 11 月 04 日
四	项目情况	权属人	黄成	
		土地使用权类型	出让	
		建筑面积	181.4 平方米	
五	价值类型	价值类型为市场价值，价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权的价值。		
六	估价结果	人民币陆佰壹拾捌万贰仟叁佰元整(RMB618.23 万元)，单价 34081 元/平方米。		
七	备注			
八	注册房地产估价师	叶丹蓉	注册号：3520200080	
		李莉琳	注册号：3520100010	
九	评估机构	厦门同建 资产评估土地房地产估价有限公司 （公章） 2022 年 11 月 04 日		

致估价委托人函

厦门市翔安区人民法院：

接受贵方委托，本估价机构委派房地产估价师叶丹蓉（注册证号：3520200080）对估价对象进行了估价。

估价目的：为估价委托人执行案件提供市场价值参考。

估价对象：财产范围包括建筑物（含室内二次装修价值）、其分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；所处小区名称为禹洲卢卡小镇，具体坐落厦门市翔安区洪前北里 22 号，建筑面积 181.4 平方米，用途为住宅，权属人黄成。

价值时点：2022 年 09 月 21 日

价值类型：为市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：估价对象在价值时点 2022 年 09 月 21 日的市场价值为人民币陆佰壹拾捌万贰仟叁佰元整（RMB618.23 万元），单价 34081 元/平方米。

特别提示：（1）估价结果包括估价对象室内二次装修但不包括家电家具等动产。（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。（3）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

厦门同建资产评估土地房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：方红年（签名或盖章）

2022 年 11 月 04 日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
估价技术报告.....	12
一、区位状况描述与分析.....	12
二、实物状况描述与分析.....	13
三、权益状况描述与分析.....	14
四、市场背景描述与分析.....	14
五、最高最佳利用分析.....	16
六、估价方法的适用性分析.....	17
七、估价测算过程.....	18
八、估价结果确定.....	29
附 件.....	30
1. 估价对象的位置图；	
2. 估价对象的外观、周围环境照片；	
3. 可比实例位置图和外观照片；	
4. 厦门市不动产登记信息查询结果（复印件）；	
5. 《司法评估委托书》（复印件）	
6. 估价机构的资质证书、营业执照及房地产估价师的注册证书（复印件）	

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们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的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及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。

四、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师叶丹蓉于 2022 年 09 月 21 日，对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、在本次估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价假定本区域的房地产市场发展正常，宏观经济运行无发生重大异常，即本次估价中所涉及的房地产价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的。

2、对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人所提供的资料具备合法性、真实性、完整性，且在有效期内的前提下进行估价。只有在此前提下，本估价报告的估价结果才能有效的体现估价对象在价值时点的实有的公开市场价值。

3、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，由于估价委托人未委托相应的专业机构进行鉴定、检测，无理由怀疑其存在安全隐患，假定房屋及居住是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

(二) 未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本估价项目不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，有关描述及调整只能根据估价师的经验判断。

2、厦门市不动产登记信息查询结果未记载土地使用期限、房屋结构及竣工时间，经查询，估价对象的使用期限自 2013 年 12 月 16 日起至 2083 年 12 月 15 日止；房屋结构为钢筋混凝土结构；竣工时间为 2017 年。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告是为估价委托人执行案件提供市场价值参考。

2、本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用。

3、估价报告使用者为估价委托人(厦门市翔安区人民法院)、任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

4、未经估价方和估价委托人书面同意,本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

5、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日（2022 年 11 月 04 日）起不超过一年。

三、特殊事项说明

厦门市不动产登记信息查询结果记载的坐落为禹洲·缙香浅山（7#-33#楼、B 区地下室）8#楼 1 跃 4 层 106 室，民政局门牌号为厦门市翔安区洪前北里 22 号。厦门市不动产登记信息查询结果记载的所在层为 1 层，经现场勘查，估价对象所在层为 1 层至 4 层。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：厦门市翔安区人民法院

二、房地产估价机构

名称：厦门同建资产评估土地房地产估价有限公司

地址：厦门市思明区莲岳路 156 号松柏大厦第 22 层

法人代表：方红年 统一社会信用代码：91350200260069661L

资质等级：一级 证书编号：352017017

联系电话：5101208

三、估价目的

为估价委托人执行案件提供市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象转让的合法性分析

估价对象已取得权属证书，属于完全产权，权属清晰，可以在公开市场上自由转让。

（二）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修价值）、其分摊的土地使用权及配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（三）估价对象基本状况

- 1、名称：禹洲卢卡小镇；
- 2、坐落：厦门市翔安区洪前北里 22 号；
- 3、规模：建筑面积 181.4 平方米；厦门市不动产登记信息查询结果未记载分摊土地使用权面积。
- 4、用途：法定及实际用途均为住宅；
- 5、权属：权属人为黄成。

厦门市不动产登记信息查询结果

表 1

国有建设用地使用权及房屋所有权登记（城镇房地产登记现状）

房屋所有权人/土地使用权人	黄成（342425198701067722）
不动产权证号/备案合同编号	03271696（合同备案）

坐落	禹洲·缙香浅山（7#-33#楼、B 区地下室）8#楼 1 跃 4 层 106 室
共有情况	单独所有
建筑面积/专有/分摊（平方米）	181.4/171.88/9.52
宗地面积/分摊土地	
土地使用期限	
房地产交易价格（万元）	531.7851
规划用途	成套住宅
房屋性质	商品房
房屋结构	
所在层/总层数	1/4
竣工时间	
登记时间	2016-04-27

（四）土地基本状况

1、小区四至：北至文勤路，南至文信路，东至规划道路，西至规划道路；土地等级属于厦门市三级翔安区商品住房用地；

2、土地使用权类型：出让；自 2013 年 12 月 16 日起至 2083 年 12 月 15 日止，至价值时点止剩余 61.3 年；

3、规划条件：小区容积率 2.5，绿地率 30%；

4、开发程度：于 2017 年已开发完成，现为五通。

（五）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢混结构；

2、设施设备：未配备电梯，水电气等齐全；

3、装饰装修：普通装修；

4、建成时间：2017 年；

5、成新率：按直线法测算成新率为 92%；

6、维护状况：使用正常，维护状况良好；

7、户型：联排别墅；

8、朝向：南北朝向；

9、总楼层及层次：总层数为 4 层，估价对象位于第 1-4 层；

10、外观：外墙为涂料粉刷。

五、价值时点

价值时点 2022 年 09 月 21 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值是估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权的价值；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日施行）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（1986 年 6 月 25 日中华人民共和国主席令第 41 号于 2016 年 7 月 2 日公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日中华人民共和国主席令第 41 号公布，2019 年 8 月 26 日进行第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布，2019 年 8 月 26 日进行第三次修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布）；
- 7、厦门市地价征收管理若干规定（厦府[2020]10 号）。

（二）本次估价采用的估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、厦门市不动产登记信息查询结果复印件；
- 2、司法评估委托书。

（四）估价机构搜集的材料

- 1、估价对象现场照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料。

九、估价方法

（一）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，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格。

（二）收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价对象于价值时点 2022 年 09 月 21 日的市场价值为人民币陆佰壹拾捌万贰仟叁佰元整（RMB618.23 万元），评估单价 34081 元/平方米。

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及配套设施价值。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李莉琳	3520100010		
叶丹蓉	3520200080		

十二、实地查勘期

实地查勘期：2022 年 09 月 21 日。

十三、估价作业期

2022 年 09 月 21 日至 2022 年 11 月 04 日。

估价技术报告

一、区位状况描述与分析

（一）位置状况

1、坐落：厦门市翔安区洪前北里 22 号。

2、方位：位于厦门市的东北部；位于翔安区的北部；翔安区属于厦门市的岛外片区；土地级别为厦门市三级翔安区商品住房用地；估价对象北至文勤路，南至文信路，东至规划道路，西至规划道路。周边标志性建筑物有厦门市翔安职业技术学校。

3、与重要场所的距离：距离翔安区政府约 2.7 公里。

4、临街（路）状况：小区主入口临文勤路（交通性质的道路），路网布局较密集。

5、楼层：住宅位于第 1-4 层。

6、朝向：楼宇朝向南北；估价对象朝向南北。

（二）交通状况

1、道路状况：小区周边有浦尾路、文勤路、洪钟大道，路网密集度较高，道路通达度较高。

2、出入可利用交通工具：出入可利用公交车、的士等；估价对象距离公交站点较近；有 703 路、708 路等公交车在“洪前站”停靠；公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士方便度较好；交通便捷度较高。

3、交通管制情况：无特殊交通管制。

4、停车方便程度：周边有停车场、车位数量充足，停车方便度较高。

（三）外部配套设施状况

1、基础设施：基础设施已达到“五通”（上水、下水、路、电、通讯），水、电供应保证率高，基础设施完善。

2、公共服务设施：区域内有嘉隆百汇超市、菜地里生活超市（洪前店）；有新店第一中心幼儿园、厦门市翔安区开心幼儿园、厦门市翔安区洪前小学、厦门洪前中学、翔安职业技术学校、厦门南洋职业学院等；有中国银行新店支行、中国农业银行（厦门翔安支行）、中国建设银行（厦门翔安支行）；有翔安区新店医院、翔安新店镇中心卫生院等医疗机构；公共服务设施较齐全。

（四）周围环境状况

1、自然环境：估价对象周边绿化较好、水质良好，噪音、空气等污染较小，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等，自然环境较好。

2、人文环境：周边社区主流健康向上，风气良好，关系和谐，治安状况良好，人文环境较好。

3、景观：景观较好。

（五）区位优势度

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象的位于生活较为成熟的社区，区位整体较好，且车位配比平衡，对估价对象的价值产生有利影响。

二、实物状况描述与分析

（一）土地实物状况描述与分析

- 1、名称：厦门市翔安区洪前北里 22 号所属宗地。
- 2、四至：北至文勤路，南至文信路，东至规划道路，西至规划道路。
- 3、面积：厦门市不动产登记信息查询结果未记载小区宗地面积和分摊土地使用权面积。
- 4、用途：住宅。
- 5、形状：较规则。
- 6、地形：平地。
- 7、地势：较为平坦。
- 8、地质：地基坚实、承载力较大、无不良地质现象，土壤无污染。
- 9、开发程度：地上已有现房，开发程度百分百。

（二）建筑物实物状况描述与分析

- 1、名称：厦门市翔安区洪前北里 22 号。
- 2、规模：建筑面积 181.4 平方米。
- 3、建筑结构：钢混。
- 4、设施设备：未配备电梯，水电气等设施齐全。
- 5、装饰装修：普通装修。
- 6、层高：3.0 米。
- 7、空间布局：第 1-4 层为住宅用途；垂直交通为楼梯；建筑物总层数为 4 层，估价对象位于第 1-4 层。
- 8、建筑功能：估价对象作为住宅使用，功能配套、使用舒适，得房率、

空间利用率较高。

- 9、工程质量：合格。
- 10、外观：大方，外墙为涂料粉刷。
- 11、新旧程度：建成年份为 2017 年，按直线法测算成新率为 92%。
- 12、物业管理：小区为封闭式管理，物业管理较好。

（三）实物状况优劣度

估价对象的土地及建筑物状况良好，土地开发程度能满足居住需要，建筑物质量合格，居住舒适，对其市场价格起着正面和积极的影响。

三、权益状况描述与分析

- 1、用途：住宅。
- 2、规划条件：小区容积率 2.5，绿地率 30%。
- 3、所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为黄成。
- 4、土地使用权：土地使用权人为黄成。
- 5、共有情况：无。
- 6、用益物权设立情况：国有建设用地使用权类型为出让。
- 7、担保物权设立情况：价值时点估价对象有设立担保物权。
- 8、租赁或占用情况：无租赁、无占用。
- 9、拖欠税费情况：无。
- 10、查封等形式限制权利情况：无。
- 11、权属清晰情况：权属清晰。

综上所述，估价对象产权完整，权属清晰无异议，对其市场价格无不利影响。

四、市场背景描述与分析

（一）当地经济社会发展简况

厦门市位于福建省东南端，西接龙海，北邻南安，东南与大小金门和大担岛隔海相望。是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”，闽南金三角经济区。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，五个开发开放类国家综合配套改革试验区之一（即“新特区”），“中国（福建）自由贸易试验区”三片区之一，也是两岸新兴产业和现代服务业合作示范区、东南国际航运中心、两岸区域性金融服务中心和两岸贸易中心。

2021 年面对冬春疫情考验和外部环境的不确定性，全市巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，经济运行稳中加固、稳中向好，实现良好开局。总

体上看，呈现结构持续优化、行业发展向好、供需同步改善、发展质效提升的特点。全年实现地区生产总值 7033.89 亿元，比去年同期增长 8.1%，多项主要经济指标增速全省居首，实现“十四五”经济良好开局。2021 年，厦门全市 GDP 增速与全国持平，比全省高 0.1 个百分点。全市六个区经济保持同步增长，思明、湖里、海沧、集美、同安和翔安 GDP 分别增长 8.2%、7.2%、11.9%、6.8%、6.8% 和 7.3%。2021 年，城镇新增就业 33.07 万人，城镇职工参加医社保人数增长 4.6%。全体居民人均可支配收入 64362 元，增长 10.7%，城镇、农村居民人均可支配收入分别增长 9.6%、12.3%，三项收入增速均处于全省领先水平。全市实现财政总收入 1530.21 亿元，增长 13.2%。十个指标增幅全省靠前，全市批发业、邮政业务总量、固定资产投资、社会消费品零售总额、全体居民人均可支配收入等指标增速全省居首，规上工业增加值、人民币存贷款余额等指标增速全省第二，GDP、建筑业总产值、电信业务总量等指标增速全省第三。支撑指标总体表现良好。

经济实现高质量发展，产业结构持续优化。2021 年，二三产业发展均衡，分别占 GDP 比重 41.0% 和 58.6%，对全市经济增长贡献率 34.6% 和 65.1%。

新经济蓬勃发展。战略性新兴产业快速增长，2021 年，全市规上工业战略性新兴产业增加值比上年增长 19.4%；低碳、智能化新产品需求明显提升；网络零售保持较快增长。

2021 年，全市固定资产投资增长 11.3%，是全省唯一实现两位数增长的设区市，居全省首位，高出全省 5.3 个百分点，两年平均增长 10.0%，比 2019 年高 1.0 个百分点。基础设施投资力度加大，增长 24.0%，拉动投资增长 5.8 个百分点。

（二）当地房地产市场总体状况

2021 年，房地产长效机制得到稳妥实施，建立了调控责任机制，加强政策协调联动。坚决有力处置个别房地产企业房地产项目逾期交付风险，住房租赁市场规范发展，房地产市场秩序得到整治。在各方面共同努力下，房地产市场运行总体平稳。城市更新行动稳步开展，城市体检评估机制得到有效实施，城市建设底线管控进一步加强，超高层建筑规划建设被严控，防止在城市更新中大拆大建。

政策方面厦门市住房保障和房屋管理局等 11 部门印发了《厦门市持续政治规范房地产市场秩序工作方案》，从房地产开发、房地产买卖、住房租赁

和物业服务等多方面入手，通过加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务。力争用 3 年的时间实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制。

保障性租赁住房建设工作推进速度明显加快，以《厦门市人民政府办公厅关于加大新就业大学等青年群体租赁住房保障工作的若干对顶》为指导，厦门市住房保障和房屋管理局陆续推出了多项具体措施，吸引多方面的高级人才落户厦门。

根据中央“两集中，三批次”供地要求，我市 2021 年全年经营性用途出让 38 宗，土地面积为 140.1 万平方米，同比下降 47%，建筑面积为 385.8 平方米，同比下降 23%，全市经营性用地土地出让金 814.4 亿元，同比增长 30%，其中商住用地出让金为 793.85 亿元，同比增长 35%。

（三）当地同类房地产市场状况

2021 年全年新建商品住宅销售面积为 361.2 万平方米，同比增长 53.6%，其中岛内新建商品住宅销售面积为 55.1 万平方米，全市占比 15%；岛外新建商品住宅销售面积为 306.1 万平方米，全市占比 85%。与去年同期相比，各区的住宅销量均有不同程度的增长。

2021 年全年二手住宅交易 35076 套，同比增长 4%，交易面积为 351.1 万平方米，同比增长 6%。从分区域情况来看，岛内二手住宅交易 18474 套，同比下降 1%，交易面积 183.1 万平方米，同比下降 3%，占比 52%，其中思明区交易量依旧维持在高位。岛外二手住宅交易 16602 套，占比 48%。从购房人群分布来看，厦门本地客群购房套数为 25802 套，占总成交套数的 74%；外地购房客群套数为 9274 套，占比 26%，与去年同期相比，外地购房客群占比增长了 1%。

2021 年厦门商品住宅市场供销情况相较于 2020 年皆有所上涨，但呈现出前热后冷的态势，整体市场进入盘整期。

五、最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上许可、技术可能、财务可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。根据估价对象的产权资料和实地查勘，估价对象满足用途合法性；估价对象所在建筑物从设计到施工各方面都满足技术的可能性；估价对象所在区域的住宅有效需求较大，且估价对象能获得较好的经济收益，满足财务的可行性；本估价以估价对象保持合法用途及现状为最高最佳利用方式。

六、估价方法适用性分析

(一) 估价方法的理论实用性分析

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

1、比较法的理论依据是替代原理，适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

2、收益法的理论依据是预期原理，适用的估价对象是具有收益性的房地产。

3、成本法的理论依据是生产费用价值论，适用的估价对象为很少发生交易而限制了比较法运用，又没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。一般也适用于独立开发的整体房地产。

4、假设开发法的理论依据也是预期原理，较适用于土地或待开发房地产。

(二) 未选用的估价方法及其理由

本次估价未选用成本法及假设开发法。

1、估价对象为住宅，其地价及建安成本等客观成本资料较容易收集，虽然理论上使用成本法，但由于现行的房地产价格主要受到市场供求关系的影响，成本价值已被淡化，在这种前提下，住宅的市场价格与成本的关联性减弱，房地产开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本次评估未选用成本法。

2、由于估价对象是正常使用的现房，不是待开发或可以重新开发的房地产，理论上就不适用假设开发法，故本次评估未选用假设开发法。

(三) 选用的估价方法及其理由

本次评估选用比较法及收益法。

1、本次估价对象为住宅类型房地产，鉴于该区域房地产市场交易活跃，与估价对象相类似的案例较多，且容易收集到比较实例，适宜采用比较法。

2、估价对象为住宅类型房地产，可出租获取收益，且当地的住宅租赁市场较为活跃，客观的租金收益较易获取，适宜采用收益法。

(四) 估价技术路线分析

1、比较法估价

(1) 搜集交易实例；

(2) 选取可比实例；

(3) 对可比实例的实际成交价格进行适当处理；

(4) 求取比较价值的单价。

2、收益法估价（选用报酬资本化法并持有加转售模式）

- (1) 采用出租型求取有效毛收入；
- (2) 估价对象没有租赁合同约束，故直接采用市场租金求取收益价值；
- (3) 假设报酬率每年不变，净收益逐年递增 1%，求取收益价值持有期 5 年折现到价值时点；
- (4) 求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；
- (5) 利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值。

3、综合比较法与收益法的评估单价求取估价对象的单价。

4、根据单价及建筑面积求取估价对象的价值。

七、估价测算过程

(一) 比较法测算过程

1、比较法计算公式

房地产比较单价 = 可比实例建立比较基础后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

2、选取可比实例

估价人员选取近期买卖的以下三个可比实例。

可比实例调查表 表 2

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	禹洲卢卡小镇	禹洲卢卡小镇	阳光城翡丽湾
房屋坐落	翔安区洪前北里 91 号	翔安区洪前北里 38 号	翔安区浦园三里 31 号 104 室
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地级别	厦门市三级翔安区商品住房用地	厦门市三级翔安区商品住房用地	厦门市三级翔安区商品住房用地
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
平面布局	联排别墅，层高 3.0 米	联排别墅，层高 3.0 米	联排别墅，层高 3.0 米
所处楼层/总楼层	1-4/4	1-4/4	1-4/4
建成年份（年）	2017	2017	2014
住宅面积（m ² ）	181.52	196.02	206.35
附属间面积（m ² ）	无	无	无
住宅成交单价（元/m ² ）	34982	39509	36346

(不含附属间)			
成交日期(年、月、日)	2021.07.13	2021.01.17	2021.12.01
备注	成交价中为毛坯房; 买卖双方税费各付。	成交价中含普通装修, 不含家具等动产; 买卖双方税费各付。	成交价中含普通装修, 不含家具等动产; 买卖双方税费各付。
资料来源	中介协会网站	中介协会网站	中介协会网站

3、建立比较基础

①统一税费负担：是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。正常负担下的价格=卖方实收金额/（1-应由卖方缴纳的税费比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率），可比实例 1、2、3 成交价格均为双方各付税费，与估价对象房地产税费负担一致。

②统一财产范围：主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。可比实例 1 室内未装修，可比实例 2、3 室内二次装修为普通装修，估价对象室内为普通装修，故应将可比实例 1 按含二次装修的价值计算。

经分析，室内二次装修价值考虑折旧后（包括物质与功能折旧），普通装修按 700 元/m² 计取。则，各可比实例统一财产范围后的单价为：

可比实例 1 为：34982+700=35682（元/m²）

可比实例 2 为：39509-0=39509（元/m²）

可比实例 3 为：36346-0=36346（元/m²）

③统一付款方式：可比实例均为一次性付款与估价对象付款方式已一致。

④统一融资条件：可比实例均为常规融资条件下的价格与估价对象融资条件已一致。

⑤统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积与估价对象已一致。

4、各可比实例与估价对象因素比较分析

各可比实例分别与估价对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比估价对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比估价对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与估价对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

区位状况比较表

表 3

因	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
---	------	--------	--------	--------

素名称	子项因素	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果
位置状况	方位	基准（位于文勤路的南侧/翔安区商品住房用地）	位于文勤路的南侧/翔安区商品住房用地	相似	位于文勤路的南侧/翔安区商品住房用地	位于南美路东侧/翔安区商品住房用地	相似
	所在楼层	基准（1-4/4）	1-4/4	相似	1-4/4	1-4/4	相似
	朝向	基准（南北）	南北	相似	南北	南北	相似
	聚集度	基准（附近有联合博学区、天玺华庭等小区，入住率一般。住宅聚集度较高）	附近有联合博学区、天玺华庭等小区，入住率一般。住宅聚集度较高	相似	附近有联合博学区、天玺华庭等小区，入住率一般。住宅聚集度较高	附近有明发半岛祥湾、翔城国际等小区，入住率高。住宅聚集度高	略好
交通状况	基准（1、道路状况：小区周边有浦尾路、文勤路、洪钟大道等，路网密集度较高，道路通达度较高。2、出入可利用交通工具：出入可利用公交车、的士等；估价对象距离公交站较近；有703路、708路等公交车在“洪前站”停靠；公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士方便程度较高；交通便捷度较高。3、交通管制情况：无特殊交通管制。4、停车方便程度：停车位紧张，停车方便）	1、道路状况：小区周边有浦尾路、文勤路、洪钟大道等，路网密集度较高，道路通达度较高。2、出入可利用交通工具：出入可利用公交车、的士等；估价对象距离公交站较近；有703路、708路等公交车在“洪前站”停靠；公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士方便程度较高；交通便捷度较高。3、交通管制情况：无特殊交通管制。4、停车方便程度：停车位紧张，停车方便	相似	1、道路状况：小区周边有浦尾路、文勤路、洪钟大道等，路网密集度较高，道路通达度较高。2、出入可利用交通工具：出入可利用公交车、的士等；估价对象距离公交站较近；有703路、708路等公交车在“洪前站”停靠；公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士方便程度较高；交通便捷度较高。3、交通管制情况：无特殊交通管制。4、停车方便程度：停车位紧张，停车方便	相似	1、道路状况：区域内有翔安隧道、南美路等，已形成城市路网，道路通达度高。2、出入可利用交通工具：出入可利用私家车、公交车及出租车等；估价对象距离公交站较近；有780、750、753路等公交车在“肖厝站”停靠；公交班次较密，辐射范围广；乘坐的士方便；交通便捷度高。3、交通管制情况：无特殊交通管制。4、停车方便程度：停车位紧张，停车较方便	相似

结构							
建筑面积	基准 (181.4 m ²)	181.52 m ²	相似	196.02 m ²	相似	206.35 m ²	相似
平面布局	基准 (联排别墅)	联排别墅	相似	联排别墅	相似	联排别墅	相似
设施设备	基准 (无电梯)	无电梯	相似	无电梯	相似	无电梯	相似
外观	基准 (外观较好)	外观较好	相似	外观较好	相似	外观较好	相似
建成年份	基准 (2017 年)	2017 年	相似	2017 年	相似	2014 年	略差
小区规模	基准 (一般)	一般	相似	一般	相似	一般	相似
小区档次	基准 (一般)	一般	相似	一般	相似	一般	相似
小区环境景观	基准 (空气质量较好, 卫生情况较好, 绿化情况较好)	空气质量较好, 卫生情况较好, 绿化情况较好	相似	空气质量较好, 卫生情况较好, 绿化情况较好	相似	空气质量较好, 卫生情况较好, 绿化情况较好	相似
小区配套设施	基准 (水、电、通讯、网络、管道燃气等设施较齐全, 有地面车位。小区配套设施较齐全)	水、电、通讯、网络、管道燃气等设施较齐全, 有地面车位。小区配套设施较齐全	相似	水、电、通讯、网络、管道燃气等设施较齐全, 有地面车位。小区配套设施较齐全	相似	水、电、通讯、网络、管道燃气等设施较齐全, 有地面车位。小区配套设施较齐全	相似
小区物业服务	基准 (安防较好, 物业服务水平较好)	安防较好, 物业服务水平较好	相似	安防较好, 物业服务水平较好	相似	安防较好, 物业服务水平较好	相似

权益状况比较表

表 5

因素名称	估价对象	可比实例 1		可比实例 2		可比实例 3	
	子项因素	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果
土地使用权状况	基准 (剩余 61.3 年)	剩余年限与估价对象相当	相似	剩余年限与估价对象相当	相似	剩余年限与估价对象相当	相似
他项权利限制	基准 (无)	无	相似	无	相似	无	相似
权属清晰情况	基准 (清晰)	清晰	相似	清晰	相似	清晰	相似

5、各种因素的修正或调整

(1) 交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。

可比实例 1、2、3 均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均

取 100/100。

(2) 市场状况调整

由于缺少权威部门公布的别墅房地产价格指数，经估价人员对近年来的办公成交情况、成交结果等材料的收集整理，最近二年别墅的价格相对平稳，则本次估价确定各可比实例的市场状况调整系数为：1：100/100；2：100/100；3：100/100。

(3) 区位、实物、权益状况调整

以估价对象条件为基准 100，各可比实例分别与估价对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”。得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物及权益状况的调整方法均采用直接比较法，并采用百分比调整法。

区位状况调整系数表

表 6

项目名称	可比实例 1		可比实例 2		可比实例 3	
方位	相似	0	相似	0	相似	0
所处楼层	相似	0	相似	0	相似	0
朝向	相似	0	相似	0	相似	0
区域住宅聚集程度	相似	0	相似	0	略好	+10
交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
外部配套设施状况	相似	0	相似	0	相似	0
外部环境状况	相似	0	相似	0	相似	0
区位状况调整值之和		0		0		+10
区位状况调整系数	100/100		100/100		100/110	

(注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重)

实物状况调整系数表

表 7

项目名称	可比实例 1		可比实例 2		可比实例 3	
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积	相似	0	相似	0	相似	0
平面布局	相似	0	相似	0	相似	0
设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
外观	相似	0	相似	0	相似	0
建成年份	相似	0	相似	0	略差	-1
小区规模	相似	0	相似	0	相似	0
小区档次	相似	0	相似	0	相似	0
小区环境景观	相似	0	相似	0	相似	0
小区配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
小区物业服务	相似	0	相似	0	相似	0

实物状况调整值之和		0		0		-1
实物状况调整系数	100/100		100/100		100/99	

(注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重)

权益状况调整系数表 表 8

项目名称	可比实例 1		可比实例 2		可比实例 3	
土地使用权状况	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
权属清晰情况	相似	0	相似	0	相似	0
权益状况调整值之和		0		0		0
权益状况调整系数	100/100		100/100		100/100	

(注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重)

6、估价对象比较单价的求取

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。测算过程见下表。

比较单价计算表 表 9

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
建立比较基础后的单价	35682	39509	36346
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/110
实物状况调整系数	100/100	100/100	100/99
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元/m ²)	35682	39509	33376

各可比实例的比较单价较接近，故采用简单算术平均数求取估价对象的比较单价。则估价对象比较单价 = (35682+39509+33376) / 3 = 36189 (元/m²)。

(二) 收益法测算过程

1、选用报酬资本化法的持有加转售模式

2、持有期

价值时点估价对象土地使用期限还有 61.3 年，建筑物剩余经济寿命为 55 年。

根据《房地产估价规范》及市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测时间收益期的一般期限为 5~10 年，本次估价取持有期 t 为 5 年。

3、有效毛收入

(1) 租金水平

① 选择租金的可比实例

估价人员通过市场调查，选择了以下三个可比实例，详见下表。

可比实例情况说明表

表 10

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	禹洲卢卡小镇	禹洲卢卡小镇	禹洲卢卡小镇
租金单价	38 元/m ² ·月	38 元/m ² ·月	38 元/m ² ·月
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混	钢混	钢混
朝向	南北	南北	南北
层次/总层数	第 1-4 层/4 层	第 1-4 层/4 层	第 1-4 层/4 层
平面布局	联排别墅	联排别墅	联排别墅
建成年份	2017 年	2017 年	2017 年
押金	一个月租金	一个月租金	一个月租金
租金给付方式	季付	季付	季付
备注	租赁价中含普通装修； 租赁税费由出租方负担	租赁价中含普通装修； 租赁税费由出租方负担	租赁价中含普通装修； 租赁税费由出租方负担
资料来源	首佳房产	丹厦房产	德祐房产

②租金可比实例调整

租金单价的时点与价值时点相近，本次估价不必进行市场状况的调整。租金内涵已统一，故不必再建立比较基础。由于所选用的租金可比实例与估价对象属同一供需圈，故只需要对以下表的因素进行调整。

因素比照及调整系数表

表 11

项目名称	估价对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
		因素	调整系数	因素	调整系数	因素	调整系数
用途	住宅	住宅	0	住宅	0	住宅	0
建筑物结构	钢混	钢混	0	钢混	0	钢混	0
朝向	南北	南北	0	南北	0	南北	0
层次/总层数	1-4/4	1-4/4	0	1-4/4	0	1-4/4	0
平面布局	联排别墅	联排别墅	0	联排别墅	0	联排别墅	0
室内装修	不计	普通装修	0	普通装修	0	普通装修	0
室内设备	不计	齐全	+1	齐全	+1	齐全	+1

建成年份	2017 年	2017 年	0	2017 年	0	2017 年	0
调整值小计	--	+1		+1		+1	
调整系数	--	100/101		100/101		100/101	
租金单价(元/m ²)	--	38		38		38	
比较单价(元/m ²)	--	38		38		38	

注：上述调整值均考虑了各子项因素的权重；调整方法采用百分率法。

③市场租金的确定

由于各可比实例比较租金单价一致，即价值时点的市场租金为 38（元/m²·月）。

(2) 租约限制

估价对象无租赁合同约束，直接采用市场租金求取。

(3) 租赁面积确定

各可比实例的租金内涵为建筑面积，估价对象权属证书中的建筑面积为 181.4m²，则估价对象租赁面积为 181.4m²。

(4) 空置与租金损失

根据对附近类似住宅物业的调查，空置期约为 0.5 个月，本次估价取空置期约为 0.5 个月。由于出租房均有一定数额押金，且租金月初支付，故基本不存在租金损失。

4、其他收入

其他收入为押金所产生的利息，测算见表 12。

5、净收益

年净收益求取见表 12。

6、持有期净收益变化趋势分析

(1) 持有期内年净收益增长率：根据厦门市同类型房地产租赁市场近五年来公布的租金行情走势分析，同类物业租金逐年递增率为 1%~2%，经分析年净收益逐年递增率与租金逐年递增率大致相当，采用长期趋势法预期未来，确定估价对象在持有期内年净收益递增率为 1%。

(2) 未来房地产价格增长率：参照国家统计局公布 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，前 6 年（2016 年至 2021 年）厦门市新建商品住宅销售价格年增长率分别为 1.31%、1.03%、0.94%、1.06%、1.05%、1.01%，分析 2022 年的厦门市房地产市场走势，并考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及

评估对象的实际状况，且这几年受疫情影响，经综合分析考虑，根据谨慎原则，取 2021 年的年增长率取 1.01%作为本次评估时同类型物业未来价格每年上涨率。

(3) 期末转售价格：根据未来价格每年上涨率 (g) 测算期末转售价格。本次估价期末转售价格以比较法测算结果 (36189 元/平方米) 为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。期末转售价格测算见表 12。

(4) 转售成本：指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金，根据厦门二手房买卖成本，确定因此转售成本为期末转售价格 1.5%。

(5) 期末转售收益 (Vt)

期末转售收益 (Vt) 为持有期末的房地产转售价格 (a) 减去转售成本 (b)。测算见表 12。

7、报酬率确定

采用累加法求取报酬率。以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用国务院金融主管部门公布的一年定期存款年利率 1.5%；风险调整值根据厦门的经济现状及发展预测、估价对象的经营前景以及估价对象为住宅 (风险相对较小) 等因素综合考虑后，取为+3.5%，则报酬率 Y 为 5%。

8、公式选用和测算过程

$$V=A/(Y-G) * \{1 - [(1+G)/(1+Y)]^t\} + V_t / (1+Y)^t$$

其中：V—收益法评估价值 A—房地产第一年年净收益
 Y—房地产报酬率 G—持有期内年净收益的年递增率
 V_t—房地产期末转售收益 t—房地产持有期

收益价格测算表

表 12

序号	内容	数量	备注
(一)	房地产年有效毛收入 (元/m ²)	437.57	① × 12 - ② + ③ = 38 × 12 - 19 + 0.57 = 437.57
①	月租金 (元/m ²)	38	根据已求取的市场租金
②	租金空置及损失费 (元/m ²)	19	未租出去的空置期，按 0.5 个月估计，即 ① × 50% = 38 × 50% = 19
③	其他收入 (元/m ²)	0.57	指押金收入，利率取一年期存款基准利率 1.5%，即 ① × 1.5% = 38 × 1.5% = 0.57
(二)	年运营费用 (元/m ²)	86.55	①~⑤累和 = 34.8 + 6.56 + 17.5 + 4.35 + 23.34 = 86.55
①	维修费 (元/m ²)	34.8	指为保证房屋正常使用每年需支付

			的修缮费用，（根据 2021 年度厦门市市区各类建筑安装工程综合指标以及现行取费标准、材料市场价格，参照近期完工的类似结构及装修情况的建筑物的工程造价，综合考虑目前房地产开发过程中的各项费用的平均水准，确定钢混结构 4 层住宅楼的重置价为 2900 元/平方米）。按市场惯例取房屋重置价的 1.2% 计，即 $2900 \times 1.2\% = 34.8$
②	管理费（元/m ² ）	6.56	指为保证房屋正常使用每年需支付的管理费用，按市场惯例取房地产年有效毛收入的 1.5% 计，即 $(一) \times 1.5\% = 437.57 \times 1.5\% = 6.56$
③	房产税（元/m ² ）	17.5	指房屋出租所需缴纳的相关税费，房产税按当地计税标准，取房地产年有效毛收入的 4% 计，即 $(一) \times 4\% = 437.57 \times 4\% = 17.5$
④	保险费（元/m ² ）	4.35	按当地惯例取房屋重置价格的 1.5%，房屋重置价格取 2900 元/平方米，即 $2900 \times 1.5\% = 4.35$
⑤	增值税及附加（元/m ² ）	23.34	增值税按年房地产有效毛收入计税基数的 5%、城建税、教育费附加等附加税费为增值税的 12%，总计为 5.6%，即 $(一) / 1.05 \times 5.6\% = 437.57 / 1.05 \times 5.6\% = 23.34$
(三)	房地产年净收益 A（元/m ² ）	351.02	$(一) - (二)$ ，即 $2437.57 - 86.55 = 351.02$
(四)	房地产报酬率 Y	5%	参数取值依据见上述“报酬率确定”
(五)	持有期 t（年）	5	参数取值依据见上述“持有期”
(六)	年净收益递增率 G	1%	参数取值依据见上述“净收益变化趋势分析”
(七)	未来价格每年的上涨率 Δ	1.01%	参数取值依据见上述“净收益变化趋势分析”
(八)	期末转售收益 V _t （元/m ² ）	37483	①-②=38054-571=37483
①	期末转售价格(a)	38054	选取比较法测算单价为依据作为转售价格参考（比较法评估单价=36189元/m ² ），期末转售价格=36189×(1+1.01%) ⁵ =38054
②	转售成本(b)	571	转售成本=期末转售价格×1.5%=38054×1.5%=571，转售综合税费按1.5%取值
(九)	收益价格 V（元/m ² ）	30918	$V = A / (Y - G) * \{1 - [(1+G) / (1+Y)]^t\} + V_t / (1+Y)^t = 351.02 / (5\% - 1\%) * \{1 - [(1+1\%) / (1+5\%)]^5\} + 37483 / (1+5\%)^5$

八、估价结果确定

综上所述，采用收益法测算的房地产单价为 30918 元/m²，比较法测算的房地产单价为 36189 元/m²，两者有一定的差异，经检查测算无误，且选取的参数合理，故采用加权算术平均数求取估价对象的综合单价。由于比较法的资料更完整、可靠，而且更直接地反映动态的市场价格，故比较法权重取 60%，收益法权重取 40%。即估价对象房地产单价=36189×60%+30918×40%=34081(元/平方米)，评估价值=34081×181.4=618.23(万元)；人民币陆佰壹拾捌万贰仟叁佰元整。

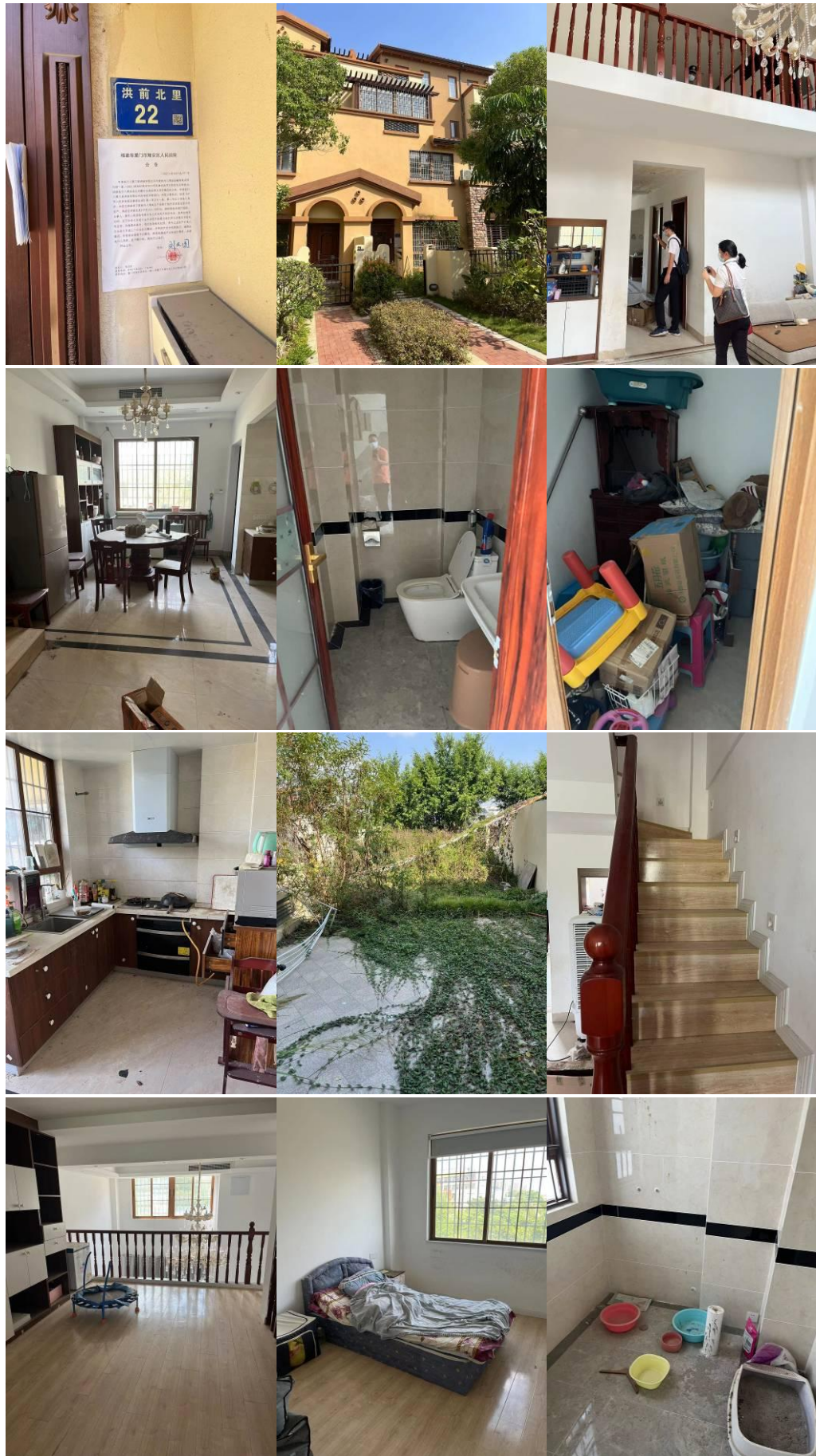
附 件

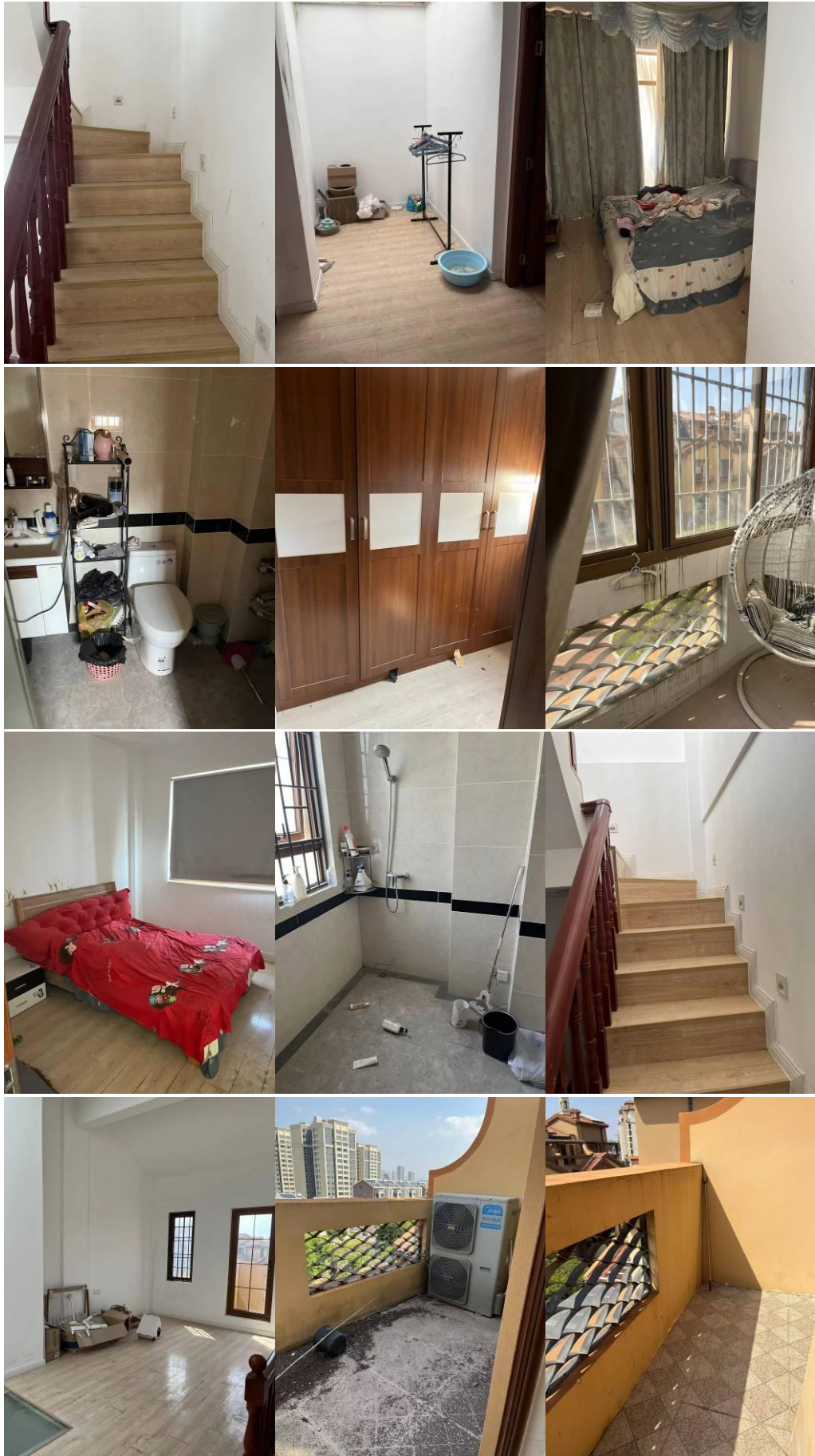
- 1、 估价对象的位置图；
- 2、 估价对象的外观、周围环境照片；
- 3、 可比实例位置图和外观照片；
- 4、 厦门市不动产登记信息查询结果（复印件）；
- 5、 《司法评估委托书》（复印件）
- 6、 估价机构的资质证书、营业执照及房地产估价师的注册证书(复印件)

估价对象的位置图及外观、内部、周围环境照片：



估价对象所处区域







叶丹蓉、张积强