

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽同房地估字[2022]第 SF020 号

估价项目名称：大连经济技术开发区都悦里5栋-1-7-1号房地产价值评估

估价委托人：大连经济技术开发区人民法院

房地产估价机构：辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

注册房地产估价师：刘超（注册号：2119960044）

邹丽芳（注册号：2120030066）

王赞（注册号：2120070052）

刘玮（注册号：2120000055）

估价报告出具日期：2022年6月16日

致估价委托人函

大连经济技术开发区人民法院：

受贵单位的委托，我公司选派专业估价人员，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，对位于大连经济技术开发区都悦里5栋-1-7-1号房地产价值进行了专业分析、测算和判断。有关结果见下表：

估价基本事项

估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据				
估价对象	名称	大连经济技术开发区都悦里5栋-1-7-1号房地产			
	坐落	大连经济技术开发区都悦里5栋-1-7-1号			
	范围	本次评估的估价对象范围包含地上建筑物、分摊的国有建设用地使用权及保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯等配套设施设备，涉及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。			
	规模	建筑面积 100 m ²			
	用途	用途为住宅			
	权属	所有权人周丰毅			
价值时点	2022年6月8日	估价方法	比较法 收益法	价值类型	市场价值

经测算、分析，采用比较法、收益法最终确定估价对象在价值时点（2022年6月8日）的评估价值（包括土地使用权价值，具体见《估价结果汇总表》）为**59.78万元**，人民币（大写）：**伍拾玖万柒仟捌佰元**，单价为5978元/平方米。

使用估价报告、估价结果特别提示：

本报告所述具体情况及相关专业意见请详见估价结果报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	58.87	60.69
	单价（元/m ² ）	5887	6069
评估价值	总值（万元）	59.78	
	单价（元/m ² ）	5978	

辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

法定代表人：刘 超

2022年6月16日

目 录

估 价 师 声 明	6
估价假设和限制条件	7
估 价 结 果 报 告	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、估价人员.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
十四、评估报告和评估结果使用特别提示.....	13
估 价 技 术 报 告	15
一、估价对象区位状况描述与分析.....	15
二、估价对象实物状况描述与分析.....	15
三、估价对象权益状况描述与分析.....	16
四、市场背景描述与分析.....	17
五、估价对象最高最佳利用分析.....	27
六、估价方法适用性分析.....	28
七、估价测算过程.....	29
八、估价结果的确定.....	42
估价报告附件	43

- 一、《大连经济技术开发区人民法院委托书》复印件；
- 二、《查询结果》复印件；
- 三、《协助执行通知书》复印件；
- 四、估价对象实地查勘情况及照片；
- 五、估价对象位置示意图；
- 六、专业帮助情况说明和专业意见；
- 七、估价机构营业执照复印件；
- 八、房地产估价机构资质证书复印件；
- 九、国家注册房地产估价师资格证书复印件。

估 价 师 声 明

对于本房地产估价报告我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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估价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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、 估价假设条件

（一）一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《查询结果》，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《查询结果》记载建筑面积大体相当。

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，即能满足以下条件：

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

5. 人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经我机构尽职调查后未发现、掌握相关情况，因此本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6. 人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用情况。

（二）特殊类假设

1. 未定事项假设

无

2. 背离事实假设

在价值时点，估价对象存在担保物权并已被查封，本次估价不考虑估价对象已存在的抵押、查封因素及可能存在的其他优先受偿权的影响。

2. 不相一致假设

无。

4. 依据不足假设

无。

二、估价限制条件

（一）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

（二）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。

（三）本估价报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定估价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。

（四）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

（五）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（六）本估价报告评估对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（七）本估价报告估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

（八）本估价报告估价结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

估价结果报告

一、估价委托人

大连经济技术开发区人民法院

二、估价机构

辽宁同信房地产土地评估咨询事务所有限公司

法定代表人：刘超

评估资质等级：壹级

证书编号：建住房估字[2012]059号

资质有效期限：2021年6月2日至2024年6月1日

地址：辽宁省大连市西岗区黄河街82号2单元9楼1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

（一）估价对象财产范围

本次评估的估价对象范围包含地上建筑物、分摊的国有建设用地使用权及保证估价对象正常运转的给排水、电力、通讯等配套设施设备，涉及与建筑物不可分离的室内二次装饰装修等，不包括房屋内的动产、依附于估价对象的债权、债务以及特许经营权。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落大连经济技术开发区都悦里5栋-1-7-1号，建筑面积为100平方米，所有权人为周丰毅，用途为住宅。

（三）土地基本状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象坐落于大连经济技术开发区都悦里5栋-1-7-1号，估价对象未办理分摊土地使用权登记，其与整个小区内的其他建筑物共同使用一宗土地，无登记的土地面积。

估价对象位于大连经济技术开发区都悦里5栋-1-7-1号，所在小区南临辽河东路，北临数字二路，西临双D港一街，东临双D港二街，宗地形状较规则，

地势较平坦，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及场地平整）。

（四）建筑物基本状况

估价对象坐落于大连经济技术开发区都悦里5栋-1-7-1号，所在建筑总层数为7层，估价对象位于第7层，南北向，建筑面积100平方米，用途为住宅，所有权人为周丰毅。

估价对象所在建筑物外墙面刷涂料，防盗门，塑钢窗，三室两厅户型，有水、电、暖气、燃气等配套设施，约建成于1998年。估价对象室内已进行装修，卧室和客厅为地板地面，大白墙面、棚面；餐厅为地砖地面，瓷砖墙面，吊顶棚面；厨房和卫生间为地砖地面，瓷砖墙面，吊顶棚面。使用及维护状况较好。

根据现场勘查并参照房屋完损等级评定标准，结合估价对象的实际情况，确定估价对象为基本完好房。

五、 价值时点

根据《大连经济技术开发区人民法院委托书》的相关内容，本次评估价值时点确定为二〇二二年六月八日。

六、 价值类型

根据委托方的估价目的和《房地产估价规范》的要求，本报告的估价结果中采用市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

七、 估价依据

（一）法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国民法典》；
- （4）《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》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

- (6) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- (7) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- (8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）。

（二）技术标准

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

（三）委托方提供的资料

- (1) 《大连经济技术开发区人民法院委托书》；
- (2) 《查询结果》复印件；
- (3) 《协助执行通知书》复印件。

（四）估价机构掌握的资料

- (1) 评估人员现场勘察及掌握和搜集的有关资料。

八、 估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术原则。

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。

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。

3、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。

4、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。

5、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。

九、 估价方法

根据估价对象实际情况，结合大连经济技术开发区房地产市场状况，本次估价采用比较法和收益法进行估价。

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。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、 估价结果

在整个估价过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，在对现场进行实地查勘、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市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2022年6月8日）的评估价值（包括土地使用权价值，具体见《估价结果汇总表》）为**59.78万元**，人民币（大写）：**伍拾玖万柒仟捌佰元**，单价为5978元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	58.87	60.69
	单价（元/m ² ）	5887	6069
评估价值	总值（万元）	59.78	
	单价（元/m ² ）	5978	

十一、 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
刘 超	2119960044		年 月 日
邹 丽 芳	2120030066		年 月 日
王 赟	2120070052		年 月 日
刘 玮	2120000055		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年六月八日。

十三、估价作业期

二〇二二年六月八日至二〇二二年六月十六日。

十四、评估报告和评估结果使用特别提示

1. 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；
2. 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；

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

4. 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，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

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

估价技术报告

一、估价对象区位状况描述与分析

（一）估价对象区位状况描述

（1）估价对象位置状况

估价对象位于大连经济技术开发区都悦里 5 栋-1-7-1 号，所在小区南临辽河东路，北临数字二路，西临双 D 港一街，东临双 D 港二街，距离数字湖公园约 2 公里（车行距离），位置一般。

（2）估价对象交通状况

估价对象所处区域内辽河东路、双 D 港二街为主干道路，有昌赫 803 路、昌赫 807 路公交线路通过，可以方便地通达区域内及周边各主要区域。无交通管制，小区设有停车位，停车便利度较便利。

（3）估价对象环境状况

估价对象位于大连经济技术开发区都悦里 5 栋-1-7-1 号，自然环境一般，区域内物业类型以住宅为主，居住环境一般，区域内主要人群为当地居民为主，人文环境一般。

（4）基础配套及公共配套设施状况

估价对象所处区域道路通达，供水、供电、排污、通信等城市基础设施完善，区域内便利店、药房、银行网点等公共配套设施齐全，公共服务设施能满足正常居住生活的需求。

（5）楼幢、楼层、朝向

估价对象坐落大连经济技术开发区都悦里 5 栋-1-7-1 号，所在建筑物总层数为 7 层，估价对象位于第 7 层，南北向。

（二）估价对象区位状况分析

估价对象所在区域为住宅区，所在小区内建筑类型以多层和高层为主，估价对象所在区域有完善的城市基础配套设施，公共服务配套设施齐全，区位条件一般。

二、估价对象实物状况描述与分析

（一）估价对象实物状况描述

（1）土地实物状况描述

估价对象未办理分摊土地使用权登记，无登记的土地面积。估价对象位于大连经济技术开发区都悦里 5 栋-1-7-1 号，所在小区南临辽河东路，北临数字二路，西临双 D 港一街，东临双 D 港二街，宗地形状较规则，地势较平坦，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及场地平整）。

（2）建筑物实物状况描述

估价对象坐落于大连经济技术开发区都悦里 5 栋-1-7-1 号，所在建筑总层数为 7 层，估价对象位于第 7 层，南北向，建筑面积 100 平方米，用途为住宅，所有权人周丰毅。

估价对象所在建筑物外墙面刷涂料，防盗门，塑钢窗，三室两厅户型，有水、电、暖气、燃气等配套设备，约建成于 1998 年。估价对象室内已进行装修，卧室和客厅为地板地面，大白墙面、棚面；餐厅为地砖地面，瓷砖墙面，吊顶棚面；厨房和卫生间为地砖地面，瓷砖墙面，吊顶棚面。使用及维护状况良好。

根据现场勘察并参照房屋完损等级评定标准，结合估价对象的实际情况，确定估价对象为基本完好房。

（二）估价对象实物状况分析

估价对象所在宗地地质条件较好，地势较平坦。估价对象在外观设计、空间布局、内外装修、设施设备及维护状况等方面可以满足其设计用途需求。实物状况上不存在影响价格的瑕疵。

三、估价对象权益状况描述与分析

（一）估价对象权益状况描述

（1）土地权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象坐落于大连经济技术开发区都悦里 5 栋-1-7-1 号，估价对象未办理分摊土地使用权登记，其与整个小区内的其他建筑物共同使用一宗土地，无登记的土地面积。

（2）建筑物权益状况

根据委托方提供的《查询结果》，估价对象坐落：大连经济技术开发区都悦

里5栋-1-7-1号；建筑面积：100平方米；用途：住宅；所有权人：周丰毅；权利类型：所有权；权证号：149961；记载登记时间：2003年6月24日。

（3）他项权利设立状况及使用管制

至价值时点，估价对象存在担保物权，抵押权人：中国工商银行股份有限公司大连经济技术开发区分行；权证号：1103180227；被担保主债权数额：36万元；债务履行期限：2011年3月22日至；记载登记时间：2011年3月22日。

至价值时点，估价对象已被查封：查封机关：大连经济技术开发区人民法院；案号：2019辽0291执恢209号；查封期限：2019年6月28日至2022年6月27日；查封登记：权证查封。查封机关：大连经济技术开发区人民法院；案号：2020辽0291执2369号；查封期限：2020年11月17日至2023年11月16日；查封登记：权证查封。查封机关：大连经济技术开发区人民法院；查封期限：2022年3月15日至2025年3月14日。

（4）出租或占用情况

经估价师现场查勘了解，估价对象目前闲置，无出租和占用情况。

（二）估价对象权益状况分析

估价对象产权明晰，存在担保物权，已被查封。本报告不考虑担保物权及查封因素对估价对象价格的影响，权益状况上不存在影响价格的瑕疵。

四、市场背景描述与分析

（一）大连市总体概况及经济发展状况

大连位于中国东部辽东半岛最南端，东濒黄海，西临渤海，南与山东半岛隔海相望，北倚东北三省及内蒙古东部广阔腹地，与日、韩、俄、朝等远东地区相邻，是中国东北的窗口、环渤海经济圈最重要的中心城市之一，与东京、首尔、大阪、符拉迪沃斯托克等城市交流密切，是东北亚重要的国际航运中心。

大连经济发达，商业、文化繁荣。船舶制造、石油化工、现代装备制造、电子信息及软件业是大连市重点发展的四大产业，大连已成为中国在全球软件和信息服务外包的新领军城市；大连会展业发达，是中国北方重要的展会城市；达沃斯年会、国际服装节、国际马拉松赛等国际性活动的成功举办，大大提升了大连的国际知名度。

根据辽宁省地区生产总值统一核算结果，2021年大连市全年全市实现地区生产总值7825.9亿元，按可比价格计算，同比增长8.2%。分产业看，第一产业增加值513.3亿元，同比增长5.8%；第二产业增加值3301.6亿元，同比增长9.4%；第三产业增加值4011.0亿元，同比增长7.5%，具体见下表：

2021年1-12月份大连市主要经济指标

指 标	单位	1-12月	增长速度%
地区生产总值	亿元	7825.9	8.2
#第一产业	亿元	513.3	5.8
第二产业	亿元	3301.6	9.4
第三产业	亿元	4011.0	7.5
规模以上工业增加值	亿元	—	15.0
固定资产投资	亿元	—	1.2
进出口总额	亿元	4248.5	10.3
#进口总额	亿元	2316.8	6.2
出口总额	亿元	1931.7	15.5
实际利用外资	亿美元	16.7	153
社会消费品零售总额	亿元	1909.7	4.5
一般公共预算收入	亿元	737.6	5.0
一般公共预算支出	亿元	980.1	-2.2
金融机构本外币存款余额	亿元	17081.5	6.7
金融机构本外币贷款余额	亿元	13540.3	4.5
城镇常住居民人均可支配收入	元	50531	6.7
农村常住居民人均可支配收入	元	23763	10.2
全社会用电量	亿千瓦时	441.9	5.8
#工业用电量	亿千瓦时	285.8	4.7
居民消费价格总指数	%	101.4	1.4

（二）大连市房地产市场发展状况

1、房地产政策方面

(1) 全国房地产政策

2021 年政策进入筑底期，“房住不炒”奠定主基调。

房地产市场持续降温明显，但“房住不炒”仍为现阶段主基调，因城施策下采取针对性措施，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

①住建部：持续整治规范房地产市场秩序

因城施策突出整治重点、依法有效开展整治工作，建立制度化常态化整治机制，确保整治工作取得实效，促进房地产市场平稳健康发展。

②银保监会：强化房地产金融监管，促楼市平稳健康发展

促进房地产市场平稳健康发展，稳定市场预期。部分地区房地产市场快速升温，出现过热倾向。从中央到地方采取了一系列措施，综合运用土地、金融、财税等措施，加强房地产市场调控，坚持“房住不炒”定位不动摇。

③央行：“三道红线”促使企业进入去杠杆阶段

三道红线：剔除预收款的资产负债率不得大于 70%，净负债率不得大于 100%，现金短债比不得小于 1 倍。

“稳” 或将成为 2022 年房地产政策主旋律

2021-2022 中国经济年会，中央关于房地产重磅发声，定调房地产为支柱产业的坚实地位，房地产业是支柱产业，行业链条长、产值大、带动性强、牵涉面广，在国民经济中举足轻重这一重要的信号，意味着房地产被提至比较高的位置，即房地产就是最大的内需。

①中国经济年会：房地产是支柱产业

要加强居民基本住房保障。房地产是支柱产业，住房更是居民的消费。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加强预期引导。

②经济日报：房地产业在国民经济中的地位和作用十分重要

房地产业在国民经济中的地位和作用十分重要，实现稳字当头，稳中求进，畅通国民经济循环，需要房地产业的良性循环和健康发展。同时，我国当前的发展阶段所对应的住房需求依然能够为房地产行业未来发展起到重要的支撑作用。

③住建部部长：住房和城乡建设是稳增长扩内需的重要领域

住房和城乡建设是最大的国内消费市场，是稳增长扩内需、建设强大国内市场的重要领域，住房和城乡建设是稳增长扩内需的重要领域。

（2）大连房地产政策

2022年5月20日，大连市保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于促进我市房地产业健康发展和良性循环的通知》（大房稳办〔2022〕1号），文件规定：适当调整完善限制政策，支持合理住房需求；考虑家庭特殊情况，满足合理售房要求；完善住房领域金融服务，满足合理购房信贷需求；加强商品住房价格分析监测，完善一房一价备案制度。

①适当调整完善限制政策，支持合理住房需求

A、对居民家庭在我市中山区（不含东港商务区）、西岗区、沙河口区（以下简称限制区域）购买商品住房的（规划用途为住宅，下同），实行限购政策。

i 本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）在限制区域拥有2套及以上住房的（规划用途为住宅的商品住房和二手住房，下同），暂停向其销售限制区域的商品住房。对住房套数的认定是指在限制区域拥有的住房总套数，非限制区域住房套数不计入总套数。

ii 非本市户籍居民家庭在限制区域内购买商品住房的，执行本市户籍居民家庭购房政策，不再提供自购房申请之日起前2年内在本市连续缴纳12个月及以上个人所得税或社会保险证明，在限制区域拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限制区域的商品住房。

B、结合我市实际，调整完善房地产相关政策，满足合理的刚性和改善性住房需求。

i 本市户籍居民家庭在限制区域拥有住房的总建筑面积小于144平方米的，可在限制区域再购买1套商品住房，满足住房改善的合理需求。

ii 本市户籍的成年子女家庭可与父母家庭（不限户籍）作为整体共同申请购房资格，购房套数认定按照申请家庭整体可购买的总套数确定。

iii 居民家庭在限制区域购买二手住房的，不再受已有住房总套数限制，支持对住房区域进行选择的合理需求。

iv 我市高层次人才、城市发展紧缺人才，可按家庭需求在限制区域内购买住房，保障人才在连安心发展。

②考虑家庭特殊情况，满足合理售房要求

因家庭成员患病、就学等急需资金支付医疗费、学费情况的，房屋所有权人

进行承诺，可解除对其限售住房的限制，由承诺人承担相应法律责任。

③完善住房领域金融服务，满足合理购房信贷需求

A、分发挥住房公积金的住房保障作用，支持缴存职工合理住房消费需求。结合住房公积金资金流动性实际，建立个人住房公积金最高贷款额度动态调整机制，适时调整住房公积金贷款额度。加大住房公积金对高层次人才和高校毕业生贷款支持力度，切实支持人才解决住房问题。

B、各金融机构要准确执行差别化住房信贷政策，落实好个人住房贷款最低首付比例和利率下限要求，结合本机构经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素，合理确定每笔贷款利率，更好支持刚性和改善性住房需求。各金融机构要执行好房地产金融宏观审慎管理制度，区分项目风险和企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序；要及时优化信贷政策，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。

④加强商品住房价格分析监测，完善一房一价备案制度

A、各房地产开发企业应当根据土地成本、建设成本、税费、利润等情况合理确定商品住房销售价格，并纳入商品房预售方案管理。住房城乡建设主管部门对企业预售方案中的商品住房销售均价进行分析研判，针对首次申请预售许可的新建商品住房项目，可委托第三方评估机构进行成本税费核算分析，提出咨询意见，各开发企业合理确定销售均价，严格控制均价涨幅，实行一房一价备案制度，实际网签价格不得高于备案价格，结合市场情况合理确定下浮比例。受疫情、市场变化等因素影响，开发企业申请调整已申报未网签房源预售价格的，调整后的一房一价需重新备案。

B、支持鼓励各房地产开发企业扩大对教师、先进工作者、抗疫英雄、科技人才等特殊群体的购房优惠力度。

央行降准降息 准备金率 0.5 个百分点，一年期 LPR 降息 0.05%，5 年期以上 LPR 降息 0.15%

2021.12.06 为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于 2021 年 12 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点(不含已执行 5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为 8.4%。

2021.12.20 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年12月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.8%，上个月为3.85%；5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。这也是时隔20个月来首次“降息”。

2022.5.20 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新一期贷款市场报价利率(LPR)，其中，1年期LPR为3.7%，维持前值不变；5年期以上LPR为4.45%，前值为4.6%，下降15个基点。

5年期以上LPR与个人住房贷款挂钩。5月15日，人民银行、银保监会曾发布通知，下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限至5年期以上LPR减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。也就是说，本次5年期以上LPR下调后，首套房个人住房贷款下限有望降至4.25%，二套房个人住房贷款利率下限有望降至4.45%。

2、房地产市场方面

(1) 土地市场

2021年大连土地市场量升价降，成交总金额下滑，土地市场更趋谨慎、理性。成交量稳中上涨，2021年主城区成交量下滑，新城区供销主导，年度成交量稳中微涨，成交率却下跌至86%。楼面地价下降，成交总金额下滑；楼地差稳中有涨。一方面，成交区域以金、旅新区为主，占比为74%，区域成交结构拉低整体均价；另一方面，地块溢价率保持低位，2021年溢价封顶地块仅三宗，均在“816”新政之前成交。此外，2021年多个品牌房企在“两集中”、“三道红线”、大连“816”新政等政策影响下，从全国战略布局考虑，房企现金流紧张，更看重拿地成本，拿地更趋谨慎，土拍更趋理性。

量价受到成交区域影响，周期性波动。成交量在三季度迎来小高峰。2021年一季度受到疫情及假期的影响，土地成交量有所下降，3月开始土地市场逐渐活跃；二季度受“土地两集中”政策和市场影响，供应谨慎；三季度市场相对活跃，供求均呈现2021年小高峰，供地主要集中在金、旅二区，以品牌开发商产业勾地、片区性拿地等方式为主；四季度受“816新政”及疫情影响，供求均出现回落，成交主要集中在金普新区。

楼面地价结构性变化明显。楼面地价受到成交区域影响明显，2月仅成交甘区一宗土地，溢价44%；5月西、甘二区三宗土地溢价摘牌(一宗封顶)，可售

楼面价 1.2-1.7 万/m²之间；7 月中、甘四宗溢价摘牌(两宗封顶)，单宗可售楼面价 26276 元/m²为年度最高；12 月中、甘两宗底价摘牌，楼面价月度最高。

金普新区继续位居主力地位，中、西、甘楼面地价破万，新城区楼面地价 3000 元/m²。金普新区近五年占比逐年上涨，金普新区从 2017 年起，成交占比逐年上涨，2021 年占比近 58%，其中开发区小密湾板块(供地宗数最多)和金州北部板块(供地面积最大)是供地主力，吸引了万达、华润、金科、保利等品牌房企入驻。甘区降幅较大，旅顺保持平稳。甘区成交量降幅最大，由于放量大幅下滑，多宗土地竞拍(竞拍轮次较去年减少)；旅顺口区成交占比稳中有增，且拿地成本较低，吸引了保利、远洋等继续摘牌深耕。中、西、甘均价破万，主城区与新城区价差巨大。中山区楼面地价位居首位，西、甘二区紧随其后，三区均价破万。金、旅二区均价楼面地价均低于 3000 元/m²。寺儿沟、东南居住区、中心八一路、泉水板块为价格高地。

核心城区楼面地价高，周边区域单宗土地面积大。楼面地价排行前五名两宗位于中山区，两宗西岗区，一宗甘井子区，或是配套、交通等成熟板块，或是主城区热点板块。成交金额中，胜鼎虎滩地块位居榜首，是中山区少有的体量较大的居住类用地。大华泉水项目包含三宗地块，位于甘区热点板块，体现了大华大盘开发、深耕主城区的操盘策略。华润未来之城位于金州北部板块，本身配套商服地块，未来可期。招商公园 1872IV 期位于体育新城，该板块基建不断落地，利好后续楼市。绿城海上明月也是位于主城热点板块。总建面最大为华润未来之城，其次是万达公园 ONE、保利城、金科九禧、一方生态城地块。

2021 年大连首次供应用于只限租赁的居住用地，其中高新区主要位于高新中心板块、龙王塘板块，租赁需求旺盛。甘井子区、中山区成交宗地中，共有 6 宗地配建住房，包括共有产权房、新毕业大学生优惠住房。

总之，2021 年大连土地市场表现为“稳定、外拓、产业勾地”。居住用地成交 432 万 m²，楼面地价 5107 元/m²，三季度市场较为活跃，四季度受“816 新政影响回落。品牌房企布局核心区优质地块和新城区热点板块，本土房企重点布局新区。品牌房企强势摘取主城区优质地块、重点布局新城区热点板块，本土房企更青睐新城区拿地，产业勾地、参股合作等方式增多，二手地和项目数量相对减少。

2022年大连土地市场预计表现为“低溢价、外拓、多元化”。潜在供应970万，实际供应在550-600万 m^2 。成交维持在500万 m^2 左右。土地溢价降低，整体楼面价涨幅趋稳。供地仍以新城区为主、主城区为辅，但主城区热度依然不减，潜在供应区域或将集中在老甘井子、科技城、革镇堡、体育新城。独家操作考验实力，联合拿地合作开发抗风险力强且机会多，仍是趋势。

(2) 房地产市场

2021年商品房市场受政策、疫情双重影响，市场疲态，全年量价微涨。2021年供应540万 m^2 ，同比下降18%，销售605万 m^2 ，同比上涨4%，均为近五年较低水平。均价捅破16000元/ m^2 天花板，达到16037元/ m^2 ，同比上涨4%，金额971亿元，同比上涨9%。普宅为成交主力，销售面积占整体76%；其次为公寓，占比12%，是市场份额唯一上涨的产品。

① 商品住宅市场

商品住宅供应筑底，量价微涨。2021年供应419万 m^2 ，同比下降21%，供应缺口主要出现在“816”新政之后，后四个月同比降幅达52%。销售面积498万 m^2 ，同比上涨4%，回归供小于求态势。均价15923元/ m^2 ，同比上涨5%，近三年稳字当头；金额792亿，同比上涨9%，为近五年第二高水平。

“816”新政为全年分水岭。供应集中在4-8月，占全年66%，其中，6月份有多达15个新项目入市，单月供应80万 m^2 峰值。3月市场迅速升温，热度延续到8月中旬；8月信贷政策收紧，“816”新政对土地和限售加强管控，市场降温；9月开始，政策影响深度发酵，客户观望退市，以价换量模式正式开启；12月，信贷政策放松救市，楼市初步回暖。8月顶级项目入市，价格冲击全年最高；9-11月因以价换量导致价格进入低谷期。

80-100 m^2 刚需刚改需求旺盛，100-120 m^2 改善需求稳增。80-100 m^2 产品主力地位稳固，比例逐年扩大1%-4%；100-120 m^2 产品占比22%，近5年扩大8个百分点，晋升次主力；120 m^2 以上高端产品需求相对稳定；80 m^2 以下产品占比近五年萎缩11个百分点。

80-200万各段产品份额保持涨势，巩固主力地位。80-100万、150-200万和80万以下产品为主力。其中，80-100万和150-200万保持涨势。前者集中在新城(小密湾和正在崛起的金州北部)，后者集中在主城(体育新城和复苏的科技

城)；80万以下产品份额锐减，市场需求度不断下降。100-120万和120-150万产品涨势最好，占比逐渐逼近与主力价段。

主城区主力在80-100m²/120-250万周边。该产品主要沿甘区西北部一字排开(科技城、革镇堡、体育新城)，其中，体育新城销量占比达到40%。新城主力在80-100m²/60-120万周边，大部分出自金普新区，小密湾和金州北部两个主力板块，合计占比可达45%，旅顺口区主要出自旅顺新城板块。

存量及去化周期下降。金、甘两区的80-100m²产品存量较大，去化周期短。整体存量720万m²，较去年减少79万m²，去化周期缩短至17个月，两项指标均为近五年较好水平。80-100m²和100-120m²存量大，合计占49%，但去化周期最短，均为13个月，是快流速的畅销品。金普新区289万m²，占全市40%，集中在金石滩和小密湾板块中。甘、旅两区在100-200万m²之间；甘区去化周期最短，仅11个月，高新区也优于全市平均水平。

中心城区市场份额持续下降，金、甘主导供销端；各区价格均稳中有涨。金、甘两区合力供应323万m²，占全市77%，与去年基本持平；仅沙区供应同比上涨，马栏板块两个品牌项目入市。金、甘两区共销售372万m²，占全市75%，增长3个百分点；科技城重回市场前沿，助力甘区涨幅最大，销量追平金普新区；旅顺口区晋升为第三区。各区价格均稳定上涨。中山区价格最高，住宅产品稀缺支撑价格涨幅领先全市。主城区核心区幅高于其他区域。

②别墅市场

供销双降，供略小于求，价格小幅微扬。2021年别墅市场供应明显下滑，主力板块集中于开发区金石滩，其次为旅顺大学城及夏家河。受金普新区别墅项目供应锐减及疫情深化影响，市场销量小幅下滑。七区别墅存量面积维持在123万m²，受去化速度影响，去化周期延长至38个月。

120-140m²别墅产品仍为市场绝对主力，经济型别墅产品需求有增无减，塔尖型别墅产品呈稳定上升态势。120-140m²别墅产品依旧为市场主流需求，近两年市场份额有所下滑；80-100m²及100-120m²为增长型需求。100-200万别墅产品为市场主流需求，且市场份额均有回涨；200-300万大幅下降，300-350万平稳增长。此外，600万以上也呈现稳步上涨。

旅顺口区、金普新区为供销主力区域，甘井子区价格涨幅显著。新增供应集中金普新区、甘井子区、旅顺口区，主力板块为开发区金石滩板块。旅顺口区别墅项目增多，且主流项目价格下降，销售表现突出；金普新区热销项目减少，新增供应集中于金石滩商墅项目，导致销量显著下滑；高新区旅顺南路板块低总价别墅热销；甘区机场板块高总价别墅销量增长。

金普新区全市存量最高为 46 万 m^2 ，去化周期 53 个月；高新区别墅存量 11 万 m^2 ，去化周期最短仅 18 个月。

③公寓市场

以价换量，市场供销齐升。2021 年全市公寓供应 73 万 m^2 ，中山区为公寓绝对主力区域，全年新增供应 46 万 m^2 (其中 45 万 m^2 集中在东港板块)，占全市新增供应的 63%。销量再次突破 70 万 m^2 ，中山区公寓销售面积达 50 万 m^2 ，居住式公寓依旧强势，商办公寓低价跑量拉高销量。2021 年七区公寓存量 276 万 m^2 ，去化周期下降到 47 个月。40-60 m^2 投资型公寓市场份额持续下滑，居住式公寓稳步上涨。主流面积段为 40-60 m^2 ，但占比在逐渐走低，21 年占比降至 32%，其中商办公寓占主导；居住式公寓 80-140 m^2 ，产品呈现增长型态势，并保持逐年递增，客户对产品接受度较好。160 m^2 以上大面积产品保持平稳需求，60-80 m^2 为退出型。公寓成交主流总价段为 40-60 万，其次是 60-80 万、150-200 万。同时，150-200 万居住式公寓为增长型，同比增长 5 个百分点，近两年增速明显加快。100-120 万产品需求在 2019 年达到峰值，随后持续衰退。

总之，2021 年大连房地产市场量价微涨，甘区回勇，改善当道。疫情减弱，上半年量价齐升；下半年政策加码，以价换量；全年量价保持微涨。甘区供应补货，供销紧追金普新区，旅顺口区晋升第三区。小密湾、体育新城继续领跑，科技城、金州北部崛起进入第二方阵。80-100 m^2 刚需刚改需求为主，100-120 m^2 改善需求持续增长。80-100 万(新城)和 150-200 万(主城)为主并保持涨势。预计 2022 年大连房地产市场将信心重建，销量稳步回升，价格温和上涨，改善趋势增强。量价齐升，销量超 550 万 m^2 左右，均价突破 16000 元/ m^2 。金普新区凭借规划利好、产业配套和土地市场带动，稳坐第一区；甘区要看热点区域的土地供应。小密湾有望继续领跑，但优势不明显。科技城、金州北部板块，呈现涨势，逐步成为市场主力之一。体育新城、钻石湾缺货，后续有待观望。80-100 m^2 主力位置稳

固，100-120 m²产品继续蚕食其他面积段份额，尤其是小面积刚需及投资产品。政策严控价格，总价段不会有明显变动。

五、估价对象最高最佳利用分析

根据估价目的，本次估价以估价对象最高最佳利用为估价前提。最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值。所谓最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。估价对象目前为已建成房地产，在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断和选择：（1）维持现状、继续利用最为合理的，应选择维持现状、继续利用为前提进行估价；（2）更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造再予以利用为前提进行估价；（3）改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途再予以利用为前提进行估价；（4）改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模再予以利用为前提进行估价；（5）重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发再予以利用为前提进行估价；（6）上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

（一）合法性分析

根据估价委托人提供的资料记载，估价对象的证载用途为住宅，估价对象所在建筑物按照住宅建设，估价对象内部格局、配套设施均按照住宅设计，估价对象作为住宅使用，其使用用途符合法律要求。

（二）技术可能性分析

估价对象作为住宅使用，建筑材料性能、施工技术手段是成熟的，并且已经建成并投入使用多年，作为住宅使用不存在技术上的限制。

（三）财务可行性

估价对象作为住宅，已经建成并投入使用多年，根据合法原则及技术可能，不能转变用途使用，也不存在重新利用的选择。估价对象目前内外部维护状况较好，建筑物主体配套的设施设备均在合理使用年限内，其状况能够保证其使用功能的充分发挥，因此短期内不存在再次装饰装修的需要。因此估价对象保持现状持续使用，不需要增加投资，在经济上是可行的。

（四）价值最大化分析

在所有具有经济可行性的利用中，以维持现状、继续作为住宅利用为前提能够是估价对象价值最大化。

（五）最高最佳利用方式

综上分析，根据最高最佳利用原则，结合本次估价目的需求，估价对象以维持现状、继续作为住宅利用最为合理，因此本估价报告选择（1）方式，即维持现状、继续作为住宅利用为估价前提。

六、估价方法适用性分析

（一）估价方法的选择

根据估价对象实际情况，结合大连经济技术开发区房地产市场状况，本次估价采用比较法和收益法求取估价对象于价值时点的市场价值。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房屋，适用成本法。因此本次评估不适用成本法。

收益法是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。本次估价对象为住宅房地产，可出租收取租金，因此本次估价适用收益法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法适用的估价对象是存在数量较多可比实例且经常发生交易的房地产，因此本次评估适用比较法。

假设开发法是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。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法，估价对象为使用、维护状况较好的房地产，现用途为其最高最佳利用，不宜再开发，因此不适用假设开发法。

本次估价选用比较法和收益法测算估价对象房地产价格。

（二）技术路线

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。

比较法的具体步骤：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、求出比准价格。

收益法是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。本次估价采用的收益法当中的直接资本化法，即预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法的主要步骤：

- 1、选择具体估价方法；
- 2、测算未来第一年的净收益；
- 3、确定资本化率；
- 4、计算收益价值。

七、估价测算过程

（一）估价对象比较法测算过程

1. 确定比较路径

（1）本报告采用直接比较、比例调整法对可比实例单价进行百分比修正、调整。

（2）计算公式

选取百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=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

2. 选取可比实例

按照估价规范的要求，经过市场调查，选取权利性质相同，用途、结构相同，建筑规模相近，交易日期与价值时点相近的三个交易实例作为可比实例，并对可比实例区位状况、外部状况进行了实地查勘。可比实例具体情况如下：



可比实例 A：位于都悦里小区住宅，建成于 1998 年，顶层，南北向，78.52 m²（建筑面积）左右，精装，成交单价：6110 元/m²，财产范围为房地产，一次性付款，无融资，税费正常负担。



可比实例 B：位于都悦里小区住宅，建成于 1998 年，顶层，南北向，100 m²（建筑面积）左右，精装，成交单价：6500 元/m²，财产范围为房地产，一次性付款，无融资，税费正常负担。



可比实例 C：位于都悦里小区住宅，建成于 1998 年，顶层，南北向，80 m²（建筑面积）左右，精装，成交单价：6600 元/m²，财产范围为房地产，一次性付款，无融资，税费正常负担。

3. 建立比较基础

建立比较基础一般要做以下工作：统一财产范围；统一付款方式；统一税费负担；统一计价单位；统一融资方式。

(1) 统一财产范围：本次估价选取的可比实例均为房地产，实物范围相同，不包含非房地产成分，不带有债权债务，具有统一的财产范围。

(2) 统一付款方式：本次估价选取的可比实例均为成交时一次性付清价格，付款方式相同。

(3) 统一税费负担：本次估价选取的可比实例交易税费均由买卖双方依据

税法及政府相关规定各自缴纳自己应缴纳部分，均为正常税费负担。

(4) 统一计价单位：本次估价选取的可比实例计价单位均为建筑面积单价元/平方米（人民币）。

(5) 统一融资方式：本次估价选取的可比实例均为成交时一次性付清价款，无融资，融资条件相同。

4. 比较因素条件说明

表 1. 比较因素条件说明表

估价对象及可比实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素		估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
交易价格（元/m ² ）		待估	6110	6500	6600
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2022.6	2021.12	2021.10	2021.11
房地产状况	调整因素	估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
区位状况	位置	数字湖公园，繁华程度一般	数字湖公园，繁华程度一般	数字湖公园，繁华程度一般	数字湖公园，繁华程度一般
	交通	辽河东路、双 D 港二街，昌赫 803 路、昌赫 807 路公交、交通便利度便利	辽河东路、双 D 港二街，昌赫 803 路、昌赫 807 路公交、交通便利度便利	辽河东路、双 D 港二街，昌赫 803 路、昌赫 807 路公交、交通便利度便利	辽河东路、双 D 港二街，昌赫 803 路、昌赫 807 路公交、交通便利度便利
	环境景观	小区景观、环境景观一般	小区景观、环境景观一般	小区景观、环境景观一般	小区景观、环境景观一般
	朝向	南北	南北	南北	南北
	楼层	顶层	顶层	顶层	顶层
	公共服务设施	周边学校、餐饮、商业各项配套齐全	周边学校、餐饮、商业各项配套齐全	周边学校、餐饮、商业各项配套齐全	周边学校、餐饮、商业各项配套齐全
实物状况	建筑规模（m ² ）	100	78.52	100	80
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	设备	水电暖电梯燃气设施齐全	水电暖电梯燃气设施齐全	水电暖电梯燃气设施齐全	水电暖电梯燃气设施齐全
	平面格局	合理	合理	合理	合理
	装修	简装	精装	精装	精装
	工程质量	较好	较好	较好	较好
	综合成新度	七成	七成	七成	七成
权益状况	权利状况	完整产权	完整产权	完整产权	完整产权
	他项权利限制	有查封有抵押不考虑	无	无	无

5. 因素修正说明及修正指数确定

交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易情况剔除。本报告中所选择的比较案例均为正常情况下的交易案例，交易中无特殊的影响因素，故不用修正。

市场状况调整：估价对象与比较案例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，则必须进行市场状况调整。由于选取的均为近期的交易案例，区域内与估价对象相类似的房地产交易价格变化平稳，故不做调整。

区位状况调整：主要考虑了该估价对象在区位中具体的位置，以及交通、环境景观、楼层、朝向、公共服务设施等影响因素的差异，对区位状况优劣造成的减价或增价进行调整。

序号	比较因素	评价指标与级别	比较因素系数调整规则
1	位置	按位置的优劣分为差、较差、一般、较好、好五个等级	每相差一个级别±5%
2	交通	按照进出交通便利程度为不便利、较不便利、较便利、便利分为四个等级	每相差一个级别±2%
3	环境景观	按环境景观的优劣分为差、较差、一般、较好、好五个等级	每相差一个级别±2%
4	朝向	按朝向南北向、东西向为两个等级	每相差一个级别±4%
5	楼层	按顶层、1和6层、2和5层、3和4层分四个等级	每相差一个级别±2%
6	公共服务设施	按公共设施配套为不齐全、一般、较齐全、齐全分为四个等级	每相差一个级别±2%

实物状况调整：主要考虑了该估价对象具体的建筑规模，以及建筑结构、设备、平面布局、装修、工程质量、综合成新状况等影响因素的差异，对实物状况优劣造成的减价或增价进行调整。

序号	比较因素	评价指标与级别	比较因素系数调整规则
1	建筑规模	按建筑面积 80 m ² 及以下、81-100 m ² 、101 及以上分为三个等级	每相差一个级别±4%
2	建筑结构	按建筑结构为简易、砖石、砖木、砖混、钢混分为五个等级	每相差一个级别±5%
3	设备	按设备为不齐全、一般、较齐全、齐全分为四个等级	每相差一个级别±2%
4	平面格局	按平面格局合理程度分为不合理、较不合理、一般合理、较合理、合理五个等级	每相差一个级别±5%
5	装修	按装修情况为清水、简装、精装、豪装分为四个等级	每相差一个级别±6%
6	工程质量	按通工程质量优劣分为差、较差、一般、较好、好五个等级	每相差一个级别±2%
7	综合成新度	按成新度分若干等级	每相差一个级别±2%

权益状况调整：主要考虑了该估价对象的权利状况、他项权利状况的差异，对权益状况优劣造成的减价或增价进行调整。由于选取的类似的交易案例，故不做调整。

表 2. 比较因素修正指数表

估价对象及可比实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素		估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
交易价格 (元/m ²)		待估	6110	6500	6600
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
房地产状况	调整因素	估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
区位状况	位置	100	100	100	100
	交通	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
实物状况	建筑规模 (m ²)	100	104	100	104
	建筑结构	100	100	100	100
	设备	100	100	100	100
	平面格局	100	100	100	100
	装修	100	106	106	106
	工程质量	100	100	100	100
	综合成新度	100	100	100	100
权益状况	权利状况	100	100	100	100
	他项权利限制	100	100	100	100

6. 比较修正过程

表 3： 比较修正计算表

估价对象及可比实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素		估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
交易价格 (元/m ²)		待估	6110	6500	6600
交易情况修正		1.00	1.00	1.00	1.00
市场状况调整		1.00	1.00	1.00	1.00
房地产状况	调整因素	估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
区位状况	位置	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	交通	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	环境景观	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	朝向	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务设施	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	建筑规模 (m ²)	1.00	0.9615	1.0000	0.9615
	建筑结构	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	设备	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	平面格局	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	装修	1.00	0.9434	0.9434	0.9434
	工程质量	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	综合成新度	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况	权利状况	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	他项权利限制	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
房地产状况调整		1.00	0.9071	0.9434	0.9071
比准价格系数		1.00	0.9071	0.9434	0.9071
比准价格		5887	5542	6132	5987

7. 求取比准价格

求取上述三个可比实例比准价格的简单算术平均值：

$$(5542+6132+5987) \div 3=5887 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

估价对象房地产市场价值总价：5887×100=58.87（万元）

(二) 收益法测算过程

1. 确定具体估价方法和估价模型

收益法是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。

房地产收益法的主要步骤：

选择具体估价方法；

测算收益期或持有期；

测算未来收益；

确定报酬率或资本化率、收益乘数；

计算收益价值。

本报告收益法采用直接资本化法测算收益价值。估价对象为住宅（独栋别墅），市场上有一定数量的出租及出售案例，并且可获取大量净收益模式相同的案例，故可采用直接资本化进行评估。

直接资本化法：预测估价对象未来第一年的净收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式为：

$$V = \frac{NOR}{R}$$

上式中：V——收益价值（万元）

NOR——未来第一年的净收益（万元）

R——资本化率（%）

2、有效毛收入

A. 租金水平

按照建筑面积计算租金价格，出租方不承担建筑物专有部分维修费、管理费、房屋保险费以及因租赁产生的房产税、增值税及附加等，承租方承担建筑物专有部分维修费及水、电、采暖费、燃气费、物业管理费。租金支付方式为年付，押金为两个月租金。

（1）选取可比实例

按照估价规范的要求，评估对象为大连经济技术开发区住宅房地产，估价人员调查了类似住宅租金、运营费用等情况，选取权利性质相同，用途、结构相同，建筑规模相近，交易日期与价值时点相近的三个交易实例作为可比实例，并对可比实例区位状况、外部状况进行了实地查勘。可比实例具体情况如下：

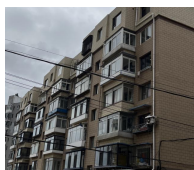


可比实例 A：都悦里住宅，建筑面积 74 平方米左右，南北向，混合结构，简装，成交价：195 元/年·平方米（建筑面积），财产范围为房地产，年付，押金为两个月租金，无融资，出租方不承担建筑物专有部分维修费、

管理费、房屋保险费以及因租赁产生的房产税、增值税及附加等，承租方承担建筑物专有部分维修费及水、电、采暖费、燃气费、物业管理费。因租赁期限为一年一租，不需要考虑长期租约限制，且无其他特殊租约限制，故不需要考虑租约限制。



可比实例 B：都悦里住宅，建筑面积 68 平方米左右，南北向，混合结构，简装，成交价：193 元/年·平方米（建筑面积），财产范围为房地产，年付，押金为两个月租金，无融资，出租方不承担建筑物专有部分维修费、管理费、房屋保险费以及因租赁产生的房产税、增值税及附加等，承租方承担建筑物专有部分维修费及水、电、采暖费、燃气费、物业管理费。因租赁期限为一年一租，不需要考虑长期租约限制，且无其他特殊租约限制，故不需要考虑租约限制。



可比实例 C：都悦里住宅，建筑面积 106 平方米左右，南北向，混合结构，简装，成交价：204 元/年·平方米（建筑面积），财产范围为房地产，年付，押金为两个月租金，无融资，出租方不承担建筑物专有部分维修费、管理费、房屋保险费以及因租赁产生的房产税、增值税及附加等，承租方承担建筑物专有部分维修费及水、电、采暖费、燃气费、物业管理费。因租赁期限为一年一租，不需要考虑长期租约限制，且无其他特殊租约限制，故不需要考虑租约限制。

（2）建立比较基础

建立比较基础一般要做以下工作：统一财产范围；统一付款方式；统一税费负担；统一计价单位；统一融资方式。

因可比实例财产范围、付款方式、税费负担、计价单位、融资方式相同，无需调整。

（3）比较因素条件说明

表 4.比较因素条件说明表

估价对象及比较案例		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
		估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
比较因素					
交易价格 (元/㎡·年)		待估	195	193	204
租金价格内涵	与估价报告设定潜在毛租金价格涵义相同				
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2022.6	2022.5	2022.4	2022.5
房地产状况	调整因素	估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
区位状况	位置	数字湖公园, 繁华程度一般	数字湖公园, 繁华程度一般	数字湖公园, 繁华程度一般	数字湖公园, 繁华程度一般
	交通	辽河东路、双 D 港二街, 昌赫 803 路、昌赫 807 路公交、交通便利度便利	辽河东路、双 D 港二街, 昌赫 803 路、昌赫 807 路公交、交通便利度便利	辽河东路、双 D 港二街, 昌赫 803 路、昌赫 807 路公交、交通便利度便利	辽河东路、双 D 港二街, 昌赫 803 路、昌赫 807 路公交、交通便利度便利
	环境景观	小区景观、环境景观一般	小区景观、环境景观一般	小区景观、环境景观一般	小区景观、环境景观一般
	朝向	南北	南北	南北	南北
	公共服务设施	周边学校、餐饮、商业各项配套齐全	周边学校、餐饮、商业各项配套齐全	周边学校、餐饮、商业各项配套齐全	周边学校、餐饮、商业各项配套齐全
实物状况	建筑规模	100	74	68	106
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	设备	水电暖燃气电梯设施齐全	水电暖燃气电梯设施齐全	水电暖燃气电梯设施齐全	水电暖燃气电梯设施齐全
	装修	简装	简装	简装	简装
	工程质量	较好	较好	较好	较好
	综合成新度	七成	七成	七成	七成
权益状况	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	租期限制	一年	一年	一年	一年

(4) 因素修正说明及修正指数确定

交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易情况剔除。本报告中所选择的比较案例均为正常情况下的交易案例，交易中无特殊的影响因素，故不用修正。

市场状况调整：估价对象与比较案例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，则必须进行市场状况调整。由于选取的均为近期的交易案例，区域内与估价对象相类似的房地产交易价格变化平稳，故不做

调整。

区位状况调整：主要考虑了该估价对象在区位中具体的位置，以及交通、环境景观、朝向、公共服务设施等影响因素的差异，对区位状况优劣造成的减价或增价进行调整。

序号	比较因素	评价指标与级别	比较因素系数调整规则
1	位置	按位置的优劣分为差、较差、一般、较好、好五个等级	每相差一个级别±5%
2	交通	按照进出交通便利程度为不便利、较不便利、较便利、便利分为四个等级	每相差一个级别±2%
3	环境景观	按环境景观的优劣分为差、较差、一般、较好、好五个等级	每相差一个级别±2%
4	朝向	按朝向南北向、东西向为两个等级	每相差一个级别±4%
5	公共服务设施	按公共设施配套为不齐全、一般、较齐全、齐全分为四个等级	每相差一个级别±2%

实物状况调整：主要考虑了该估价对象具体的建筑规模，以及建筑结构、设备、装修、工程质量、成新状况等影响因素的差异，对实物状况优劣造成的减价或增价进行调整。

序号	比较因素	评价指标与级别	比较因素系数调整规则
1	建筑规模	按建筑面积 80 m ² 及以下、81-100 m ² 、101 m ² 及以上分为三个等级	每相差一个级别±4%
2	建筑结构	按建筑结构为简易、砖石、砖木、砖混、钢混分为五个等级	每相差一个级别±5%
3	设备	按设备为不齐全、一般、较齐全、齐全分为四个等级	每相差一个级别±2%
4	装修	按装修情况为清水、简装、精装、豪装分为四个等级	每相差一个级别±6%
5	工程质量	按通工程质量优劣分为差、较差、一般、较好、好五个等级	每相差一个级别±2%
6	综合成新度	按成新度分若干等级	每相差一个级别±2%

权益状况调整：主要考虑了该估价对象的用途、租期的差异，对权益状况优劣造成的减价或增价进行调整。

表 5. 比较因素修正指数表

估价对象及比较 案例		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
		估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
比较因素		待估	195	193	204
交易价格 (元/m ² ·年)		待估	195	193	204
租金价格内涵		与估价报告设定潜在毛租金价格涵义相同			
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
房地产状况	调整因素	估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
区 位 状 况	位置	100	100	100	100
	交通	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	100	104	104	96
	建筑结构	100	100	100	100
	设备	100	100	100	100
	装修	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	综合成新度	100	100	100	100
权 益 状 况	用途	100	100	100	100
	租期限制	100	100	100	100

(5) 比较修正过程

表 6. 比较修正计算表

估价对象及比较 案例		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
		估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
比较因素		待估	195	193	204
交易价格 (元/m ² ·年)		待估	195	193	204
租金价格内涵		与估价报告设定潜在毛租金价格涵义相同			
交易情况修正		1.00	1.00	1.00	1.00
市场状况调整		1.00	1.00	1.00	1.00
房地产状况	调整因素	估价对象	都悦里住宅	都悦里住宅	都悦里住宅
区位状况	位置	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	交通	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	环境景观	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	朝向	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务设施	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	建筑规模	1.00	0.9615	0.9615	1.0417
	建筑结构	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	设备	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	装修	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	工程质量	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	综合成新度	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况	权利状况	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
	他项权利限制	1.00	1.0000	1.0000	1.0000
房地产状况调整		1.00	0.9615	0.9615	1.0417
比准价格系数		1.00	0.9615	0.9615	1.0417
比准价格		195	187	186	213

根据前述比较法计算公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数
× 区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

求取上述三个可比实例比准价格的简单算术平均值：

$$(187+186+213) \div 3=195 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

$$\text{潜在毛租金收入}=195 \times 100 \div 10000=1.95 \text{ (万元/年)}$$

B. 租约限制

估价对象目前闲置，无租赁情况。

C. 租赁面积确定

本报告比较法案例及最终求取的租金水平租赁面积均为建筑面积。

D. 空置租金损失

空置和租金损失指因空置或承租人拖欠租金等造成的收入损失。根据估价人员对类似用途物业出租市场的调查，确定其空置率及租金损失率为 10%。

3. 其他收入

$$\begin{aligned} \text{押金年收益} &= \text{市场月租金} \times 2 \times 1.5\% \times (1 - \text{空置率}) \div 10000 \\ &= (195 \times 100 \div 12) \times 2 \times 1.5\% \times (1 - 10\%) \div 10000 \\ &= 0.004 \text{ (万元/年)} \end{aligned}$$

4. 年运营费用

运营费用是指维持房地产生产、经营或出租使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益。

估价对象在正常出租经营情况下的运营费用主要有：增值税及附加、管理费、维护修理费、房产税、保险费等。由于住宅出租方实际上不承担以上相关税费，一般由承租方进行维修，故本次评估运营费用取 0。

5. 年净收益

$$\begin{aligned} \text{毛租金收入} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和租金损失} \\ &= 195 \times 100 - 195 \times 100 \times 10\% \\ &= 1.95 - 0.20 \\ &= 1.75 \text{ (万元/年)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{有效毛收入} &= \text{毛租金收入} + \text{其他收入} \\ &= 1.75 + 0.004 \\ &= 1.754 \text{ (万元/年)} \end{aligned}$$

年有效毛收入扣除年运营费用后，正常每年的净收益为 1.754 万元/年。

6. 确定资本化率

评估人员通过数据库查询、经纪机构咨询、电话询证等多种方式调查取得周边类似住宅房地产销售价格和租金价格，针对估价对象的用途及特点，对与估价对象在同一区域内的类似物业进行了市场调查和比较分析，通过对其同一区域近期成交的同类交易实例进行可比性筛选，从中选取可比性较强的实例进行测算，

得出估价对象同一区域，相同类型房地产的资本化率约为 2.89%。

7. 计算收益价值

估价对象价格=未来第一年的净收益÷资本化率

$$=1.754 \div 2.89\%$$

$$=60.69 \text{ (万元)}$$

单价为 $60.69 \div 100 \times 10000 \approx 6069$ (元/m²)

本报告分别采用了比较法和收益法对估价对象的价值进行了评估，采用比较法求取的单价为 5887 元/平方米，采用收益法求取的单价为 6069 元/平方米，估价对象为住宅房地产，且租售比较合理，故本报告取简单算术平均值（比较法取 50%、收益法取 50%）作为最终结果，即估价对象的市场价值为：

估价对象单价=5887×50%+6069×50%≈5978 (元/m²)

估价对象总价=5978×100÷10000=59.78 (万元)

八、估价结果的确定

在整个估价过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，在对现场进行实地查勘、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市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2022 年 6 月 8 日）的评估价值为 **59.78 万元**，人民币（大写）：**伍拾玖万柒仟捌佰元**，单价为 5978 元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	58.87	60.69
	单价（元/m ² ）	5887	6069
评估价值	总值（万元）	59.78	
	单价（元/m ² ）	5978	

估价报告附件