

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：黄瑞兴位于石狮市长宁路 180、182 号（经测量队实地核实座落门牌号应更正为 180-184 号）住宅房地产司法拍卖估价

估价委托人：石狮市人民法院

房地产估价机构：福建仁达资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：林振标（注册号：3520130013）

刘承华（注册号：3520050003）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十日

估价报告编号：闽仁达（2022）评房（估）字 03174 号

联系电话：0595-22985190

致估价委托人函

闽仁达（2022）评房（估）字 03174 号

石狮市人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派估价人员对估价对象进行了估价。有关内容如下：

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：石狮市长宁路 180、182 号（经测量队实地核实座落门牌号应更正为 180-184 号）住宅房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）、红线内基础设施，不包括家具家电、机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；总建筑面积为 1330.20m²，用地面积为 193.20m²；法定用途为住宅；土地使用权类型为划拨；建筑结构分别为框架结构、铁；权属人为黄瑞兴，土地使用权和已办理产权登记的房屋设有抵押权。现已被石狮市人民法院查封，进入司法拍卖程序。

价值时点：2022 年 9 月 5 日。价值类型：市场价值。

估价方法：收益法、成本法（房地分估）。

估价结果：估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币伍佰柒拾壹万伍仟捌佰元整（RMB571.58 万元），已扣除土地出让金 ¥35.32 万元，具体如下表：

估价对象	结构	面积（m ² ）	总价（万元）	单价（元/m ² ）	备注
石狮市长宁路180、182号	框架	1230.60	568.09	4616	有产权
	铁	99.60	3.49	350	无产权
合计	——	1330.20	571.58	——	

特别提示：（1）本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。（2）无产权的估价对象仅为建筑成本价格，无产权的面积以委托方提供的测绘报告为准。（3）本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。（4）本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。（5）本次估价设定估价对象交易税费的负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。（6）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，当地房地产市场变化较大时不超过半年。（7）本次估价已扣除划拨补办出让手续时应补缴的土地出让金，扣除金额为估价人员根据石狮市的有关规定测算所得，仅用于本次估价，具体应以有关部门核定为准。欲知详情，请阅读本报告全文

福建仁达资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：林振标

二〇二二年九月十日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业日期	8
估价技术报告	9
一、区位状况描述与分析	9
二、实物状况描述与分析	10
三、权益状况描述与分析	11
四、市场背景分析	12
五、最高最佳利用分析	12
六、估价方法适用性分析	13
七、估价测算过程	15
八、估价结果确定	26
附件	28
一、《司法评估委托书》复印件	
二、《执行裁定书》复印件	
三、估价对象位置图	
四、估价对象内部状况外部状况及周围环境照片	
五、权属证书、测绘报告复印件	
六、估价机构企业法人营业执照复印件	
七、房地产估价机备案证书复印件	
八、房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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，误导性陈述和重大遗漏。

2、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。

3、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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

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、本次估价所依据的有关资料由估价委托人提供，注册房地产估价师主张对权属资料原件进行核对，但由于估价委托人原因，注册房地产估价师未能对权属资料原件与复印件进行核对，也未能向政府有关部门申请核查验证，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估价依据资料是合法、真实、准确和完整的，且权属人对估价对象拥有合法完整的权利，可在公开市场上自由转让，估价委托人实现本次估价目的不受国家法律法规或政策的限制。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，经实地查勘，未发现该影响估价对象价值的上述因素存在明显负面影响，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，假定房屋质量及生产居住环境是安全的，估价对象在房屋耐用年限或土地使用期限内能够正常安全使用。

3、假设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）交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求自身经济利益；（3）交易双方具备必要的专业知识，并了解交易对象、掌握必要的市场信息；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价；（6）交易双方无任何利害关系。

4、估价对象部分简易构筑物尚未办理产权登记手续，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价以估价委托人提供的《房产测绘报告书》为准，假设其建筑面积是真实、准确的，且房屋所有权人为黄瑞兴。

5、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

7 本次估价设定估价对象交易税费的负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离实际情况假设

估价对象有出租，设有抵押权，现被石狮市人民法院依法查封，本次估价不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、本估价报告使用者为估价委托人、相关当事人及相关部门，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及估价师签字后方可有效。

5、本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年，房地产市场变化较大时不超过半年。

6、应当按照法律规定和本估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

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

8、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估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

9、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

估价结果报告

闽仁达（2022）评房（估）字 03174 号

一、估价委托人

名称：石狮市人民法院

二、房地产估价机构

名称：福建仁达资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：林振标

住所：泉州市丰泽区东海街道云谷社区东南苑 101

统一社会信用代码：9135050375138501X6

房地产资质等级：一级 资质证书号：352018019

房地产价格评估资质证书有效期：至 2024 年 11 月 10 日止

联系电话：（0595）22985190

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

估价对象财产范围包括红线内的建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）、红线内基础设施，不包括家具家电、机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称：石狮市长宁路 180、182 号（经测量队实地核实座落门牌号应更正为 180-184 号）房地产。

2、坐落：石狮市长宁路 180、182 号（经测量队实地核实座落门牌号应更正为 180-184 号）。

3、规模：总建筑面积为 1330.20m²，用地面积为 193.20m²。

4、用途：法定用途为住宅，实际用途为一层可为店面，二层及以上为住宅。

5、权属：估价对象已取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，土地所有权归国家所有，房屋所有权人及土地使用权人均为黄瑞兴。估价对象部分简易构筑物尚未办理产权登记手续。土地使用权和已办理产权登记的房屋设有抵押权，现已被法院查封，进入

拍卖程序。

6、现状利用：现一楼空置，二层及以上为住宅。

估价对象权属登记摘要表

权利人	黄瑞兴				
坐落	石狮市长宁路180、182号				
房产	面积 (m ²)	建筑结构	设计用途	层次/总层数	房屋所有权证
	1230.60	框架	住宅	第1-6层/6层	狮房权证灵秀字第02149号
	99.60	铁	/	第6层	测绘报告书（泉中正测绘（2021）第20210303号）
土地	面积 (m ²)	使用权类型	用途	终止日期	国有土地使用证
	193.20	划拨	住宅	未限制	狮灵国用（2004）第0305号
附记	经测量队实地核实座落门牌号应更正为180-184号				

（三）土地基本状况

1、四至：估价对象所属宗地东至通道，西至长宁路，南至地号 1-04-001-C，北至地号 1-04-001-A。

2、形状：规则，对估价对象土地利用有利。

3、土地使用期限：划拨土地使用权，无限制土地使用年限止。

4、开发程度：宗地红线内外已达“五通”，红线内已建成并投入使用。

5、规划条件：较好。

（四）建筑物基本状况建筑物基本状况一览表

项目	石狮市长宁路180、182号（经测量队实地核实座落门牌号应更正为180-184号）
建筑结构	框架结构，结构等级较高，抗震性能较好
层数/层次	第1-6层/6层
设施设备	配有人行步梯，消防、水电等设施齐全
装饰装修	外墙面瓷砖贴面，铝合金玻璃窗。一楼店面瓷砖铺地，内墙面涂料粉刷，顶棚吊顶；三层住宅部分瓷砖铺地，内墙面涂料粉刷部分贴墙纸，顶棚吊顶，厨房卫生间瓷砖铺地，瓷砖贴内墙面，吊顶；其余公寓部分瓷砖地面，内墙面及顶棚涂料粉刷。现状第三层与长宁路186、188号连通使用，第六层经走廊与长宁路186、188号连通。
建成时间	2004年
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好

五、价值时点

价值时点为 2022 年 9 月 5 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的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，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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且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）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）、红线内基础设施的价值。不包括家具家电、机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。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；土地面积内涵为土地面积；开发程度为现房，宗地红线内外具备“五通”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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：要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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）法律法规及文件依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号）；；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

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，2016 年 7 月 2 日）。

6、《石狮市人民政府关于公布实施石狮市 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》（2021 年 1 月 26 日，狮政〔2021〕1 号）相关文件。

7、《石狮市人民政府办公室关于划拨国有建设用地使用权补办出让有关问题的通知》（2018 年 11 月 21 日，狮政办〔2018〕142 号）。

（二）估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）；
- 5、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）；
- 6、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）；
- 7、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）；
- 8、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）；
- 9、《福建省工程造价信息》；
- 10、《建筑安装工程工期定额》（TY 01-89-2016）；
- 11、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号）。

（三）估价委托人提供的资料依据

- 1、《司法评估委托书》、《执行裁定书》；
- 2、《房屋所有权证》（狮房权证灵秀字第 02149 号）、《国有土地使用证》（狮灵国用〔2004〕第 0305 号）、《房产测绘报告书》复印件；

（四）估价机构及估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录。
- 3、本估价机构掌握的资料和市场调查所获取的有关资料。

九、估价方法

本次选用收益法和成本法进行估算。

1、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。

2、由于可以搜集到估价对象土地及建筑物的各种开发或建设费用，故选用成本法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，在满足估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点(2022 年 9 月 5 日)的估价结果如下：

估价对象	结构	面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)	备注
石狮市长宁路180、182号	框架	1230.60	568.09	4616	有产权
	铁	99.60	3.49	350	无产权
合计	——	1330.20	571.58	——	

估价结果内涵是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（不含土地出让金）、红线内基础设施。不包括家具家电、机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师证号	签字	签字日期
林振标	3520130013		年 月 日
刘承华	3520050003		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘期：2022 年 9 月 5 日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为 2022 年 9 月 5 日至 2022 年 9 月 10 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：石狮市长宁路 186、188 号住宅。
- 2、方位：南洋路以东，宝岛路以南，镇中路以西，九二路以北。周边标志性建筑物有石狮振狮医院，土地等级属于石狮市一级住宅用地，方位较好。
- 3、与重要场所距离：距振狮医院约 100 米，距狮城国际广场约 350 米，距凤里宽仁小学和石狮实验幼儿园约 350 米，距石狮市公务大厦约 3.8 公里，距石狮市行政服务中心约 3.9 公里，距离石狮长途汽车站约 1.1 公里。
- 4、临路状况：临长宁路，临街状况较好。
- 5、楼层：第 1-6 层/6 层。
- 6、住宅聚集度：区域内有凤凰城、中骏商城、镇中路改造工程、长宁路沿街住宅楼等，入住率较高，住宅聚集度较高。

（二）交通状况

- 1、道路状况：周边有长宁路、宝岛路、南洋路、仁和路、镇中路、九二路等，路网密集，道路状况较好。
- 2、出入可利用交通工具：出入可利用私家车、公交车、自行车及出租车等；邻近“振狮开发区”公交站约，经过的公交线路有 3 路公交线路，公交班次一般，辐射范围一般；乘坐出租车较方便；整体出入可利用交通工具一般。
- 3、交通管制情况：没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。
- 4、停车方便程度：路边有停车位，但数量较少，停车方便度一般。

（三）环境状况

- 1、自然环境：泉州市属亚热带海洋性季节气候，全年冬短夏长，温暖湿润，无霜期达 310 天以上，年平均日照数为 1900-2000 小时；年平均降水量为 1000-1800 毫米，平均湿度为 82%；年平均气温为 18-20℃，气候温和，雨量充沛，四季常青。周边道路清洁，卫生状况较好；噪声较小，无明显污染源，环境治理和空气质量良好。
- 2、人文环境：区域居住的居民素质较好、治安状况较好。
- 3、景观：绿化面积覆盖率一般，环境景观一般。

（四）外部配套设施状况

1、基础设施：基础设施已达“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），水、电供应保证率高，基础设施完善。

2、公共服务设施：区域内有振狮医院、凤里宽仁小学、石狮实验幼儿园、狮城国际广场等，外部公共服务设施条件较优。

（五）区位优势度分析

综合分析估价对象的位置、交通、环境状况、外部配套，估价对象的区位整体较优，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：石狮市长宁路 180、182 号（经测量队实地核实座落门牌号应更正为 180-184 号）所属宗地。

2、四至：东至通道，西至长宁路，南至地号 1-04-001-C，北至地号 1-04-001-A。界线清楚无争议，对估价对象价值有利。

3、面积：用地面积 193.20m²。

4、用途：住宅，属市场上常见的用地类型，通用性较好，无特殊限制，对估价对象价值有利。

5、形状：规则，对估价对象土地利用有利。

6、地形：地形平坦，对估价对象土地利用有利。

7、地势：宗地与周边土地基本持平，自然排水畅通，被洪水淹没、积水、潮湿的可能性较小，对估价对象的价值无不利影响。

8、地质、土壤：土壤未受过污染，地质条件较好，承载力高，有利于建筑物的建造。

9、开发程度：宗地红线内外已达“五通”，红线内已建成并投入使用，开发程度较高，对估价对象价值有利。

（二）建筑物实物状况描述与分析

建筑物基本状况一览表

名称	石狮市长宁路180、182号（经测量队实地核实座落门牌号应更正为180-184号）
规模（m ² ）	1230.60
建筑结构	框架结构，结构等级较高，抗震性能较好
层数/层次	第1-6层/6层
设施设备	配有人行步梯，消防、水电等设施齐全

装饰装修	外墙面瓷砖贴面，铝合金玻璃窗。一楼店面瓷砖铺地，内墙面涂料粉刷，顶棚吊顶；三层住宅部分瓷砖铺地，内墙面涂料粉刷部分贴墙纸，顶棚吊顶，厨房卫生间瓷砖铺地，瓷砖贴内墙面，吊顶；其余公寓部分瓷砖地面，内墙面及顶棚涂料粉刷。现状第三层与长宁路186、188号连通使用，第六层经走廊与长宁路186、188号连通。
空间布局	一楼可为店面，现状未出租，第三层与长宁路186、188号相连通为住宅，其余各层及为公寓，第六层经走廊可通长宁路186、188号；垂直交通为人行楼梯；平面交通由内廊组织；空间布局较好。
建筑功能	连排商住楼；功能配套齐全
楼幢平面	矩形
基础	桩基础
跨数及跨度	无
工程质量	工程质量合格，价值时点为基本完好房
外观	外墙面瓷砖贴面，外观较好
新旧程度	使用正常，维护状况较好，成新率较好
物业管理	无安防人员，物业管理一般
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
完损状况	估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房；道路路面完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题

三、权益状况描述与分析

- 1、用途：法定用途为住宅，实际用途一楼空置，二楼及以上为住宅。
- 2、规划条件：较好。
- 3、所有权：土地所有权归国家，房屋所有权人为黄瑞兴，部分房屋尚未进行产权登记。
- 4、土地使用权：土地使用权人为黄瑞兴，使用权类型为划拨。
- 5、共有情况：无。
- 6、用益物权设立情况：国有建设用地使用权。
- 7、担保物权设立情况：估价对象已设立抵押权，本次估价不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。
- 8、租赁或占用情况：估价对象有出租，现被石狮市人民法院依法查封，本次估价不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。
- 9、拖欠税费情况：没有拖欠税费情况。
- 10、查封等形式限制权利情况：现被石狮市人民法院，本次估价不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

11、权属清晰情况：权属清晰无争议。

四、市场背景分析

（一）当地经济社会发展简况

泉州，福建省下辖地级区划，辖四区、三市、五县和泉州经济技术开发区、泉州台商投资区，是福建省确定做大做强的三大中心城市之一，是全国首个东亚文化之都，联合国教科文组织唯一认定的海上丝绸之路起点，是列入国家“一带一路”战略的 21 世纪海上丝绸之路先行区。

2021 年，全市实现地区生产总值 11304.17 亿元，比上年增长 8.1%。分产业看，第一产业增加值 232.77 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 6436.24 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 4635.16 亿元，增长 9.4%。第一、二、三产业对 GDP 增长的贡献率分别为 0.9%、51.3%和 47.8%。

2021 年，全市完成一般公共预算总收入 940.90 亿元，比上年增长 15.7%。其中，地方一般公共预算收入 504.54 亿元，增长 11.1%。一般公共预算支出 672.28 亿元，同口径增长 9.1%。居民收入消费方面，全年居民人均可支配收入 44331 元，比上年增长 8.7%；人均消费支出 28272 元，增长 12.4%。

（二）当地房地产市场总体状况

2021 年 1-12 月，泉州市共完成 82 幅住宅用地出让、总出让面积 323.62 万 m²、总土地出让金 2971187.61 万元，泉州市共完成 55 幅商办用地出让、总出让面积 109.08 万 m²、总土地出让金 364017.65 万元。

2021 年全市房地产开发投资与上年基本持平，与 2019 年相比增长 5.1%，两年平均增速 2.5%。一是房地产建安投资保持稳定增长，增速 4.5%，与 2019 年相比增长 5.4%，两年平均增速 2.7%；二是房屋施工面积和新开工面积规模相对稳定，同比增速分别为 0.9%和 11.1%；三是房地产土地购置费降幅收窄，全年土地费同比下降 8.8%，降幅比上半年收窄 11.7 个百分点。

2021 年全年，泉州市全市商品房竣工面积同比增长 39.9%，销售面积同比增长 7.7%。

2021 年全年，大泉州商品房成交 117547 套，面积 957.16 万 m²，同比上涨 7.3%，成交均价 9760 元/m²，总成交金额 934.19 亿元。（其中商品住宅成交 64144 套，面积 763.39 万 m²，同比上涨 2.9%，成交均价 10088 元/m²，同比下跌 2%，总成交金额 770.09 亿元；商品非住宅成交 53403 套，面积 193.77 万 m²，成交均价 8469 元/m²，总成交金额 164.1 亿元）。

（三）当地同类房地产市场状况

2021 年，大泉州商品住宅成交 64144 套，面积 763.39 万平方米，同比上涨 2.9%，成交均价 10088 元/平方米，同比下跌 2%，总成交金额 770.09 亿元。

2021 年大泉州二手房总成交 33424 套，环比下跌 0.63%，其中，市六区和晋江占比最

大。上半年月成交套数大部分为三千套以上，最高为 4 月 4229 套；下半年则大部分在两千套以下，最低为 9 月的 1638 套，2021 年全年整体成交趋势和一手房一样高开低走。

2021 年泉州楼市受政府调控影响虽无法一路高歌猛进，但成交依旧还是稳步上升，保持一定健康；从泉州上下半年的成交情况来看，政府也有意控制房地产平稳健康发展，大起大落的市场不会出现，预计 2022 年泉州市房地产价格仍呈小幅慢涨趋势。

五、最高最佳利用分析

最高最佳是指法律上许可、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。估价对象的产权资料和实地查勘，估价对象法定用途为住宅，实际用途一楼可为店面，二楼及以上为住宅，满足用途合法性；估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足现有技术的可能性；估价对象所在区域的住宅房地产有效需求较大，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）估价方法的理论适用性分析

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

比较法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。

收益法适用的估价对象是收益性房地产。

成本法适用的估价对象是新近开发完成的房地产、可以重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产。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地产，特别适用成本法估价。

假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

（二）不选用的估价方法及理由

1、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，估价对象已建成正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，故不适合选用假设开发法。

2、不选用比较法的理由

估价对象为自建住宅房地产，由于在估价对象的同一供求范围内无法查阅到足够数量的与估价对象相类似住宅房地产买卖交易实例，故不适合选用比较法。

（二）选用的估价方法及理由

1、选用收益法的理由

由于估价对象为标准厂房，多为出租使用，为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

2、选用成本法的理由

由于可以搜集到估价对象土地及建筑物的各种开发或建设费用，故选用成本法。

（三）估价技术路线

1、选用成本法进行估价（采用房地分估路径）

（1）求取土地成本价值

①采用基准地价修正法求取土地取得费用；

②求取土地取得税费、土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润；

③将土地取得费用、土地取得税费、土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润相加求得土地重新购建单价；

④将土地重新购建单价乘以土地面积，求得估价对象土地成本价值。

（2）求取建筑物成本价值

①求取建筑物的重新购建单价

通过求取建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润求得建筑物的重新购建单价；

②求取建筑物折旧；

③将建筑物重新购建单价减去建筑物折旧求得建筑物的成本单价；

④将建筑物成本单价乘以建筑面积，求得估价对象建筑物成本价值。

2、收益法估价

（1）选择具体估价方法；

（2）测算收益期或持有期；

（3）测算未来收益；

（4）确定报酬率或资本化率、收益乘数；

（5）计算收益价值（单价）。

3、求取估价对象的市场价值

综合收益法与成本法的评估价值求取估价对象的市场价值。

七、估价测算过程

成本法测算过程

（一）估价对象土地使用权价值求取（成本法）

土地取得方式的确定：估价对象土地使用权是通过市场购置所得，本次估价采用基准地价修正法求取土地取得费用。

1、基准地价修正法求取土地取得费用

基准地价修正法定义：利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，就宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取宗地价值或价格的方法。

（1）基准地价成果介绍及内涵

根据《石狮市人民政府关于公布实施石狮市 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》（2021 年 1 月 26 日，狮政〔2021〕1 号），《石狮市 2019 年度城镇土地定级与基准地价》于 2021 年 1 月 26 日起颁布实施。

①基准地价用地类型：基准地价用地类型：基准地价用地类型必须严格按照《土地利用现状分类》规范用地类型名称和内涵，基准地价的用地类型范围包括商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理和公共服务用地、特殊用地以及交通运输用地等。

②基准地价年期：基准地价年期统一为各类用途的法定最高使用年限。若某种用途的基准地价标准是以参照其它用途基准地价标准的一定比例确定的，则该用途的基准地价年期仍为该用途的法定最高使用年期。即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿仓储用地 50 年，其他类型用地 50 年。

③基准地价表现形式：商服用地采用路线价和级别价两种表现形式，路线价仅适用于宗地临街进深 16 米以内的开发性质（可分割销售）的零售商业（商铺）用地地价评估，而级别价适用于路线价适用范围以外的商服用地评估。

普通住宅用地表现形式为级别楼面地价。

高级住宅用地（别墅等高级住宅）表现形式为级别地面地价。

工矿仓储用地和其他用地类型基准地价的表现形式为级别地面地价。

④基准地价开发程度：基准地价的开发程度统一为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）宗地红线内“一平”（场地平整）。

⑤基准地价容积率：按照省国土资源厅规定，根据石狮市的用地实际情况，最终设定石狮市的商服路线价为里地线 16 米，容积率为 1.0；商服用地的标准容积率为 2.5；普通住宅用地的标准容积率为 2.5；高级住宅用地的标准容积率为 1.0；工矿仓储用地的标准

容积率为 1.0；公共管理与公共服务用地标准容积率为 1.0；特殊用地标准容积率为 1.0；
交通运输用地标准容积率为 1.0。

⑥ 土地还原率：6%。

⑦ 基准地价估价期日：2017 年 01 月 01 日。

级别价基准地价系数修正法基本公式

$$V = V_0 \times (1 + \sum_{i=1}^n k_i) \times K_a \times K_b \times K_c \times K_d + K_e$$

以上公式中：

V——待估宗地单位地价

V0——宗地相应级别基准地价

ki——宗地各因素及个别因素修正系数

Ka——宗地估价期日修正系数

Kb——宗地使用年期修正系数

Kc——宗地容积率修正系数

Kd——宗地其他情况修正系数

Ke——宗地开发程度修正值

石狮市住宅用地级别价表

级别	普通住宅用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	1435	239	1722	287	1148	191	20%	-20%
II	1055	176	1266	211	844	141	20%	-20%
III	710	118	852	142	568	95	20%	-20%
IV	535	89	642	107	428	71	20%	-20%

注：普通住宅用地级别基准地价是指容积率为 2.5 时的平均楼面地价；别墅等高级住宅用地级别基准地价是指容积率为 1.0 时的平均地面地价。

石狮市住宅一级级别价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距中心城区（米）	≤100	100~200	200~300	300~400	>400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距汽车站距离（米）	≤200	200~300	300~500	500~600	>600
公用	中学（米）	≤200	200~400	400~600	600~800	>800

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
设施状况	小学（米）	≤200	200~300	300~400	400~500	>500
	幼儿园（米）	≤200	200~300	300~500	500~600	>600
	医院（米）	≤200	200~300	300~400	400~500	>500
	农贸市场（米）	≤100	100~200	200~300	300~400	>400
	邮局（米）	≤200	200~300	300~400	400~500	>500
	文娱设施（米）	≤800	800~1000	1000~1200	1200~1400	>1400
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	对利用有积极影响	对利用无影响	对利用略有影响	对利用有较大影响	对利用影响严重
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥泥炭

石狮市住宅用地级别价因素修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	商服繁华度	2.40	1.20	0	-1.20	-2.40
	距中心城区	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
交通条件	临路级别	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
	距长途汽车站距离	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
公用设施状况	中学	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	小学	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	幼儿园	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	医院	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
	农贸市场	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	邮局	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	文娱设施	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
环境质量	污染状况	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	周边自然条件	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
规划条件	土地利用限制	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	周边土地规划用途	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	建筑密度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
宗地条件	形状	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	坡度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60

	面积	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	工程地质	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60

石狮市住宅用地级别价容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.3228	2.9	0.9548	4.3	0.8119	5.7	0.6904
1.6	1.2699	3	0.9438	4.4	0.8025	5.8	0.6824
1.7	1.2171	3.1	0.9329	4.5	0.7933	5.9	0.6746
1.8	1.1745	3.2	0.9222	4.6	0.7842	6	0.6668
1.9	1.1472	3.3	0.9115	4.7	0.7751	6.1	0.6591
2	1.1096	3.4	0.9011	4.8	0.7662	6.2	0.6515
2.1	1.0774	3.5	0.8907	4.9	0.7574	6.3	0.6440
2.2	1.0554	3.6	0.8804	5	0.7487	6.4	0.6366
2.3	1.0335	3.7	0.8703	5.1	0.7400	6.5	0.6293
2.4	1.0217	3.8	0.8603	5.2	0.7315	6.6	0.6220
2.5	1	3.9	0.8504	5.3	0.7231	6.7	0.6149
2.6	0.9885	4	0.8406	5.4	0.7148	6.8	0.6078
2.7	0.9771	4.1	0.8309	5.5	0.7065	6.9	0.6008
2.8	0.9659	4.2	0.8213	5.6	0.6984	7	0.5939

⑧土地级别和基准地价确定

根据《石狮市人民政府关于公布实施石狮市 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》（2021 年 1 月 26 日，狮政〔2021〕1 号），估价对象所在区域属于石狮市住宅用地一级区，基准地价为 1435 元/m²。

⑨宗地区域因素和个别因素修正

宗地区域因素和个别因素修正表

因素因子	因子说明	因子判定	修正幅度 (%)
宗地位置	商服繁华度	一般	0
	距中心城区	较优	1
交通条件	临路级别	临长宁路，次干道	较劣
	距长途汽车站距离	距石狮客运中心站约 2.3 公里	劣
公用设施状况	中学	距华侨中学约 1.4 公里	劣
	小学	距凤里宽仁小学约 350 米	一般
	幼儿园	距石狮实验幼儿园约 350 米	一般
	医院	距振狮医院约 100 米	优
	农贸市场	距狮城国际广场约 350 米	一般
	邮局	距九二路邮政局约 500 米	较劣
环境	文娱设施	距狮城国际广场约 350 米	优
	污染状况	基本无污染	较优

质量	周边自然条件	较好	较优	0.4
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	优	0.8
	周边土地规划用途	商业住宅区	一般	0
	建筑密度	较密集	较劣	-0.3
宗地条件	形状	规则	优	0.6
	坡度	平坦	优	0.6
	面积	对利用无影响	较优	0.3
	工程地质	岩石	优	0.6
合计				0.9

⑩ 土地取得费用测算过程

土地取得费用计算表

价格构成内容	宗地	备注
基准地价 V_0 (元/ m^2)	1435	石狮市住宅用地一级区
宗地区域因素和个别因素修正系数 $(1+K_i)$	1.0090	具体确定过程见宗地区域因素和个别因素修正表。
估价期日修正系数 K_a	1.36	根据2019年7月1日以来的房地产市场价格走势并结合待宗地所处的区域进行综合分析，该地段每年的地价上涨幅度约10%，至价值时点已3.2年，故本次估价期日修正系数为 $(1+10\%)^{3.2}=1.36$ 。
使用年期修正系数 K_b	1.0000	估价对象使用权性质为划拨，本次估价先设定为出让，且土地使用年限为住宅用地法定最高使用年限70年，再根据石狮市相关规定扣除划拨补办出让手续时应补缴的土地出让金。则本次年期修正系数为1.0
容积率修正系数 K_c	0.6389	估价对象现状容积率为6.37，依《石狮市人民政府关于公布实施石狮市2019年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》（2021年1月26日，狮政〔2021〕1号），容积率6.3时修正系数为0.644，容积率6.4时修正系数为0.6366，采用内插法求得容积率6.37时修正系数为0.6389
开发程度修正额 K_d	0	估价对象开发程度为“五通一平”，与基准地价内涵一致，故不必进行土地开发程度修正
土地取得费用单价 (元/ m^2)	1258.10	$V=V_0 \times (1+K_i) \times K_a \times K_b \times K_c + K_d$

2、土地取得税费

土地取得税费一般包括契税、印花税、交易手续费等。根据泉州市的相关规定，土地取得税费一般按土地取得费用的3.05%计取。则：

$$\text{土地取得税费} = \text{土地取得费用} \times 3.05\% = 1258.10 \times 3.05\% = 38.37 \text{ (元/}m^2\text{)}$$

3、土地开发费

土地开发费是进行土地开发时投入的费用总和。包括城市基础设施配套费，公共事业建设配套费和小区及宗地开发配套费。

估价对象开发程度已达到红线内外“五通”，红线内场地平整，基准地价内涵为红线外“五通”，红线内场地平整，估价对象开发程度高于基准地价内涵，应进行开发程度修正，经调查红线内“五通”费用约50元/平方米（其中通上下水分别5元/平方米，通电15元

/平方米，通路 15 元/平方米，通讯 10 元/平方米)，即土地开发费为 50 元/平方米。

4、管理费用

管理费是指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，一般为土地取得费用、土地取得税费和土地开发费之和的 3%-5%，结合估价对象的具体情况，本次估价按 3% 计取。则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= (\text{土地取得费用} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费}) \times 3\% \\ &= (1258.10 + 38.37 + 50) \times 3\% = 40.39 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

5、销售费用

销售费用是指销售土地的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用等。一般为地价的 1%-3%，本次估价取销售费用为地价的 1%，即销售费用为 1%V。

6、投资利息

投资利息是指发生的所有必要费用应计算的利息。该项目开发费为 1 年，1 年期银行 LPR 为 3.65%；土地开发费、管理费用和销售费用等计息期为 0.5 年，土地取得费和土地取得税费的计算期为 1 年。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (1258.10 + 38.37) \times [(1 + 3.65\%)^1 - 1] + (50 + 40.39 + 1\%V) \times [(1 + 3.65\%)^{0.5} - 1] \\ &= 48.96 + 0.02\%V \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

7、销售税费

销售税费包括销售税金及附加、印花税等。根据泉州市税费标准，增值税及附加的税率为 $5.6\% \div 1.05 = 5.33\%$ ，印花税为 0.05%，合计约 5.38%。即销售税费为 5.38%V。

8、开发利润

开发利润是指开发企业的利润。按泉州市同类的建设单位利润水平，直接成本利润率为 10%-20%，经分析，本次估价直接成本利润率按土地取得费、土地取得税费和土地开发费之和的 20% 计取。则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{土地取得费用} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费}) \times 20\% \\ &= (1258.10 + 38.37 + 50) \times 20\% = 269.29 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

9、测算结果公式选用和计算过程

土地重新购建价格 (V) = 土地取得费用 + 土地取得税费 + 土地开发费 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润，则：

$$V = 1258.10 + 38.37 + 50 + 40.39 + 1\%V + 48.96 + 0.02\%V + 5.38\%V + 269.29$$

求得 $V=1822$ （元/ m^2 ）（取整）

10、土地价值求取

土地价值=土地单价×土地面积= $1822 \times 1230.60 \div 10000=224.22$ （万元）（取整）

（二）估价对象建筑物价值求取

测算公式：建筑物成本单价=建筑物重新购建单价-建筑物折旧

建筑物重新购建单价=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

1、建设成本

（1）建筑安装工程费用：包括建筑工程费、装饰装修工程费和房屋设备工程费等。根据现场勘察，综合分析估价对象的层高、结构、现状、装修等因素，结合《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）、《福建省工程造价信息》、《建筑安装工程工期定额》（TY 01-89-2016），确定该区域类似房屋的建筑安装工程费用。

估价对象建筑物建筑安装工程费测算表

序号	项目	单位造价（元/ m^2 ）
1	分部分项工程费	1300
2	措施项目费	65
3	合计	1365

（2）勘察设计和前期工程费：包括前期规划、设计、可行性研究、水文地质勘测及三通一平等土地开发工程费支出。规划设计费为建安工程费的 3%左右，可行性研究费占项目总投资的 1%~3%，水文、地质勘探所需的费用一般为设计概算的 0.5%左右，三通一平等土地开发费用，包括地上原有建筑物、构筑物拆除费用、场地平整费用和通水、电、路费用。根据现场勘察，结合估价对象实际情况，本次评估确定勘察设计和前期工程费为建筑安装工程费用的 6%。

（3）基础设施建设费：包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通讯等设施的建设费用及红线内的绿化、围墙、供电变压器等附属工程的建设费用。本次估价基础设施建设费已包含在土地取得成本中，故本次估价建筑物只包含绿化、围墙、供电变压器等附属工程的建设费用。根据估价人员现场勘察和估算，本次估价取基础设施建设费约为 80 元/ m^2 。

（4）公共配套设施建设费：指小区内的公共设施和生活服务设施的建设费用，包括

教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施等。估价对象为自建住宅房地产，无此项费用。

(5) 其他工程费：主要包括临时用地费和临时建设费、工程造价咨询费、总承包管理费、合同公证费、施工执照费、工程质量监督费、工程监理费、竣工图编制费、工程保险费等杂项费用。本次评估取其他工程费为建筑安装工程费用的 2%。

(6) 开发期间税费：主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如绿化建设费、竣工测绘费、消防审查费等。本次评估取开发期间税费为建筑安装工程费用的 1%。

2、管理费是指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。据估价人员调查，管理费用一般为建设成本的 3%。

3、销售费用：销售费用是指销售土地的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用等。一般为重置价的 1%-3%，本次估价取销售费用为重置价的 1%，即销售费用为 1%V。

4、投资利息：据调查类似房屋开发期一般为一年，费用在开发期内均匀投入，故计息期取半年，利率取一年期贷款利率 3.65%。

5、销售税费：销售税费包括销售税金及附加、印花税等。根据泉州市税费标准，增值税及附加的税率 $5.6\% \div 1.05 = 5.33\%$ ，印花税 0.05%，合计 5.38%，即销售税费 5.38%V。

6、开发利润：开发利润是指开发企业的利润。按泉州市同类的建设单位利润水平，直接成本利润率为 10%-20%，根据估价人员调查，本次估价直接成本利润率按 20%计取。

7、建筑物成新率：估价对象各幢建筑物使用正常，维护状况较好，估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房；设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。本次估价通过对建筑物剩余经济寿命、结构、装饰及设备情况的调查分析，采用年限法和观察法两种方法综合确定房屋成新率。

(1) 年限法

根据规范，框架结构非生产用房经济寿命为 60 年，残值率 0。估价对象土地使用权类型为划拨，未限定使用期限。成新率=估价对象收益期/（建筑物已使用年限+估价对象收益期），各建筑物成新率计算结果如下表：

年限法成新率确定表

建筑物名称	建筑结构	建成时间	已使用年限 (年)	剩余年限 (年)	土地年限 (年)	收益期 (年)	成新率
建筑	框架	2004年	18	42	70	42	70%

(2) 观察法

根据建筑物观察法评分标准，对建筑的结构、装饰、设备三部分进行打分，确定估价对象建筑物成新率。

现场观察法成新率=（结构部分合计得分×结构部分所占权重+装饰部分合计得分×装饰部分所占权重+设备部分合计得分×设备部分所占权重）÷100×100%

观察法成新率确定表

项目	结构						装饰				设备				现场勘察法成新率
	55%						15%				30%				
内容	小计	基础	承重结构	非承重结构	屋面	楼地面	小计	门窗	外装修	其他	小计	水卫	照明	其他	
标准分	100	25	25	15	20	15	100	30	40	30	100	40	30	30	100%
建筑	91	25	22	13	18	13	94	28	38	28	91	35	28	28	91%

(3) 综合成新率的确定

估价对象建筑物成新率确定表
成新率

建筑物名称	建筑结构	建成时间	年限法	观察法	综合成新率	确定方法
建筑	框架	2004年	70%	91%	85%	采用加权算术平均法，年限法×0.3+观察法×0.7

8、计算表格

项目		建筑	公式
A、建设成本 (元/m ²)	a建安费用	1365	
	b勘察设计和前期工程费	82	a×6%
	c红线内基础设施建设费	80	
	d公共配套设施建设费	0	
	e其他工程费	27	a×2%
	f开发期间税费	14	a×1%
	合计	1568	a+b+c+d+e
B、管理费用 (元/m ²)		47.04	A×3%
C、销售费用 (元/m ²)		1%V	
D、投资利息 (元/m ²)		0.02%V+29.21	(A+B+C) × [(1+3.65%) ^{0.5} -1]
E、销售税费 (元/m ²)		5.38%V	

F、开发利润（元/m ² ）	313.6	A×20%
G、重置价（元/m ² ）	2092	A+B+C+D+E+F
H、建筑物成新率	85%	
I、建筑物成本单价（元/m ² ）	1778	G×H
J、建筑物面积（m ² ）	1230.60	
K、建筑物价值（万元）	218.80	I×J

（三）成本法价值：224.22+218.80=443.02（万元）

收益法测算过程

收益法是以预期原理为基础，预测将估价对象未来各期的正常净收益，选用适当的报酬率将其折算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价格或价值的方法。其计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

P：房地产价值

a：房地产年净收益

r：报酬率

n：自估价期日起未来可获收益的年限

1、报酬率的求取：

报酬率的求取表

序号	项目	估价对象取值
1	无风险报酬率	1.50%
2	投资风险补偿率	1%
3	管理负担补偿率	0.50%
4	缺乏流动性补偿率	2.00%
5	易于获得融资的优惠率	0.50%
6	所得税抵扣的优惠率	0.50%
7	合计	4.00%

2、租金的确定

（1）选择比较实例

估价人员通过市场调查选择了以下三个比较实例。

比较实例调查表

项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
房屋坐落	长宁路自建住宅	长宁路自建住宅	长宁路自建住宅
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地级别	石狮市一级住宅用地	石狮市一级住宅用地	石狮市一级住宅用地
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层	位于第1-6层	位于第1-6层	位于第1-6层

建成年份	2002年	2002年	2002年
租金总价（元/月）	23500	42000	23000
建筑面积（m ² ）	1136.62	1974.15	1030.16
租金单价（元/m ² ·月）	21	21	22
租金日期	2021年5月16日	2021年8月27日	2021年7月23日
租金内涵	租赁面积为建筑面积；租金月初支付，押金为1个月租金，无店面转让费；承租方负责店面装修，物业费，水电费，出租税费；出租方负责管理费，维修费，保险费等	租赁面积为建筑面积；租金月初支付，押金为1个月租金，无店面转让费；承租方负责店面装修，物业费，水电费，出租税费；出租方负责管理费，维修费，保险费等	租赁面积为建筑面积；租金月初支付，押金为1个月租金，无店面转让费；承租方负责店面装修，物业费，水电费，出租税费；出租方负责管理费，维修费，保险费等
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

(2) 建立比较基础

估价对象房地产室内为普通装修，三个比较实例出租时均为普通装修，故本次估价时对室内装修状况不进行修正。而比较实例的面积内涵均为建筑面积，币种、租金内涵等均已统一，故成交单价即为建立比较基准后的单价。

(3) 各比较实例与估价对象房地产的比较、分析

①实物、权益及区位状况

以建成后的厂房为基准，各比较实例分别与之相比较而言。

项目名称	估价对象	0	0	0
交易情况	正常	正常	正常	正常
市场状况	估价期日	2021年5月	2021年8月	2021年7月
区位状况	土地级别	石狮市一级住宅用地	石狮市一级住宅用地	石狮市一级住宅用地
	住宅聚集度	区域内有振狮开发区、中骏商城、南洋国际、长宁路沿街商住楼等，入住率较高，住宅聚集度较高。	区域内有振狮开发区、中骏商城、南洋国际、长宁路沿街商住楼等，入住率较高，住宅聚集度较高。	区域内有振狮开发区、中骏商城、南洋国际、长宁路沿街商住楼等，入住率较高，住宅聚集度较高。
	道路状况	周边有香江路、九二路、宝岛路、长宁路、南洋路等城市主次干道，路网密集，交通通达度高	周边有香江路、九二路、宝岛路、长宁路、南洋路等城市主次干道，路网密集，交通通达度高	周边有香江路、九二路、宝岛路、长宁路、南洋路等城市主次干道，路网密集，交通通达度高
	出入可利用交通工具	出入可利用私家车、摩托车等。距邻近有“振狮开发区”公交站，有石狮3路、石狮4路、石狮1路等公交线路，公交班次较密集，辐射范围较广，距泉州环城高速石狮出入口约3.9公里，整体出入可利用交通工具方便	出入可利用私家车、摩托车等。距邻近有“振狮开发区”公交站，有石狮3路、石狮4路、石狮1路等公交线路，公交班次较密集，辐射范围较广，距泉州环城高速石狮出入口约3.9公里，整体出入可利用交通工具方便	出入可利用私家车、摩托车等。距邻近有“振狮开发区”公交站，有石狮3路、石狮4路、石狮1路等公交线路，公交班次较密集，辐射范围较广，距泉州环城高速石狮出入口约3.9公里，整体出入可利用交通工具方便
	停车方便度	邻近有停车场，停车方便度一般	邻近有停车场，停车方便度一般	邻近有停车场，停车方便度一般
	临街状况	估价对象一面临路，临街道路等级一般	估价对象一面临路，临街道路等级一般	估价对象一面临路，临街道路等级一般
	所处楼层	第1-6层	第1-6层	第1-6层

外部配套设施状况	区域内有振狮医院、第六实验小学、狮城国际广场、石狮长途汽车站等，外部公共服务设施条件较优。	区域内有振狮医院、第六实验小学、狮城国际广场、石狮长途汽车站等，外部公共服务设施条件较优。	区域内有振狮医院、第六实验小学、狮城国际广场、石狮长途汽车站等，外部公共服务设施条件较优。	区域内有振狮医院、第六实验小学、狮城国际广场、石狮长途汽车站等，外部公共服务设施条件较优。	
	泉州属亚热带海洋性季节气候，全年冬短夏长，温暖湿润，无霜期达310天以上，年平均日照数为1900-2000小时；年平均降水量为1000-1800毫米，平均湿度为82%；年平均气温为18-20℃，气候温和，雨量充沛，四季常青。周边道路清洁，卫生状况较好；噪声较小，无明显污染源，环境治理和空气质量良好。区域居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。区域内绿化面积覆盖率普通，景观普通	泉州属亚热带海洋性季节气候，全年冬短夏长，温暖湿润，无霜期达310天以上，年平均日照数为1900-2000小时；年平均降水量为1000-1800毫米，平均湿度为82%；年平均气温为18-20℃，气候温和，雨量充沛，四季常青。周边道路清洁，卫生状况较好；噪声较小，无明显污染源，环境治理和空气质量良好。区域居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。区域内绿化面积覆盖率普通，景观普通	泉州属亚热带海洋性季节气候，全年冬短夏长，温暖湿润，无霜期达310天以上，年平均日照数为1900-2000小时；年平均降水量为1000-1800毫米，平均湿度为82%；年平均气温为18-20℃，气候温和，雨量充沛，四季常青。周边道路清洁，卫生状况较好；噪声较小，无明显污染源，环境治理和空气质量良好。区域居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。区域内绿化面积覆盖率普通，景观普通	泉州属亚热带海洋性季节气候，全年冬短夏长，温暖湿润，无霜期达310天以上，年平均日照数为1900-2000小时；年平均降水量为1000-1800毫米，平均湿度为82%；年平均气温为18-20℃，气候温和，雨量充沛，四季常青。周边道路清洁，卫生状况较好；噪声较小，无明显污染源，环境治理和空气质量良好。区域居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。区域内绿化面积覆盖率普通，景观普通	
实物状况	建筑面积	1230.60m ²	1136.62m ²	1974.15m ²	1030.16m ²
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	设施设备	照明、通信、水、电等配套设施较齐全	照明、通信、水、电等配套设施较齐全	照明、通信、水、电等配套设施较齐全	照明、通信、水、电等配套设施较齐全
	层高	不可设置阁楼，层高普通	不可设置阁楼，层高普通	不可设置阁楼，层高普通	不可设置阁楼，层高普通
	新旧程度	2004年建成，理论成新率为0.70，基本无功能折旧及外部性折旧	2002年建成，理论成新率为0.70，基本无功能折旧及外部性折旧	2002年建成，理论成新率为0.70，基本无功能折旧及外部性折旧	2002年建成，理论成新率为0.70，基本无功能折旧及外部性折旧
	形状	矩形	矩形	矩形	矩形
权益状况	规划条件	较好	较好	较好	较好
	土地使用权状况	设定出让	出让	出让	出让
	其他	无	无	无	无

②交易情况修正

三个比较实例均属正常交易，交易情况修正系数均为100/100。

③市场状况调整

租金为估价期日的租金，则各比较实例市场状况调整系数均为100/100。

④实物、权益及区位状况的调整

以估价对象房地产条件为100，各比较实例分别与估价对象房地产的实物、权益及区位状况进行比较，比估价对象房地产好的，调整值为“+”，反之为“-”。经比较、分析得出各比较实例的实物、权益及区位状况的调整系数，详见下表。

项目名称	0	0	0
建立比较基础后的单价(元/平方米·年)	21	21	22
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
土地级别	0	0	0

区位状况	住宅聚集度	0	0	0
	道路状况	0	0	0
	出入可利用交通工具	0	0	0
	停车方便度	0	0	0
	临街状况	0	0	0
	所处楼层	0	0	0
	外部配套设施状况	0	0	0
	环境状况	0	0	0
	区位状况调整值小计	0	0	0
	区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	0	-4	0
	建筑结构	0	0	0
	设施设备	0	0	0
	层高	0	0	0
	新旧程度	0	0	0
	形状	0	0	0
	实物状况调整值小计	0	-4	0
	实物状况调整系数	100/100	100/96	100/100
实物状况	规划条件	0	0	0
	土地使用权状况	0	0	0
	其他	0	0	0
	层高	0	0	0
	权益状况调整值小计	0	0	0
	权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准单价(元/平方米·年)		21.0	21.9	22.0

注：上述调整值均考虑了各子项因素的权重。

建成后的客观租金 = $(21.0 + 21.9 + 22.0) / 3 = 21.63$ （元/平方米·月），则估价对象建成后客观租金为 21.63 元/平方米·月。

（2）市场单价的求取

估价对象产权面积市场单价求取表

收益价格构成内容		数值	备注
1、房地 产生年总收 益	①建筑面积(m ²)	1230.60	产权建筑面积为1230.6平方米
	②单位年租金 (元/m ²)	21.63	确定过程详见前三表
	③年潜在毛收入 (元)	319,614	年潜在毛收入包括租金收入以及押金利息收入，租金收入公式=①×②。押金（半年租金）利息利率按照一年期存款基准利率（1.5%）计算，则公式=①×②/2×1.5%，两项合计即为年潜在毛收入
	④租金损失（空 置率）	4.17%	租金损失主要包括空置损失、收租损失等，经过估价人员市场调查，确定租金损失主要体现在空置损失上，由于估价对象房地产所处地理位置较好，收益情况较好，所以考虑年平均空置半个月，空置率为0.5/12=4.17%。
	年总收益（元）	306,286	公式=③×(1-④)。
（一） 房地产 未来第 一年净 收益a1 求取	①重置单价（元 /平方米）	1,800	估价对象所处楼宇为六层钢筋砼结构，配有电梯，估价对象重置成本按照1800元/m ² 计取。
	②重置成本(元)	2,215,080	
	③年管理费(元)	4,594	指对出租房屋进行必要管理所需的费用。一般按年总收益的1.5%计取。
	④年维修费(元)	33,226	指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般按建筑物重置成本的1.5%计取。

2、房地 产出租年 总费用	⑤年保险费(元)	4,430	指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋重置成本的2%计取。
	⑥年房产税(元)	0	依据税法及相关规定，税率取租金收入的12%。因求取的估价对象客观租金为不含税价格，故本次估价年房产税计为0元。
	⑦年增值税及附加(元)	0	增值税及附加按年有效毛收入（不含税）的5.5%计算。因求取的估价对象客观租金为不含税价格，故本次估价年增值税及附加计为0元。
	⑧中介费(元)	0	是指委托房产中介出租的佣金。估价对象不必经过中介介绍出租，故本次中介费记为0元。
	年运营总费用	42,250	公式=③+④+⑤+⑥+⑦+⑧
3、未来第一年总纯收益a	264,036	公式=1-2	
(二) 综合资本化率r		4%	
(三) 年递增率s		3.00%	在建筑竣工后十年内年净收益平均每年比上年上涨3.0%，以后每年保持不变。
(四) 未来递增年限t		10	
(五) 可获收益年限n		42.00	框架结构非生产用房经济耐用年限为60年，残值率为0，则建筑剩余使用年限为42年。估价对象土地使用权类型为划拨，未限定使用期限，根据熟短原则，则估价对象未来可收益年限以42年计取。
(六) 房地产在收益期内的收益价值V		6722094	根据未来前十年年净收益有变化，以后年每年不变的公式 $V = \{a / (r-s) \times [1 - (1+s)^t / (1+r)^t] + a \times (1+s)^{(t-1)} / r(1+r)^t \times [1 - 1 / (1+r)^{(n-t)}]\} \times (1+r)^{0.5}$ 计算
(七) 房地产在收益期内的收益单价		5462.00	单位：元/m ²
(八) 房地产收益单价		5,462	(九) = (七) + (八)。单位：元/m ²

则房地产收益价值为 $5,462 \times 1230.60 = 672.15$ (万元)。

八、估价结果确定

1、综上所述，采用收益法测算的房地产价值为 672.15 万元，成本法测算的房地产单价为 443.02 万元，两者相差较大，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价值。由于估价对象规划为住宅，现状出租经营，收益价值更能体现估价对象的市场价值，成本法测算结果多考虑的是其成本组成，不能完全体现估价对象的市场价值，因此本次估价收益价值取 70% 权重，成本价值取权重，估价对象的房地产单价 $= 672.15 \times 70\% + 443.02 \times 30\% = 603.41$ (万元)。

估价对象权证记载的总建筑面积为 1230.60 平方米，则估价对象单价价值 $603.41 \div 1230.60 = 4,903$ (元/m²)。

2、其它附属物的价值

根据估价人员调查结合估价对象的实际情况，本次估价确定第六层未办证铁棚的单价约 350 元/平方米。

3、土地使用权出让金：

估价对象土地使用权类型为划拨，根据《石狮市人民政府办公室关于划拨国有建设用地使用权补办出让有关问题的通知》(2018 年 11 月 21 日，狮政办〔2018〕142 号)：个人住宅用地补办出让手续，在已办理《房屋所有权证》《国有土地使用证》或不动产统一登记的情况下，以申报之日的基准楼面地价一定比例确定应补交的土地出让金标准。其中个人

自建房和商品房的土地出让金比例为 20%；保障性住房（房改房、经济适用房）等其它划拨个人住宅用地的土地出让金比例为 10%。楼面基准地价不进行修正，土地出让年限自申报之日起计算，按最高法定年限登记，直接由不动产登记部门办理，不再签订土地使用权出让合同。

估价对象为个人自建房，土地出让金比例为 20%，根据《石狮市人民政府关于公布实施石狮市 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》（2021 年 1 月 26 日，狮政〔2021〕1 号），估价对象位于石狮市住宅用地一级区范围，基准地价为 1435 元/平方米（楼面地价），则土地出让金为： $1435 \times 20\% = 287$ （元/平方米）

估价对象建筑面积 $1230.60 \times 287 = 35.32$ （万元）

4、扣减土地使用权出让金后的价值

$603.41 - 35.32 = 568.09$ （万元）

单价 = $568.09 \div 1230.60 = 4616$ （元/平方米）

估价对象市场价值合计如下表：

估价对象	结构	面积（m ² ）	总价（万元）	单价（元/m ² ）	备注
石狮市长宁路180、182号	框架	1230.60	568.09	4616	有产权
	铁	99.60	3.49	350	无产权
合计	——	1330.20	571.58	——	

附件

- 一、《司法评估委托书》复印件
- 二、《执行裁定书》复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象内部状况外部状况及周围环境照片
- 五、权属证书、测绘报告复印件
- 六、估价机构企业法人营业执照复印件
- 七、房地产估价机备案证书复印件
- 八、房地产估价师注册证书复印件

附件一 估价对象位置图



附件二 估价对象内部状况外部状况及周围环境照片



建筑外观



临路情况



一层外观



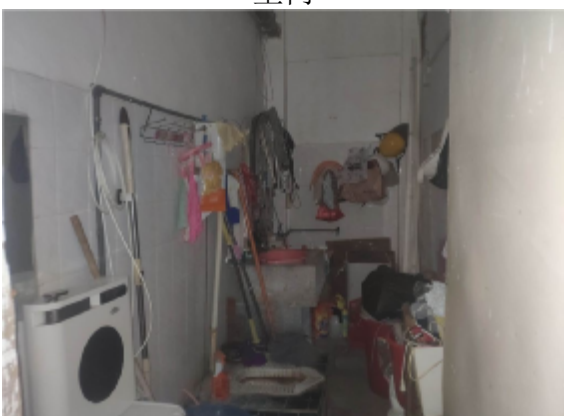
室内



室内



室内



室内



室内