

# 房地产估价报告

估价项目名称：胶州市少海南路1号88号楼全幢房地产价值评  
估

估价报告编号：鲁信源（司法询价）第20190194号

报告出具日期：2019年7月10日

估价机构：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

房地产估价师：孙建明 注册号：3720150141

王飞 注册号：3720160083

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

## 致估价委托人函



山东产权交易中心有限公司：

受贵公司的委托，我们对位于胶州市少海南路1号88号楼全幢的房地产（权证或证明号：市201121263，房地产权利人为张翔洁，房屋建筑面积364.36平方米，证载用途为住宅）的市场价值进行了评估。

**估价目的：**委托评估房地产的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

**价值时点：**2019年7月8日（现场勘查日期）。

**价值类型：**估价对象的市场价值。

**价值结果：**经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法及收益法进行了分析和测算，确定委估房地产在价值时点的市场价值为：

**房地产总价：**RMB 579.48 万元。

（人民币大写：伍佰柒拾玖万肆仟捌佰元整）

**房地产单价：**RMB 15904 元/平方米。

特别提示：上述估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

详细内容见估价报告正文。

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：许庆润

2019年7月10日

# 目录

目录.....	1
估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 案件当事人.....	6
(三) 估价机构.....	6
(四) 估价目的.....	6
(五) 估价对象.....	6
(六) 价值时点.....	7
(七) 价值类型.....	7
(八) 估价原则.....	8
(九) 估价依据.....	9
(十) 估价方法.....	9
(十一) 估价结果.....	10
(十二) 注册房地产估价师.....	11
(十三) 实地查勘期.....	11
(十四) 估价报告应用有效期.....	11
(十五) 估价作业期.....	12
估价技术报告.....	13
(一) 估价对象描述与分析.....	13
(二) 市场背景描述与分析.....	15
(三) 最高最佳利用分析.....	26
(四) 估价方法适用性分析.....	27
(五) 估价测算过程.....	28
(六) 估价结果确定.....	35
附件.....	36
(一) 司法评估询价函复印件.....	36
(二) 估价对象实地查勘照片.....	36
(三) 估价对象权属证明复印件.....	36
(四) 房地产估价机构营业执照复印件.....	36
(五) 房地产估价机构资质证书复印件.....	36
(六) 注册房地产估价师资质证书复印件.....	36

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。
3. 参与本次估价的注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关联，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。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 参与本次估价的估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并搜集了合法、真实、准确、完整的估价所需资料。
6. 我们有能力单独完成本估价工作，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 我们将保守本次估价中知悉的商业机密、个人隐私，并妥善保存委托人提供的资料，未经委托人同意，不会擅自提供给其他个人或单位。

## 估价假设和限制条件

### 1. 本次估价的假设前提

- (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) 有一段合理交易时间，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) 房地产买卖程序符合国家法律规定。
- (5) 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。
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价。
- (7) 委估房地产的权益没有争议，不考虑委估房地产的连带及估价范围以外的法律问题，估价时以委估房地产具有合法的完整产权为前提。

### 2. 一般假设

(1) 我们对委托方提供的资料——估价所依据的相关资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且无有关部门鉴证的情况下，本次估价假设其合法、真实、准确、完整。若因委托方提供的资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。

(2) 我们对估价对象房地产作了一般性查看，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患及严重污染且无专业机构鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题且无严重影响估价对象使用的环境污染，其内部质量、外部环境足以维持至正常的使用年限。

### 3. 背离事实假设

(1) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交

易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险。

(3) 估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(4) 本报告估价的市场价格，未考虑估价对象抵押、租赁、查封等他项权利对房地产价格的影响，为估价对象在合理合法使用前提下的市场价值。

#### 4. 不相一致假设

本报告中无不相一致假设

#### 5. 依据不足假设

经过实地查勘及实际建设情况，本次评估设定建成年代为2011年。

#### 6. 估价报告使用限制

(1) 本报告仅为委托人在价值时点以估价对象为法院执行案件提供价值参考，不作它用。

(2) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(3) 本估价报告须经山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司盖章以及在该公司注册的两名房地产估价师签字后方能生效。

(4) 未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的用途不承担责任。

(5) 本估价报告有效期为壹年。如超过有效期或在有效期内房地产市场、国家经济形势、宏观经济政策、城市规划等发生变化，或发生自然灾害及其他不可抗力对估价对象价格产生影响，估价结果应相应进行调整或重新估价。

#### 7. 其他说明

(1) 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

(2) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8. 本报告由山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

姓名：山东产权交易中心有限公司

住址：济南市高新技术开发区经十东路7000号汉峪金谷A2-5号楼16-20层

## (二) 案件当事人

申请执行人：华夏银行股份有限公司青岛胶州支行

被执行人：张翔洁

## (三) 估价机构

名称：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：山东省济南市高新区新泺大街3003号宝威科技园3号楼304-308室

法定代表人：许庆润

资质等级：壹级

证书编号：鲁评001047

资质有效期：2018年2月23日至2021年2月22日

## (四) 估价目的

委托评估房地产的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

## (五) 估价对象

### 1. 估价对象范围

本次评估的估价对象范围为市201121263的房屋所有权及其所分摊占用的国有土地使用权。

### 2. 估价对象基本状况



估价对象为市 201121263 的房地产，位于胶州市少海南路 1 号 88 号楼全幢，房地产权利人张翔洁，房屋建筑面积 364.36 平方米，规划用途为住宅。土地规划用途为商业、住宅。

### 3. 土地基本状况

估价对象北临香港路，南临少海南路，东临道路，西临站前大道。土地使用权取得方式为出让，土地使用年期至 2080 年 1 月 31 日，土地形状规则，地势平坦，该区域的基础设施已达到七通一平，市政配套设施条件完善。估价对象周边的路网与估价对象所在区域联系较便捷，临近香港路，香港路是胶州市主要交通干道，有多条公交线路可供出行选择。

### 4. 建筑物基本状况

估价对象所在建筑物总层数为 2 层，估价对象位于第 1-2 层，建成于 2011 年，为混合结构，现使用用途为住宅，估价对象为毛坯。估价对象设备安装完善，有上、下水，电力，通讯等，估价对象维护保养情况良好。

## (六) 价值时点

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，原则上为完成估价对象实地查勘之日，本估价项目评估的是估价对象现在的价值，故将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点。

即 2019 年 7 月 8 日。

## (七) 价值类型

估价采用市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应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。

#### (八) 估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1. 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。

2. 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。

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. 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。

最高最佳利用：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。

5. 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。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

### (九) 估价依据

1. 国家及有关部门颁发的法律、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) 《中华人民共和国城乡规划法》
  - 4) 《中华人民共和国建筑法》
  - 5) 《中华人民共和国物权法》
  - 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)
2. 地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件
  - 1) 山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法
  - 2) 对外委托司法鉴定和拍卖工作管理规定(青中法【2005】193号)
  - 3) 关于对外委托司法鉴定和拍卖工作有关问题的补充规定(青中法【2007】26号)
3. 有关技术标准
  - 1) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
  - 2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
4. 委托方提供、评估人员搜集及现场查勘的资料;
  - 1) 司法评估询价函;
  - 2) 委估对象不动产登记信息复印件;
  - 3) 委托方提供的有关资料;
  - 4) 待估房地产周围环境资料;
  - 5) 估价人员现场查勘、收集的相关资料及房地产价格等。

### (十) 估价方法

估价人员根据所掌握的资料,对估价对象周边进行了实地查勘,

并对与估价对象具有可比性的类似房地产进行了调查。在以上工作基础上，估价人员结合估价目的，选择合适的估价方法进行评估。

估价对象为独立开发建设的整体房地产的一部分，故不适宜采用成本法估价；而在估价对象同一供求范围内，估价对象同类房地产有较多交易实例，故适合使用比较法；估价对象类似房地产具有客观收益有租金等经济收入，且客观租金及其他相应客观数据较易搜集，故适合使用收益法；估价对象为已建成房地产，且不具有再开发的潜力，故不适合使用假设开发法。估价人员依据《房地产估价规范》，结合估价对象周边类似房地产状况，并充分考虑估价对象自身特点，决定采用比较法及收益法作为本次估价的基本方法。

I. 比较法：选取一定数量的可比实例，将他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格的方法。

II. 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。

### (十一) 估价结果

我公司估价人员根据估价目的，依据科学的估价方法和程序，并考虑了一些不可量化的价格影响因素，测算结果见下表：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	579.48	130.11

	单价（元/m <sup>2</sup> ）	15904	3571
评估价值	总价（万元）	579.48	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	15904	

因上述两种方法的计算结果差异较大，经过综合分析，认为比较法测算出的价格较客观地反映了房地产的正常市场价值，故对收益法的测算结果进行舍弃，采用比较法的测算结果作为本次估价的评估结果。

(十二) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
孙建明	3720150141		年 月 日
王飞	3720160083		年 月 日

(十三) 实地查勘期

2019年7月8日

(十四) 估价报告应用有效期

2019年7月10日至2020年7月9日

（自估价报告完成之日起一年内有效）。

(十五) 估价作业期

2019年7月8日至2019年7月10日。

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

2019年7月10日

# 估价技术报告

## (一) 估价对象描述与分析

### 1. 区位状况描述与分析

#### (1) 位置状况

估价对象房地产坐落于胶州市少海南路 1 号 88 号楼全幢，从估价对象用途来看，区位较好；其与银行、邮电、学校、医院等距离较近，临近香港路。

#### (2) 交通状况

估价对象周边交通较为便捷，临近香港路，香港路是胶州市的主要交通干道，附近有多条公交线路可供出行选择，估价对象附近停车较为方便。

#### (3) 环境状况

估价对象周边噪音较小，比较安静；空气污染程度小。其周围建筑物装饰美观，统一协调，卫生状况较好。

#### (4) 外部配套设施状况

估价对象周边基础设施配套完善，达到七通，市政配套设施条件完善；周边居住及商业环境较成熟，购物、交通、食宿、学校、医院等各方面较为方便，总体分析来看比较适合估价对象的现状使用用途。

#### (5) 楼幢、楼层

估价对象位于胶州市少海南路 1 号 88 号楼，估价对象建筑物总

层数为 2 层，所在层数为 1-2 层。

## 2. 实物状况描述与分析

### (1) 土地实物状况描述与分析

委估房地产所占用的土地位于胶州市少海南路 1 号，北临香港路，南临少海南路，东临道路，西临站前大道；实际用途为住宅；其形状规则，地势平坦，达到七通一平。

从整体状况来看，该宗土地平整性较好，与建筑物体量相当，地质对建筑物无不良影响，其实际用途与证载用途一致。该宗土地使用权在本次估价的范围之内。

### (2) 建筑物实物状况描述与分析

委估房地产的房屋建筑面积为 364.36 平方米，现用途为住宅，混合结构，估价对象为毛坯。估价对象设备安装完善，有上、下水，电力，通讯等，估价对象维护保养情况良好。

从该建筑物整体来看，其实际用途与证载用途一致，空间布局较为合理，符合其证载及实际用途；其设备安装较为完善，目前状况基本完好，为该房地产的正常及持续使用提供了保证。该建筑物在本次估价的范围之内。

## 3. 权益状况描述与分析

估价对象土地为国有出让用地，用途为商业、住宅，土地使用权人为张翔洁。土地使用权年限至 2080 年 1 月 31 日止，土地的剩余使用年限为 60.61 年。

估价对象建筑物房屋所有权人为张翔洁，权证或证明号为：市



201121263, 未设立他项权利。无其他特殊情况。

估价对象权益状况整体良好, 具有完全产权。

## (二) 市场背景描述与分析

### 1. 青岛胶州市概况

青岛市地处山东半岛南部, 位于东经  $119^{\circ} 30' \sim 121^{\circ} 00'$ 、北纬  $35^{\circ} 35' \sim 37^{\circ} 09'$ , 东、南濒临黄海, 东北与烟台市毗邻, 西与潍坊市相连, 西南与日照市接壤。全市总面积为 11282 平方千米, 其中, 市区(市南、市北、李沧、崂山、黄岛、城阳等六区)为 3293 平方千米, 即墨、胶州、平度、莱西等四市为 7989 平方千米。

青岛地处华北经济区和华东经济区的结合地带, 与东北经济区跨海相连, 并与朝鲜、韩国、日本隔海相望, 是中国五大外贸口岸之一, 享有省一级经济管理权限。青岛拥有国家批准的经济技术开发区、高新技术产业开发区、旅游度假区, 被批准可以设立外资银行、合资开办大型商业零售企业。2014年6月, 国务院批复同意设立青岛西海岸新区, 包括黄岛区全部行政区域。青岛是中国东部沿海重要的经济中心和港口城市, 是国家历史文化名城和风景旅游胜地。青岛作为沿黄河流域最大的出海口和信息、金融、货物集散中心之一, 以其所具有的港口贸易、海洋科研、现代工业、发达农业、金融服务、旅游度假等优势与开发潜力, 成为中国最具有经济活力的城市之一。

胶州市地处黄海之滨、胶州湾畔, 因东南临胶州湾, 以胶水而得名。胶州市陆地面积 1324 平方公里, 海岸线 25 公里, 辖 6 个镇、6 个街道办事处、811 个行政村、65 个居委会, 户籍人口 81.6 万人。

胶州市位于北纬 36.17°、东经 120°，山东半岛西南部，胶州湾北岸，是山东半岛联结海内外的重要交通咽喉。距黄岛前湾港只有 20 分钟车程；拥有两个铁路客运站和中铁联集青岛集装箱中心站，其中中铁联集青岛集装箱中心站作为全国 18 个集装箱中心站之一、山东省内唯一铁路“陆港”，现已开通阿拉山口与霍尔果斯口岸国际联运班列，可直达欧洲阿姆斯特丹，将 45 天海运时间缩短为 15 天铁路运输；拥有青银、青兰、沈海三条高速公路，胶济、胶黄、胶新、胶济客运专线四条铁路，成为新亚欧大陆桥重要桥头堡。特别是 4F 级胶东国际机场规划建设，定位于区域枢纽机场、面向日韩的门户机场、环渤海地区重要的航空货运枢纽。

## 2. 青岛胶州市社会经济发展状况

2017 年，胶州市经济保持平稳增长，质量效益持续提升。经济运行稳中向好，预计实现生产总值 1129 亿元，增长 9%。预计完成社会消费品零售总额 418 亿元，增长 12%。预计外贸进出口总额 412 亿元，增长 12%。预计完成规模以上固定资产投资 1013.9 亿元，增长 6%；青岛市级重点项目开工率 88.1%，完成投资 203 亿元。实现一般公共预算收入 96.5 亿元，可比口径增长 10.9%；完成地方级税收收入 50.3 亿元，税收占比 52.1%，同比提高 4.1 个百分点。预计居民人均可支配收入 31230 元，增长 8.5%；实现新增就业创业 4.5 万人。胶州市在首届中国县域经济高峰论坛发布的《中国县域经济报告（2017）》中，综合竞争力、投资潜力分别列全国第 11 位、第 4 位。

2017 年度制定了推进新旧动能转换重大工程总体方案，着力实施

八大工程，发展十大产业，开展“一业一策”行动，新产业、新业态等新动能贡献不断增强。出台了激励先进制造业创新发展的15条意见，预计全年规模以上工业总产值增长10%以上，制造业用电量增长11.9%。推进“存量变革”，开展“地条钢”排查整顿，整治“散乱污”企业346家，停产整改化工企业65家。房地产去库存成效显著，商品房销售面积增长22.9%，去化周期降至6个月左右。强化“增量崛起”，产业新动能加速显现，68个智能制造项目列入青岛市互联网工业“三个五”项目库，其他营利性服务业企业营业收入增长70%，规模以上交通运输、仓储和邮政企业营业收入增长50%，胶州市成功获批山东省重点服务业城区。农业加快向“新六产”转变，6个镇办获评青岛市农村电商示范镇，胶州市连续3年入选阿里电商百佳县。东营渔港获批“全国文明渔港”。按照“一业一策”思路，成立15个专业招商组实施精准招商，重点推进华红湾国际旅游度假区等百亿级大项目。全年新签约内外资项目267个，预计实际利用内资408.7亿元，增长16.8%；预计到账外资8.7亿美元，增长10%。全年新登记各类市场主体2.2万户，增长19.3%。

2017年度加快推进政府投融资体制改革，制定出台《政府和社会资本合作模式的实施意见》、《关于创新基础设施建设投融资体制机制的实施意见》等改革举措。在李哥庄、九龙探索实施“片区式”开发土地运营机制。深化国有企业改革，制定完成“1+N”国企改革施工图，促进市属国有企业转型升级和整合重组。加强社会信用体系建设，启用社会信用信息系统。持续推进“放管服”改革，取消行政权力事项

45项、涉企行政事业性收费12项，全面推行“双随机、一公开”监管工作，在青岛地区率先实施个体工商户简易注销登记试点。深化“三进三促”服务经济发展活动，有力帮助企业解决困难问题。加快经济发展创新体系建设，实施企业创新能力提升专项行动，新认定青岛市级及以上科技创新平台28家、高新技术企业120家，新获评“专精特新”企业113家、“隐形冠军”企业7家、国内首台套重大技术装备4项，366个研发项目列入青岛市企业技术创新重点项目计划。实施产学研专项行动，推动20所高校与60多家企业达成合作意向，完成技术合同交易额14亿元，增长20%。举办首届“金胶州英才周”活动，邀请6名“千人计划”专家和8名海外博士进行产学研对接，全年引进各类人才6000余人。实施“胶州工匠”培育计划，首次选拔20名胶州市“首席技师”。

国家级开发区加速构筑活力新城，新签约香港立信、新加坡大牧人等41个项目，东软载波等7个项目投入运营，培育税收过亿元企业4家，电力装备、智能家居、现代物流等高端新兴产业迅猛发展，成为拉动全市经济增长的新动力源。加快推进青岛大学胶州校区、院士专家人才公寓、青岛幼儿师范等建设，高品质宜居新城逐步构建。临空经济示范区建设提速，总规、控规、产业规划进一步完善，新机场航站楼全面封顶，高标准实施电、气、水、路等基础配套建设，安置区主体完工，新签约美国太平洋飞机维修、山航总部基地等一批航空产业项目，空港综保区申建快速推进。青岛欧亚经贸合作产业园国际知名度有效提升，成功举办“中东欧16+1”和“东盟10+6”欧亚

经贸合作产业园区（青岛）商务对话会，在境外10余个国家和地区举办专场推介和经贸洽谈活动，园区落户重点项目33个，总投资达418亿元。胶州湾国际物流园新开2条国际班列，济铁物流园一期建成运营，集装箱中心站到发量达42万标箱，增长18.3%。大沽河度假区签约金东方·颐乐小镇、南信航空科技城等一批优质产业项目，建成15公里环湖景观廊道，获评首批山东最美湿地公园，全年接待游客130万人次。

统筹推进城乡建设，成功创建文明城市。全力冲刺文明城市创建，胶州市以县级市第一名的成绩荣膺“全国文明城市”称号。组织编制新一轮城市总规，全市土地利用总体规划调整获省政府批复。城市功能持续完善，“两高两铁”等重大工程顺利推进，跨海大桥连接线工程量完成40%，新建改造温州路、北京路等市政道路，整修澳门路等28条道路，整修农村公路95.6公里。整治提升中云、李哥庄等镇办的41个老旧小区，新建海能达热力北部热源厂，建成启用市民广场和体育中心。东部中央商务区村庄安置区工程主体完工，瑞华小学投入使用。生态建设成效显著，建成北片区大高、前韩、葛家庄污水处理厂。完成34家企业有机废气治理、10家单位燃煤锅炉超低排放改造，淘汰28台燃煤小锅炉，顺利通过中央环保督查。积极创建国家森林城市，造林面积2万余亩，新增城市绿地107万平方米。加快美丽乡村建设，新培育省、青岛市美丽乡村示范村15个。

### 3. 青岛市房地产市场分析

2018年上半年青岛房地产市场经历了过山车般的形势变化，下面

就对上半年的青岛市场进行简单的总结，并对下半年的市场趋势进行展望。

2018年上半年，青岛市密集出台了房地产调控政策，严格规范房地产市场健康发展。

2018年3月9日，青岛市宣布将拍卖方式出让位于高新区两宗商住地块，值得关注的是，根据出让文件，这两幅地块执行土拍新规：当竞买报价达到或超过最高限价后，网上土地竞价中止，转入网下竞公共基础设施建设资金，由公共基础设施建设资金出资最高者竞得国有建设用地使用权。这是竞房价，竞自持面积以及竞人才公寓配建公寓比例之后，青岛土拍再出新规。

2018年3月16日，红岛经济区召开房地产市场整顿工作会议，全面梳理存在的问题及下一步措施，并制定红岛经济区房地产市场整顿工作方案，加快建立健全长效管理机制，促进房地产市场平稳健康发展。会后先后出台了《关于开展红岛经济区商品房销售市场专项整治工作的实施方案》和《关于整顿规范红岛经济区房地产中介行为专项整治工作的实施方案》，并成立两个专项工作组，对辖区房地产开发企业及中介机构开展专项检查工作。

2018年3月30日，青岛政务网正式发布《关于深化户籍制度改革的实施意见》，据实施意见，青岛将适度放宽城区、大幅放宽新区、全面放开县域落户政策。严格限制城镇居民到农村落户。到2020年，全市常住人口规模达到1000万人左右，户籍人口规模达到850万人左右。

2018年4月18日，青岛市国土资源和房屋管理局发布《关于持续促进我市房地产市场平稳有序运行的通知》，限购令2.0版本正式拉开帷幕。

通知规定，在市内六区范围内，对已拥有1套住房的本市（七区三市）户籍居民家庭能够提供从购房申请之日起前2年内在本市连续缴纳12个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）；对在上述区域内已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供上述纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停向其售房。在本市范围内新购买的新建商品住房和二手住房，需取得《不动产权证书》满5年后方可上市交易。

总体来看，青岛上半年房地产相关政策的陆续出台，调控力度持续增强。对于市场的供求两端积极进行调控。供给端方面，在土地紧张的区域通过限制土地拍卖溢价率、熔断机制以及超出最高限价竞公共基础设施建设资金的设置；在郊区加大供地力度，形成有效供给；需求端方面，通过限购与限售政策两方面调控市场，在确保刚需的同时又能保持市场的良性发展。从销售端的公开摇号确保公平，到吸引人口落户政策，提高城市的人口吸引力与经济增长的活力。

2018年上半年，市场热度小幅回调，青岛住宅共计成交860.45万平方米，月均成交143.4万平方米，同比小幅下调4.46%，成交量仍旧在高位运行。具体来看，一季度月均成交129.97万平米，同比

下降 15.32%，3 月成交面积上升至 200.53 万平方米；二季度月均成交约 156.85 万平米，同比增长 6.87%，受限购政策的影响，4 月份的成交量达到了近 18 个月的峰值，然后在 5 月份出现了明显的下降，418 调控政策效果明显显现显著。

2018 年上半年，黄岛区、高新区与莱西市成交量同比出现上升，其中高新区成交量翻番，莱西市涨幅超七成。市南区、市北区、四方区、李沧区、城阳区、即墨区六区及胶州、胶南、平度成交量同比均有所下降，市南区下降 44.21%，跌幅最大。成交量上涨区域主要原因在于供应量同比增加，其次是中心市区的溢出效应。成交同比下降区域主要原因还是供应不足，其次是限购限售等措施的影响。

2018 年上半年，青岛住宅平均成交价格为 11398.44 元/平方米，同比上涨 14.17%，环比上涨 11.20%。分季度来看，一季度青岛住宅成交均价为 11385.83 元/平方米，二季度青岛住宅成交均价最高，为 11413.66 元/平方米，其中 6 月份青岛住宅成交均价最高为 12176.7 元/平方米。

住宅供应：住宅供应量同比有所减少，市场依然供不应求

2018 年一季度青岛住宅平均月度供应量为 63.8 万平方米，第二季度住宅平均月度供应量 64.0 万平方米，相差不大。其中 1 月份供应量最大 87.37 万平方米。市场 4 月份之前持续走高和假期影响，导致开发商开盘和加推积极性不高。政策出台后，预期有所转变，部分开发商加快开盘节奏，持续大批量供应住宅，于是在 4 月份形成了一个供给小高潮。



从销供比来看，成交量维持高点的同时，供应量处于较低水平。2018上半年销供比均在1以上，其中3月份出现销供比历史高点，达到4.36，1月份出现销供比上半年最低点为1.25，说明2018年以来青岛市场一直处于供不应求的状态。

去化周期：可售量高开低走，出清周期现低点，价格依然有上涨压力，2018年上半年青岛住宅可售量持续下降高开低走，在2月份达到峰值后便持续下滑，6月份可售量降至971.97万平方米，达到2012年以来的最低点。

从出清周期来看，2016年8月份开始，出清周期始终在10个月以下，6月份降至6.78个月，达到12年以来的最低点，虽然2月份出清周期最大，达到9.84，但4月份开始整体的出清周期都在7个月以下，短期来看，市场出现供不应求的情况，市场仍存在上行压力。

土地市场：整体供求同比上涨，市场持续活跃

(1) 土地供求：土地市场整体保持较活跃度，整体供求同比大幅上涨

2018年上半年青岛土地市场仍保持较高积极性，上半年青岛共推出住宅、商业类经营性土地543.2万平方米，同比上升100.4%；其中住宅用地推出399.7万平方米，同比上升170.7%；商办用地推出143.5万平方米，同比上升48.8%。

上半年青岛共成交住宅、商业类经营性土地476.7万平方米，同比上升207.5%；其中住宅用地成交333.2万平方米，同比上升152.2%；商办用地成交143.5万平方米，同比下降526.6%。

(2) 土地价格：楼面价同比上涨，溢价率同比下降

楼面均价方面，2018年上半年青岛住宅用地成交楼面价为2928元/平方米，同比大幅上涨64.9%；商办用地成交楼面价为2001元/平方米，同比上涨27.6%。

溢价率方面，2018年上半年青岛住宅用地平均溢价率为2.82%，较2017年上半年的溢价率下降了9.43个百分点；商办用地平均溢价率为0.29%，较2016年上半年降低了1.62个百分点。

(3) 区域土地：土地成交集中在黄岛、城阳，市北区楼面价最高

成交量方面，黄岛区商品房用地成交536.7万平方米，规划建筑面积809.0万平方米，占比38%，土地出让金为46.8亿元；城阳区和即墨区各自成交商品房用地181.8和180.6万平方米，规划建筑面积364.6和246.3万平方米，各占比为13%，土地出让金分别为76.7和50.1亿元。市南区和高新区无土地成交。

成交价格方面，崂山区以6746.1元/平方米的楼面价排名榜首，市北区楼面价为6422.7元/平方米紧随其后，李沧区楼面价为3439.3元/平方米。

从青岛的经济形势来看，2017年全市生产总值11037.28亿元，GDP整体达到7.5%的增速。受进出口贸易影响，青岛宏观经济趋稳，但是增速有所放缓。宏观经济已经运行在合理范围内，去杠杆化以及防止出现系统金融风险成为主要调控方向，现阶段针对房地产市场的主要任务是稳定大于增长。我们认为后期青岛房地产市场金融环境会

持续保持收紧，目前限购限售政策及房贷利率调整，房地产信贷的增长会进一步放缓，房地产企业的融资渠道会收的更窄，银行的放款周期时间变的更长。开发商为了快速回笼资金，要求调高首付款或者全款购房的现象也会增多。金融去杠杆化对房地产市场的影响深远。

青岛市下半年成交面积下降、价格涨幅收窄趋于稳定；土地市场持续活跃

中央经济工作会议对房地产的基调定调为：稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快长效机制的建设。青岛住宅市场上半年受限购政策的影响，出现了高开低走，并于4月份开始持续下降。我们认为青岛下半年房地产市场在相关政策的持续影响下，成交量会进一步下降，而郊区和外围县市的成交占比稳步提升，价格涨幅继续收窄，稳定在合理水平。

土地市场方面，青岛上半年呈现出量价齐涨的态势，但溢价率开始下降。目前土地市场整体供不应求现状明显，预计下半年土地成交价格会持续上升，进一步推动部分区域房价上涨，但溢价率的下降又可以在一定程度上促使房价回归理性价位。政府在下半年的供地节奏会快于上半年，所以土地的成交量会上升。成交结构方面，主城区土地供给依然较少，郊区和外围县市土地的供应量占比会进一步上升。郊区有可能会出现高溢价率地块，从而导致土地拍卖时候增加更多的限制条件，减少高溢价率出现，后期青岛政府有可能会跟进中央关于加快建立购租并举的住房体制建设精神出台相关扶持政策，扶持长租公寓、共有产权住房等，积极调整市场的“有效供给”，租赁住房会

成为下一个房企争夺的热点领域。

#### 4. 估价对象的近期发展趋势

根据对委估对象所处片区类似房地产的市场调查，其交易价格较为稳定，估价对象评估价格在估价报告有效期内应会较为稳定。

### (三) 最高最佳利用分析

最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使估价对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。通常有以下使用方式可供选择：保持现状利用；装修改造利用；改变用途利用；改变规模；重新开发利用等。

经综合分析，在本次估价目的下，估价对象在合法使用、技术上可能、经济上可行的前提下，估价对象以保持现状继续使用最为有利（估价对象价值达到最大）并以此为前提进行估价。这是因为：

#### 1. 合法性分析：

估价对象的规划用途为住宅，实际用途为住宅；估价对象作为住宅利用具有合法性；

#### 2. 技术可能性分析：

估价对象的设计用途为住宅，根据对估价对象现场查勘情况及技术资料的分析，认为估价对象采用的建筑材料性能、施工技术手段等可以满足估价对象作为住宅使用的要求（在技术上能够实现）。

#### 3. 经济可行性分析：

经现场查勘，认为估价对象维护保养状况良好；通过对估价对象作为住宅使用的未来现金流量分析，认为估价对象作为住宅使用，其

收入现值大于其支出现值，因而具有经济可行性；

#### 4. 最高最佳利用方式：

经综合分析，在本次估价目的下，估价对象在合法使用、技术上可能、经济上可行的前提下，估价对象以保持现状继续使用最为有利（估价对象价值达到最大）并以此为前提进行估价。

#### （四）估价方法适用性分析

估价人员根据所掌握的资料，对估价对象周边进行了实地查勘，并对与估价对象具有可比性的类似房地产进行了调查。在以上工作基础上，估价人员结合估价目的，选择合适的估价方法进行评估。

估价对象为独立开发建设的整体房地产的一部分，故不适宜采用成本法估价；而在估价对象同一供求范围内，估价对象的同类房地产有较多交易实例，故适合使用比较法；估价对象类似房地产具有客观收益有租金等经济收入，且客观租金及其他相应客观数据较易搜集，故适合使用收益法；估价对象为已建成房地产，且不具有再开发的潜力，故不适合使用假设开发法。估价人员依据《房地产估价规范》，结合估价对象周边类似房地产状况，并充分考虑估价对象自身特点，决定采用比较法及收益法作为本次估价的基本方法。

根据比较法原理，选取位于同一供需圈内的类似成交案例为比较对象，通过交易情况、市场状况、区位状况、权益状况的修正，求取比准价格，从而求取估价对象在估价时点的评估价格。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，然后选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或

价值。根据本次估价对象的特点，结合其所处区域的房地产市场环境，预测其未来 10 年净收益按一定比率递增，10 年后其净收益保持不变，然后对这两段净收益进行折现处理，从而计算估价对象房地产的价值。

(五) 估价测算过程

A. 比较法：

直接比较修正和调整公式：

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{交易情} & & \text{市场状} & & \text{房地产状} \\
 & & & \text{况修正} & & \text{况调整} & & \text{况调整} \\
 & & & 100 & & ( ) & & 100 \\
 \text{比较价} & \text{可比实} & & \text{---} & & \text{---} & & \text{---} \\
 \text{值=} & \text{例成交} & \times & & \times & & \times & \\
 & \text{价格} & & ( ) & & 100 & & ( ) \\
 & & & & & & & \\
 & \text{可比实} & & \text{正常价} & & \text{估价时} & & \text{对象状况} \\
 & \text{例成交} & \times & \text{格} & \times & \text{点价格} & \times & \text{价格} \\
 = & \text{价格} & & \text{---} & & \text{---} & & \text{---} \\
 & & & \text{实际成} & & \text{成交日} & & \text{实例状况} \\
 & & & \text{交价格} & & \text{期价格} & & \text{价格}
 \end{array}$$

通过市场调查和向有关部门查询，收集了若干与估价对象处于同一供求圈的类似房地产的交易实例。根据相关要求，从中选取三宗案例作为可比实例。

实例一：中信森林湖二期别墅

该实例位于胶州市香港东路 917 号，成交价格为 15925 元/平方米，为正常的市场价格。

实例二：中信森林湖二期别墅

该实例位于胶州市香港东路917号，成交价格为15933元/平方米，为正常的市场价格。

实例三：中信森林湖二期别墅

该实例位于胶州市香港东路917号，成交价格为16320元/平方米，为正常的市场价格。

其他基本状况详见下表。

因素条件说明和系数修正表

项 目	估价对象	实例一	实例二	实例三
位 置	胶州市少海南路1号88号楼全幢	胶州市香港东路917号	胶州市香港东路917号	胶州市香港东路917号
成交价格(元/m <sup>2</sup> )	-	15925	15933	16320
(一) 交易情况修正	正常	正常	正常	正常
	100	100	100	100
(二) 市场状况调整	2019年7月	2019年7月	2019年7月	2019年7月
	100	100	100	100
(三) 区位状况调整				
区域繁华度	较好	较好	较好	较好
	100	100	100	100
楼栋	小区中心	小区中心	小区中心	小区中心
	100	100	100	100
交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	100	100	100	100
环境景观	较好	较好	较好	较好
	100	100	100	100
公共配套设施完备程度	完善	完善	完善	完善
	100	100	100	100
楼层	1-2层	1-3层	1-3层	1-3层
	100	99	99	99
朝向	相同	相同	相同	相同
	100	100	100	100
(四) 实物状况调整				
(1) 土地				

土地面积大小形状	相同	相同	相同	相同
	100	100	100	100
临路状况	四面临街	四面临街	四面临街	四面临街
	100	100	100	100
基础设施完备程度	完善	完善	完善	完善
	100	100	100	100
土地平整程度	相同	相同	相同	相同
	100	100	100	100
地势	相同	相同	相同	相同
	100	100	100	100
地质水文状况	相同	相同	相同	相同
	100	100	100	100
(2) 建筑物				
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	100	100	100	100
新旧程度 (建成年代)	2011	2013	2015	2000
	100	101	101	98
建筑规模	适中	适中	适中	适中
	100	100	100	100
建筑面积 (平方米)	364.36	270	246.65	337
	100	103	103	100
装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	100	100	100	100
设施设备	完善	完善	完善	完善
	100	100	100	100
平面布置	合理	合理	合理	合理
	100	100	100	100
工程质量	合格	合格	合格	合格
	100	100	100	100
建筑结构	混合	混合	混合	混合
	100	100	100	100
(五) 权益状况调整				
产权	完整	完整	完整	完整
	100	100	100	100
权利限制	无	无	无	无
	100	100	100	100
土地使用期限	相同	相同	相同	相同
	100	100	100	100
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	100	100	100	100
规划管制条件	无	无	无	无
	100	100	100	100



修正系数	0.97	0.97	1.03
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	15447	15455	16810
权重	1/3	1/3	1/3
评估单价(元/m <sup>2</sup> )	15904		

修正因素说明：

建筑面积：修正详见表中值；

楼层、新旧程度：修正详见表中值。

其他项可比实例与估价对象相同，不做修正。

估价对象评估总价=评估单价×建筑面积=579.48 万元

## B. 收益法

因本估价对象建筑物剩余经济寿命短于土地使用权剩余期限，收益价值应为按照房产收益期计算的价值。

### I. 收益期的价值

根据本次估价对象的特点，结合其所处区域的房地产市场环境，预测其未来 10 年净收益按一定比率递增，10 年后其净收益保持不变。

计算公式如下：

$$P_1 = [a / (r - s)] \times \{1 - [(1 + s) / (1 + r)]^{10}\} + \{a_{10} / [r(1 + r)^{10}]\} \times [1 - 1 / (1 + r)^{n-10}]$$

式中： $P_1$ —收益价格

$a$ —第一年净收益

$a_{10}$ —十年后净收益

$r$ —报酬率

$s$ —净收益递增率

$n$ —收益年限

#### 1. 有效毛租金收入

租金水平

估价人员通过市场调查和向有关部门查询，收集了若干与估价对

象处于同一供求圈的类似房地产近三年的客观收益及其他相应客观数据。经分析测算，估价对象目前租金水平取0.60（元/平方米·天），即：潜在毛租金收入=0.60（元/平方米·天）。（租金构成因素为：维修费、管理费、保险费、房地产税、租赁费用、租赁税费；租金为产权面积下的租金）

#### 租约限制

估价人员经过对估价对象实地查勘及向有关部门查询，估价对象没有租约限制。

#### 租赁面积确定

根据租金内涵，估价对象租赁面积即为估价对象房屋所有权面积。

#### 空置和租金损失

根据对估价对象周边类似房地产的出租状况调查，空置率按5.00%计算。经调查，估价对象周边类似房地产租赁的履约状况很好，基本没有拖欠租金等造成租金损失现象，因而本次评估不考虑租金损失。

#### 年有效毛租金收入

$$\begin{aligned} \text{年有效毛租金收入} &= \text{潜在毛租金收入} \times 365 \times (1 - \text{空置率}) \\ &= 208.05 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### 2. 其他收入

经调查，估价对象没有其他收入项目。

#### 3. 运营费用

估价人员根据有关部门对估价对象类似房地产的规定，以租金4.00%计取房产税，0.00%计取增值税及附加；经调查估价对象类似房

地产，确定按租金的1.00%计取管理费，按建筑安装工程费的0.50%计取保险费，按建筑安装工程费的0.50%计取维修费。根据2018年青岛市建筑安装工程造价指标信息，结合估价对象具体状况，确定估价对象建筑安装工程费为2000.00元/平方米。则：

$$\begin{aligned} \text{运营费用} &= \text{年有效毛租金收入} \times (4.00\% + 0.00\% + 1.00\%) + \text{建筑安装工程费} \times (0.50\% + 0.50\%) \\ &= 30.40 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### 4. 净收益

$$\text{净收益} = \text{年有效毛租金收入} - \text{运营费用} = 177.65 \text{ (元/平方米)}$$

#### 5. 净收益变化趋势分析

经对估价对象处于同一供求圈的类似房地产近三年的客观收益及其他相应客观数据的分析，结合目前的房地产租赁市场发展趋势，估价对象净收益在未来10年可望保持1.00%（s）的年均增长率，十年后净收益保持不变。

#### 6. 报酬率

按目前一年期银行存款利率1.50%作为安全利率，本报告综合考虑估价对象所在地区的经济发展现状及未来预测、类似房地产投资利润率及平均行业风险水平，确定风险调整值为3.00%。则估价对象报酬率=安全利率+风险调整值=4.50%。

#### 7. 收益期限

估价对象房屋为混合结构，耐用年限为50年，建成于2011年，剩余使用寿命为41.48年；土地使用权年限终止日期为2080年1月31日，剩余使用年限为60.61年，则收益年限应为41.48年（取房屋、

土地之中剩余使用年限的较小值)。

### 8. 十年后净收益

$$a_1 = a \times (1+s)^{10} = 196.24$$

### 9. 求取收益价格 (元/平方米)

计算公式如下:

$$P_1 = [a / (r-s)] \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^{10}\} + \{a_1 / [r(1+r)^{10}]\} \times [1 - 1 / (1+r)^{n-10}]$$

式中:  $P_1$ —收益期收益价格

$a$ —第一年净收益

$a_1$ —十年后净收益

$r$ —报酬率

$s$ —净收益递增率

$n$ —收益年限

代入以上各项的求取数值, 则:

$$\begin{aligned} P_1 &= [177.65 / (4.50\% - 1.00\%)] \times \{1 - [(1 + 1.00\%) / (1 + 4.50\%)]^{10}\} + \\ &\quad \{196.24 / [4.50\% \times (1 + 4.50\%)^{10}]\} \times [1 - 1 / (1 + 4.50\%)^{41.48 - 10}] \\ &= 3571 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

## II. 收益价值

$$P = 3571 \text{ 元/平方米}$$

则估价对象收益价值为: 收益单价  $\times$  租赁面积 =  $3571 \times 364.36 = 130.11$  万元

### C. 估价结果确定

我公司估价人员根据估价目的, 依据科学的估价方法和程序, 并考虑了一些不可量化的价格影响因素, 最终比较法的测算结果为 579.48 万元, 收益法的测算结果为 130.11 万元, 因上述两种方法的

计算结果差异较大，经过综合分析，认为比较法测算出的价格较客观地反映了房地产的正常市场价值，故对收益法的测算结果进行舍弃，采用比较法的测算结果做为本次估价的评估结果。

#### (六) 估价结果确定

估价对象的评估总值为：579.48 万元。（人民币大写：伍佰柒拾玖万肆仟捌佰元整）。

## 附件

- (一) 司法评估询价函复印件
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 估价对象权属证明复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师资质证书复印件