

# 房 地 产 估 价 报 告

皖中房估第（2017）B0296 号

估 价 项 目：合肥市铜陵南路碧湖云溪沁湖园 12#楼 A 座成套住宅

委 托 方：合肥市包河区人民法院

估 价 单 位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估 价 人 员：丁 昱 张振刚 徐德军

估 价 作 业 日 期：2017 年 3 月 31 日 至 4 月 10 日

# 目 录

	页 次
一、致委托方函 .....	3
二、估价师声明 .....	4
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告 .....	6-9
(一) 估价委托方.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价对象.....	6-7
(四) 估价目的.....	7
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值定义.....	7
(七) 估价依据.....	7
(八) 估价原则.....	7-8
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 估价人员.....	9
(十二) 估价作业日期.....	9
(十三) 估价报告应用的有效期.....	9
(十四) 估价报告及使用提示.....	9
五、估价技术报告 .....	10-29
(一) 估价对象实物状况描述与分析.....	10
(二) 估价对象权益状况描述与分析.....	10
(三) 估价对象区位状况描述与分析.....	10-11
(四) 市场背景分析.....	11-22
(五) 最高最佳使用分析.....	22-23
(六) 估价方法选用及适用性分析.....	23-24
(七) 估价测算过程.....	24-29
(八) 估价结果确定.....	29
六、附件 .....	30-

# 致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于合肥市铜陵南路碧湖云溪沁湖园 12#楼 A 座成套住宅进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状况如下：

产权证号	产权人	房屋坐落	结构	层次/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成年代(年)	用途
合包 150067879	杨万总	铜陵南路碧湖云溪沁湖园 12#楼 A 座	钢混	1-3/3	282.55, 其中夹层面积为 39.05 平方米	2004	成套住宅

(备注：房产信息由委托方提供的房屋所有权登记、转让审核表等资料为准，如有变动，最终以合法证载信息为准。)

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是成套住宅，目前合肥房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2017 年 3 月 22 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值**单价为：¥21165 元/M<sup>2</sup>**，**总价为：¥5980171 元**，人民币大写：**伍佰玖拾捌万零壹佰柒拾壹元整**（货币种类：人民币）。

估价结论见结果报告。



安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）

法定代表人：



2017 年 4 月 10 日

## 估 价 师 声 明

- 1、我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员于 2017 年 3 月 31 日对估价对象作了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其区位、外观等，对其被遮盖、难以接触到的部分未作查验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实、合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。
- 9、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	签章
丁 昱	2017 年 3 月 31 日	3420130019	
张振刚	2017 年 3 月 31 日	3420150026	

2017 年 4 月 10 日

## 估价的假设和限制条件

- 1、本次估价以在合法使用前提下，持续并合理使用为假设前提。
- 2、本次评估设定估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可正常上市交易为估价前提。
- 3、本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。
- 4、报告中估价结果为估价对象在 2017 年 3 月 22 日的市场价格，即在价值时点预期能够成交的正常市场价格。
- 5、本报告估价结果仅为委托方在本估价目的下提供房地产价值参考依据，不得作其它用途。
- 6、本次估价以估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日（2017 年 3 月 31 日）的状况一致，如有变化，应做相应的调整。
- 7、本次估价结论所指价格是估价对象于估价基准日，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。
- 8、本次评估不考虑他项权利对估价带来的影响。
- 10、房产信息由委托方提供的房屋所有权登记、转让审核表等资料为准，如有变动，最终以合法证载信息为准。
- 11、本次评估依据委托方提供的《安徽省合肥市包河区人民法院价格评估委托书》（编号：（2017）皖 0111 执 480 号）、《房屋所有权登记、转让审核表》等材料。

# 房地产估价结果报告

皖中房估结字（2017）B0296号

## 一、估价委托方

合肥市包河区人民法院

## 二、估价机构

机构名称：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王 刚

单位地址：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

资质等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：二零一四年十月十日至二零一七年十月九日

联系电话：0551-64666338

## 三、估价对象

合肥市铜陵南路碧湖云溪沁湖园 12#楼 A 座成套住宅

### （一）房产登记状况

产权证号	产权人	房屋坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成年 代(年)	用途
合包 150067879	杨万总	铜陵南路碧湖云溪沁湖园 12#楼 A 座	钢混	1-3/3	282.55, 其中夹层面积为 39.05 平方米	2004	成套住宅

（备注：房产信息由委托方提供的房屋所有权登记、转让审核表等资料为准，如有变动，最终以合法证载信息为准。）

### （二）区域状况

所处地段	东临当涂路，南近望江路
自然人文环境质量	区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	六通一平
交通状况	附近有 122、133 路等公交线路经过
周边情况	附近有绿地海顿公馆、淝河佳苑、玫瑰绅城、和昌都汇华府、万振逍遥苑等

### （三）房屋概况

结构形式	钢混结构	建筑类型	多层	
外墙装饰	墙面砖	内墙装饰	涂料	
地面装修	地板砖、木地板	顶棚装饰	涂料	
门 窗	防盗门、彩铝窗		层高	正常
设备设施状况	较完备			
估价对象经现场勘查，目前用途为住宅。该房产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。				

**四、估价目的：**为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。

**五、价值时点：**本次评估价值时点依据委托方提供的委托评估函确定为 2017 年 3 月 22 日。

**六、价值定义：**为估价对象于估价基准日，采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

**七、估价依据：**

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、委托方提供的委托评估书等相关资料；
- 4、估价人员现场查勘资料；
- 5、合肥房地产类似房产市场交易价格资料。

**八、估价原则：**

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

**1、独立、客观、公正原则：**估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

**2、合法性原则：**即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

**3、最高最佳使用原则：**即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

**4、替代原则：**即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

**5、价值时点原则：**即估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能作其他时点价格。

## 九、估价方法：

房地产估价常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

由于估价对象为已建成的房地产，利用假设开发法进行测算，难以测算重新开发成本，无法客观预测完成后的房地产市场价值是否符合现有市场规模和价值，使用该种方法存在成本及未来价值测算的不确定性，在无法得到客观数据支持下，现有条件缺少方法和依据，故不适宜采用假设开发法。

成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，因此也不适宜采用成本法进行评估。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，但是本估价对象为成套住宅，实际客观收益偏低，评估价值与市场价值有较大差距，本次不适用收益法进行评估。

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是成套住宅，目前合肥房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

市场比较法，即将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

最终将市场比较法的估算结果综合分析后，得出估价对象的评估价值。



### 十、估价结果：

我公司派出估价人员对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用市场比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥21165 元/M<sup>2</sup>，总价为：¥5980171 元，人民币大写：伍佰玖拾捌万零壹佰柒拾壹元整（货币种类：人民币）。

十一、估价人员：丁 昱 张振刚 徐德军

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	印章
丁 昱	2017 年 3 月 31 日	3420130019	
张振刚	2017 年 3 月 31 日	3420150026	

十二、估价作业日期：2017 年 3 月 31 日至 4 月 10 日

十三、估价报告应用的有效期：

本报告所示估价结果为估价对象于 2017 年 3 月 22 日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化，并对估价结果产生明显影响时，需作相应调整或重新评估；本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

十四、估价报告及使用提示：

- 1、全面地阅读本估价报告，合理使用评估价值。
- 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产市场价格进行再评估。

# 房地产估价技术报告

皖中房估技字（2017）B0296 号

## 一、估价对象实物状况描述与分析

### 1、土地状况

估价对象位于合肥市铜陵南路碧湖云溪沁湖园，东临当涂路，南近望江路，形状较规则，地势平坦，地基承载力强，基础配套设施完备，已达“六通一平”。

综上所述，估价对象四至界限清晰，面积适中，用途符合规划且为最佳用途，土地形状规则便于利用，地形为平原地，地势平坦，实际开发程度宗地红线外为“六通”宗地红线内场地平整。对估价对象房地产的价值有一定的增值作用。

### 2、建筑物状况

估价对象为合肥市铜陵南路碧湖云溪沁湖园 12#楼 A 座成套住宅，设计用途为成套住宅，建筑面积为 282.55 平方米，其中夹层面积为 39.05 平方米。位于 1-3 层，总层数 3 层，建筑结构为钢混，层高正常，2004 年建成，水、电等生活配套设施齐全。门窗为防盗门、彩铝窗，外墙为墙面砖。

估价对象经现场勘查，建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。

## 二、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权登记、转让审核表》复印件等资料可知，房地产所有权人为杨万总，其法定用途为成套住宅，实际用途为住宅。

## 三、估价对象区位状况描述与分析

合肥，安徽省省会，位于中国中部（北纬 32°、东经 117°），长江淮河之间、巢湖之滨，通过南淝河通江达海，具有承东启西、接连中原、贯通南北的重要区位优势，是全省政治、经济、文化、信息、金融和商贸中心，也是全国重要的科研教育基地。合肥是一座具有 2000 多年历史的古城，素有“三国故地、包拯家乡”之称。秦置合肥县，隋至明清时，合肥一直是庐州府治所，故又称“庐州”、又名“庐阳”。合

肥自然环境优美，名胜古迹甚多。市区公园环城走，碧水绕城流，是全国著名的园林城市、卫生城市、优秀旅游城市、全国城市环境综合整治优秀城市，还是全国双拥模范和全国治安综合治理先进单位。

合肥市辖瑶海、庐阳、蜀山、包河 4 区和肥东、肥西、长丰 3 县，并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合试验区市级管理权限。2011 年 8 月 22 日，巢湖市和庐江县正式融入合肥。如今合肥市辖四县、一市、四区及三个国家级开发区，土地面积达 1.14 万平方公里，常住人口达 745.7 万人。

本估价对象位于合肥市铜陵南路碧湖云溪沁湖园 12#楼 A 座，东临当涂路，南近望江路，交通便捷，附近有绿地海顿公馆、淝河佳苑、玫瑰绅城、和昌都汇华府、万振逍遥苑等，生活配套设施完善。



#### 四、市场背景分析

##### 1、合肥市经济运行情况

2015 年，全市生产总值（GDP）实现 5660.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.5%，分别快于全国、全省 3.6 和 1.8 个百分点。其中，第一产业增加值 263.4 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 3097.9 亿元，增长 10.6%；第三产业增加值 2298.9

亿元，增长 11%。

(1) 农业生产喜获丰收。全年，粮食播种面积 49.67 万公顷、增长 0.9%，产量 323.31 万吨、增长 3.5%；蔬菜产量 212.55 万吨，增长 6.1%。肉类总产量 49.12 万吨，增长 1.8%。禽蛋产量 20.25 万吨，增长 3.2%。牛奶产量 11.54 万吨，增长 3.5%。

(2) 工业生产稳中有好。全年，2392 户规模以上工业企业实现增加值 2255.65 亿元，增长 11.3%，高于全国、全省 5.2 和 2.7 个百分点。六大主导产业增加值增长 12.5%，占全市工业比重为 64.6%，比上年提高 1.8 个百分点。智能手机和平板电脑产量实现零的突破，分别达到 64.28 和 183.79 万台；风力、太阳能和垃圾发电量同比分别增长 33%、18.8%和 65.8%；新能源汽车增长 1.7 倍。

(3) 投资需求较为旺盛。全年，施工项目 7446 个，同比增加 1863 个，其中工业项目 2820 个，增加 652 个。全社会固定资产投资 6153.35 亿元，同比增长 15.4%。其中，工业投资 2049.66 亿元，增长 9.9%；房地产投资 1259.14 亿元，增长 11.7%。文化产业投资 355.02 亿元，增长 27.8%。

(4) 内外市场依然红火。全年，社会消费品零售总额 2183.65 亿元，同比增长 12%。按消费形态分，商品零售 1977.46 亿元，增长 11.9%；餐饮收入 206.19 亿元，增长 13%。进出口总额 203.38 亿美元，增长 1.3%，好于全国（下降 8%）、全省（下降 0.8%）；其中，出口总额 137.09 亿美元，增长 9.6%。规上工业企业实现出口交货值 1060.58 亿元，增长 16.5%。

(5) 财政收入突破千亿。全年，财政收入 1000.5 亿元，增长 13.6%。其中，地方财政收入 571.54 亿元，增长 14.2%。地方财政收入中，企业所得税增长 16.7%，营业税增长 22.1%，增值税增长 12.9%。财政支出 772.66 亿元，增长 10.6%。

(6) 存贷款余额均超万亿。全年，金融机构本外币各项贷款余额 10171.1 亿元，增长 17.3%。新增贷款 1504.31 亿元，占全省比重 44.4%、提高 3.1 个百分点。存款余额 11193.7 亿元，增长 16%。招商引资总量 3390 亿元，增长 15%，其中外商直接投资 25.07 亿美元、增长 14.9%。

(7) 结构调整成效明显。全年，三次产业比重 4.7：54.7：40.6，服务业比重“十二五”以来首次超过 40%。战略性新兴产业增加值增长 21.9%，高出工业平均增

速 10.6 个百分点，对工业增长贡献率达 54.2%。技改投资超过千亿，占工业投资比重达六成，对工业投资增长的贡献率 62.1%。

(8) 创新实力显著增强。全年，国家高新技术企业增加到 1056 户，实现增加值 1257.2 亿元，占 GDP 比重 22.2%。发明专利申请量和授权量分别增长 27.1% 和 80.5%，自主创新主要指标全部进入省会城市“十强”。企业主体地位大幅提高，研发机构数、研发投入额、研发人员数、授权专利量中企业占比均在 70% 以上。

(9) 质量效益稳步提升。全年，规上工业单位增加值能耗下降 13.5%，六大高耗能行业增加值占比 16.6%，同比下降 0.9 个百分点。规上工业企业实现利润 482.33 亿元，同比增长 5.3%，高于全省 1.1 个百分点，同期全国下降 2.3%；企业亏损面为 9.4%，创年内新低。

(10) 发展活力进一步释放。全年，全市新登记市场主体 9.02 万户，年末实有各类市场主体 44.71 万户，同比增长 18.4%。2127 户规上民营工业企业实现增加值 1471.47 亿元，增长 11.3%。民间投资增长 30.5%、快于全市 15.1 个百分点，总量占投资比重超过七成。

(11) 居民生活持续改善。全年，全市城镇居民人均可支配收入 31989 元，增长 9%；农村居民人均可支配收入 15733 元，增长 9.2%。财政支出中民生支出 615.46 亿元，占财政支出的 79.7%，同比提高 0.6 个百分点。开发公益性岗位 1 万多个，降低职工医保缴费比例，统一居民医保参保政策，113 个公共文化场馆免费开放，接待市民 600 多万人次。

(12) 物价水平保持稳定。全年，居民消费价格比上年上涨 1.6%，其中，食品价格上涨 2.1%，烟酒及用品上涨 1.5%，衣着上涨 1.3%，居住上涨 0.1%，医疗保健和个人用品上涨 4.6%，家庭设备用品及维修服务上涨 0.8%，娱乐教育文化用品及服务上涨 4.1%，交通和通信下降 2.9%。工业生产者出厂价格比上年下降 1.3%，购进价格比上年下降 5.6%。

在全球经济总体低迷、全国经济增长进入换挡期的大背景下，合肥的成绩来之不易，但传统产业增长低迷、大项目支撑减弱等问题仍较为突出。

## 2、房地产相关政策

在宏观经济下行压力下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用。目前三四线城市库存压力仍然较大，促进三四线城市去化需求、刺激住房消费将是未来政府特别是地方政府工作的重要方向。具体到相关措施来说，中央仍将在货币信贷方面作宽松调整以刺激需求，地方在落实中央政策及运用公积金、财政补贴等手段时更注重因地制宜，部分高库存的中小城市将获得更大的政策宽松空间。

### （1）降准降息

自2014年11月以来，央行降息次数已多达6次，其中5次集中于今年。也就是说，今年平均两个月降息一次，贷款基准利率由年初的6.15%，降到了目前的4.9%，下降幅度高达25.5%。有业内人士对比发现，目前，商业房贷利率已是近十年来的最低水平，而公积金贷款利率早已是“历史最低”。

### （2）调整首付比例

3月30日，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，首付款比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，首付30%。

9月1日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行通知，拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。

9月30日，中国央行和银监会联合发布关于房地产业的重大政策，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。

### （3）公积金

3月份，住建部要求各地进一步加强住房公积金管理，提高资金使用效率。住建部部长陈政高在谈及住房公积金管理工作时强调，将进一步增加公积金贷款额度、降低门槛，推动公积金跨省、跨市异地支取等举措。

9月份，住建部、财政部和央行联合发布《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》。自10月8日起，全面推行公积金异地贷款业务，有条件城市要推行住房公积金个人住房贷款资产证券化。

11月份，《住房公积金管理条例(修订送审稿)》公开征求意见，《条例》修订的基本思路是：以维护缴存职工合法权益为基础，以更好地支持缴存职工解决住房问题为目标，改进住房公积金缴存、提取、使用政策，健全监督管理机制，强化社会监督，提高管理运营透明度，建立公开规范的住房公积金制度。《条例》修改之处多达十处。

#### (4) 税收

3月30日，中华人民共和国财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知要求，自3月31日起，个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

7月国家税务总局总局发布《关于简化个人无偿赠与与不动产土地使用权免征营业税手续的公告》，个人在办理无偿赠与不动产、土地使用权免征营业税手续时，可以不用再向税务部门提交有关赠与公证材料。个人以离婚财产分割、赠与特定亲属、赠与抚养人或赡养人三种方式无偿赠与不动产、土地使用权时，可直接申请免营业税。

9月国家发改委、财政部印发了《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》，决定降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米3元降为每平方米2元，存量住房(即二手房)由现行每平方米6元降为每平方米4元。同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。

#### (5) 外购松绑

8月27日，六部委联合发文宣布调整房地产市场外资准入和管理政策。通知明确了有资格的境外机构和个人可在中国境内购房。这是“限外令”自2006年颁布以来，首次在全国范围内松绑。

严控十年的外资购房闸门打开。8月19日，中央六部委联合公布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，对2006年中央出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。

#### **(6) 不动产登记**

8月6日，国土资源部发布《关于做好不动产登记信息管理基础平台建设的通知》，明确各地要按照2015年下半年信息平台上线试运行，2016年基本完成各级不动产登记数据整合建库，2017年基本建成覆盖全国的不动产登记信息的总体部署。

此后发布《关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见》指出要加强房屋交易与不动产统一登记，做好不动产统一登记与房屋交易管理有序衔接。12月22日，《不动产登记暂行条例》公布，自2015年3月1日起施行。此前，不动产统一登记试点工作已启动，多个城市被安排先行试点，明年有望全面推开。

#### **(7) 保障房建设**

9月16日财政部公布的《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》，强调对已经签订合同并实施的城市棚户区改造项目，要按照合同和项目实施进度及时拨付财政资金，确保资金需要。

9月25日，《关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》正式发布，多档公租房租金补贴标准提高，补贴面积上限由原来的50平方米上调为60平方米；人均月收入1200元及以下的承租家庭，补贴比例由50%提至70%。北京、安徽、郑州、天津、西安、石家庄、哈尔滨、济南等地均根据各地情况，均对于保障房政策作出相关调整。

#### **安徽及合肥市相关房地产政策**



中国的楼市是中国经济发展的重要组成部分，中央对楼市的稳定发展十分看重，相关政策的相继出台也显示出了国家的宏观政策对于楼市的倾斜。安徽省在整个大背景下，也相继出台相关政策来促进安徽房地产业的稳步前进。

### **异地公积金贷款购房新规**

1 月份，合肥市公积金管理中心正式出台省内异地公积金贷款购房《实施细则(试行)》。细则明确为省内异地公积金在合肥买房的单向使用，且使用过贷款者再申请贷款按二套房贷款计算。

细则规定贷款对象：现户籍在合肥市行政区域内，在省内其它城市就业并正常缴存住房公积金，且购买合肥市行政区域内普通自住住房的职工。贷款条件：将原先正常足额缴存住房公积金连续满一年的期限缩短为六个月(含)以上，并明确月还款额不得超过家庭月收入的 50%。此外，无论是购买一手还是二手房，所购买房屋必须未办理过住房贷款。贷款审查：已申请一次住房公积金贷款(含异地住房公积金贷款)且已结清的，按第二套住房公积金贷款政策执行。家庭有未还清公积金贷款或第三套房贷款不予受理。

### **合肥市直公积金贷款首付新规**

4 月份，合肥市住房公积金管理中心发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知指出自 4 月 27 日起，缴存职工家庭购买普通自住住房的，申请首套住房公积金贷款最低首付款比例为房价的 20%；还清首套住房公积金贷款的缴存职工家庭，再次申请住房公积金贷款最低首付款比例为房价的 30%。

此次通知中，明确规定对于二手房房屋年限在 10 年以内的，最低首付款比例不低于房价的 20%；房屋年限在 10 年以上 20 年以下的，最低首付款比例不低于房价的 30%。

### **房屋转让费降低 50%**

根据省物价部门发布的通知，降低我省部分行政事业性收费标准，并延长专利年费减缴时限。自今年 10 月 15 日起，降低涉及住房和城乡建设、工商、农业、民航、新闻出版广电、林业等 6 个部门 12 项行政事业性收费标准。其中，住房转让手续费降低 50%，新建商品住房由现行每平方米 3 元降为每平方米 1.5 元，存量住房(即

二手房)由现行每平方米6元降为每平方米3元。新建住房转让手续费由转让方缴纳,存量住房转让手续费由转让和受让双方各承担50%。

### 不动产统一登记网络开始贯通

省国土厅出台《运用大数据加强对市场主体服务监管意见》,其中对不动产统一登记网络贯通覆盖、建立“国土资源云应用商店”,提供资产、产权、资源开发利用等重要信息的共享与社会化服务。

其中,不动产统一登记受到广泛关注。文件明确,我省将改造网络基础设施。对现有国土资源业务专网进行改造,实现部、省、市、县四级国土部门及各级不动产机构的全面覆盖与互联互通,为不动产登记信息管理基础平台等建设提供网络支撑。同时,扩展国土资源业务网接入范围,实现与住房城乡建设、农业、林业、海洋等管理相关部门的互联互通。

### 3、合肥市房地产市场状况

合肥2015年房价总体呈现上涨趋势,特别是下半年价格大幅度提升,2015年合肥151家楼盘有入市新房源推出,上市量达88283套,约981.79万方,其中在售楼盘119家,上市量66376套,约744.32万方,纯新盘及地块32家,上市量达21907套,约237.47万方。

一直以来合肥楼市都是以新房市场为主导,而2015年在楼市火热的同时,二手房市场也量价齐涨,吸引了诸多关注。据数据显示,2015年合肥二手房一直处于稳步上升的状态,全年合肥二手房均价8143.69元/平米,环比上涨7.68%,均价上涨581.16元/m<sup>2</sup>。

2016年合肥预计将有152家楼盘推新,入市房源总量达88283套,总面积为981.786万方。其中,市区共105家楼盘,预计推62184套房源入市,总面积704.806万方;三县共47家楼盘,预计推26118套房源入市,总面积276.98万方。

2015年合肥土地市场表现抢眼,全年市区共成交62宗土地,出现15次地王记录,合肥市九区地王八区被刷新,最疯狂的时候一场土拍能诞生数个地王。合肥总价地王是被金隅嘉业拿下的蜀山区W1502地块,总价45.51亿。2015年12月30日,融创以2850万元/亩摘得政务区ZWQTA-025号地块,居住楼面价17100.00元/平米,

商业楼面价 15267.86 元/平,溢价率 437.7%,刷新合肥单价和楼面价记录,也是 2015 年溢价率最高的地块。

#### 4、合肥市同类房地产市场状况

	套数 (套)	面积(万 m <sup>2</sup> )	金额(万 元)	均价(元/ m <sup>2</sup> )
市区	90157	939.21	815.08	8950.12
长丰县	15962	154.04	77.76	5124.46
肥西县	14413	138.55	89.31	6443.05
肥东县	7396	69.77	42.87	6088.77

(2015 年合肥市区及三县销售情况一览表)

2015 年全年合肥市区共销售新房销量连续 2 年下跌,同比去年减少了 850 套,跌幅达 0.83%。从具体单月来看,前四个月合肥市区住宅销量均未超过 8000 套,而 5、6、7 三个月的销量出现了明显幅度上涨,均超过 8000 套。

随后的 8、9 月份合肥市区销量有所下跌,10-12 月销量则又开始了上涨。其中,11 月份的单月销量高达 9112 套,创下了近两年来单月住宅销量最高纪录。

三县方面,2015 年长丰县销售了住宅类商品房 15958 套,肥西县销售了住宅类商品房 14408 套,肥东县销售了住宅类商品房 7392 套。其中,长丰县中北部组团销售了住宅类商品房 15454 套,肥西县中西南组团销售了住宅类商品房 9674 套。

在 2015 年区属销量方面,滨湖区的销售量超过了 2 万套,这是自 2010 年以来该区年度销量首次超过 2 万套。滨湖区年度销量已经连续四年上涨,也是近三年来年度销售量最高的区域。

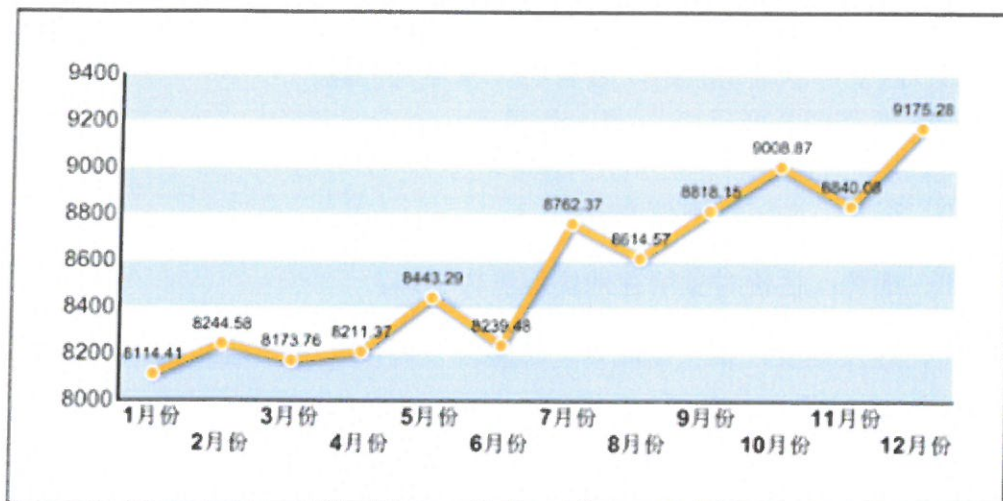
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
1月份	3796	10862	10069	1795	7481	8703	5930
2月份	4655	5042	5208	3198	5178	6024	4046
3月份	8015	10394	8268	6027	11335	8613	7209
4月份	8253	11115	2130	5083	9552	8564	7809
5月份	8323	4110	3879	6638	7906	7394	9024
6月份	8938	2801	3683	6324	7900	7429	8093
7月份	11156	3075	3498	8738	8950	7328	8429
8月份	11100	5410	4763	8023	9052	7820	6766
9月份	11410	7127	3727	7222	7913	6971	7501
10月份	12225	6573	4179	7719	8482	6104	8142
11月份	14564	5986	2968	8281	9986	7924	9112
12月份	11850	7647	2976	7751	12859	8165	8375

(09年-15年合肥各月住宅销量图)

具体销售套数为：2015年滨湖区销售了21674套，位居销量榜榜首。排名第二的是庐阳区，其销售套数为11236套。经开区则是以10517套的销售业绩排名第三位。依次而下瑶海区9965套，包河区9455套，高新区9186套，蜀山区8116套，政务区5195套。2015年区属销售中新站区的销售量只有5079套，是合肥市销售套数最少的区域，但是其涨幅却达到28%之高。

同比而言，2015年蜀山、庐阳、瑶海、高新等销量都呈现下跌态势，对于2015年合肥房地产市场变化最大的便是新站区，供地量和纯新盘的入市是其重要原因之一。

2015年合肥住宅销售均价仍然呈现继续上涨态势，年度销售均价同比上涨超700元/m<sup>2</sup>，同比涨幅连续两年超过10%。并且从月均价而言，第三季度与第四季度的合肥市住宅单月均价涨幅更是明显，尤其是12月份单月均价更是破9100元/m<sup>2</sup>大关。



(2015年12个月销售价格)

市场的供不应求与地价的不断上涨直接抬升了全市的销售均价。

2015年合肥市的区属销售均价中可以看到，政务区依然是全市销售均价最高的区域，也是唯一一个均价超过10000元/m<sup>2</sup>的区域。而除了政务区之外，其他各区的均价均未超过9000元/m<sup>2</sup>。

区属	11月份	12月份	涨跌情况
蜀山区	8180.07	8188.07	0.10%
庐阳区	8518.08	9356.66	9.84%
包河区	8103.89	9261.22	14.28%
瑶海区	8309.38	8383.94	0.90%
高新区	8738.41	10008.29	14.53%
经开区	8160.44	8616.73	5.59%
政务区	13395.57	13613.56	1.63%
新站区	7439.88	7231.64	-2.80%
滨湖区	9443.5	9396.85	-0.49%

(2015年11月12月份各区销售均价)

对比 2014 年的房价数据可以看到，2015 年合肥九区均价均呈现上涨。其中，蜀山区、庐阳区、包河区、高新区、政务区、新站区的房价同比涨幅超 10%，政务区涨幅更是高达 22.7%，但是区域分化任然明显。

近期，合肥市房地产投资市场稳步发展，房地产价格趋于平稳，本估价对象具有一定升值潜力。

## 五、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。

3、经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时,把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

6、可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的状况、发展趋势，以及政治经济和政策变化对房地产形成的影响

以预测未来价格和收益变动的趋势。

根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源，该估价对象规划用途为其最高最佳使用途径。

根据委托人提供的相关资料并结合实地查勘，对估价对象的相关因素进行分析，估价对象现在的使用用途是在法律上允许的能获利最多的最有效地使用，故以维持估价对象现状使用为前提进行评估。

## 六、估价方法选用及适用性分析

房地产估价常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

由于估价对象为已建成的房地产，利用假设开发法进行测算，难以测算重新开发成本，无法客观预测完成后的房地产市场价格是否符合现有市场规模和价值，使用该种方法存在成本及未来价值测算的不确定性，在无法得到客观数据支持下，现有条件缺少方法和依据，故不适宜采用假设开发法。

成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，因此也不适宜采用成本法进行评估。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，但是本估价对象为成套住宅，实际客观收益偏低，评估价值与市场价值有较大差距，本次不适用收益法进行评估。

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是成套住宅，目前合肥房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

市场比较法，即将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价

格或价值的方法。

最终将市场比较法的估算结果综合分析后，得出估价对象的评估价值。

### 七、估价测算过程

市场比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。采用公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易日期修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正}$$

$$\text{或：比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

#### 1. 选择比较案例

根据替代原则，估价人员调查了解了与估价对象在近期同一供需圈内，邻近区域类似的具有较强相关性的三个交易案例进行比较。详见下表：

比较案例调查表

可比实例	案例名称	用途	面积(m <sup>2</sup> )	价格(元/m <sup>2</sup> )	交易日期
1	碧湖云溪	成套住宅	260	21153	2017年03月
2	碧湖云溪	成套住宅	280	22142	2017年03月
3	万振逍遥苑	成套住宅	200	20000	2017年03月

根据估价对象与交易案例实际情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等，具体条件见下表：



因素条件说明表

估价对象与可比实例比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置		碧湖云溪沁湖园 12#楼 A 座	碧湖云溪	碧湖云溪	万振逍遥苑
用途		成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
交易日期		/	2017 年 03 月	2017 年 03 月	2017 年 03 月
交易情况		/	正常	正常	正常
交易价格 (元/平方米)		/	21153	22142	20000
区域因素	区域繁华度	较优	较优	较优	较优
	交通便捷度	较优	较优	较优	较优
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	基础设施状况	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	公共设施状况	较优	较优	较优	较优
	自然人文环境	较优	较优	较优	较优
个别因素	楼层	1-3/3F	1-3/3F	1-4/4F	1-3/3F
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	一般	一般	一般	一般
	建筑类型	多层	多层	多层	多层
	设施设备	完备	完备	完备	完备
	装修情况	简装	精装	简装	毛坯
	房型设计	较优	较优	较优	较优
	建筑层高	正常	正常	正常	正常
	朝向	南北	南	南北	南
	外观	较优	较优	较优	较优
	物业管理	较优	较优	较优	较优
	建筑成新	九成	九成	九成	九成

**2、进行交易情况修正**

可比实例均为正常情况下的交易实例，故无需作交易情况修正，其交易情况修正系数为 1。

**3、进行交易日期修正**

交易日期修正宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势调整。因可比实例一、二、三与估价对象为同期交易活动，故交易时间修正系数均为 1。

**4、进行区域因素修正**

具体区域因素修正说明：

(1) 区域繁华度：根据距商服中心的距离、店铺密集情况、是否有购物中心，将区域繁华度分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（25），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(2) 交通便捷度：根据交通状况、公交站点远近、公交车路线数量等，将交通便捷度分高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（25），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(3) 道路通达度：根据道路密集、通畅状况，将道路通达度分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（20），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(4) 基础设施状况：根据供水、排水、供电、供气、供暖设施的完善程度，将基础设施状况分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(5) 公共设施状况：根据周边教育、文化娱乐、医疗卫生、交通、体育、邮政电信和商业金融等的完备程度，将公共设施状况分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(6) 自然与人文环境：根据周边的绿化、是否有公园、湖泊、是否有学校以及周边居住人群类型等，将自然与人文环境分为分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

## 5、进行个别因素修正

具体个别因素修正说明：

(1) 楼层/总层：根据估价对象所在建筑物的总层数和估价对象的所在层数，将楼层分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(2) 建筑结构：分为钢混、混合、钢、砖木四个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(3) 建筑面积：建筑面积分适中、较适中、一般、较不适中、不适中五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(4) 建筑类型：分为低层、多层、小高层、高层四个等级，以估价对象为基准

(10), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(5) 设施设备: 包括供水、排水、供电、供气、共用天线、通讯等管线的完备程度。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级, 以估价对象为基准

(10), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(6) 装修情况: 装修分为毛坯房、简单装修、中档装修、精装修和豪华装修五个档次, 以估价对象为基准 (10), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(7) 房型设计: 根据内部结构、承重墙柱的位置, 结合业态判断分优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为基准 (10), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(8) 层高分为正常层高和挑高两个等级, 以估价对象为基准 (10), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(9) 朝向: 根据采光、通风等因素, 将朝向分为南北向、南向、东南向和西南向、东西向和东向和西向、东北向和西北向和北向五个等级, 以估价对象为基准 (5), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(10) 外观: 分优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为基准 (5), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(11) 物业管理: 将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别, 其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优, 有专业物业公司管理但管理较差为一般, 无专业物业管理公司管理为劣, 以估价对象为基准 (5), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

(12) 建筑物成新: 根据估价对象建筑年代、工程质量、维修养护状况等进行修正, 分为十成、九成、八成、七成、六成以下等五个级别, 以估价对象为基准 (5), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

## 6、房地产价格影响因素修正指数的确定

将交易案例与估价对象进行比较, 从交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等方面进行系数修正, 得出估价对象的比准价格, 详见下表。

影响因素修正指数表

影响因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
交易日期修正		100	100	100	100
区域因素	区域繁华度	25	25	25	25
	交通便捷度	25	25	25	25
	道路通达度	20	20	20	20
	基础设施状况	10	10	10	10
	公共设施状况	10	10	10	10
	自然人文环境	10	10	10	10
	小计	100	100	100	100
个别因素	楼层	10	10	10	10
	建筑结构	10	10	10	10
	建筑面积	10	10	10	10
	建筑类型	10	10	10	10
	设施设备	10	10	10	10
	装修情况	10	12	10	9
	房型设计	10	10	10	10
	建筑层高	10	10	10	10
	朝向	5	4	5	4
	外观	5	5	5	5
	物业管理	5	5	5	5
	建筑成新	5	5	5	5
	小计	100	101	100	98

7、比较因素修正

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格，具体修正如下表：

可比实例 修正因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/M <sup>2</sup> )	21153	22142	20000
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/101	100/100	100/98
修正价格 (元/M <sup>2</sup> )	20944	22142	20408
权重	0.3333	0.3333	0.3333
估价对象单价 (元/M <sup>2</sup> )	21165		

采用各因素修正系数连乘法，求算各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，故本次对各比较案例修正后的比准价格进行简单算术平均，则：估价对象单价为 21165 元/m<sup>2</sup>。

则估价对象总价为：21165×282.55=5980171（元）

## 八、估价结果确定

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用市场比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥21165 元/M<sup>2</sup>，总价为：¥5980171 元，人民币大写：伍佰玖拾捌万零壹佰柒拾壹元整（货币种类：人民币）。

## 附 件

- 1、安徽省合肥市包河区人民法院价格评估委托书
- 2、房屋所有权登记、转让审核表复印件
- 3、房屋登记簿复印件
- 4、估价对象照片
- 5、估价机构企业营业执照复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、房地产估价师资格证书复印件