

福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司
拟处置闲置资产项目而涉及的房地产

资产评估报告书

泉华天资评字（2016）第 173 号

评估机构：泉州华天资产评估房地产估价有限公司

评估报告提交日期：2016 年 11 月 18 日

目 录

注册资产评估师声明	02
资产评估报告摘要	04
资产评估报告(正文)	
一. 绪言	06
二. 委托方、产权所有者及评估报告使用者	06
三. 评估目的	07
四. 评估对象和评估范围	07
五. 价值类型及其定义	08
六. 评估基准日	08
七. 评估依据	08
八. 评估方法	10
九. 评估程序实施过程 and 情况	11
十. 评估假设	11
十一. 评估结论	12
十二. 特别事项说明	12
十三. 评估报告使用限制说明	13
十四. 评估报告日	14
资产评估报告 附件	15



注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，本评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。若评估假设条件发生变化时，评估结论将发生变化。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 我们已对评估报告中的评估对象及所涉及的资产进行现场调查。
6. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
7. 注册资产评估师执业资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。



10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

11. 评估报告使用者应当特别关注本评估报告正文“十二、特别事项说明”以及“十三、评估报告使用限制说明”，评估报告使用者应当充分考虑和判断特别事项说明和使用限制可能带来的影响。



资产评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、项目名称：福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司拟处置闲置资产项目所涉及的固定资产评估。

二、评估目的：

对评估基准日时福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司拟处置闲置资产项目所申报评估的固定资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围：

本次资产评估对象为福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司所有的闲置资产，其范围为**福州市鼓楼区水部泮洋玉融花园3座3B单元**，具体详见委托方提供的评估申报清单。

本机构已要求企业申报其所纳入此次评估范围的固定资产，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托方未予申报而本机构又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的房地产，本评估结论将不能使用。

四、价值类型及其定义：

根据评估目的，考虑其国有资产特性，本次确定评估对象的价值类型为有序清算价值。

有序清算价值是指评估对象在一定的时间内清算变现，清算者有较充分的时间进行广告宣传和讨价还价，找到适当的买主，以获得合理的售价。

五、评估基准日：2016年11月11日

评估基准日由委托方确定。

六、评估方法：市场比较法和收益法



七、评估结论:

经评估,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司所申报的固定资产在2016年11月11日的有序清算价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:评估对象**福州市鼓楼区水部泮洋玉融花园3座3B单元**房地产总价值为**1525800元**,大写人民币**壹佰伍拾贰万伍仟捌佰元整**,评估单价为12177元/m²。本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

八、评估报告日:2016年11月18日。

评估报告只能由本报告中载明的评估报告使用者使用;只能服务于本报告中载明的评估目的;资产评估报告有效期为一年。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用评估报告。

在使用本报告时,应注意特别事项说明对评估价值的影响。



福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司 拟处置闲置资产而涉及的房地产项目评估 资产评估报告书

泉华天资评字(2016)第 173 号

一、绪言

泉州华天资产评估房地产估价有限公司接受福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场比较法和收益法按照必要的评估程序,对福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司拟处置闲置资产项目而涉及的房地产在 2016 年 11 月 11 日的清算价值进行了评估,现将资产评估情况报告如下。

二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方及产权持有者:

企业名称:福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司

统一社会信用代码证:91350000158164558U

住 所:泉州市惠安县螺城镇建设大街 157 号

法定代表人:王启林

宗旨和业务范围:酒、饮料的制造;酒、饮料、纸制品、玻璃啤酒瓶、金属包装容器、米、啤酒麦芽的销售;酒、饮料的技术开发、咨询;普通货物道路运输;房屋租赁;会议及展览服务;对外贸易。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、委托方以外的其他评估报告使用者

评估报告使用者除委托方外,尚有委托方之上级管理部门、国有资产管理部门等所涉及的有关当事方。

三、评估目的



本次评估的目的：对评估基准日时福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司拟处置闲置资产所申报评估的房地产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(1)评估对象：委托评估的产权持有者申报的房地产。

(2)评估范围：鼓楼区水部洋洋玉融花园 3 座 3B 单元，具体详见委托方提供的评估申报清单。

(3)评估对象概况：

权益状况描述：

根据委托方提供的《房屋所有权证》（榕房权证 R 字第 0120346 号）记载：该房地产产权人名称为福建省惠泉啤酒集团股份有限公司，无共有人，房地座落：福州市鼓楼区水部洋洋玉融花园 3 座 3B 单元。土地使用权类型为国有出让，房屋所有权性质为股份制企业房产，房屋产权来源是 1997 年 10 月 29 日买受侯国富等产业。土地状况：无国有土地使用证，由于为早期开发商品房，因此土地按照国有出让地进行评估。宗地四至：南邻古田支路，其他三面临近周边商住区。

实物状况描述：

该小区现地址位于鼓楼区水部洋洋玉融花园 3 座 3B 单元，小区建筑年代为 1995 年左右。所在建筑物外墙面为马赛克贴面，马赛克楼梯面，木扶手铁栏杆楼梯护栏，地下共计 8 层，其中一层为储物间，以上层为住宅，层高 3 米左右，楼梯房。

评估对象户型为三房两厅两卫，南北朝向，客厅为木地板部分瓷砖铺地楼地面，涂料粉霜墙面至顶，天棚四周木质艺术半吊顶，洗手间卫浴洁具齐全，防滑瓷砖铺地至墙面，卧室为方形瓷砖铺地，天棚涂料粉刷，整体装修为中档装修，目前室内装修已基本报废（蛀白蚁）。

区位状况描述：



评估对象位于玉融花园。该小区位于福州市中心地段，周边城市公园分布较多及绿化率较高。区域内有建华新村、福鸿小区、凯旋公寓等住宅小区以及五一广场等，住宅物业集聚度高；评估对象临古田路及五一路等城市主干道，区域内有古田路公交站等多个公交站，有 7 路、36 路、40 路、129 路、306 路、318 等多路公交线路直达，打的方便，内外交通便捷度较高；附近有兴业银行、建设银行、工商银行等金融网点，临近沃尔玛超市、香格里拉等各大五星级酒店等；周边有福州第十一中学、鼓楼区第五中心小学等教育配套设施，整体而言各类公共服务设施众多，生活设施配套齐全，区位条件好。

五、价值类型及其定义：

根据评估目的，考虑其国有资产特性，本次确定评估对象的价值类型为有序清算价值。

有序清算价值是指评估对象在一定的时间内清算变现，清算者有较充分的时间进行广告宣传和讨价还价，找到适当的买主，以获得合理的售价。

六、评估基准日

为尽量与经济行为日接近，评估基准日由委托方确定，本项目资产评估的基准日期确定为 2016 年 11 月 11 日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务状况、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）行为依据

1、福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司与评估机构签定的《资产评估业务约定书》；

2、委托方提供的《燕京惠泉公司关于处理闲置房产的请示》、委托单位《关于资产评估有关事项的说明》。



(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《国有资产评估管理办法》国务院1991 年11 月第91 号令；
- 4、关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知（国资委产权[2006]274号）；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》。

(三) 准则依据

- 1.《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2.《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 4.《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5.《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6.《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 7.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8.《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 9.《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 10.《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 11.《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 12.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协2012[248]号）；
- 13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）。

(四) 权属依据

福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司提供的：



- 1、《委评资产申报明细清单》、《企业营业执照》；
- 2、《房屋所有权证》等其他资产资料。

(五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. 《福建省建设工程造价指标》；
3. 《福州工程造价管理》；
4. 《福州市建设工程投资估算指标》；
5. 福州市房地产估价协会相关资料；
6. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及泉州华天资产评估房地产估价有限公司收集的其他有关资料。

八、评估方法

(一)、评估方法的选用

常用的资产评估有几种基本方法：市场比较法、成本法、收益法等。

评估方法的选择应按照评估的技术标准及与评估对象的同一区域、同一供求范围内与评估对象相似房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。市场法适用对象是具有交易性的房地产,适用条件是在同一供求范围内并在评估基准日的近期可查阅到类似房地产的交易,评估对象完全符合上述条件,且房地产可比实例较易取得,可采用市场法进行评估;市场同类型租赁交易较容易取得,租赁市场较发达,可以采用收益法。同时与评估对象相似的房地产开发成本资料及开发完成后的有关资料难以搜集及确定,故也难以采用成本法与假设开发法进行评估。综上所述,本次评估采用市场法和收益法评估评估对象市场价值。

所谓市场法,就是将评估对象与在评估基准日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,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。



所谓收益法就是预测评估对象的未来收益，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评估对象价值或价格的方法。

(二)、对初步评估结论进行分析，形成最终评估结论

九、评估程序实施过程 and 情况

我们接受福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司评估委托后，随即选派资产评估人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻，开展资产评估工作。我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

(二)资产清查阶段：指导产权所有者清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：现场勘察、选择评估方法、收集市场信息、具体估算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写说明与报告、内部复核。确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

(一) 一般假设

1. 假设被评估企业拟终止经营所占有的房地产并对其进行有序清算；
2. 假设评估基准日被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日不发生重大变化；



5. 假设评估基准日被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7. 假设评估基准日无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设委托方的内部补助方案及安置措施等协调顺利，方案顺利实现；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一. 评估结论

经评估，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司所申报的固定资产在2016年11月11日的有序清算价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：评估对象福州市鼓楼区水部泮洋玉融花园3座3B单元**房地产总价值为1525800元，大写人民币壹佰伍拾贰万伍仟捌佰元整**，评估单价为12177元/m²。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十二. 特别事项说明

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并在清算行为顺利进行的情况下，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。



2、本报告未考虑产权所有者可能存在的抵、质押，担保等各种变现限制因素对评估值的影响。

3、本次评估未考虑评估对象后期处置时交易双方的税费，仅对其清算价值进行评估，后期处置相关手续费用及相关税费由买卖双方自行约定，具体以相关行政管理部门规定为准，提醒报告使用者注意。

4、本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、本次评估中评估人员对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘察，鉴于条件限制未能进行详细的、专业性技术测试，也未能对设备的隐蔽工程部分进行勘查。

6、由于委托方历史上公司改制或合并等原因导致房产证产权人名称与现有公司营业执照名称不一致，但实际为同一产权人。提醒报告相关使用者注意。

7、委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

在此次评估委估资产时，未考虑委估资产所涉及的抵押、担保及法律诉讼等因素可能影响委估资产价值的任何限制。

十三. 评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。



3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得予以摘抄、引用或者披露于公开媒体，但法律、法规另有规定除外。

4、评估报告的使用有效期。根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 11 月 18 日，评估报告日是专业意见形成日。谨此报告。

泉州华天资产评估房地产估价有限公司 评估机构法人代表：李世昌

注册资产评估师：

注册资产评估师

二〇一六年十一月十八日



资产评估报告附件

1. 资产评估技术说明
2. 评估对象位置图
3. 评估对象参考照片
4. 评估明细表
5. 委托方营业执照复印件、相关产权资料复印件
6. 委托方承诺函
7. 资产评估师承诺函
8. 资产评估机构法人营业执照复印件
9. 资产评估机构资格证书复印件
10. 注册资产评估师资格证复印件



资产评估技术说明

目录

说明一：关于评估说明使用范围的声明.....	17
说明二：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	18
说明三：资产评估说明.....	20
一、评估对象与评估范围说明	
二、资产核实总体情况说明及评估技术过程	
三、评估结论及分析	



说明一

关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



关于进行资产评估有关事项的说明

一、本公司基本情况

1、本公司名称为福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司。公司住所在泉州市惠安县螺城镇建设大街 157 号，法定代表人：王启林；注册资本：贰亿伍仟万元，成立时间 1997 年 02 月 04 日。

2、公司类型：股份有限公司（上市）。

二、关于经济行为的说明

本次资产评估的目的是为我方拟处置其名下闲置资产，为后续拍卖资产提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1、列入本次评估对象是位于我方公司名下的位于泉州市丰泽区田安路中段丰泽小区丰泽城 II 区 1 层 03 店面；泉州市丰泽城 II 区 2 层 01 写字间、02 写字间；泉州市丰泽区丰泽城 II 区 2#701 室及 2#14 储物间；鼓楼区水部洋洋玉融花园 3 座 3B 单元；厦门市开元区湖滨南路 819 号第 26 层 C 单元及地下 14 号车位。范围详见评估申报明细表。

四、关于评估基准日的说明

1、本次资产评估基准日确定为 2016 年 11 月 11 日。

2、根据处置经济行为的实施程序对时间的计划要求，选择 2016 年 11 月 11 日作为评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、评估对象未曾进行过清产核资或者产权变动目的下的资产评估情形，其账面原值自购置以来不存在因资产评估事项进行过调账的情形。

2、评估对象本身不存在涉及本公司生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼等事项。



3、评估对象本身不存在抵（质）押等任何担保事项或情形；不存在任何现实或或有的欠负、滞纳金、罚款等事项；不存在任何权属转移受到限制的情形或事项。

4、评估对象购置的原始票据、产权资料及清单合同，因历史遗留问题及时间过久，导致无法收集完整，无法提供，在此本公司声明，所申报资产均为合法且完整属于我方，我方对申报资产的产权合法性、完整性负责。

六、资产清查情况说明

1、经清查，评估对象产权清晰，股东全部权益价值所有权人为本公司。

2、经清查，评估对象实物部分的房地产和土地目前处于正常使用，未发现有废弃、无法使用或丢失，与申报表一致。

3、历史遗留问题，则由我方负责解释，对于实物资产与产权资料不一致，则以实物清点为准。

4、鼓楼区水部洋洋玉融花园 3 座 3B 单元由于历史行政变更，实际名称为：厦门市开元区湖滨南路 819 号宝福大厦 28C 单元及 14 号车库。实际楼层当中没有 13 层和 14 层编号，故房产证为 26 层实际为 28 层，不存在错误。

七、资料清单

1. 评估申报明细表、房屋所有权证复印件等资料；
2. 评估对象的资产处置批文、公司营业执照等资料；
3. 其他相关资料复印件

（公司公章）

法定代表人（签字）：

2016 年 11 月 11 日



说明三

资产评估说明

一、评估对象及评估范围说明

委托评估的产权所有者申报的房地产等资产。

评估范围：鼓楼区水部洋洋玉融花园 3 座 3B 单元。

评估的具体范围以委托方提供的评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

二、资产核实总体情况说明及评估技术过程

（一）权益状况描述分析：

根据委托方提供的《房屋所有权证》（榕房权证 R 字第 0120346 号）记载：该房地产产权人名称为福建省惠泉啤酒集团股份有限公司，无共有人，房地座落：福州市鼓楼区水部洋洋玉融花园 3 座 3B 单元。土地使用权类型为国有出让，房屋所有权性质为股份制企业房产，房屋产权来源是 1997 年 10 月 29 日买受侯国富等产业。土地状况：无国有土地使用证，由于为早期开发商品房，因此土地按照国有出让地进行评估。宗地四至：南邻古田支路，其他三面临近周边商住区。

（二）实物状况描述分析：

该小区现地址位于鼓楼区水部洋洋玉融花园 3 座 3B 单元，小区建筑年代为 1995 年左右。所在建筑物外墙面为马赛克贴面，马赛克楼梯面，木扶手铁栏杆楼梯护栏，地下共计 8 层，其中一层为储物间，以上层为住宅，层高 3 米左右，楼梯房。

评估对象户型为三房两厅两卫，南北朝向，客厅为木地板部分瓷砖铺地楼地面，涂料粉霜墙面至顶，天棚四周木质艺术半吊顶，洗手间卫浴洁具齐全，防滑瓷砖铺地至墙面，卧室为方形瓷砖铺地，天棚涂料粉刷，整体装修为中档装修，目前室内装修已基本报废。

（三）区位状况描述分析：



评估对象位于玉融花园。该小区位于福州市中心地段，周边城市公园分布较多及绿化率较高。区域内有建华新村、福鸿小区、凯旋公寓等住宅小区以及五一广场等，住宅物业集聚度高；评估对象临古田路及五一路等城市主干道，区域内有古田路公交站等多个公交站，有 7 路、36 路、40 路、129 路、306 路、318 等多路公交线路直达，打的方便，内外交通便捷度较高；附近有兴业银行、建设银行、工商银行等金融网点，临近沃尔玛超市、香格里拉大酒店等各大五星级酒店等；周边有福州第十一中学、鼓楼区第五中心小学等教育配套设施，整体而言各类公共服务设施众多，生活设施配套齐全，区位条件好。

三、市场背景分析

（一）经济社会发展状况

福州别称榕城、三山、左海、冶城、闽都，简称“榕”，福建省省会，位于福建东部、闽江下游沿岸，是东南沿海重要都市，海峡西岸经济区政治、经济、文化、科研中心以及现代金融服务业中心。首批 14 个对外开放的沿海港口城市之一，全国综合实力五十强城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、全国环保模范城市、全国双拥模范城市、国家历史文化名城、全国文明城市、全国宜居城市、福布斯中国大陆最佳商业城市百强城市。

2015 年，福州全市实现地区生产总值（GDP）5618.10 亿元，同比增长 9.6%。其中，第一产业实现增加值 434.74 亿元，同比增长 4.0%；第二产业实现增加值 2482.44 亿元，同比增长 8.9%；第三产业实现增加值 2700.92 亿元，同比增长 11.3%。三次产业贡献率为 2.8%、44.9%、52.3%，分别拉动 GDP 增长 0.3、4.3、5.0 个百分点；三次产业结构为 7.7：44.2：48.1，第三产业比重较上年提升 1.6 个百分点。全年居民消费价格比上年上涨 1.7%，其中食品价格上涨 0.4%，工业生产者出厂价格下降 3.3%。全市完成固定资产投资 4853.61 亿元，增长 10.6%。房地产开发投资方面，



全年房地产开发投资 1381.12 亿元，商品房屋销售面积 914.70 万平方米，其中住宅 748.99 万平方米。

（二）房地产市场总体状况

房地产调控政策方面，2015 年至 2016 年政策从逐步放松向全面利好转变。首先货币政策保持适度宽松，连续多次降准、降息让贷款基准利率及住房公积金贷款利率均创历史新低，房贷规模明显增长，为房地产交易平稳增长奠定了重要基础。其次在“房地产去库存”的大方针指导下，从全国到地方的各类托市政策轮番出台，2015 年的“330 新政”、“930 新政”到 2016 年的“央行与银监会房贷新政”持续推动房地产市场销售企稳复苏。最后，住房公积金制度大踏步发展和完善，对于支持住房消费、改善居民住房条件也发挥了重要作用。

土地市场方面，2015 年福州合共出让 33 宗地块，26 宗顺利成交，18 宗出现溢价。2015 年全年，福州土地出让金额为 299.026 亿元，与 2014 年的 113.81 亿元相比，增长 162.74%。尤其值得关注的是，在上述 26 宗出让地块中，有 12 宗地块楼面价突破了万元。例如鼓楼区斗西路南侧，东西河北侧，加洋巷旧屋区改造地块成交楼面地价为 22584 元/m²，连潘棚户区改造 A-14 地块成交楼面地价为 17931 元/m²，而 2014 年土地市场最高成交楼面价仅 8878 元/平方米。

房地产市场方面，2015 年福州商品房供应 363.51 万平方米，成交量 403.41 万平方米，供求比值为 0.9，市场供求基本处于平衡状态，商品房成交均价 15077 元/m²，同比去年下行 6.2%。2014 年由于市场行情惨淡，供应大幅出超，市场存量大幅上扬；步入 2015 年，为消化前期库存，福州楼市“控供应”的情势明显；而在成交方面由于受“330”、“930”及多轮降准降息的促进影响，市场刚需及改善性需求有所增加。

（三）同类房地产市场状况

根据福州房地产信息网的数据，2015 年福州五行政区住宅签约面积 280.54 万平方米，签约 24283 套，同比 2014 年增幅接近四成，达到 38.23%。



在住宅成交量增加的同时，交易价格也是节节上升。根据国家统计局公布的数据显示，2015年6月以来福州住宅价格指数多个月份连续保持环比上涨。

综上所述，房地产市场受到国民经济运行状况、宏观政策、市场本身供求关系等多种因素影响。市场经过2014年至2016年上半年的自我调整，已经积蓄了走出底部、复苏的能量，在多种影响因素同时作用的情况下，未来市场持续回暖可能性较大。

四、评估测算过程

（一）比较法测算评估对象房地产价值

1、计算公式

评估对象房地产比较价格=比较实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

2、选择可比实例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内临近地区的三个同类用途项目交易案例进行比较。

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
案例名称	六一公寓	法海花园	玉融花园
坐落	福州市鼓楼区水部街道六一中路 93 号	福州市鼓楼区安泰街道法海路 7 号	鼓楼区水部洋玉融花园
用途	住宅	住宅	住宅
土地使用权类型	出让	出让	出让
结构	钢混	钢混	钢混
建筑年代	1999 年	2003 年	1995 年
房屋类型及状况	商品房、自住	商品房、自住	商品房、自住
所在层次/总层数	6 层/8 层	4 层/7 层	4 层/8 层
装修情况	中档装修	中档装修	中档装修
成交单价(元/m²)	12549.5	14500	12446.9
建筑面积(m²)	102.19	114.93	120
成交总价(万元)	128.2	166.65	149.36
交易日期	2015 年 4 月	2015 年 4 月	2016 年 4 月
交易方式	买卖	买卖	买卖
资料来源	市场中介调查	福州市房地产估价协会 (a20150619)	市场中介调查

3、建立比较基准



(1)土地使用权类型统一

可比实例 A、B、C 均为出让方式取得的土地使用权，故不作调整。

(2)统一期现房

三个可比实例均为现房，与评估对象相同，均已统一为现房，比较基准相同。

(3)统一装修标准

评估对象为普通装修，可比实例 A、B、C 均为中档装修，与评估对象相比，按照市场行情按照-3%修正。

(4)其他价格内涵（如：面积、单价、币种、税费等）已统一。

统一修正表如下：

坐落	福州市鼓楼区水部街道六一中路 93 号	福州市鼓楼区安泰街道法海路 7 号	鼓楼区水部洋洋玉融花园
成交价格（元/m ² ）	12549.5	14500	12446.9
统一土地使用权类型	出让	出让	出让
	0%	0%	0%
统一期现房	现房	现房	现房
	0%	0%	0%
统一计价单位	人民币元	人民币元	人民币元
	0%	0%	0%
统一装修标准	中档装修	中档装修	中档装修
	-3%	-3%	-3%
统一面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积
	0%	0%	0%
统一税费负担	税负正常	税负正常	税负正常
	0%	0%	0%
合计	-3%	-3%	-3%
建立比较基准后的可比实例价格（元/m ² ）	12173	14065	12073

4、编制比较因素条件说明表：

因素名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名 称	鼓楼区水部洋洋玉融花园 3 座 3B 单元	六一公寓	法海花园	玉融花园
坐 落	福州市鼓楼区古田支路 46 号	福州市鼓楼区水部街道六一中路 93 号	福州市鼓楼区安泰街道法海路 7 号	鼓楼区水部洋洋玉融花园
交易日期	设定评估基准日	2015 年 4 月	2015 年 4 月	2016 年 4 月
交易单价（元/m ² ）	待估	12173	14065	12073
用 途	住宅	住宅	住宅	住宅



交易情况		正常	正常	正常	正常
区域状况	区域住宅聚集水平	周边住宅聚集度较高, 为成熟住宅区, 繁华度较好。	周边住宅聚集度较高, 繁华度与评估对象相似。	周边住宅聚集度较高, 繁华度与评估对象相似。	周边住宅聚集度较高, 繁华度与评估对象相似。
	交通便捷度	临近古田支路, 周边有公交车站, 有多条客运线及公交线线路经过	临近六一中路, 周边有公交车站, 有多条客运线及公交线线路经过	临近法海路, 周边有公交车站, 有多条客运线及公交线线路经过	临近古田支路, 周边有公交车站, 有多条客运线及公交线线路经过
	公共服务配套设施	该区域水电路等基础设施及市场、银行、邮局、商场等生活配套设施齐全	该区域水电路等基础设施及市场、银行、邮局、商场等生活配套设施齐全	该区域水电路等基础设施及市场、银行、邮局、商场等生活配套设施齐全	该区域水电路等基础设施及市场、银行、邮局、商场等生活配套设施齐全
	所在层/总楼层	4 层/共 8 层	6 层/8 层	4 层/7 层	4 层/8 层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	环境质量	区域内绿化较好, 无噪音、污染小, 环境质量较好	区域内绿化较好, 无噪音、污染小, 环境质量较好	区域内绿化较好, 无噪音、污染小, 环境质量较好	区域内绿化一般, 无噪音、污染小, 环境质量一般
权益状况	房屋权利性质	商品房	商品房	商品房	商品房
	权利设定情况	无	无	无	无
实物状况	建筑年代	1995 年	1999 年	2003 年	1995 年
	外观及外墙面饰材	马赛克	瓷砖外墙	瓷砖外墙	马赛克
	结构质式	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	3.0 米	3.0 米	3.0 米	3.0 米
	户型布局	三房两厅	两房两厅	三房两厅	三房两厅
	采光、通风	较好	较好	较好	较好
	小区环境	较好	较好	较好	较好
	设备设施	停车位、消防设施等	停车位、消防设施等	停车位、消防设施等	停车位、消防设施等
	个别景观	无特殊个别景观	无特殊个别景观	无特殊个别景观	无特殊个别景观

5、编制比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

①交易情况修正

以上可比案例已考虑了清算价值条件下的影响因素, 故不作修正。修正系数取 100/100, 100/100, 100/100。

②市场状况修正

实例 A、B、C 成交日期与本次评估基准日较久, 根据福州市房地产市场指数的数据, 分别修正近 2 年来, 三个案例与评估对象所在的评估基准日相比, 修正系数分别为 106、106、100。



③ 区位状况因素修正

将区域住宅聚集度、交通便捷度、公共服务配套设施、朝向、楼层、环境质量因素等具体情况与可比实例进行比较,设定评估对象各区域因素系数为 100,再根据各影响因素进行增价或减价修正。

④ 权益状况因素修正

将评估对象的房屋权利性质、权利设定情况等具体情况与可比实例进行比较,设定评估对象各区域因素系数为 100,再根据各影响因素进行增价或减价修正。

⑤ 实物状况因素修正

将评估对象的新旧程度、外观及外墙面材质、建筑结构质式、层高、户型布局、采光通风、个别景观等具体情况与可比实例进行比较,设定评估对象个别因素修正系数为 100,再根据各影响因素进行增价或减价修正。

根据以上比较因素条件指数的说明,编制比较因素条件指数表及修正系数表,具体情况见下表:

项目名称		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区域状况	区域住宅聚集水平	0	0	0
	交通便捷度	0	0	0
	公共服务配套设施	0	0	0
	所在层/总楼层	-3	0	0
	朝向	0	0	0
	环境质量	0	0	0
	区位状况调整值小计	-3	0	0
	区位状况调整系数	97	100	100
权益状况	房屋权利性质	0	0	0
	权利设定情况	0	0	0
	共有情况	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



	数			
实物 状况	建筑年代	0	0	0
	外观及外墙面饰材	0	0	0
	结构质式	0	0	0
	层高	0	0	0
	户型布局	0	2	0
	采光、通风	0	0	0
	小区环境	0	0	0
	设备设施	0	0	0
	个别景观	0	0	0
	实物状况调整值小计	0	2	0
	实物状况调整系数	100	102	100

经过以上各因素比较，得到三个比较单价，考虑到可比案例与评估对象用途相同，区位相同，评估人员编制了具体结果系数修正过程计算表，具体如下表所示：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基准后的单价(元/m ²)	12173	14065	12073
市场状况调整系数	100	100	100
	100	100	100
交易情况修正系数	105	105	100
	100	100	100
区位状况调整系数	100	100	100
	97	100	100
权益状况调整系数	100	100	100
	100	100	100
实物状况调整系数	100	100	100
	100	102	100
比准单价(元/m ²)	13177	14479	12073

综上所述三个比较单价相差不大，故确定采用简单算术平均法计算出最终结果，则：

实例/项目	实例 A	实例 B	实例 C
比较价格(元/m ²)	13177	14479	12073



比较价格求取方法	(实例 A+实例 B+实例 C) ÷ 3
比较最终单价 (元/m ²)	13243

(二) 收益法测算评估对象房地产价值

1. 收益期

本次收益法模型采用的是租售模式，即按照市场上一般租赁合同租约期限的平均年限取 5 年为租约期，五年后出售的模式进行测算，即收益期为 5 年。

2. 有效毛收入

按出租型求取有效毛收入。

(1) 市场租金水平

根据替代原则，选取近期同一供需圈内临近地区的三个同类用途项目交易案例进行比较，因为该区域住宅的出租案例较多，故此次选择同区域内的住宅作为可比实例。

①交易情况修正：以上可比案例均为公开市场交易，交易情况正常，故不作修正。

②交易期日修正：案例 A、B、C 实际成交日期与本次评估基准日接近，故不作修正。

③因素修正：将评估对象土地性质、基础设施、税费负担、建筑结构、成新率、布局、朝向、装修情况、楼层等具体情况与可比实例进行比较，设评估对象因素修正为 100，再根据各影响因素进行增价或减价修正。具体租金测算过程如下表所示：

	项 目	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
基本 信息	项目名称	鼓楼区水部洋洋 玉融花园 3 座 3B 单元	玉融花园	玉融花园	玉融花园
	出租时间	设定为评 估基准日	2016/6/19	2016/10/9	2016/7/21
	月租金(元/m ²)	待估	22.5	23.6	24
	土地性质	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
调整 因素	基础设施	达到“五通”	达到“五通”	达到“五通”	达到“五通”
	户 型	三房两厅	三房两厅	三房两厅	三房两厅



	楼层	共 8 层，位于第 4 层	共 8 层，位于第 5 层	共 8 层，位于第 3 层	共 8 层，位于第 6 层
	成新率	七五成新	七五成新	七五成新	七五成新
	装修情况	不考虑装修	中档装修	中档装修	中档装修
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	朝 向	南北	南北	南北	南北
系数 取值	土地性质	100	100	100	100
	基础配套	100	100	100	100
	户 型	100	100	100	100
	楼层	100	98	102	96
	成新率	100	100	100	100
	装修情况	100	102	102	102
	建筑结构	100	100	100	100
	朝 向	100	100	100	100
调整系数		——	1.0004	0.9612	1.0212
比准租金(元/m ²)		——	22.51	22.68	24.51

注：调整方法采用百分比法，上述调整值均考虑了各子项因素的权重。

经过以上各因素比较，得到三个比较单价，考虑到可比案例与评估对象用途相同，区位相同，且三个比较单价相差不大，故确定采用简单算术平均数计算出评估对象于评估基准日的市场租金，则：

评估基准日的市场租金 = $(22.51 + 22.68 + 24.51) \div 3 = 23.23$ 元 / (m² · 月)

(2)租约限制

由于评估基准日评估对象无租约限制，故无需考虑租约对价值产生的影响。

(3)租赁面积确定

租金内涵为建筑面积，评估对象权证记载的建筑面积为 125.3 m²，则评估对象租赁面积确定为建筑面积 125.3 m²。

(4)空置和租金损失

根据对附近同类规模住宅类物业的调查，平均年空置率约为 0.5%左右，而评估对象所在区域住宅聚集度较高，结合该区域住宅类物业租赁情况，同时考虑评估对象的实际情况，遵照谨慎原则，本次评估的空置率取



0.5%。由于有押金，故租金损失基本不会发生，本次评估年空置率与租金损失取 0.5%。

(5)其他收入

其他收入主要是押金产生的利息。押金为一个月的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。押金的存款利息，取评估基准日银行一年期定期基准利率 1.5%，则：押金产生利息=月租金单价×一年期定期基准利率 1.5%=23.23 元/（m²·月）×1.5%=0.35 元/（m²·月）。

3. 运营费用

(1)年维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。根据泉州市评估基准日工程造价指标，评估对象类似房屋的（含装修）重置价为 1000-1100 元/m²区间，根据评估对象建筑物特征，本次评估房屋重置价取 1050 元/m²，年维修费率依当地正常水平及惯例取 2%。

(2)年管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费率。年管理费率依当地正常水平及惯例取 2%。

(3)税费：税费是指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。依据当地税务局的规定，房屋出租应缴纳房产税按年租金的 4%，根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），个人出租不动产需缴交增值税，应纳税款=含税销售额÷（1+5%）×1.5%，即税率为含税销售额×1.43%，以上税费小计为 5.43%，则：税费=房地产年有效毛收入×5.43%。

(4)年房屋保险费：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。以房屋重置价为基数乘以年房屋保险费率。根据当地规定保险费率为 0.2%，房屋重置价格取 1050 元/m²（维修费中已说明）。

(5)年运营费用合计：为以上各项之和，具体详见收益价值测算表。

4. 年净收益



评估基准日未来第一年的年净收益（A1）的求取公式：

年净收益（A1）=年有效毛收入-年运营费用

5. 变化趋势分析

根据福州市同类型房地产租赁市场近 5 年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益基本持平，采用长期趋势法预期未来，确定评估对象未来 5 年的期间收益每年不变。

参照国家统计局公布的近 5 年来全国 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，结合 2015-2016 年福州市房地产市场走势，并考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及评估对象的实际情况，根据谨慎原则，经综合分析考虑，本次评估时同类型物业未来 5 年的价格每年上涨率取 1.0%。

6. 报酬率 Y 确定

采用累加法求取报酬率。即房地产报酬率包括无风险报酬率和风险报酬率两大部分。无风险报酬率也称为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，取评估基准日银行一年期存款基准利率（1.5%）；风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，具体是对评估对象自身及其所在的区域、行业、市场等所在的风险补偿。

风险报酬率=投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-所得税抵扣的优惠率

报酬率 Y=无风险报酬率+风险报酬率

报酬率求取表

序号	项目	评估对象取值
1	无风险报酬率	1.5%（评估基准日银行一年期存款基准利率）
2	投资风险补偿率	2.9%
3	管理负担补偿率	0.5%
4	缺乏流动性补偿率	1.8%
5	易于获得融资的优惠率	-0.25%
6	所得税抵扣的优惠率	-1.5%



7	合计	4.95%
---	----	-------

则，报酬率=1.5%+2.9%+0.5%+1.8%-0.25%-1.5%=4.95%。

7. 测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与评估对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率，而市场上缺少与评估对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与评估对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于评估对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式，持有期为5年，公式如下：

$$V=A/Y \cdot [1-1/(1+Y)^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中：V——收益法评估价值；

A——房地产期间收益；

Y——房地产报酬率；

V_t——期末转售收益；

t——房地产持有期

8. 收益价值测算表

序号	项目	数量	备注
(一)	房地产年有效毛收入(元/m ²)	255.91	(一)=①×12-②+③=23.23×12-23.2+0.35=255.91
①	月租金(元/m ²)	23.23	根据上文已求取的市场租金
②	空置和租金损失(元/m ²)	23.2	上文已说明，按1个月估计，即空置和租金损失=月租金×空置和租金损失率=①×1=23.23×1=23.2
③	其他收入(元/m ²)	0.35	根据上文已求取的其他收入
(二)	年运营费用(元/m ²)	42.02	①至④项之和，年运营费用=维修费+管理费+税费+保险费=21+5.12+13.9+2=42.02



①	维修费(元/m ²)	21	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。根据泉州市评估基准日工程造价指标,评估对象类似房屋的重置价为 1050-1200 元/m ² ,根据评估对象建筑物特征,本次评估房屋重置价取 1050 元/m ² ,年维修费率依当地正常水平及惯例取 2%,则维修费=房屋重置价×维修费率=1050×2%=21
②	管理费(元/m ²)	5.12	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费率。年管理费率依当地正常水平及惯例取 2%,即管理费=房地产年有效毛收入×管理费率=255.91×2%=5.12
③	税费(元/m ²)	13.90	税费是指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。依据当地地方税务局公告 2011 年第 3 号文件规定,房屋出租应缴纳房产税按年租金的 4%,根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16),个人出租不动产需缴交增值税,应纳税款=含税销售额÷(1+5%)×1.5%,即税率为含税销售额×1.43%,以上税费小计为 5.43%,则:税费=房地产年有效毛收入×5.43%=255.91×5.43%=13.9
④	保险费(元/m ²)	2	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。以房屋重置价为基数乘以年房屋保险费率。根据当地规定保险费率为 0.2%,房屋重置价格取 1050 元/m ² ,即保险费=房屋重置价×保险费率=1050×0.2%=2
(三)	房地产期间收益 A(元/m ²)	213.89	(三)=(一)-(二),即期间收益=年有效毛收入-年运营费用=255.91-42.02=213.89
(四)	房地产报酬率 Y	4.95%	上文已说明
(五)	持有期 t(年)	5.0	上文已说明
(六)	未来价格每年的上涨率 g	1.0%	上文已说明
(七)	期末转售收益 V _t (元/m ²)	12965	V _t =期末转售价格(a)-转售成本(b)=13243×(1+0.01) ⁵ -953.64=12965(上文已求得评估基准日的比较价值为 13243 元/m ² ,之后 5 年内的价格年上涨率为 0.01,转售成本 b 上文已说明)
(八)	收益价值(单价)V(元/m ²)	11110	$V=A/Y \cdot [1-1/(1+Y)^t] + V_t/(1+Y)^t = 213.89/0.0495 \times [1-1/(1+0.0495)^5] + 12965/(1+0.0495)^5 = 11110$

根据上表求得评估对象的收益单价为 11110 元/m²。



9、上述两种评估方法结果差别不大，根据对评估基准日当地房地产市场的分析和对评估对象周边市场的了解，采用简单算术平均法，最后综合确定评估对象的市场价值。如下表所示：

序号	评估方法	测算单价（元/m ² ）	权重	评估单价（元/m ² ）
1	收益法	11110	50%	12177
2	市场比较法	13243	50%	

10. 评估对象评估价值确定

评估对象住宅部分房地产价值=建筑面积×房地产市场单价=12177×
×125.3=1525778 元（取整 1525800 元）。

四、评估结论及分析

综上所述，评估对象房地产总价值为 1525800 元整，大写人民币壹佰伍拾贰万伍仟捌佰元整，评估单价为 12177 元/m²。

结论分析：评估对象是在较短期限内的进行挂牌拍卖下的有序清算价值，与一般市场上的有充足时间条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下竞价后产生的交易价值（即市场价值）存在一定差异，因此该结论稍低于正常市场交易价值。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

